



YORCKHOF

STADTVILLEN

PROJEKTDOKUMENTATION
YORCKHOF STADTVILLEN - HANAU

EIN PROJEKT DER
BAUWERT RHEIN-MAIN GMBH

CHRONIK



UWE BIRK
- Geschäftsführer -
BAUWERT Rhein-Main GmbH

Sehr geehrte Erwerber, sehr geehrte Damen und Herren,

die Fertigstellung eines Bauprojektes ist immer ein besonderer Moment, welchen wir gerne mit Ihnen genießen möchten. Wir freuen uns, Ihnen als kleine Erinnerung an die gesamte Bauphase eine Ausgabe der Chronik zu unserem und jetzt Ihrem Projekt

„YORCKHOF – STADTVILLEN“

übergeben zu dürfen.

Ich möchte mich bei Ihnen für das der Bauwert Rhein-Main GmbH entgegengebrachte Vertrauen herzlich bedanken.

Vor dem Hintergrund der turbulenten wirtschaftlichen Gesamtlage und den damit verbundenen Risiken, gewinnt eine Investition in Immobilien -als inflationsgeschützter Sachwert- einen immer höheren Stellenwert. Mit dieser Vermögensanlage haben Sie eine gute Entscheidung getroffen.

Mein Dank richtet sich auch an alle am Bau beteiligten Personen. Ohne die vertrauensvolle und engagierte Zusammenarbeit mit den Behörden, Architekten, Fachingenieuren, Bauleitern, Handwerkern und Mitarbeitern der BHB Bauwert Gruppe, wäre ein solches Projekt nicht zu realisieren. Gemeinsam mit Ihnen ist es uns so gelungen, ein Stück Zeitgeschichte zu erhalten und dabei vielen Menschen ein neues und modernes Zuhause zu gestalten.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Blättern durch diese Chronik und freue mich von Ihnen zu hören.

IHR UWE BIRK

Seite 3 - Vorwort | Seite 4 - Bauwert | Seite 5 - Referenzen | Seite 6 - Das Projekt |
Seite 8 - Ankauf & Spatenstich | Seite 9 - Pre-Opening | Seite 10 - Vor Sanierung |
Seite 12 - Sanierungsphase | Seite 14 - Einweihung | Seite 16 - Fertigstellung |
Seite 18 - Referenzschreiben | Seite 19 - Presse | Seite 20 - Interview | Seite 21 - Denkmalschutz |
Seite 22 - Solar@Home | Seite 23 - Impressum



BAUWERT - WIR ÜBER UNS

Unsere Firmenphilosophie mit einem hohen Anspruch an Qualität und Service zieht sich wie ein roter Faden durch alle unsere Projekte. Mit einem qualifizierten Team, solider Planung und stringenter Realisierung sind wir nahe am Kunden und halten engen Kontakt. So können wir auf kurzem Wege auf Fragen und Wünsche eingehen, kompetent beraten und schnelle Lösungen für Probleme herbeiführen. Mit diesem Service erreichen wir eine besonders hohe Kundenzufriedenheit, die zusätzlich dadurch untermauert wird, dass wir ehrlichen Versprechen aus unseren Prospekten konsequent Taten folgen lassen. Wir versprechen nichts, was wir nicht einhalten können. Weiterhin verschafft ein regelmäßiges Objektcontrolling mit adäquater Nachsorge unseren Kunden zusätzliche Sicherheit und trägt erheblich zu einem engen Vertrauensverhältnis bei. Bei uns hat der Teamgedanke oberste Priorität. Unser internes Team sorgt dabei für die Koordination und für einen reibungslosen Ablauf. Baubegutachtung und -bewertung, den Kontakt zu Denkmalschutzämtern und Behörden sowie die Schnittstellen für Marketing, Bauplanung und die Durchführung decken wir direkt ab. Auch

