

Stadibau 

Gesellschaft für den
Staatsbedienstetenwohnungsbau in Bayern mbH

Online-Forum

Umbaukultur – Teil 1: Umnutzen

Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum

Thema:

Erfahrungsberichte aus Umbauvorhaben der Stadibau GmbH

Andreas Nietsch, Geschäftsführer der Stadibau GmbH



Inhaltsübersicht

- **Kurzvorstellung Stadibau**
- **Umbauvorhaben der Stadibau**
 - Beispiel 1: Pündterplatz
 - Beispiel 2: Karlstraße
 - Beispiel 3: Soyerhofstraße
- **Fazit**

Wer wir sind

Name	Stadibau - Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau in Bayern mbH
Sitz	Schwere-Reiter-Straße 11, 80637 München
Rechtsform	GmbH
Gesellschafter	Baunova Bayern GmbH (100%) Die Stadibau wird als nichterwerbswirtschaftliches Beteiligungsunternehmen des Freistaats geführt.
Unternehmensziel	Unterstützung des Freistaats bei der Erfüllung seiner Aufgaben im Bereich der staatlichen Wohnungsfürsorge durch Bau und Bewirtschaftung von Staatsbedienstetenwohnungen.
Tätigkeitsbereiche	Bewirtschaftung von rund 9.300 Wohnungen im südlichen Raum von Bayern mit einem Schwerpunkt im Großraum München. Vermietung erfolgt entsprechend Gesellschaftszweck ausschließlich an Staatsbedienstete Neubau von geförderten Staatsbedienstetenwohnungen im Großraum München überwiegend auf staatlichen Grundstücken

Umbauvorhaben Stadibau

Ausgangslage/Ziele

Schaffung von dringend benötigtem
Wohnraum im Großraum München

Beschränkte Verfügbarkeit unbebauter
Grundstücke

Behördenverlagerung

Herausforderungen

Realisierung von bezahlbarem Wohnraum
iRd geförderten Wohnungsbaus

Mietniveau Neubau derzeit 11 bis 12 €

Wohnungsgrundrisse gem. Vorgaben
Wohnraumförderung

Barrierefreiheit

Schallschutz

Energiestandard / Klimapfad

Denkmal-/Ensembleschutz

München, Pünderplatz

Viergeschossiger, neubarocker
Mansardendachbau mit
Doppelerkerfassade, Zwerchhaus
und reicher Stuckgliederung



Ausgangslage



Historie	<p>Baujahr 1902 von Anton Wörz Ehemaliges Mietshaus</p> <p>Gebäude wurde vor dem zweiten Weltkrieg von der Gestapo genutzt</p> <p>Zwischennutzung als Büro u.a. für Katastrophenschutz, Feuerwehr und zuletzt Zeugnisanerkennungsstelle des Freistaats Bayern</p>
Planer	<p>Landherr + Partner Architekten</p>
Gebäudesubstanz	<p>Gut</p>
Kubatur	<p>Gebäude gut für Wohnungen geeignet</p>
Denkmalschutz	<p>Gebäude weitgehend unter Denkmalschutz</p>
Bauplanungsrecht	<p>§ 34 BauGB (unproblematisch)</p>

So wars...



So wars...



So wars...



So wars...



Herausforderungen

- **Barrierefreiheit**
- **Denkmalschutz**
 - Dachstuhl
 - Fassade
 - Stuckdecken
 - Fenster (Denkmalschutz vs. Anforderungen der künftigen Bewohner)
 - Parkettbodenbeläge
 - Treppenhaus
- **Schallschutz**
- **Verbesserung energetischer Standard** (Kollision mit Denkmalschutz)
- **Tragkonstruktion der Holzbalkendecken**
- **Anbringung von ergänzenden Balkonen**

Umsetzung

- **Barrierefreiheit:**
 - Einbau Aufzug (halbgeschossig und innenliegend)
 - Teilweiser Verzicht auf Barrierefreiheit
- **Denkmalschutz**
 - Dachstuhl weitgehend erhalten
 - Fassade weitgehend erhalten
 - Stuckdecken weitgehend erhalten
 - Fenster weitgehend erhalten (Einschränkungen beim Schallschutz und Energiestandard)
 - Parkettbodenbeläge wo möglich erhalten (mit Schwierigkeiten beim Verlegen von Heizungsrohren)
 - Treppenhaus erhalten
- **Abstriche bei energetischem Standard**
- **Tragkonstruktion der Holzbalkendecken weitgehend erhalten** (mit Abstrichen beim Schallschutz)
- **Anbringung von ergänzenden Balkonen** (abgehängt)
- **Verzicht auf Stellplätze**

