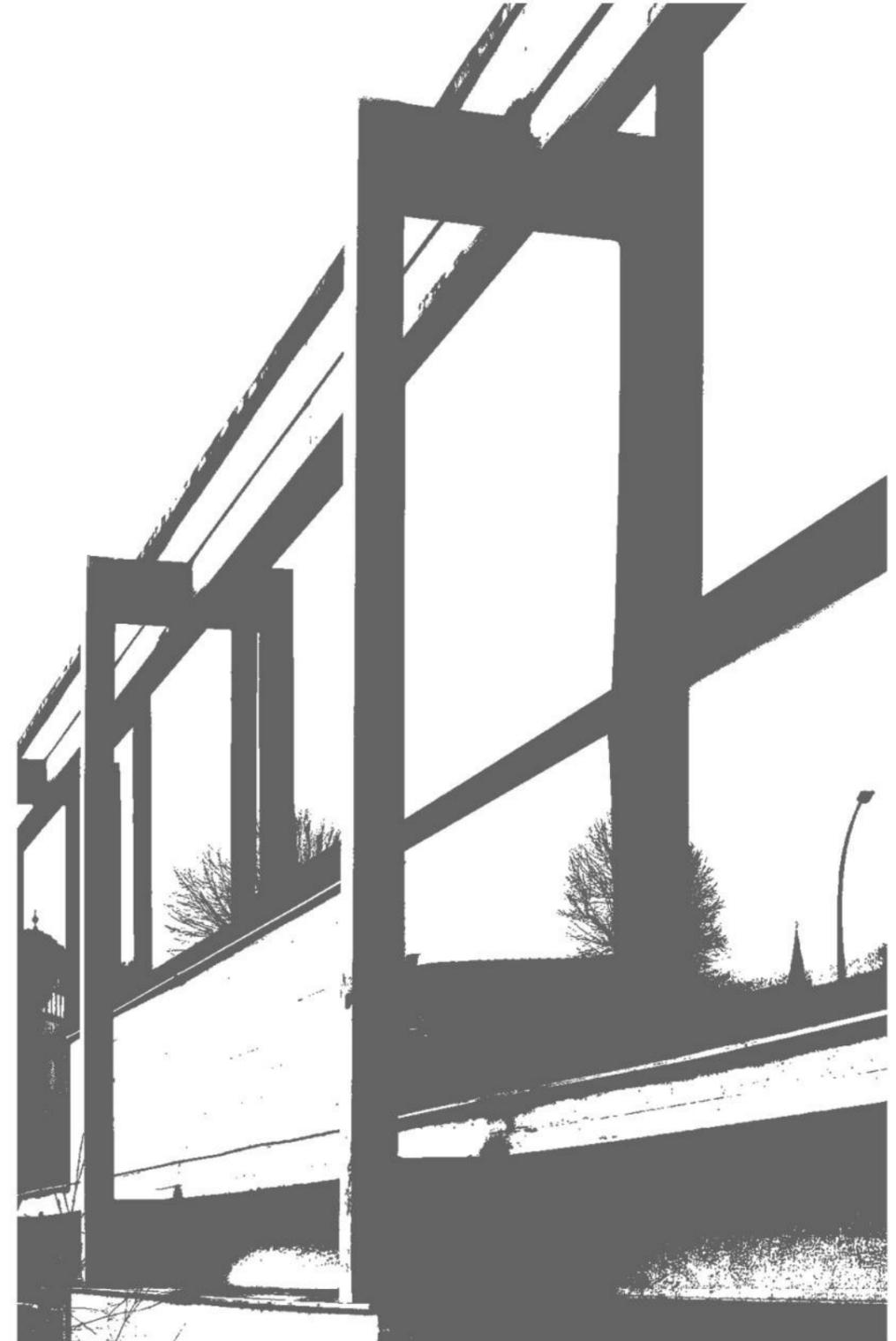


**SANIEREN
MODERNISIEREN
REVITALISIEREN**



SANIEREN : MODERNISIEREN : REVITALISIEREN

wir bieten die Kompetenz für beste Planung und Realisierung

Ganz gleich, ob es sich um Bestandsgebäude mit öffentlicher, gewerblicher oder privater Nutzung handelt – wir haben langjährige Erfahrung im Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz.

Resultierend aus den aktuell üblichen Sanierungsnotwendigkeiten, gilt hierbei unser Augenmerk besonders den **Gebäuden der 1950er bis 1970er Jahre.**

Häufig weisen die Bestandsgebäude aus dieser Zeit bedenkliche Mängel auf, die im Widerspruch zu den aktuell gültigen Vorschriften und Normen stehen.

Außerdem bestehen zwischenzeitlich oft erhebliche Einschränkungen hinsichtlich einer adäquaten Nutzbarkeit und dem wirtschaftlichen Unterhalt / Betrieb.

Entsprechend stehen folgende Maßnahmen an:

- > Brandschutztechnische Ertüchtigungen
- > Beseitigung von Schadstoffen
- > Energetische Sanierung
- > Konstruktive Ertüchtigungen
häufig auch zur
- > Beseitigung von elementaren bauphysikalischen Mängeln
- > Schallschutz- und Akustikertüchtigung
- > Bauliche Anpassung an geänderte Anforderungen
und an aktuelle Nutzungsprofile

Besonders betroffen von werkstoffbedingten Mängeln sind Gebäude und Maßnahmen ab Mitte der 1960er Jahre – davor bestehen überwiegend altersbedingte Schäden und konstruktionsbedingte Einschränkungen.

Nicht zuletzt sind auch gesellschaftliche / soziale Veränderungen zu nennen, wodurch entsprechende Anpassungen im Bestand unumgänglich werden – wie:

- > Barrierefreiheit
- > Seniorengerecht
- > Zusätzliche Betreuung von U3-Kindern
(= Kinder im 'Vor-Kindergartenalter')
- > Ganztagsbetreuung von Kindern und Jugendlichen
- > Sicherheit

Basierend auf der aktuellen Gesetzgebung, wie u.a. dem:

- > Behinderten-Gleichstellungsgesetz (BGG)
 - > Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)
 - > europäisches Recht und Normung (DIN-EN)
- und der Rechtsprechung ergeben sich häufig unumgängliche Notwendigkeiten zur Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz.

Neben der vielfältigen Kompetenz im eigenen Hause, bestehen für die umfassende und kompetente Planung und Durchführung, enge und eingespielte Kooperationen mit Fachplanern und Sachverständigen. Dadurch werden von uns im Rahmen weitreichender Architektenleistungen, die für Sanierungsmaßnahmen notwendigen Fachdisziplinen und Leistungen berücksichtigt und koordiniert – von Anfang an:

- > Investitionsbedarfsanalyse
- > Kostenplanung und -kontrolle
- > Tragwerksuntersuchung / Tragwerksplanung
- > Energieberatung / Förderberatung
- > Kosten-/ Nutzenbetrachtungen
(z.B. EnEV zu Niedrigenergie- oder Passivhausstandard)
- > Brandschutz
- > Bauphysik
- > Schadstoffmanagement
- > Akustik, Beleuchtung und Belichtung
- > Sämtliche Disziplinen des technischen Ausbaus (TGA)
- > Denkmalschutz
- > Geotechnik

Durch die Planung und Koordination von CONTOUR Architekten und Ingenieure wird der Gebäudeeigentümer wieder in die Lage versetzt sein Bestandsgebäude regelkonform und entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu betreiben.

Nicht selten ist hier besondere 'Kreativität' zur Realisierung von wirtschaftlichen Lösungen gefragt – denn eine umfassend DIN- und regelkonforme Ertüchtigung ist oft nicht möglich oder nicht realistisch darstellbar.

Bei Bedarf können selbstverständlich auch über die Grundanforderungen hinausgehende Ziele und Maßnahmen festgesetzt und umgesetzt werden, wie:

- > hinsichtlich besonders wirtschaftlichem / energiebewusstem Betrieb und Unterhalt (z.B. EnEV-x% bis hin zu Passiv-Bauweise)
- > besondere ökologische, konstruktive oder weitergehende, nachhaltige Aspekte

Auf Grundlage unserer vielfältigen und umfassenden Kompetenz im Umgang mit vorhandener Bausubstanz – die über die sowieso erforderlichen Planungskompetenzen hinaus geht – bieten wir dem Auftraggeber die erforderliche Sicherheit für die erfolgreiche und qualitätvolle Realisierung der individuellen baulichen Notwendigkeiten.

Gerne gestalten und verwirklichen wir Ihre Vorstellungen und Visionen. Sprechen Sie uns an, wir sind gerne für Sie da.

