

Gebäudehülle  
**Inspirierendes  
Kreativzentrum**

Bauelemente Fenster  
Authentisch  
rekonstruiert

Innenausbau  
Hybridanlage als  
Rückstausicherung

Licht TGA  
Mit großer  
Strahlkraft



Sanierung eines denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshauses in München

# Authentisch rekonstruiert

Dieses denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus in der Münchener Isarvorstadt zeigt eindrucksvoll, wie sich Baudenkmäler sanieren und dabei gleichzeitig mit zeitgemäßem Komfort ausstatten lassen. Die historische Fassade wurde behutsam erneuert und mit nach originalem Vorbild nachgebauten Holzdenkmalfenstern ausgestattet.

**Architekten/Generalplanung:**

Markus A. Schön,  
PRO-BAU Baumanagement GmbH,  
München

Das 1899 im repräsentativen Neorenaissancestil 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 die Farbgebung entspricht nach Beprobung den Anforderungen des Denkmalschutzes. Viele

der dekorativen Details des Gebäudes wie z. B. Stuckdecken konnten erhalten bzw. restauriert werden. Das gilt insbesondere für die Wandmalereien im Treppenhaus, die bei der Sanierung entdeckt und wiederhergestellt wurden.

Sämtliche Umbau- und Sanierungsarbeiten wurden im komplett bewohnten Bestand durchgeführt. Daher entschied sich Markus A. Schön, Geschäftsführer dieser 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 großzügige Wohnun-



Bilder: Kneer-Südfenster



## Verstellbare Bodenträger für alle Terrassen, Flachdächer, Balkone,...



Verstellbar von 15 bis zu 965mm

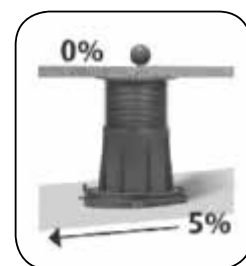
Lange Haltbarkeit

Leichter und schneller Aufbau

Entwässerung gewährleistet

Bemerkenswerte Stabilität

Einfacher Zugang bei  
Wartungsarbeiten



Neigungsausgleich bis zu 5%



sales@bpi.be - [www.buzon.eu](http://www.buzon.eu)



Die Fenster wurden  
entsprechend eines  
vorhandenen Originals  
nachgebaut.



Holzdenkmalfenster mit Rundbogen sind ...



... ebenso möglich wie Sonderformen nach unterschiedlichen Anforderungen der jeweiligen Denkmalschutzbehörden.

gen mit insgesamt 330 m<sup>2</sup> 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 (dunkelgrau) lackierte Stahlbauteile oder auch die flächenbündigen Innentüren in Sonderhöhen sowie ein Schalterprogramm in Edelstahloptik bilden einen gelungenen Kontrast zum im Übrigen historischen Ambiente des Objektes.

### Schmale Ansicht für Holzdenkmalfenster

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-Südfenster – ein leistungsfähiger Anbieter hochwertiger Bauelemente und bewährter Partner in der Fertigung von Holzdenkmalfenstern – 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 aufwändig nachgebaut und außen in einem durch Beprobung eines Originals ermittelten grünen Farbton beschichtet werden.

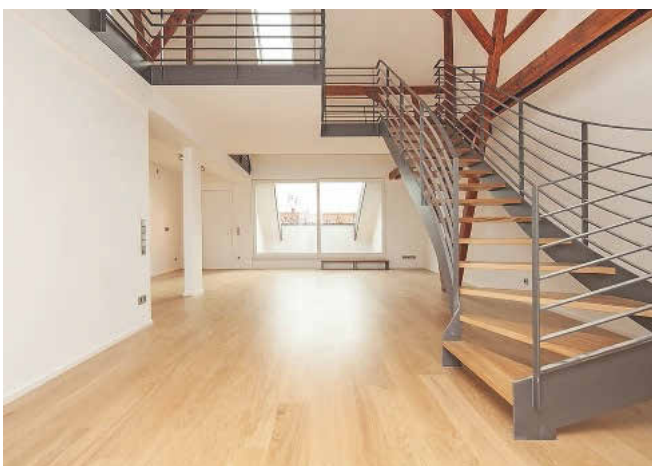


Das Eckgebäude erhielt einen Glasaufzug als Anbau an der zum Innenhof gelegenen Seite. Zudem wurden die dortigen Balkone stilecht erneuert und vergrößert.

Bilder: PRO-BAU Baumanagement GmbH und Vadim Kretschmer



Die Original-Wandmalereien im Treppenhaus konnten freigelegt und restauriert werden.



Zwei neue Atelierwohnungen verteilen sich auf insgesamt 330 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dach- und Galeriegeschoss.

Auch die Fertigung unterschiedlicher Fensterformen, beispielsweise mit Segmentbögen, war kein Problem.

**Besondere Einbausituationen im außenseitigen Laibungsbereich**

Eingebaut wurden Holzdenkmalfenster des Systems HDF 82 Stil. Bei der Montage galt es, besondere Einbausituationen zu berücksichtigen, da im außenseitigen Laibungsbereich 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 wirklichen 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 werden konnte.

**Filigrane Konstruktion für gläsernen Aufzug**

Darüber hinaus erhielt das historische Gebäude einen modernen Glasaufzug, der für alle Bewohner mehr Komfort bedeu-

tet. Vor allem älteren Menschen wird so ermöglicht, länger 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 geplante Balkone ersetzt, um mehr Außenraum zu schaffen. Dadurch konnten die Wohnungen in den Bestandsetagen weiter an Attraktivität gewinnen. Ein Mehr an Sicherheit und Komfort für die Bewohner bietet nicht zuletzt die Ausstattung des Gebäudes mit einer modernen Hauskommunikationsanlage.

Durch die umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist es gelungen, einerseits die historische Bausubstanz weitestgehend zu bewahren, andererseits gleichzeitig die Wohn- und Geschäftsräume aufzuwerten und den Wert der Immobilie erheblich zu steigern – Denkmalschutz und modernes Wohnen sind schließlich kein Widerspruch.

Thomas Reinhard | jo

 [www.bbainfo.de/kneer](http://www.bbainfo.de/kneer)  
• Holzdenkmalfenster