Ergebnis

Anzahl WE/Stellplätze /m ²	12 / Verzicht auf zusätzliche Stellplätze/ 914,05 m ²
Beginn und Fertigstellung	Q2/2020 Q4/2020
Dauer Planung	01/19 bis 04/20 inkl. Machbarkeitsstudie und Voruntersuchungen Erteilung Baugenehmigung nach 7 Monaten
Gesamtinvestitionskosten	Rd. 3,4 Mio. €
Förderung	Analog EOF Keine Förderung KfW / BAFA / Denkmalschutz





Positiv

- Geringer Eingriff in Bausubstanz notwendig (Vorteil, dass ursprünglich mal als Wohnhaus gebaut)
- Schnelle Umsetzung
- Kosten im Rahmen und insgesamt bezahlbar
- Hohe Wohnqualität in herausragender Lage

Negativ

- Keine energetische Sanierung
- Höhenlagedifferenz durch minimale Sondierungsöffnungen nicht erkannt. Umplanung wäre notwendig gewesen, wurde jedoch vor Ort gelöst (Nur möglich bei kleinem Objekt)
- Nur tw. Barrierefreiheit

München, Karlstraße

Umbau und Sanierung zweier
klassizistischer Einzeldenkmäler
aus dem 19. Jahrhundert





Historie

1828 von Architekt Rudolf Röschenauer als vierstöckige Wohnhäuser **errichtet**

Anfang der 1930er-Jahre ein Umbau in Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nach Kriegsschäden **1947 wiederinstandgesetzt**, war dort bis 2007 u.a. das Landesamt für Steuern untergebracht

Von **2015 bis 2018 Unterkunft für Asylsuchende**

Seither Leerstand wegen Wasserschäden.

Planer

Kiessler Architekten

Gebäudesubstanz

Befriedigend

Kubatur

Gebäude gut für Wohnungen geeignet

Denkmalschutz

Gebäude unter Denkmalschutz

Bauplanungsrecht

§ 34 BauGB

Zustand 1828



1828 Gesamtensemble
Fassadenstudie Stadtarchiv

So wars...



Nassräume Flüchtlingsunterkunft
abgebrochen



So wars...

Historischer Fußboden von 1828



Laserscan Dachstuhl



Drempelwände abgebrochen



Herausforderungen

- **Altlastensituation (Asbestarbeiten)**
- **Herstellung Barrierefreiheit**
- **Denkmalschutz**
 - Fassade und Dachstuhl
 - Aufgrund in LPH 5 vorgefundener Bauteile aus Erbauungszeit (Fensterstöcke, Bodenbeläge) hohe Auflagen Denkmalschutz und daraus resultierend Zeitverluste in Ausführungsplanung
- **Schlechte Bausubstanz (maroder Dachstuhl poröses Mauerwerk, schlechter Zustand Holzbalkendecken)**
- **Energetischer Standard**

Umsetzung

- **Barrierefreiheit:**
 - Einbau Aufzug (extrem schwierige Umsetzung in der Gründung)
 - Teilweiser Verzicht auf Barrierefreiheit (Aufzug nur in einem Gebäude)
- **Denkmalschutz**
 - Dachstuhl weitgehend erhalten (mit konstruktiver Dopplung und Einschnitten für Gauben und Loggien)
 - Straßenseitige denkmalgeschützte Fassade erhalten
 - Fensterstöcke weitgehend erhalten und neue Fenster dahinter eingebaut
 - Parkettbodenbeläge partiell ausgebaut, eingelagert, wieder eingebaut und zum Schutz überdeckt
 - Erhalt der Flure als prägendes Merkmal
- **Energetischer Standard**
 - Voraussetzungen für KfW-Denkmalschutzförderungen werden erreicht (vss. EH 85)
 - Fassadendämmung auf der Wandinnenseite
- **Tragkonstruktion der Holzbalkendecken weitgehend erhalten** (mit Abstrichen beim Schallschutz)
- Erhalt bestehender **Wohnungswände** bzw. Errichtung neuer Wände in Leichtbauweise
- **Anbringung von ergänzenden vorgeständerten Balkonen**
- **Stellplätze** können in benachbarter TG mit nachgewiesen werden

So solls werden...

