

Energetisch vorbildlich saniert

Münchner Baugenossenschaft setzt auf Mineralwolldämmung

96 Mietparteien im zentrumsnahen Stadtteil Laim haben gleich doppelten Grund zur Freude: Zum einen wurde die Fassade des 6-geschossigen Gebäudezugs in der Stöberlstraße 1 bis 11, in dem viele Bewohner schon seit der Errichtung im Jahr 1951 leben, mit dem nicht brennbaren Capatect-Wärmedämm-Verbundsystem PRO EXTRA erfolgreich auf das Anforderungsniveau der Energieeinspar-Verordnung gebracht. Zum anderen werden die Sanierungskosten nicht auf die Mieter umgelegt, sondern aus den Instandhaltungsrücklagen bestritten.

Die Bewohner kommen somit in den Genuss verringerter Heizkosten, da durch die fachgerechte Sanierung der Fassade in Verbindung mit dem Austausch aller Fenster und ergänzenden Dämmmaßnahmen – an der Unterseite der Keller- (Capatect Kellerdeckendämmung) sowie auf der obersten Geschosdecke (Capatect Dachbodendämmung) – der Energiebedarf des gesamten Gebäudezugs absehbar erheblich sinkt. Bemerkenswert ist dabei, dass die Münchner Baugenossenschaft, deren Büro sich im gleichen Haus befindet, als Eigentümerin nicht an eine Umlage der Modernisierungskosten auf die Miete denkt. Vielmehr will sie sich nach Überprüfung der tatsächlichen Heizkostensparnis mit den Mietern auf eine angemessene Mieterhöhung verständigen.

„Das einvernehmliche Miteinander der Menschen und die Lebensqualität in unseren Liegenschaften sind uns seit jeher wichtig. Vorstand und Aufsichtsrat der Münchner Baugenossenschaft sind sich einig, dass wir eine besondere Verpflichtung gegenüber unseren Mietern bzw. Mitgliedern haben, die es wahrzunehmen gilt. Dazu gehört, dass wir die Bausubstanz durch Sanierungen mit Augenmaß erhalten und für einen zeitgemäßen Dämmstandard der Gebäudehülle sorgen, um dem allorten zu beobachtenden Anstieg der Wohnnebenkosten für die Warmwasserbereitung und das Heizen wirksam zu begegnen. Zudem soll die Attraktivität des genossenschaftlichen Wohnens am Erscheinungsbild jedes unserer Gebäude deutlich werden“, erklärt Markus Gruber, geschäftsführender Vorstand der Münchner Baugenossenschaft.

Vorrang für Qualität

„Wir verwalten allein in München 852 Wohnungen. Solange es der Gebäudezustand sinnvoll erscheinen lässt, erhalten wir Vorhandenes lieber, als alte Bausubstanz achtlos abzureißen. Denn man darf nie vergessen, dass es sich bei jeder einzelnen Wohnung um das Zuhause eines Mitbürgers, eines Ehepaares oder einer Familie handelt. Gerade in Altbauten sind

weitreichende soziale und emotionale Bindungen vorhanden, die es bei Modernisierungsentscheidungen zu berücksichtigen gilt“, betont Markus Gruber.

Vor diesem Hintergrund ist zu verstehen, weshalb sich die MBG als Eigentümerin des betagten Gebäudezugs in der Stöberlstraße für eine qualitativ hochwertige, sichere und besonders dauerhafte energetische Sanierung entschied. Die Altfassade wurde auf einer Fläche von 3.800 m² mit der mineralischen Capatect Fassadendämmplatte „149 Extra“ in 160 mm Dicke gedämmt, mit einer mineralischen Mittelschichtarmierung versehen und im Anschluss mit einem ebenfalls mineralischen Putzsystem (Capatect Mineral Kratzputz, Körnung 5 mm) beschichtet. Der zweimalige Schlussanstrich erfolgte mit der Fassadenfarbe Histolith SolSilikat im Farbton Elfenbein. Auf der Grundlage eines Gestaltungsvorschlags des Caparol Farb-Design-Studios in Ober-Ramstadt erfolgte der Fassadenanstrich großflächig in heller Tönung (Caparol Palazzo 120); Akzente setzen Faschen in dunkler Tönung (Palazzo 170), die sich vorrangig im Bereich der vorgebauten Außenaufzüge finden. Bei der Gestaltung konnte dem Wunsch des Kunden voll und ganz entsprochen werden.

