

Bürogebäude Königswall in Dortmund Brandschutz und Energetische Sanierung

Auftraggeber	Hamborner Reit AG
Ansprechpartner	Herr Hans-Bernd Prior
beauftragte Leistungen	Objektplanung LP 1-9 TGA-Planung LP 1-9
Ausführungszeitraum	06.2012 - 03.2013
Bruttogrundfläche	5.800 m ²
Fassadenfläche	2.200 m ²
Baukosten	1,1 Mio € zzgl. MwSt.

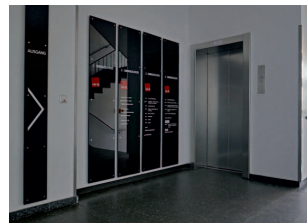


Das Verwaltungsgebäude Königswall 36 liegt im innerstädtischen Bereich von Dortmund und wurde ca. 1960 in konventioneller Stahlbetonskelettbauweise errichtet. Das Gebäude ist teilunterkellert und verfügt über vier bzw. fünf Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Es erstreckt sich L-förmig auf einer Länge von ca. 26 x 54 m. Der Haupteingang befindet sich an der Fassadenseite zum Königswall. Entlang der Wallstraße steigt der Geländeverlauf an, sodass sich ein weiterer Zugang zum ersten Obergeschoss an der Schmiedingstraße befindet.

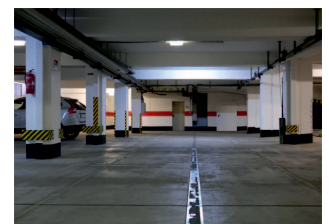


Das Gebäude wird hauptsächlich als Verwaltungs- und Bürogebäude genutzt. Im Erdgeschoss zum Königswall befindet sich ein Kundendienstcenter mit Reisebüro des Hauptmieters Verdi. Die Parkgaragen können durch den Höhenverlauf des Geländes von zwei unterschiedlichen Geschossen angefahren werden.

Der Bauherr beabsichtigte durch entsprechende bauliche Maßnahmen das Gebäude den aktuellen brandschutztechnischen Auflagen anzupassen. Im Rahmen der Sanierung wurden die Büroeinheiten ohne notwendige Flure mit einer Nutzfläche von weniger als 400 m² errichtet.



Des Weiteren wurden die vorhandenen Oberflächen des Haupttreppenhauses aufgewertet sowie einige Toilettenanlagen in den Mietbereichen erneuert. Da das Gebäude komplett vermietet ist, war bei der Planung die Aufrechterhaltung der Treppenhausfunktion während der gesamten Bauphase zu berücksichtigen.



Als weitere Baumaßnahme sollten die Außenwände der Fassaden durch ein Wärmedämmverbundsystem und neue Fenster an die aktuellen energetischen Standards angepasst werden.