

gutachten / vorentwurf  
**barer dachgeschoss**  
barerstraße 11  
münchen

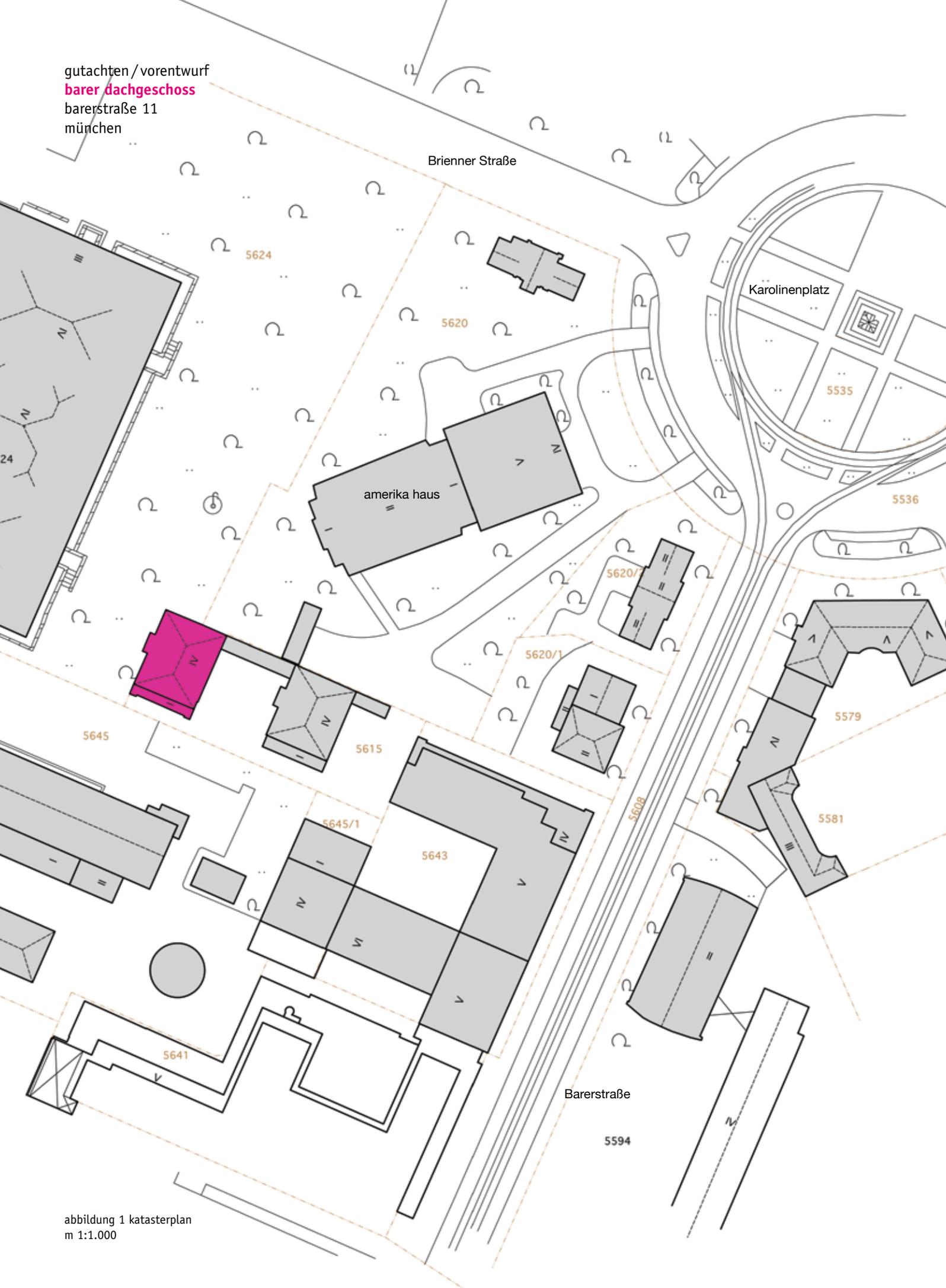


abbildung 1 katasterplan  
m 1:1.000





abbildung 3 ansicht süd/süd-ost [photo: mg]

### aufgabe

vorentwurf zum umbau und ausbau des daches eines 4-geschossigen mehrfamilienhauses in eine wohnung mit teilungsoption in zwei einheiten. zur wohnraumversorgung für staatsbedienstete [evtl. professoren]. der bestehende einbau steht zur disposition. untersuchung zur installation eines aufzuges.

### ort

barerstraße 11, 2. gartenhaus, 80333 münchen, maxvorstadt flurnummer 5615; kein bebauungsplan vorhanden

### eigentum

freistaat bayern

### bauherrin/verwaltung

stadibau – gesellschaft für den

staatsbediensteten wohnungsbau in bayern mbh

### situation

das anwesen liegt innerhalb des rechtwinkligen straßenrasters der maxvorstadt. barerstraße, karlstraße, katharina-von-bora-straße (ehemals meiserstraße), briennerstraße und der süd-westliche teil des karolinenplatzes spannen das straßengeviert auf.

### städtebau historisch

die maxvorstadt, war die erste großmaßstäblich geplante stadterweiterung Münchens, welche die stadt von der residenz aus, in richtung nymphenburger schloß öffnete. im umfeld des karolinenplatzes lässt sich der ursprüngliche charakter, der offenen bauweise noch erahnen. im nationalsozialismus veränderte sich das von großbürgerlichen villen geprägte stadtgebiet um den königsplatz und den karolinenplatz zur machtzentrale der nsdap. »1939 gehörten der nsdap hier 56 gebäude, im jahr 1942 waren es bereits 68, in welchen ihre verschiedenen einrichtungen untergebracht und zeitweise 6.000 menschen beschäftigt waren.«<sup>(1)</sup>

### anwesen, lage

das gebäude liegt weit ins innere des straßengevierts zurückversetzt. auf dem gleichen grundstück befindet sich ein zweites, baugleiches gebäude, »hotel marienbad«. die erschließung erfolgt mit wegerecht über das nachbargrundstück (flnr. 5643), barerstraße 9.