die Marktsondierung nach Mietpreisstruktur und die Entwicklung eines adäquaten Vermarktungskonzeptes ist Angelegenheit unserer internen Experten. Unser externes Team ist zuständig für die konkrete Umsetzung. Architekt, Bauphysiker, Statiker und Bauleiter kooperieren eng miteinander und gewährleisten eine hohe Qualitätssicherung sowie eine stringente Durchführung. Wann immer möglich, werden Handwerker aus dem örtlichen Umfeld einer Sanierungsmaßnahme herangezogen. Besonders wichtig ist uns deren Kompetenz in der Sanierung historischer Bauwerke bei gleichzeitiger Wahrung der denkmalpflegerischen Belange eines Objektes. Alle Möglichkeiten zur modernen und hochwertigen Ausstattung und Ausgestaltung der Wohnungen werden in enger Zusammenarbeit gründlich geprüft und mit hervorragenden Ergebnissen umgesetzt. Das kompetente Beraterteam betreut unsere Kunden in allen Belangen rund um den Erwerb der Immobilie und ist ein ebenso gefragter, wie geschätzter Gesprächspartner.

Beide Teams ergänzen und unterstützen sich so zum Wohle des Kunden optimal.

REALISIERT - REFERENZEN



Südöstlich des Stadtzentrums von Lahr wurden in den Jahren 2009 bis 2012 auf einem ca. 35 000 m² großen Areal, 7 Häuser mit insgesamt 303 Wohnungen hochwertig saniert. Das durchdachte Energie- und Sanierungskonzept Solar@Home verbindet die neusten Technologien aus dem Bereich alternative Energiegewinnung für den Wohnungsbau mit den Lösungen aus den Bereichen Wärmedämmung, Schall- und Brandschutz.



Die fünf Häuser Solar@Home Bad Kreuznach II liegen im Sanierungsgebiet Rheingaublick im Südosten von Bad Kreuznach in der Carl-Schurz-Straße. Die Häuser befinden sich in einem harmonischen und erholsamen Umfeld. Natürlich wird auch rücksichtsvoll mit den Energie-Ressourcen umgegangen und durch entsprechende Planungen in Gebäude- und Anlagentechnik der Status KfW Effizienzhaus 55 nach EnEV 2009 erreicht.



DAS PROJEKT - YORCKHOF

Die Geschichte des Yorckhofes in Hanau ist vielschichtig, reizvoll und mit einem Blick hinter die Kulissen höchst interessant. Sie ist unmittelbar mit der Entwicklung des Stadtteils Lamboy verbunden, das sich seit dem siebzehnten Jahrhundert eigentlich aus einer kriegerischen Auseinandersetzung und ihren Folgen herauskristallisierte. Im Jahre 1636, hatte der französische General Lamboy die Stadt Hanau von ihrer nordöstlichen Seite her belagert und für freies Schussfeld seiner Kanonen riesige Schneisen in den von der Kinzig geprägten Auenwald schlagen lassen. Erst ein hessisch-schwedisches Entsatzheer und Landgraf Wilhelm V. von Hessen-Kassel beendeten die Belagerung. Die schon damals günstige strategische Lage führte dazu, dass dieses Gebiet seit dem Ende des 19. Jahrhunderts ständig als Militärstandort genutzt wurde. Erst nach der Schlacht bei Hanau 1813 und besonders ausgelöst durch den Bau der Eisenbahnstrecke nach Fried-

berg und den Bau der Ulanenkaserne entstand hier bis zur Jahrhundertwende ein neuer Stadtteil. Mit groß angelegten Modernisierungen und neuer Bebauung veränderte sich dieser Stadtteil stetig in Richtung eines attraktiven Domizils mit urbaner Qualität und sehr guten Verkehrsverbindungen. Heute ist der Stadtteil Lamboy ein Beispiel für städtebaulich intakte Gründerzeitbebauung entlang der Lamboystraße und darüber hinaus einer gemischten Bebauungsstruktur. Lange Zeit war dort, wo heute prosperierendes Leben herrscht, ein von der Kinzig geprägtes Auenland. Auf einer gesamten Grundstücksfläche von ca. 13.037 m² wurden acht jeweils als Einzelkulturdenkmal geschützte Stadtvillen hochwertig saniert. Es ist uns in besonderer Weise gelungen, die Erhaltung des denkmalgeschützten Charakters der Gebäude mit der Verwendung hochwertiger Materialien bei der Sanierung der einzelnen Stadtvillen zu verbinden.