Vorderansicht

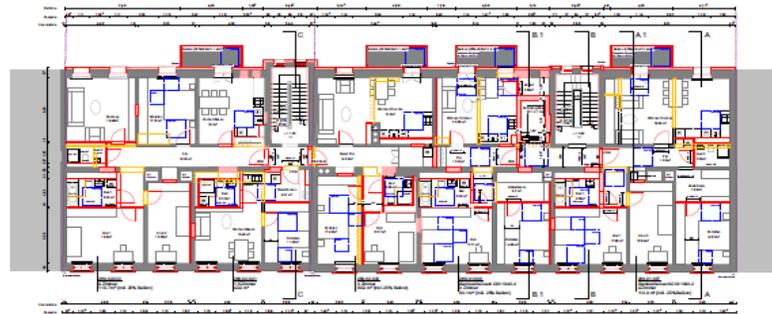


Rückansicht

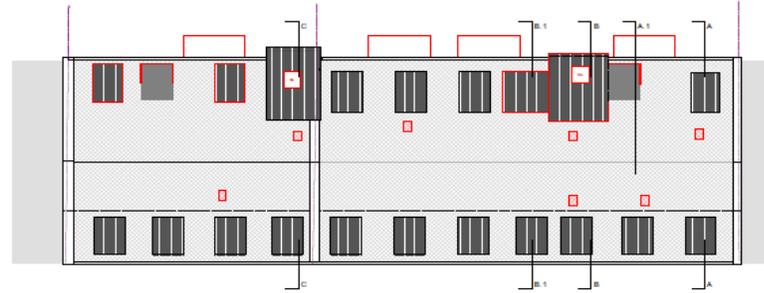


Denkmalschutz: Sonderthematik Flure

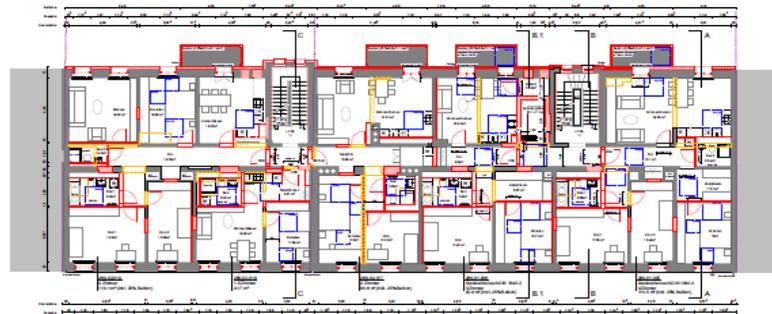
Dann Planänderung wegen Erhaltung der historischen durchgehenden Flurstruktur:



