

# Rekonstruktion und Erweiterung einer historischen Stadtvilla.

Am Mühlenacker 19  
40489 Düsseldorf Kaiserswerth



Erteilte Baugenehmigung - August 2015



Perspektive Eingangsbereich  
02/18



Perspektive Gartenbereich  
03/18



Luftbild Kaiserswerth & Wittlaer  
04/18



Lageplan mit Bestandsimmobilie 1:500  
05/18



## Allgemeine Baubeschreibung.

Das zum Umbau und zur Erweiterung beantragte Bauvorhaben am Mühlenacker 19 ist Teil einer historischen Bebauung der gemeinnützigen Baugesellschaft Kaiserswerth aus dem Jahre 1920 – 1924 des Architekten G. A. Munzer, der an der Wegekreuzung am Mühlenacker/Am Mühlenkamp vier jeweils zweigeschossige bauliche Doppelhäuser mit einem Wohnhaus und einem Anbau in der damaligen Gemarkung Einbrungen errichten ließ. Die Bebauung ist damit Keimzelle und Ausgangspunkt der weiteren Bauentwicklung im Norden von Kaiserswerth.

Das zur Erweiterung beantragte Objekt grenzt mit einer gemeinsamen Giebelwand über die lange Seite an den südlichen Nachbarn. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, das Gebäudeprofil in der Rekonstruktion und Erweiterung zu übernehmen und fortzuführen. Aus Gründen des Brand- und Schallschutzes wird für den Umbau eine neue Giebelwand unter Beibehaltung der seitlichen Umfassungswände hergestellt. Die Holzbalkendecken werden durch Stahlbetondecken erneuert. Der vorhandene Erdgeschossfußboden wird nicht nur aus Gründen der Barrierefreiheit geringfügig abgesenkt, sondern auch um großzügigere Geschosshöhen zu erzeugen. Der vorhandene Kellerraum wird unter Beachtung einer notwendigen Unterfangung der gemeinsamen Giebelwand tiefer gelegt.

Mit der Erweiterung um etwa 9,00 m erhält das Haus eine neue Ostwest-Ausrichtung mit einer verbesserten Belichtung der Wohnräume. Der eingeschossige Anbau bleibt mit einer neuen Fassadenteilung baulich erhalten, ebenso wie die Garagenbauten als Grenzbebauung mit einer geringfügigen Erweiterung, damit die beiden Garagen in der Tiefe benutzbar werden. Der vorhandene ehemals als Bunker genehmigte Kellerraum unter der Garage bleibt für Abstellzwecke und Gerät erhalten.

Zur Erschließung des zweigeschossigen Stadthauses wird eine neue Treppenanlage über alle Geschosse errichtet. Die Wohnräume befinden sich im Erdgeschoss, im Obergeschoss sind die Schlafräume mit Bädern angeordnet. Das Dachgeschoss ist für Wohnzwecke zu nutzen, insgesamt entsteht dabei eine Wohnfläche von ca. 257 m<sup>2</sup> zzgl. Nutzfläche für Nebenräume.

Die Architektur greift die wertigen Stilelemente der 20er Jahre auf und rekonstruiert auf selbstverständliche Art die Anmutung einer wertigen Villenarchitektur unter Einbeziehung des Nachbargebäudes. Die wärme gedämmte, verputzte Fassade entspricht den heutigen Anforderungen und verwendet zur Gliederung horizontale Gliederungselemente und erkerartige Vorbauten. Das Dachgeschoss erhält eine Reihe von Dachgauben nach traditionellem Vorbild zur Belichtung der Wohnräume.