Objektart	Denkmalschutzobjekt
Lage	Chemnitzer Straße, 63452 Hanau
Nutzung	Steuerbegünstigte Eigentumswohnungen für Kapitalanleger & Eigennutzer
Anzahl Gebäude	8 Häuser (Einzelkulturdenkmäler)
Grundstücksgröße	ca. 13.037 m ²
Wohnungen	67 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
Wohnfläche gesamt	Insgesamt ca. 5.475 m ² Wohnfläche
Sanierungsbeginn	II. Quartal 2011
Fertigstellung	III. Quartal 2012
AfA-Grundlage	Sanierungsaufwand ca. 70%

ANKAUF - 23.08.2010



Nach intensiven Recherchen, Vorplanungen, Verhandlungen und Gesprächen wurde der Erwerb des Grundstückes mit Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages besiegelt. Nun galt es, die Ideen und Planungen in die Realität umzusetzen.

08.07.2011 - PRE-OPENING



Über das große Interesse an unserem neuen Sanierungsvorhaben haben wir uns sehr gefreut.

29.06.2011 - SPATENSTICH

Mit vereinten Kräften und „vielen“ Spaten wurde der symbolische Spatenstich in Anwesenheit von Herrn Oberbürgermeister Claus Kaminsky gefeiert. Wir haben uns sehr gefreut, dass zahlreiche Pressevertreter, Handwerker, Architekten und Fachingenieure dem Ereignis beigewohnt haben. Die vielen guten Wünsche zum Gelingen des Bauvorhabens haben wir gerne entgegengenommen.



Herr Birk nahm die Anwesenden mit auf eine virtuelle Zeitreise. Visionen nicht nur zu entwickeln sondern auch erfolgreich umzusetzen, ist eine Spezialität des gesamten BHB Bauwert Teams. Anhand von umfangreichen und informativen Unterlagen wurden die geplanten Maßnahmen im Detail erläutert und viele Fragen beantwortet.



VOR SANIERUNG

JETZT GEHT'S LOS...



SANIERUNGSPHASE

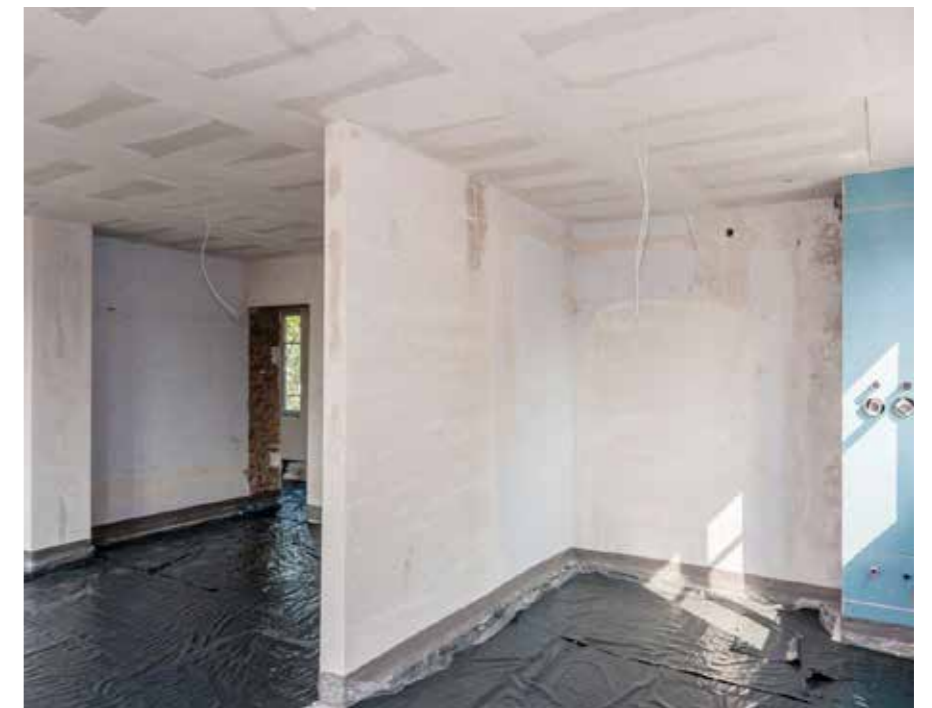
BAUIMPRESSIONEN



Das Besondere liegt im Detail, wie man auf diesen Bildern bestens erkennen kann. Historisches Dachgebälk wird modern isoliert, die herrlichen Außenfassaden behutsam restauriert und modernste Technik wird integriert.



