

Datenblatt

referenzbauten.fnr.de

Burg Bachem.....wohnen für eine Weile.....



Wohnobjekte - MFH - Sanierung

Adresse: 50226 Frechen Bachem

Architekt: Lüderwaldt architekten _ Dirk Lüderwaldt
mail@luederwaldt-architekten.de

Baubeschreibung:

Die Burg Bachem ist die größte und am besten erhaltene von drei historischen Burganlagen in dem südwestlich von Köln gelegenen Ort Bachem.

Die Spuren der Wasserburg reichen bis in das 13. Jahrhundert zurück. Im Zuge einer wechselvollen Geschichte war sie bis ins 18. Jahrhundert hinein immer wieder erheblichen baulichen Veränderungen ausgesetzt. Der danach in unmittelbarer Nähe einsetzende und über ca. 100 Jahre durchgeführte Braunkohletagebau bescherte der Burganlage zahlreiche Bauschäden. Diverse Zwischennutzungen mit schädigenden Eingriffen setzten dem Gebäude weiter zu.

Mitte der siebziger Jahre des vorigen Jahrhunderts entschied sich der Eigentümer, die gesamte Anlage wieder selber zu nutzen, sie dazu umfangreich zu sanieren und damit den weiteren Niedergang zu stoppen. Gut vierzig Jahre später wurde das Hauptgebäude der denkmalgeschützten Anlage nun noch einmal umgebaut, um es den sich verändernden Lebensgewohnheiten und heutigen technischen Anforderungen anzupassen und den Betrieb der Anlage auf eine zukunftsfähige wirtschaftliche Basis zu stellen.

In das vormals für eine Grossfamilie konzipierte Gebäude wurden sieben Wohneinheiten implementiert. Sechs davon werden "auf Zeit", also komplett möbliert und ausgestattet vermietet, eine ist der Nutzung durch den Eigentümer vorbehalten.

Unter Ausnutzung des denkmalgeschützten und räumlich überaus vielfältigen Bestandsgefüges wurden die Wohnungen nach dem Grundsatz entwickelt, nach dem eine gute Wohnung wie eine kleine Stadt funktionieren sollte: die Funktionsbereiche werden durch vielfältige Wege- und Blickbeziehungen durch die abwechselnd weiten und engen Räume der Wohnungen miteinander verknüpft.

Respektvoller und fachgerechter Umgang mit den vielfältig modellierten Wänden, Decken und Böden aus dem Bestand, präzise Fügung und Einfügung von neuen Bauteilen, sensibler Einsatz von Materialien und deren Oberflächenbearbeitung und sorgfältige Führung von Kunst- und Tageslicht charakterisieren die Räume in der Burg Bachem nach dem Umbau.

Unter dem Namen BurgBachemBoarding wird das Haus zu einer neuen Adresse für Menschen, die für eine Weile geschäftlich in der Stadt Köln zu tun haben oder einfach für mehrere Monate oder auch Jahre das Leben in der Metropole genießen wollen. Sie finden dazu hier direkt vor den Toren Kölns ein einzigartiges Wohnambiente, das Ergänzung und Kontrast zum hektischen Stadtleben bietet: Großzügige, helle, individuelle Wohnungen zwischen alten Mauern inmitten von Wiesen und Wäldern.

Bauzeit: 05-18

Technische Daten

Anzahl Geschosse: 3

Art der Konstruktion: Bestand: denkmalgeschützte Burg
Massivbau aus Mauerwerkswänden, historische Holzbalkendecken (Kölnische Decken), historische Fachwerkwände, Fenster und Türen aus Holz, Holzböden

Bruttogrundfläche (BGF) in m²: 1345,2 (oberirdisch, inkl. nichtausgebaute Dachspeicher)

Nutzfläche bzw. Wohnfläche in m²: 684,2

Wohnfläche je Bewohner in m² (bei Wohngebäuden): 42,75

Kosten Bauwerk Konstruktionen u. techn. Anlagen (KG 300 u. 400) brutto/m² BGF:
1,75 Mio

Kosten Bauwerk Konstruktionen u. techn. Anlagen (KG 300 u. 400) brutto/m² Nutzfläche:
2557

Baumaterialien

- Aufbau Dach:** Naturschiefer auf Bitumenbahn (historischer Bestand)
Holzschalung ca 20 mm; (historischer Bestand)
Dämmung teilweise Mineralwolle (Bestand), Ergänzungen und neue Flächen mittels Zellulosefasern (Isofloc)
Dampfsperre
Fermacellplatten auf Holzlattung, mineralischer Anstrich;
Dämmung zum Dach durch Zellulosefasern in offener Schüttung (Isofloc);
- Aufbau Außenwände:** historisches Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk bis ca 1,80 m Stärke; außen als Sichtmauerwerk, innenseitig mit Kalkzementputz verputzt, mineralischer Anstrich
- Aufbau Zwischendecke:** Regelfall: historische Stuckbekleidung, teilweise ergänzt und repariert; Trägerschicht aus Holzlättchen unter Deckenbalken; Blindböden mit Lehm-/Ziegelauffüllungen, Holzdielen auf Lattung bzw. Rigupolstreifen;
- Materialien Fenster:** Holzfenster Bestand mit Isolierverglasung aus vorheriger Sanierung aus 1975;
da die Fenster in gutem Zustand waren, wurde entschieden, dass sie erhalten werden; die Fenster wurden repariert und neu gestrichen, an zwei Stellen wurden Fenstertüren neu eingebaut, diese wurden ebenfalls als Holzkonstruktionen ausgeführt;
- Materialien Innenwände:** Bestand Ziegelmauerwerk mit Kalkzementputz verputzt; diese Konstruktionen wurde repariert und ergänzt, und nach attischen Anforderungen ergänzt, tragende Wände in der Regel durch KS Mauerwerk, Steinfestigkeit 12; neue nichttragende Wände wurden in Porenbetonsteinen, Steinfestigkeit P4, errichtet;
im Dachgeschoss wurden Holzständerwände errichtet die mit Fermacellplatten beplankt wurden;
- Materialien Bodenbeläge:** In Eingangsbereichen wurden entweder bestehende Natursteinböden wieder hergestellt, dort wo nicht mehr erhaltenswert durch Estrichböden ersetzt; in den Aufenthaltsbereichen wurden alle Böden mit Holzdielen belegt.
In Wohnräumen wurden bestehende Holzdielenböden auf Holzbalkendecken repariert, schallschutztechnisch ertüchtigt und die Oberflächen geschliffen und geölt, in Bereichen mit schadhafte Fußböden wurden neue Holzdielen verlegt; im Dachbereich wurden neue Holzdielen schwimmend auf Holzfaserdämmplatten verlegt;
- Perimeterdämmung:** historischer Bestand, Kellerwände zum Erdreich aus Denkmalschutzgründen nicht gedämmt;
- weitere:** Inneneinrichtungen wurden weitgehend fest eingebaut (Küchen, Garderoben, Schränke, Regale, Arbeitsplätze, Betten) und als Holzkonstruktionen aus Span- und Furnierschichthölzern gefertigt; Türen und Innenfenster wurden als Holzkonstruktionen ausgeführt;

