www.bauhandwerk.de

bauhandwerk

DAS PROFIMAGAZIN FÜR AUSBAU, NEUBAU UND SANIERUNG

7-8.2016

BAUSTELLE DES MONATS Kostengünstiger Wohnungsbau in Berlin Seite 19

initiative bezahlbarer Wohnungsbau

TOP THEMA
Wohnheim für Studenten in Münster
Seite 14

TROCKENBAU
Zementbauplatten für Hamam in Frankfurt
Seite 24

FARBE + LACK
Holzfenster mit Lack schützen
Seite 36

FENSTER + TÜREN
Holz- und VarioFix-Zargenmontage im Vergleich
Seite 43

BAUSTELLENEINSATZ
bauhandwerk-Redakteure probieren Klettbefestigung von Isover aus Seite 4

Denkmalgeschütztes Eckhaus in der Münchner Innenstadt vor der Sanierung
Fotos: Pro Bau

Flexibles System

Bei der Sanierung eines denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus in München wurde die historische Fassade behutsam saniert und mit denkmalgerechten Holzfenstern ausgestattet. Kneer-Südfenster lieferte die originalgetreuen Rekonstruktionen aus dem System „HDF 82 Stil“.

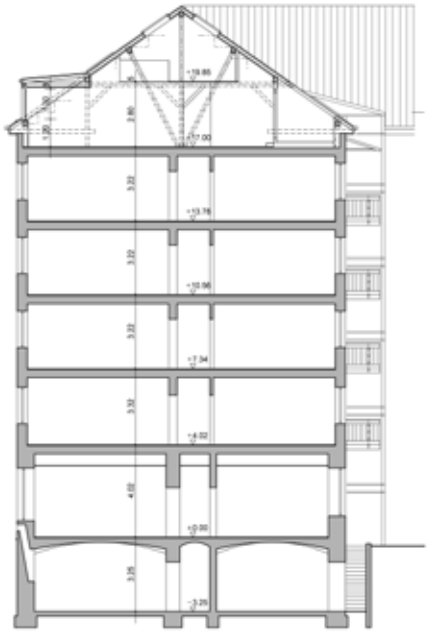
Von Thomas Reinhard

Ein denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus im Münchner Stadtzentrum zeigt eindrucksvoll, wie sich Baudenkmäler originalgetreu sanieren und dabei gleichzeitig mit modernem Komfort ausstatten lassen. Bei dem Gebäude wurde zudem das Dachgeschoss ausgebaut, wodurch sich zwei weitere attraktive Wohnungen realisieren ließen. Ein im Innenhof angebauter Personenaufzug aus Stahl und Glas sorgt auch in den Bestandsetagen für zusätzlichen Wohnkomfort. Das Dach erhielt eine neue Eindeckung, die historische Fassade wurde behutsam saniert und mit Holzdenkmalfenstern ausgestattet. Diese konnten entsprechend eines vorhandenen Originals nachgebaut und gemäß den Anforderungen der Denkmalschutzbehörden fachgerecht erneuert werden. Das Eckhaus fügt sich nach der Sanierung als Schmuckstück in die Reihe der historischen Bauten ein. Die Fenster setzen dabei gestalterische Akzente und sorgen für eine zeitgemäße Wohnqualität.

Das 1899 im repräsentativen Neurenaissancestil erbaute Stadthaus, das zwölf Wohnungen und zwei Ladengeschäfte unter einem Dach vereint, wurde nach den hohen Ansprüchen der Denkmalschutzbehörden saniert und restauriert. Fassade, Fenster und das Treppenhaus wurden in Abstimmung mit Restauratoren originalgetreu instand gesetzt, und auch

Schnitt durch das Gebäude nach der Sanierung, Maßstab: 1:300
Zeichnungen: Pro Bau

Rechts: **Die Ansicht von Norden zeigt die unterschiedlichen Fensterformen, Maßstab 1:300**



Baubeteiligte (Auswahl)

Bauherrin Monika Buchner
Planung und Bauleitung Pro-Bau Baumanagement, München
Dachdeckung Andre Engelhardt Bedachungen und Spenglerei, Bad Steben
Gerüst und Wetterschutzdach Gerüstbau Westermaier GmbH, Bockhorn
Zimmerer Dach Schmid GmbH & Co. Zimmerei KG, Ascha
Fenster und Türen Walter Bauer Schreinerei-Innenausbau, Schönberg
Malerarbeiten Treppenhaus Riedel Malereibetrieb GmbH, München
Malerarbeiten DG + Fassade Maler Rauch GmbH, Bäumenheim

Herstellerindex (Auswahl)

Fenster Kneer-Südfenster, Westerheim, www.kneer-suedfenster.de
Dachflächenfenster Velux Deutschland, Hamburg, www.velux.de
Dachziegel Erlus, Neufahrn, www.erlus.de
Farben Sto, Stühlingen, www.sto.de

die Farbgebung entspricht nach Beprobung den Anforderungen des Denkmalschutzes. Viele der dekorativen Details des Gebäudes wie die Stuckdecken konnten erhalten beziehungsweise restauriert werden. Das gilt insbesondere für die Wandmalereien im Treppenhaus, die bei der Sanierung entdeckt und wiederhergestellt wurden.

