Sanierung, Modernisierung
und Dachgeschossausbau
unter Denkmalschutz

EHRENGUT STRASSE 12

INHALT & ÜBERSICHT

LAGE & GRUNDSTÜCK S. 04

BAUVORHABEN & BESTAND S. 06

SANIERUNG FASSADE S. 10

SANIERUNG INNENHOF S. 14

SANIERUNG TREPPENHAUS S. 18

AUSBAU DACHGESCHOSS S. 22

STADTMITTE

OKTOBERFEST

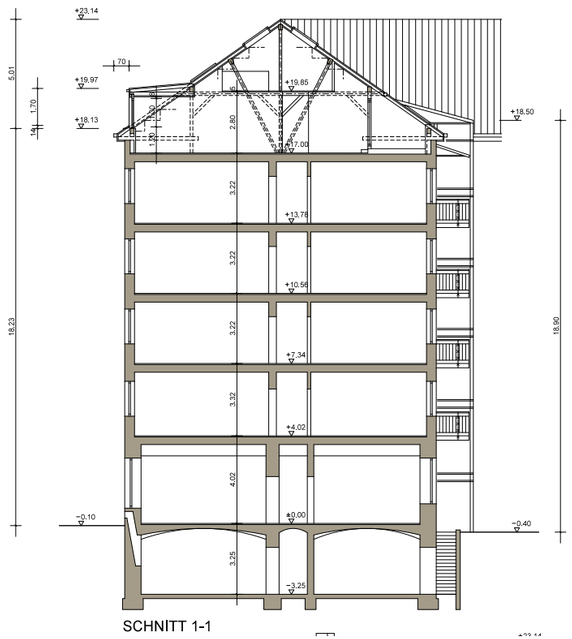
ISARSTRAND

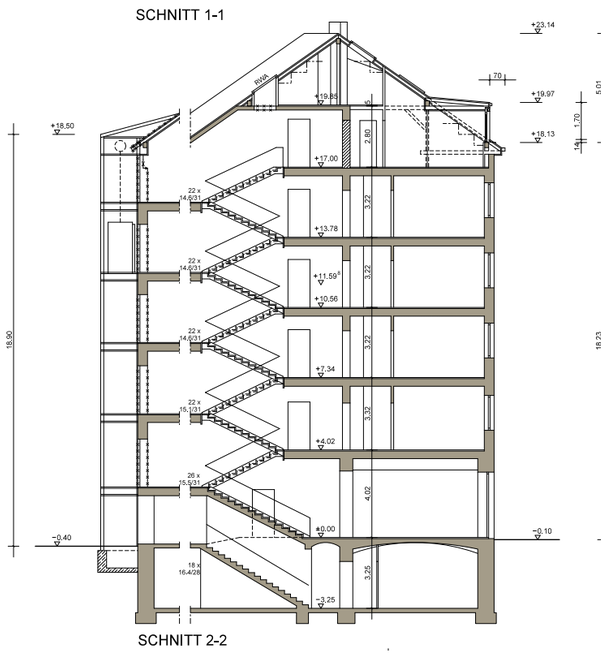
LAGE & GRUNDSTÜCK

Das Dreimühlenviertel liegt im südlichen Altstadtbereich zwischen Arbeitsagentur, Schlachthof und Großmarkthalle. Im Osten ist das Viertel von der Isar begrenzt. Die dort vorherrschende Blockbebauung stammt stammt nahezu einheitlich aus der Gründerzeit des vergangenen Jahrhunderts. Das beschriebene Haus selbst wurde im Jahre 1899 errichtet.

Das Gebäude selbst, sowie die Nachbarhäuser stehen überwiegend unter Denkmalschutz und unterliegen einer Veränderungssperre. Im Umfeld befinden sich eine Reihe von Gastronomiebetrieben und Läden, sowie ein Kleinkinderspielplatz am Röcklplatz. Als Naherholungsgebiet dient der Isarstrand.

Bild oben / unten
Schnitte durch das Gebäude nach der Sanierung





BAUVORHABEN & BESTAND

Zunächst bestand seitens der Eigentümerin lediglich die Absicht, das brach liegende Dachgeschoss dieses Eckgebäudes einer Wohnnutzung zuzuführen – angesichts des gewaltigen Dachraums eine verlockende Aufgabe für jeden Architekten. Der Ausbau des Dachgeschosses, das teilweise als Trockenspeicher und teilweise durch Mieterabteile genutzt war, hatte jedoch viel weitreichendere Konsequenzen.

Wichtige Themen waren neben der Standsicherheit der Brandschutz und der Schallschutz. Am meisten betroffen hiervon war die im zweiten Weltkrieg stark beschädigte Decke über dem bisher obersten Wohngeschoss. Der Aufwand, dies alles unter einem Hut zu bringen, war enorm.