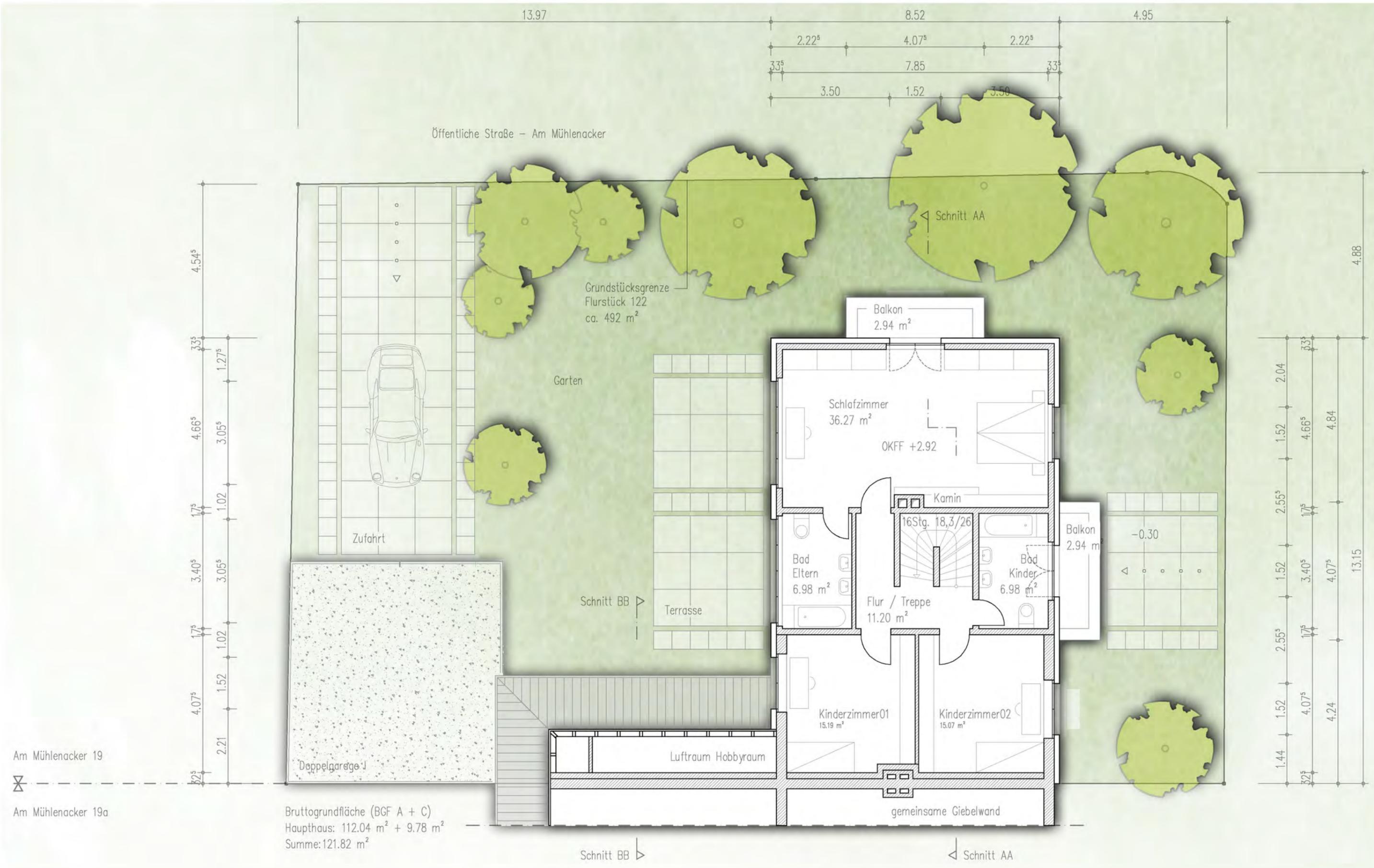


Am Mühlentacker 19

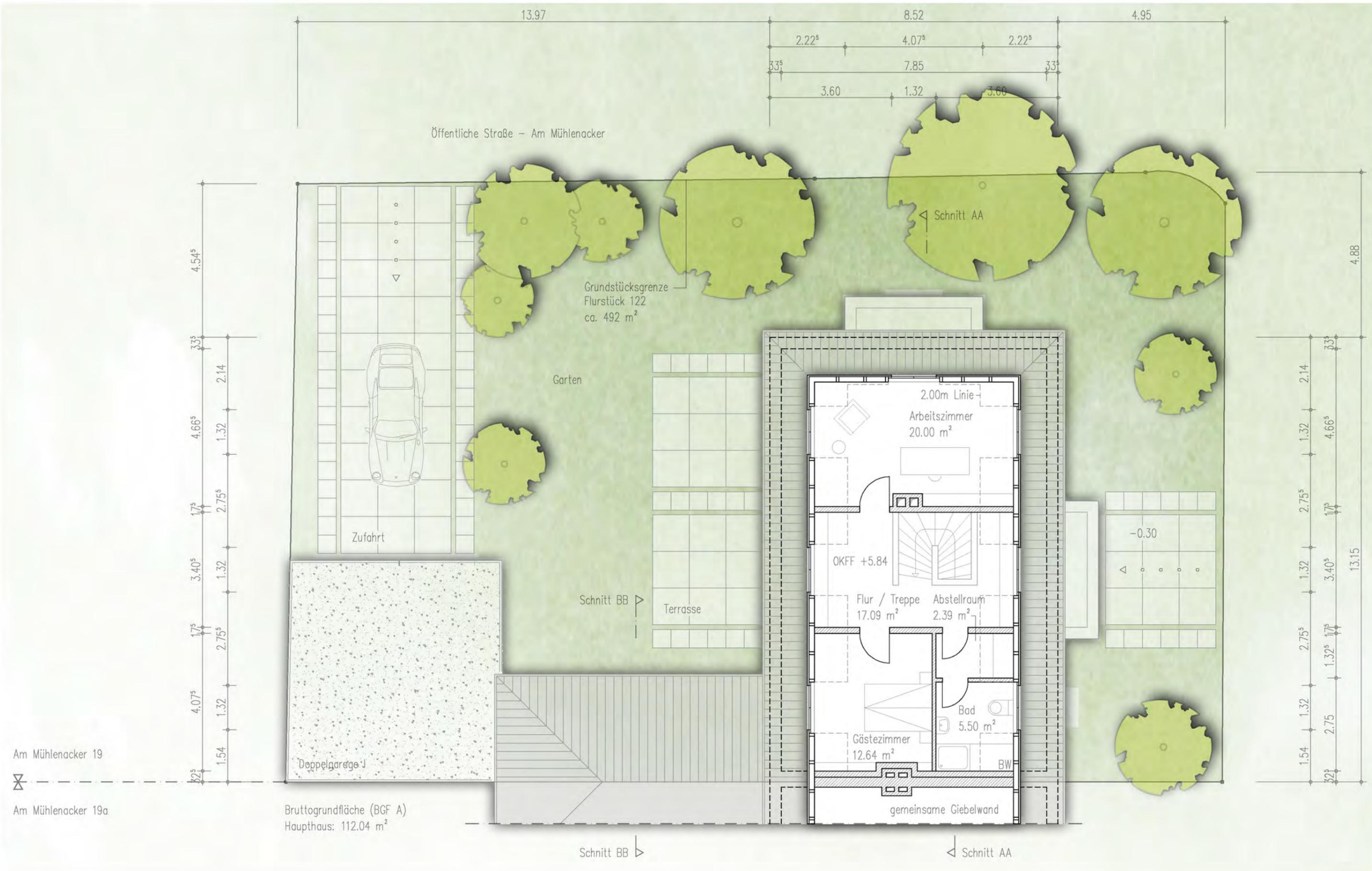
Am Mühlentacker 19a

Bruttogrundfläche (BGF A)  
 Haupthaus: 121.82 m<sup>2</sup>  
