



Foto: Thilo Hårdtlein, München

## Behutsam instand gesetzt

Im Sommer 2016 wurde die Sanierung des 90-jährigen Altbaus der Bayerischen Architektenkammer in München, Waisenhausstraße 4 erfolgreich abgeschlossen.

**A**uf dem Höhepunkt seines beruflichen Schaffens übernahm der Architekt und Unternehmer Max Littmann im Jahr 1924 den Auftrag, für den Holzfassfabrikanten Herrn »Kommerzienrat« Jakob Kornmann und seine Familie eine »herrschaftliche Villa mit Auffahrt« im noch vergleichsweise dünn besiedelten Münchner Stadtteil Neuhausen zu planen.

Sein vielfältiges Können hatte er u.a. als Spezialist für Theaterbauten mit Schauspielhäusern für München, Berlin, Stuttgart, Weimar, Dresden und Bozen deutschlandweit und international unter Beweis gestellt.

Stadtbildprägend waren in München damals wie heute nicht nur Littmanns Zweck- und Kulturbauten wie das Prinzregententheater, das Kaufhaus Oberpollinger, das Hofbräu- oder das Orlandohaus, sondern insbesondere auch seine Wohngebäude und Villen.

Welchen Stellenwert angesichts des umfassenden Oeuvres die Kornmann-Villa in der Waisenhausstraße für ihn eingenommen haben mag, bleibt fraglich. Überliefert ist jedoch, dass der Architekt mit seiner Firma »Heilmann & Littmann« zu jener Zeit eine frühe Fassung des »schlüsselfertigen Bauens« professionalisierte, bei der – anders als sonst üblich – Entwurf und Ausführung in einer Hand blieben. So ließ sich innerhalb nur eines Jahres die »schlossartige Villa im neobarocken Stil« für die Familie Kornmann bezugsfertig realisieren.

Nach Recherchen von Franz Schröther von der »Geschichtswerkstatt Neuhausen e.V.« wechselte das Gebäude nach seiner Fertigstellung

mehrfach den Besitzer bis die Deutsche Reichspost die Liegenschaft 1940 erwarb und dort ein »Amt für Wellenausbreitung« einrichtete. Die Villa diente in den Folgejahren als Postarztpraxis, als Dienstsitz des Präsidenten der Oberpostdirektion und später sogar zeitweise als Studenten-WG, bis die Bayerische Architektenkammer sie 1995 erwarb.

Wie es der Zufall wollte, hielt also nach 70 Jahren wechselnder Nutzungen und Eigentümer ausgerechnet die berufsständische Vertretung der derzeit ca. 23.500 bayerischen Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Einzug in die Villa des Architekten Littmann. Seither nutzt die Geschäftsstelle der Bayerischen Architektenkammer mit heute mehr als 40 Mitarbeitern die Räumlichkeiten für ihre Büro- und Verwaltungstätigkeiten sowie für die umfangreiche ehrenamtliche Gremienarbeit der Kammermitglieder.

Unmittelbar nach dem Erwerb der Liegenschaft erfolgte 1996 eine erste Modernisierung der Villa durch die Architektenkammer. Littmanns Entwurf erwies sich als äußerst flexibel und anpassungsfähig. Die solide Bausubstanz, das große Flächenangebot, die wohl proportionierten Raumzuschnitte und die raffinierte Erschließung über ein Haupttreppenhaus und zwei Wendeltreppen ermöglichten es, das Gebäude nun auch für den Geschäftsbetrieb der Architektenkammer umzurüsten.

Eher öffentliche Nutzungen wurden im Zuge dieser ersten Sanierungsmaßnahme im Erdgeschoss angesiedelt. In den darüber liegenden

Geschossen (1. OG und DG) und in den beiden seitlichen Baukörpern befanden sich ab 1996 im Wesentlichen Büros und Funktionsräume, im Untergeschoss Lagerflächen und eine Hausmeisterwohnung.

Als dann 2011 Hausschwammbefall am denkmalgeschützten Mosaikparkettboden der Sitzungssäle und anliegenden Konstruktionen festgestellt wurde, beschloss der Kammervorstand nicht nur die fachgerechte Sanierung der Böden, sondern eine umfassende Aufnahme aller Mängel und Schäden, die sich im Laufe der Jahrzehnte seit Errichtung und Umnutzung des Gebäudes eingestellt hatten.

Zugleich sollte auch die Situation des Eingangsbereichs und des Empfangs überdacht und Möglichkeiten einer denkmalgerechten energetischen Optimierung des Gebäudes untersucht werden.

Zunächst erfolgte eine umfangreiche Energieberatung für die gesamte Liegenschaft durch Architekt Prof. Clemens Richarz. Die dringend erforderliche Neukonzeption des Empfangs, die Modernisierung der Teeküche im Erdgeschoss und die Gestaltung eines zusätzlichen Besprechungsraums wurden 2012 als vorgezogene Maßnahme von der Innenarchitektin Silke Kahl (»1:20 Innenarchitektur«) entwickelt und erfolgreich umgesetzt.