Die Deckenbalken mussten mit Stahlträger verstärkt werden, die vorhandene Schüttung wurde durch schallschluckende Dämmschichten ersetzt, das Trockenestrichsystem stellte von oben die Feuerbeständigkeit her. Durch den Einbau eines speziellen Fußbodenheizungssystems konnte die zusätzliche Aufbauhöhe trotz der umfangreichen Ertüchtigungen auf lediglich 27 cm beschränkt werden. Der Dachstuhl selbst war erfreulicherweise in gutem Zustand, so dass außer einigen Umbauten lediglich statische Verstärkungen vorgenommen werden mussten. Damit gelang es das Holztragwerk teilweise sichtbar zu lassen. Neu eingebaut wurden Dachgauben zu den Straßenseiten hin, sowie Dachflächenfenster zum Hof.

Hofseitig konnten für die neuen Wohnungen im Dachgeschoss durch Dacheinschnitte Dachterassen geschaffen werden. Die Dachdeckung und sämtliche Verblechungen wurden komplett erneuert, das Dach sowohl zwischen, als auch auf den Sparren bestmöglich gedämmt. Um die darunter liegenden, während der Baumaßnahme bewohnten Wohnungen gegen Witterungseinflüsse zu schützen, musste das Gebäude komplett mit einem Wetterschutzdach überbaut werden

Selbstverständlich wurden alle Baumaßnahmen eng mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt.

Bild diese Seite
Das Wetterschutzdach wird montiert

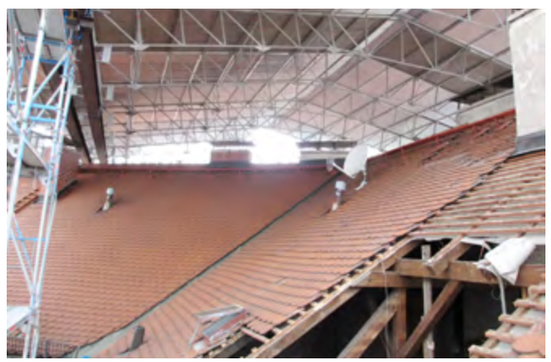
Bild rechte Seite / links oben
Mit Hife eines großen Baukranks wurde
das Haus komplett „eingekleidet“

Bild rechte Seite / rechts oben
Dachgeschoss nach Abnahme der Eindeckung

Bild rechte Seite / links unten
Wetterschutzdach und beginnende
Entkernung des Dachgeschosses

Bild rechte Seite / rechts unten
Ertüchitgung der Decke über dem
4. OG

BAUVORHABEN &
BESTAND



SANIERUNG FASSADE

Im Laufe des Planungsprozesses setzte sich die Erkenntnis durch, dass es sinnvoll wäre bei dieser Gelegenheit auch die über die Jahre stark in Mitleidenschaft gezogen Fassade zu sanieren.

So wurden alle Fenster, die teilweise als sprossenlose Kunststofffenster ausgeführt waren, durch neue Holzfenster im Stile der Bauzeit des Gebäudes ersetzt. Die Aufteilung der Fenster wurde alten Plänen entnommen, deren Farbgestaltung durch Beprobung eines noch vorhandenen Originals ermittelt. Für die Neugestaltung der Fassade wurde dieselbe Vorgehensweise angewandt.

Bild links oben
Das Haus vor der Sanierung

Bild links unten
Das Haus nach der Sanierung,
nach dem Originalvorbild von 1899
(siehe Bild Seite 2)

Bider linke Seite
Fenster vor und nach der Sanierung

Bild rechte Seite
Das sanierte Haus in der Eckansicht von
Dreimühlenstraße und Ehrengutstraße

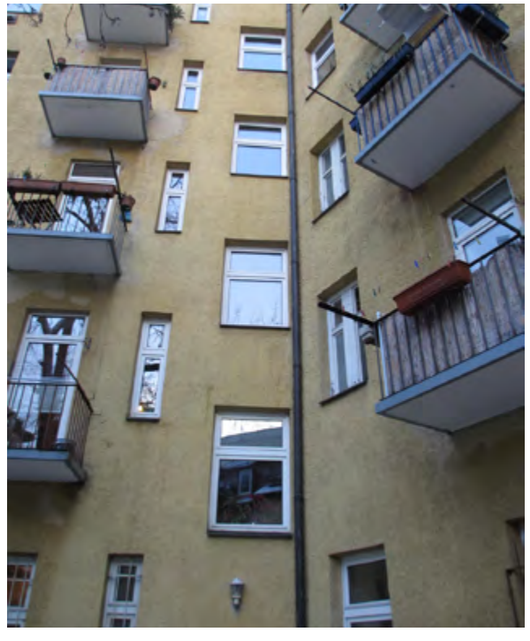
SANIERUNG INNENHOF

Das Dachgeschoss wird durch dessen Ausbau zum 5. Obergeschoss. Damit wurde ein Personenaufzug zur Pflicht; dieser fand im Innenhof Platz.

Ferner wurden die kleinen, überwiegend bereits in schlechten Zustand befindlichen Balkone aus den 1950er Jahren durch größere, im Stile der damaligen Bauzeit, ersetzt.

