

Sanierung Ludwigstrasse 40/40a in Giessen

Gebäudebestand und Zustand

Auf dem Grundstück befanden sich vor Umbaubeginn 3 Gebäude:

a) denkmalgeschütztes Wohnhaus, ca. 1890 als spätklassizistische Villa mit 2 Geschossen auf quadratischem Grundriss errichtet. Über den Hautgeschossen befindet sich noch ein Mezzaningeschoss. Die Fassade zur Strasse ist durch einen Mittelrisalit mit halbplastischen Schmuckfiguren gegliedert, das Erdgeschoss besitzt eine Bänderrustika. Fenster mit profilierten Gewände, teilweise aus Sandstein. Die 3 weiteren Seiten zeigen eine einfachere Gliederung mit Sockelzone und umlaufenden Gurtgesimsen. Im Erdgeschoss und Obergeschoss war der bauzeitliche Deckenstuck noch weitgehend erhalten, wie auch die Eingangstüranlagen zu den Wohnungen und ein Großteil der Innentüren und Fenster sowie der Lambrisverkleidungen. Das Treppenhaus zeigte noch überwiegend den ursprünglichen Zustand. Die Instandhaltung des Gebäudes war über Jahre hinweg vernachlässigt worden.



Vorderhaus vor der Sanierung

b) Hinterhofgebäude von ca. 1900, 3-geschossig mit Pultdach, ebenfalls denkmalgeschützt. Die Fassade ist durch Lisenen in 4 Achsen mit je 2 Fenstern gegliedert, Erdgeschosszone mit Bänderrustika, Gesimse in Höhe der Fensterbänke. Eingangstüranlagen zu den Wohnungen und ein Großteil der Innentüren und Fenster in den Obergeschossen waren noch erhalten. Das

Treppenhaus zeigte noch überwiegend den ursprünglichen Zustand. Das Erdgeschoss war für eine Nutzung als Versammlungsstätte (spanischer Klub) umfassend umgebaut worden. Das Gebäude befand sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand.



Hofansicht Hinterhaus vor der Sanierung

c) seitliches Wohngebäude aus den 60er Jahren, zweigeschossig, verputzt. Hier war 1 Wohnung und Garagen vorhanden. Dieses Gebäude wurde komplett abgebrochen.

Planung

Für die geplante Umwandlung des Gebäudekomplexes in 9 hochwertige Eigentumswohnungen wurden zusammen mit dem Bauträger die wesentliche Ziele der Planung erarbeitet:

- Schaffung eines attraktiven Innenhofes durch Abbruch des Seitengebäudes sowie einer Garage
- Denkmalgerechte Sanierung des Vorderhauses mit geringen Grundrissänderungen und Mitnutzung des Spitzbodens.
- Anbau einer Balkonanlage zum Innenhof
- Denkmalgerechte Sanierung des Hinterhauses, Schaffung attraktiver Maisonette-Wohnungen im 2. OG/DG, Belichtung durch neue Gauben und Dacheinschnitte.
- Anbau von Balkonen an den Giebelwänden, die auch als Fluchtbalkone dienen.



Entwurf Fassade Hinterhaus

Umbau und Sanierung

Im Zuge der Sanierung wurden alle Wand-, Decken- und Bodenflächen unter größtmöglichem Erhalt der Originalsubstanz überarbeitet. Im Vorderhaus wurde der Deckenstuck aufwändig restauriert. Die noch vorhandenen Originalfenster wurden zu Kastenfenstern ergänzt.



Innenhof mit Sitzgruppe und Müllbehälter



Zimmerflucht im Vorderhaus

Wohnungseingangstüren wurden restauriert und schalltechnisch verbessert. Die noch vorhandenen gründerzeitlichen Schiebetüren wurden demontiert, überarbeitet und wieder gängig gemacht. Vorhandene Dielenböden wurden, wo möglich, erhalten und

abgeschliffen. Im Hinterhaus wurden die mit dem vorherigen Umbau verkleideten gusseisernen Stützen wieder freigelegt. Die Fassadenfarben wurden auf der Grundlage eines restauratorischen Fachgutachtens festgelegt, Putzschäden durch einen Restaurator beseitigt.



Hoffassade Hinterhaus nach Sanierung

Die gesamte Haustechnik wurde erneuert, die Wärmeversorgung erfolgt über Nahwärmestationen in den Wohnungen.



Strassenfassade Vorderhaus

Die Dacheindeckung wurde bei beiden Gebäuden komplett erneuert, wie auch alle Rinnen und Fallrohre. Die Balkonanlagen wurden als verzinkte Stahlkonstruktionen erstellt, zum Teil lackiert.



Balkonanlage