Langsam aber sicher zeigen sich die Wohnungen im neuen Gesicht. Die Heizschlaufen der effizienten Fußbodenheizung finden ihren Platz im Estrich, die Wände und Decken sind bereits fein gespachtelt und erwarten das nächste Gewerk. Buchstäblich Hand in Hand schreiten die Arbeiten voran. Garant hierfür ist ein gut eingespieltes Team und eine engagierte Bauleitung.



EINWEIHUNG

1. BAUABSCHNITT



Strahlende Gesichter und Zeit für Rückblicke und Ausblicke. Herr Oberbürgermeister Kaminsky, Frau Ute Wolf von der Stadt Hanau, Herr Dr. Ralf-Rainer Piesold Stadtrat der Stadt Hanau und die Herren Birk und Ludwig freuen sich über das neue Gesicht der YORCKHOF Stadt villen.

Viel Lob für die BAUWERT Rhein-Main GmbH gab es in der Laudation von Herrn Oberbürgermeister Claus Kaminsky. Neben der Anerkennung für das professionelle Handling bei der gesamten Durchführung des mehr als gelungene Sanierungsvorhaben, brachte Herr Kaminsky seine Freude zum Ausdruck, dass die Stadt Hanau viele neue Einwohner durch die Realisierung dieses Bauvorhabens gewinnen konnte.



Allerlei kulinarische Genüsse wurden den Gästen, welche der Einladung zur Einweihungsveranstaltung anlässlich der Fertigstellung des 1. Bauabschnittes gefolgt waren, geboten.



Gemütlich im Kreis des Oberbürgermeisters, dem Team der BHB Bauwert, der Handwerker, Fachingenieure und Architekten, lauschten die Gäste den Ansprachen von Herrn Oberbürgermeister Claus Kaminsky und Herrn Uwe Birk.

FERTIGSTELLUNG

ZIELGERADE



CLAUS KAMINSKY
OBERBÜRGERMEISTER

Herrn
Uwe Birk
Bauwert Rhein-Main GmbH
Pariser Ring 1
76532 Baden-Baden

Fertigstellung der Yorckhof Stadtvillen im Stadtteil Lamboy

Sehr geehrter Herr Birk,

ich gratuliere Ihnen und Ihrem Team herzlich zur Fertigstellung der Yorckhof Stadtvillen im Stadtteil Lamboy!

Ihr hochwertiges Sanierungskonzept für die acht denkmalgeschützten Wohnhäuser, die einst als Kasernen für deutsche und später amerikanische Soldaten dienten, ist voll aufgegangen. Und auch der moderne Neubau fügt sich harmonisch in das große Ganze ein. Das ehemalige Yorckhof-Militärgelände hat sich durch Ihr Investment und Ihr Engagement in ein attraktives gehobenes Wohnquartier verwandelt, das große Akzeptanz bei Hanauern und Neubürgern findet. Wie ich höre, sind alle der 82 Wohnungen bereits verkauft. Kein Wunder, denn ich konnte mich mit eigenen Augen von der hohen Qualität der Sanierungsarbeiten und der verwendeten Materialien überzeugen. Mit Rücksicht auf den bestehenden Denkmalschutz haben Sie attraktiven, barrierefreien neuen Wohnraum in Hanau geschaffen und damit den ganzen Stadtteil aufgewertet.

Ich danke Ihnen für das Vertrauen, dass Sie der Stadt Hanau entgegengebracht haben und dem Willen hier in unserer Stadt Ihre Zeit und Ihr Geld zu investieren. Wir haben Sie stets als äußerst kompetenten, verlässlichen und professionellen Partner erlebt und würden uns freuen auch in Zukunft weitere spannende Bauprojekte gemeinsam mit Ihnen und Ihrem Unternehmen hier umzusetzen.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg und gutes Gelingen für alle aktuellen und zukünftigen Projekte der Bauwert GmbH!



