

**Spannender Aufbau:**  
In Rosenheim konnte man während der Bauphase die "fliegenden" Bauelemente beobachten.

**Kurze Aufbauzeiten**  
durch den flexiblen Baustoff Holz.

## Energetische Sanierung und Nachverdichtung Neuer Wohnraum durch Etagen-Aufstockung mit Holz

Die Nachverdichtung in wachsenden Stadtgebieten lohnt sich. Im Rosenheimer Ortsteil Fürstätt wurden mehrere vierstöckige Bauten mit Holz-Elementen um ein fünftes Geschoss erhöht und so neuer Wohnraum geschaffen. Die energetische Sanierung ging einher mit langfristigem Bauwerksunterhalt.

Verantwortlich für die anspruchsvolle Holzbau-Aufstockung ist Holzbau Wöndl aus Eggstätt, Mitglied in der seit mehr als 30 Jahren deutschlandweit aktiven ZimmerMeisterHaus-Gruppe. Die Experten haben viel Erfahrung mit der Aufstockung in Holzbauweise. Dennoch waren die energetische Sanierung und Aufstockung dreier Wohngebäude in der Finsterwalder Straße Rosenheim keine kleine Aufgabe. Die Häuser blieben während der Bauarbeiten bewohnt. Bei den vierstöckigen Gebäudeblöcken handelt es sich um Bauten aus den 1960er Jahren auf einer Grundstücksfläche von 2.700 Quadratmetern aus dem Bestand der WIB Wohnimmobilien GmbH & Co. KG mit Sitz in Bamberg. Der Bauherr beabsichtigte die energetische Sanierung der nicht zeitgemäß gedämmten Bestandsgebäude, insbesondere in den Bereichen Fassade, Fenster und Dach. Besonders wichtig war es den Verantwortlichen zudem, eine erhebliche Aufwertung der Wohnqualität und Wohnungsgrößen zu erreichen. Das Ergebnis überzeugt mit vielen sinnvollen Verbesserungen.

Beispielsweise hat man die bestehenden auskragenden Balkon-Betonböden entfernt und erheblich größere vorgesetzte Balkone aus Metall montiert. Des Weiteren wurden drei Aufzüge angebaut und die Freiflächen wesentlich attraktiver gestaltet. Der Baustoff Holz glänzt bei dieser Wohnraumerweiterung mit seinen vielen positiven Eigenschaften. Die Aufstockung in Rosenheim zeigt als Musterbeispiel die sinnvolle Nachverdichtung in Innenstädten mit schneller Aufbauzeit – für Mieter und Eigentümer gleichermaßen erfreulich.

### Mit guten Ideen gegen schlechtes Wetter

Besonders spannend waren die Tage der Aufstockung. Bevor die vorproduzierten Bauelemente überhaupt eingesetzt werden konnten, musste zunächst das bestehende Dach entfernt werden. Stück für Stück kamen die Dachteile in großen Elementen per Kran über die Frontfassade nach unten. Während dieser Bauarbeiten waren die Gebäude permanent bewohnt. Daher gestal-

tete sich die Aufstockung generell nicht eben einfach. Zumal die Witterung streckenweise sehr schlecht war. Trotz des hohen Vorfertigungsgrades war für die Arbeiten trockenes Wetter notwendig. Die Experten mussten das Gebäude vor eindringender Feuchtigkeit schützen. Schließlich wurde nach der Abnahme des alten Daches auf die offene Betondecke zusätzlich sogar eine Teichfolie aufgebracht. Eine recht ungewöhnliche, aber praktikable Lösung, wenn es während der Aufbauzeit plötzlich regnete.

### Geringere Aufbauzeiten durch Vorproduktion

In diesem Fall hat man kurze Aufbauzeiten auf dem Gebäude nur deshalb erreicht, weil der Hauptteil der anspruchsvollen Zusammenbauten einschließlich der Dachfenster bereits in der Produktionshalle geschehen war. Das erforderte eine präzise Planung, exakte Vorproduktion und schließlich einige bestens ausgebildeter

Holzfachexperten, die ein Stockwerk präzise, qualitätsbewusst, schnell und sicher aufbauen können. Längere Produktionszeiten in der Halle hat man bewusst eingeplant, um die Bauzeiten vor Ort auf ein Minimum zu begrenzen. Passgenaue Vorproduktion sichert das zügige Arbeiten auf der Baustelle.

