Nutzungskonzept und Projektbeschreibung
Sanierung Poststraße 16, 24376 Kappeln
Abriss und Neubau Poststraße 14, 24376 Kappeln

Projektbeschreibung:

Die Ol II Grundstücks GmbH & Co KG entwickelt auf dem Grundstück Poststr. 14-16 zwei Wohn- und Geschäftshäuser zur nachhaltigen, attraktiven Nutzung für Einzelhändler und Mieter. Durch die Maßnahme sollen in den Erdgeschossen wirtschaftliche, mittelgroße Einzelhandelsobjekte geschaffen werden, in den Obergeschossen attraktive Mietwohnungen mit Neubau- oder gehoben saniertem Standard. Insbesondere der Notwendigkeit für gut zugeschnittene, größere Einzelhandelsflächen, wie sie auch durch das Einzelhandelsgutachten gestellt wird, soll hierdurch entsprochen werden.

Schließlich soll die schwache Lage der Poststraße durch die baulichen Maßnahmen mit Sanierung und Neubau der unansehnlichen Häuser und Schaffung interessanter Flächen für entsprechend leistungsfähige Einzelhändler aufgewertet werden. Dieses liegt selbstverständlich auch im Interesse des Bauherren selbst.

Maßnahmen in der Poststraße 16:

Energetische Kernsanierung des Gebäudes mit Neuaufteilung des 1. OG zu zwei Wohneinheiten. Sanierung der Wohnung im DG, Sanierung und Neuzuschnitt der Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss. Hierzu werden neue Kunststoffenster nach aktuellem Dämmstandard eingebaut. Die Fassade wird vollflächig mit einem Mineralwolle Wärmedämm-Verbundsystem gedämmt. Die Dachflächen werden vollflächig mit einer neuen Zwischensparrendämmung versehen.

Es wird eine neue, feuerfeste Betontreppe zur Erschließung eingebaut, inkl. automatischer Entrauchung. Sämtliche abschließenden Bauteile und Geschossdecken werden auf Brandschutzklasse F90 ertüchtigt. Zur Aufwertung der Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss wird diese neu zugeschnitten und begradigt.

Die nicht mehr genutzten Einzelhandelsflächen im 1. OG werden umgenutzt in zwei Wohnungen sowie Abstellräume, Technikraum und Erschließungswege. Alle Wohnungen erhalten neue Bäder, Einbauküchen, neue Wandaufteilungen in Gipskarton-Trockenbau und PVC-Dielenböden.

Maßnahmen in der Poststraße 14:

Das Grundstück ist mit mehreren kleinteiligen Gebäuden bebaut. Eine attraktive Nutzung als Einzelhandels- oder Wohnfläche ist hierdurch im Altbestand wirtschaftlich nicht herstellbar. Umfangreiche Bauschäden lassen eine komplette Neuentwicklung wirtschaftlich sinnvoller erscheinen.

Der Altbestand soll daher abgerissen werden und ein neues Stadthaus entlang der Straßenfront errichtet werden. Es soll zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss enthalten und sich entsprechend der Gestaltungssatzung traufständig in das Stadtbild einfügen.

Das Hinterhaus soll als eingeschossiger Flachdachbau errichtet werden. Hierbei soll ein Innenhof in Größe des bisherigen Innenhofs an der Grundstücks-Nordseite unbebaut bleiben und nach Gültigkeit eines neuen B-Plans eventuell später entwickelt werden. Der Neubau soll vorbehaltlich einer noch zu erstellenden Statik als Stahlbeton-Skelettbau mit Porenbeton/Kalksandstein-Ausfachungen und Betondecken erstellt werden. Die Fassaden- und Dachflächen sowie die Fenster sind nach aktuellen Anforderungen der ENEC herzustellen. Es sind Mineralfaser-Wärmedämm-Verbundsystem und eine moderne Aufsparrendämmung im Dachbereich vorgesehen.

Die Nutzung umfasst im Erdgeschoss eine quasi rechteckige Einzelhandelsfläche mit dahinterliegendem Innenhof, im 1. OG eine Büro- und Lagernutzung für den Mieter des Erdgeschosses. Im Dachgeschoss ist eine Wohnung geplant.