Andreas Löhr
Dipl.-Ing. Architekt



Andreas Löhr
Dipl.-Ing. Architekt

persönlicher
Ansprechpartner,
Projektleitung
und
Gesellschafter

06151 - 81297-65
loehr@contour-architekten.de

KINDER-
TAGESSTÄTTE
GASTRONOMIE
BÜRGERHAUS
TAGUNG
SCHULE
STILALTBAU
SENIOREN-
WOHNEN
LADEN-
PASSAGE
HOCHHAUS
PRIVATES
WOHNEN
SPORTHALLE
BÜRO

BÜRGERHAUS IN ORTENBERG

- > Kernsanierung Bestand energetisch, konstruktiv und Brandschutz
- > Nutzungsanpassung und Erweiterung des Bestands
- > Neubau Foyer barrierefrei / multifunktional
- > Neubau und Integration einer Einfeldsporthalle mit Passivhauskomponenten
- > Schadstoffsanierung
- > Raumakustik, Bühnentechnik, Beleuchtung, Lüftung / Klima
- > Neukonzeption des Gastronomiebereichs
- > Integration einer Holz-Hackschnitzel-Heiz- und Nahwärmezentrale

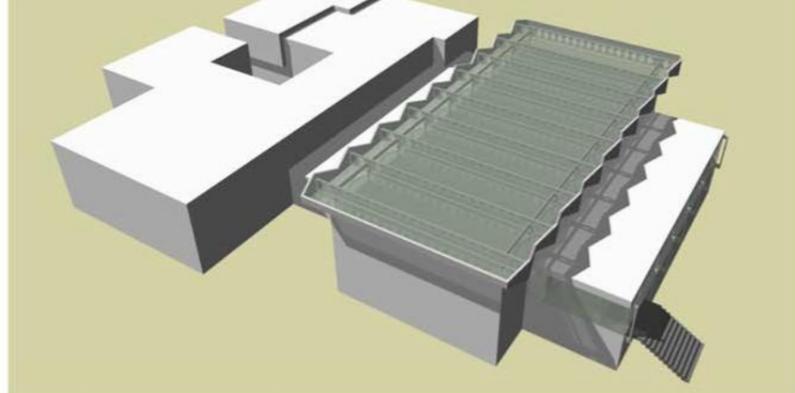
Das Bestandsgebäude wurde 1968/69 errichtet. Seit dieser Zeit wurde es kontinuierlich und ohne nennenswerte bauliche Anpassungen genutzt. Entsprechend befand sich das Gebäude in einem sehr desolaten Zustand. Neben den unvermeidbaren 'Gebrauchsspuren' zeigten sich deutliche Schäden, die auf mangelhafte Konstruktionen und deren Kombination / Fügung, eine nicht funktionierende Bauphysik und auf schadhafte Abdichtungs-/ Drainage-Systeme zurückzuführen waren. Anlass für die Sanierung und zugehörige Umstrukturierung war jedoch der enorme Energieverbrauch des Gebäudes mit seinen vielfältigen Funktionsbereichen.

Bestand - Foyer und Veranstaltungssaal



Bestand - weitere Bereiche

Bestand - Volumenmodell zur Simulation der Möglichkeiten und Kosten



03

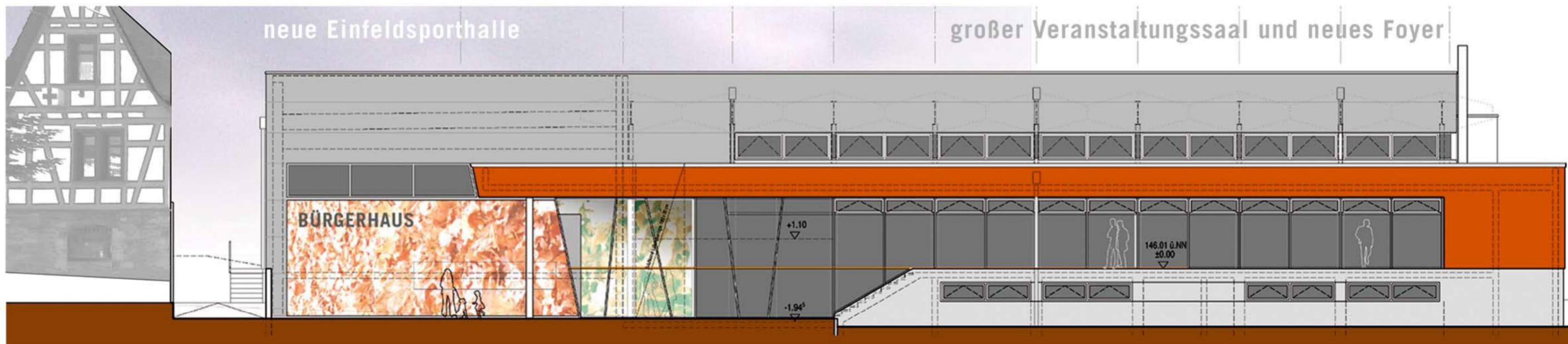
04



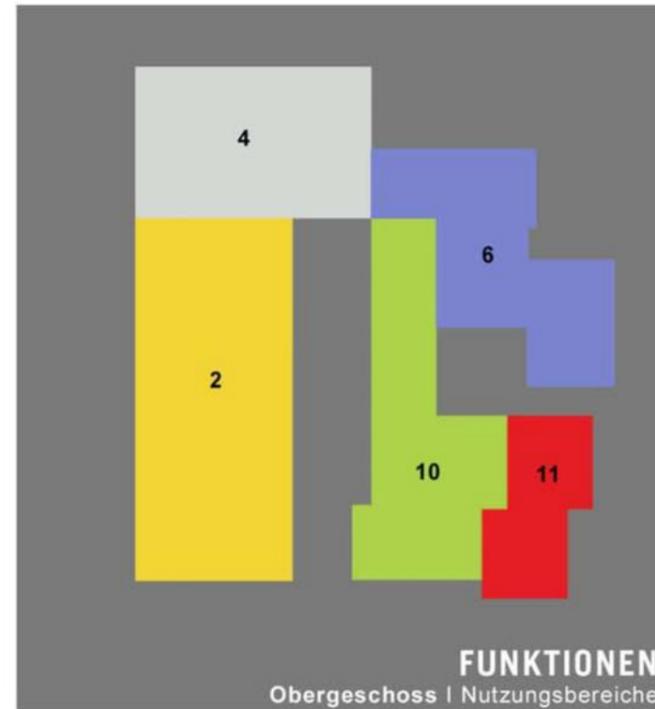
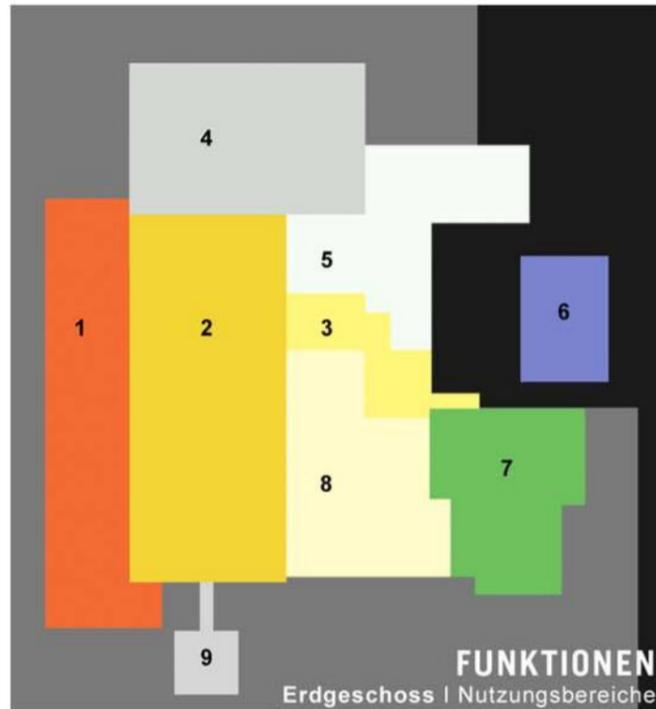
Neuplanung - Grundriss Erdgeschoss

neue Einfeldsporthalle

großer Veranstaltungssaal und neues Foyer



Neuer Zugangsbereich / Vorplatz - mit funktionaler Verknüpfung von Außenbereich und neues Foyer



Die herausragende Besonderheit des Bestands war und wird auch zukünftig die Vielfältigkeit der Nutzungs-/ Funktionsbereiche sein.

Aus dieser Vielfältigkeit sowie der Fügung der Baukörperstruktur in die örtliche Topographie resultiert die Vielfalt der vorhandenen Konstruktionsprinzipien:

- > Stahlbeton-Bauteile und /-Konstruktionen
- > Mauerwerksbau (teils als Sichtmauerwerk)
- > Holzkonstruktionen (Dächer, insofern weiter spannend als dies per StB-Decke /-Dach früher sinnvoll und wirtschaftlich war)
- > Stahlbau als primäres Tragwerk des großen Veranstaltungssaals und dem vorstehenden Foyer (größtenteils vor Ort geschweißt)

Diese Prinzipien wurden entsprechend der allgemeinen Aufbruchstimmung und dem Modernitätsbestreben der spätern 1960er Jahre (mit nachfolgenden 1970er Jahre) recht sorglos und teilweise baukonstruktiv / bauphysikalisch bedenklich 'gemixt'. Die erste Ölkrise 1973 (zweite Ölkrise 1979) kam erst nach dem Bau des Bestands. Entsprechend fehlte hier damals das Bemühen zur Konzeption und Umsetzung von jeglicher Energie-Effizienz.

Die bisherige Doppelnutzung des Bürgerhaussaals für kulturelle Veranstaltungen und als (Schul-)Sporthalle führte häufig zur negativen gegenseitigen Beeinträchtigung dieser Funktionen. Auch Vorkehrungen und Einrichtungen zur jeweils benötigten Funktion konnten nicht im erforderlichen Umfang vorgehalten und vorgesehen werden, wie z.B.:

- > fest montierte Sportausstattungen (wie Prallwände /-Türen)
- > jeweils erforderliche Beleuchtung und Akustikvorkehrungen
- > sonstige unabhängige und nutzungsspezifische Optimierungen

