

Kattau-Mühle

Sanierung Januar 2015 abgeschlossen: Rückblick und Ausblick

Buxtehude, Februar 2015... Die HBI GmbH war bereits 2006/2007 mit der Errichtung innenstadtnaher Wohnbebauung im Buxtehuder Hafengebiet aktiv. Seit rund 22 Monaten managt der Generalunternehmer HBI Hausbau – Immobilien-gesellschaft mbH aus Nottensdorf im Auftrag der Familien Heinrich die Sanierung der fünfstöckigen historischen Kattau-Mühle (1914). Das Industriedenkmal zählt neben der Malerschule (1901) und der ehemaligen Steingutfabrik (1853), heute Kulturforum, zu den städtebaulichen Glanzstücken im Hafen der Hansestadt, dessen Sanierung mit der Eröffnung der Kattau-Mühle Anfang 2015 abgeschlossen sein wird.

Die Sanierung der Bausubstanz unter Federführung des Büros kbnk Architekten GmbH aus Hamburg und mit Unterstützung eines Netzwerkes verschiedener Spezialisten aus dem Bundesgebiet ist weitgehend abgeschlossen. Der Innenausbau hat begonnen. Im November wird eine Physiotherapie-Praxis eröffnen, ein Café mit Hafensblick folgt im Dezember. Die Vermietung der Wohnungen beginnt im November, im Februar 2015 können die Mieter einziehen.

Die Fakten:

- 14 Wohneinheiten mit zwei bis 4 Zimmern zwischen 50 und 165 m².
- Sensible Restaurierung der inneren Tragwerke aus Holzbalkendecken und Holzstützen. In den Wohnungen sichtbar.
- Lichtdurchflutetes Treppenhaus im ehemaligen Getreidesilo.
- Hochwertige Ausstattung und Ausbau der Wohnungen in Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksbetrieben.
- Drei Gewerbeeinheiten mit circa 460m² Nutzfläche und einer Raumhöhe von 3,60 m im hochwassersicheren Erdgeschoss.
- Barrierefreier Zugang zum Gebäude durch den gläsernen Anbau. Fahrstuhl zu den Wohnungen. Arkaden verbinden die Mühle mit dem gesamten Hafenviertel. Parkplätze für Mieter direkt an der Mühle, für Besucher an der Estebrügger Straße.
- Circa 8.200 m³ umbauter Raum. Circa 2.000 m² Bauvolumen.
- Gründung auf 203 Stahlbetonpfählen. Technische und statische Vorbereitung zur Anhebung des Gebäudes über zehn Monate. Einsatz von 144 Spezialpressen, um die Neigung der Fußböden um teilweise 40 cm zu reduzieren.*

* Weitere Details zur Sanierung im Anhang dieser Mitteilung

Dr. Klaus Püttmann, Oberkonservator beim Landesamt für Denkmalpflege in Lüneburg:

„Die Kattau-Mühle ist ein Vorbild für das Bauen im Denkmal und eine gelungene Verbindung von zeitgemäßer, wirtschaftlicher Nutzung und Erhalt historischer Substanz.“

Die HBI Hausbau-Immobilien-gesellschaft mbH ist 1997 als Generalübernehmer und Bauträger von dem Dipl.-Bauingenieur Dierk Heins und dem Dipl.-Betriebswirt Sven Geertz gegründet worden. Das Unternehmen mit Sitz in Nottensdorf ist schwerpunktmäßig im Landkreis Stade, der Stadt Buxtehude und in Hamburg tätig. Das Kerngeschäft der HBI bildet die Konzeption und Herstellung von hochwertigen, schlüsselfertigen Wohnungen als attraktive und wertbeständige Kapitalanlage. Darüberhinaus ist die langfristige Betreuung der eigenen Projekte fester Bestandteil des Leistungsspektrums. Der Dreiklang aus Konzeption, Herstellung und Betreuung ist Voraussetzung für die nachhaltigen Ausrichtung des unternehmerischen Engagements im Interesse der HBI-Kunden. Neben den Wohnanlagen werden von der HBI Gewerbeobjekte, Büro- und Geschäftshäuser gebaut sowie anspruchsvolle Bauvorhaben und Sanierungen gemanagt.

