

Modernisierungsprojekt Kreuzstraße 7 bis 11

Nachnutzungskonzept: Modernisierungsmaßnahmen



Wärmeversorgung

Die Heizwärmeversorgung ist heute mit gasbetriebenen Etagenheizungen geregelt. Nicht jede Wohneinheit ist jedoch mit einer Gasetagenheizung ausgestattet. Als kombinierte **Heizwärme- und Warmwasserversorgung** wird neben einem Kleinst-BHKW auch der Anschluss an (in der Ballhofstraße liegender) Fernwärme untersucht. Beide Varianten weisen günstige Energieausnutzungsgrade auf und greifen den Standards der Energieeinsparverordnung (EnEV) vor.

Grundrisse

Zur **Anpassung an zukünftige Wohnwünsche** werden großzügige Räume mit flexibler Nutzung (z.B. Allraum) sowie zum Teil Maisonetten über zwei Ebenen gebildet.

Attraktive Wohnungsgrößen mit modernisierten Bädern, teilweise auch mit zusätzlichem Gäste-WC, sind Voraussetzung für die Vermietbarkeit.

Langfristig können Maisonettewohnungen auch wieder in kleinere Wohnungsgrößen geteilt werden, womit das Quartier auf sich ändernde Lebensphasen und Wohnformen reagieren kann.

Erneuerung der Dächer und Fassaden

Das denkmalgeschützte Ensemble setzt die behutsame Erneuerung sowohl der Straßen- als auch der Hoffassade vor.

In Teilen wurde die Einfachverglasung bereits gegen Zweifachverglasung ausgetauscht. Dennoch wird der gesamte **Fensterstandard** auf Zweifachverglasung angehoben, um höchsten Wohnkomfortansprüchen zu genügen.

Die Erneuerung der **Fassaden** wird in enger Abstimmung mit denkmalpflegerischen Belangen erfolgen. Während die Fassade zur Kreuzstraße wenig Spielraum für eine Außenwanddämmung lässt, kommen hier andere Komponenten zur Anwendung. An der Hofseite dürfte das Aufbringen größerer Dämmstärken im Einklang mit der Denkmalpflege stehen, da keinerlei visuelle Beeinträchtigungen (insbesondere Fassadenstruktur, Einbautiefe und Formate der Fenster) von der modernisierten Variante ausgehen. Die Anbringung von Balkonen zur Wohnwertverbesserung wird geprüft.

Durch die Vereinigung von fünf zusammenhängenden Häusern zu einer Einheit ist die Modernisierung der **Dächer** im Hinblick auf denkmalpflegerische Aspekte und Wärmeschutzstandards möglich. Die vom Klimaschutzfond ProKlima honorierten maximalen Verbesserungen können umgesetzt werden und leisten somit einen großen Beitrag zur CO₂-Einsparung im Gebäudebestand.