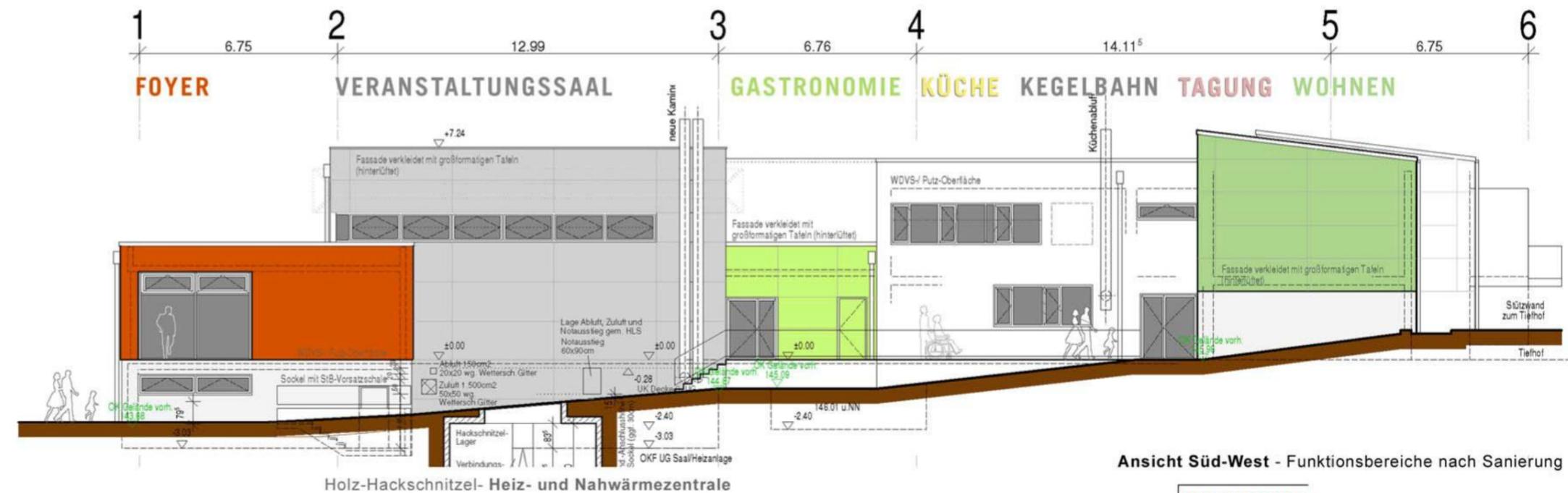
Entsprechend wird nun die Sanierung als Chance zur Verbesserung genutzt und es entsteht:

- > eine zusätzliche neue Sporthalle als NE-Haus mit passivhaustauglichen Komponenten
- > ein neuer Foyerbereich zur besseren Anbindung des Bürgerhaussaals an den Marktplatz, zur ggf. notwendigen Funktionsflächenenerweiterung bei Veranstaltungen oder für unabhängige (Foyer-)Veranstaltungen.

- 1** > Foyer / Foyer als Veranstaltungsraum
- 2** > Großer Veranstaltungssaal mit Bühne
- 3** > Backstage und Nebenräume
- 4** > Neubau Einfeldsporthalle (Grundschule)
- 5** > Umkleiden Sporthalle + Nebenräume
- 6** > Sozialstation
- 7** > (Hausmeister-)Wohnung
- 8** > Gastronomiebereich / Küche / Ausschank
- 9** > Hackschnitzellager (-Bunker für Heizung)
- 10** > Kegelbahn
- 11** > Tagungs- und Sitzungsbereich



Neuplanung - Grundriss 1. Obergeschoss



Ansicht Süd-West - Funktionsbereiche nach Sanierung



Baustelle Foyer-Neubau - mit Teilrückbau Bestand



Baustelle Foyer-Erweiterung - zur Neustrukturierung



Baugebinn 2011



Foyer mit Zugang - Bestand

Das neue Foyer

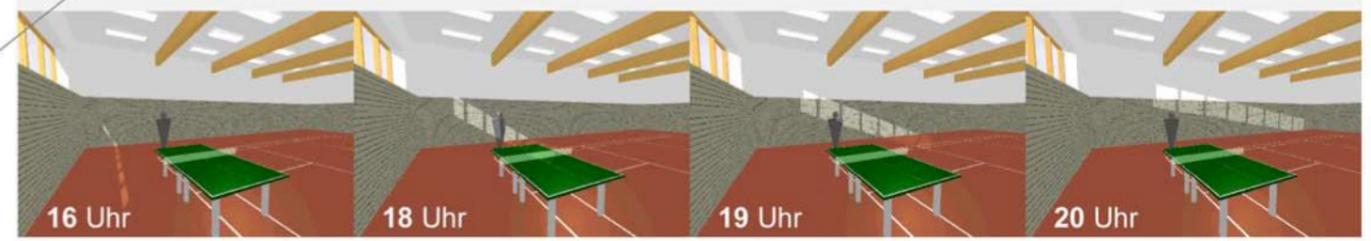
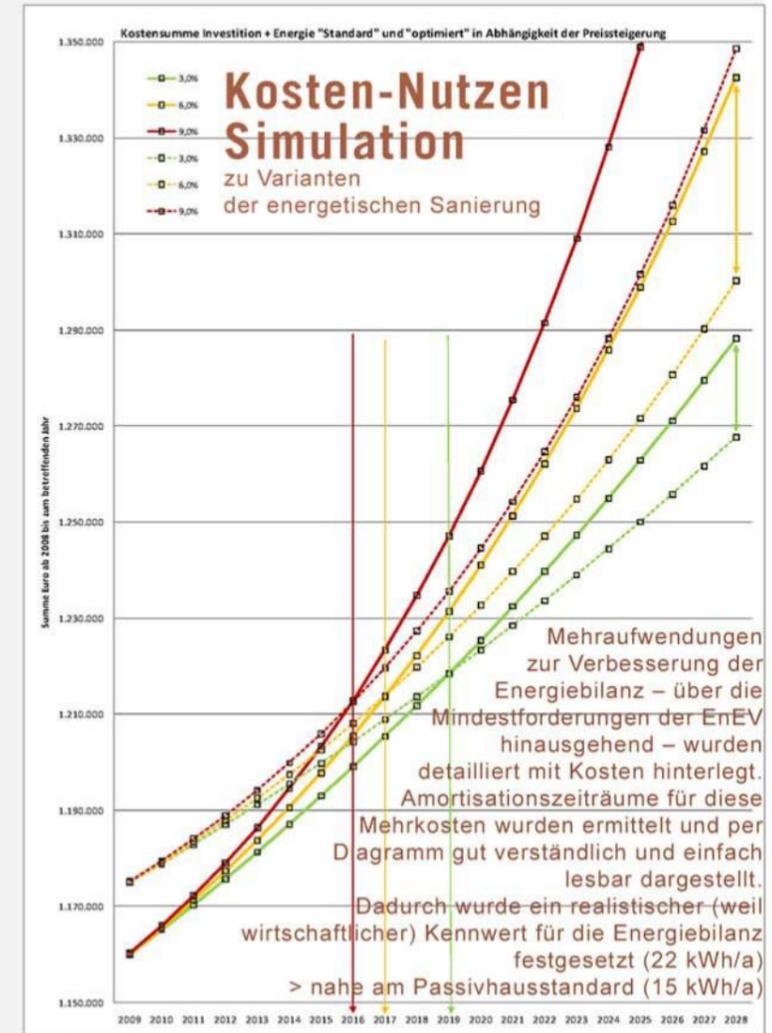
öffnet sich nun hell, freundlich und einladend zum Markplatz – als barrierefreier Zugang, zeitgemäß strukturiert, organisiert und als multifunktional nutzbarer Raum. Das Foyer ist zusätzlich, gemeinsam und unabhängig vom angrenzenden, großen Saal des Bürgerhauses nutzbar.

Vielfältige Zielvorgaben und Gegebenheiten waren bei der Konzeption der Sanierungs- und Umbau-/ Umstrukturierungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- > Ertüchtigung der Hüllflächen zur Verbesserung der Energiebilanz durch Austausch und Ergänzung von Bauteilen und Konstruktionen
 - > Beseitigung von konstruktiven und bauphysikalischen Mängeln
 - > Beseitigung von Schadstoffen (KMF, Schimmel, PCP in Holz-Unterdecken, ggf. Asbest u.dgl.)
 - > Anpassung von Bauteilen, Konstruktionen und Fügungen an zeitgemäße Erfordernisse
 - > Abbruch von Gebäudeteilen (Foyer-EG u. -UG, Zwischenbereiche, Rückbau des Saals bis auf das primäre Stahltragwerk)
 - > Weitgehende Entkernung mit Neuaufbau des Ausbaus (einschl. raumseitigen Abdichtungs-ebenen und teilen der Grundleitungen unter dem Bestand)
 - > Ertüchtigung / Neuordnung der Bauwerks- Abdichtung und Drainage im erdberührten Bereich
 - > neue Haustechnik (ELT, HLS) einschl. Be- und Entlüftungseinrichtung mit Wärmerückgewinnung
 - > Bühnentechnik
 - > Neubau einer Einfeld-Sporthalle (Grundschul-Gymnastiksaal) mit Integration der zugehörigen Nebenräume und Sanitärebereich in den Bestand - als Niedrigenergiehaus (NEH) mit passivhaus-tauglichen Komponenten (d.h. hier: erforderlicher Wärmebedarf = 22 kWh/a statt 50 kWh/a nach EnEV, bezogen auf 1m²)
- Als zusätzliche Leitlinie dienten hierbei auch die übergeordneten Vorgaben der dena (Deutsche Energie-Agentur GmbH) entsprechend der Beteiligung am bundesweiten Modellprojekt 'Niedrigenergiehaus im Bestand für Schulen und andere Nichtwohngebäude'.