Sanierung im bewohnten Zustand

Sämtliche Umbau- und Sanierungsarbeiten wurden im komplett bewohnten Bestand durchgeführt. Daher entschied sich Markus A. Schön, Geschäftsführer der mit der Generalplanung beauftragten Pro-Bau Baumanagement GmbH, für die Errichtung eines Wetterschutzdaches. Unter diesem konnten die Renovierungs- und Ausbauarbeiten zügig und mit der nötigen Sorgfalt unabhängig von Wind und Wetter ausgeführt werden, ohne die Bewohner über Gebühr zu belasten. Die Planer erkannten darüber hinaus das Potenzial des bislang nur als Speicher genutzten Dach- und Giebelgeschosses. Sie realisierten darin zwei groß-

Nach der originalgetreuen Sanierung und Modernisierung fügt sich das Gebäude an der Ehrengutstraße 14 in München in das Quartier mit seinen Stadtvillen aus der Zeit des Historismus ein

Die Fenster wurden entsprechend des Bestandes (jeweils links) nachgebaut und im Zuge der Fassadensanierung fachgerecht erneuert
Fotos: Kneer-Südfenster

Auf der Rückseite wurden größere Balkone und ein Aufzug angebaut
Fotos: Kneer-Südfenster

zügige Wohnungen mit insgesamt 330 m² Wohnfläche, Galerien und Loggien. Die Wohnungen, in denen Teile des Originaldachstuhls als Raumskulpturen integriert wurden, sind hell, offen und bieten attraktive Aussichten über die Stadt. Zahlreiche moderne Details wie im Farbton DB 703 lackierte Stahlbauteile oder auch die flächenbündigen Innentüren in Sonderhöhen sowie ein Schalterprogramm in Edelstahloptik bilden einen gelungenen Kontrast zum im Übrigen historischen Ambiente des Gebäudes.

Denkmalgerechte Holzfenster für eine authentische Rekonstruktion

Die Sanierung und Modernisierung erforderte ein für Baudenkmäler spezifisches Know-how. Die Mitarbeiter von Pro-Bau konnten dabei auf ihre umfangreichen Erfahrungen bei der Umsetzung vergleichbarer Projekte zurückgreifen. Für die Erneuerung der Fenster durch originalgetreue Rekonstruktionen wurde Kneer-Südfenste beauftragt. Das Unternehmen kann in allen Profiltiefen und unabhängig davon, welche technischen Werte gefordert sind, eine passende Denkmalschutz-Variante anbieten. Um äußerst schmale Ansichten bei den Fenstern zu realisieren, stehen verschiedene Varianten von Holzdenkmalfenstern zur Auswahl. In diesem Fall mussten die Fenster teilweise aufwendig nachgebaut und außen in einem durch Beprobung eines Originals ermittelten grünen Farbton beschichtet werden. Auch die Fertigung unterschiedlicher Fensterformen, beispielsweise mit Segmentbögen, war für Kneer-Südfenster kein Problem.

Beim Ausbau des Dachgeschosses musste zunächst die Decke über dem vierten Obergeschoss ertüchtigt werden

Flexibles System: Holzdenkmalfenster „HDF 82 Stil“

Eingebaut wurden Holzdenkmalfenster des Systems „HDF 82 Stil“. Bei der Montage galt es, besondere Einbausituationen zu berücksichtigen, da an den äußeren Laibungen teilweise Stuck und verblechte Stuckgesimse im Fußbereich vorhanden waren; eine besondere Herausforderung für die Fachleute, die die Montage vor Ort übernommen haben. Die hochwertigen Fenster überzeugen durch schmale Ansichten von Flügel und Stulpprofilen sowie der Ausführung ohne Regenschutzschiene. Sie bieten einen wirksamen Oberflächenschutz und sind mit zwei Dichtungsebenen für optimale Dichtigkeit ausgestattet. Eine Besonderheit ist, dass der Wetterschenkel ohne Wartungsfuge gefertigt und in den Flügel integriert wird. Die Mieter profitieren seither nachhaltig von den neuen Fenstern, denn die Denkmalfenster sind in Sachen Wärme- und Schallschutz sowie Sicherheitsbeschlagtechnik auf dem neuesten Stand der Technik. Sie sind mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung versehen, wodurch der Energieverbrauch deutlich gesenkt und ein angenehmes Raumklima geschaffen wurde.

Gläserner Aufzug sorgt für Komfort und seniorengerechtes Wohnen

Darüber hinaus erhielt das historische Gebäude einen modernen Glasaufzug, der für alle Bewohner mehr Komfort bedeutet. Vor allem den älteren Menschen wird so ermöglicht, möglichst lange in ihrem vertrauten Umfeld wohnen zu bleiben. Der Aufzug fügt sich mit seiner filigranen Stahl-Glas-Konstruktion unauffällig als Anbau an der rückwärtigen Seite zum Innenhof in das Gesamtkonzept ein.

Die ebenfalls zum Innenhof gelegenen kleinen „Raucherbalkone“ wurden im Zuge der Maßnahmen abgebrochen und durch deutlich größere, aufwändig im Stil der Bauzeit des Gebäudes gestaltete, ersetzt, um mehr Außenraum zu schaffen. Dadurch gewannen die Wohnungen in den Bestandsetagen weiter an Attraktivität.

Ein Mehr an Sicherheit und Komfort für die Bewohner bietet nicht zuletzt die Ausstattung des Gebäudes mit einer modernen Hauskommunikationsanlage. Durch die umfassende Sanierung und Modernisierung ist es gelungen, einerseits die historische Bausubstanz weitestgehend zu bewahren, andererseits gleichzeitig die Wohn- und Geschäftsräume insgesamt aufzuwerten und den Wert der Immobilie erheblich zu steigern.

Autor

Thomas Reinhard ist Abteilungsleiter Produktmanagement bei der Firma Kneer-Südfenster in Westerheim.