



vorher

# Herne: Flottmannstraße

Wohnwertverbesserung  
schafft Wertsteigerung und mehr Wohnqualität



nachher

**Einfach mehr Substanz.**



# Wohnwertverbesserung schafft Wertsteigerung und mehr Wohnqualität

**Herne:  
Flottmannstrasse**

## Eckdaten

- Wohneinheiten: 70
- Baujahr: 1955
- Objekttyp: Wohn- und Gewerbeobjekt
- Bausubstanz: Mauerwerk

## Auftrag

Sanierung im bewohnten Zustand

## Projektlaufzeit

August bis November 2008

## Leistungen

- Generalunternehmer
- Konzeption, Entwicklung und Planung
- Erstellung des Bauantrages
- Planung sämtlicher Gewerke
- Bauleitung
- Mieterbetreuung
- Erneuerung der Fenster
- Sanierung von Einzelbädern
- Demontage alter Balkonverglasungen und Anbau neuer Vorstellbalkone
- Instandsetzen der Fassade

Der Wohnkomplex in Herne, bestehend aus Wohnhäusern und einem Wohn- und Geschäftshaus, wurde Mitte der 50er Jahre errichtet. Die Häuser zeichnen sich durch einen Mix aus Klinkerfassade und Mauerwerk mit Farbanstrich aus. Die straßenseitigen Klinkerfassaden waren über die Jahre wettergegerbt, die hofseitigen Anstriche ergraut und die Innenausstattung veraltet. Nach eingänglicher Untersuchung wurde für eine umfassende Sanierung des Gebäudekomplexes entschieden.

## Sanierung im bewohnten Zustand

Die Sanierung der 70 Wohneinheiten erfolgte im bewohnten Zustand - eine Spezialität von **t-altbau**. Mehrere Gründe sprechen für ein solches Sanieren in bewohntem Zustand: Einlagerungs- und Umsetzkosten werden gespart, die Durchführung der Arbeiten wird insgesamt beschleunigt und erfahrungsgemäß wird durch die Transparenz der Maßnahme die Akzeptanz für die Arbeiten bei den Mietern erhöht, denn sie erleben den Wandel Ihres Wohnraumes mit.

Die Mieter konnten aus einem Katalog an Maßnahmen selbst bestimmen, welche Arbeiten in Ihren Wohnungen durchgeführt werden sollen. Eine Vielzahl entschied sich dafür, ihr in die Jahre gekommenes Bad modernisieren zu lassen. Durch einen individuell abgestimmten Bauablaufplan konnten die Mieter frühzeitig und verbindlich über die Arbeiten in den Wohnungen, die dann innerhalb von 2 Wochen abgeschlossen wurden, informiert werden. Für Fragen und Probleme standen die **t-altbau**-Bauleiter vor Ort jederzeit zur Verfügung.



## Ergebnis

Die für den Straßenzug typische Klinkerfassade sollte in der Ursprünglichkeit erhalten bleiben. So wurde die Fassade mit einem Sandstrahlsystem gereinigt und optisch durch verschiedene Details aufgewertet, z.B. durch den Anbau von Hauseingangsdächern aus Glas und die Neuverfugung der für das Baujahr der Häuser klassischen Glasbausteine in den Treppenhäusern.

Die vorhandenen, teilweise provisorisch, verglasten Loggien wurden an der Fassadenflucht abgeschnitten und ihr Nutzwert durch neue vorgestellte Systembalkone erhöht.

Die Fenster wurden im gesamten Objekt ausgetauscht und durch neue Wärmeschutzfenster ersetzt. Alle Fenster und Balkontüren erhielten Rollläden mit mechanischem Antrieb - zukunftsorientiert vorgerüstet, um später auf einen elektrischen Antrieb ohne große Umbauten umstellen zu können.

Auf Wunsch der Mieter wurden die Bäder in Grundriss und Ausstattung modernen Bedürfnissen angepasst und erneuert.

## t-altbau - Sanierung aus einer Hand

Im Bauvorhaben Flottmannstraße wurden alle Leistungen von der Planung und Erstellung des Bauantrages über die Einholung erforderlicher Genehmigungen und die Mieterbetreuung bis zur Durchführung sämtlicher Bauleistungen und damit in Verbindung stehender Arbeiten von **t-altbau** erbracht. Die gesamte Ablauf- und Schnittstellenkoordination blieb komplett in einer Hand - zum Nutzen der Bauherrin und der Mieter.

## t-altbau

Friedrich-Ebert-Damm 111 a  
22047 Hamburg

mail@t-altbau.de  
www.t-altbau.de

