

WIEDERBELEBUNG LEERSTEHENDER BAUSUBSTANZ IN ORTSKERNEN

Förderprogramm des Landkreises Fulda
Großenlüder, Marktplatz 5 + 7



markus best

architekt

36093 künzell

liedeweg 42

tel. 0661 9418880

mobil 0170 2736606

fax. 0661 9418881

architekt@markus-best.de

www.markus-best.de

ALLGEMEIN:

Die Wohnhäuser mit rückwärtigen Nebengebäuden liegen an einer Hauptverkehrsstraße in zentraler Ortslage. Die umliegende Bebauung ist kleinteilig, teilweise denkmalgeschützt und sehr attraktiv. Der Straßenraum ist schön gestaltet und begrünt mit ausgewiesenen Stellplätzen. Der Grünbereich um die benachbarte Kirche bereichert durch seinen alten Baumbestand die beiden in Grundstücke. Im straßenabgewendeten Grundstücksbereich liegt im Süden ein schöner, ruhiger stark durchgrünter Garten. Geschäfte und Gastronomie liegen in unmittelbarer Umgebung und sorgen für eine gute Infrastruktur

WOHNHAUS Marktplatz 5

Allgemein / Nutzung:

Das zweigeschossige Wohngebäude wurde im 18. Jahrhundert gebaut und steht heute unter Denkmalschutz. Es wird im EG und OG als Wohngebäude genutzt. Der Dachboden ist nicht ausgebaut und wird als Lager genutzt. Der seitliche zweigeschossige Anbau dient als Abstellraum und Waschküche. Eine Teilunterkellerung dient als kühles Lager „Naturkeller“.

Konstruktion / Zustand:

Die Außenwände des Wohnhauses bestehen aus Fachwerk, welches zum Großteil mit Holzschindeln und Wettbretter verkleidet ist. Das Erdgeschoß ist durch einen späteren Schaufenstereinbau geprägt. Das Obergeschoß blieb ohne Umbaumaßnahmen im Urzustand erhalten. Die äußere Erscheinung ist sehr gut. Verformungen der Konstruktion sind nicht erkennbar, so dass die Konstruktionshölzer in gutem Zustand zu sein scheinen. Der rückwärtige Anbau ist durch eindringendes Niederschlagswasser in Mitleidenschaft gezogen worden. Er ist auch aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erhaltenswert. Darüber hinaus verdeckt die Anordnung an der südlichen Grundstücksgrenze den Lichteinfall auf das Grundstück beträchtlich.

WOHNHAUS Marktplatz 7

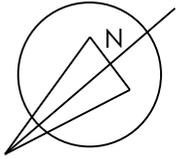
Allgemein / Nutzung:

Das zweigeschossige Wohngebäude wurde vermutlich in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts gebaut und steht heute unter Denkmalschutz. Es wird im EG und OG als Wohngebäude genutzt. Der Dachboden ist nicht ausgebaut und wird als Lager genutzt. Der seitliche zweigeschossige Anbau dient als Abstellraum und Waschküche. Eine komplette Unterkellerung dient als kühles Lager „Naturkeller“.

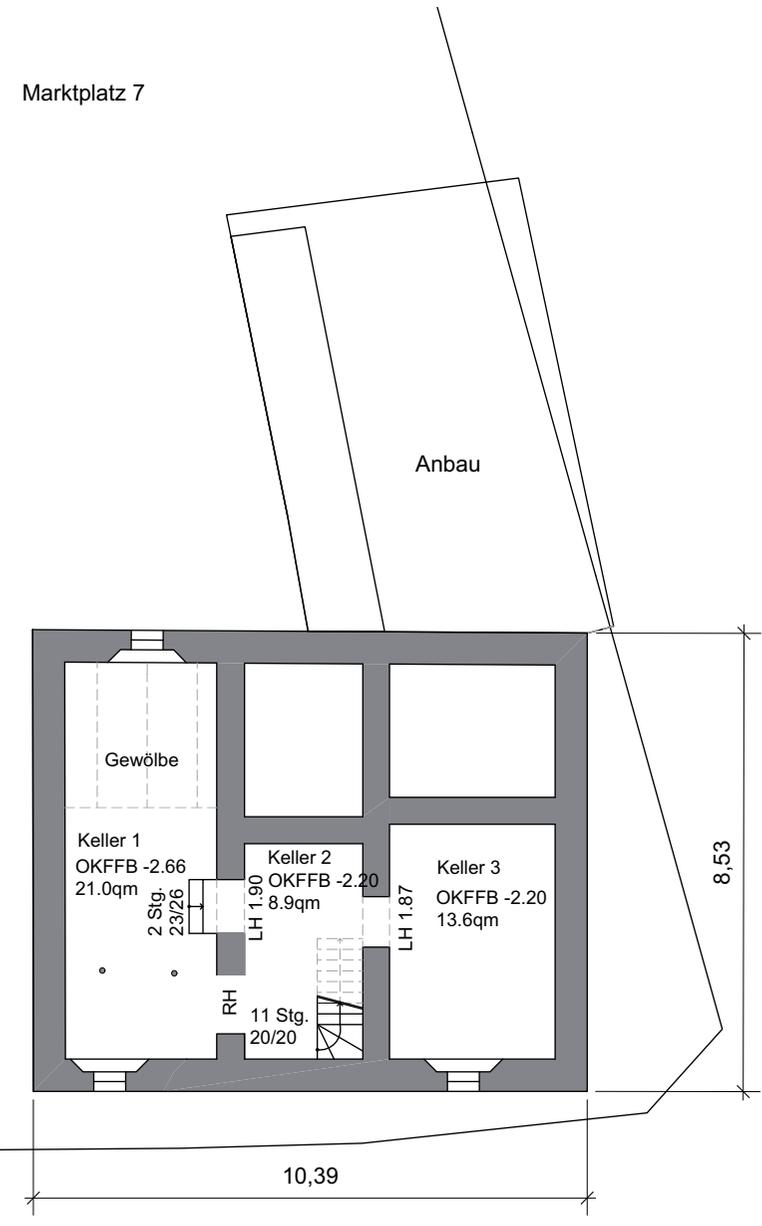
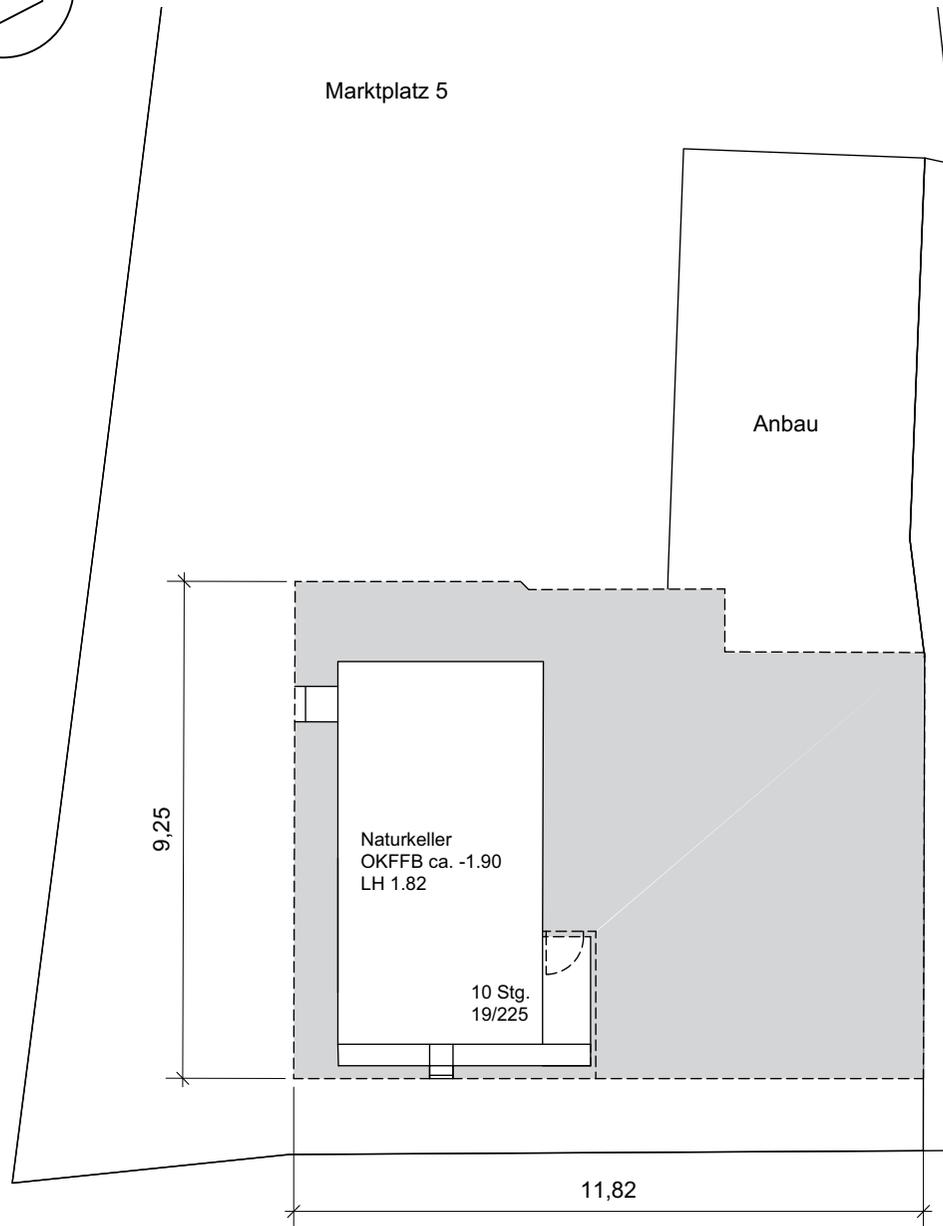
Konstruktion / Zustand:

Die Außenwände des Wohnhauses bestehen aus Fachwerk. Straßenseitig zeigt sich eine Verkleidung mit Holzschindeln, giebelseitig aus Wettbrettern mit Schindelbändern. Die freiliegende Rückseite zeigt ein Sichtfachwerk. Die Straßenseite blieb ohne Umbaumaßnahmen im Urzustand erhalten. Die äußere Erscheinung ist sehr gut. Verformungen der Konstruktion sind nicht erkennbar, so dass die Konstruktionshölzer in gutem Zustand zu sein scheinen. Der rückwärtige Anbau ist durch eindringendes Niederschlagswasser in Mitleidenschaft gezogen worden. Er ist auch aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erhaltenswert. Darüber hinaus verdeckt die Anordnung an der südlichen Grundstücksgrenze den Lichteinfall auf das Grundstück beträchtlich.



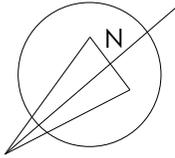


BESTANDSANALYSE



KELLERGECHOSSE MIT
GRUNDSTÜCKSDARSTELLUNG
M1:100

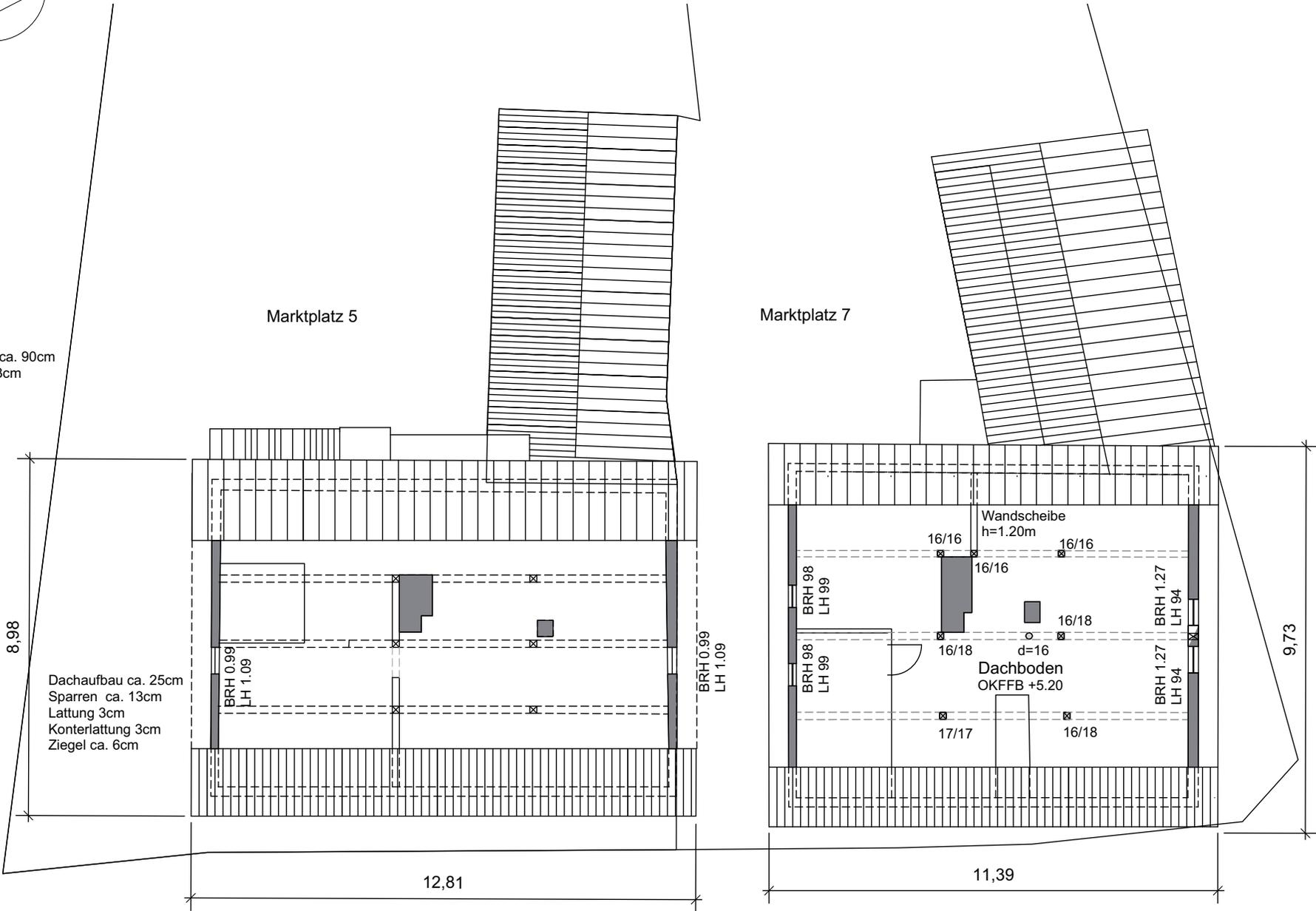
BESTANDSANALYSE



Dachboden
 OKFFB +4.90
 Sparrenabstand ca. 90cm
 Sparren ca. 13/13cm
 UK MF +6.85
 OK MF +7.02

Marktplatz 5

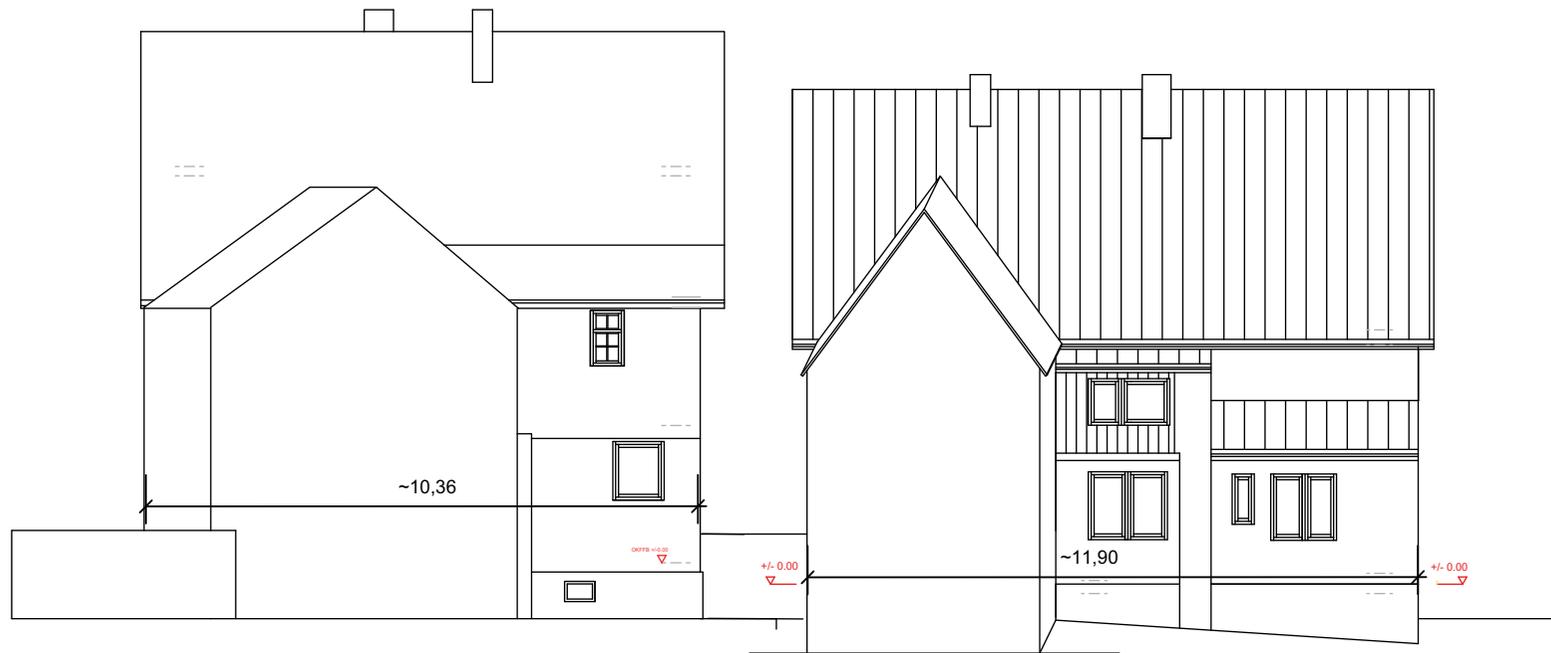
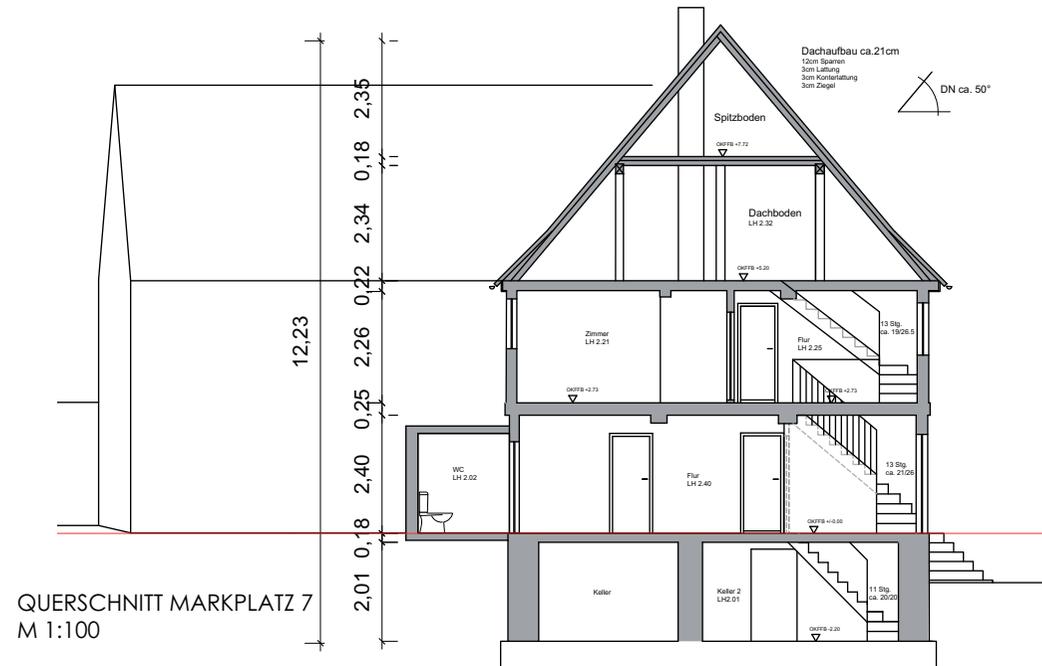
Marktplatz 7



