

ANDREAS ROSSMANN

FREIER ARCHITEKT BDA

1. Erläuterungen zur Sanierung

1.2 Konzept

Ziel der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme war die Schaffung von, dem heutigen Standard entsprechend, attraktiven Wohnraum und damit eine Aufwertung, Verbesserung und Ergänzung der Wohnstruktur in der Oststadt zu erzielen.

Eine moderne Wohnkultur ist zum einen aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur mit den sehr kleinen Wohneinheiten und zum anderen aufgrund des teilweise schlechten Bauzustandes ohne Baumaßnahmen nicht zu realisieren. Deshalb war eine Verkleinerung der Anzahl der Wohneinheiten notwendig und damit verbunden, verschiedene, an den Bestand angepasste Umbaumaßnahmen nötig.

Das Gebäude besteht aus „nur“ noch 4 Wohneinheiten, wobei sich die Wohneinheiten 1 und 2 aus dem EG und 1. OG zusammensetzen und sich die Wohneinheiten 3 und 4 aus den darüber liegenden Geschossen bilden. Eine Verbindung der Geschosse, die zu einer Wohnung gehören, wird durch eine innenliegende Treppe gewährleistet. Für die Wohneinheit 4 ist eine Teilnutzung des Daches als Terrasse vorgesehen. Die verbleibenden Dachflächen sind zur Westseite hin als extensives Gründach und auf der Ostseite als Blechdach ausgebildet. Das Haupttreppenhaus dient als Zugang zu den Wohnungen und zur Sicherung des 1. Rettungsweges.

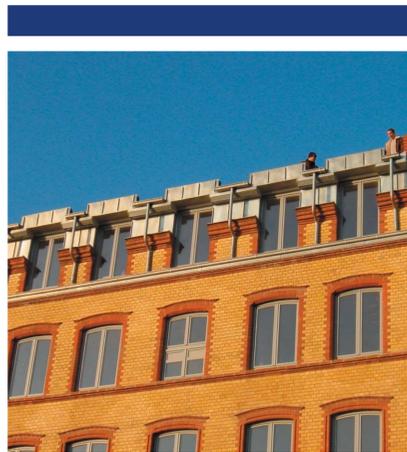
Die Straßenfassade nimmt im wesentlichen die Gestalt des Bestandes wieder auf und wird nur im Bereich des Dachgeschosses durch eine teilweise Erhöhung des Daches leicht verändert. Die Hofassade ist durch eine vorgesetzte Balkonanlage und der damit verbundenen Versetzung der linken Öffnungsreihe in ihrer Ansicht verändert worden.

Weitere Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind am Nebengebäude (Bestand) geplant, welches als Schuppen bzw. Gemeinschaftsfläche genutzt wird.

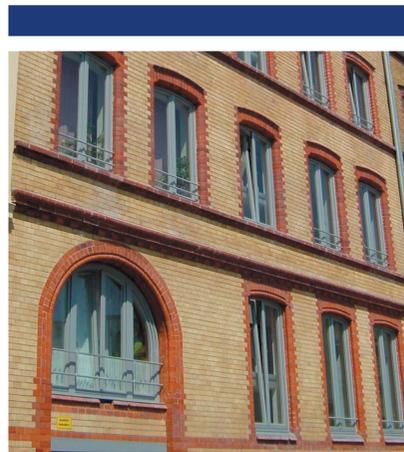
Der Neubau eines Carports ist im rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück erfolgt.

Objektdaten:

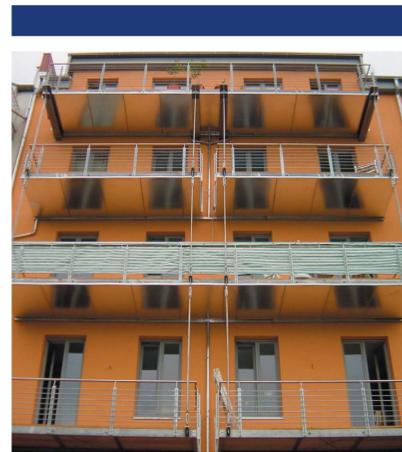
Bauherr:	Privat
Grundstücksgröße:	ca. 257,00 m ²
BGF:	ca. 693,50 m ²
NGF:	ca. 539,00 m ²
BRI:	ca. 1.950,00 m ³
Baukosten:	ca. 650.000 EUR
Bauzeit:	10 Monate
Baukosten / BRI:	ca. 330 EUR/ m ³
Baukosten / BGF:	ca. 937 EUR/ m ²



