architektur

münchen/ oberbayern 2024

bauen + handwerk

Professionelle Gesamtplanung und Projektsteuerung am Bau

Drei Projekte von PRO-BAU Baumanagement GmbH

Foto: © sven rahm fotografie

Neubau einer Einfamilienvilla mit Garage, Carport und Außenpool

Zahlen – Daten – Fakten

Lage:
82152 Krailling

Bauherr:
privat

Planung:
Taichi Mukai (LPH 1 – 4),
Schätzler Architekten GmbH
(LPH 5)

Leistung:
LPH 6 – 8

Bauzeit:
März 2021 bis Okt. 2022

Im südwestlich vor den Toren Münchens gelegenen Würmtal entstand auf einem rund 960 m² großen absolut ruhig gelegenen Hammergrundstück eine Einfamilienvilla mit einer BGF von 560 m², sowie Garage, Carport und Außenpool in hochwertigster Bauausführung.

Der in seiner Architektur klare und schnörkellose Baukörper zeichnet sich durch viele bei einem Wohnhaus nicht ganz alltägliche Details aus wie z. B. eine zweigeschossige Pfosten-Riegel-Fassade oder vier Erker mit Vorhangfassaden und Fenstern mit teilweise raumhohen Ganzglasecken.

Das Raumprogramm beinhaltet im Kellergeschoss neben den üblichen Nutz- und Technikräumen auch einen Wellnessbereich mit angrenzendem Fitnessraum, ein Einliegerappartement mit separatem Außenzugang, sowie einen klimatisierter Weinkeller.

Im Erdgeschoss wird der großzügige Wohn-/Ess-/Kochbereich durch einen als optischer Raumteiler konzipierten Gaskamin und einen freistehenden Küchenblock dominiert. Der Luftraum im Bereich der Pfosten-Riegel-Fassade verleiht dem Raum zusätzliche Weite. Dieser, sowie ein weiterer im Eingangsbereich angeordneter Luftraum sorgen darüber hinaus für interessante Blickbeziehungen zwischen den beiden Geschossen.

Um den Luftraum über dem Essbereich herum wurde im Obergeschoss eine Arbeitsgalerie und eine Bibliothek angeordnet. Die Galerie ist durch die zweigeschossige Glasfassade lichtdurchflutet und lässt den Blick in und über den Garten hinaus schweifen. Des Weiteren befinden sich auf dieser Etage die beiden Kinderzimmer jeweils mit Bad en Suite.

Der Elternbereich im Dachgeschoss umfasst ein großzügiges und bis unter das Dach hin offenes Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und dem Masterbad mit einer freistehenden Doppelbadewanne als Highlight.

Alle Wohnräume wurden mit grau geölten Eichendielen in fallenden Längen und putzbündigen wei-

Foto: © sven rahm fotografie

Foto: © sven rahm fotografie

ßen Sockelleisten ausgestattet. Die Sanitärbereiche erhielten auf allen Wand- und Bodenflächen eine Spachtelung aus Microzement, die Böden der Nebenräume eine fugenlose 2KEpoxidharzbeschichtung. Im Fitnessraum wurde ein spezieller Sport- und Fitnessboden verlegt, der schwingungsdämpfend und besonders hygienisch da leicht zu reinigen ist. Sämtliche Einbauten wurden von einem örtlichen Schreiner in bester Handwerkstradition maßgefertigt.

Bei der Haustechnik kann das Haus mit modernster Technik aufwarten. Die Beheizung erfolgt mittels eines BHKW in Kombination mit einer Fußbodenheizung. Alle Schlafräume sind klimatisiert und bei der Elektrotechnik kam selbstverständlich ein BUS-System zum Einsatz. In der Garage wurde eine Wallbox eingebaut. Auch alle Vorbereitungen für die spätere Nachrüstung einer PV-Anlage wurden gleich von vorneherein getroffen.