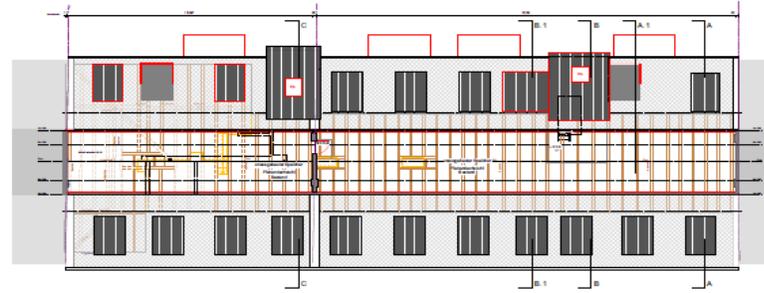
3. Obergeschoss M 1:100



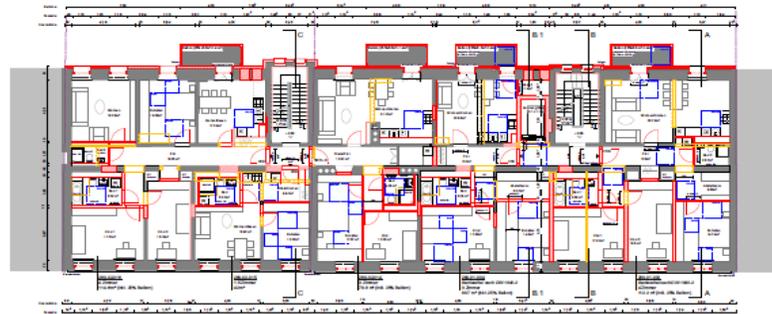
Dachstuhl M 1:100



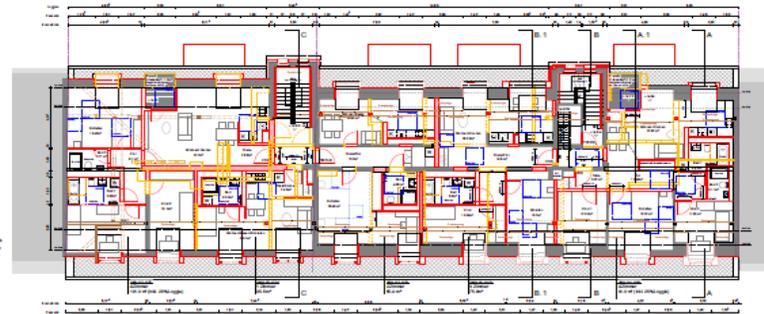
2. Obergeschoss M 1:100



3. Obergeschoss M 1:100



1. Obergeschoss M 1:100



4. Obergeschoss M 1:100

Projekt:	München - Denkmalschutz für den Strukturdenkmalschutzgebiet in Bayern 1984 des Bayerischen Staatsarchivs, T. 100/10 München
Entwicklungsphase:	Maßnahmenstudie München 1984/85
Maßstab:	
Projektziele:	Erhaltung des historischen Bestandes, München, Wagnersplatz 17, 80333 München
Projektziele:	Erhaltung der historischen Struktur in Bayern, d. d. B., München 17, 80333 München
Projektziele:	Strukturdenkmalschutz (Kulturdenkmal), München 17, 80333 München

Karlstraße 20 + 22	
80333 München	
Plannummer:	402
Planungsdatum:	04.09.2014
Plangröße:	1,200 x 0,400 m
Datum:	20.03.2014
Maßstab:	1:100

Stadibau AG
Königsplatz 10, 80331 München
Tel. 089 302200-1
info@stadibau.de

Ortsbezeichnung:	Karlstraße 20	Plan-Nr. 402 + 403
Bezeichnung:	Denkmalschutz und Eintragung in das Bayerische Denkmalschutzverzeichnis	
Baujahr:	1920er Jahre	
Planungsphase:	Maßnahmenstudie	
Planungsdatum:	04.09.2014	
Datum:	20.03.2014	

Ergebnis

Anzahl WE / Stellplätze/ m ²	25 / Nachweis von Stellplätze in benachbarter Tiefgarage/ 2.018,40 m ²
Beginn und Fertigstellung	Q2/2025 Q4/2026 (Stand: 4/2025)
Dauer Planung	Q2/23 bis jetzt inkl. Machbarkeitsstudie und Voruntersuchungen /Baugenehmigung Ende 2024 erteilt (Dauer 12 Monate)
Gesamtinvestitionskosten	Vorl. Kostenrahmen rd. 14 Mio. € incl. Puffer
Förderung	Analog EOF-Förderung Keine Denkmalförderung Ggf. BAFA-Einzelmaßnahmenförderung mit ISFP
Projektstand	LPH 1-4 abgeschlossen LPH 5 von Arch.- u. Fachplanung nahezu abgeschlossen. Abstimmung ROB erfolgt Asbestsanierung Ende 2024 abgeschlossen Rückbauarbeiten im Gange seit Anfang 2025 Historische Bauteile erfasst, untersucht, z.T. ausgebaut und eingelagert Spezialtiefbau (DSV) beauftragt, Beginn DSV Juni 2025 Ausschreibung Baumeister und Zimmererarbeiten veröffentlicht

