



Dachausbau

Schönheits-OP am Baudenkmal

► Abgelehnt, aufgestockt und abgehängt – und dann auch noch an Liebhaber verkauft. Zwei neue Dachgeschosswohnungen in München-Bogenhausen machten eine interessante Karriere.

W

enn es schneite, war er dran: Wache stehen. Nachts und an den Wochenenden kostete ihn diese Aufgabe manche schlaflose Stunde. Ein paar Zentimeter Schnee gingen ja noch. Doch mehr bedeutete für Thomas Unterlandstättnr, Partner im Büro Unterlandstättnr Schmöllner Architekten: raus aus der warmen Stube und rauf auf das Dach ihres aktuellen Projekts.

Lag zu viel Schnee auf dem provisorischen Wetterschutzdach, musste er die Gerüstbauer alarmieren, damit sie die Fläche so schnell wie möglich räumten. Und wenn es einmal nicht schneite, sondern regnete, drohte ebenfalls die Gefahr, dass das Dach undicht wurde und die darunter liegenden Stockwerke nass. Regelmäßige Kontrollen waren daher Pflicht.

Bauarbeiten bei laufendem Betrieb

Doch trotz dieser Zusatzarbeit würde der Planer den Umbau an der Lucile-Grahn-Straße jederzeit wieder angehen. Schließlich gewannen er und sein Partner dadurch einen mittlerweile dauerhaft mit dem Büro zusammenarbeitenden Kunden, den Münchner Projektentwickler Euroboden. Dieser hatte dem Team den Auftrag übertragen, einen

Bestandsbau um eine Etage aufzustocken und dafür die Firsthöhe nach oben zu schrauben.

Eine langwierige Aufgabe. Obgleich die Nachbargebäude höher waren, laut § 34 der Bayerischen Bauordnung also ein eindeutiges Baurecht gegeben war, lehnte die Denkmalschutzbehörde zunächst ab. Erst nach einem langwierigen Genehmigungsverfahren und vielen Gesprächen und Planzeichnungen erhielt Euroboden die Baugenehmigung. So dauerte das Projekt gut drei Jahre, wovon zwei Jahre auf die Planungs- und Genehmigungsphase entfielen. Kurz war dagegen die Verkaufsphase: Binnen weniger Wochen hatten die beiden Wohnungen Liebhaber gefunden.

An den Umbau gekoppelt war die Sanierung des denkmalgeschützten Bestands: Die einzelnen Wohnungen erhielten Balkone und das Treppenhaus außen einen Aufzug. Historische Details wie Terrazzoböden, Stuckelemente und Wohnungseingangstüren setzten Fachleute sorgfältig wieder in Stand. Natürlich konnten die Bewohner des Hauses während der Arbeiten nicht ausquartiert werden. Gebaut wurde also sozusagen bei laufendem Betrieb. Daher auch das Wetterschutzdach, das unbedingt dicht bleiben musste.

▲ Der große lichtdurchflutete Raum in der oberen Ebene dient dem Wohnen. In der Mitte ein offener Luftraum

► Den hinteren Raumabschluss bildet eine elegante Kaminlounge mit Blick in den Sternenhimmel und über die Dächer der Stadt



Zwei exklusive Luxuswohnungen mit Dachterrasse

Unter dem neuen Satteldach befinden sich zwei zusätzliche Wohnungen. Die sind sozusagen von Kopf bis Fuß auf ihre Nutzer abgestimmt. Den gesamten Innenausbau – sämtliche Bäder, Schlafräume, Küchen und alle zusätzlichen Möbel – planten die Architekten ganz individuell nach deren Wünschen und Angaben.

Die kleinere der zwei Wohnungen misst 91 m². Von der Diele aus geht es linker Hand direkt in den Wohn-, Koch- und Essbereich mit vorgelagerter, schwellenlos erschlossener Ostterrasse. Rahmenlose Schiebetüren erwecken den Eindruck, dass es keine trennende Ebene zwischen innen und außen mehr gibt. Geradeaus führt der Flur – vorbei an Bad und WC – direkt zum Büro mit Nebenraum und zum Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich.