Neue Sporthalle - Innenraumperspektive zur Oberlicht-Variante

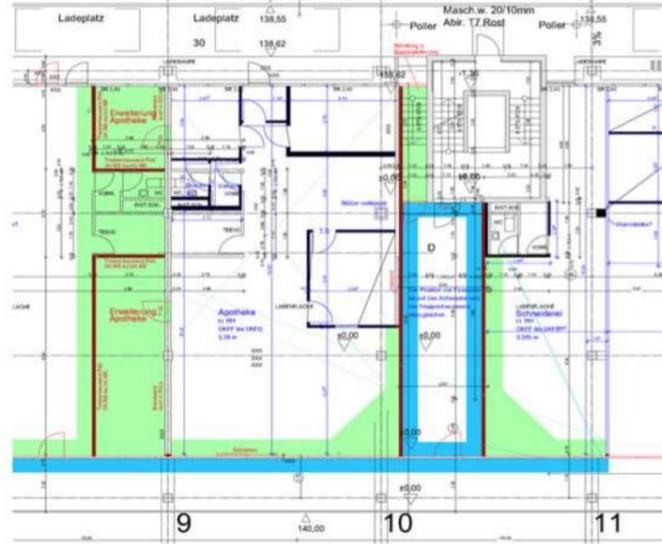


Simulation zu Belichtung und Blendung - Fensterband-Variante

FUNKTIONS- UND WOHNGEBÄUDE INTEGRA IN FRANKFURT BONAMES

09

- > Beratung zur Beton-/ Fassadensanierung und Farbkonzept
- > Konzeptentwicklung zur Neustrukturierung und Revitalisierung der Ladenzone im Erdgeschoss
- > detaillierte Kostenbetrachtung zur Konzeptfindung /-Entwicklung
- > digitale Bestandsaufnahme mit Ortsabgleich



Digitale Bestands- und Bedarfsanalyse
- Basis für Konzeptentwicklung und Kostenbetrachtung

Auf Grundlage von Konzeptstudien mit zugehörigen Kostenbetrachtungen soll ein umfassendes, schlüssiges, abschnittsweises und kontinuierliches Vorgehen der erforderlichen Sanierungs- und Neustrukturierungsmaßnahmen projektiert werden.



Südfassade des Stadtteilzentrums 'Integra'
- fast 100 lfd.m Ladenpassage, Dienstleistung, Wohnen

In diesem Sinne wurde per Digitalisierung der Bestandsunterlagen (mit teilweise Ortsabgleich) und Darstellung der Umstrukturierungs- und Sanierungsbereiche eine detaillierte Studie für die Ladenbereich im EG abgestimmt, erstellt und mit Kosten hinterlegt.

10

Das Gebäude aus dem Jahr 1975 bildet auch heute noch das Zentrum eines komplett neuen Stadtteils von Frankfurt.

Im Zuge der Realisierung der neuen Siedlung mit Wohnungen für 5.000 Menschen und mit ca. 1.000 Arbeitsplätzen wurde auch dieses Kernstück des gemeinschaftlichen, urbanen Zusammenlebens geschaffen.

Die Integration städtischer Funktionen erfolgte in einem entsprechend vielfältigen und flexiblen Gebäude: **INTEGRA**

GEMEINNÜTZIGE BAUTEN

Nach bald 40 Jahren der kontinuierlichen Nutzung befindet es sich allerdings in einem sehr sanierungsbedürftigen Zustand. So soll unter anderem eine **Revitalisierung** der Ladenbereiche im EG **durch konstruktive Ertüchtigungen und konzeptionelle Anpassungen** erfolgen.

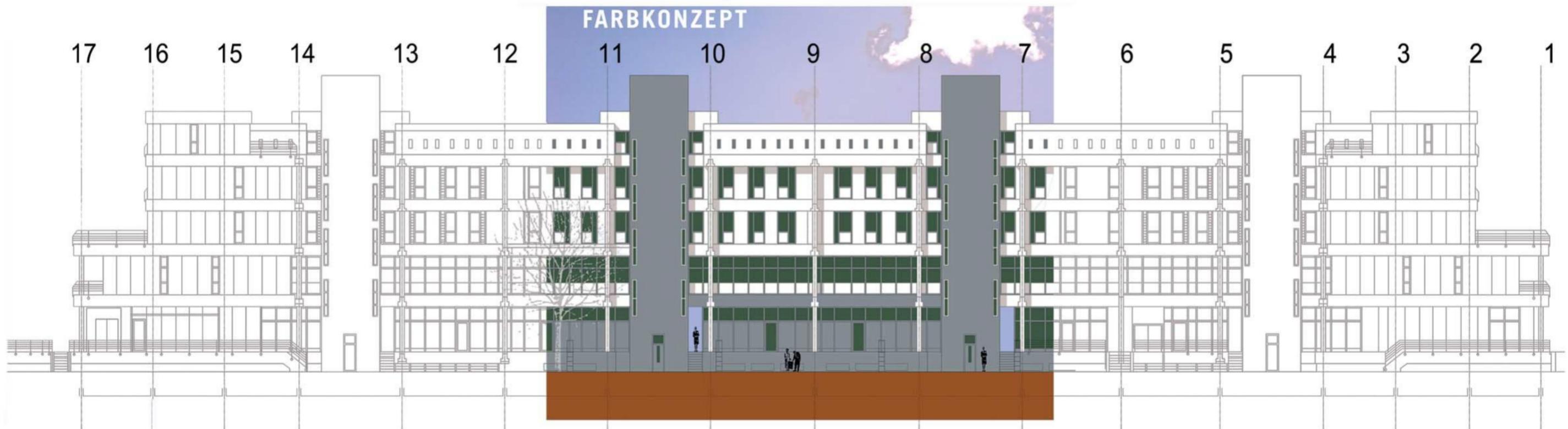
Als vorgezogene Maßnahme wurde bereits die ungeschützt bewitterte Sichtbetonoberflächen der Nordfassade saniert – auf Grundlage von digital erstellten Bestandsansichten und zugehörigen Farbvarianten /-Konzepten.



nach der Betonsanierung
und nach der Umsetzung des Farbkonzepts



vor der Betonsanierung
und vor der Umsetzung des Farbkonzepts



Digitalisierte Bestandunterlage / Nordfassade - mit Eintragung des abgestimmten Farbkonzepts zur Realisierung

KINDERTAGESSTÄTTE IN ORTENBERG

- > Energetische Sanierung
- > Schadstoff-Sanierung
- > Konstruktive Sanierung

Am Anfang stand ein 1968/69 errichtetes Gebäude, das zwischenzeitlich erhebliche Mängel, Gebrauchsspuren bis hin zu Schäden aufwies und darüber hinaus aktuelle Erfordernisse der Kinderbetreuung nicht mehr erfüllte. Neben den baulichen Mängeln (Konstruktion / Bauphysik / Schadstoffe) erforderte auch die äußerst unwirtschaftliche Energiebilanz des Gebäudes eine sinnvolle Sanierung. Im Zuge der Planungen zur Hüllflächensanierung (Dach, Fenster, Wandoberflächen) und nachfolgendem Beginn der Arbeiten an den Konstruktionen der Hülle, wurde zweifelsfrei ersichtlich, dass eine Trennung der Maßnahmen an der Hülle von den Innenbereichen kaum möglich war - wie vorab bereits erwartet und entsprechend erörtert. Insbesondere die konstruktiven und bauphysikalischen Bestandsmängel ließen kaum eine Beschränkung der Maßnahmen auf die Hüllflächen zu. So wurden bereits im Rahmen der Arbeiten an der Hülle sämtliche aus Holzkonstruktionen bestehende Flachdachbereiche rückgebaut und durch neue Gefälledach-Konstruktionen ersetzt - als Komplettaustausch der Konstruktionen zur Anpassung an zeitgemäße Prinzipien. Durch diese neuen, in moderner Holzbautechnik errichteten Pultdächer verbesserten sich auch die Raumqualitäten und die Nutzungsmöglichkeiten im Inneren der Gruppen-



räume und dem Bewegungsraum. Mit Fortgang der Planungen zur Sanierung der Hüllflächen / Hüllkonstruktionen und der zugehörigen Umsetzung entschloss sich die Bauherrschaft (der Magistrat) dazu, die Kindertagesstätte nun doch umfänglich innen und außen zu sanieren. Wo war eine nachhaltige und konsequent zeitgemäße Sanierungslösung möglich:

- > energetisch und konstruktiv auf dem 'Stand der Technik' (sogar 20% besser als ein Neubau nach EnEV)
- > kindgerecht und angepasst an heutige pädagogische und nutzungsspezifische Erfordernisse
- > befreit von Schadstoffen und mit nun gesundem Klima !

Zur Freude und zum Wohlbefinden der Nutzer.

11

12

Bestand vor der Sanierung



Bestand vor der Sanierung - ein typisches Gebäude der späten 1960er Jahre



Nach der Sanierung - kann die Kindertagesstätte entsprechend den zeitgemäßen Erfordernissen genutzt und betrieben werden, mit einem erheblichen Plus an Wohlfühlqualität

Bestand vor der Sanierung



Bestand vor der Sanierung - Garten-/ Westseite

Im Zuge der notwendigen Ertüchtigungsmaßnahmen an der Gebäudehülle wurden bauphysikalisch und konstruktiv grundsätzliche mangelhafte Bauteile nicht nur oberflächlich saniert, sondern von Grund auf neu und entsprechend zeitgemäßen Notwendigkeiten konzipiert und aufgebaut. Dadurch wird nachhaltig vermieden, dass verbleibende Mängel zur erneuten Schädigung der Substanz und Reduzierung der notwendigen Qualitäten (räumlich und konstruktiv) führen. Zukünftig wird anfallendes Niederschlagswasser konsequent nach außen abgeleitet – über die neu aufgebauten Pultdachkonstruktionen und die mit korrektem Gefälle versehenen, sanierten Flachdachbereiche. Die Flachdachbereiche wurden zur Verbesserung des Kleinklimas und für den zusätzlichen Schutz der Abdichtungsebene zusätzlich mit einem Gründachaufbau (extensiv) versehen. Die Außenanlagen wurden überarbeitet und an aktuelle Anforderungen (Terrassen vor den Gruppenräumen, U3-Bereich, Wasserspiel, Zuwegung und Gebäudeanschlüsse) angepasst.