Dachaufbau ca. 25cm
 Sparren ca. 13cm
 Lattung 3cm
 Konterlattung 3cm
 Ziegel ca. 6cm

DACHGESCHOSSE MIT
 GRUNDSTÜCKSDARSTELLUNG
 M1:100

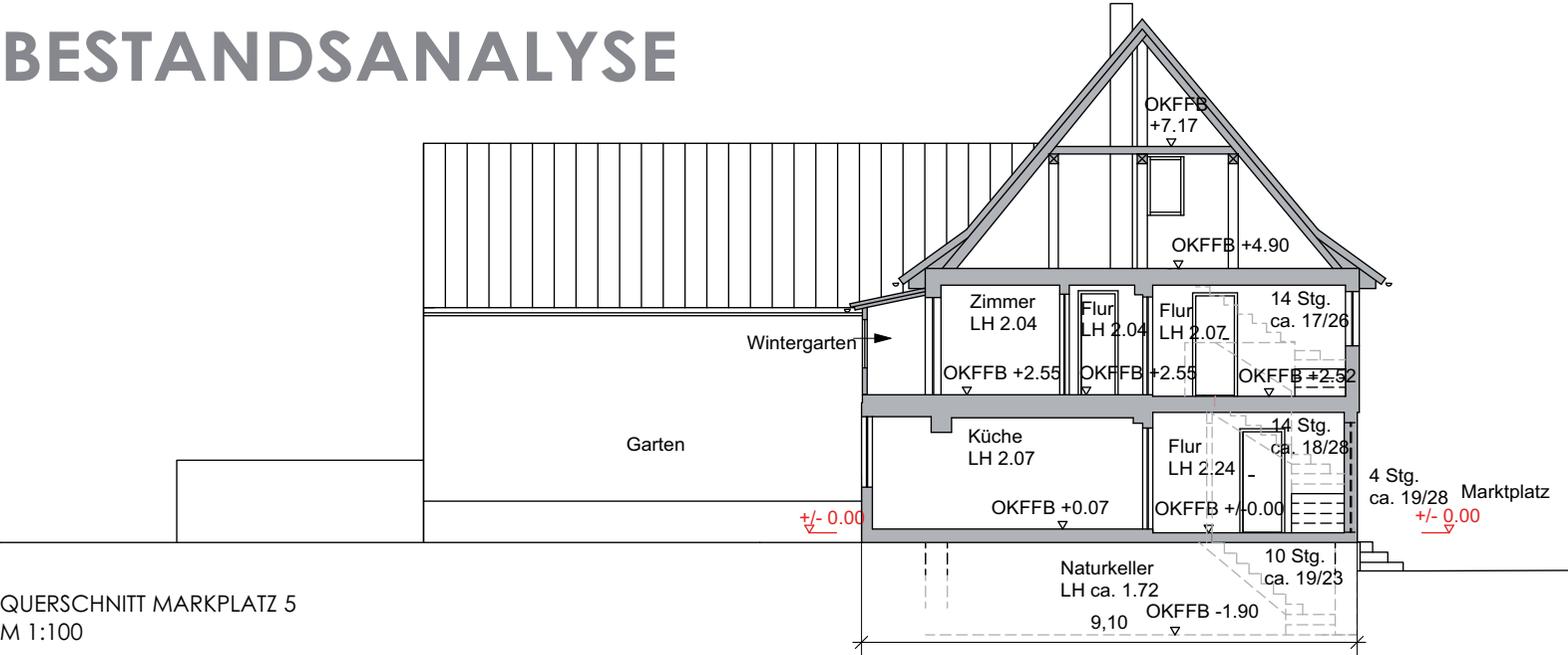
BESTANDSANALYSE



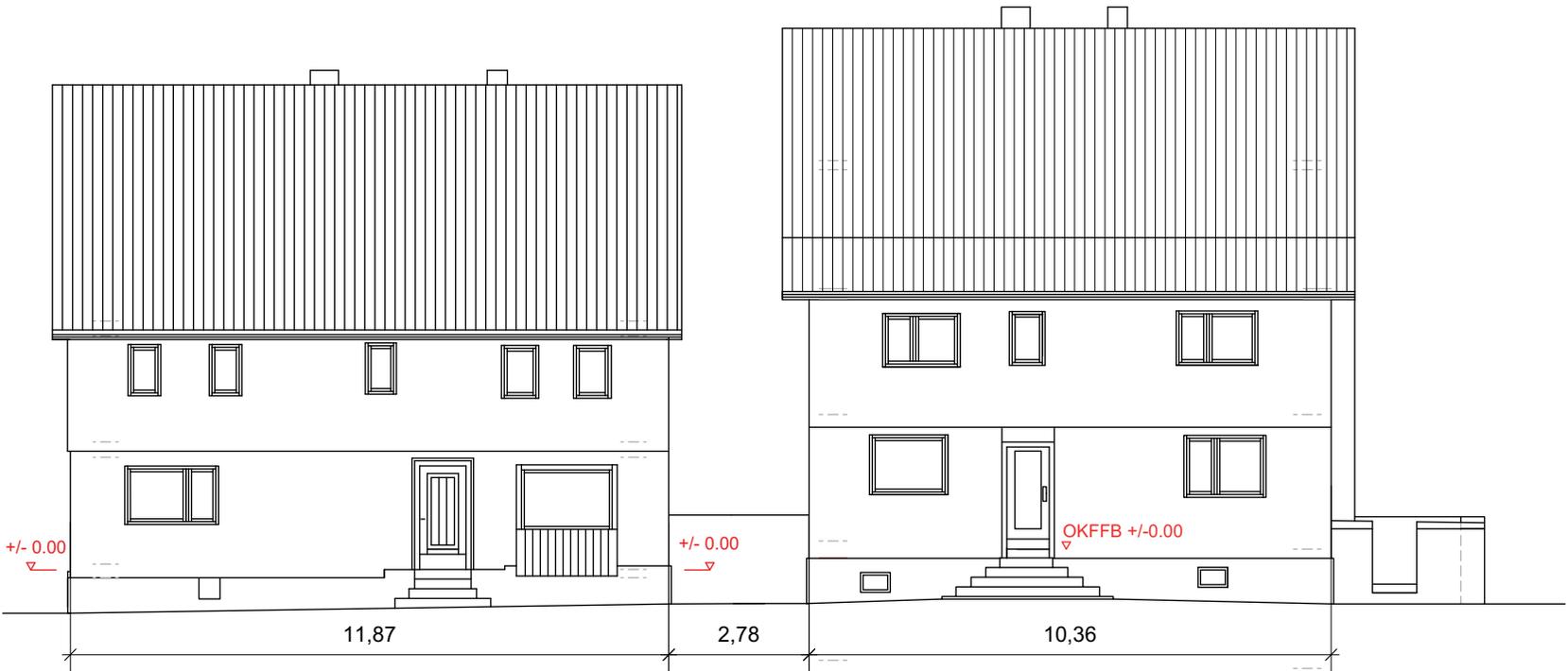
GARTENANSICHT MARKPLATZ 7
M 1:100

GARTENANSICHT MARKPLATZ 5
M 1:100

BESTANDSANALYSE



QUERSCHNITT MARKPLATZ 5
M 1:100



STRASSEN-, NORDWESTANSICHT
MARKTPLATZ 5
M 1:100

STRASSEN-, NORDWESTANSICHT
MARKTPLATZ 7
M 1:100

Marktplatz 5 + 7 - GROSSENLÜDER | VARIANTE - EINFAMILIENWOHNHÄUSER

BESCHREIBUNG UMBAU- / UMNUTZUNGSMASSNAHMEN

Die rückwärtigen zweigeschossigen Anbauten an den südwestlichen Grenzen werden entfernt und durch flache eingeschossige moderne Anbauten an den südöstlichen Grenzen ersetzt. Diese Anbauten sind raumhoch verglast und