

4.4.16 Meschede

Smarter Nutzungsmix im Bestand

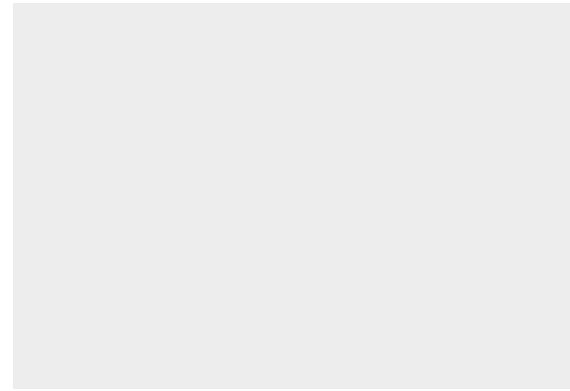


Abb. 167 Schwarzplanausschnitt ohne Maßstab mit Variowohnungen-Projekt (rot) [Quelle: BF Vario]

BAUHERR	GEBÄUDE	BAUWEISE	VORFERTIGUNG	GEBÄUDEHÜLLE	FREIFLÄCHEN	GEMEINSCHAFT	ENERGIESTANDARD
Studierendenwerk	Neubau	Massiv	Tragstruktur	Monolithisch	Balkon	Kochen	EnEV
Wohnungsbauges.	Umbau	Schotten	Fassade	WDVS	Laubengang	Sport	KfW Denkmal
Privater Investor	Denkmalschutz	Skelett	Nasszellen	Mehrschichtig	Terrasse	Studieren	KfW55
		Module	Raumzellen		Grünfläche	Spontan Treffen	KfW40
					Garten	Feiern	Passivhaus



Abb. 168 Ansicht von der Straße [Quelle: ???]

BAUHERR/IN	DS Vario GmbH
ARCHITEKTUR	Otte Nöcker Planung
FORSCHUNG	TU Darmstadt, Fachbereich Architektur, Fachgebiet Entwerfen und Baukonstruktion
BGF	2.282 m ²
WOHNPLÄTZE	33
BAUKOSTEN (KG 300–400)	2,4 Mio. €
ZERTIFIKAT	NaWoh
BAUZEIT	18 Monate
FERTIGSTELLUNG	April 2019

Das Alte Arbeitsamt in Meschede von 1972 war nach 16 Jahren Leerstand nicht mehr wirtschaftlich sanierbar. Es war viele Jahre unbeheizt, die Fassade war schadhafte und es bestand der Verdacht auf Schadstoffe in der Gebäudesubstanz. Die Lage an der vielbefahrenen Steinstraße bedeutet eine hohe Lärmbelastung.

Durch die Lage am Ortseingang hat das Gebäude eine städtebauliche Relevanz für das Ortsbild. Für die Stadt ist es daher ein Glücksfall, dass sich ein privater Investor dieser Problematik annahm und in dem Standort hohes Potenzial erkannte. Heute zeigt das vorbildlich sanierte Gebäude beispielhaft, welche Chancen eine gut geplante Um- und Neunutzung im Bestand wirtschaftlich und ökologisch bieten kann.

Nach Prüfung von Bausubstanz auf Schadstoffbelastung und Abwägung aller Vor- und Nachteile fiel die Entscheidung für den Erhalt und eine Sanierung aus. Da das Gebäude allerdings zu groß für die ausschließliche Nutzung durch die Kanzlei des Bauherrn war, musste ein weitergehendes Nutzungskonzept entwickelt werden. Am Standort Meschede besteht ein erhöhter Bedarf an Kleinstwohnungen für Studierende und Auszubildende.



Abb. 169 Ansicht vor und nach der Sanierung [Quelle: ???]

Auch für Senioren wird ein langfristig steigender Bedarf an barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum benötigt. Ideale Voraussetzungen für die Teilnahme am Förderprogramm Variowohnungen.

Das Gebäude besteht aus zwei rechtwinklig aufeinander gesetzten Baukörpern. Der dunkel verklinderte Riegel hebt sich deutlich von dem mit Faserzementplatten verkleideten Sockel ab. Im Sockelgeschoss sind Sondernutzungen wie der Gemeinschaftsraum und eine größere Wohneinheit mit drei Zimmern untergebracht. An den Gemeinschaftsraum schließt eine Terrasse mit hoher Aufenthaltsqualität an.

Die als Zweibund organisierten Regelgeschosse werden im ersten und zweiten Obergeschoss zu Einzel-Apartments umgenutzt. Das dritte und vierte Obergeschoss ist für die Büronutzung vorgesehen.

Das Gebäude beherbergt insgesamt 33 Wohnplätze. Die Geschosse werden über den bestehenden Mittelflur erschlossen, der aufgrund der Bestandssituation deutlich mehr Platz bietet als üblich. Die Küchenzeile im Eingangsbereich hat kein eigenes Fenster, wird aber indi-



Abb. 171 Vorgefertigte Installationswand mit WC-Spülkasten, Durchlauferhitzer und Duscha Ablauf [Quelle: ???]