Dachbegrünung - nach der Aussaat



Flachdach - vor der Sanierung



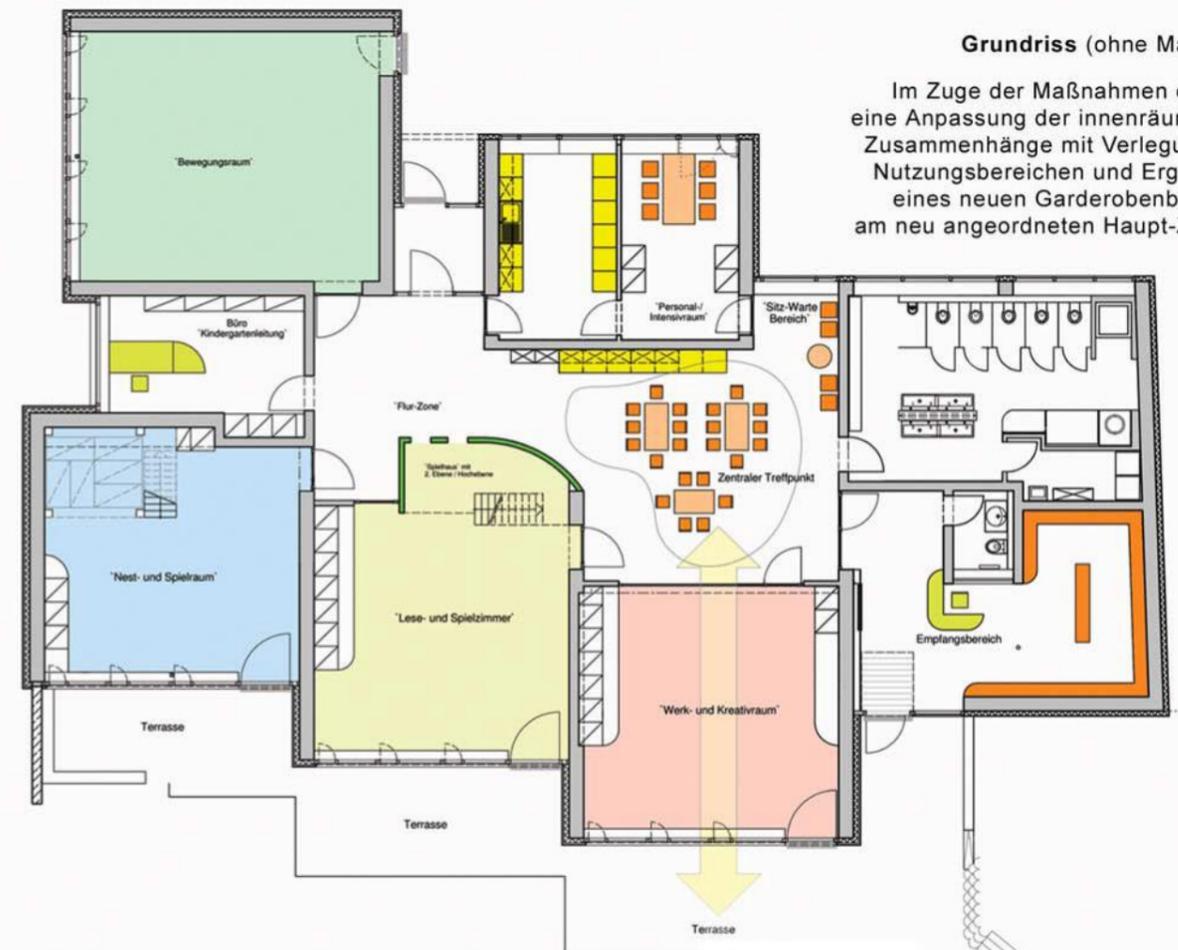
Flachdach - nach der Sanierung



Neue Gefälledachkonstruktionen - Montage der vorgefertigten Elemente



Nach der Sanierung - verfügt die Kindertagesstätte über funktionierende Dachkonstruktionen und zusätzliche Gartenverbindungen



Grundriss (ohne Maßstab)

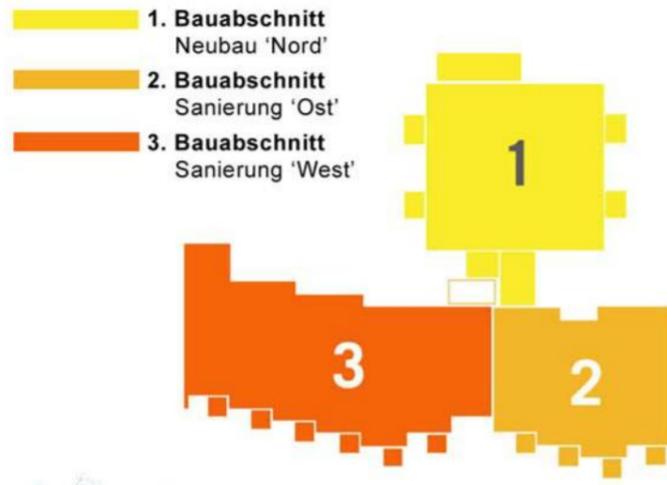
Im Zuge der Maßnahmen erfolgte eine Anpassung der inneräumlichen Zusammenhänge mit Verlegung von Nutzungsbereichen und Ergänzung eines neuen Garderobenbereichs am neu angeordneten Haupt-Zugang

SANIERUNG UND ERWEITERUNG

in 3 BAUABSCHNITTEN

- > **Barrierefreies 'Betreutes Wohnen' für Senioren nach DIN mit 58 modernen Wohneinheiten**
- > **Neubau von 17 Wohneinheiten mit Multifunktionalem Gemeinschaftsraum, Büro für Sozial- und Pflegedienst, neuer Aufzug (Schacht und Aufzugsanlage)**
- > **Sanierung und Neustrukturierung von 41 Wohneinheiten, in zwei Bauabschnitten energetisch und barrierefrei (im Betrieb)**
- > **Brandschutz- und Schadstoffsanierung, Teilabbruch, Drainagesanierung und Teiltrockenlegung des UG**

SENIORENWOHNANLAGE

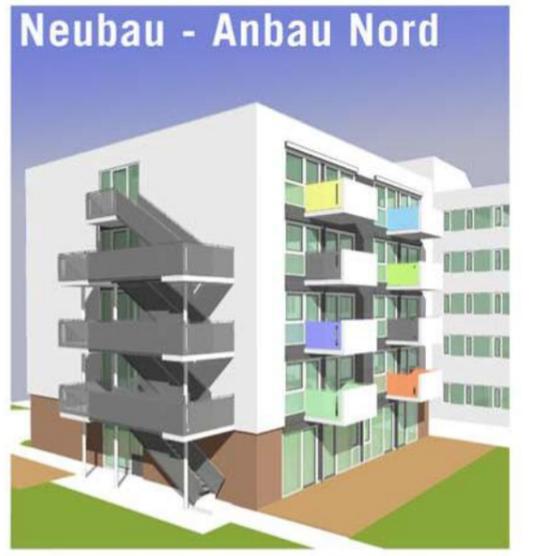


Das Gebäude aus dem Jahr 1973 wurde ursprünglich als Alters- und Pflegeheim geplant und realisiert – zwischenzeitlich aber nur noch als Wohnanlage für Senioren im Rahmen des Betreuungskonzepts der Stadt Neu-Isenburg genutzt ('Betreutes Wohnen'). Entsprechend erfolgte im Rahmen der unvermeidbaren energetischen und konstruktiven Sanierung eine Konzeptanpassung und förmliche Nutzungsänderung – mit dadurch zusätzlichen Vorteilen wegen der nun reduzierten Anforderungen an TGA, Brandschutz und Notfallvorsorge.

Die Sanierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen mussten im laufenden Betrieb erfolgen. Entsprechend wurde das Projektkonzept in 3 Bauabschnitte gegliedert:

1. BA - Teiltrückbau und Erweiterungs-Neubau
Zur Schaffung von 17 zusätzlichen Wohneinheiten (incl. Gemeinschaftsbe- reich u. Betreuung) musste ein vorhandenes Funktionsgebäude rückge- baut / abgebrochen werden.

2. und 3. BA – Sanierung des Bestands (per 'Entkernung')
41 Wohneinheiten in 2 Abschnitten mit jeweils Umverlegung der Bewohner in neue oder bereits sanierte Wohnungen.



3D-Animation 1.BA - vor dem Bestand (2.+3.BA)

Westfassade - Balkone des 1.BA (Neubau)



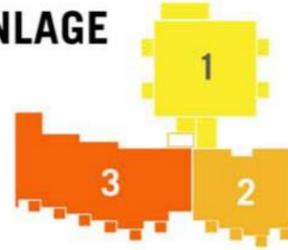
Detail - Fluchttreppe Nordseite



Detail - Verglasung Neubau zu Bestand



- 1. Bauabschnitt
Neubau 'Nord'
- 2. Bauabschnitt
Sanierung 'Ost'
- 3. Bauabschnitt
Sanierung 'West'



Bestand nach der Sanierung - Südfassade 2. und 3. BA

Dipl.-Ing. Architekt Andreas Löhr als verantwortliche Projektleitung in Planung und Ausführung für Voigt und Herzig Arch. und Ing. GmbH (LPH 1-8) / 3.BA über CONTOUR Arch. und Ing. (LPH 6-8)

Sanierung und Funktionsanpassung

Sehr häufig sind nach jahrzehntelanger Nutzung eines Gebäudes die Oberflächen, Hüllflächenkonstruktionen und technischen Einrichtungen verschlissenen und / oder entsprechen nicht mehr aktuellen Erfordernissen – so auch bei diesem Gebäude.
Die vorhandenen baulichen und funktionalen Mängel führten hier zu erheblichen Einschränkungen der Wohnqualität und somit zur drastischen Reduzierung der Funktionstauglichkeit des Gebäudes.

