

# Sanierung/Umbau Hofreite Giessener Strasse 3, Hungen

## Gebäudebestand und Zustand

Auf dem innenstadtnah gelegenen Grundstück befanden sich vor Umbaubeginn ein strassenständiges Wohnhaus vom Beginn des 20. Jahrhunderts sowie eine große Scheune mit verschiedenen Nebengebäuden, ursprünglich als landwirtschaftlich genutzte Hofreite errichtet und mehrfach erweitert. Das traufständige Wohnhaus war in einem dem Alter entsprechenden Zustand und in vielen Bereichen nicht fachgerecht saniert. Beheizung erfolgte über Öl-Einzelöfen, ein Bad war im OG nachträglich eingebaut worden. Das Dachgeschoss war bis auf zwei Giebelzimmer nicht ausgebaut



Strassenansicht Vorderhaus vor der Sanierung

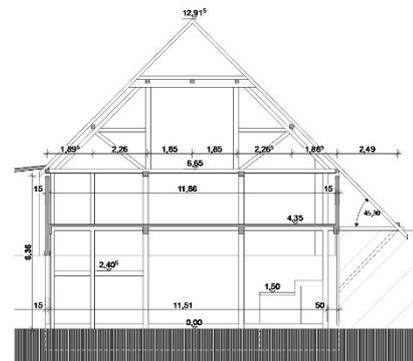


Hofansicht Vorderhaus vor der Sanierung



Hof mit Scheune vor Sanierungsbeginn

Das große, querstehende Scheunengebäude ist im Erdgeschoss massiv mit einem Stall im linken Gebäudeteil ausgeführt. Obergeschoss und Giebel als Fachwerkkonstruktion, ausgemauert und unverputzt. Die Dachkonstruktion ist mit 4 Bindern und 4 Mittelpfetten als stehender Stuhl ausgeführt. Die Nebengebäude waren ebenfalls im EG massiv und darüber in Fachwerk ausgeführt. Auf der Rückseite waren Erweiterungen der ursprünglichen Scheune vorhanden, die in einem abbruchreifen Zustand waren.



Bestandsschnitt Scheune mit Durchfahrt

## Planung

Für den Umbau des Gebäudekomplexes wurden zusammen mit dem Eigentümer die wesentliche Ziele der Planung erarbeitet:

- Freistellung des ursprünglichen Scheunengebäudes durch Abbruch der hinteren Anbauten und der seitlichen Bauteile im Hof um eine ausreichende Belichtung herzustellen.
- In der Scheune 6 barrierefreie Wohnungen, Zielgruppe Senioren, im DG als Maisonette-Wohnungen, Belichtung hier durch Dachflächenfenster und Dacheinschnitte.
- Barrierefreie Badplanung, Gemeinschaftsraum im EG

- Anbau einer Balkonanlage auf der Gartenseite, Nutzung Flachdach des Nebengebäudes nach Teilabbruch als Terrasse.
- Im Vorderhaus 3 Wohneinheiten mit Ausbau Dachgeschoss als Maisonettewohnung, Zwerchhaus strassenseitig als Wohnraumerweiterung und zur Fassadengliederung
- Abbruch Seitenflügel Vorderhaus, um hier Platz für eine hofseitige Balkonanlage zu schaffen
- energetische Sanierung der Gebäude auf Neubauniveau, gemeinsame Hybrid-Heizungsanlage
- hochwertige Garten- und Hofgestaltung



Visualisierung Umbauplanung Scheune

## Umbau und Sanierung Scheunengebäude

Nach den umfangreichen Abbrucharbeiten wurde zunächst die neue Fundamentierung und Bodenplatte eingebracht, wobei Teile der vorhandenen Bodenplatte mit verwendet wurden. Die tragenden Massivwände und die Massivdecken EG und OG wurden schrittweise so ausgeführt, dass gleichzeitig die tragende Holzkonstruktion der Scheune in diesem Bereich abgebaut werden konnte. Die Kappendecke des Stalls wurde erhalten.