Abb. 172 Solldurchbruch im Flur / Küchenbereich [Quelle: BF Vario, Günter Löhnert]

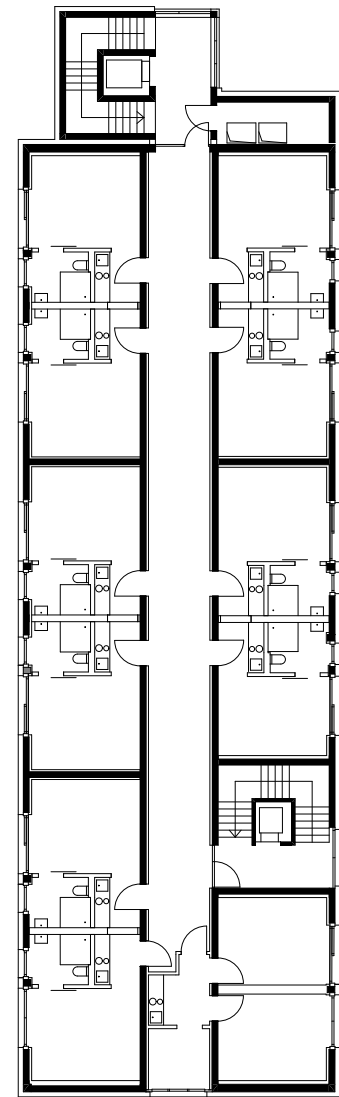


Abb. 170 Grundriss Regelgrundriss, M. 1:300 [Quelle: BF Vario]

rekt über die Wohnbereiche belichtet. Die Bäder liegen an der Fassade.

Die Wohnungen sind ausgestattet mit bodentiefen Fenstern, bodengleichen Duschen und einer Fußbodenheizung, die im Bedarfsfall auch für die Kühlung genutzt werden kann. Licht, Heizung, Sonnenschutz und Türsprechanlage werden über Apps gesteuert, außerdem wird der Stromverbrauch angezeigt. E-Bike-Ladestationen, die ebenfalls per App angesteuert und abgerechnet werden, vervollständigen das Angebot.

In den Regelgeschossen wurden immer drei Bürozellen zu zwei Variowohnungen mit je einem Wohnplatz umgenutzt. Hierzu wurden jeweils zwei Wände abgebrochen. Durch eine Sollbruchstelle in der neu eingestellten Wohnungstrennwand können bei Bedarf beide Wohnungen im Flurbereich zu einer größeren Zweizimmer-Wohnung verbunden werden. Konstruktiv und technisch berücksichtigt ist auch die Umnutzung eines Badezimmers zu einer Küche und die Ergänzung eines Balkons, für die bereits entsprechende Konsolen in der Fassade vorgehalten sind. Insgesamt können so mit sehr geringem Aufwand jeweils zwei Einzelwohnungen zu einer barrierefreien Seniorenwohnung umgewandelt werden

Für die Sanierung wurden unterschiedliche Ausführungsvarianten untersucht. Als wirtschaftlich, zeitlich und ökologisch vorteilhaft erwies sich der weitgehende Erhalt der Gebäudesubstanz, die Ertüchtigung der Fassade mit einem 20 cm starken Wärmedämmverbundsystem und parallel dazu ein konventioneller Ausbau. Die ursprünglich angedachte Vorfertigung der Fassade und von Nasszellen bot aufgrund des dann notwendigen Rückbaus der Fassade, der Komplexität durch erhöhte Maßtoleranzen im Bestand sowie des geringen Bauvolumens keine Vorteile.

Trotz des hohen Standards liegen die Kosten für die Sanierung auch unter Berücksichtigung des Kaufpreises für die Rohbaustoffe unterhalb der BKI-Kostenkennwerte. Insgesamt konnte das Bestandsgebäude bei vergleichsweise geringen Kosten zu einem zukunftsfähigen Gebäude mit hohem technischen Ausstattungsstandard, ausgezeichneter Energieeffizienz und langfristiger Nutzbarkeit umgebaut werden.

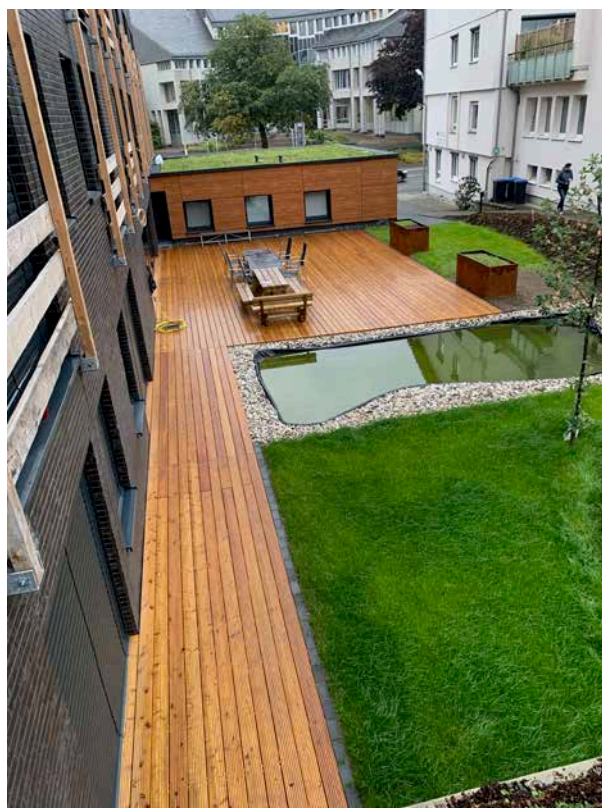


Abb. 173 Der attraktive Außenbereich kann zusammen mit den innenliegenden Gemeinschaftsräumen vielfältig genutzt werden. [Quelle: BF Vario, Günter Löhnert]