Claus Kaminsky



STADT HANAU

Telefon: (06181) 295-250
Fax: (06181) 295-291
e-mail: ob.clauskaminsky@hanau.de
Zimmer: 118
Datum: 22.04.2013



Rathaus
Am Markt 14-18
63450 Hanau

www.hanau.de

Hanauer Anzeiger, 30. Juni 2011

„STADTVILLEN MIT DACHTERRASSE UND PARKETT“

Frankfurter Rundschau, 19. September 2010

„WOHNUNGEN FÜR EINE ANSPRUCHSVOLLE KLIENDEL“

Hanauer Anzeiger, 15. September 2010

„AUS KASERNEN WERDEN STADTVILLEN“

Frankfurter Allgemeine Zeitung, 15. September 2010

„WOHNEN IM KULTURDENKMAL“

Hanau Post, 15. September 2010

„WOHNEN WIE DIE CHAMPIONS“



Was war Ihr erster Eindruck, als Sie die Altbausubstanz das erste Mal gesehen haben?

Herr Emslander: Ein wunderschönes Gesamtensemble, welches noch recht gut erhalten war. Die Situation um einen großzügigen Innenhof herum, eignete sich hervorragend für eine Wohnsituation mit ausreichend Belichtung in allen Wohnungen. Mit ein paar zusätzlichen Gestaltungselementen, wie Balkone und Gauben/Loggien im Dach, könnte man hier besondere Wohnungen schaffen.

Nutzungsänderung in Wohnraum stellt sicher eine enorme Herausforderung an die Planung?

Herr Emslander: Der behutsame Umgang mit einem Denkmal und dabei aber dennoch den heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden, ist immer eine große Herausforderung. Durch die vielen vorangegangenen Bauvorhaben im Bereich Kasernenumbau, welche wir bereits mit Bauwert erfolgreich geplant haben, haben wir auf diesem Gebiet aber mittlerweile eine gewisse Erfahrung, die uns hier wieder zu Gute kam. Dadurch, dass die Gebäude eine überschaubare Größe haben und jeweils über ein zentra-

les Treppenhaus erschlossen werden, war die Erschließung der Wohnungen relativ eindeutig. Ergänzt wurden die Treppenhäuser größtenteils durch vorgestellte Aufzüge. Die Öffnung einiger Fenster zu Balkontüren und die vorgestellten Balkontürme sind ein Aspekt, ohne den der heutige Wohnkomfort nicht mehr denkbar wäre. Meiner Ansicht nach sind diese Eingriffe in das Denkmal aber hinnehmbar und fügen sich harmonisch in das vorhandene Gesamtensemble ein. Um auch die Dachgeschosse nutzbar zu machen, waren zusätzliche Gauben / Loggien erforderlich deren Lage und Gestaltung in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgte.

Wie war die Zusammenarbeit mit den Behörden?

Herr Emslander: Eine gute Zusammenarbeit mit den Behörden ist gerade bei einem Denkmalobjekt oft nicht einfach, denn Umnutzung bedeutet immer auch für die Denkmalbehörde schmerzhaft Eingriffe in die Bausubstanz. Natürlich ist es Aufgabe der Behörde ein Denkmal so gut wie möglich zu schützen und zu erhalten, dies gelingt auf Dauer aber nur, wenn ein Gebäude auch genutzt wird. Und das wiederum bedingt natürlich hier und da gewisse Änderungen und Anpassungen an heutige Standards. Hier muss man einen Weg finden, der sowohl für die Behörden, als auch für uns als Vertreter des Bauherrn zufriedenstellend ist. Die Zusammenarbeit war diesbezüglich immer konstruktiv und von Kompro-

missbereitschaft von beiden Seiten geprägt und ich denke, das Resultat lässt das einstige Denkmalensemble nicht nur weiterhin gut erkennen, sondern es erstrahlt nun in neuem Glanz.

Gab es ganz besondere bautechnische Herausforderungen?