Auch von außen glänzt das Haus im wahrsten Sinne des Wortes durch die dort verbauten Materialien. Während die Hauptfassadenflächen verputzt und weiß gestrichen wurden, erhielten die auf allen Seiten des Hauses wie Würfel aus dem Obergeschoss auskragenden Erker eine Fassadenbekleidung aus champagnerfarbenen Alucobond-Platten auf Unterkonstruktion. Um die Erker dabei wie „aus einem Guss" wirken zu lassen, wurde dort auf die Außenfensterbänke verzichtet. Stattdessen wurden diese mit großem handwerklichem Aufwand und Geschick des Verarbeiters direkt aus den Fassadenplatten herausgekantet. Die Farbkombination aus weißer Fassade mit champagnerfarbenen Erkern harmoniert bestens mit den anthrazitgrauen Fenstern und der dazu passenden Blecheindeckung des Daches in Stehfalztechnik.

Doch nicht nur das Gebäude selbst, auch die Außenbereiche um dieses herum werden höchsten Qualitätsansprüchen gerecht. Exemplarisch hierfür sind der Außenpool mit seinen handgespachtelten Wänden, einer Gegenstromanlage, sowie Licht- und Soundtechnik oder die Gartenmauer in Sichtbetonoptik mit einer maßgefertigten Eingangs- und Toranlage in Fensterfarbe.

Projekt-Partner

- Andreas Stieber Glasbautechnik, München
- Busch-Jaeger Elektro GmbH, Lüdenscheid
- Kohlert Treppenbau GmbH, Haag-Winden
- Lulzim Hoti Garten- und Landschaftsbau, München
- Mariner Bauunternehmen Inh. Stefan Mariner, Bidingen
- RE-HE Schwimmbadbau GmbH & Co. Wartungs- und Vertriebs KG, Geretsried
- Spenglerei Andre Engelhardt Spenglerei – Bedachungen, Bad Steben
- Thomas Wöretshofer GmbH & Co. KG Parkett und Raumausstattung, Garmisch-Partenkirchen
- Viessmann Deutschland GmbH, Allendorf

Foto: © sven rahm fotografie

Foto: © sven rahm fotografie

Foto: © sven rahm fotografie

Zahlen – Daten – Fakten

Lage:
86911 Dießen a. Ammersee

Bauherr:
privat

Planung:
PRO-BAU Baumanagement GmbH

Leistung:
LPH 1 – 8

Bauzeit:
Mai 2019 bis März 2020

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Rund 45 Kilometer von München entfernt entstand auf der ruhigen Westseite des Ammersees nur wenige Gehminuten vom See entfernt ein großzügiges Wohnhaus mit Doppelgarage.

Das Gebäude mit einer BGF von rund 480 m² fügt sich mit seinem konventionellen Satteldach harmonisch in die gewachsene Umgebungsbebauung ein, setzt aber mit seiner geradlinigen und auf das Wesentliche reduzierten Architektur dort doch einen sehr modernen eigenen Akzent.

Die Bauherren hatten von Anfang an sehr klare Vorstellungen von Ihrem künftigen Haus. Von außen sollte es sich schlicht und mit einer „Haus vom Nikolaus-Silhouette“ präsentieren, d.h. ohne Dachüberstand, Dachgauben, Erker etc. Innen sollte es großzügig und modern mit möglichst viel Stahl, Glas und Sichtbeton, raumhohen Türen etc. sein.

Auf Grund der am Bauort maximal zulässigen Wandhöhe von sechs Metern musste bei der Silhouette aus technischen Gründen abgewichen werden. Nun ragt bei den beiden Kinderzimmern auf der Westseite sowie beim Masterbad auf der Ostseite jeweils ein Kubus aus dem Gebäude heraus. Dieser wurde als Gaube eingestuft, mutet aber keineswegs so an.

Hinsichtlich der verbauten Materialien konnten alle Bauherrenwünsche konsequent umgesetzt werden. Raumhohe stumpf einschlagende Schreinertüren mit Schattenfuge verbinden die großzügig bemessenen Räume im EG und OG. Im EG wurde Sichtestrich eingebaut, im OG mit Ausnahme der Bäder dunkel geölte Dielen aus Räuchereiche und im UG weiß geölte Eichendielen. Die Wände der Sanitärbereiche sind nur dort wo technisch unbedingt nötig und sinnvoll mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen in Betonoptik ausgestattet. Für die Sanitärgegenstände und Accessoires wurden ausschließlich eckig designte Serien gewählt.