WDVS-Qualitätsbewusstsein beim Handwerker und Materiallieferanten

Die Firmengruppe Kern aus dem niederbayerischen Schönberg ist im Raum München seit mehr als 35 Jahren als Neubau- und Sanierungsunternehmen (Herbert Kern Bau), als WDVS-Fachbetrieb sowie als Malermeisterbetrieb (Herbert Kern e. K. Malerwerkstätten) tätig. Die Malerwerkstätten Herbert Kern führten unter der bauaufsichtlichen Leitung des Architekturbüros Grassinger Emrich, dem ebenso die Planung der energetischen Sanierung oblag, sämtliche WDVS-Arbeiten in der Stöberlstraße durch. Fachkundig unterstützt wurden sie dabei durch den Planer und Objektberater Harald Scherübl, der in Südbayern für Caparol tätig ist und den Malerbetrieb betreut. Die enge Zusammenarbeit von der Erstellung des Zeitplans über die Benachrichtigung der Bewohner bis hin zur Fertigstellung sowie die stets freundlichen und gesprächsbereiten Mitarbeiter der Firma Kern zusammen mit der Bauleitung und der Bauherrschaft sorgten für eine reibungslose Abfolge der verschiedenen Gewerke und stellten den Erfolg der auszuführenden Arbeiten sicher.

Das Familienunternehmen Kern ist Verarbeiter von Wärmedämm-Verbundsystemen aus Überzeugung. Bereits in zweiter Generation werden die erworbenen Erfahrungen und Fachkenntnisse mit persönlichem Engagement jedes einzelnen Mitarbeiters zum Wohle der Kunden umgesetzt. „Wir waren die ersten, die WDVS in München verarbeitet haben“, sagt Betriebsmeister Werner Sigl von den Malerwerkstätten Kern. Exakte Verarbeitung nach Herstellervorgaben und die Verwendung ausschließlich bauaufsichtlich zugelassener WDVS-Komponenten sind dabei seit jeher unverzichtbar, um ein einwandfreies und sauberes Ergebnis sowie eine sehr hohe Kundenzufriedenheit zu erzielen. „Ich kann mit ruhigem

Gewissen sagen, dass wir noch keine einzige Reklamation eines von uns applizierten Wärmedämm-Verbundsystems bearbeiten mussten“, fügt Firmenchef Herbert Kern jun. hinzu, der die Malerwerkstätten Kern seit 2008 in zweiter Generation leitet. Das 1972 von Herbert Kern sen. gegründete Familienunternehmen hat sich seit 1978 auf Vollwärmeschutzmaßnahmen und Bautenschutzarbeiten sowie auf Altbausanierungen spezialisiert; im Laufe der Jahrzehnte entwickelte es sich zu einem in München fest etablierten Betrieb, der sich durch Verlässlichkeit und Qualitätsarbeit auszeichnet.

Die energetische Gebäudesanierung dauerte von April bis Dezember 2013 und erfolgte im bewohnten Zustand. Die termingerechte Lieferung aller Caparol Dämmstoffe, Putze und Farben oblag dem Münchner Farbengroßhandel Se-Farben.

Beeindruckendes Gesamtbild

Die gleichbleibend hohe Ausführungsqualität fällt Harald Scherübl auf „Kern-Baustellen“ immer wieder angenehm auf: „Man muss den Mitarbeitern der Malerwerkstätten Kern ein Kompliment machen für die Genauigkeit, mit der sie zu Werke gehen. Man schaue sich nur mal die präzise Einbindung der Fensterbänke an – wirklich vorbildlich. Auf ganzer Fläche wirkt die Putzfassade sehr ebenmäßig, was bei Mehrgeschossgebäuden dieser Größe ganz und gar nicht selbstverständlich ist“, betont der Planer und Objektberater.

Herbert Kern erklärt die überdurchschnittliche Motivation mit der beruflichen Identifikation und dem handwerklichen Können jedes seiner Mitarbeiter: „Zeitweilig waren wir in der Stöberlstraße mit 30 Mann auf dem Gerüst. Jeder von uns weiß, was er zu tun hat; einerlei, ob Auszubildender, Geselle, Vorarbeiter oder Meister. Gegenseitiger Respekt und die persönliche Wertschätzung als Fachmann wie als Mensch sind Teil unserer gelebten Firmenphilosophie, die immer wieder zu Höchstleistungen anspornt. Ich bin stolz darauf sagen zu können, dass alle meine Mitarbeiter mit Begeisterung für unser Familienunternehmen tätig sind“, betont der Firmenchef.