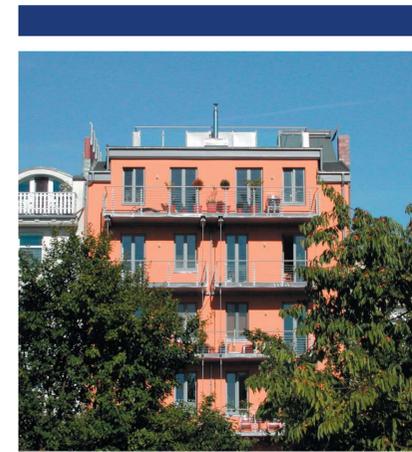
Strassenansicht nach der Sanierung



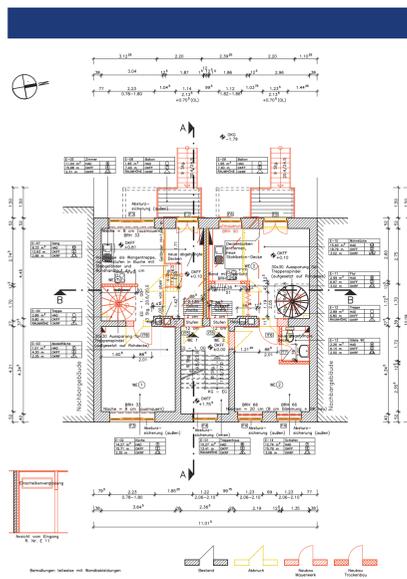
Strassenansicht nach der Sanierung



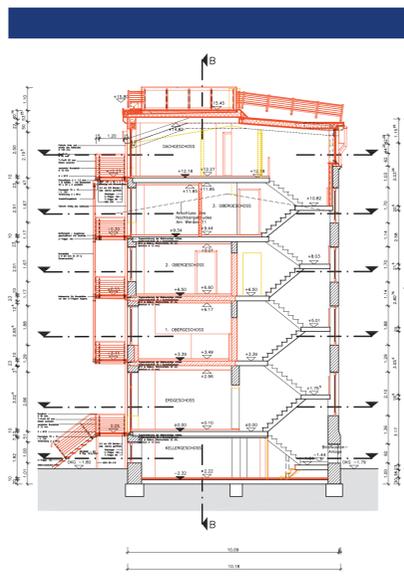
Hofansicht mit Balkonanlage nach der Sanierung



Hofansicht mit Balkonanlage nach der Sanierung



Grundriss Erdgeschoss Ausführungsplanung



Schnitt A-A Ausführungsplanung



Hofansicht Ausführungsplanung



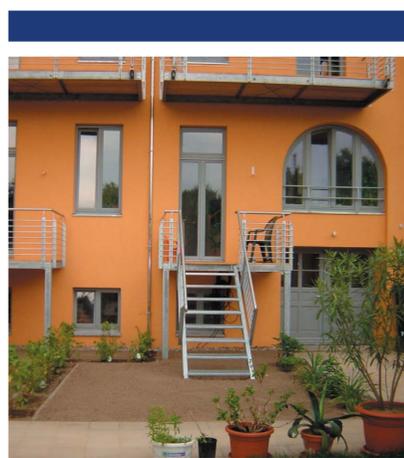
Strassenansicht Ausführungsplanung



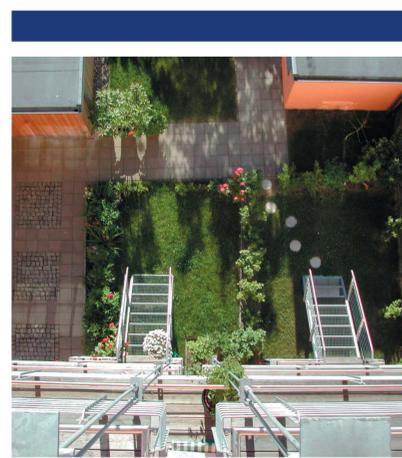
Lageplan



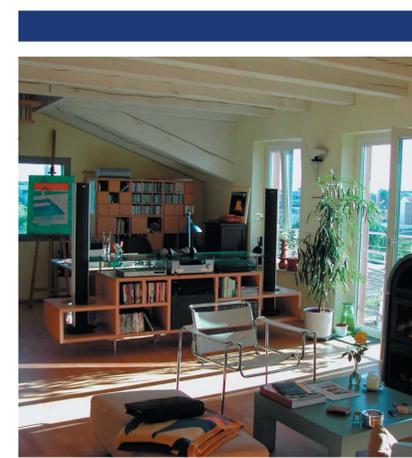
Nebengebäude nach der Sanierung



Treppenanlage auf der Hofseite



Hofansicht vom Dachgeschoss nach der Sanierung



Innenraum Wohnung Dachgeschoss