

# Mannheim, Marienburger Str. 37-39

Komplettsanierung und Umbau inkl. Dachgeschossausbau



**M**  
**MACON**

Modernisierung für  
Wohnen, Büro und Gewerbe

# Komplettsanierung / Modernisierung mit Umbau im EG und DG-Ausbau

**Bauprojekt:**  
Mannheim, Marienburger Str. 37-39

**Bauherr:**  
GBG Wohnen GmbH

**Bauzeit:**  
09.2022 - 02.2025

**Planung / Bauleitung:**  
MACON BAU GmbH Magdeburg

**Gebäude:** ein 3-geschossiges Wohngebäude mit DG, 3 Gewerbeeinheiten  
**Wohneinheiten:** alt 14 - neu 19  
**Wohnfläche:** alt ca. 744 m<sup>2</sup> neu 1.101,27 m<sup>2</sup>  
**Gewerbefläche:** neu 976,53 m<sup>2</sup>  
**Baujahr:** 1989

**Auftrag:**  
HOAI-Auftrag für Modernisierung und Umbau (Leistungsphasen 1-9)

**Leistungen:**

- mineralisches WDVS
- Errichtung eines neuen Dachgeschossaufbaus mit 5 Wohnungen
- begründetes Flachdach mit neuen Glaskuppeln
- neue Fenster und Türen
- Kellerdeckendämmung
- Sanierung der Balkone
- Erneuerung der gesamten Haustechnik (HLSE)
- Umgestaltung der Bestandsbäder
- Erneuerung der Fernwärmestation
- Installation einer PV-Anlage
- Renovierung der 14 Bestandswohnungen
- neue Mieterkellerverschläge
- EG-Umbau zu 3 Gewerbeeinheiten
- Außenanlagen

**Brutto-Baukosten:**  
(KG 200, 300, 400, 500, 700)  
ca. 4.900.000 Euro



Im August 2021 erhielten wir von der kommunalen Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft GBG Wohnen GmbH den HOAI-Auftrag für die Sanierung und Modernisierung eines Wohn- und Gewerbehauses einschließlich des Aufbaus eines neuen Dachgeschosses. Das dreigeschossige Gebäude mit 14 WE und einer Gewerbefläche im EG wurde für die Bautätigkeiten komplett leer gezogen.

In den Planungsphasen 1 bis 5 arbeiteten wir mit dem Hamburger Architekturbüro HSH-Architekten zusammen.

Die energetische Sanierung der Gebäudehülle erfolgte nach dem KfW-Standard 100. Die Fassade erhielt ein mineralisches Wärmedämmverbundsystem, sämtliche Fenster wurden erneuert, das neu aufgebaute Dachgeschoss erhielt eine Sparrendämmung und die Kellerdecke wurde ebenfalls gedämmt. Im neu aufgebauten

Dachgeschoss entstanden 5 neue Wohnungen. Die gesamte Haustechnik im Gebäude wurde neu installiert und durch eine PV-Anlage auf dem Dach ergänzt. Die 14 Bestandswohnungen wurden komplett renoviert, einschließlich der Neugestaltung der Bäder, des Austauschs der Innentüren und des Verlegens eines Bodenbelags aus Vinyl-Design-Paneelen.

Im EG sanierten wir eine ca. 580 m<sup>2</sup> große Marktfäche mit Lager, Büro und Sozialtrakt sowie einen kleinen Friseursalon. Der übrige EG-Bereich wurde zu einem neuen Kunden-Service-Center des Bauherrn umgebaut. Die vorhandenen Balkone wurden saniert, das Flachdach über der Marktfäche und dem Kundencenter erhielt ein Gründach und am Nordgiebel errichteten wir über drei Geschosse eine Fluchttreppe. Die Baumaßnahmen sind seit Februar 2025 abgeschlossen.



Ansicht hinten mit der Markthalle



Kunden-Service-Center der GBG Wohnen GmbH



Technikraum



Dachstuhlerneuerung mit Gauben