Anhang

1. Die wesentlichen Sanierungsarbeiten:

Für die Realisierung des anspruchsvollen Bauvorhabens haben die HBI Geschäftsführer Sven Geertz und Dierk Heins mit einem **Netzwerk erfahrener Spezialisten** zusammengearbeitet:

Herausragende planerische Leistungen auf dem Gebiet des Denkmalschutzes kann das Hamburger Architekturbüro kbnk Architekten GmbH vorweisen, das vertreten durch Frank Birwe und Bauleiterin Claudia Körner (www.kbnk.de) die Federführung bei der Sanierung der Kattau-Mühle übernommen hat. Ihnen zur Seite steht der Bauingenieur Dierk Heins als HBI-Geschäftsführer sowie Nils Esch als Projektleiter der HBI. Für die Durchführung des Hubvorgangs 2012/2013 reisten Fachleute der Firma Bennert Ingenieurbau GmbH aus Klettenbach bei Weimar nach Buxtehude (www.bennert.de). Das Thüringer Unternehmen zählt zu den wenigen Firmen in Europa, die in der Lage sind, komplette Gebäude hydraulisch anzuheben. Die Steinfeld und Partner GbR aus Hamburg, Peter Quast, (www.steinfeld-und-partner.de) hat den Baugrund und die Bauphysik rund um die Kattau-Mühle im Blick. Für die Statik zeichnet das Ingenieurbüro Kusserow Frenzel + Partner aus Buxtehude (www.kfp-ingenieure.de) verantwortlich.

- Nach umfangreicher Bestandsaufnahme in enger Zusammenarbeit mit dem Bauamt und dem Bauplanungsamt der Hansestadt Buxtehude (Frau Mojik, Frau Subei, Frau Piepenburg-Marienberg) wurde in enger Abstimmung mit dem **Denkmalschutzamt**, Dr. Bernd Habermann, ein Sanierungskonzept unter Erhalt der prägenden Gestalt des Industriedenkmals sowie der maßgeblichen Details, wie Ankerplatten auf den Wänden, alte Winschen, Lasthaken, Sicherungen erarbeitet.
- Die Sanierung erforderte zunächst den Einbau einer vollständig neuen **Gründung** auf circa 200/240 Stahlbetonpfählen. Vor 100 Jahren waren nur an der Seite zur Este hin Holzpfähle gesetzt worden.
- Diese neue Tiefgründung stellt die Basis dafür dar den gesamten circa 1500 Tonnen schweren Baukörper mit 144 Spezialpressen anzuheben, um die ursprünglich vorhandenen geneigten Geschossebenen zu nivellieren. Ziel des **Hubvorgangs** war es, die Neigung der Fußböden in den Etagen von bis zu 40 cm erheblich zu reduzieren. Dies ist im Zuge der Maßnahme gelungen. Lediglich circa 8 cm Neigung sind verblieben, die mittels neu eingezogener Decken weiter reduziert wurden, sodass nun die Fußböden einem Neubauniveau angeglichen werden konnten.