Unterhalts- und Instandhaltungskosten lagen aus folgenden Gründen auf einem nicht mehr wirtschaftlich darstellbaren Niveau:

- > sehr hoher Energieverbrauch für Beheizung und Warmwasserbereitung
- > Instandhaltung von nicht mehr notwendigen und dem aktuellen Nutzungsprofil nicht mehr entsprechende **technische Einrichtungen** (Notstrom, Brandmeldeanlage, automatische Türanlagen u.v.m.)
- > alte und häufig defekte Aufzugsanlage
- > unpassende und unverhältnismäßige Gemeinschaftsflächen /-Bereiche

Meist bedürfen Bestandsgebäude im Zuge der anstehenden Anpassungen an aktuelle technische und konstruktive Standards auch eine räumliche und konzeptionelle Anpassung an aktuelle und zukünftig anstehende Erfordernisse – zur Realisierung einer wirklich nachhaltigen Sanierung.
So auch bei diesem Gebäude:

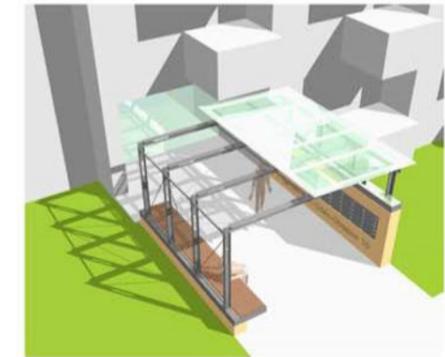
- > Anpassung der Wohnungsgrundrisse und Gemeinschaftsflächen an Notwendigkeiten der Barrierefreiheit (Betreutes Seniorenwohnen nach DIN)
- > Fassaden- und Balkonkonstruktionen seniorengerecht und barrierefrei (Übergänge, Bedieneinrichtungen, Brüstungshöhen der Fenster u.v.m.)
- > Gemeinschaftseinrichtungen incl. Büro für sozialen Betreuungsdienst entsprechend dem aktuellen Betreuungskonzept
- > barrierefreie Außenanlagen und Zugangsbereiche

Durch die umfassenden Sanierungsmaßnahmen wurden nicht nur Anpassungen an aktuelle Normen und Richtlinien vorgenommen, sondern darüber hinaus wurde das gesamte Gebäude (außen und innen) mit hellen und freundlichen Oberflächen versehen – zur Schaffung einer positiven und antidepressiven Wohnatmosphäre.

Detail - neue Balkone am Sanierungs-BA, nun barrierefrei



Detail - Fassade saniert / thermisch und funktional optimiert



3D-Animationen Haupteingang - Neugestaltung des Zugangs mit Kommunikationsbereich

SANIERUNG GRÜNDERZEITHAUS IN NEU ISENBURG

- > Kernsanierung der Obergeschosse
- > Sanierung, Trockenlegung und Unterfangung des Untergeschosses
- > Fassadensanierung
Sichtmauerwerk und Sandsteingewände
- > Dach-Sanierung /-Teilerneuerung
- > Neustrukturierung der Grundrissorganisation
1.OG - 3.OG mit Wohn-Loft im DG
- > Kompletterneuerung TGA
- > Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung der nicht zu sanierenden Stadtarchivräume im EG
- > Neubau und Neugestaltung der Außenanlagen, Einfriedungen, Balkone und Überdachungen
- > denkmalgeschützter Kontext



Nach der Sanierung - Straßenansicht

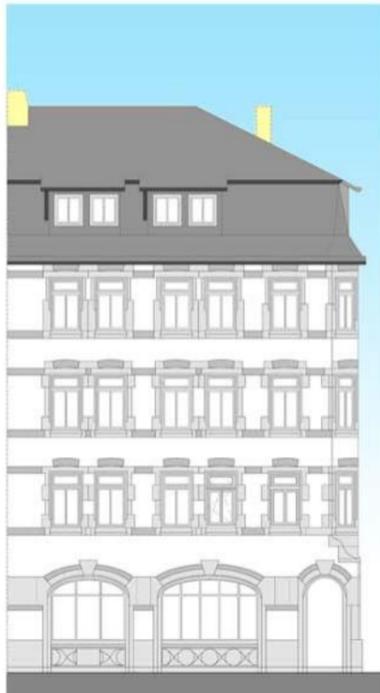
Das um 1900 errichtete Stadthaus wurde vor der aktuellen Sanierung zuletzt Ende 40er / Anfang 50er Jahre ertüchtigt – bzw. in der Funktionstauglichkeit wieder hergestellt. Entsprechend besteht die Grundsubstanz des Gebäudes aus einem Konstruktions-Mix:
> Gründerzeit-Fassaden, -Keller, -Gründung und -Geometrie
> Nachkriegs-Konstruktionen in Geschossdecken und Dach
Generell galt es im Zuge der Sanierung die seit der

Nachkriegszeit nicht mehr angepasste Substanz sowohl konstruktiv, als auch technisch und konzeptionell umfassend zu revitalisieren. Grundlage für die grundlegende Sanierung der Obergeschosse war die Trockenlegung des sehr feuchten Untergeschosses, welches bis auf Höhe 'Mitte Erdgeschoss' massiv aufsteigende Feuchte verursachte. Zur Sicherung und Nutzbarmachung des Kellers musste komplett neu gegründet werden – per Stahlbeton-Unterfangung.

Bestandsaufnahme

Treppenhaus und Zugangstüren - saniert

Zusätzliche Balkonanlage

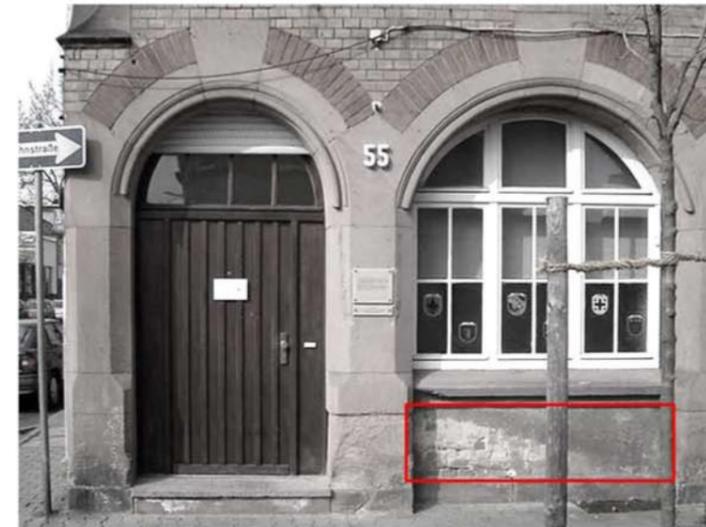


Fenster und Gewände - saniert



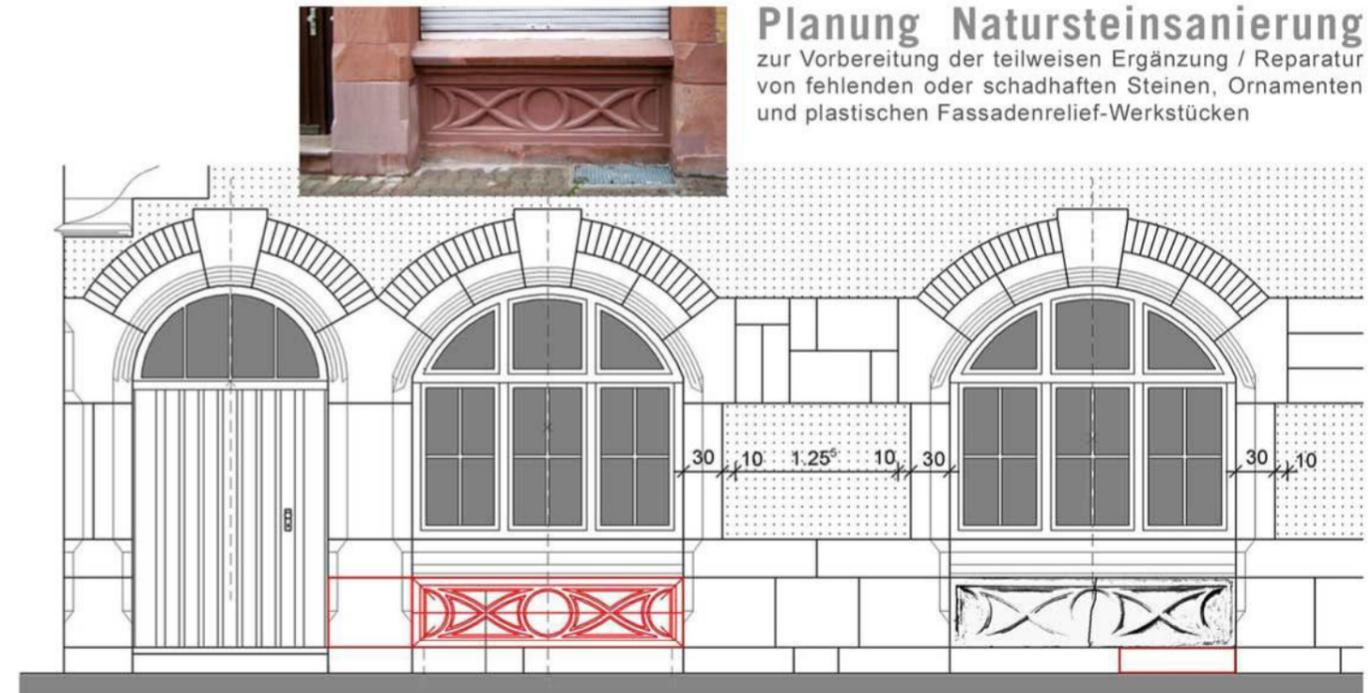
Vordach und Einfriedung - modern ergänzt

Fassaden- und Sockelbereiche - vor der Sanierung



Besondere Aufmerksamkeit galt bei Planung und Durchführung den hochwertig gegliederten und strukturierten Straßenfassaden. Die sichtbare Ziegel-/ Klinker-Fassade mit recht umfangreichen, zusätzlichen Naturstein-Elementen aus Sandstein – zur Gliederung, Einfassung und Strukturierung von Übergängen und Fassadenöffnungen – wurde im Zuge der zuletzt durchgeführten 'Nachkriegssanierung' teilweise nicht korrekt und auch nicht vollständig wiederhergestellt. Dies hatte zur Folge, dass nicht nur gestalterische Unzulänglichkeiten verblieben waren, sondern auch konstruktive Mängel nicht oder nur ansatzweise korrigiert wurden. Die Fassade wurde komplett gereinigt (abgesäuert), Fehlstellen in Natursteinprofilen wurden ergänzt, schadhafte Klinker wurden ersetzt und sämtliche Fugen bis in erforderliche Tiefen erneuert. Fehlende Fassadenrelief-Elemente wurden durch individuelle Steinmetzarbeiten ergänzt.