 Anbau: 23.55 m<sup>2</sup>  
 Garage: 41.41 m<sup>2</sup>  
 Summe: 186.78 m<sup>2</sup>

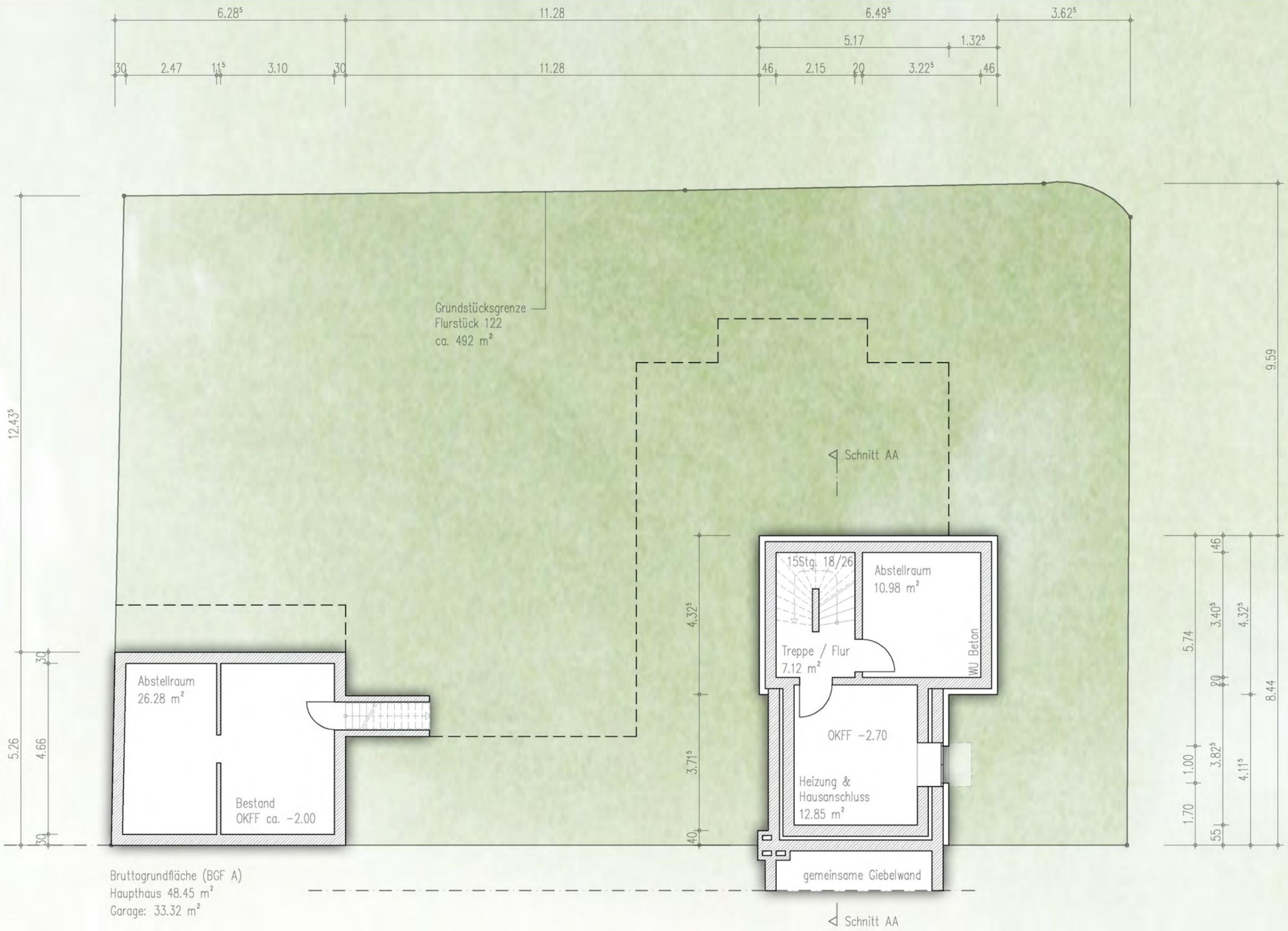
**Grundriss Erdgeschoss M1:100**  
 8/18