Bild linke Seite
Die Balkone im Innenhof vor der Sanierung

Bild rechte Seite
Gleiche Ansicht des Innenhofs mit fertig gestelltem Aufzug und neuen, größeren Balkonen



Der Glasaufzug wurde an der Treppenhausaußenwand mit Anbindung an die jeweiligen Zwischenpodeste angebracht. Die dort befindlichen Fenster wurden samt Brüstung entfernt, die Öffnungen zu Aufzugstüren umgebaut. Damit war allerdings die bisherige stockwerksweise Entrauchung des Treppenhauses nicht mehr möglich, so dass dieses mit einer RWA-Anlage ausgestattet werden musste.

Auch die in den 1950er Jahren angebauten und mittlerweile maroden Balkone wurden durch neue größere Stahlbalkone ersetzt. Hierbei wurde viel Wert auf eine denkmalgerechtes Erscheinungsbild gelegt.

Der vorher komplett versiegelte Innenhof wurde trotz beengtester Platzverhältnisse optimal neu gestaltet. Nunmehr stehen den Bewohnern zahlreiche Fahrradstellplätze, ein kleiner Spielplatz und sogar etwas Rasenfläche zur Verfügung. Der ehemalige Außenabgang zum Keller wurde teilweise aufgefüllt und in einen großen Lichtgraben umgewandelt. Durch die Neugestaltung des Innenhofes kommt nun auch die dort vorhandene prächtige Kastanie wieder zur vollen Geltung.

Bild linke Seite
Innenhof zu Beginn der Sanierung

Bilder rechte Seite
Innenhof nach der Sanierung

SANIERUNG TREPPENHAUS

Auch das Treppenhaus erfuhr eine komplette Neugestaltung: Die während der Bauphase unter zahllosen Farbschichten entdeckten Wandmalereien wurden detailgetreu aufwendig rekonstruiert. So wurde aus der anfänglichen Absicht des Speicherausbaus eine Sanierung nahezu des ganzen Hauses.

Bild rechte Seite
das Treppenhaus und dessen Wandmalereien nach seiner aufwendigen Sanierung

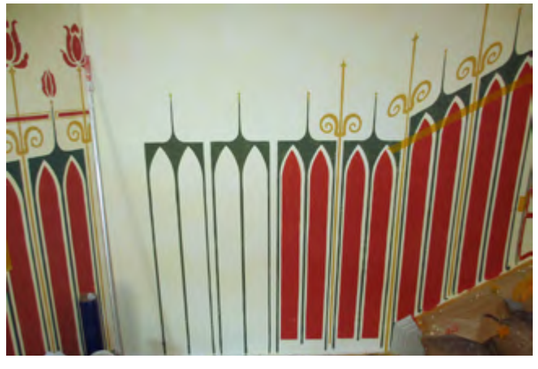
Bild diese Seite / oben
Freigelegte, originale Wandbemalung von 1899

Bild diese Seite / unten
Arbeitsprozess der nachempfundenen Wandmalerei in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden

Bild rechte Seite / oben
Speicherzugang vor der Sanierung

Bild rechte Seite / unten
Zugang zu den neuen DG-Wohnungen nach der Sanierung

auf dem Bild auch zu erkennen:
Der 2. Rettungsweg aus der im Zuge des DG-Ausbaus geschaffenenen Galerie-ebene, sowie die baurechtlich erforderliche Erhöhung des Treppengeländers



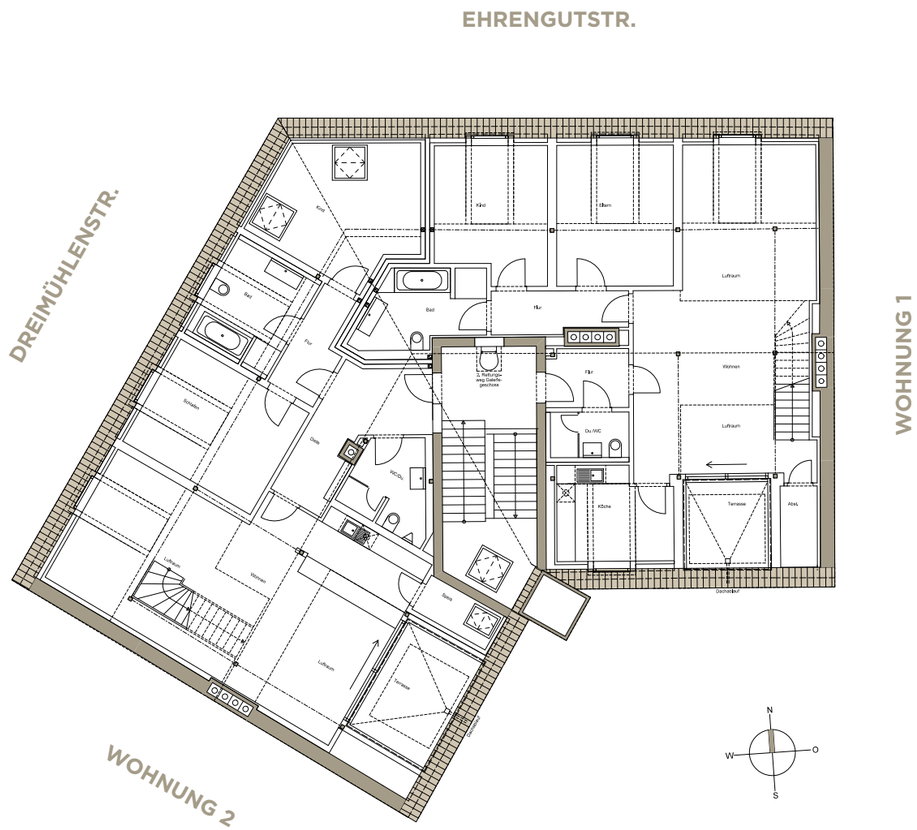
AUSBAU DACHGESCHOSS

Zwei großzügig geschnittene Dreizimmerwohnungen mit jeweils zwei Bädern, einer Dachterrasse, großflächiger Galerie und einem eigenen Haustechnikraum für Heizung und Waschmaschine fanden in dem vorgegebenen Dachraum Platz.