Positiv

- Hohe Wohnqualität in herausragender Lage
- Geringer Eingriff in Gebäudestatik
- gute Grundrisse
- Verbesserung energetischer Standard
- Kosten nach derzeitigem Stand beherrschbar
- Teilweise Barrierefreiheit

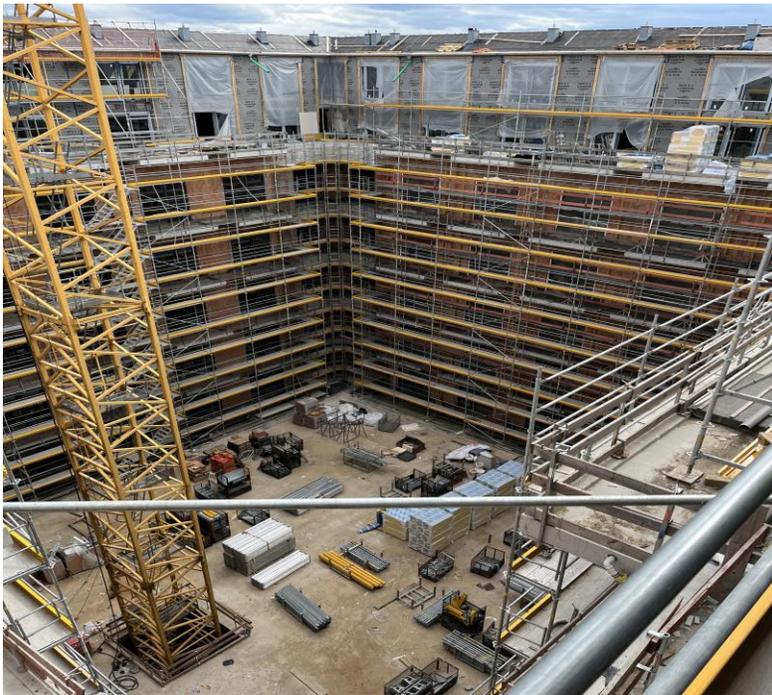
Negativ

- Hohe Anforderungen und Kosten sowie Zeitverzögerungen durch Denkmalschutz
- Hoher Aufwand für das Lösen von Einzelproblemen
- Tw. sehr schlechte Substanz
- Große Schwierigkeiten bei der Schaffung der tw. Barrierefreiheit

München, Soyerhofstraße

Umbau und Sanierung eines
Bestandsgebäudes aus der
Vorkriegszeit in Wohnraum





Historie

Baujahr 1938 - u.a. ein Teil der ehemaligen Reichszeugmeisterei

Später **Dependance der University of Maryland** mit Schulungsräumen der amerikanischen Streitkräfte sowie Kino und Bowlingbahn mit Einkaufszentrum

Seit 1992 Leerstand - in Folge Insektenbefall und Tropfsteinbildung durch unbehandelte Wasserschäden

