

# Hoch hinaus in Schwabing

Unausgebautes Dach – hier gab es vorher nur die Speichernutzung.





Die fließenden Übergänge zwischen dem öffentlichen Wohn-, Koch-, Essbereich und den privaten Rückzugsräumen machen den besonderen Reiz der Wohnung aus. Die Landhausdielen aus Eiche mit geölten Oberflächen wurden von der Firma Joachim verlegt ([www.schreinerei-joachim.com](http://www.schreinerei-joachim.com)).



Der Effizienzhaus-Standard 55 nach KfW wurde mit den verschiedenen Sanierungsmaßnahmen spielend erreicht.

TEXT: Eva Mittner FOTOS: Matthias Rosin, [www.actcom.de](http://www.actcom.de)

Kaum wieder zu erkennen ist das bislang unscheinbare Dachgeschoss eines Schwabinger Altstadthauses. Hier hat ein innovatives Architekten-Team völlig neue Wohn-Perspektiven eröffnet. Knapp 12 Monate hat man umgebaut und saniert. Mit Erfolg: Die Bauherren freuen sich über einen intelligenten Umbau mit Highlights der Extraklasse.

Die neue Gestaltung des früheren Speichers eines mehrgeschossigen Hauses in München aus dem Baujahr 1937 verleiht den Dachgeschoss-Räumen jetzt ein völlig neues Gesicht. Dabei sieht man dem fünfgeschossigen Bestandsbau in der Adelheidstraße die Verwandlung von außen gar nicht an. Innen aber ist die Metamorphose perfekt: Der bislang ungenutzte Dachraum wurde zu einer großzügigen Wohnung mit absolut einzigartigen Ausstattungshighlights.

„Es fiel uns leicht, uns für diesen Umbau zu entscheiden“, sagt Bauherr Klaus Weber, dessen Familie Eigentümer des Altstadthauses ist. „Wir wurden durch intensive Internet-Recherche auf das Architekturbüro aufmerksam. Lage und Größe der Räume entsprachen ohnehin genau unseren Vorstellungen. Die Pläne haben uns dann auch sehr gefallen und wir konnten selbst in der Bauphase noch viel Einfluss nehmen“, fügt er hinzu. Die Planung übernahm das Architekturbüro Johannes Schuh aus der bayerischen Metropole als bereits eingespieltes Team zusammen mit dem Dachbau-Experten Johann Holzer, Geschäftsführer bei *Dach-in-München Ausbau (DIM)* sowie *Holzer Wohnbau*.

Erschlossen wird die Dachgeschosswohnung jetzt über den neu eingebauten Lift, der – zur Überraschung von Besuchern – direkt in die Wohnung führt. „Das ist schon eine extravagante Sache“ sagt Klaus Weber. „Das müssen wir durchaus öfter mal erklären, wie das zustande kam.“ „Eine besondere planerische Herausforderung.“ berichtet auch Anna Diehl, die zuständige Projektleiterin. „Die neue Gebäudenutzung musste von Anfang an genau durchdacht und die Eingriffe in die Substanz sensibel geplant werden. In dem Fall haben wir die Decken und das gesamte Dachtragwerk umfanglich für die neuen Lasten der Wohnnutzung ertüchtigt.“

Der Aufzug wurde in einem neu gebauten Liftschacht im Innenhof des Gebäudes in der Ecke des Altbestandes hinzugefügt. Ein zweiter Zugang führt über das Treppenhaus, von welchem man über eine weitere Wohnungstüre in den Eingangsbereich und über eine zweite Türe in einen Gang direkt vor den Kinder- und Schlafzimmer gelangt. Technisch ist die Sache einfach zu handhaben: Man betätigt die Schlüsselsteuerung, um eine Fahrt in das jeweilige Stockwerk einzuleiten. Um Besucher zu empfangen, ist die Kombination mit einer Türsprechanlage aktiv. Wenn jemand klingelt und man ihn hereinlassen möchte, drückt man in der Wohnung den entsprechenden Schalter und der Besucher wird au- ➤

VORHER



Unscheinbare Fassade mit viel dahinter – in diesem Gebäude hat man das Dachgeschoss erweitert.

NACHHER



Wie im Film: Ein Fahrstuhl als extravaganter Eingang begeistert Bewohner und Besucher. Der Lift hat in jedem zweiten Stock eine Anbindung zum Treppenhaus.

tomatisch unten abgeholt. Ansonsten ist der Zugang in die Dachgeschosswohnung – die mit einer Brandschutztüre gesichert ist – über den Lift nur mit separatem Schlüssel möglich, um einen Missbrauch auszuschließen.