### anwesen, lage/historisch

das ursprüngliche hotel »marienbad« bestand aus drei hauptgebäuden, die sich von der barerstraße aus in richtung, damalige arcisstraße erstreckten. 1934 diente das hotel als sitz der »obersten sa-führung« und war somit dienstszitz von ernst röhms. nach dem krieg wurde das grundstück treuhänderisch von der stadt münchen verwaltet, bis es eigentum des bayerischen staates wurde.

der direkt an der barerstraße befindliche baukörper war anscheinend kriegsbeschädigt und wurde abgerissen. die beiden »gartenhäuser« zeugen noch vom ehemaligen hotel.

### gebäude

das gebäude wurde 1910 als erweiterung, als 2. gartenhaus, des hotel »marienbad« errichtet. architekt: max ostenrieder (münchen), bauherr max aumüller, eigentümer »Hotel Marienbad«. heute ist es als vermietetes wohngebäude genutzt. ein teil des daches wurde nachträglich zu wohnzwecken ausgebaut.

### denkmalschutz

nein

### baubeschreibung gebäude/bestand

das gebäude ist in massiver bauweise errichtet. es besteht aus kellergeschoss, erdgeschoss, drei obergeschossen und einem (teil-ausgebauten) dachgeschoss. es gibt einen treppenaufgang. die hauseingangstür wurde nachträglich an die westseite des hauses gelegt. der zugang im ursprünglichen hotelbetrieb lag an der südseite des hauses. dieser zugang dient heute der rechten wohnung im erdgeschoss. in den schacht des ehemals vorhandenen aufzugs wurden abstellkammern und wc anlagen, den jeweiligen stockwerken zugeordnet, nachträglich eingebaut. 1975 erfolgte ein umbau der heizung (pläne landbauamt).

### baubeschreibung dach/dachstuhl

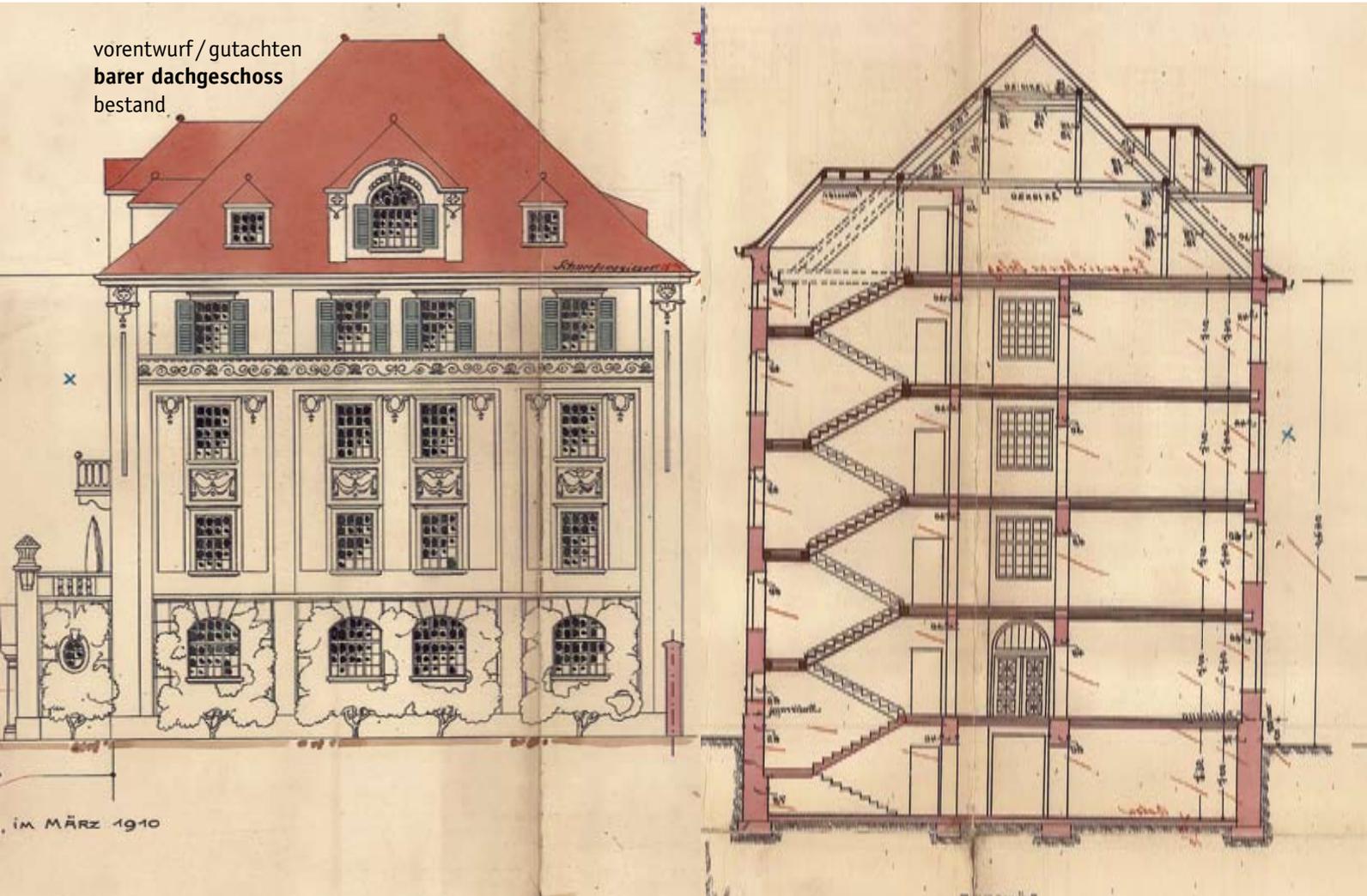
der dachstuhl wurde über einem grundriss mit 17,45m länge und einer breite von 14,75m errichtet. er weist eine höhe von ca 7m auf. es ist ein walmdach mit dreifach stehendem, abgestrebtem pfettendachstuhl. die neigung beträgt auf allen seiten ca. 45°. neben der fuß- und mittelpfette es gibt keine firstpfette. die sparren liegen hier auf einer kehl-scheibe auf. die beiden pfostenfüße die auf dem binderbalken in der ebene der mittelpfette aufsitzen werden, den plänen nach, mit einem schwebezapfen aufgesetzt, um den binderbalken zu entlasten. die decke der eingebauten wohnung ist aus stahlbeton; dämmung evtl. heraklith. die eingebaute wohnung ist dringend sanierungsbedürftig (fenster, sanitär, küche). die dämmung entspricht nicht den gesetzlichen anforderungen; die räumliche aufteilung ist unbefriedigend; im süden und osten erweitert je eine standgaube das hier ausgebaute dach. die standgauben sind gewalmt, mit first. im westen und osten ist jeweils eine kleinere walmgaupe mit first angeordnet. einige einfache dachliegfenster/dachluken, sind im ausgebauten und im nichtausgebauten bereich zu finden. ein schornstein ist nicht vorhanden.