### Auskragende Balkone wurden durch größere Anstellbalkone ersetzt

Alle Abläufe wurden anders organisiert als bei herkömmlichen Bauvorhaben, da man die Mieter und Eigentümer stets über die einzelnen Schritte informierte, um die Arbeiten für die Bewohner erträglich zu machen und um störungsfrei arbeiten zu können. Die thermisch nicht getrennten Balkonkragplatten wurden entfernt und durch neue, mittels Stahlstützen-Konstruktion vor die Fassade gestellte Balkone ersetzt. Innerhalb der bestehenden Wohnungen erfolgten keine Baumaßnahmen. Die Wohnungseingangstüren im Block A wurden jedoch erneuert

und entsprechen nun den neuesten Sicherheits-Standards. Die ungedämmten Dachstühle und die sanierungsbedürftige Dacheindeckung musste man gänzlich erneuern. Im Zuge dessen hat man auch die gesamte Dachform geändert und in den Dachgeschossen die zusätzlichen Wohnungen geschaffen. Neu hinzu kamen je drei Wohnungen pro Block, insgesamt neun Wohneinheiten.

### Wände in bewährter Holzrahmenbaukonstruktion

Als Decken- bzw. Bodenaufbau in den aufgestockten Geschossen wurden 14 Millimeter starke Lärchendielen verlegt. Diese hat man auf den sechs Zentimeter hohen Betonestrich mit einem natürlich biologischen Kleber befestigt. Darunter befindet sich eine drei Zentimeter starke Mineralfasertrittschalldämmung. Sicherer Schallschutz zwischen den Räumen gelang durch zwei Trennwandplatten aus Mineralfaser: eine zwei, eine drei Zentimeter stark.

Auch die Außenwände hat man in bewährter Holzrahmenbaukonstruktion errichtet. Der Wandaufbau beginnt von außen nach innen mit einer hinterlüfteten Fassadenverkleidung, anschließend hat man eine Holzwerkstoffplatte aufgebracht, ergänzt mit einem 280 mm starken Riegelwerk. Dazwischen haben die Experten die Mineralfaserdämmung (Flammpunkt 1000° Grad C) verlegt, auf der Innenseite schließt die Wand ebenfalls mit einer Holzwerkstoffplatte ab – darauf kam noch die Installationsebene mit Lattung und eine Gipskartonplatte als innere sichtbare Verkleidung.

### Niedrigenergiehaus-Standard erreicht

Der Block A befindet sich noch immer im Bestand der Bauherren WIB aus Bamberg. Der in diesem Block nun erreichte Niedrigenergiehaus-Standard wurde durch besonders gute Materialwahl realisiert. Alle Fassaden erhielten eine außenseitig aufgetragene Wärmedämmung aus Polyurethanschaum 16 cm. Die Gebäude sind fernwärmeversorgt und wurden mittels zusätzlicher Wärmedämmung der Fassaden und Austausch der Fenster energetisch ertüchtigt.

### Intelligente Neustrukturierung und Werterhalt

Um eine barrierefreie Erschließung realisieren zu können, wurde pro Block ein Aufzug jeweils im mittleren Haus angebaut, sodass zwei Dachwohnungen erschlossen wurden. Die dritte Dachgeschosswohnung ist inzwischen über einen neuen Kopfbau mit dem Aufzug erreichbar. Insgesamt erhielten nun 24 Bestandsmieter einen Fahrstuhl. Alle Bestandswohnungen und die neun Dachgeschosswohnungen können bequem erreicht werden. Auf diese Weise wird die Erreichbarkeit von 36 bestehenden Wohnungen für alte und gehbehinderte Menschen deutlich verbessert. Herausgekommen ist eine besonders attraktive Wohnraumerweiterung für die Mieter – bei verträglichen Mehrkosten. Die Mieterhöhung wird begrenzt auf die ortsübliche Miete einer vergleichbaren Wohnanlage. Die intelligente Neustrukturierung der Gebäude in der Innenstadt Rosenheims zeigt, dass es sich gelohnt hat. Das Gebäude-Ensemble hat den Schritt in gesundes und zukunftsorientiertes Bauen und Wohnen geschafft.



**Autorin**  
Eva Mittner,  
freie Journalistin

### Bautafel

#### Bauvorhaben

- Energetische Sanierung zum Niedrigenergiehaus-Standard und Aufstockung von drei bestehenden Wohngebäuden
- Einbau von Dachfenstern
- Anbau von 3 Aufzügen

#### Aufgabe Holzbau

- Aufbau eines fünften Geschosses in Holzbauweise
- Demontage des alten Daches
- Erstellung von Dachelementen komplett mit Dachfenstern
- Montage der Elemente

#### Bauherr

- WIB Wohnimmobilien Bayern Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, Bamberg  
[www.wib-wohn-immobilien.de](http://www.wib-wohn-immobilien.de)

#### Architekten

- Quest Architekten GbR, Rosenheim  
[www.questarchitekten.de](http://www.questarchitekten.de)

#### Holzbau

- ZimmerMeisterHaus-Manufaktur Holzbau Wöndl, Eggstätt  
[www.holzbau-wöndl.de](http://www.holzbau-wöndl.de) und  
[www.zmh.com](http://www.zmh.com)

#### Ausführungsplanung

- Plan & Vision Sonnenhaus GmbH, Neunkirchen am Brand  
[www.plan-vision.de](http://www.plan-vision.de)