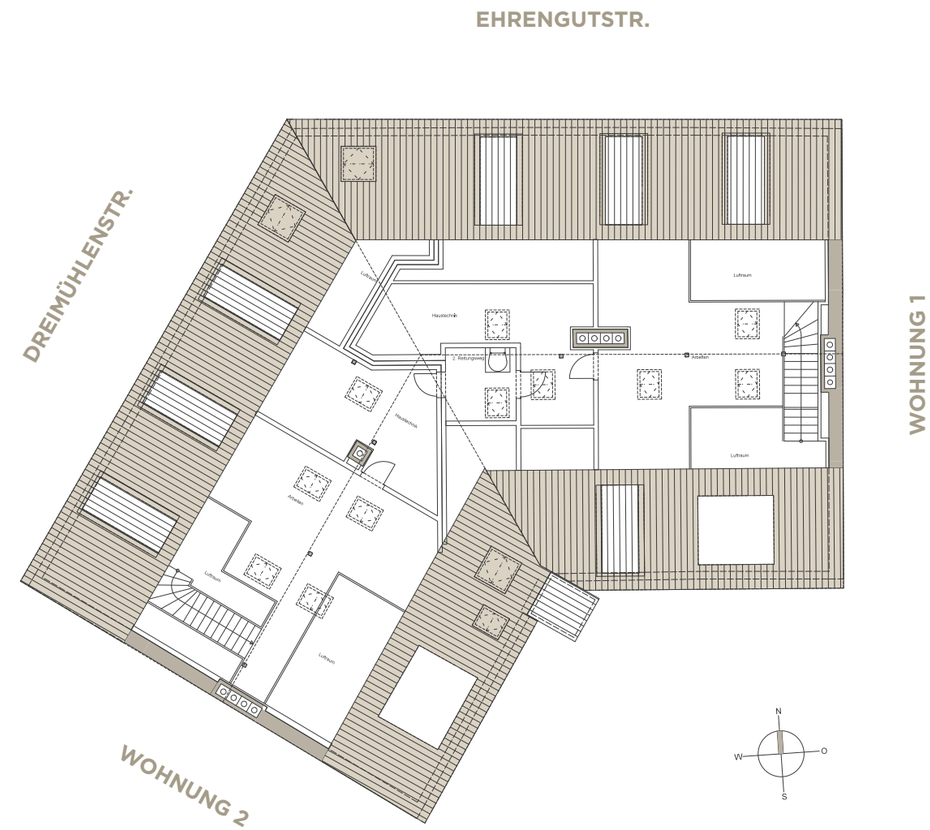
Der gesamte Dachausbau wurde in Trockenbauweise hergestellt. Die Ausstattung der Wohnungen wird hinsichtlich Qualität und Design höchsten Ansprüchen gerecht.

Die Wohnfläche jeder Wohnung beträgt ca. 167 m² Nettowohnfläche. Hinzu kommen noch 14 bzw. 18 m² Nutzflächen in den beiden Hauswirtschaftsräumen.

GRUNDRISS
DACHGESCHOSS
(5. OG)



GRUNDRISS
GALERGESCHOSS



Grundrisse linke und rechte Seite
Jede Wohnung besitzt eine eigene Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher, alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Außer in den Bädern, WCs und Küchen sind alle Flächen mit Eichendielen belegt. Die Wohnräume sind durchgesteckt, um von zwei Seiten Lichteinfall zu erreichen. Außerdem wurden die Grundrisse der Wohnungen so konzipiert, dass die Schlafzimmer und das Masterbad jeweils einen eigenen Trakt in der Wohnung bilden.

WOHNUNG EINS

In der rechten der beiden neuen Dachgeschosswohnungen betritt man nach einem kurzen Flur einen großzügigen Wohnbereich. Von dort aus gelangt man über eine interne Treppe auch auf die Galerie.