**Grundriss 1. Obergeschoss M1:100**  
9/18



**Grundriss Dachgeschoss M1:100**  
 10/18



**Grundriss Kellergeschoss M1:100**  
11/18



**Ansicht Ost M1:100**  
12/18



**Ansicht Nord M1:100**  
 13/18



Ansicht West & Teilschnitt BB M1:100



Schnitt AA M1:100

### **Bruttogrundflächen.**

Kellergeschoss. 81.77 m<sup>2</sup>  
BGF(A)

Haupthaus 48.45 m<sup>2</sup>  
Bestandskeller 33.32 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss. 189.78 m<sup>2</sup>  
BGF(A)

Haupthaus 121.82 m<sup>2</sup>  
Anbau 23.55 m<sup>2</sup>  
Garage 41.41 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss. 121.82 m<sup>2</sup>  
BGF(A+C)  
Haupthaus 112.04 m<sup>2</sup> + 9.78 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss. 112.04 m<sup>2</sup>  
BGF(A)  
Haupthaus 112.04

**Gesamt. 502.41 m<sup>2</sup>**

Alle ermittelten Zahlenangaben sind Zirkawerte und können abweichen.

### Nettogrundflächen.

Kellergeschoss. 57.23 m<sup>2</sup>  
Abstellraum Bestand 26.28 m<sup>2</sup>  
Abstellraum 10.98 m<sup>2</sup>  
Treppenhaus 7.12 m<sup>2</sup>  
Heizung / Hausanschlussraum 12.85 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss. 155.08 m<sup>2</sup>  
Wohnzimmer / Esszimmer 51.92 m<sup>2</sup>  
Flur 11.55 m<sup>2</sup>  
Flur / Treppe 7.34 m<sup>2</sup>  
Gäste WC 2.33 m<sup>2</sup>  
Küche 28.44 m<sup>2</sup>  
Hobbyraum 12.43 m<sup>2</sup>  
Flur 4.34 m<sup>2</sup>  
Doppelgarage 36.73 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss. 97.57 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer 36.27 m<sup>2</sup>  
Kinderzimmer01 15.19 m<sup>2</sup>  
Kinderzimmer02 15.07 m<sup>2</sup>  
Bad Eltern 6.98 m<sup>2</sup>  
Bad Kinder 6.98 m<sup>2</sup>  
Flur / Treppe 11.20 m<sup>2</sup>  
Balkon 2x 2.94 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss. 57.62 m<sup>2</sup>  
Arbeitszimmer 20.00 m<sup>2</sup>  
Gästezimmer 12.64 m<sup>2</sup>  
Bad 5.50 m<sup>2</sup>  
Abstellraum 2.39 m<sup>2</sup>  
Flur / Treppe 17.09 m<sup>2</sup>

**Gesamt. 367.50 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (nach WoFIV). 257.31 m<sup>2</sup>

Alle ermittelten Zahlenangaben sind Zirkawerte und können abweichen.

## **Kontakt.**

Dieter & Philipp Schmoll  
Blumenstraße 9  
40667 Meerbusch Büberich

[www.muehlenacker.de](http://www.muehlenacker.de)  
tel. 0049 157 850 800 30