

# Altengerecht wohnen am Edersee

## Barrierearme Kleinwohnungen mitten in Vöhl

### Bestandsanalyse

Das Haus Arolser Straße 8 wurde im Jahre 1837 als jüdische Elementarschule von der in Vöhl ansässigen Familie Rothschild errichtet. Es steht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz.

Das konstruktive System des Hauses besteht aus Eichenfachwerk mit einem liegenden Dachstuhl und stellt sich in einem guten Zustand dar. Offensichtliche Bauschäden wurden nicht festgestellt. Einige Zimmertüren und Zargen im Gebäude sind in historischem Zustand erhalten. Das Treppenhaus vom Erdgeschoss bis zum Dachboden (3.OG) ist ebenfalls original erhalten. Ausgetretene Holzstufen wurden mit Kunststoffbelägen begradigt. Das Sockelgeschoss aus Sandsteinmauerwerk verfügt über Kappengewölbe. Es ist von der Arolser Straße her ebenerdig zugänglich, während es an der gegenüberliegenden Ostseite fast vollständig in dem zur Kirche hin ansteigenden Hang steht.

Das Haus verfügt im Sockelgeschoss, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss für Gebäude dieser Epoche über ungewöhnlich komfortable Geschosshöhen (2,85 m bis 3,40 m) und besticht in seinem äußeren Eindruck durch seine herausragende Höhe und durch eine klare symmetrische Anordnung der Fenster. Neuzeitliche Umbauten und Fassadenverkleidungen haben hier nur zu geringen Veränderungen und Schäden geführt, die durchaus reparabel sind.

### Nutzungskonzept

Als Nutzungsidee für das Gebäude wurde der Einbau von barrierearmen Kleinwohnungen vorgegeben.

Durch die Größe des Gebäudes bietet sich der Einbau von zwei bis drei kleinen Wohnungen pro Etage in Zusammenhang mit dem Einbau eines Fahrstuhls an. Die daraus resultierenden Wohnungsgrößen liegen zwischen 41 qm und 87 qm und ergeben zusammen 548,18 qm Wohnfläche. Diese verteilt sich auf zehn barrierefreie Wohnungen. Zusätzlich stehen im Untergeschoss 123 qm Nutzfläche für einen Gemeinschaftsraum und eine kommerzielle Nutzung (z.B. Café) zur Verfügung.

Das Umbaukonzept lässt das konstruktive System des Gebäudes weitgehend unberührt. Der Einbau des Fahrstuhlschachtes erfolgt gegenüber dem Treppenhaus in einem Feld zwischen tragenden Wänden und Unterzügen. Es müssen somit in diesem Bereich nur die Deckenbalken der Geschosdecken entfernt werden. Auch die anderen tragenden und aussteifenden Fachwerkwände bleiben erhalten. In einigen Wohnbereichen werden lediglich die Ausfachungen entfernt, so dass offene Fachwerkkonstruktionen als attraktive, Raum teilende Elemente entstehen. Zur Abtrennung von Räumen und Sanitärbereichen werden neue Wände in Trockenbauweise eingebaut.

An der Ost- West- und Südfassade wird jeweils ein vorgestellter Balkonturm als Stahlkonstruktion errichtet, wodurch neun Wohnungen einen direkt zugänglichen Freiraum erhalten.

Das Objekt bietet sich in Zusammenhang mit dem Umbau zur Aufteilung in Eigentumswohnungen geradezu an. Durch die Einstufung als Kulturdenkmal können hohe steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für die Erwerber realisiert werden, die das Projekt auch für Kapitalanleger interessant machen können.

### **Baubeschreibung**

Die neuzeitlich angebrachten Fassadenverkleidungen aus Schiefer, Eternit und Putz werden entfernt. Etwaige Schäden am Fachwerk und an den Ausfachungen werden behoben und die Gefache daraufhin neu verputzt. Dort wo Fenster zwischenzeitlich zugebaut oder versetzt wurden, wird die ursprüngliche symmetrische Fassadenstruktur wieder hergestellt. Sämtliche Fenster des Gebäudes werden durch neue Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung ersetzt. Teilweise werden die Fensteröffnungen auch als Balkontüren bis zum Fußboden erweitert.

Die komplette Haustechnik (Elektrotechnik, Heizung, Wasser, Abwasser, ...) wird erneuert, da die vorhandene Technik heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht werden kann.

Die Außenwände werden mit einer zirka acht cm starken, diffusionsoffenen Innendämmung aus Lehmputz versehen.

Das Dach wird komplett wärmegeklämt und unter Verwendung von vorhandenen Tonziegeln neu gedeckt. Dachrinnen und Fallrohre werden erneuert. Im Bereich des heutigen Dachbodens (3. OG) werden in den Achsen der vorhandenen Kniestockfenster Schleppdachgauben zur Belichtung der geplanten Wohnräume eingebaut. Die Außenseiten der neuen Gauben werden mit Zinkblech verkleidet.

Die Fußböden werden in den Wohnungen auf ein gleiches Niveau gebracht und mit Parkett belegt. Die Nassräume werden gefliest.

Der östlich des Hauses gelegene Hof wird zur Schaffung eines barrierefreien Zugangs im Eingangsbereich auf das Erdgeschossniveau angehoben. Dadurch ergibt sich auch ein stufenloser Übergang zum vorhandenen Garten an der Kirchenmauer und zur nördlichen Grundstückerschließung (Am Schulberg). Die Treppe und der Höhenunterschied zu den südlich des Hofes gelegenen Garagen und dem Zugang zur Arolser Straße werden dadurch vergrößert. Durch den Einbau eines Außenlifts neben der neu anzulegenden Treppe kann auch dieser Zugang barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht gestaltet werden. Hof und Garten werden neu gestaltet und bilden so auch dank ihrer Orientierung nach Süden attraktive Freiräume für die gesamte Hausgemeinschaft.