



immobilien vermieten & verwalten

7-8 · 2016

www.ivv-magazin.de
18. Jahrgang
A 45053

1 Jahr Mietpreisbremse
**Das Gesetz hinterlässt
keine Bremsspuren** s. 17

Bau von Mikrowohnungen
**Kompakte Grundflächen
für kleine Budgets** s. 26

Verwalter-Software
**Rationell abrechnen und
bilanzieren** s. 38



Willkommen im Rechtsstaat!
**Unser Schwerpunkt „Flüchtlingsintegration
und Wohnungsversorgung“** ab Seite 12

Das denkmalgeschützte Eckhaus in der Münchner Innenstadt fügt sich nach originalgetreuer Sanierung als Schmuckstück in das Quartier mit seinen Stadtvillen aus der Zeit des Historismus ein.

FOTO: KNEEPER-SÜDFENSTER



FOTO: PRO-BAU BAUMANAGEMENT GMBH / VADIM KRETSCHMER

Originalgetreue Denkmalsanierung

Historisches Stadthaus mit zusätzlichen Wohnungen „gekrönt“

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 Aufzug aus Stahl und Glas sorgt 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 eine Reihe historischer 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 die Farbgebung entspricht nach Beprobung den Anforderungen des Denkmalschutzes. Viele der dekorativen Details des Gebäudes wie zum Beispiel die Stuckdecken konnten erhalten bzw. restauriert werden. Das gilt insbesondere für die Wandmalereien im Treppenhaus, die bei der Sanierung entdeckt und wiederhergestellt wurden.

Unterm Dach entstanden zwei großzügige Wohnungen

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 großzügige 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 Lichtschalterprogramm in Edelstahloptik bilden einen gelungenen Kontrast zum im Übrigen historischen Ambiente des Objektes.

Das Eckgebäude erhielt auf der Rückseite einen Glasaufzug als Anbau. Gleichzeitig wurden die Balkone stilecht erneuert und vergrößert.



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



Holzdenkmalfenster für 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-Südfenster 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 kein Problem.

Bei der Montage der Holzfenster 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 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 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 werden konnte.

Gläserner Aufzug sorgt für Komfort

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, aufwendig im Stil der Bauzeit des Gebäudes geplante, ersetzt, um mehr Außenraum zu schaffen. Dadurch konnten die Wohnungen in den Bestandsetagen weiter an Attraktivität gewinnen.



Nach einem Original wurden die neuen Holzfenster denkmalgerecht rekonstruiert.



Das Baujahr des Wohn- und Geschäftshauses ist im Eingangsbereich verewigt.

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 insgesamt aufzuwerten und den Wert der Immobilie erheblich zu steigern – Denkmalschutz und modernes Wohnen sind schließlich kein Widerspruch.

Quelle: Kneer Südfenster