

AOK: Vom Bürobau zum Wohngebäude

Trockenbau sorgt für hochschalldämmende Wände und löst statische und Brandschutzprobleme in Verwaltungsgebäude



Urbanes Wohnen in der Stadt mit hohem Anspruch an die Schalldämmung

Manche Herausforderungen sind einfach größer als andere. Acht Meter breite Flure, beidseitig flankiert von sechs bis sieben Meter tiefen Räumen zum Beispiel. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Raumaufteilung Standard in einem Bürogebäude ist, das zu Wohnungen umgebaut werden soll. Wenn dazu noch statisch nicht mehr akzeptable Rippendecken kommen, deren Aufbau an heutigen Brandschutzanforderungen komplett vorbei geht, würden viele Bauherren eine solche Aufgabe gar nicht erst angehen. Der Münchner Bauträger JK Wohnbau hingegen ließ sich die Chance, aus dem zentral gelegenen, ehemaligen Verwaltungsgebäude der AOK ein außergewöhnliches Wohngebäude zu machen, nicht entgehen, und löste die unterschiedlichen Probleme mit einem einzigartigen Rezept: Trockenbau.

„Ziel unserer Entwurfsidee für das ehemalige AOK-Gebäude war es, die – im Zuge von Umbauarbeiten – irgendwann aufgegebene historische Erschließung ebenso wie diverse andere historische Elemente wieder freizulegen, erlebbar zu machen und mit der Moderne in einen Dialog zu bringen“, erklärt Maximilian Maier, Partner im Architekturbüro Maier Neuberger Partner.

Dieses von JK Wohnbau für die Leistungsphasen 1 - 4 beauftragte Büro erstellte zunächst ein Gutachten über das Projekt und entwarf auf dieser Basis ein Grundrisskonzept für das H-förmige Ensemble. 131 Wohnungen haben in den historischen Räumen Platz gefunden. Sie alle weisen große Bäder auf, große Erschließungszonen, große Raumtiefen und ein identisches Grundkonzept, das jeweils individuell interpretiert wurde. Der Schwerpunkt des Angebots liegt auf luxuriösen Etagenwohnungen vom Zwei-Zimmer-Format bis hin zu 250 m² Größe. Daneben finden sich aber auch zweigeschossige Maisonnetten mit großzügigen Dachterrassen und atemberaubenden Blickbeziehungen bis in die Bergwelt der bayerischen Alpen.



Das neue Wohngebäude ist eine gelungene Mischung aus Alt und Neu geworden: Fassade, Säulenportal, Foyer und historisches Treppenhaus wurden behutsam wieder aufgearbeitet. Der Rest des Baukörpers wurde bis auf Stützen und Decken weitgehend entkernt und sukzessive wieder aufgebaut. Die Decken wurden mit Trockenbau ertüchtigt. Wände und Vorsatzschalen etwa vor

Ein Bürogebäude wird zu hochwertigen Wohnungen

Installationen bestehen ebenfalls komplett aus Knauf Platten.

Die Werkplanung wurde dem Architekturbüro Hetfleisch + Leppert übertragen, das eine breite Palette leistungsfähiger Trockenbausteine für einen qualitativ hochwertigen Ausbau zu nutzen wusste. Aus schalltechnischen Gründen wählte es für die 250 mm dicken Wohnungstrennwände eine entkoppelte zweischalige hochschalldämmende Version, so dass im eingebauten Zustand Schallwerte von 63 Dezibel bei gleichzeitiger F90-Qualität erreicht werden konnten. Beidseitig eingebrachte Stahlblecheinlagen zwischen den Beplankungen garantieren darüber hinaus die Einbruchssicherheit (mit Klassifizierung nach Widerstandsklasse N nach VdS oder analog zur Widerstandsklasse WK2, die bei Fenstern und Türen verwendet wird) der nach dem Grundsystem Knauf W 145 konzipierten Lösung. Sie basiert auf einer zweireihigen Unterkonstruktion aus MW 75-Profilen, die über einen durchgängigen Steg miteinander verbunden sind. Dieses Gerüst ist beidseitig jeweils mit 25 mm Massivbauplatten und einer zusätzlichen Lage aus 12,5 mm Piano Platten beplankt.

Willkommen im Einkaufsnetzwerk!

Das neue Komplettprogramm für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik



Über das neuartige Einkaufsnetzwerk-Konzept können Sie allein oder – noch preisgünstiger – im Verbund Produkte und Dienstleistungen für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik einkaufen:

- qualitativ hochwertige, praxisbewährte Produkte
- attraktive Konditionen
- bundesweit abrufbar
- kurzfristig lieferbar

Neugierig geworden?
Nähere Informationen unter
www.netzwerkfdw.de

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Am Schürholz 3 · 49078 Osnabrück
Fon 0541 800493-40 · Fax 0541 800493-30
info@netzwerkfdw.de · www.netzwerkfdw.de



Für die Flurwände verbauten die mit den Trockenbauarbeiten beauftragte Gruber Innenausbau-Holzbau GmbH das Knauf-System W 142: Die Beplankung der eingesetzten MW 100-Profile besteht beidseitig aus jeweils einer Lage 25 mm Mas-sivbauplatten und einer Lage Diamant-Platten, zwischen denen ebenfalls Stahlblecheinlagen eingebaut wurden. Bei den Innentrennwänden genühten Standardkonstruktionen. Aufgrund von Käuferwünschen respektive ihrer höheren Qualität, Robustheit und der besseren Belastbarkeit wurden die in solchen Konstruktionen normalerweise gebräuchlichen Bauplatten in einigen Wohnungen durch Diamant-Platten ersetzt.

