

Sanierung mit Neubau Mehrfamilienhaus Obertorstrasse 39, Hungen

Gebäudebestand und Zustand

Auf dem im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage liegenden Grundstück befanden sich vor Umbaubeginn 3 Gebäude:

a) Fachwerkhaus aus dem 18. Jh, 3-geschossig mit nicht ausgebautem Dach, Gewölbekeller, Fassaden verputzt. Fensteröffnungen durch Umbauten in den 1960er Jahren komplett verändert. Im Innenbereich Längsunterzüge mit starken Durchbiegungen. Niedrige Deckenhöhen, steile Gebäudetreppe. Fachwerk-konstruktion an einer Gebäudeecke ca. 30 cm abgesackt. Dachstuhl vermutlich in den 1950er Jahren erneuert, Ziegeldeckung. Erdgeschosszone für die Nutzung als Ladengeschäft (Bäckerei) komplett verändert und teilweise durch Stahlträger abgefangen



Fachwerkhaus vor der Sanierung

b) Seitengebäude, vermutlich Ende 19. Jh. Massivbau, 2-geschossig, im EG Backstube. Eindeckung mit Wellzementfaserplatten



Hofansicht vor dem Abbruch

c) Scheunengebäude, EG und Hoffassade massiv, im OG Fachwerk mit Ausmauerung, z. T. Holzverschalung. Letzte Nutzung Backstube im EG und provisorischen Wohnung im OG. Eindeckung mit Wellzementfaserplatten



Scheunengebäude

Planung

Nachdem ein zunächst geplanter Komplettabriss der Gebäudesubstanz nicht genehmigungsfähig war, wurde in Zusammenarbeit mit der unteren Denkmalbehörde und dem Sanierungsträger ein Planungskonzept entwickelt:

- Schaffung von 3 Mietwohnungen nach Abbruch des Seitengebäudes und der Scheune in einem neuen Anbau.
- Denkmalgerechte Sanierung der Strassen- und Giebelfassade des Vorderhauses, da diese ortsbildprägend an der abknickenden Hauptdurchgangsstrasse liegen.
- Neuerrichtung der Decken und Innenwände mit neuem Treppenhaus zur Erfüllung aktueller Brand- und Schallschutzvorschriften. Ausbau des Dachgeschosses mit Nutzung der Dachfläche Anbau als Terrasse. 4 Wohnungen im Altbau
- Durch Veränderung der Geschosshöhen Angleichung an die Höhe des Nachbargebäudes.
- Anbau einer Balkonanlage zum Innenhof
- Zugang zum Grundstück von der hinteren Parkplatzfläche

Umbau und Sanierung

Nach Abbruch von Seitengebäude und Scheune mussten die Brandwände der Nachbargebäude abschnittsweise unterfangen werden.



Baufeld nach Abbruch der Nebengebäude



Unterfangung der Nachbargebäude

Im Fachwerkgebäude wurden nach Abbruch der Dachkonstruktion die zu erhaltenden Aussenwände durch eine Kantholzkonstruktion gesichert.



Aussteifung der Fachwerkaussenwände



Hoffassade nach Abbruch

Nach Einbau der neuen Bodenplatte, die über dem Gewölbekeller durch einen Überzug entlastet wurde, konnten die Maurerarbeiten des Anbaus ausgeführt werden und dann geschossweise die neuen Holzbalkendecken im Altbau eingebracht werden.



Maurerarbeiten Übergang Anbau



Einbau neue Holzbalkendecke

Die Decke über dem 2. OG wurde zur Erzielung ausreichender Geschosshöhe gegenüber der Bestandssituation erhöht eingebaut.



Deckenbalkenlage über dem 2. OG

Die Errichtung der neuen Giebelwände erfolgte mit vorgefertigten Holzrahmenbauteilen



Neuerrichtung der Giebel

Im Anschluss erfolgte die Rekonstruktion der Fachwerkfassade zur Oberstorstrasse nach einer historischen Fotografie mit alten und neuen Eichenbalken, Ausmauerung mit Lehmsteinen



Rekonstruierte Fachwerkfassade

Die Dämmung der Fachwerkaussenwände erfolgte durch eine innenseitige Vorsatzschale mit Zellulosefüllung. Alle Fenster wurden als denkmalgerechte Holzfenster ausgeführt



Strassenfassade



Giebelfassade mit Verschieferung



Hoffassade mit Stahlbalkonen