können durch die Ausbildung mit begrüntem Flachdach mit Überhöhe (LH=3,0-3,5m) hergestellt werden ohne das im Obergeschoss Belichtungsfläche verloren geht. Diese neuen Wohnräume dienen als

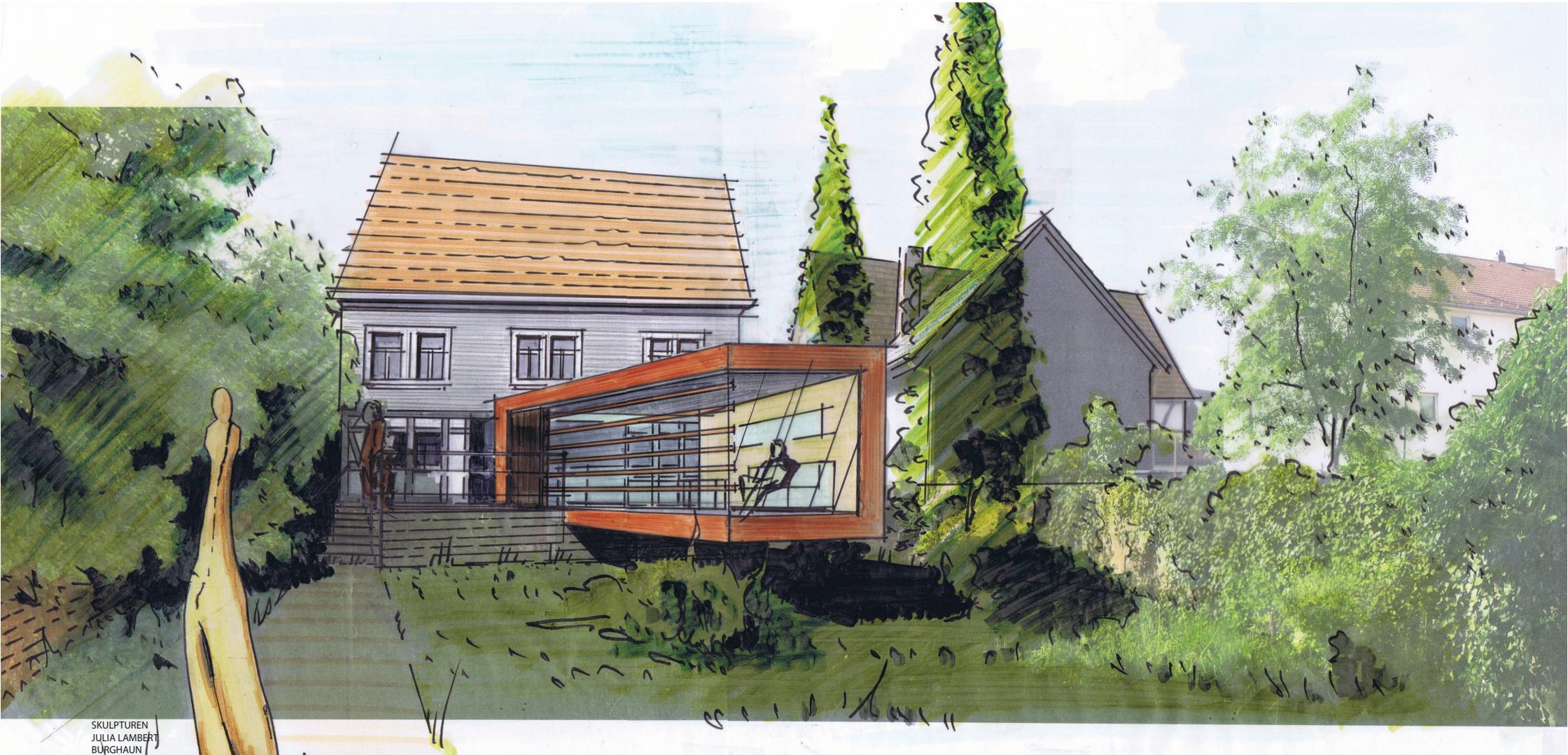
Ausgleich für die zumeist niedrigen Bestandsräume. Durch den Entfall der Anbauten erhalten die Hauptgebäude in allen Ebenen zur schallgeschützten Gartenseite hin wertvolle Belichtungsflächen. Hier sind nun Kinderzimmer und Elternschlafräume möglich. Alle Nebenräume werden konsequent nach Norden zur Straße verlegt. Dadurch bilden sie einen guten Schallpuffer für die Wohn- und Schlafräume. Der

Zwischenraum zwischen den Gebäuden wird geschlossen durch eine zweigeschossige, holzleistenverkleidete Schallschutzwand. Damit wird der Garten noch mehr beruhigt.