Das UG wird vom EG aus durch eine einläufige und lediglich gewachste Betonfertigteiltreppe erschlossen, das OG vom EG durch eine brünierte Stahlfaltwerktreppe die vor einer Sichtbetonwand verläuft. Anstelle der Treppen- und Galeriegeländer wurden ebenso wie bei den Absturzsicherungen vor den bodentiefen Fenstern im OG Scheiben aus VSG-Klarglas verbaut.

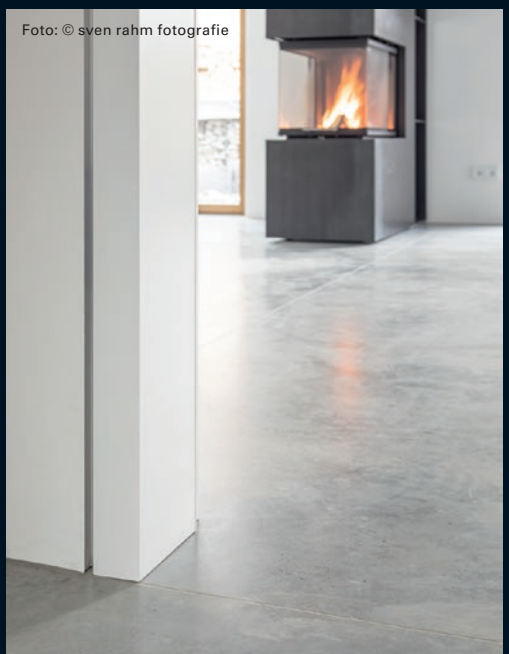
Foto: © sven rahm fotografie

Projekt-Partner

- Adler Parkett, Dirlewang
- Andreas Stieber Glasbautechnik, München
- Busch-Jaeger Elektro GmbH, Lüdenscheid
- Mariner Bauunternehmen Inh. Stefan Mariner, Bidingen
- Spenglerei Andre Engelhardt Spenglerei – Bedachungen, Bad Steben
- Viessmann Deutschland GmbH, Allendorf

Auch bei den Fenstern wurde mit dem Einbau von Holz-Alu-Elementen Wert auf eine hochwertige Bauausführung gelegt. Dabei bestehen die großen Fensterelemente im EG aus geölter Eiche mit außenseitiger Alu-Deckschale im Farbton graphitschwarz. Sie harmonieren hervorragend mit dem grau des Sichtestrichs. Im OG wurde als Holzart Fichte gewählt und deckend weiß lackiert, da dies besser zum dortigen dunklen Bodenbelag aus geölter Räuchereiche und den zahlreichen vom Schreiner maßgefertigten weißen Einbauschränken passt. Die beiden im EG und im OG auf der Südseite eingebauten großen Hebeschiebtüren mit rahmenlosen Festelementen sorgen nicht nur für beste Belichtung, sondern ermöglichen den Bewohnern auch einen schönen Ausblick über den Garten hinweg auf den unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Wald.

Um auch im Wohn-/Essbereich einen gewissen industriellen Charakter zu erzeugen, wurde der Kamin aus geöltem Schwarzstahl mit 3-seitiger Verglasung und verdeckt liegendem Rauchabzug geplant. Die Fronten der zum Wohnraum hin offenen Küche sind alle in anthrazit matt gehalten, wohingegen die Verkleidung des Küchenblocks und die Arbeitsplatten komplett aus Edelstahl angefertigt wurden.

Bei der Haustechnik wurde selbstverständlich auf Nachhaltigkeit geachtet. Das Haus wird durch eine im Keller des Hauses aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung beheizt. Letztere kann im Sommer auch auf Kühlung umgestellt werden. Bei der Elektroinstallation kam moderne LCN-Technik zum Einsatz. Die Garage erhielt eine Wallbox für Elektromobilität sowie die Vorbereitungen für die Nachrüstung einer PV-Anlage auf ihrem Dach.

Im Außenbereich wurde die moderne Gestaltung und Materialität sowie das Farbkonzept konsequent weitergeführt. Das Satteldach mit innenliegender beheizter Dachrinne erhielt eine schwarze Blecheindeckung in Stehfalztechnik, das Eingangsvordach wurde in Sichtbeton konzipiert, die Zuwegungen und die Terrasse sind mit großformatigen Platten in Betonoptik belegt.