Bild rechts
Der Dacheinschnitt dient als Sonnenterasse und lässt viel Tageslicht in den Wohnbereich

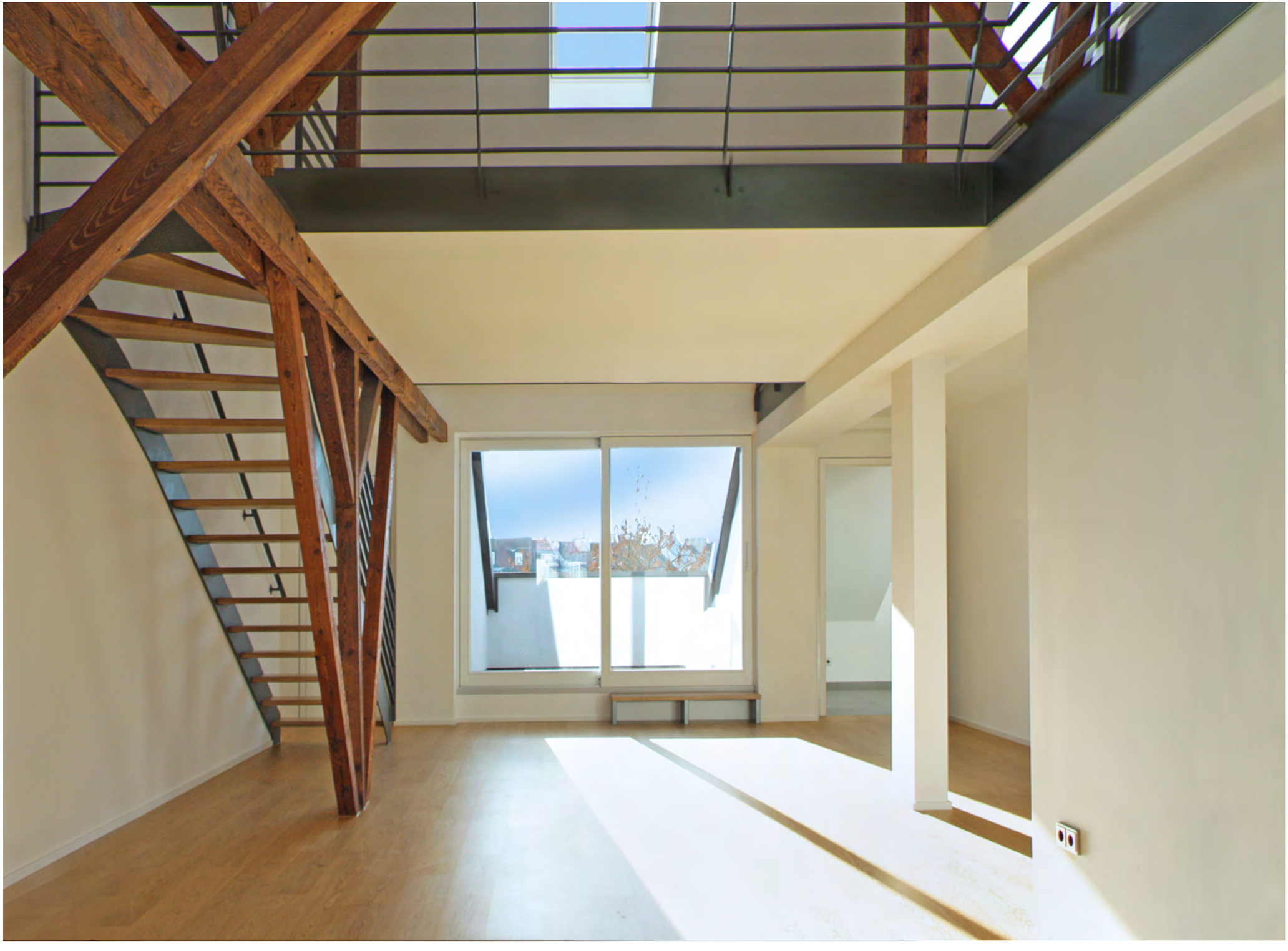
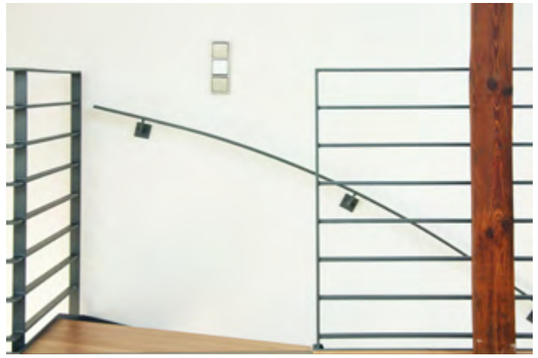


Bild linke Seite / oben
Treppenabgang von der Galerie
in den Wohnraum

Bild linke Seite / unten
Blick von der Dachterasse über
das Dreimühlenviertel

Bild rechte Seite / oben
Wohnbereich mit Blick auf
Galerieaufgang und Dachterasse

Bild rechts unten
Wohnbereich mit Blick auf
Dachterrasse und Küche



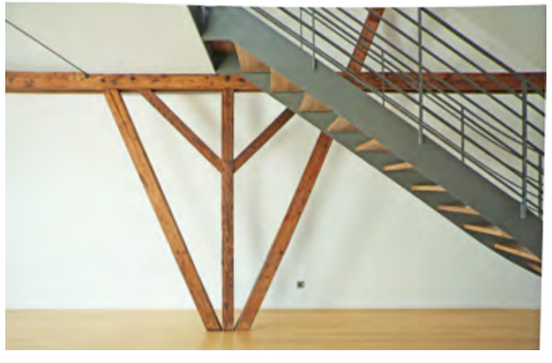


Bild linke Seite
Weitflächige Galerie mit Dachflächenfenstern die für ein perfektes Atelierlicht sorgen