Betritt man die Wohnung, befindet man sich in einem großflächig verbundenen Raumgefüge, das den Koch-, Ess- und Wohnbereich mit großen Fensterfronten als Zentrum aufweist. Durch die weite Öffnung der Räume entstanden schöne Sichtachsen vom Eingang durch das Wohnzimmer hindurch in die helle und moderne Küche und in das Esszimmer mit reizvollen Ausblicken bis in den Garten mit seinem alten Baumbestand. So wird besonders viel Licht in die hinteren Räume geholt. Direkt von der Küche aus geht es über die Treppe aus Eichenholz auf die Galerie, die zu einer der



Die offene Grundrissgestaltung überzeugt mit einem beeindruckend klaren Konzept mit viel geplantem Lichteinfall und ohne starre Trennung.

großzügigen Dachterrassen führt. Diese über dem Treppenhaus situierte Dachterasse gibt einen traumhaften Blick über die Schwabinger Dächer frei.

„Mithilfe moderner Baustoffe kann man aus dunklen zugigen Dachstühlen schöne lichtdurchflutete Räume mit Wohlfühlflair schaffen – die zudem perfekt gedämmt und isoliert sind“, so Johann Holzer. Einem Dachausbau geht aber zunächst eine gründliche Planung voraus. Hier gab es im Vorfeld viel zu prüfen: Die Tragfähigkeit der Böden, die Dacheindeckung, die Fenster, die Dachstühle und die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben bestimmen das Bauvorgehen und entsprechend die anfallenden Kosten.

**Durchgehende, nahezu raumhohe Fenster- und Türelemente und Raumhöhen von bis zu 2,70 m schaffen ein besonderes Ambiente mit viel Tageslicht. Verlockend: einfach nach draußen gehen und den Blick auf die Münchner Dachlandschaft genießen.**



**Durch den Dachausbau in gut gedämmter Holzbauweise** entstand ein zuverlässiger Wärmeschutz: Im Winter entweicht kaum Heizwärme, im Sommer wird das Aufheizen verhindert. Besonders im Wohnbereich haben die Verantwortlichen das charakteristische Dachtragwerk mit den Oberlichtern erhalten und sichtbar gelassen. Die neuen klaren Flächen verbinden sich optisch stimmig mit der Holzkonstruktion des Altbestandes und zeigen durch die harmonische Mischung einen besonderen Reiz.

Das Tragwerk des Sparrendachs mit den bestehenden Stützen konnte weitestgehend konstruktiv erhalten bleiben. Decke und Dachtragwerk wurden jedoch umfänglich für die neuen Lasten als Wohnnutzung statisch ertüchtigt. „Wir konnten aber dank der statischen Gegebenheiten Teile der Kopfbänder herausnehmen“, erklärt Anna Diehl. „Die Oberfläche der bestehenden Stützen wurde wieder aufbereitet – eine Erinnerung an den ursprünglichen Dachstuhl. Im Bereich des Wohnzimmers kontrastieren sie schön mit dem neuen Stahlträger, welcher es ermöglicht hat, hier einen stützenfreien Bereich zu schaffen.“

Das ganze Dach zwischen den bestehenden Dachsparren wurde mit einer 140 mm starken Mineralwolle-Schicht gedämmt. Eine zusätzliche Aufsparren-Dämmung verhindert Wärmebrücken an

den Dachsparren. Die Dachabdichtung- und -eindeckung hat man dafür komplett erneuert.

Die zweigeschossigen, bis zu sechs Meter hohen Dachräume sind geschickt durch Galerien und Emporen gegliedert. In den Innenräumen gibt es zusätzlich noch viele Details zu bestaunen. So geben raumlange Landhausdielen im Wohnzimmer dem Raum eine ganz eigene Atmosphäre und unterstreichen die großräumige Wohnfläche noch zusätzlich. Das wertvolle Eichenholz wurde geölt und erhält so eine besonders kostbare und elegante Note. Im Wohnbereich ist zudem ein Lieblingsplatz für alle entstanden: der gemauerte verputzte Kachelofen mit Übereckverglasung. Einladend, wärmend und kuschelig präsentiert er sich in der Mitte des Raumes. Das Elternbad und -schlafzimmer und die beiden Kinderzimmer mit Kinderbad schließen an den großzügigen Wohnbereich an. In den Kinderzimmern wurden in zweiter Ebene kleine Schlafemporen eingezogen. Fliesen im Großformat zaubern aus zwei kleineren Räumen geräumige Badezimmer. Für die Badezimmergestaltung wurden hochwertige und dichte – weil fugenlose Oberflächen geschaffen. „Wir wussten vorher schon ziemlich genau, wie unser neues Zuhause aussehen würde“, sagt die Bauherin. „Viele Details konnten wir auf Herz und Nieren prüfen, ▶