Planer

Kiessler und Matt-Architekten

Gebäudesubstanz

Stahlskelettkonstruktion

Gebäudezustand sehr schlecht

Extrem wenig Dokumentation der Statiksubstanz

Kubatur

Ursprünglich nicht auf Wohnen ausgerichtet

Denkmalschutz

Kein Denkmalschutz aber Einstufung als besonders erhaltenswert

Bauplanungsrecht

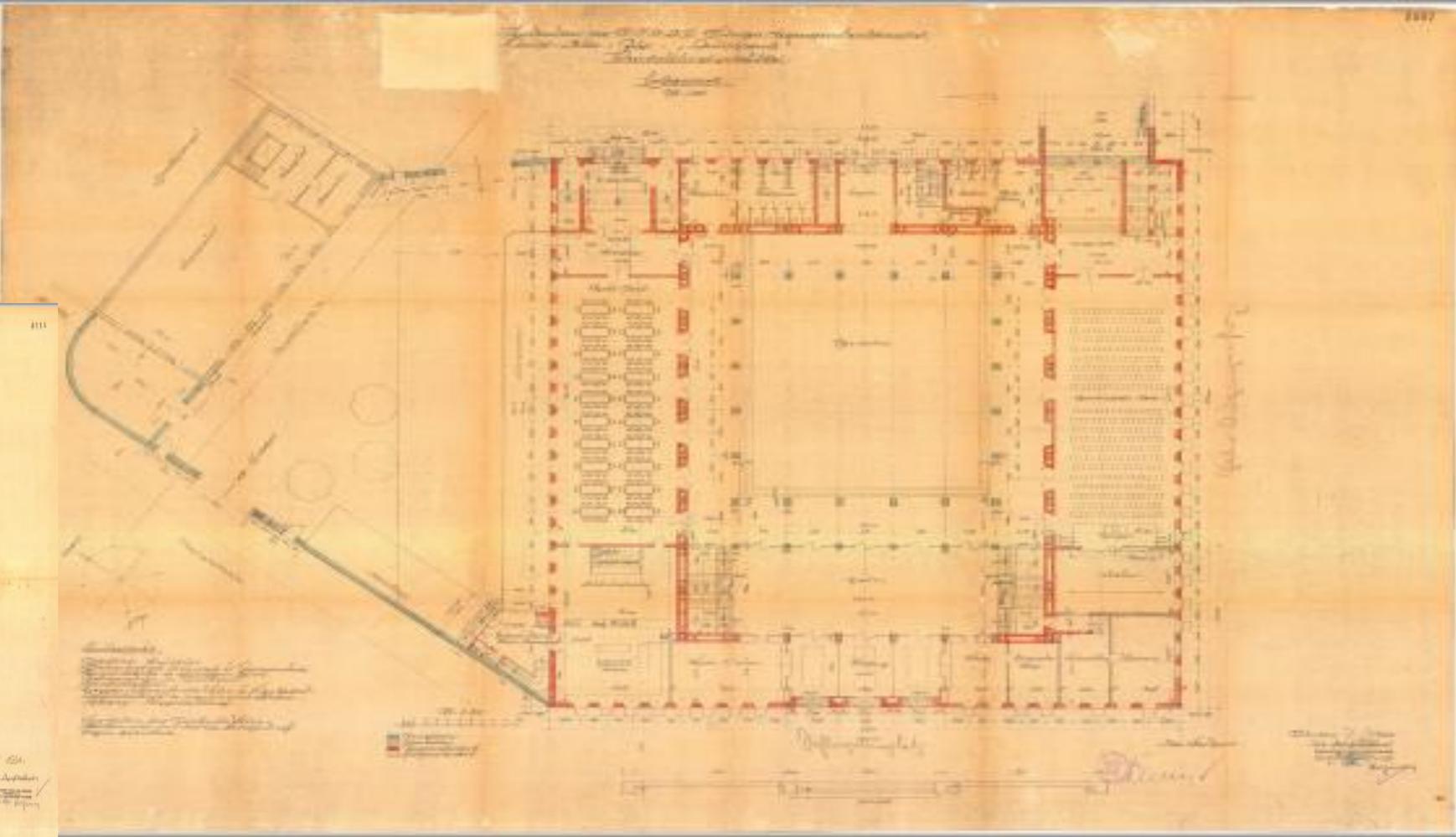
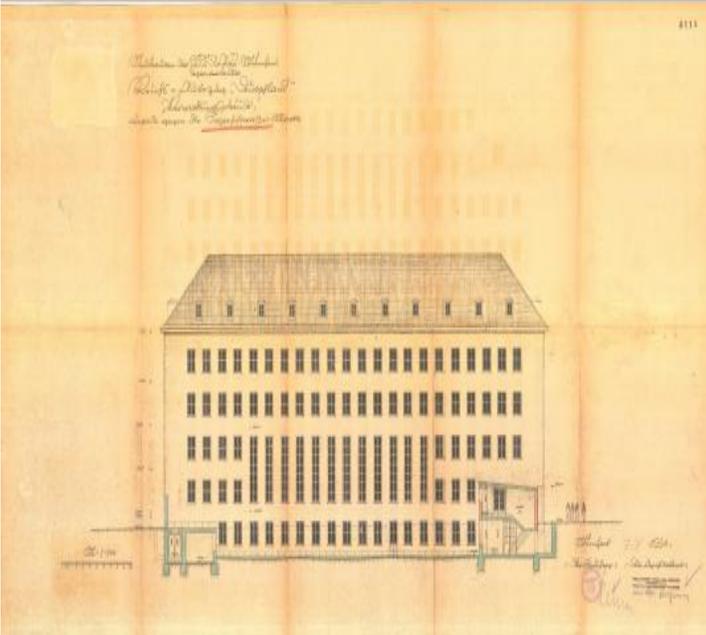
§ 34 BauGB

So wars...

