LIGNOALP®

Serielle Sanierung mit Holz

LIGNOALP®

QR-Code scannen oder klicken, um das Projekt-Video anzusehen

PROJEKT
Komplettsanierung der Gebäudehülle

CREDITS
Bauherrin:
Baugenossenschaft München-Schwabing eG
Projekt: **Arch. Regine Stoiber**
Ort: **München, D**
Jahr: **2025**
Typologie: **Serielle Sanierung**
Leistungen LignoAlp:
Technische Planung, Vorfertigung, Montage
Fotos:
Baugenossenschaft München-Schwabing eG
Renderings: **Arch. Regine Stoiber**

Komplettsanierung mit minimaler Beeinträchtigung und großer Wirkung

Eine Sanierung der Gebäudehülle mit minimaler Beeinträchtigung für die Nutzer und einer künftigen Energieeinsparung von 90-95 % sind die zentralen Vorteile eines Projekts der Baugenossenschaft München-Schwabing eG, das LignoAlp im Sommer 2025 in München realisieren wird. Ermöglicht wird dies durch die Einhüllung eines bestehenden Gebäudes mit vorgefertigten Wandelementen aus Holz.

Die Baugenossenschaft München-Schwabing eG

Im Jahr 1905 beschlossen 31 Gründungsmitglieder die Gründung einer Baugenossenschaft, um der herrschenden Wohnungsnot in Schwabing entgegenzuwirken. Das erste Projekt, Bauteil 1, wurde 1914 mit 194 Wohnungen, einer eigenen Gaststätte und mehreren verpachteten Ladengeschäften in der Clemensstraße realisiert. Am Gründungsstandort befinden sich nach wie vor auch die Büros der Baugenossenschaft mit vier festangestellten Mitarbeitenden, zwei in der Verwaltung und zwei in der Technik, die sich um Reparaturen und Sanierungen kümmern.

Als Entscheidungsgremien hat sich die Struktur von drei Vorstands- und neun Aufsichtsratsmitgliedern etabliert. Über mehr als ein Jahrhundert hinweg konnte sich die Baugenossenschaft München-Schwabing eG am Wohnungsmarkt München behaupten und verfügt derzeit über knapp 450 Wohneinheiten, welche sich in Summe über sieben Bauteile an differenzierten Standorten erstrecken.

Ein zentraler Schwerpunkt der Genossenschaft ist, den Bewohnern bezahlbare Mieten zu bieten. Dies führt jedoch dazu, dass die Mittel für Sanierungen begrenzt sind, weshalb bei allen Projekten eine sorgfältige Planung und die Wahl der optimalen Bauweise erforderlich sind.

Bauteil 6

Das Gebäude Bauteil 6 wurde 1969 an der Brunnerstraße, nahe dem Luitpoldpark, errichtet und umfasst 15 Wohnungen. Einige der Mieter wohnen dort noch in Erstbezug. Obwohl die Sozialbindung inzwischen entfallen ist, werden die Wohnungen weiterhin zu erschwinglichen Preisen vermietet. In den vergangenen 50 Jahren wurden am Gebäude nur notwendige Sanierungen durchgeführt, da die Genossenschaft andere, ältere Bestände priorisieren musste. Anfang der 2000er-Jahre war aufgrund von Wassereintritt eine Erneuerung des Flachdachs erforderlich.

Bauteil 6, Brunnerstraße 43 ©Baugenossenschaft München-Schwabing eG

Eine Sanierung des Gebäudes wurde schon über einen längeren Zeitraum geplant. Die letztendlich bevorzugte Bauweise, eine Umhüllung des Gebäudes mit vorgefertigten Holzrahmenelementen, wurde vom Energieberater vorgeschlagen. Dank der KfW-Förderung und eines Zuschusses der Stadt München für die Verwendung nachwachsender Rohstoffe sind die Kosten vergleichbar mit denen einer herkömmlichen Fassadendämmung. Zudem verkürzt sich die Bauzeit erheblich, was die Beeinträchtigung der Bewohner minimiert.

Im Zuge der Sanierung wird außerdem die Gebäudetechnik vereinfacht: Die Lüftungsanlage der Garage kann entfallen, und die Zentralheizung wird künftig mit einer Wärmepumpe statt mit Gas betrieben.

"Rückblickend war es ein Glücksfall, dass wir die Sanierung erst jetzt umsetzen werden. Die moderne Bauweise minimiert nicht nur die Tätigkeit auf der Baustelle und damit die Beeinträchtigungen für die Nutzer, sondern spiegelt auch den aktuell geltenden Zeitgeist in puncto einer nachhaltigen Sanierung von Bestandsobjekten wider."