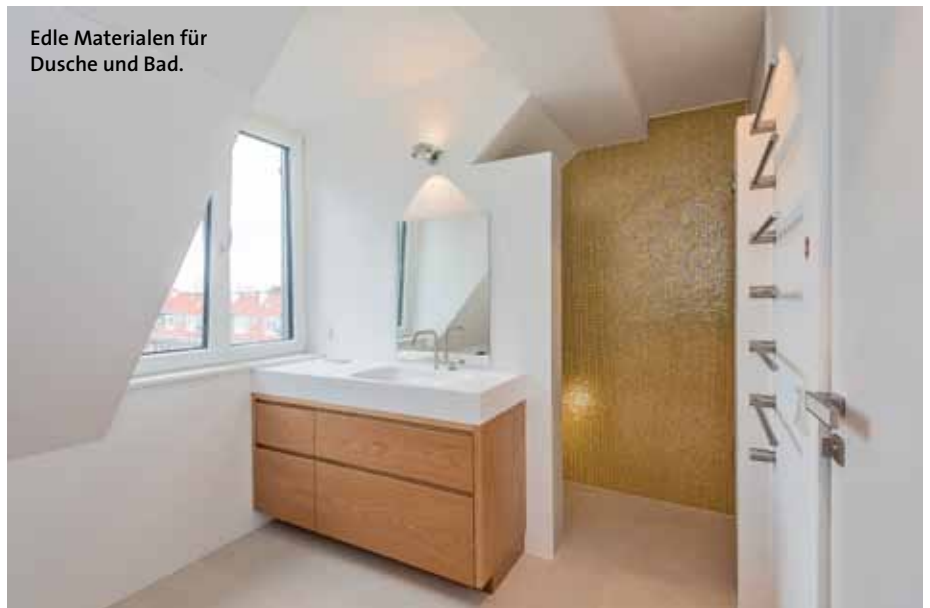
Eine besonders schöne Patina zeigt der Parkettbodens auf der Galerie (*Edition VintageStyle*). Passend dazu ergänzt die elegante Stahl- und Glasbrüstung das Bild.



Klein und kuschlig schön: Schlafemporen für die beiden Kids im Alter von 3 Jahren und 6 Monaten. Auch die Kinderzimmer bekommen durch die Gauben und Dachflächenfenster viel Licht.

Mitten in  
München  
wohnen –  
loftig, hell  
und offen

Edle Materialien für  
Dusche und Bad.

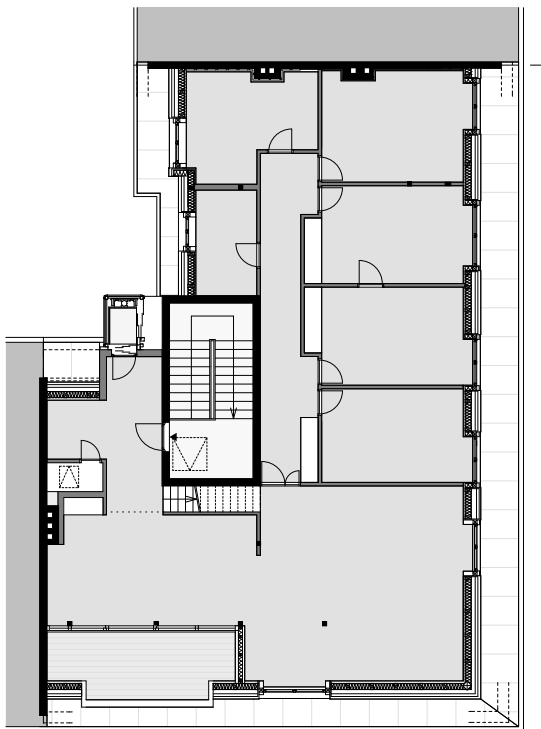


denn die Planerin hat uns viele 3D-Visualisierungen gezeigt, die uns unser neues Heim deutlich vor Augen führten. So konnten wir schon mehrere Monate im Voraus die neuen Räume begutachten. Da war es in der Realität im Dachgeschoss noch dunkel und kalt.“ So erhielten die Bauherren bereits zu einem frühen Zeitpunkt die fotorealistische Darstellung von Außen- und Innenräumen. „Uns gefällt es sehr, dass die Innentüren (*Josko*) so eingebaut sind, dass sie flächenbündig komplett in der Wand verschwinden. Das haben wir vorher detailliert besprochen“, freuen sich die Bauherren.