Die Brandwände im Treppenhaus wurden als Knauf W 131-Konstruktion mit MW-Profilen ausgeführt, die mit 20 mm GKF-Platten und 12,5 mm Diamantplatten beplankt wurden. Auch hier

sorgen Stahlblecheinlagen für den nötigen Schutz vor Einbrechern.

Sämtliche Bestandsdecken wurden durch abgehängte Knauf D 112-Decken auf F 90-Qualität ertüchtigt. In den Fluren kamen teilweise Sonderkonstruktionen zum Einsatz, da die hier verzogenen Installationsleitungen und Lüftungskanäle sowohl von oben, als auch von unten eine Abgrenzung durch Decken der Brandschutzqualität F 90 erforderten. Da für die unteren Deckensegel keinerlei reguläre Befestigungsmöglichkeiten vorhanden waren, entschieden sich die Planer in den meisten Fällen für eine freitragende Deckenkonstruktion nach dem Knauf-System K 219: Hierzu verschraubten die Trockenbauer CW-Doppelprofile Rücken an Rücken miteinander und befestigten dieses Gerüst an den angrenzenden Wänden mit UW-Profilen. Als Beplankung dienen zwei Lagen mit 20 mm Fireboard – einmal oben lose aufgelegt, einmal unten mit dem Gerüst verschraubt. An den Kreuzungspunkten der Flure kam ein zusammen mit dem Brandschutzgutachter entwickeltes Sonderdetail zum Einsatz, in dem die UA-Profile durch ein Stahl-Vierkant-Hohlprofil ersetzt wurden. So ließen sich Spannweiten bis zu 3,50 m überbrücken.

Die Bestandsdecken wurden mit Knauf Decken (System W112) brandschutztechnisch ertüchtigt, so dass sie jetzt Feuerwiderstand F90 erreichen.

Große Spannweiten



Bei Spannweiten von bis zu 9 m im Foyer brachten die Handwerker zudem Mittelabhängungen ein: Im Abstand von 1,50 m wurden UA-Profile mit Gewindestangen von der Decke abgehängt. Im Anschluss wurden die freitragenden Elemente zwischen je zwei dieser so konzipierten Mittelabhängungen eingehängt, so dass ein stabiles System entstand.

Knifflige Anschlussdetails mussten die Trockenbauer auch im 5. Obergeschoss lösen, um die Brandschutzanforderungen mit den baulichen Vorgaben in Einklang zu bringen. „Es gab einfach sehr viele Details, die hier mit hohem Aufwand im hochwertigen Ausbau gelöst werden mussten“, zieht Dr.-Ing. Jochen Pfau, an der FH Rosenheim zuständig für das Fachgebiet Trockenbau im Stu-

Montage des Knauf Systems W 145. Die Wandkonstruktion leistet gemessene 63 dB

diengang Innenausbau, Bilanz aus den Trockenbauarbeiten im Gebäude. „Es zeugt von einer hervorragenden Leistung, wie die Anforderungen an den Brandschutz, an Wärmedämmung, an Schutz vor Feuchtigkeit und nicht zuletzt an den Schallschutz im ehemaligen AOK-Gebäude mit den Mitteln des Trockenbaus bewältigt wurden.“ Einer Leistung, die von den potentiellen Interessenten an den Wohnungen durchaus geschätzt wurde: Die Einheiten im historischen Bestandsgebäude wurden so schnell verkauft, dass sich die Vertriebsmitarbeiter des Bauherrn sogar über Rückabwicklungen freuten – weil Ersatzkäufer bereits auf der Warteliste standen. Manche Herausforderungen machen sich einfach bezahlt – auch wenn sie größer sind als andere.

Christine Ryll/Daniel Di Noia

Bautafel:

Bauherr: JK Wohnbau GmbH, München

Entwurf: Maier Neuberger Partner, München

Werkplanung: Architekturbüro Hetfleisch + Leppert, München

Trockenbau: Gruber Innenausbau-Holzbau GmbH, Rötz-Bernried

Fachberatung: Knauf Gips KG, Bernhard Bredl, Hans Heinzl

Fotos: Knauf Gips KG / Bernd Ducke / Andi Albert

STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

Image aufwerten?

Zeigen Sie, was in Ihnen steckt! Vernetzte Gesamtkonzepte von **STOLPUNDFRIENDS** rücken Ihre Stärken ins rechte Licht – aufmerksamkeitsstark, wirkungsvoll und wertsteigernd.

Weitere Informationen finden Sie auf:

www.stolpundfriends.de