Scheunenrückseite nach Abbruch der Anbauten

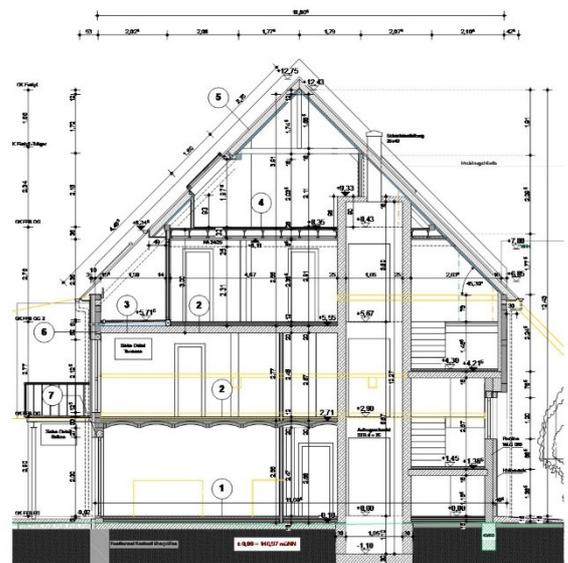
Die westliche Giebelwand musste komplett neu erstellt werden, da hier an die Nachbarscheune nur mit der Holzkonstruktion angebaut war. Die Dachkonstruktion wurde weitgehend erhalten, in Höhe der unteren Mittelpfetten wurde eine neue Decke aus T-J-Trägern eingebaut



Scheune Rückseite nach Abbruch Sparrenlage, Fensteröffnungen im Fachwerk hergestellt



Hoffassade nach Ausführung neuer Decken- und Sparrenlage



Ausführungsschnitt mit Aufzugsschacht

Die Dacheindeckung wurde bei beiden Gebäuden komplett erneuert, wie auch alle Rinnen und Fallrohre. An der Scheune musste der 2. Rettungsweg nach HBO über die Dachfläche geführt werden. Die Wärmeversorgung erfolgt über die Hybridheizung im Seitenflügel mit Fussbodenheizung in der Scheune und Radiatorenheizung im Vorderhaus. Alle Wohnungen wurden mit Netzwerkverkabelung ausgeführt.

Erstes und zweites Obergeschoss sind über die Aufzugsanlage erschlossen, die Maisonette-Wohnungen im DG erhielten eine interne Stahl-Holzterrasse.



Hoffassade Scheune

Die Balkonanlagen wurden als verzinkte Stahlkonstruktionen erstellt, zum Teil farbig beschichtet. Beide Gebäude erhielten neue Holzfenster mit 3-fach Verglasung und Holzeingangstüren. Die Fassade Scheunengebäude wurde zum Hof mit saniertem Sichtfachwerk und verputztem Mauerwerk, hier mit Innendämmung ausgeführt, die restlichen Fassaden mit Vollwärmeschutz bzw. gedämmter Holzverschalung ausgeführt. Bodenbeläge Eicheparkett und Fliesen.



Gartenfassade Scheune



Dacheinschnitt 2. OG eh. Scheune

## Umbau und Sanierung Vorderhaus

Am Vorderhaus wurde der vorhandene Aussenputz überarbeitet und die gemauerten Laibungen saniert. Das Bruchsteinmauerwerk Sockel wurde freigelegt. Zur Strasse wurde ein Zwerchhaus neu erstellt.



Strassenfassade Vorderhaus

Im Dachgeschoss wurde der vorhandene liegende Dachstuhl verstärkt und eine neue Kehlbalke eingezogen, um die Kopfhöhe im Spitzboden zu vergrößern. Eine neue Gaube auf der Hofseite ermöglicht den Zugang zum Balkon.

Die vorhandenen Holzbalkendecken erhielten einen schwimmenden Estrich, die Treppenhauswände eine Vorsatzschale, um den Schallschutz zu verbessern.



Kehlbalkendecke DG

Die Galleriefläche im Spitzboden wird durch eine in den Raum integrierte Spindeltreppe erschlossen



Spindeltreppe zum Spitzboden

Die vorhandene, mit Linoleum belegte Gebäudetreppe wurde komplett abgeschliffen und überarbeitet, die Holzverschalungen ausgebessert und neu lackiert.



Sanierte Gebäudetreppe



Balkonanlage Vorderhaus

## Aussenanlage

Bei der Gestaltung des Innenhofes wurde das ursprünglich vorhandene Basaltpflaster wieder verwendet und neu verlegt. Die Stellplätze wurden mit Rasenpflaster, die Laufwege mit Betonverbundpflaster ausgeführt. Die Überdachung im Hof wurde saniert und erhalten. Die Grenz wand zum Nachbarn wurde saniert und teilweise holzverschalt.



Hofpflasterung

Die Ausführung der Gartenanlage erfolgt mit organisch geführten Wegen und einem kleinen Platz im Zentrum. Die Bepflanzung wurde hochwertig ausgeführt.



Gartenanlage