Für die umfassende Sanierung des Altbaus samt Neugestaltung des Kellergeschosses und einzelner Räume im Obergeschoss wurde der in München ansässige Architekt Martin Schmöllner (»SchmöllnerArchitekten«) beauftragt. Schmöll-

ler hatte sich zuvor bereits durch den gelungenen Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz ausgezeichnet. Mit großem Engagement nahm er gemeinsam mit einem Fachplanerteam die Herausforderung an, ein Projekt für rund 23.500 fachkundige »Bauherren« zu realisieren. Seitens der Architektenkammer begleiteten die Architekten Thomas Lenzen (Geschäftsführung) und Hans Dörr (Vizepräsident) als Bauherrenvertreter das Bauvorhaben. Die Sanierung wurde im laufenden Betrieb umgesetzt - sicher eine Geduldprobe für alle Mitarbeiter, zumal die vorzunehmenden Maßnahmen - wie so oft beim Bauen mit Bestand - immer wieder situativ angepasst und geändert werden mussten und daher ein hohes Maß an Flexibilität gefragt war. Die vorbereitenden Bestandsuntersuchungen begannen mit einem verformungsgerechten Aufmaß. Im Untergeschoss wurde dann zu allererst die Durchfeuchtung der erdberührten Außenwände, die zwischenzeitlich zu sichtbaren Schäden geführt hatte, bauphysikalisch analysiert. Wandfeuchten von bis zu 90% wurden gemessen - teilweise verbunden mit einer Steighöhe der Wassersäule bis unter die Geschossdecke des Erdgeschosses.

Die Schadenskartierung der historischen Kastfenster ergab zwar einen vergleichsweise guten Gesamtzustand, aber auch hier wurden Schäden im Bereich der Schwellen, der Öffnungsflügel, der Rollläden und Fensterläden sichtbar. Zusätzlich lieferte ein Blower-Door-Test Erkenntnisse zu Schwachstellen und Leckagen, die unkontrollierte Lüftungswärmeverluste verursachten.

Bei allen horizontalen Abdichtungs- und Entwässerungssystemen im Bereich der drei gro-

ßen Terrassen im Norden, Süden und Osten des Gebäudes wurden erhebliche Schäden und Mängel festgestellt.

Auch die Begutachtung des Verwitterungszustands der bauzeitlichen Schieferdeckungen ergab dringenden Handlungsbedarf. Alle sichtbaren Schäden an Putz- und Betonflächen im Bereich der Außenwände, Brüstungen und Treppen wurden erfasst und eine Untersuchung der Farbschichten durchgeführt. Wesentlicher Handlungsdruck entstand nach Untersuchung der Brandschutzqualitäten im Bestand.

In Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde nach dieser Schadensenerhebung ein umfassendes Sanierungskonzept für das gesamte Gebäude erstellt. Alle akuten Mängel und Schäden sollten behoben, der bauliche Brandschutz gewährleistet und eine behutsame energetische Optimierung umgesetzt werden. Zugleich sollte eine hochwertige Nutzung des Untergeschosses mit Arbeitsplätzen, einem weiteren Besprechungsraum, einer Neuordnung der Lager- und Technikflächen und eine Modernisierung des Besucher WCs erreicht werden.

Noch im Oktober 2012 begann die Realisierung mit dem Abschluss der ersten Bauverträge und Maßnahmen:

Um die nötige Abdichtung und Wärmedämmung der erdberührten Außenwände auszuführen, wurde die Sockelzone des Gebäudes umlaufend bis zur Fundamentsohle aufgedigelt - die große zweiläufige Freitreppe im Bereich der Terrasse Ost musste dazu komplett abgebaut und zwischengelagert werden.

Anstelle einer sperrenden Horizontalabdichtung wurde im Untergeschoss auf der Innenseite der



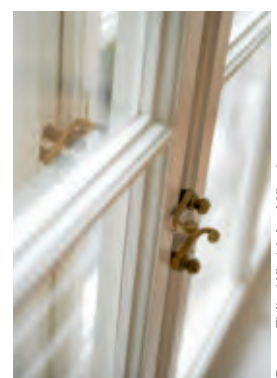
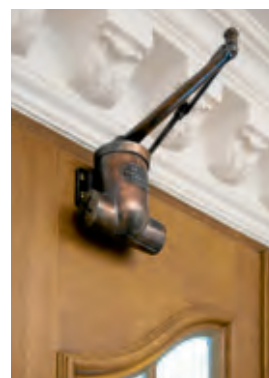
Foto: Geschichtswerkstatt Neuhausen e. V.

Außenwände eine umlaufende Sockeltemperierung mit dauerhaftem Durchfluss von ca. 30°C warmem Wasser ausgeführt. Die Temperierungsleitung dient sowohl der Austrocknung der durchfeuchteten Wandquerschnitte als auch der Unterbrechung der kapillar aufsteigenden Feuchte.