Planung Natursteinsanierung
zur Vorbereitung der teilweisen Ergänzung / Reparatur von fehlenden oder schadhafte Steine, Ornamenten und plastischen Fassadenrelief-Werkstücken

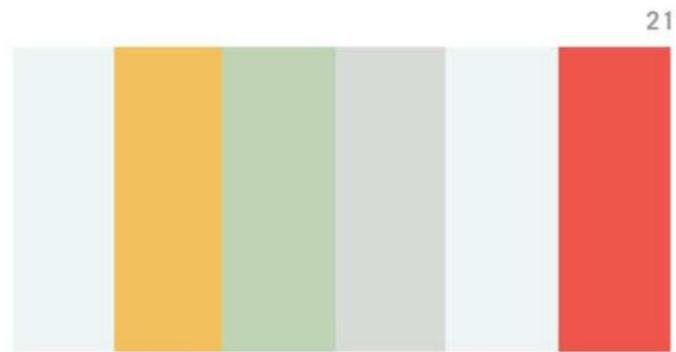


INNENARCHITEKTUR FÜR EINE KINDERTAGESSTÄTTE IN ORTENBERG

- > Innenausbau nach Komplettertkernung
- > Individuelle Möbel / neues Raumkonzept
- > Schadstoff- und Schimmelsanierung
- > Raumakustik und Beleuchtung
- > Neueinbau der Sanitärbereiche

Nach umfassender Betrachtung der raumseitigen Gegebenheiten blieb letztlich nur die Entscheidung: Komplettertkernung einschl. Rückbau sämtlicher Oberflächen, Bodenaufbauten und Installationen. Auf der einen Seite waren die Oberflächen und leichten Einbauten (Raumteiler, Einbaumöbel, Türen u.dgl.) so stark verschlissen, dass eine Reparatur oder Überarbeitung nicht sinnvoll war. Auf der anderen Seite hatten konstruktive bauseitige Mängel zu einer über die Jahrzehnte andauernde Durchfeuchtung der Fußbodenkonstruktion geführt. Entsprechend wurde eine funktionierende Basis für den neuen grundhaften Ausbau notwendig und geschaffen, durch:

- > Umverlegung raumseitig geführter Niederschlagsleitungen
- > Erneuerung und Neustrukturierung raumseitiger Installationen (einschl. Erneuerung und Neuverlegung von unter dem Gebäude verlaufenden Grundleitungen)
- > Schadstoff- / Schimmelsanierung und Erneuerung der



Farbkonzept - als zusätzlicher Wohlfühlfaktor im Innenraum

Abdichtungsebene gegenüber erdberührten (Boden-)Flächen
> Neuaufbau eines ausreichend gedämmten Bodenaufbaus.

Ein vollständig neuer Innenausbau bot die Chance zur Anpassung der Räumlichkeiten mit den Schwerpunkten:

- > Anpassung an aktuelle pädagogische Konzepte
- > Optimierung der Belichtung / Beleuchtung (entsprechend aktuellen Nutzungserfordernissen und energetischen Notwendigkeiten)
- > Anpassung der Raumakustik an aktuelle Erfordernisse
- > Optimale Ausnutzung der räumlichen Gegebenheiten durch individuelle Neumöblierung / Einbaumöbel

Entsprechend sind die Räumlichkeiten nun auf dem Stand der Zeit, erfreulich revitalisiert und nachhaltig nutzbar – ausdrücklich bestätigt durch den Nutzer und die Bauherrschaft.

Spielhaus - als Gruppenraumerweiterung in die bauseits vorhandene und ungenutzte Flurzone hinein



Neuer Eingangsbereich - dank räumlicher Erweiterung



Bewegungsraum - zus. Lichtband bei Dachsanierung

Neue Glastrennwand - natürliche Belichtung der inneren Kommunikations-/ Flurzone und Stärkung des pädagogischen Konzepts





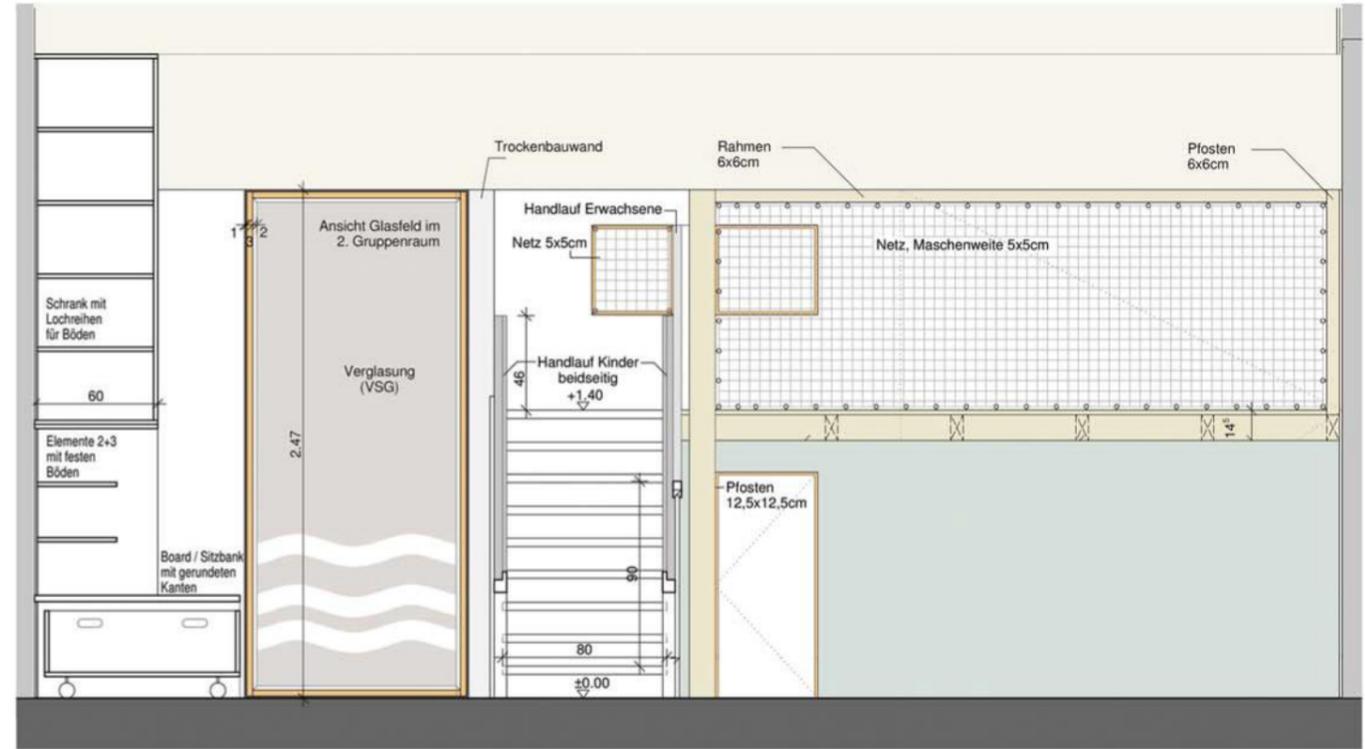
Eingang - Pinnwand integriert in die Innenwand



Natürliches Licht - in die Tiefe des Raums



Flurzone als zentraler Treffpunkt - Kommunikations- und Essbereich, jetzt natürlich belichtet durch neue Glaswand



Spielhaus / Spielebene - im Zuge einer innenräumlichen Neugestaltung, im Rahmen der bauseitigen Gegebenheiten
 Gruppenraum - zusätzlicher Bereich für Spielhaus / Spielebene, Ausführung der Spielebene in nächster Ausbaustufe





Gruppenraum - hell, freundlich, optimierter Außenbezug, optimale Raumakustik

Sanitärbereich nach der Sanierung - kindgerecht, zeitgemäß und entsprechend aktuellen Richtlinien