Harmonischer Kontrast

Dass die Liegenschaft in der Stöberlstraße das erste WDVS-ummantelte Objekt der Münchner Baugenossenschaft werden sollte, war ursprünglich gar nicht so geplant. „Eigentlich wollten wir WDVS-Erfahrungen zunächst an einem kleineren Objekt sammeln. Dann machte uns allerdings ein Baugutachten darauf aufmerksam, dass sich die Balkone in der Stöberlstraße sowohl optisch als auch technisch in einem äußerst bedenklichen Zustand befanden. Selbstverständlich haben wir uns daraufhin vorrangig um diese Baustelle gekümmert; die Sicherheit der Hausbewohner hat schließlich unbedingten Vorrang“, erläutert MBG-Vorstand Markus Gruber. Im Zuge der erforderlichen Sofortmaßnahmen wurden die

nur 8 cm dicken Bodenplatten der Balkone abgeflext. Eine Sanierung der Stahlbewehrung durch gezielte Bautenschutzmaßnahmen wie das Freilegen der Stahlträger und Armierungsstahlmatten mit anschließendem Entrosten und Neubeschichten wäre laut Gutachten nicht zielführend gewesen. Zudem hätte all dies ungleich mehr Zeit in Anspruch genommen, erheblich mehr Lärm und Schmutz mit sich gebracht und summa summarum wohl auch mehr gekostet als der rationelle Anbau aufgeständerter, statisch von der Außenwand entkoppelter Phönix-Balkone mit Außenverkleidungen aus pulverbeschichtetem Metall. Die modernen Vorbauten bilden einen attraktiven optischen Kontrast zur gedämmten Putzfassade, die in ihrer zurückhaltenden Farbigkeit erhaben wirkt und die Entstehungszeit des Gebäudes vor den Augen des Betrachters aufscheinen lässt.

Mit Sicherheit erste Wahl

„Mineralisch gedämmt = nicht brennbar = extra sicher“ – auf diese Formel lässt sich ein wesentlicher Vorteil des Capatect Fassadensystems PRO EXTRA bringen.

Brandschutztechnisch sind mineralische Dämmstoffe top und für Mehrgeschossgebäude immer eine exzellente Wahl. Umso schöner, dass das Capatect Fassadensystem PRO EXTRA auch energetisch mit zur Spitzenklasse zählt. Die Wärmeleitzahl (WLZ) = 0,035 W/mK der Capatect 149 Extra ist ein echter Qualitätsausweis. In der Stöberlstraße ließen sich die vormals ungedämmten Außenwände aus 24er Blähtonsteinen durch Applikation des mineralischen WDVS auf einen U-Wert von 0,22 W/m²K bringen – das ist sogar noch besser als die geltende EnEV verlangt.

„Mineralische Wärmedämm-Verbundsysteme kommen dem Sicherheitsbedürfnis vieler Menschen entgegen. Sie senken darüber hinaus den Energiebedarf des Gebäudes, tragen durch Verringerung des CO₂-Ausstoßes zur Entlastung der Umwelt sowie zum Klimaschutz bei und eröffnen neue Perspektiven für eine stilvollendete Gestaltung älterer und neuer Fassaden. Längst sind mineralische WDVS Teil unserer modernen Baukultur und insbesondere aus den Innenstädten nicht mehr wegzudenken“, fasst Dipl.-Ing. Dieter Stauder, Leiter Produktmanagement Fassaden- und Dämmtechnik bei Caparol in Ober-Ramstadt, wesentliche Vorteile moderner Wärmedämm-Verbundsysteme zusammen. Auch die anstehenden weiteren Gebäudesanierungen will die Münchner Baugenossenschaft aufgrund der positiven Erfahrungen in der Stöberlstraße mit einem mineralischen WDVS von Caparol ausführen lassen. Dies umso mehr, als die dortigen Mieter von der neuen Qualität des energiesparenden Wohnens begeistert sind.

Achim Zielke

Adressenspiegel

Bauherr und Objektanschrift mbg eG münchner baugenossenschaft Markus Gruber geschäftsführender Vorstand Stöberlstraße 1-11 80687 München Fon 0 89/56 54 54 Fax 0 89/5 80 02 17 Mail markus.gruber@muenchner-baugenossenschaft.de Web www.muenchner-baugenossenschaft.de	Planung Grassinger Emrich Architekten GmbH Wolfgang Emrich Geschäftsführer Manzingerweg 7 81241 München Fon 0 89/89 61 77-0 Fax 0 89/89 61 77-29 Mail mail@ge-architekten.de www.ge-architekten.de	WDVS- und Malerarbeiten Malerwerkstätten Herbert Kern e. K. Regener Str. 47 94513 Schönberg Fon 0 85 54/9 60 80 Fax 0 85 54/96 08 66 Mail info@malerwerkstaetten-kern.de Web www.malerwerkstaetten-kern.de
WDVS-Zulieferer Caparol Farben Lacke Bautenschutz GmbH Roßdörfer Str. 50 64372 Ober-Ramstadt Fon 0 61 54/71-0 Fax 0 61 54/71-13 91 Mail info@caparol.de Web www.caparol.de	Großverarbeiterbetreuung Harald Scherübl Caparol Planer und Objektservice Büro: Am Vogelherd 2 93164 Laaber-Polzhausen Fon 0 94 98/33 00 Mobil 01 71/5 52 09 44 Fax 0 94 98/90 44 57 Mail harald.scheruebl@caparol.de	Farbengroßhandel se-Farben GmbH Zentrale und Abholmarkt München – Nord Euro-Industriepark Margot-Kalinke-Straße 9 80939 München Fon 0 89 82 09 07 35 Fax 0 89 82 09 07 39 Mail zentrale@se-farben.de Web www.se-farben.de