Als Modernisierungs-, Sanierungsmaßnahmen werden für die bestehenden Wohnhäuser empfohlen:

- Diffusionsoffene Innenwand- und Deckendämmung über 1.OG

- Haustechnikerneuerung
- Erneuerung Außenanstrich
- Erneuerung von Wand, Boden und Deckenoberflächen
- Entkernung aller nicht tragenden Wände
- Eventuell: Deckenöffnung im Dielen/Treppenbereich
- Eventuell: Dachausbau zum Studio



SKULPTUREN
JULIA LAMBERT
BÜRGAUN

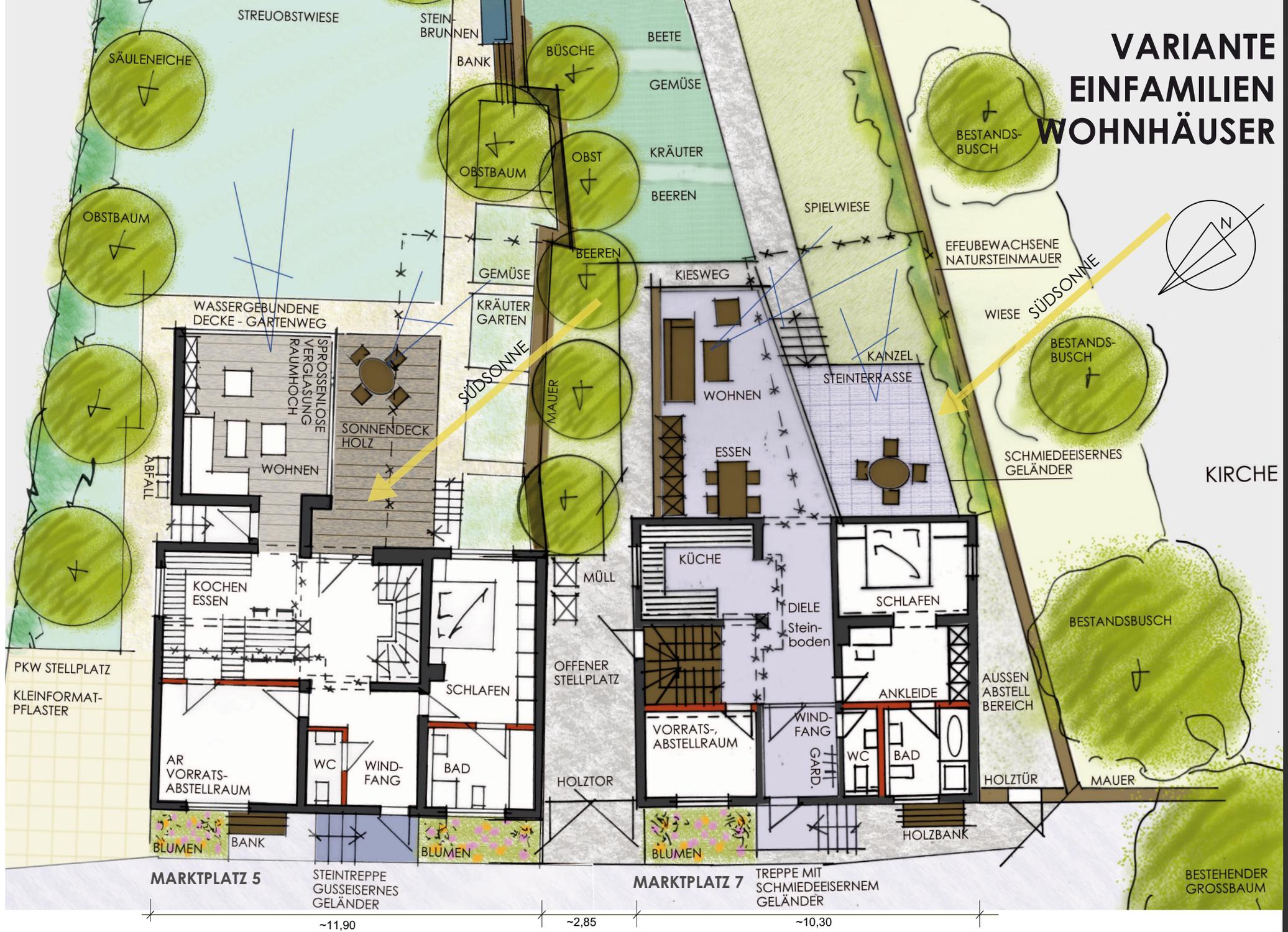
WIEDERBELEBUNG LEERSTEHENDER BAUSUBSTANZ IM ORTSKERN | GROSSENLÜDER

ARCHITEKTURBÜRO MARKUS BEST | KÜNZELL

MARKTPLATZ 5+7 | VARIANTE EINFAMILIENWOHNHAUS

STAND 28.06.2010

VARIANTE EINFAMILIEN WOHNHÄUSER



MARKTPLATZ 5

STEINTREPPE
GUSSEISERNES
GELÄNDER

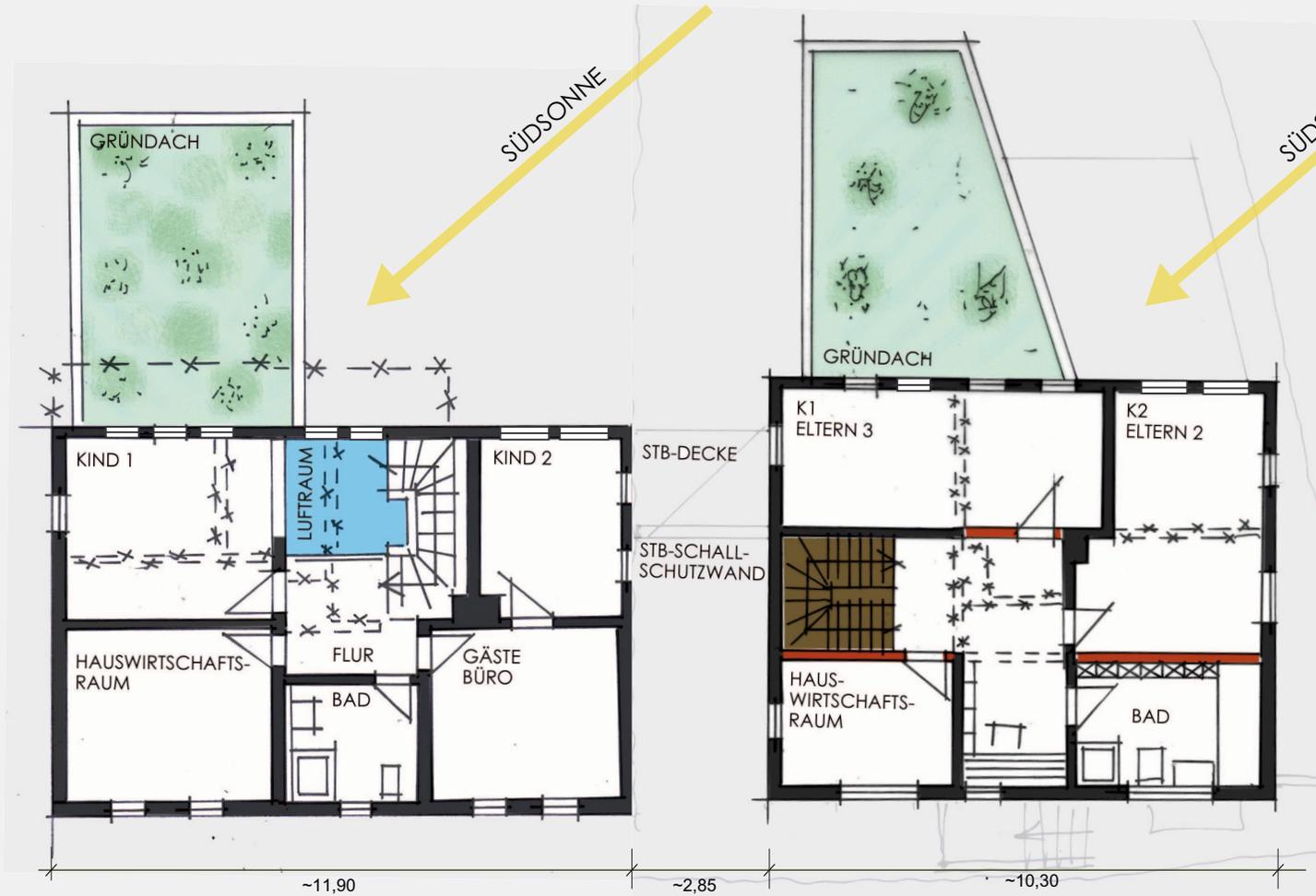
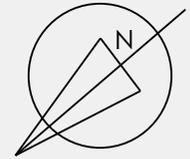
MARKTPLATZ 7

TREPPE MIT
SCHMIEDEEISERNEM
GELÄNDER

GRUNDRISS ERDGESCHOSS | M 1:100



VARIANTE EINFAMILIEN WOHNHÄUSER



MARKTPLATZ 5

MARKTPLATZ 7

GRUNDRISS OBERGESCHOSS | M 1:100

Marktplatz 5 + 7 - GROSSENLÜDER | VARIANTE - GEWERBE, BÜRO- ODER ETAGENWOHNUNGEN

BESCHREIBUNG UMBAU- / UMNUTZUNGSMASSNAHMEN

Allgemein:

Die beiden Wohnhäuser können zu Wohnzwecken weitergenutzt werden oder sie dienen als Bürogebäude. Beide Varianten sind nachfolgend aufgezeigt.