der erkervorsprung des treppenhauses springt in der höhe über die traufe und schließt als pultdach an das dach an. die deckung besteht aus biberschwanzziegeln.

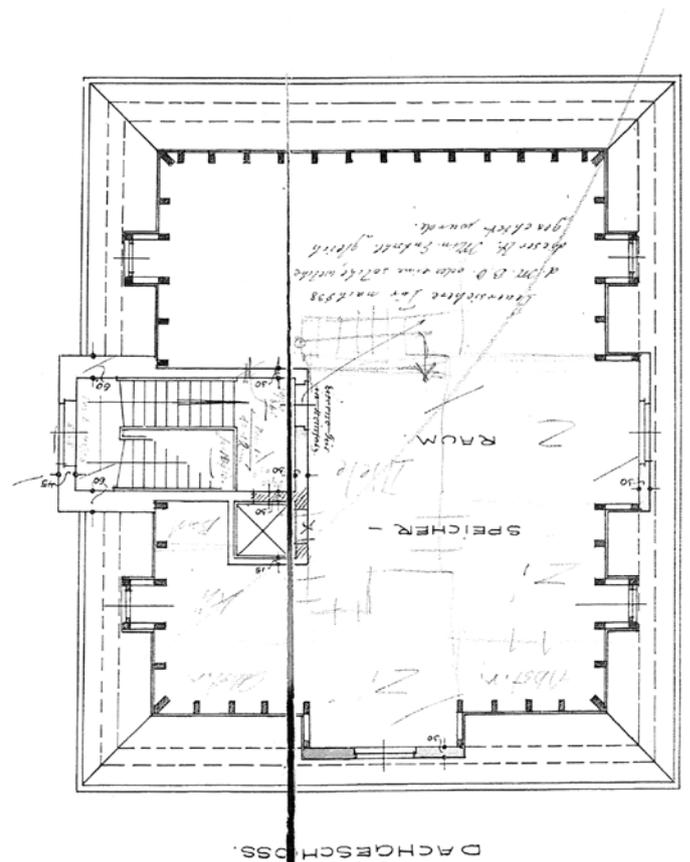
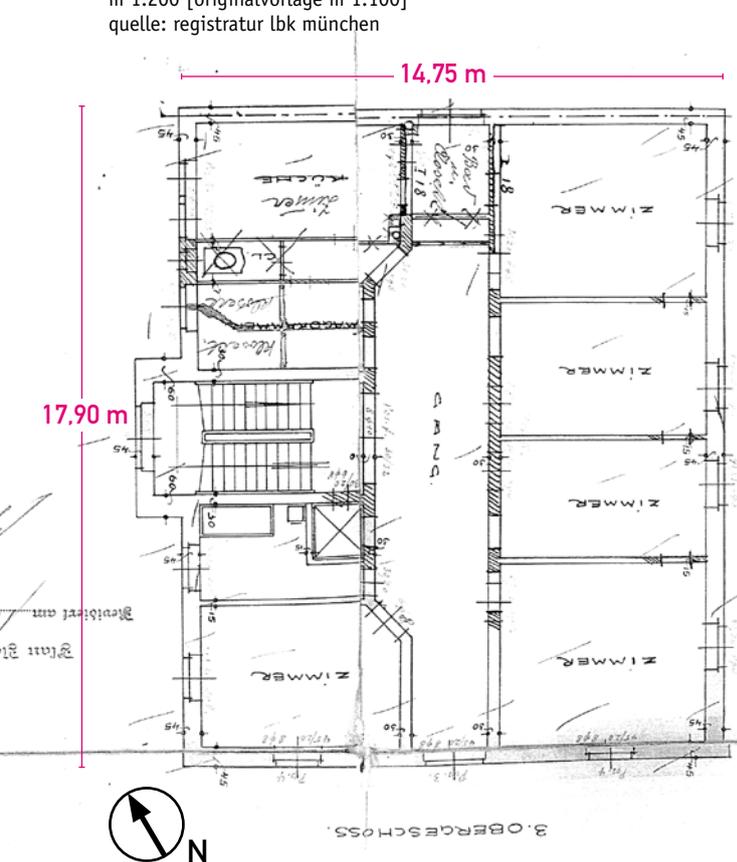
das ganze dach ist innenseitig mit weißer, filmbildender farbe beschichtet.

<sup>(1)</sup> bauliche zeugnisse der »hauptstadt der bewegung«, eine dokumentation, susanne rieger, gerhard jochem, 2007; www.muenchen-maxvorstadt.de

vorentwurf / gutachten  
 barer dachgeschoss  
 bestand



abbildungen 4-10  
 ansicht, schnitt, grundriss eg, grundriss dg bestand [planstand: 1910]  
 m 1:200 [originalvorlage m 1:100]  
 quelle: registratur lbk münchen