Einen bewussten farblichen Kontrast zum schwarz-grau-weißen Gesamtkonzept des Objekts bildet das Garagentor. Es wurde als nichtausschwenkendes Kipptor geplant und erhielt eine Bekleidung aus vorgerosteten Cortenstahlplatten mit liegender Einteilung. Das ebenfalls sehr puristisch anmutende Garagentor wurde zwischenzeitlich bereits Als „Tor des Monats“ prämiert und ist, wie die Bauherren berichten, immer wieder ein absoluter Hingucker für Spaziergänger. Letzteres gilt auch für den straßenseitigen Gartenzaun, ebenfalls eine Einzelanfertigung. Die Zaunfelder wurden im „Barcode-Design“ gemäß Planungsvorgaben aus Flachstahlstäben unterschiedlicher Breiten geschweißt und wie die Deckschalen der Fenster ebenfalls im Farbton RAL 9011 pulverbeschichtet.

Foto: © sven rahm fotografie

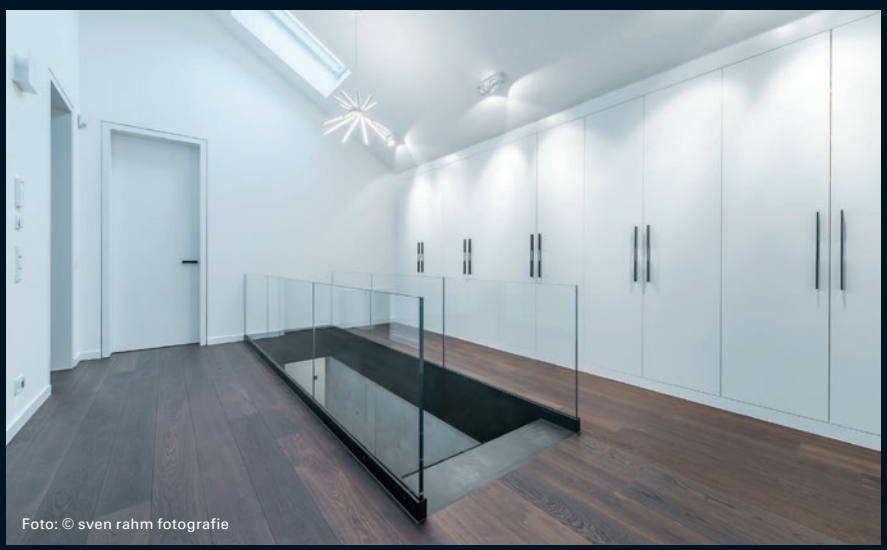
Foto: © sven rahm fotografie

Foto: © sven rahm fotografie

Foto: © sven rahm fotografie

Zahlen – Daten – Fakten

Lage:
80335 München-Ludwigsvorstadt

Bauherr:
Slade Heritage Pty. Ltd.

Planung:
Arbeitsgemeinschaft
Högl Doebbelin Architekten PartGmbB
PRO-BAU Baumanagement GmbH

Leistung:
LPH 1 – 8

Bauzeit:
Febr. 2019 bis Nov. 2021

Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes mit 2-geschossiger Tiefgarage (BT I) und Ausbau des Dachgeschosses u. a. bei einem Mehrfamilienhaus (BT II)

In zentralster Münchener Innenstadtlage in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes entstand in einem bis dahin als Garagenhof genutzten Innenhof ein 5-geschossiges Wohn- und Bürogebäude mit 2-geschossiger Tiefgarage und einer BGF von circa 4.300 m² als kommuner Anbau an ein historisches Wohnhaus. Das Dach des Bestandsgebäudes wurde bei dieser Gelegenheit ebenfalls gleich komplett erneuert und zu zwei neuen Wohnungen ausgebaut.

Nach einer rund dreijährigen Genehmigungsphase mussten für die Realisierung der Baumaßnahme zunächst einmal die grundlegenden Voraussetzungen geschaffen werden, da die durch das denkmalgeschützte straßenseitige Gebäude hindurchführende Hofeinfahrt für die Durchfahrt schwerer Baumaschinen weder hoch genug noch deren Unterkellerung tragfähig genug war. In einem ersten Schritt wurde daher der dort vorhandene Keller abgebrochen und um 60 cm tiefer liegend, sowie an die Anforderungen der geplanten Baustelle angepasst, neu errichtet.