Herr Emslander: Eine der größten bautechnischen Herausforderungen bei solchen Gebäuden ist sicher, den heutigen Standard an Wärme- und Schallschutz zu erfüllen. Man kann diese Gebäude ja nicht einfach mit einer neuen Dämmung einpacken. Diese Herausforderung konnten wir durch einen dünnen Wärmedämmputz außen und eine zusätzliche Innendämmung lösen. Den Schallschutz konnten wir durch einen neuen Bodenaufbau erreichen. Dadurch, dass die Räume in den Gebäuden im Bestand bereits eine ausreichende Höhe hatten, war aber auch dies eine lösbare Herausforderung.

Der Begriff Handwerker hat bei einem solchen Bauvorhaben sicher eine besondere Bedeutung?

Herr Emslander: Hier arbeiten wir und die Bauleitung in den Denkmal prägenden Schlüsselgewerken seit Jahren mit Handwerkern zusammen, von denen wir wissen, dass sie ihr Handwerk verstehen. Dies erleichtert allen am Bau Beteiligten besonders im Denkmalsbereich die Arbeit und ermöglicht in manchen Fällen erst, dass eine Sanierung zu vertretbaren Kosten möglich wird.

STADT HANAU
BAUAUFSICHT

Magistrat der Stadt Hanau, FB7, Postfach 1852, 63408 Hanau

Bauwert Rhein-Main GmbH
Pariser Ring 1

76532 Baden-Baden

Liegenschaft
Chemnitzer Str. 1, 3, 5, 7-9, 11, 13, 15, 17

Sehr geehrte Damen und Herren,
die o. g. Anwesen sind als Teile einer Gesamtanlage im Sinne von § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Stadt Hanau“ aufgeführt.

Die Gebäude sind zudem als Kulturdenkmäler im Sinne von § 2.1 HDSchG geschützt.

Die Denkmaltopographie „Stadt Hanau“ ist Denkmalbuch im Sinne von § 9 Abs. 1 HDSchG und wurde vom für die Denkmalinventarisierung zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Hessen herausgegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sikora



Der Magistrat

Fachbereich
Bauaufsicht, Denkmal- und
Umweltschutz

Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: FB7-sik
Name: Frau Sikora
Telefon: (06181) 295-435
Fax: (06181) 295-473
e-mail: nazan.sikora@hanau.de
Zimmer: 3.07
Datum: 20.01.2011

Hausanschrift:
Hessen-Homburg-Platz 7
63452 Hanau
www.hanau.de



Zentrale:
Tel. (06181) 295-0
Fax (06181) 295-999

Sprechstunden
Mittwoch:
08:30 - 12:00 Uhr
13:00 - 16:30 Uhr oder nach
telefonischer Vereinbarung.

Haltestellen
Hanauer Straßenbahn GmbH
François-Gärten / VHS / Techn. Rathaus
Linie 2

SOLAR@HOME

BAD KREUZNACH II



SOLAR@HOME BAD KREUZNACH II

Die fünf Häuser Solar@Home Bad Kreuznach II liegen im Sanierungsgebiet Rheingaublick im Südosten von Bad Kreuznach in der Carl-Schurz-Straße.

100%
VERKAUFT

Die Häuser befinden sich in einem harmonischen und erholsamen Umfeld. Natürlich wird auch rücksichtsvoll mit den Energie-Ressourcen umgegangen und durch entsprechende Planungen in Gebäude- und Anlagentechnik der Status KfW Effizienzhaus 55 nach EnEV 2009 erreicht.

www.solarathome-bk2.de



BAUHERR / INITIATOR

BAUWERT Rhein-Main GmbH
Falkensteinerstraße 1 | 61462 Königstein

Fon 0 61 74 - 255 98 00
E-Mail info@bauwert.net

Ein Unternehmen der
BHB BAUWERT Holding GmbH
Pariser Ring 1
76532 Baden-Baden

Fon 07221 - 183 03 00
E-Mail info@bauwert.net



www.bauwert.net



Ein Mitglied des Bundesverbandes freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.
BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN e.V.
Kurfürstendamm 57 | 10707 Berlin | www.bfiw-bund.de

50% BEREITS
VERKAUFT

205 HOCHWERTIGE STUDENTEN- APPARTEMENTS ALS INTELLIGENTE & RENDITEORIENTIERTE KAPITALANLAGE



© taktics GmbH | www.taktics.de

Renditestarke Anlage! Über 4% Rendite!
students@home | www.studentsathome.de