Individuelle Einbauschränke / Rollboxen - modular konzipiert

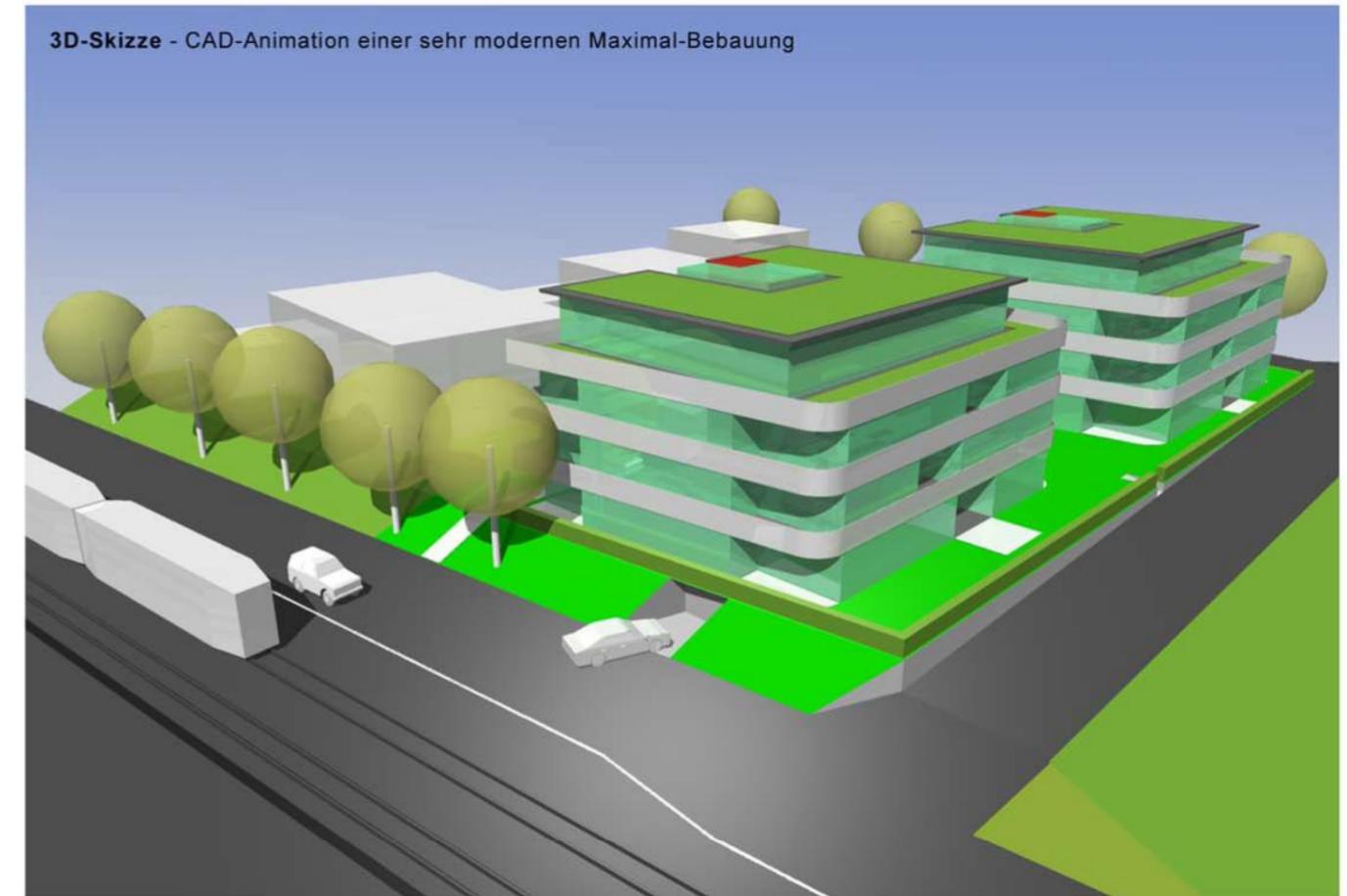
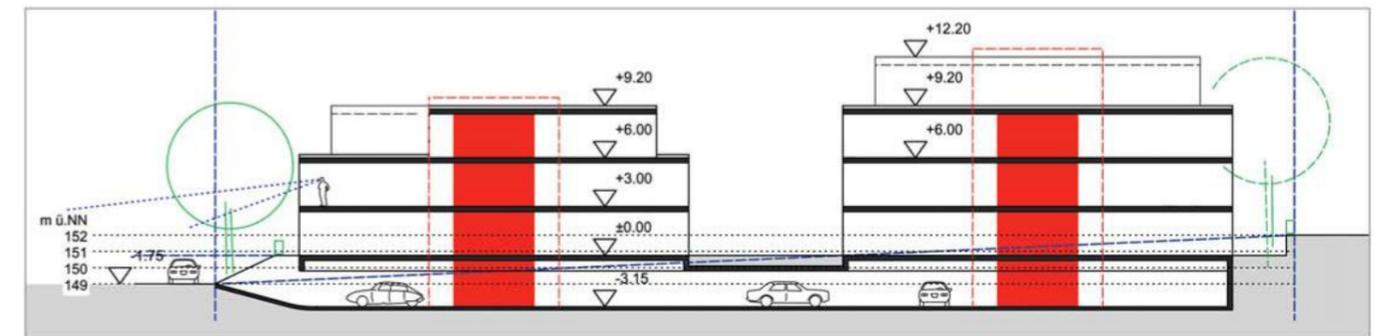
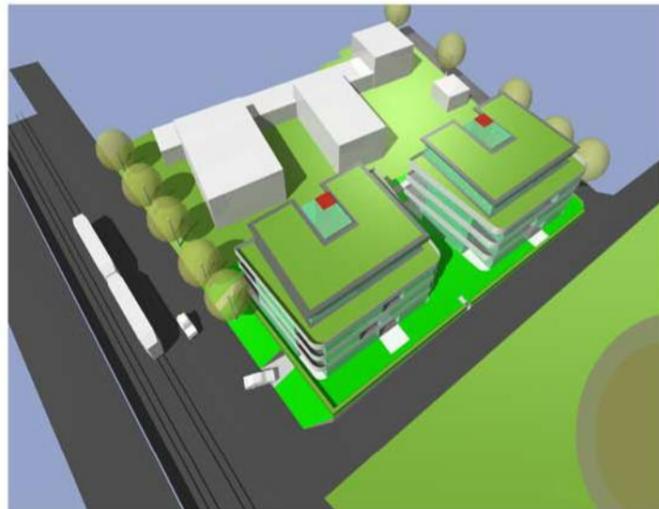
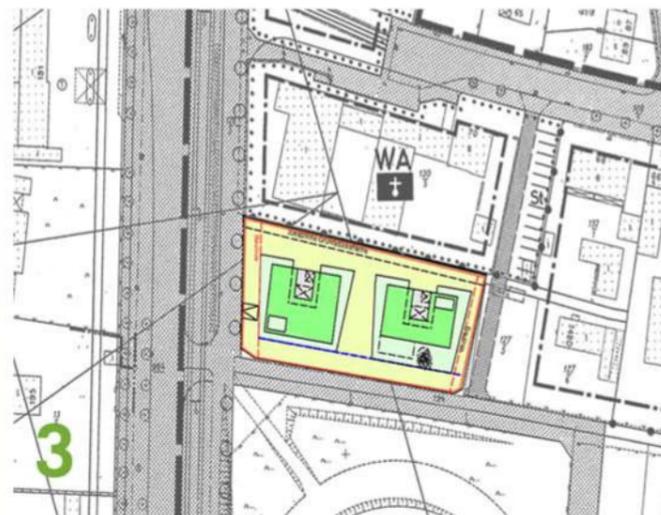
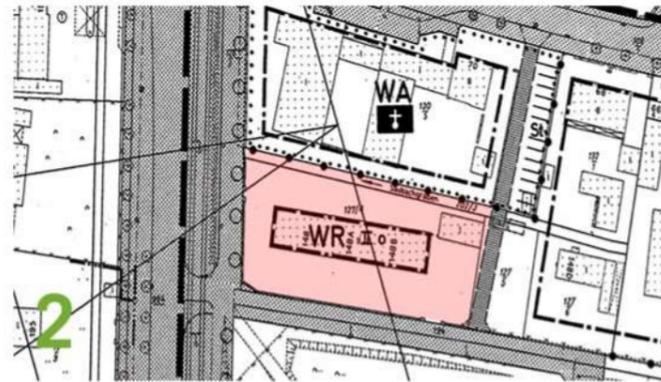
25 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DARMSTADT

- > ca. 25 Eigentumswohnungen energieeffizient und individuell strukturierbar
- > mit Tiefgarage
- > Studie zur Projektentwicklung
- > Ausnutzung, Dichte, Flexibilität hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und sozialer konzeptioneller Verträglichkeit
- > Klärung der städtebaulichen Bedingungen
- > Abstimmungen zur B-Plan-Anpassung

Studien und Konzepte zur Erörterung von Möglichkeiten, Grenzen, evtl. vorab erforderlichen Notwendigkeiten und nicht zuletzt zur Ermittlung eines ersten Kosten-/ Budget-Rahmens sind eine häufig zu erbringende Planungsleistung. So auch im vorliegenden Beispiel: der Konzeption von ca. 25 modernen und flexibel unterteilbaren Eigentumswohneinheiten auf einem brach liegenden und mit einem leer stehenden Gebäude belegten Grundstück in Darmstadt. Gerade bei anstehenden Sanierungserfordernissen an Bestandsgebäuden stellt sich oft die Frage: Sanierung oder Rückbau und Neubau eines uneingeschränkt zeitgemäßen Ersatz- oder Alternativgebäudes. In diesem Zusammenhang sind häufig die gleichen Punkte zu klären:

- > Mindest- und Maximalkosten der Sanierung
- > auf Grundlage eines an aktuelle Erfordernisse angepassten Nutzungsprofils
- > Kostenkalkulation für einen Vergleichs- oder Alternativ-Neubau an gleichem oder alternativem Standort
- > Möglichkeiten und Grenzen der Sanierung, Anpassung, Revitalisierung, Ergänzung und baulicher Ersatz
- > Klärung von städtebaulichen, baurechtlichen, konstruktiven und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

- 1 Bauliche und örtliche Gegebenheit - Luftbild
- 2 verbindliche Rahmenbedingungen - Bebauungsplan
- 3 Projekt-Ziel - wirtschaftliches und zeitgemäßes Konzept



NEUBAU : UMBAU : AUSBAU

Selbstverständlich bieten und übernehmen wir auch sämtliche 'klassischen' Architektenleistungen zur Planung und Realisierung von Neubau- / Umbau- und Ausbaumaßnahmen, wie:

- > **Entwurf / Konzeption**
- > **Genehmigungsplanung**
- > **Ausführungsplanung**
- > **Vorbereitung der Vergabe** (Ausschreibung)
- > **Bauleitung / Baumanagement**

Wir können hier außerdem auf viele Jahre Erfahrung in Besonderen und Zusätzlichen Leistungsbereichen zurückblicken:

- > **Wettbewerb**
- > **Bewerbungsverfahren**
- > **Standortuntersuchung**
- > **Bebauungs-/ Machbarkeitsstudien**
- > **Konzeptstudien**
- > **3D-Simulationen**
- > **Bestandsaufnahmen** (Digitalisierung von Bestandsunterlagen)

CONTOUR ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

Platz der Deutschen Einheit 21
64293 Darmstadt
Tel 06151 - 360579-5
Fax 06151 - 360579-3

www.contour-architekten.de
info@contour-architekten.de