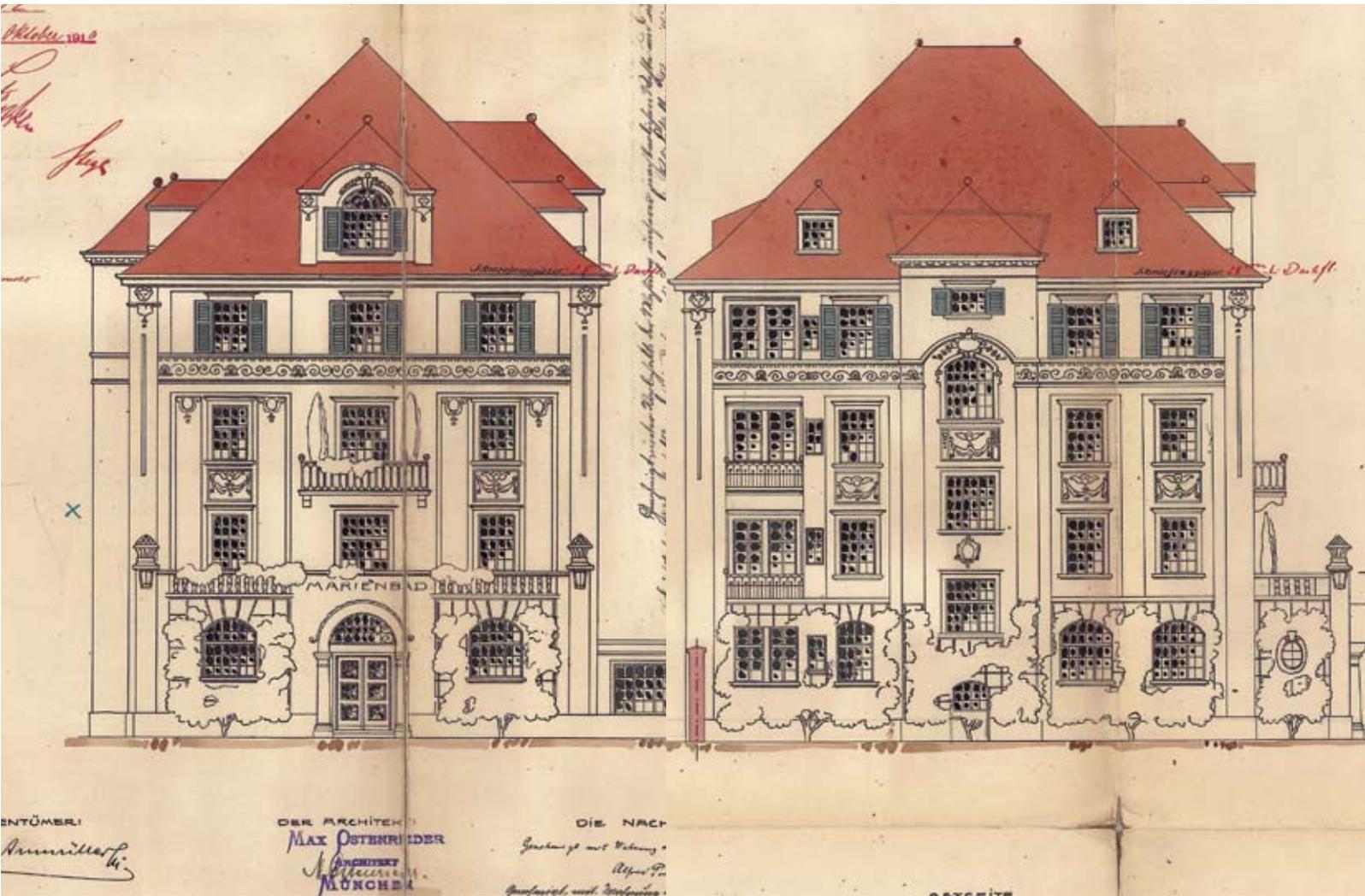
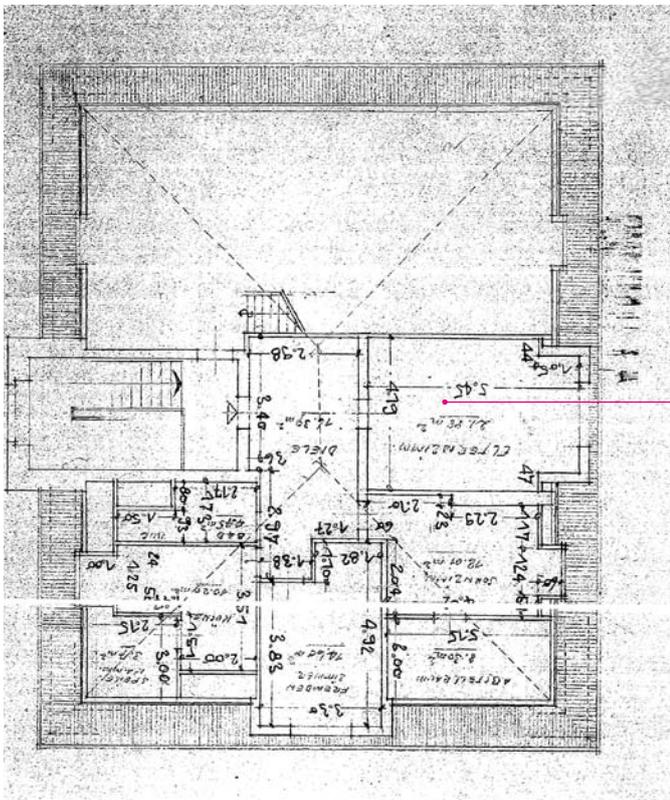


abbildung 11  
 grundriss dg bestand [planstand: 1953]  
 m 1:200 [originalvorlage m 1:100]



teilausbau der südlichen dachhälfte; wfl ca. 90 m<sup>2</sup>

vorentwurf/gutachten

## barer dachgeschoss

konzeptskizze, o.m.

parallelen zu palladios »villa rotonda« (1566–1570, vicenza) sind uns beim entwerfen sehr schnell aufgefallen.

die besondere lage des hauses, im zentrum des straßengevierts der maxvorstadt, das nach norden von den solitären des amerikahauses, des »troostbaus« und altem baumestand geprägt ist, nach süden hin mit seiner geschlossenen randbebauung den übergang in richtung innenstadt darstellt, nehmen wir in unserem entwurf auf und überhöhen diese spezifität des ortes.

wir öffnen das dach nach allen vier seiten, was auch die ursprüngliche idee des architekten max ostenrieder war (aber nur im 1. gartenhaus vollständig umgesetzt wurde).