Bilder rechte Seite
Gerade der Kontrast zwischen historischem Gebälk und modernen Stahlbauteilen zeichnet den besonderen Reiz des gewählten Konzepts aus

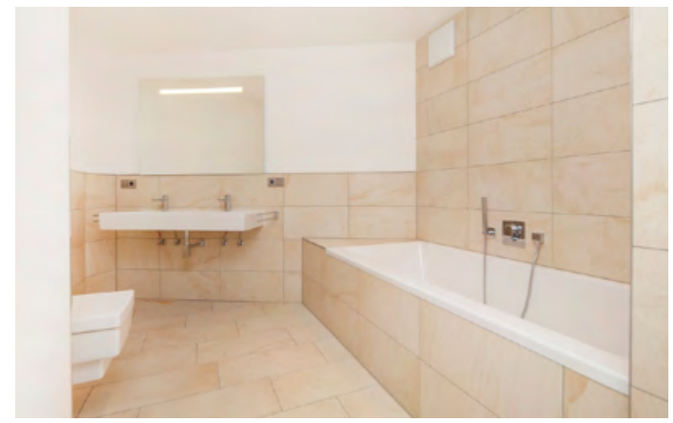
Bild rechte Seite / unten
Einer der beiden Schlafräume

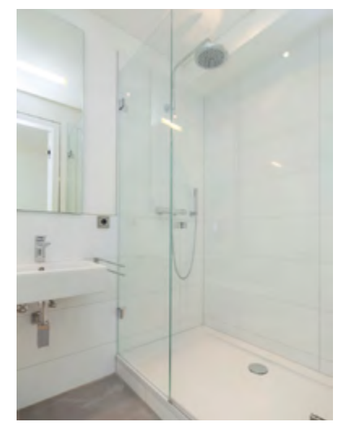
Bilder unten
Einige Details der technischen Gebäudeausstattung

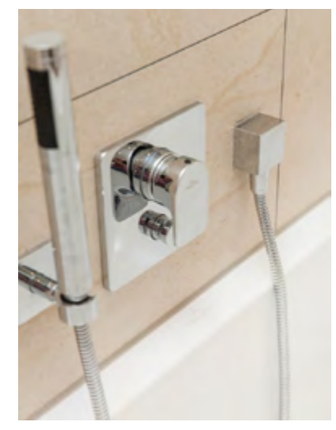
WOHNUNG
EINS

Bild oben
Das Masterbad

Bilder unten
Gästebad und Detail der Badausstattung







WOHNUNG ZWEI

Die Dachterrasse mit Blick über die Dächer des Dreihmühlenviertels wird über großzügige Schiebetüren erschlossen. Gleichzeitig gelangt durch diese viel Tageslicht in die Wohnräume.

Bilder oben
Eine Tür vom jeweiligen Hauswirtschaftsraum führt in einen Gang zwischen den beiden Wohnungen. Von dort aus konnte der notwendige zweite Rettungsweg mit einer Fluchtleiter sicher gestellt werden.