Anteil Baumaterialien aus nawaRo in m³ - Holz: ca. 80 cbm Holz in den unterschiedlichsten Formen

Anteil Baumaterialien aus nawaRo in m³ - Dämmstoff: ca 200 cbm für Dämmungen im Dach

Energiekonzept

Energie-Erzeugung/-Herkunft:: Das Bestandsgebäude war mit einer Stromheizung und -warmwasserbereitung ausgestattet. Nach ausgiebigen Studien entschied sich der Bauherr aus Wirtschaftlichkeitsgründen dazu, die vorhandenen Gasleitungen aus der Umgebung zur Energieversorgung (Heizung und Warmwasser) heranzuziehen. Dach- und Fassadenflächen konnten aus Denkmalschutzgründen nicht herangezogen werden. Eine zunächst in Erwägung gezogene Holzpellettheizung schied aufgrund der unverhältnismäßig hohen Kosten aufgrund der besonderen Lage der Burg auf einer Insel aus (fehlende Lagerkapazitäten bzw. zu lange und komplizierte Leitungswege für Warmwasserleitungen (Brücke, Teich).

Maßnahmen zur Einsparung von Energie: Abschaffung der Stromheizung und Ersatz durch eine moderne und energieeffiziente Brennwerttechnik mit verbrauchsabhängiger Abrechnung;
Dämmung der Dachkonstruktionen (Außenhülle und zum Spitzbogen), Dämmung von Heizkörpernischen;
Reparatur und teilweiser Ersatz von Fenstern und Türen;

Energiestandard: gemäß Energieeinsparverordnung 2016:
Wohngebäude, denkmalgeschützt, Nachweis im Bauteilverfahren nach §9 (1): Einhaltung der Wärmedurchgangskoeffizienten nach Anlage 3;
bestehende Fenster wurden aufgrund des guten Zustands (Sanierung in den 70er Jahren) erhalten. Natürliche Lüftung erfolgt über Fenster.

sonstiges: durch Veränderung der bestehenden Entwässerungen erfolgt die Oberflächenwasserableitung nunmehr komplett auf dem Grundstück in vorhandenen den vorhandenen, das Gebäude umgebenden Teich; trotz intensiverer Nutzung erfolgte keine Vergrößerung versiegelter Flächen;
die das Haus umgebenden Freiflächen konnten durch Bündelung der brandschutztechnischen Einrichtungen von zusätzlichen Einbauten freigehalten werden; die Beleuchtung im Außenbereich wurde auf das notwendigste reduziert ("Lichtverschmutzung").

Stand: 29.11.2018

Für die Richtigkeit und Aktualität der Informationen sind die Ansprechpartner bzw. Betreiber verantwortlich.

Datenblatt: Burg Bachem.....wohnen für eine Weile.....



Bildquelle: Entwurf und Bauleitung:
lüderwaldt architekten, Foto: Lukas Roth/Köln



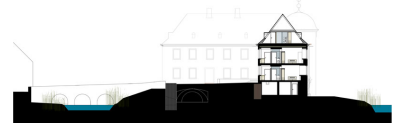
Bildquelle: Entwurf und Bauleitung:
lüderwaldt architekten, Foto: Lukas Roth/Köln



Bildquelle: Entwurf und Bauleitung:
lüderwaldt architekten, Foto: Lukas Roth/Köln



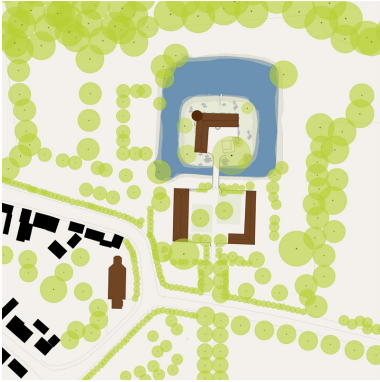
Bildquelle: Entwurf und Bauleitung:
lüderwaldt architekten



Bildquelle: Entwurf und Bauleitung:
lüderwaldt architekten



Bildquelle: Entwurf und Bauleitung:
lüderwaldt architekten, Foto: Viola Epler/Köln



Bildquelle: Entwurf und Bauleitung:
lüderwaldt architekten



Bildquelle: Entwurf: lüderwaldt
architekten, Foto: Lukas Roth/Köln