hier, an der stelle der beiden sog. gartenhäusern des ehemaligen hotel marienbad ist der block noch durchlässig und durchgrünt. diese schnittstelle, dieses »in der mitte sein«, ermöglicht die ausblicke in die vier verschiedenen himmelsrichtungen, hier in der maxvorstadt (anders als in vicenza) sogar auch noch verbunden mit den ausblicken, auf die sehr unterschiedlichen nachbarn, die mit den benachbarten häusern und stadträumen verbundene unterschiedliche(n) geschichte(n).

die »villa suburbana« hat eine lange tradition und ist als typologie durch die jahrhunderte noch immer sehnsuchtsort vieler menschen. mit der stadterweiterung der maxvorstadt war dieser typus vor 100 oder 200 jahren ein anderer, als er heute ist. wie sieht dieser typus heute aus, wo die stichworte nachhaltigkeit, nachverdichtung, bauen im bestand im vordergrund stehen?

zeitgemäßen, modernen lebensraum in einer akzeptablen innerstädtischen dichte zu schaffen kann durch die angestrebte maßnahme nachhaltiger nicht sein. stadtstruktur, hausstruktur und geschichtsstruktur erhalten, ja sogar akzentuieren, gelingt hier.

durchgesteckter multifunktionaler [wohnen/essen/spielen/arbeiten] hochflexibler monospace mit zuschaltbaren nachbarräumen. semi-transparente textile zonierbarkeit.

mit einer unzahl von stau-, lager- und archivräumen und -nischen durchsetzter restraum zwischen wohnfläche und gebäudehülle

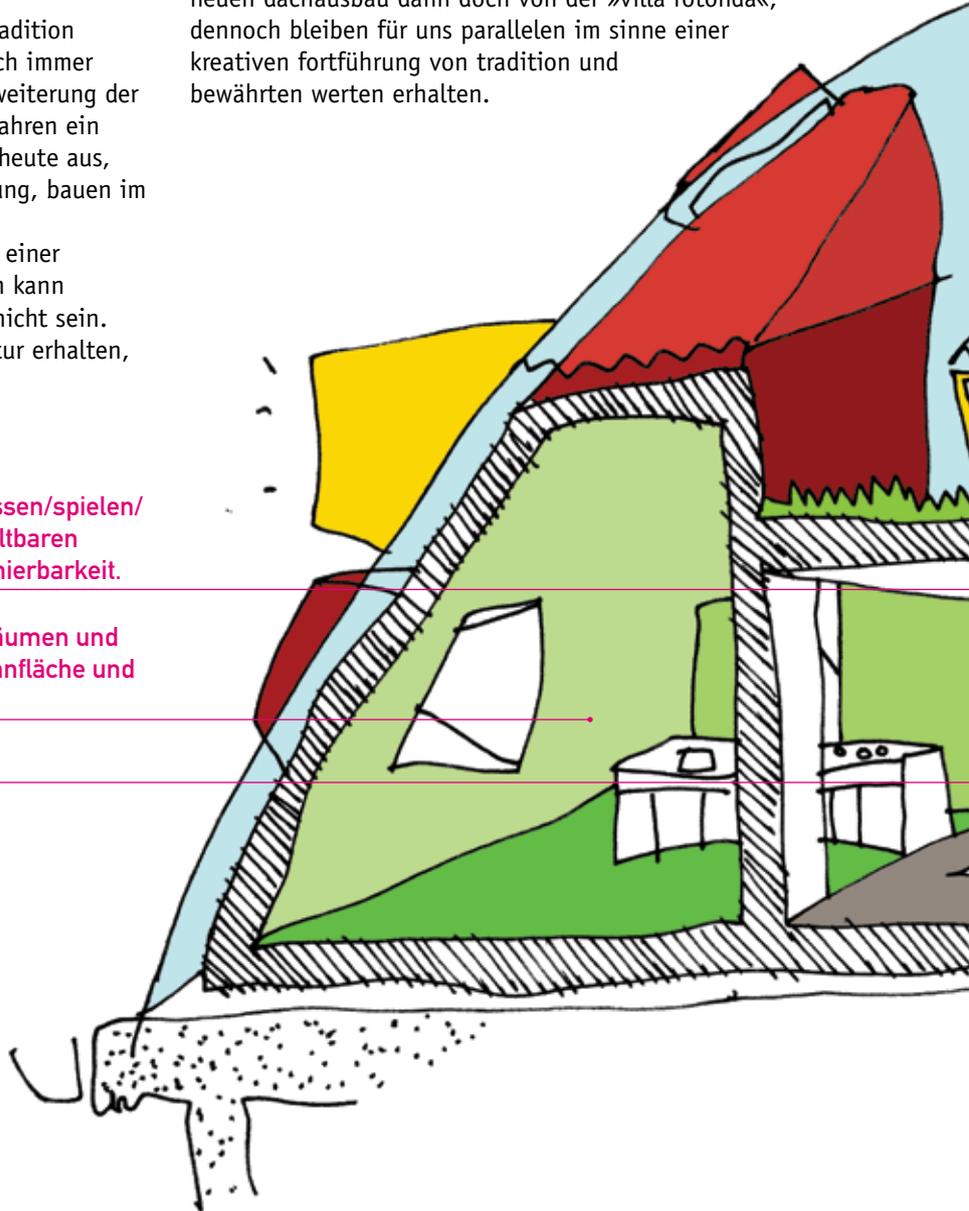
bestehender aufzugschacht wird reaktiviert