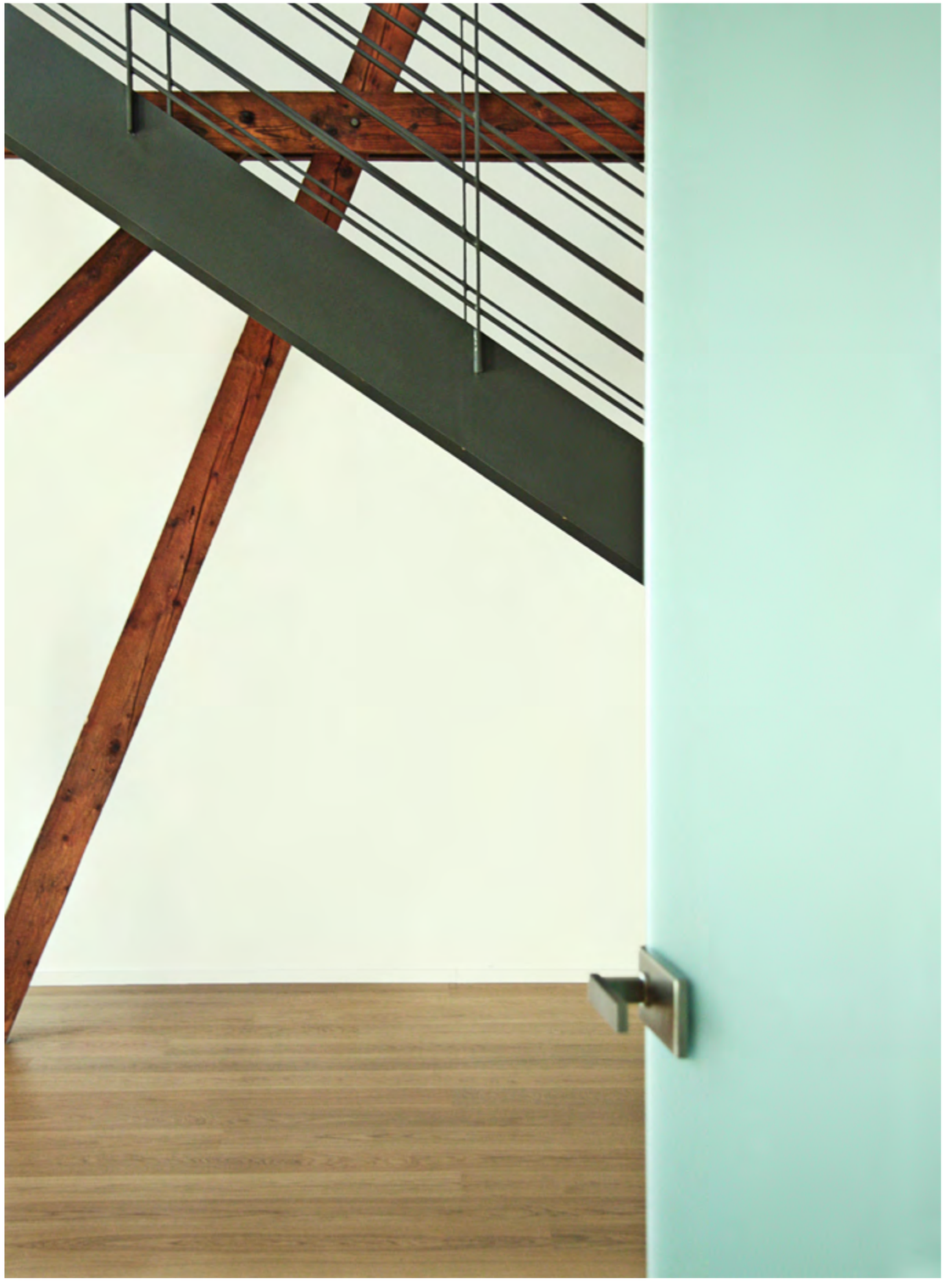
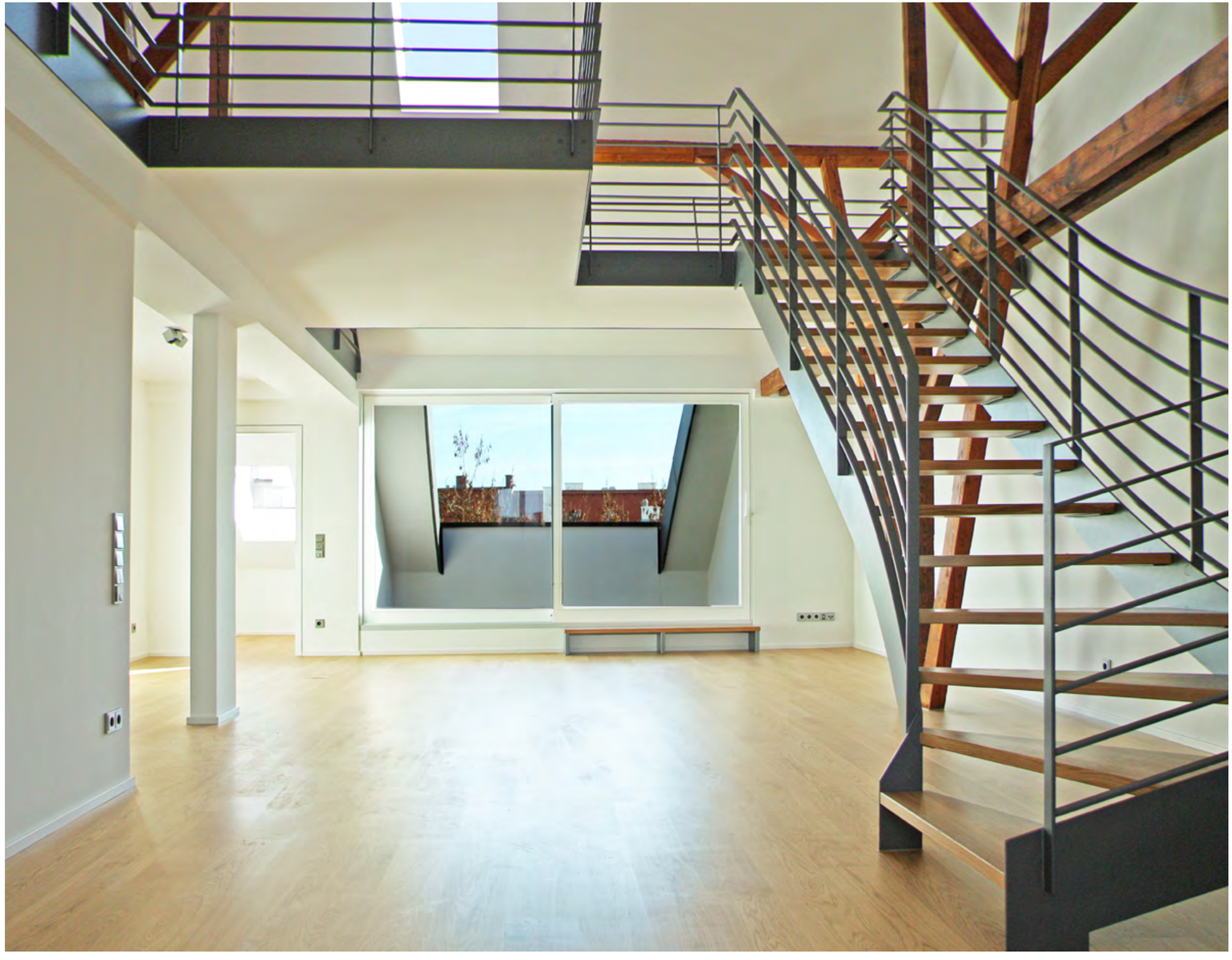