Die Bewohner der zweiten 254 m² großen Wohnung gelangen von der letzten Station des Aufzugs direkt in einen rund 30 m² großen Eingangsbereich, vor dem sich eine ebenfalls nach Osten gerichtete Terrasse ausbreitet. In diesem Stockwerk sind außerdem zwei Schlafzimmer mit Bädern und ein großes Arbeitszimmer untergebracht. Eine Treppe führt vom großzügigen Entree hinauf in den eigentlichen Aufenthaltsbereich. Hier finden das Wohnzimmer, eine integrierte Küche, ein Essbereich und eine elegante Kaminlounge ihren Ort. Zudem liegt auf dieser Ebene der Schlaftrakt mit Masterbad und Ankleide – und eine weitere zum Innenhof ausgerichtete Ostterrasse.

Holz und Stahl bilden eine ideale Gemeinschaft

Bei der Konstruktion des neuen Daches setzten die Architekten auf eine Zweckgemeinschaft aus Holz und Stahl. Weil beide Materialien stark miteinander verflochten sind, kam als ausführendes Unternehmen nur eine Firma in Frage, die beide Gewerke – sowohl Stahlbau als auch Holzbau – aus einer Hand liefern konnte. „Eine zum Zeitpunkt der Ausschreibung noch sehr seltene

Kombination“, erzählt Unterlandstättnr. Doch mit der HBH Holzbau und Zimmerei GmbH fand er einen Holzbauprofi mit angegliederter Schlosserei, „der die Arbeiten ganz hervorragend ablieferte“.

Die neue Dachkonstruktion: Holzsparren zwischen Stahlbindern. Letztere liegen auf den Außenwänden auf und überspannen das Gebäude jeweils komplett, sodass der Innenraum stützenfrei bleiben konnte. Um die durch die Aufstockung entstehenden Zusatzlasten abzufangen, musste die bestehende Holzbalkendecke über dem dritten Obergeschoss in eine Holzbetonverbundkonstruktion umgewandelt werden. Das brachte vier Vorteile auf einmal: Die Tragfähigkeit stieg, die Durchbiegung der alten Holzbalken wurde ausgeglichen und der Schall- und Brandschutz mehr als erfüllt.

Hilfskonstruktion ermöglicht schwierige Bauarbeiten

Da der Beton im frisch gegossenen Zustand zwar schwer ist, aber noch nicht trägt, mussten die Handwerker bei den Bauarbeiten in mehreren Schritten vorgehen. Nachdem das alte Dach abgetragen war, fixierten sie zunächst die Stahlträger. Im Anschluss befestigten sie die Holzbalken der Decke über dem dritten

Obergeschoss an den Stahlträgern. So abgehängt, blieb die Konstruktion stabil, als die Betondecke gegossen wurde. Erst als sie abgebunden hatte, konnte dieses Hilfstragwerk wieder gelöst werden.

Die Trennwände zwischen den Räumen wurden in Trockenbauweise ausgeführt. Das Dach selbst besitzt in der ersten Ebene F90- und in der zweiten F30-Qualität. Als sichtbare innere Bekleidung dienen zwei Lagen Gipskartonplatten auf Lattung, darunter verbirgt sich die Dampfsperre. Die Zwischenräume zwischen den Sparren und den Stahlträgern sind mit Mineralwolle ausgefacht. Die Stahlträger wurden auf der Außenseite zusätzlich mit einer Spezialdämmung der Wärmeleitgruppe 025 bekleidet, um Kältebrücken zu verhindern. Nach der Dämmschicht setzt sich der Aufbau traditionell mit Schalung, Konterlattung, Lattung und schließlich Biberschwanzdeckung fort.

Um die Arbeiten zu beschleunigen, fertigte die Zimmerei alle Bauteile vor. Wie ein gigantisches Puzzle setzten die Handwerker sie dann auf der Baustelle Stück für Stück zu einem neuen Dach zusammen, bei dem die äußere Größe genauso stimmig ist wie die innere.