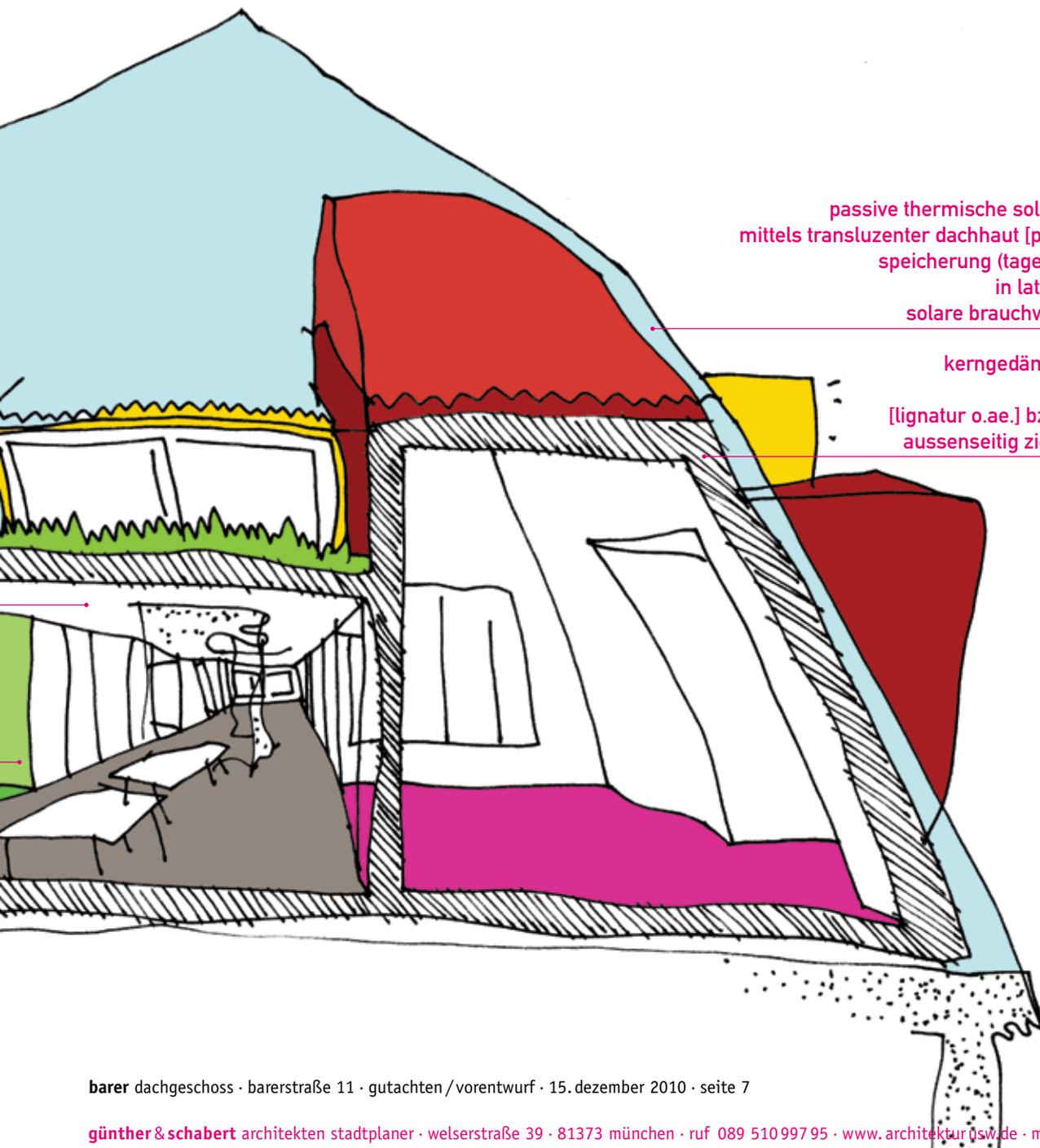
durch raum und konstruktion wird die durchgesteckte nord-süd und ost-west orientierung zum zentralen thema der neuen wohnung/en.

die gebäudestruktur des ehemaligen hotels, dessen überbreit-satten dreimeter-flur, aufnehmend, wird im ersten dachgeschoß der »flur« zum hauptraum, zum monospace. dieser nord-süd durchgesteckte raum ist vielfältig beispielbar. er ist wohnzimmer und verteiler zugleich, kommunikationsraum und kontemplationsraum. er bietet platz für eine lange tafel, kann atelier, bibliothek oder empfangsraum sein. nach norden sieht man den obelisk am karolinenplatz, richtung süden öffnet sich der raum, über eine terrasse, der sonne.

vom diesem hauptraum, mit einer höhe von 2,60m, erschließt man alle anderen, teils doppelt so hohen. das 45 grad dachvolumen nachzeichnenden räume. quer über der ersten durchgesteckten ebene liegt ein zweiter monospace. der blick ist hier ost-west-orientiert.

das übereinanderstapeln der ebenen, die asymmetrien, die materialien, die lage usw. all das unterscheidet den neuen dachausbau dann doch von der »villa rotonda«, dennoch bleiben für uns parallelen im sinne einer kreativen fortführung von tradition und bewährten werten erhalten.





passive thermische solarenergienutzung  
mittels transluzenter dachhaut [polycarbonat-welle]  
speicherung (tages-wochenzyklisch)  
in latentwärmespeicher  
solare brauchwassererwärmung.