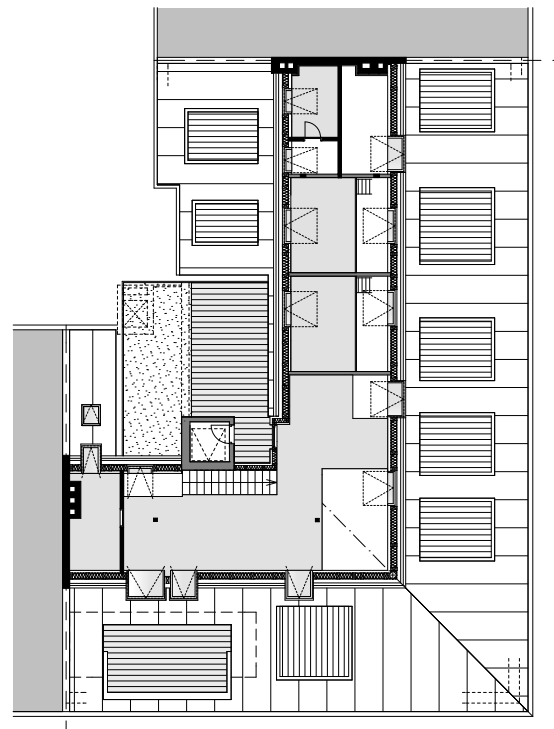
Direkt auf dem neuen Treppenhaukopf hat man nun das Herzstück der Sanierung – die Dachterrasse für die zweite Wohnungsetage realisiert. Zusätzlich wurde eine Notleiter als Rettungsweg vom Dachspitz über die Dachterrasse ins Dachgeschoss bereitgestellt. Von der Dachterrasse geht ein kleiner Notausstieg als Fluchtweg ins Treppenhaus. Ein Rauchabzug wird an oberster Stelle im Treppenraum Bereich Notausstieg nach gängigen Vorschriften realisiert.

**Die innovative Technik mit Fernwärme-Heizung** hat viele Vorteile. Unterstützt wird das Konzept durch die wohnungszentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Eine Fußbodenheizung rundet das Konzept ab. „Das Haus hatte im Dachgeschoss natürlicherweise ziemliche energetische Schwächen“ erzählt Anna Diehl. „Jetzt ist es sehr modern, ergänzt durch den Anschluss an die Fernwärme München. Dieser bestand bereits vor dem Umbau und konnte unkompliziert für die Dachräume erweitert werden.“ So sind die Energiekosten für diese Wohnung verschwindend gering und die niedrigen Nebenkosten schonen zudem die Umwelt. Durch das ausgeklügelte Energiekonzept konnte die Wohnung hinsichtlich des Energiebedarfes auf *KfW-Standard 55* saniert werden. Die Kombination aus anspruchsvoller Revitalisierung, moderner Architektur und innovativer Technik zeichnet das Umbauvorhaben als beispielhaftes Vorzeigeobjekt für Dachumbauten aus und verbindet die Aspekte Energieeinsparung, Wohnkomfort und Schutz der Bausubstanz. ■

## DATEN & FAKTEN



DG



Dachspitze

<b>Aufgabe:</b>	Neugestaltung, energetische Sanierung und Raumerweiterung durch Dachgeschossausbau
<b>Baujahr:</b>	1937
<b>Umbau:</b>	bis Mai 2015 (1 Jahr Umbauzeit)
<b>Wohnfläche vorher:</b>	unbewohnt – Speichernutzung
<b>Wohnfläche nachher:</b>	251 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Bewohner:</b>	4

<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise im Bereich des Treppenhauses, Holz- und Trockenbauweise für die Wohnung
<b>Architekt:</b>	<b>Architekturbüro Johannes Schuh,</b> Projektleitung: Anna Diehl <a href="http://www.architektur-schuh.de">www.architektur-schuh.de</a>
<b>Dachausbau:</b>	Holzer Wohnbau, Dach in München <a href="http://www.dach-in-muenchen.de">www.dach-in-muenchen.de</a>