Das Untergeschoss wurde in der Folge vollständig von den Umbauten aus den 1990er-Jahren befreit, anschließend erfolgte die horizontale Abdichtung der Bodenplatte.

Auf der Innenseite der Außenwände wurde umlaufend eine mineralische Innendämmung in Kombination mit einem Wandflächenheizungssystem eingebracht. Zur Verbesserung der Wärmeverluste über die nicht transparenten Außenbauteile kam die mineralische Innendämmung auch an relevanten Wänden in den Obergeschossen zur Ausführung.

Die Terrasse Ost sollte sich zum »Sorgenkind« des alten Gebäudes entwickeln, da durch eine über Jahrzehnte hinweg fortwährende Korrosion die Stahlbewehrung der historischen Betonrippen nahezu funktionslos wurde und akute Einsturzgefahr bestand. Die Beton- und Beweh-



Fotos: Thilo Härdlein, München

Foto: Thilo Härdtlein, München



Foto: Sascha Kleitsch

Die Sanierung der denkmalgeschützten Rippendecke im Bereich der Terrasse Ost wurde abschnittsweise ausgeführt. Die Betonquerschnitte der Decke wurden sandgestrahlt und neue Bewehrungsstäbe mussten einzeln von Innen eingebracht werden.

Um im denkmalgeschützten Gebäudebestand die aktuellen Brandschutzanforderungen zu erfüllen, wurden im Untergeschoss und in allen übrigen Geschossen die Brandabschnitte neu geordnet. Einzelne Wand- und Deckenquerschnitte mussten ertüchtigt, Brandschutztüren neu eingebaut oder bestehende Türen behutsam durch Materialverstärkung zu »dicht, vollwandig und selbstschließenden« Türen umgebaut werden. Das gesamte Haus erhielt eine Brandmeldeanlage, wodurch einzelne Abweichungen von den gesetzlichen Brandschutzanforderungen genehmigt werden konnten.

Besonderes handwerkliches Können erforderten die Sanierung der historischen Kastenfenster, der innenliegenden doppelflügeligen Schiebetüren im Bereich der Sitzungssäle und die Überarbeitung der Haupteingangstür. Die alten Kastenfenster wurden behutsam saniert und nur wo nötig ausgebessert. Zur Optimierung der Lüftungswärmeverluste wurde die innere Verglasungsebene mit eingefrästen Dichtungen ausgestattet, ansonsten wurde die historische Verglasung belassen – was wesentlich zum Erhalt des ursprünglichen Charakters der alten Villa beitragen haben dürfte.

Traditionelle Handwerkskunst war auch bei der Neueindeckung des Dachs gefragt, das wieder als »Altdeutsche Schieferdeckung« ausgeführt wurde. Und schließlich mussten die Farbgebung

und die damit einhergehende Anmutung des Altbaus gemeinsam mit der Denkmalpflege festgelegt werden. Hierfür wurden an allen Außenbauteilen Farbuntersuchungen durchgeführt. Es stellte sich überraschenderweise heraus, dass alle Putzflächen des Gebäudes ursprünglich monochrom in schlichten Grautönen ausgeführt waren.

Daher entschied man sich, diese – ebenso wie alle Roll- und Fensterläden – auf die Originalfarbgebung zurückzuführen. Im Bereich der Sockelflächen konnte die gestockte Betonoberfläche minutiös von den deckenden Farbschichten befreit werden, so dass sie nun ihre ursprüngliche Materialität wieder voll entfalten kann.



Fotos: Thilo Härdtlein, München

Zu guter Letzt wurden die Außenanlagen, geplant und begleitet von »realgrün Landschaftsarchitekten«, wieder in ihren ursprünglichen Zustand versetzt.

Dank des engagierten Einsatzes aller beteiligten Firmen und Fachplaner, des begleitenden Prozessmanagements der Bauherrenvertretung und insbesondere der fachkundigen Leistung des Architekten Martin Schmöllner blieb die Sanierung des Altbaus nach Abschluss der Maßnahme im prognostizierten Kostenrahmen. Viele Originaldetails erlebten eine Renaissance und wurden souverän mit den sanierten Böden und neuen Elementen wie Leuchten und Einbaumöbeln kombiniert.

Allen beteiligten Firmen und Planern gebührt Dank für die hochwertige Ausführung und die kollegiale gute Zusammenarbeit.

Durch den Erwerb der Liegenschaft entstand für die Bayerische Architektenkammer die Verpflichtung, dauerhaft für den Erhalt der denkmalgeschützten Villa und des Gartens Sorge zu tragen. Mit der behutsamen Sanierung und Modernisierung des Gebäudes hat die Kammer eine nachhaltige Investition in die Zukunft unternommen – das hätte sicher auch dem Architekten Littmann gefallen.



Zweitabdruck des in der Bayerischen Staatszeitung v. 25.11.2016 erschienenen Artikels.