- Die gesamte **Ziegelfassade** wurde im Bereich von Rissen teilweise Stein für Stein erneuert, mit einer Innendämmung versehen und Außen gereinigt und neu verfugt.
- Sämtliche **Stahlteile**, allen voran die vorhandenen **Stahlfenster** wurden von einem Spezialisten für die Rekonstruktion von historischen Stahlbauteilen einzeln nummeriert, schonend saniert, und neu konserviert an den originalen Stellen wieder eingesetzt. Hinter den historischen, einfach verglasten Sprossenfenstern wurden neue isolierverglaste Holzfenster eingebaut, die modernen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- Das **innere Tragwerk** aus Holzbalkendecken und Holzstützen ist sensibel restauriert worden und den heutigen Anforderungen ergänzt worden. Dabei ist der Charme der alten Holzbalken erhalten geblieben.
- Der **Dachstuhl** musste vollständig erneuert werden und ist um eine über das alte Dach hinausragende Holzkonstruktion ergänzt worden, in der Wohnräume und Dachterrassen eingebaut werden. Diese obersten Wohnungen haben eine dem Dach folgende Decke, mit teilweise über 4m lichter Raumhöhe.
- Die gesamte **Haustechnik** wurde erneuert und entspricht nun neusten Standards.
- Die ursprünglich fast vollständig geschlossene **Ostfassade** ist um Fenster und Loggien ergänzt worden. Im Gegensatz zu den strukturiert angeordneten Bestandsfassaden im Süden, Westen und Norden sind die neuen Fenster in einem freien Spiel auf der Fassade angeordnet worden.
- Das ehemalige über fast die gesamte Gebäudehöhe reichende **Getreidesilo** enthält nun ein großzügiges **Treppenhaus**. Dabei wirkt die Treppe wie hineingehängt dieser Eindruck entsteht durch große Lufträume mit darüber liegenden Oberlichtern. Die alten Wände sind mit allen Spuren die das Getreide hinterlassen hat erhalten geblieben und bieten einen spannenden Einblick in das innere der Mühle.
- Im **Erdgeschoss** ist der alte Fußboden um circa 1m Meter abgesenkt worden, sodass nun Raumhöhen von über 3,60 m im Zusammenspiel mit den historischen Holzbalkendecken den Gewerbeflächen einen **loftartigen Charakter** verleihen.
- Die im Wasser stehende Estewand wird derzeit mit einem Wittmunder Torbrandklinker im Oldenburger Format neu aufgemauert.

2. Historie des Gebäudes

Die 100 Jahre alte Kattau-Mühle ist ein Industriedenkmal der Hansestadt Buxtehude, durch die schiffbare Este gab es mehrere Mühlen und Fabriken in der Stadt.

- Die Kattau-Mühle wurde 1913/1914 von dem Kaufmann und späterem Senator Wilhelm Matthies („Stackmann & Matthies Getreide- und Futtermittelgroßhandlung“) als Dampfmaschine errichtet, nachdem seine Firma bereits 1910 das Grundstück erworben hatte.
- Die zuvor auf dem Gelände befindliche Zementfabrik (Brunkhorst & Westphalen) wurde abgerissen. Sie war die erste in Deutschland, die ab 1850 Portlandzement herstellte.
- Die Kattau-Mühle wurde in den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts elektrifiziert.
- 1931 erwarb der Ingenieur Erich Meyer den Betrieb. Er war der Schwiegersohn von August Kattau, der die Dampfmaschine zwischen Ostviver und Langer Straße betrieb. Die Mühle am Buxtehuder Hafen hieß nun „Mühlenwerke F.A. Kattau“ und wurde ab 1934 von einer Erbgemeinschaft geführt.
- Ab 1964 wurde das Gebäude von „Elektro-Lühning“ als Lager genutzt.
- Das Möbelhaus „Idee-Möbel“ zog 1979 als Mieterin der WMG-Grundstücksgesellschaft ein, in deren Besitz die Kattau-Mühle bis 2011 war.
- Die Investoren Hans (verstorben im Dezember 2013) und Claus Heinrich, die bereits zahlreiche historische Gebäudekomplexe wie die Bürgerei in Steinkirchen erhalten haben, erwarben die Kattau-Mühle 2011.

3. Ausblick – wie geht es weiter?

Am Horizont: Der Gasometer in Stade

Die HBI GmbH managt aktuell ein weiteres anspruchsvolles Sanierungsprojekt, den Gasometer am Stader Hafen. Der zylinderförmige Baukörper wird acht Geschosse beherbergen. Zur Zeit befindet sich der Komplex im Rohbau, die Betonierarbeiten sind circa im November 2014 abgeschlossen. Fertigstellung im Spätsommer 2015.

Fragen?

Bitte wenden Sie sich an die HBI-Geschäftsführer Dierk Heins und Sven Geertz (Tel. 04163-86880) oder das Architekturbüro kbnk Architekten GmbH, vertreten durch Frank Birwe und Claudia Körner (Tel. 040-39 92 040).