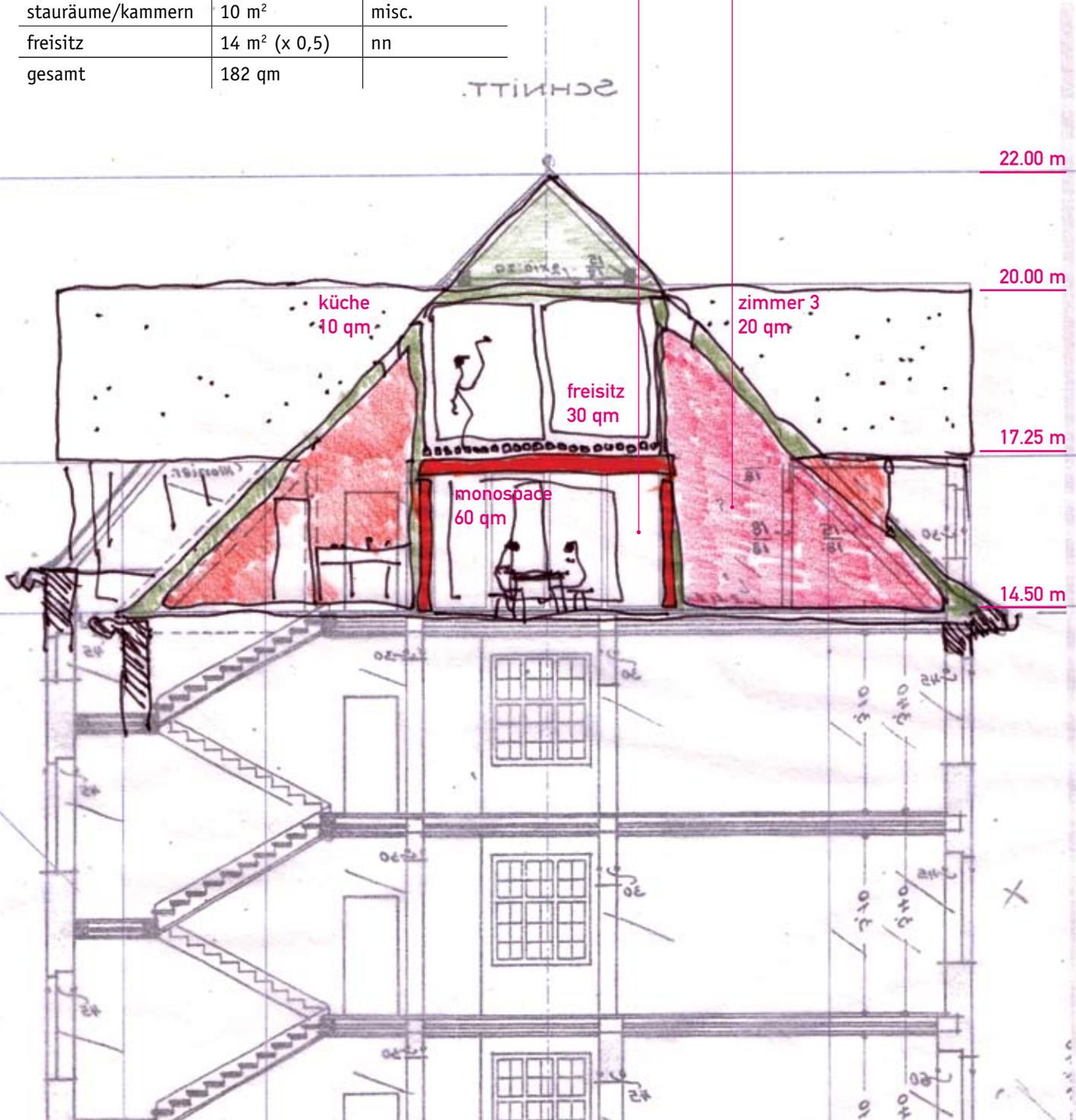
kerngedämmte vorgefertigte  
holzkonstruktion  
[lignatur o.ae.] bzw massivholz [nh]  
aussenseitig ziegelrot beschichtet

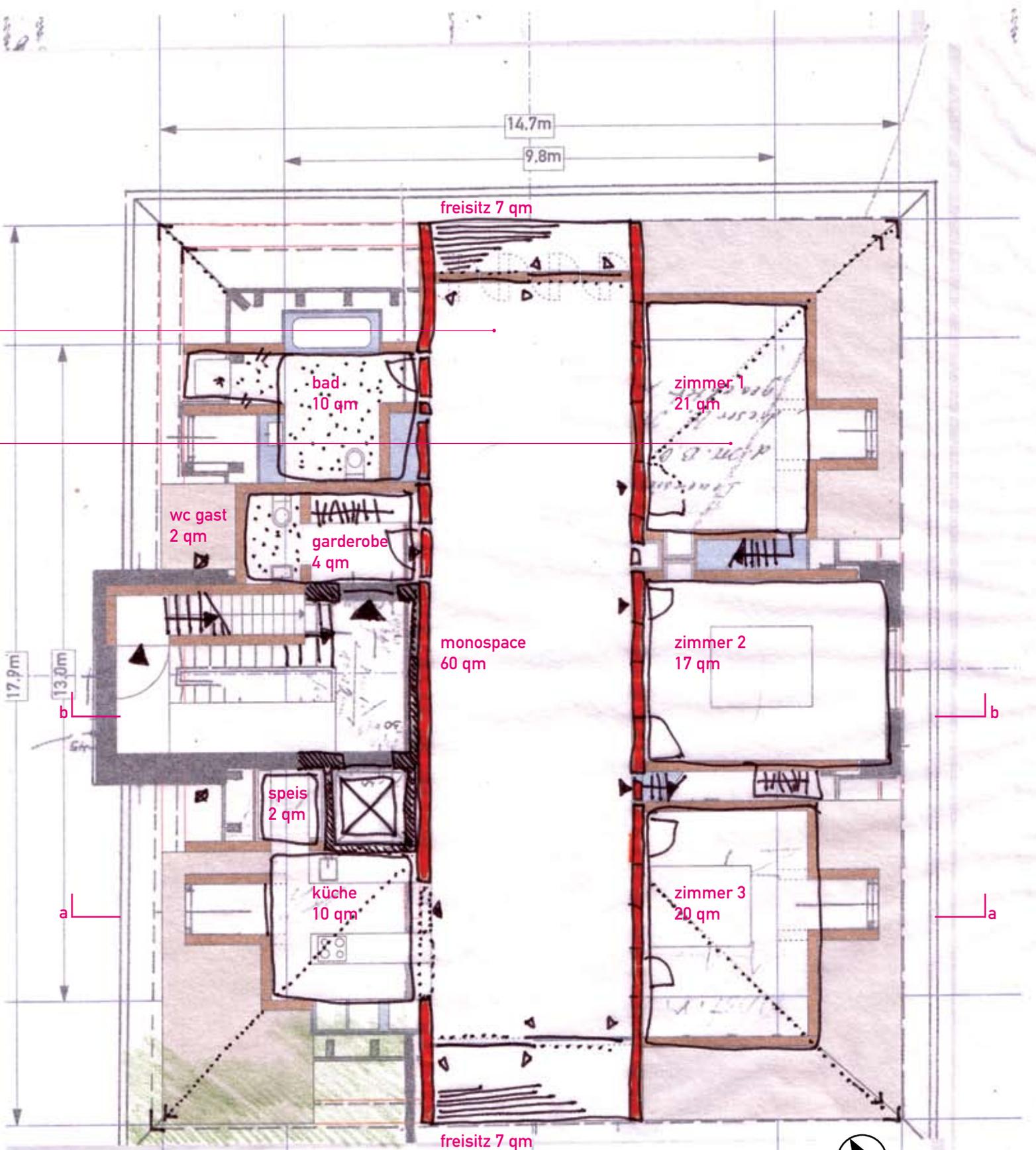
vorentwurf/gutachten  
**barer dachgeschoss**  
 grundrisse dg1, schnitt aa, m 1:100