Im nächsten Schritt erfolgten dann die komplette Umschließung der bis zu acht Metern tiefen Baugrube mittels Bohrpfählen und Spundwänden, sowie die Unterfangung des kommun an diese angrenzende Bestandsgebäudes im Hochdruck-Injektions-Verfahren. Im Zuge der Herstellung der Baugrube waren zahlreiche Altlasten zu beseitigen, was durch den immer wiederkehrenden Ablauf von Aushub – Haufwerksbildung – Haufwerksbeprobung – Analyse – Deponiezuweisung – Abtransport alleine schon rund drei Monate in Anspruch nahm.

In Anbetracht der überaus beengten Platzverhältnisse stellten nicht nur der anschließende Rohbau, sondern auch der darauffolgende Innenausbau Tag für Tag eine logistische Herausforderung dar. Diese konnten jedoch durch ein eingespieltes Bauleitungsteam gut gemeistert wurde. Parallel dazu kümmerte sich der überaus engagierte Bauherrenvertreter um die bei einem derartigen Projekt unvermeidlich zuhauf auftretenden nachbarschaftlichen Belange.

Architektonisch bildet der oberirdische Neubau mit dem kommun angrenzenden historischen Bestand nun eine optische Einheit. Hierfür wurde über beide Gebäudeteile hinweg einheitlich ein

Foto: © sven rahm fotografie

Foto: © sven rahm fotografie

Foto: © PRO-BAU

Foto: © sven rahm fotografie

neuer Fassadenputz mit einer groben Körnung von fünf Milimeter aufgebracht.

Die Eindeckung aller Dachflächen erfolgte mit Farbaluminium in Stehfalztechnik in einem dunkelbraunen Farbton, der sich außen auch bei den Balkon- und Loggiengeländern und dem Tiefgaragentor sowie innen bei den Treppengeländern, Briefkästen und Brandschutztüren wiederfinden lässt. In den Treppenhäusern harmoniert dieser Farbton bestens mit dem dort verlegten beigefarbenen Juramarmor.

Um gerade in den Büroetagen maximale Flexibilität zu gewährleisten, wurden alle nichttragenden Innenwände als GK-Ständerwerk geplant. Wo möglich wurden die Raumeinteilungen gleich auf die Anforderungen der zum Teil bereits frühzeitig feststehenden künftigen Mieter hin angepasst.

Hinsichtlich der Innenausstattung der Wohnungen und der Büros wurde stets Wert darauf gelegt, zwar hochwertige aber möglichst neutral anmutende Materialien einzubauen. Als Beispiele hierfür seien graue Feinsteinzeugfliesen in den Sanitärbereichen, geölte Eichendielen und Weißlacktüren genannt.

Im Zuge des Einbaus von zwei Personenaufzügen im Neubau wurde der im Hotel im Vordergebäude befindliche und bereits in die Jahre gekommene Aufzug ebenfalls mit erneuert.

Die zweigeschossige Tiefgarage erhielt einen nahezu wartungsfreien Belag aus Gussasphalt. Sie wurde mit einer Sprinkleranlage mit eigenem Wasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von 112 m³ ausgestattet.

Insgesamt präsentiert sich das entstandene Ensemble aus denkmalgeschütztem Vordergebäude, historischem Mitteltrakt und kommun daran angeschlossenem Neubau dem Betrachter wie aus einem Guss und erfreut mit seiner Gestaltung nicht nur die Bauherrin, sondern auch die Alt- und Neumieter sowie die Nachbarn gleichermaßen.

Projekt-Partner

- Adler Parkett, Dirlewang
- Andreas Stieber Glasbautechnik, München
- Busch-Jaeger Elektro GmbH, Lüdenscheid
- Haager und Eham GmbH Ingenieurbüro für Bau- und Tragwerksplanung, Miesbach
- Hans Häsch Kanalbau GmbH & Co. KG Meisterbetrieb, Dietramszell
- Spenglerei Andre Engelhardt Spenglerei – Bedachungen, Bad Steben
- Thannhauser & Ulbricht Gussasphalt und Estrich GmbH, Fremdingen

Foto: © sven rahm fotografie

Foto: © sven rahm fotografie