Maximilian Langenbeck,
Technik und Bauaufsicht, Baugenossenschaft München-Schwabing eG

Architektur

Für die architektonische Planung arbeitete die Genossenschaft mit Architektin Regine Stoiber zusammen, die sich sehr für die Umnutzung von Gebäuden interessiert und sich schon im Studium mit Holzbau befasst hat. Als sie Bauteil 6 und die umliegenden Gebäude, viele davon um einige Geschosse höher, sah, schlug sie vor, die Möglichkeit einer Aufstockung zu prüfen. Nach Überprüfung der Statik war klar: eine Aufstockung um ein Stockwerk in Massivbauweise oder von zwei Stockwerken in Holzbauweise war möglich. Die Wahl fiel auf die zweite Variante, ein Projekt, inklusive eines Aufzugs an der Gebäudeaußenseite bis in die Garage, wurde ausgearbeitet und genehmigt. Allerdings änderten sich durch Corona und die Ukrainekrise, mit steigenden Bau- und vor allem Energiekosten, die Vorzeichen: Die Baugenossenschaft musste sich auf die energetische Sanierung ihrer Bestandsgebäude konzentrieren, weshalb die Pläne zur Aufstockung verworfen wurden.

Das Projekt, das 2025 umgesetzt wird, sieht keine Veränderung der Wohnungsgrundrisse vor. Nur die bestehenden Loggien im obersten Geschoss werden geschlossen, wodurch sich die Wohnfläche leicht erhöht. Die alten Stahlbetonbalkone werden entfernt und durch einen vorgestellte Balkonstruktur ersetzt, die ihre vertikalen Lasten in den Boden ableitet und nur die Horizontallasten auf das Gebäude überträgt. Zur Freude der Bewohner werden die neuen Balkone größer sein als die bestehenden.

Das erneute Auftreten von Problemen am Flachdach wird durch das Aufsetzen eines flachen Satteldachs gelöst, das zudem eine optimale Installation von Photovoltaikmodulen ermöglicht. Nach der Sanierung erfüllt das Gebäude den KfW Effizienz Haus 55 Standard, unter anderem durch eine 28 cm starke Wärmedämmung und Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung.

Rendering der zum Innenhof gewandten Fassade nach der Sanierung.

Die Gesamtstärke des Wandelements beträgt somit ca. 31 cm, die Wärmedämmung erfolgt aus Brandschutzgründen (GK 4) mit Mineralwolle. Fenster, Balkontüren mit Raffstoren sowie dezentrale Lüftungsgeräte mit mindestens 70% Wärmerückgewinnung werden bereits im Werk eingebaut, ebenso wird der Grundputz dort aufgebracht. Vor Ort erfolgt lediglich die farbige Endbeschichtung der Fassade.

Technische Planung und Vorfertigung

Um die vorgefertigten Wandelemente passgenau an den Bestand anzupassen, führt LignoAlp ein digitales Gebäudeaufmaß mit Laserscanner durch.

Die Holzrahmenbauelemente haben, von innen nach außen, folgenden Aufbau:

- 220 mm Holzrahmen mit Wärmedämmung im Gefach
- 18 mm Gipsfaserplatte
- 60 mm Putzträgerplatte
- 10 mm Verputz

Auch das neue Satteldach wird als vorgefertigte "Multibox"-Konstruktion geliefert, wodurch die Bauzeit weiter verkürzt wird. Da beim Dach keine besonderen Brandschutzanforderungen zu erfüllen sind, erfolgt die Wärmedämmung mit Zellulose, die bereits im Werk eingeblasen wird. Durch diese Maßnahme kann die Förderung der Stadt München für nachwachsende Rohstoffe bestmöglich genutzt werden.

Es war nicht leicht, einen Holzbauer zu finden, der sich an die Umsetzung dieses Projekts wagte. Es gilt Pionierarbeit zu leisten, sei es im Bereich der neuen Muster-Holzbaurichtlinie, in Bezug auf die Bauordnung und beim Brandschutz. Das gemeinsame Entwickeln von Lösungen macht Spaß, die Zusammenarbeit ist sehr spannend.

Architektin Regine Stoiber

Die Baustelle

Die Bauarbeiten beginnen im Frühjahr 2025 mit dem Abriss der bestehenden Balkone und der Entfernung eines alten Öltanks. Die Leitungen für Heiz- und Elektroinstallationen werden teilweise über die Fassade geführt, indem sie in die Außendämmung integriert werden. Die Montage der vorgefertigten Fassadenelemente ist für August 2025 geplant, der Abschluss der Baustelle für Oktober 2025.

LIGNOALP®

Wir sind in Ihrer Nähe und
gespannt auf Ihre Fragen.

www.lignoalp.com
T +39 0472 975 790
E info@lignoalp.com

Hauptsitz und Produktion
LignoAlp Brixen
DAMIANI-HOLZ&KO AG
Julius Durst Straße 68
I - 39042 Brixen, BZ

Sitz und Produktion
LignoAlp Deutschnofen
Breitenkofl 17
I - 39050 Deutschnofen, BZ

Büros: Treviolo - Reggio Emilia - Guastalla - Rosenheim (D)