raum	fläche	lichte höhe
monospace	60 m <sup>2</sup>	2,60 m
zimmer 1	21 m <sup>2</sup>	4,70 m (max.)
(zzgl. galerie)	12 m <sup>2</sup>	3,00 m (max.)
(zzgl. freisitz)	15 m <sup>2</sup> (x 0,5)	nn
zimmer 2	17 m <sup>2</sup>	2,60 m
zimmer 3	20 m <sup>2</sup>	4,70 m (max.)
garderobe	04 m <sup>2</sup>	4,70 m (max.)
wc gast	02 m <sup>2</sup>	2,60 m
bad/wc	10 m <sup>2</sup>	4,70 m (max.)
küche	10 m <sup>2</sup>	4,70 m (max.)
speis	02 m <sup>2</sup>	2,30 m (max.)
stauräume/kammern	10 m <sup>2</sup>	misc.
freisitz	14 m <sup>2</sup> (x 0,5)	nn
gesamt	182 qm	

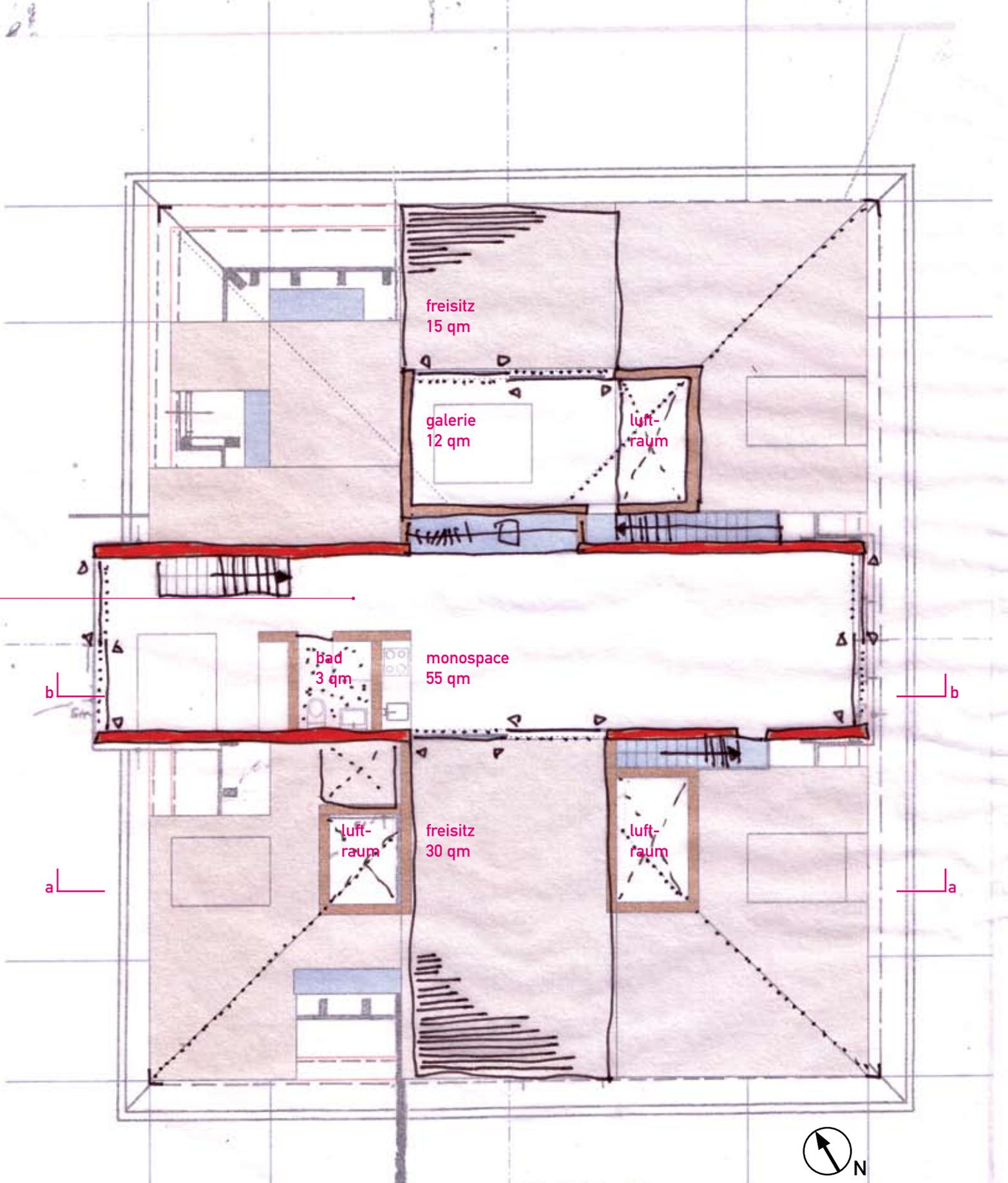
monospace [4 m breit, 15 m lang]  
 übersetzt den wunderbar üppigen durchgesteckten  
 hotel-korridor in einen multifunktional  
 beispielbaren aufenthaltsraum mit blick  
 auf obelisk & zugspitze

zimmer [15 bis 17 m<sup>2</sup>]  
 mit bis zu 5 m raumhöhe  
 und z.t. galerieschoss









DACHGESCHOSS.  
 M 1:100

BARER-STRASSE, NO 11  
 HERRN MAX FOMWÖLLE DR. VERBUND

**günther & schabert**

architekten stadtplaner  
welserstraße 39  
81373 münchen  
ruf 089 51099795  
www.architektur.usw.de  
mail@architektur.usw.de

12/2010 **barer dachgeschoss** gutachten/vorentwurf