Bebilderung

Foto 008



Rundum EnEV-gerecht saniert wurde die Fassade eines Gebäudezugs mit 96 Mietwohnungen in München-Laim. Dabei kam ein nicht-brennbares Wärmedämm-Verbundsystem des Bauzulieferers Caparol zum Einsatz.

Foto 086



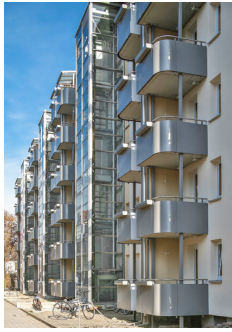
Der Münchner Baugenossenschaft eG ist die Lebensqualität in ihren Häusern seit jeher ein zentrales Anliegen. „Wir wollen nicht, dass sich unsere Mieter an ständig steigenden Heizkosten dumm und dämlich zahlen. Deshalb haben wir die Fassade in der Stöberlstraße besonders hochwertig saniert“, begründet Markus Gruber, geschäftsführender Vorstand der MBG, die Entscheidung für ein mineralisches Wärmedämm-Verbundsystem von Caparol.

Foto 022



Neue, statisch vom Mauerwerk entkoppelte Balkon-Vorbauten und moderne, großflächig verglaste Außenaufzüge prägen die Straßenansicht der sechs energetisch sanierten MBG-Gebäude.

Foto 068



Die Mieterhaushalte in der Stöberlstraße 1 bis 11 wurden über die 2013 durchgeführte Sanierung frühzeitig informiert und in die Vorbereitungen mit einbezogen. So konnten die umfassenden Modernisierungsarbeiten, zu denen unter anderem die Fassadendämmung, der Austausch aller Fenster, der Anbau von Außenaufzügen und vorgebauten Balken, das Dämmen der Kellerdeckenunterseite sowie das Aufdämmen der obersten Geschossdecke zum unbeheizten Speicher zählten, nach nur neun Monaten komplett abgeschlossen werden.

Foto 062



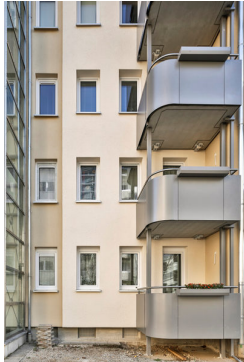
3.800 m² Fassadenfläche wurden fachgerecht gedämmt und verputzt. Die Wahl der Münchner Baugenossenschaft entsprach der Empfehlung des WDVS-Fachverarbeiters Kern und fiel auf das Capatect Fassadendämmsystem PRO EXTRA, das auf einer nicht-brennbaren mineralischen Dämmplatte basiert und bauaufsichtlich zugelassen ist.

Foto 050



Die Ebenmäßigkeit des applizierten Putzsystems begeistert. Die ausführenden Malerwerkstätten Kern aus Schönberg haben nach allen Regeln der Baukunst sehr exakt gearbeitet.

Foto 032



Zu den modernen Anbauten bildet der Putzanstrich mit Histolith Sol Silikatfarbe in zwei Elfenbeinfarbtönen, die beim Hersteller Caparol Palazzo 120 und 170 heißen, einen reizvollen Kontrast.

Foto 097



Die Detailausführung erfolgte überaus exakt: „Die Einbindung der Außenfensterbänke in den Fassadenaufbau ist vorbildlich gelungen“, stellt Caparol Planer und Objektberater Harald Scherübl fest.

Foto 026



Die Planung der substanzverbessernden Erneuerungsarbeiten lag in den Händen der Grassinger Emrich Architekten GmbH aus München.

Foto 106



Auch die Fenster wurden ausgetauscht; der Wärmedurchgangskoeffizient der neuen Energiespar-Modelle liegt bei $U_g = 0,6 \text{ W/mK}$.

Fotos: Caparol Farben Lacke Bautenschutz/Martin Duckek