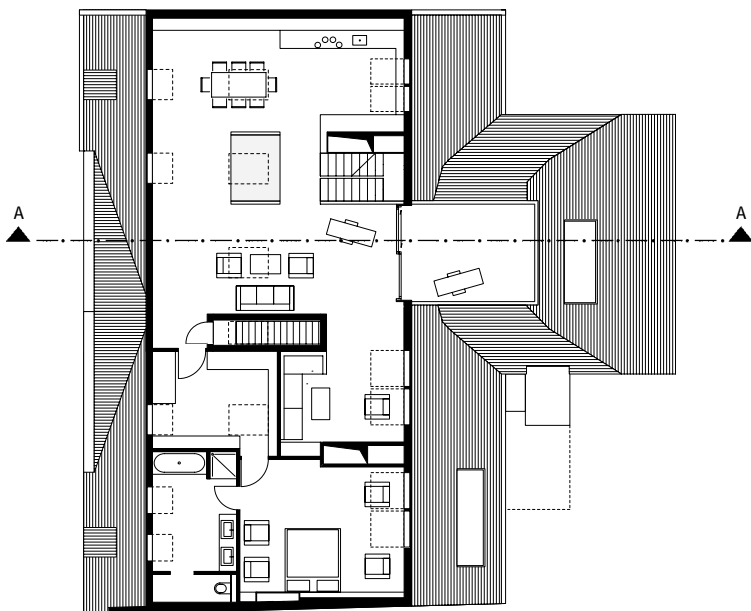
Christine Ryll, München ■

▼ Ein Schrankelement und die Brüstung des Luftraums definieren den Koch-Ess-Bereich

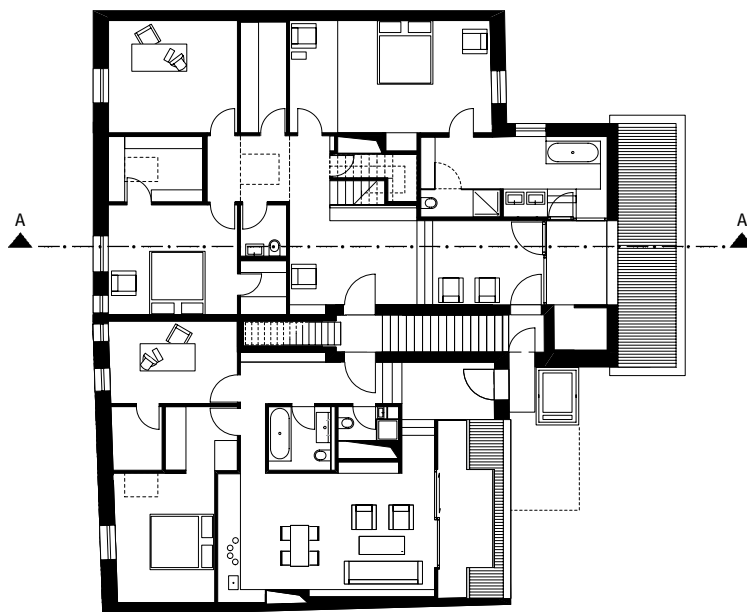


UNTERLANDSTÄTTNER SCHMOLLER ARCHITECTEN / MICHAEL HEINRICH, MÜNCHEN

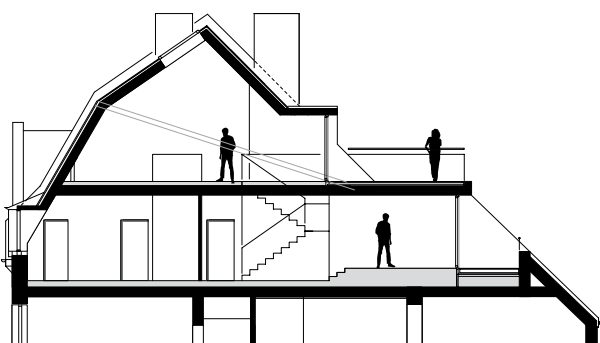
Oberes Dachgeschoss



Unteres Dachgeschoss



Schnitt A-A



► Steckbrief

Bauvorhaben:

Ausbau eines Dachgeschosses
Lucile-Grahn-Str. 40
D-81675 München

Bauweise:

Satteldach (vorher Pultdach)
als Stahl-Holz-Verbund
Decke in Holz-Beton-Verbund

Bauzeit:

September 2005 bis
Dezember 2006

Baukosten:

650 000 Euro
(ohne Möblierung)

Wohnfläche:

254 m² + 92 m²

Bauherr:

Euroboden GmbH
D-80469 München
www.euroboden.de

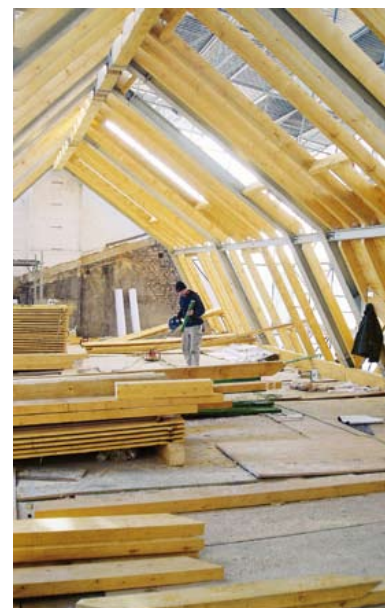
Architektur:

Unterlandstättner Schmöller
Architekten
D-80538 München
www.u-s-architekten.de

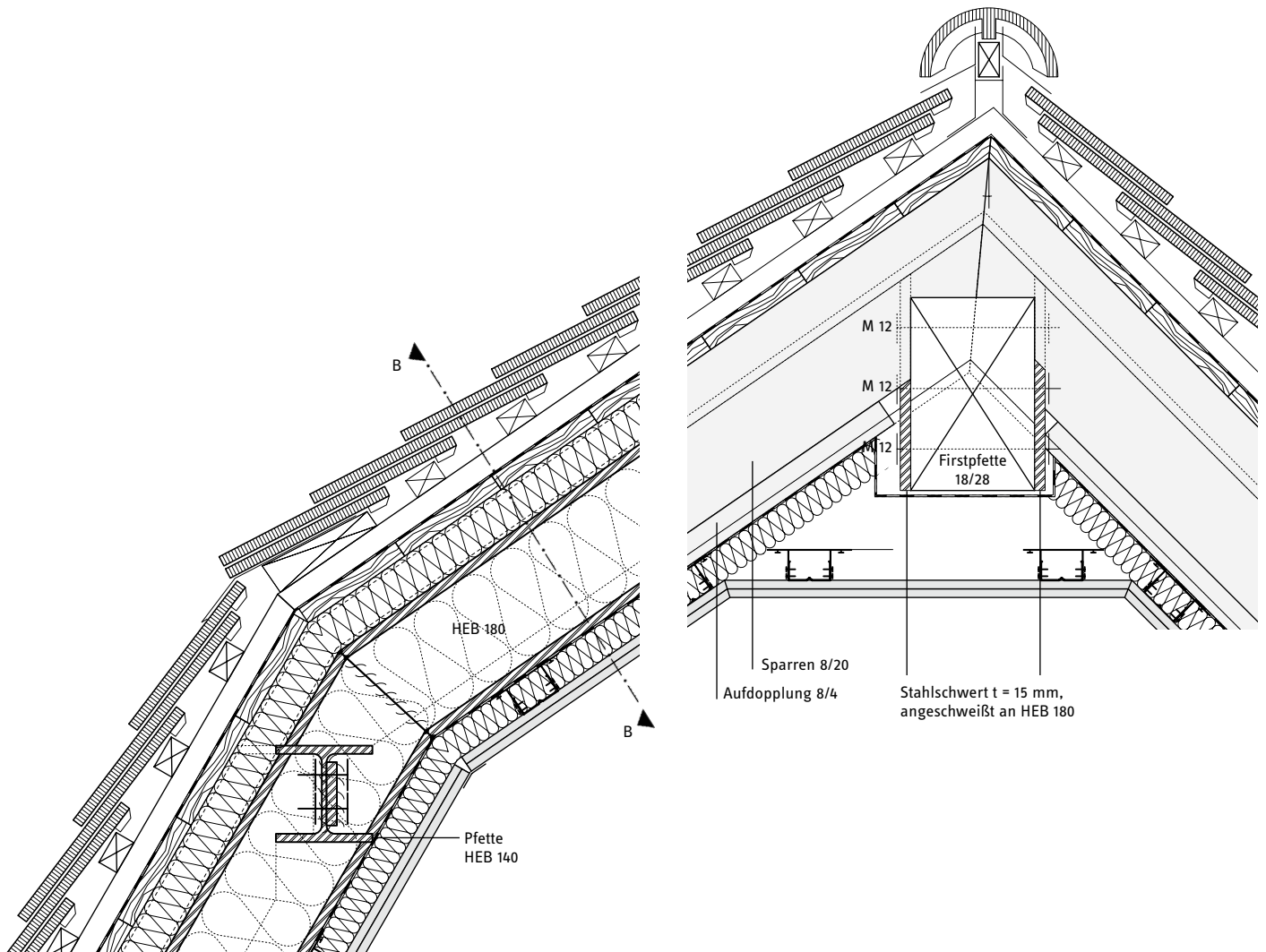
Holzbau-Unternehmen:

HBH Holzbau und
Zimmerei GmbH
D-94405 Landau an der Isar
www.hbh-holzbau.de

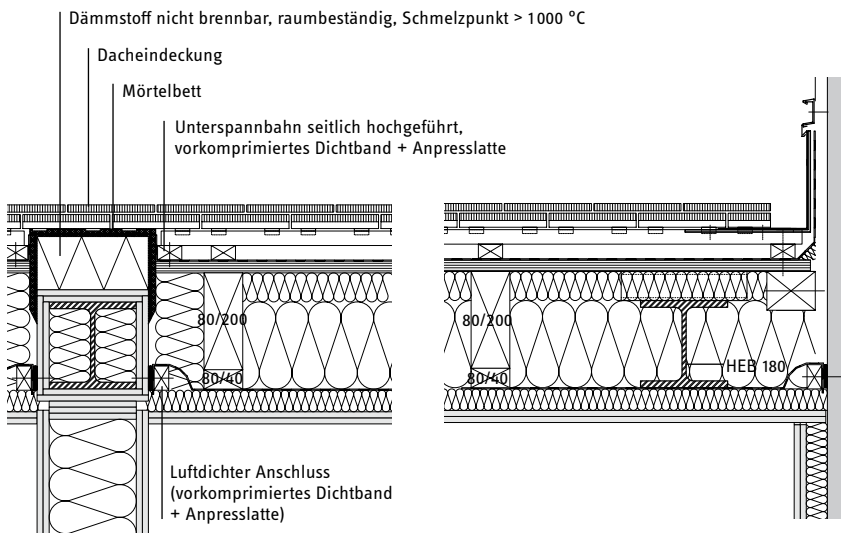
Während der Bauphase



Details Schnitt A-A



Schnitt B-B



Dachaufbau

- Deckung: Doppeldeckung Biberschwanz, Dachneigung ca. 36°
- Lattung 30 x 50 mm
- Konterlattung 30 x 50 mm, ca. e = 80 cm
- Unterspannbahn, diffusionsoffen $s_d < 0,02$ m
- Dachschalung, sägerauh 24 mm, offene Brettschalung (Brettbreite < 100 mm, Fugenbreite > 5 mm)
- Holzsparren 80 x 200 mm (nach Statik)
- Aufdopplung 80 x 40 mm
- Stahlrahmen HE-B 180
- Dämmschicht 1: Mineralwolle 60 mm, WL 035
- Dämmschicht 2: Mineralwolle 180 mm, WL 035
- Dämmschicht 3: PUR 60 mm, WL 025, auf Flansch HE-B 180, beidseitig auskragend, alu-kaschiert
- Dampfbremsschicht, wind- und luftdicht verlegt, $s_d > 150$ m
- Direktabhängiger Befestigung an Holzsparren/Aufdopplung
- Unterkonstruktion Profil 60 x 27 mm, Achsabstand max. 500 mm
- Raumseitige Verkleidung F90 mit GKF 2 x 12,5 mm