Der stark begrünte Gartenbereich liegt auf der lärmabgewendeten Hausseite in südlicher Richtung und bildet damit das größte Potential für die beiden Immobilien sofern die großen Rückwärtigen Anbauten entfernt werden. Alle Maßnahmen am Bestand werden originalgetreu wieder hergestellt, alle Anbauten werden entmaterialisiert (vollverglast) oder als erkennbar neue moderne Ergänzungen hergestellt.

Variante - Gewerbe, Büro- oder Etagenwohnungen

Die rückwärtigen zweigeschossigen Anbauten an den südwestlichen Grenzen werden ebenfalls entfernt, jedoch wird statt der gartenseitigen Anbauten ein verglastes Treppenhaus zwischen beide Gebäude gestellt, welches alle Ebenen mit einander verbindet. Die straßenseitigen Eingänge werden „still gelegt“ und zur Belichtung bzw. als Schaufenster genutzt. Vorgelagerte Sitzbänke verdecken die Treppenaufgänge und zusammen mit der neuen Sockelverkleidung und der Eingangsüberdachung betonen sie damit den neuen Mitteleingang. Der

Vorgartenbereich wird von Sträuchern bereinigt und aufgeräumt durch Beete aus Rindenmulch oder feinem Basaltsplitt. Nördlich werden Säuleneichen gepflanzt. Südlich zieren zwei Holzskulpturen den neuen Eingang und werten so die gesamte Hausanlage auf. Durch interne Treppen vom OG ins DG lässt sich der nach oben offene Dachraum als attraktiver Arbeits- und Wohnbereich ausbauen.

Die ruhige stark begrünte Gartenanlage dient als Ruheoase.

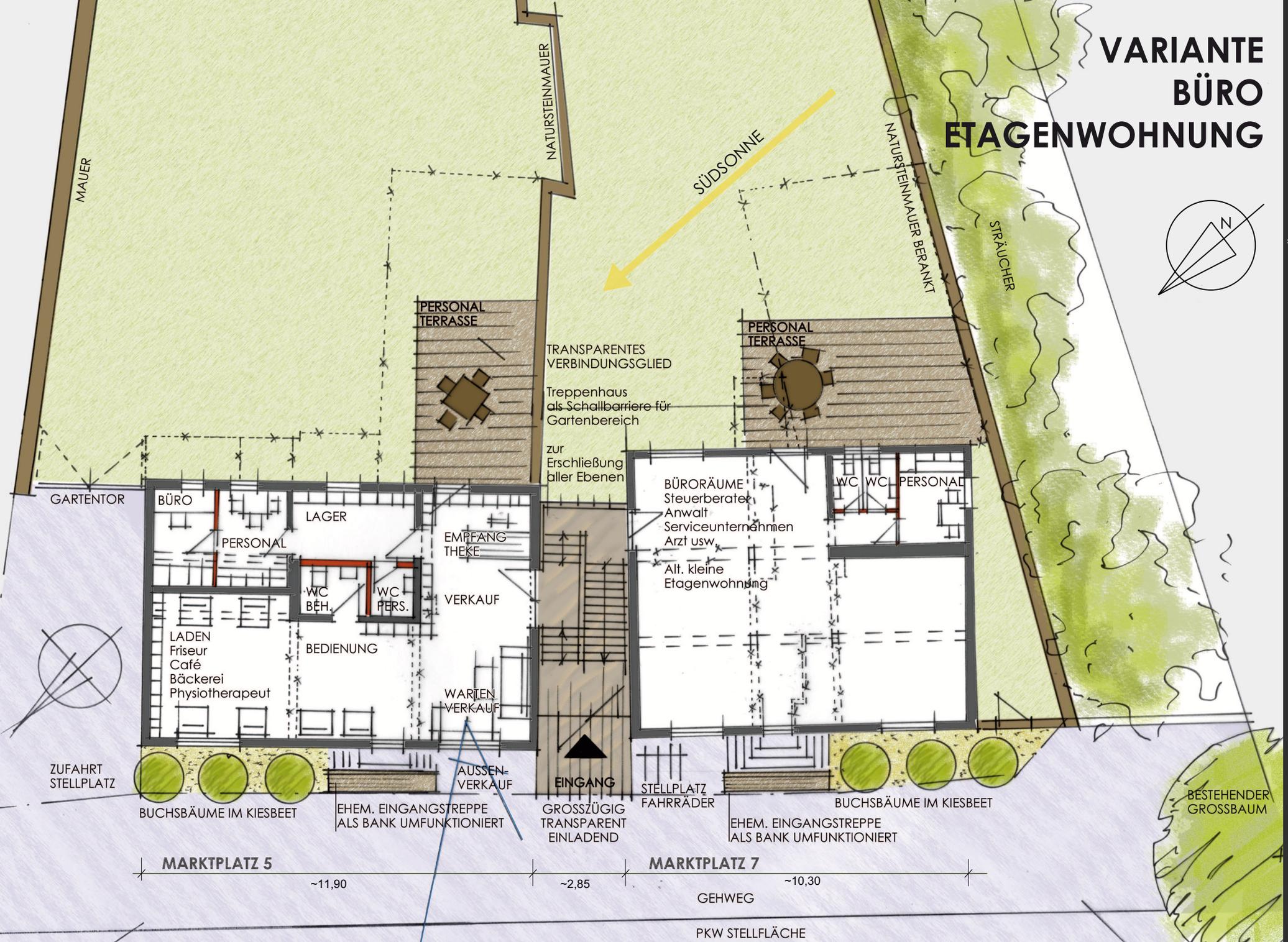
Nutzungsvarianten:

1. Gewerblich - Laden, Friseur, Cafe, Bäckereiverkauf, Ärzte, Therapeuten, Steuerberater, Anwälte, IT- und Serviceunternehmen
2. Etagenwohnungen



VARIANTE BÜRO ETAGENWOHNUNG

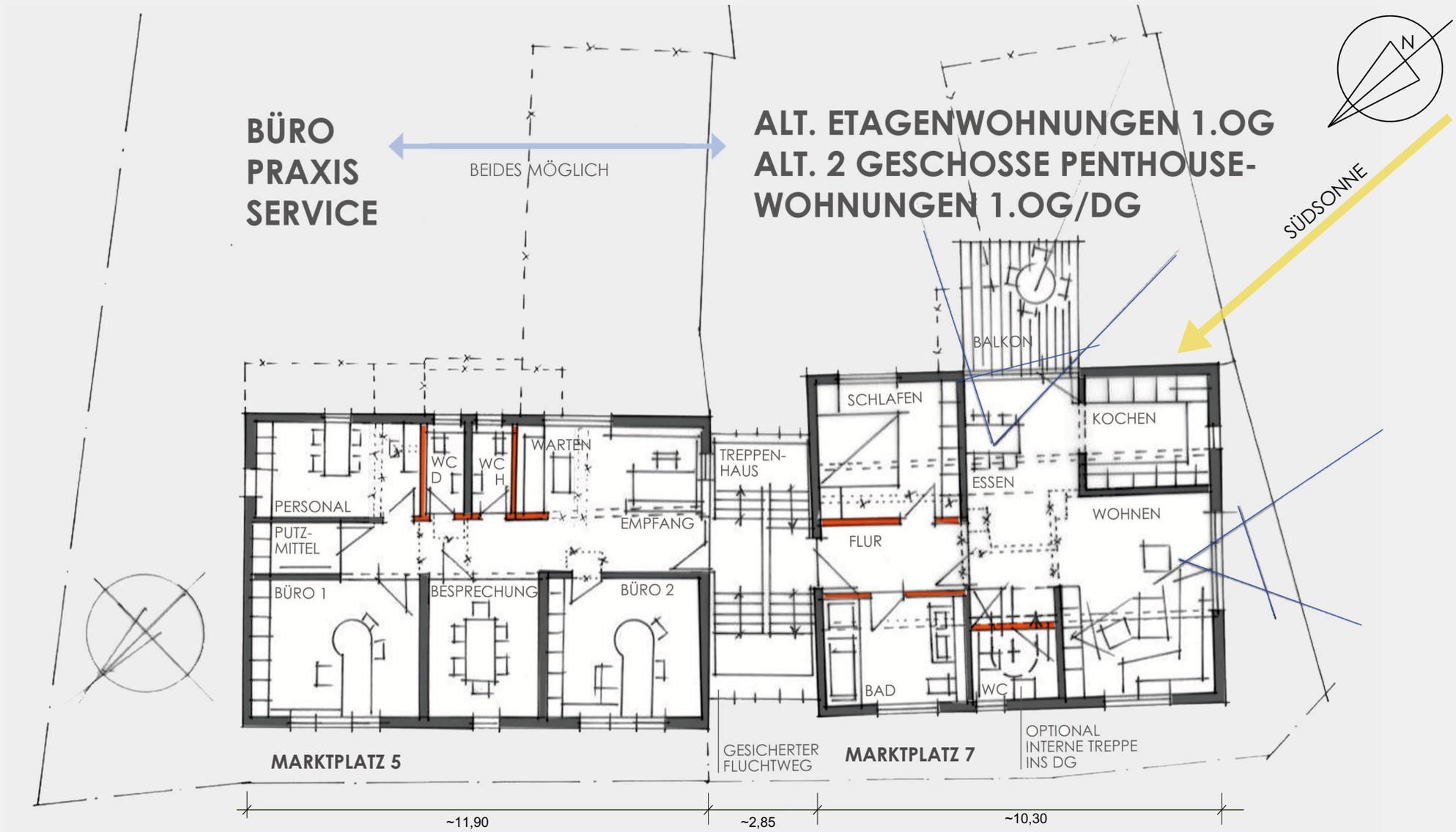
VARIANTE GEWERBE, BÜRO- ODER ETAGENWOHNUNGEN
STAND 28.06.2010



GRUNDRISSE ERDGESCHOSS | M 1:100

VARIANTE BÜRO ETAGENWOHNUNG

STAND 28.06.2010



VARIANTE BÜRO ETAGENWOHNUNG

STAND 28.06.2010

WIEDERBELEBUNG LEERSTEHENDER BAUSUBSTANZ IM ORTSKERN | GROSSENLÜDER
ARCHITEKTURBÜRO MARKUS BEST | KÜNZEL