Bild rechte Seite
Wohnraum zur Hofseite mit Dachterrasse und Aufgang zur Galerie



WOHNUNG ZWEI

Bild linke Seite / oben
Wohnraum zur Straßenseite hin

Bild linke Seite / unten links
Impressionen in Stahl und Holz

Bild linke Seite / unten rechts
Treppenabgang von der Galerie in den Wohnbereich

Bild rechte Seite
Galeriebereich mit Tür zum Hauswirtschaftsraum

Bild linke Seite / oben
einer der beiden Schlafräume

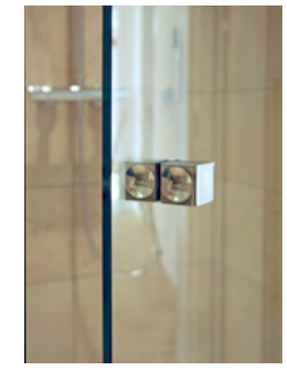
Bild linke Seite / unten links
Eingangsbereich

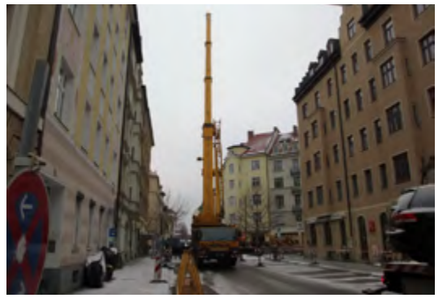
Bild rechte Seite / oben
Das Masterbad

Bild rechte Seite / unten
Duschbad mit Gäste-WC

Bilder rechte Seite / Details
Ausstattungsdetail

WOHNUNG
ZWEI





PROJEKTBETEILIGTE

BAUHERRIN
Frau Monika Buchner

HAUSVERWALTUNG
vbg Hausverwaltungs- und
-betreuungs GmbH & Co. KG

PLANUNGSTEAM
PRO-BAU Baumanagement GmbH
Generalplanung

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Köpf
Eingabe und Werkplanung

Ingenieurbüro Bott & Partner
Vermessung Bestand

Ingenieurbüro Jens Corsepius
Statik Gebäude

IBN Ingenieurbüro Noack
Statik Gerüst

Prof. Feix Ingenieure GmbH
Prüfstatik

Menath Restauratoren
Befunduntersuchungen

Müller-BBM GmbH
Schallschutzgutachten

Ingenieurbüro Baumann e.K.
Sicherheits- und Gesundheits-
koordination

DENKMALSCHUTZ
Herr Dr. Harald Gieß
Bayerisches Landesamt
für Denkmalpflege

Frau Regina Wagner
Untere Denkmalschutzbehörde

AUSFÜHRENDE FIRMEN
Michael Nagy
Abbruch & Rückbau GmbH
Abbruch

Butz & Neumair GmbH
Aufzug

weva GmbH
Baufeinreinigung

Moser Baumaschinen
Vertriebs-GmbH
Baukran

H. F. Bau- und Grundstücks GmbH
Baumeister

KBS Baustrom-Service GmbH
Baustromanlage

Andre Engelhardt
Bedachungen und Spenglerei
Dachdecker und Spengler

Elektro Weiherer GmbH
Elektro

Fliesen Roßberger
Fliesen und Naturstein

Schernthaner GmbH
Garten- und Landschaftsbau

Gerüstbau Westermaier GmbH
Gerüst und Wetterschutzdach

Andreas Stieber Glasbautechnik
Glasbau Bäder

Haustechnik Schmuderer
Heizung / Sanitär

Käuferle GmbH & Co. KG
Kellertrennwände

Maler Rauch GmbH
Maler DG und Fassade

Riedel Malereibetrieb GmbH
Maler Treppenhaus

Zech Innenausbau
Parkett DG

Wöretshofer Parkett +
Raumausstattung
Sanierung Treppenanlage

Francesco del Popolo
Putz

Ledl Rollladen- +
Sonnenschautztechnik GmbH
Rollläden

Draht + Schutz
Sicherheitstechnik GmbH
Schließanlage

Schöfer Schlosserei GmbH
Schlosser

Schreinerei Walter Bauer
Schreiner Innentüren u.a.

Szabo Restauro
Stuck

Graband & Ruppert GmbH
Trockenbau / Trockenestrich

Holzbau Häusler
Zimmerer Bestandsdecken

Schmid GmbH & Co. KG
Zimmerer Dach

Gestaltung: Kristina Nifer | kristina@hieristwasihrwollt.de