Ursprüngliche Genehmigungsplanung aus 1938

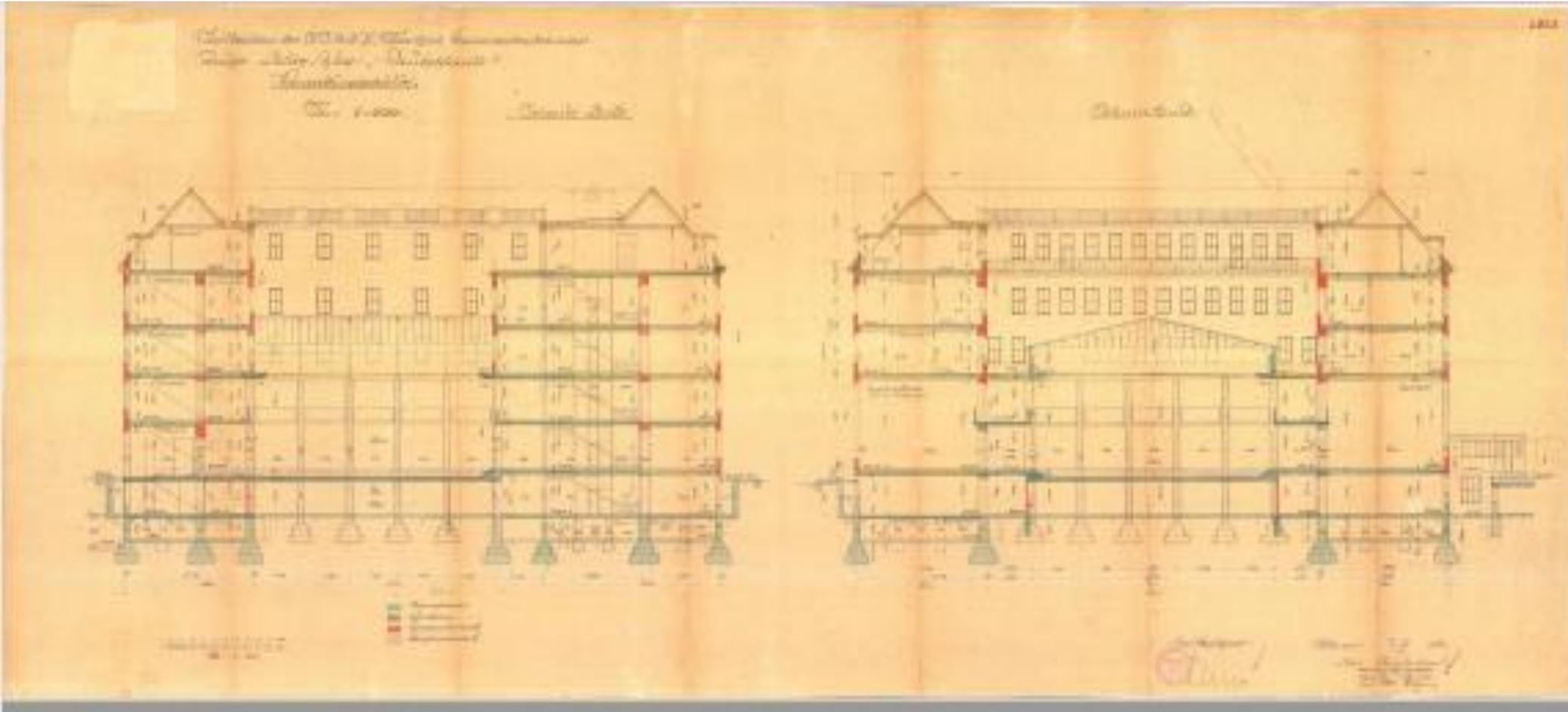


Erdgeschoss



So wars...

Ursprüngliche Genehmigungsplanung aus 1938



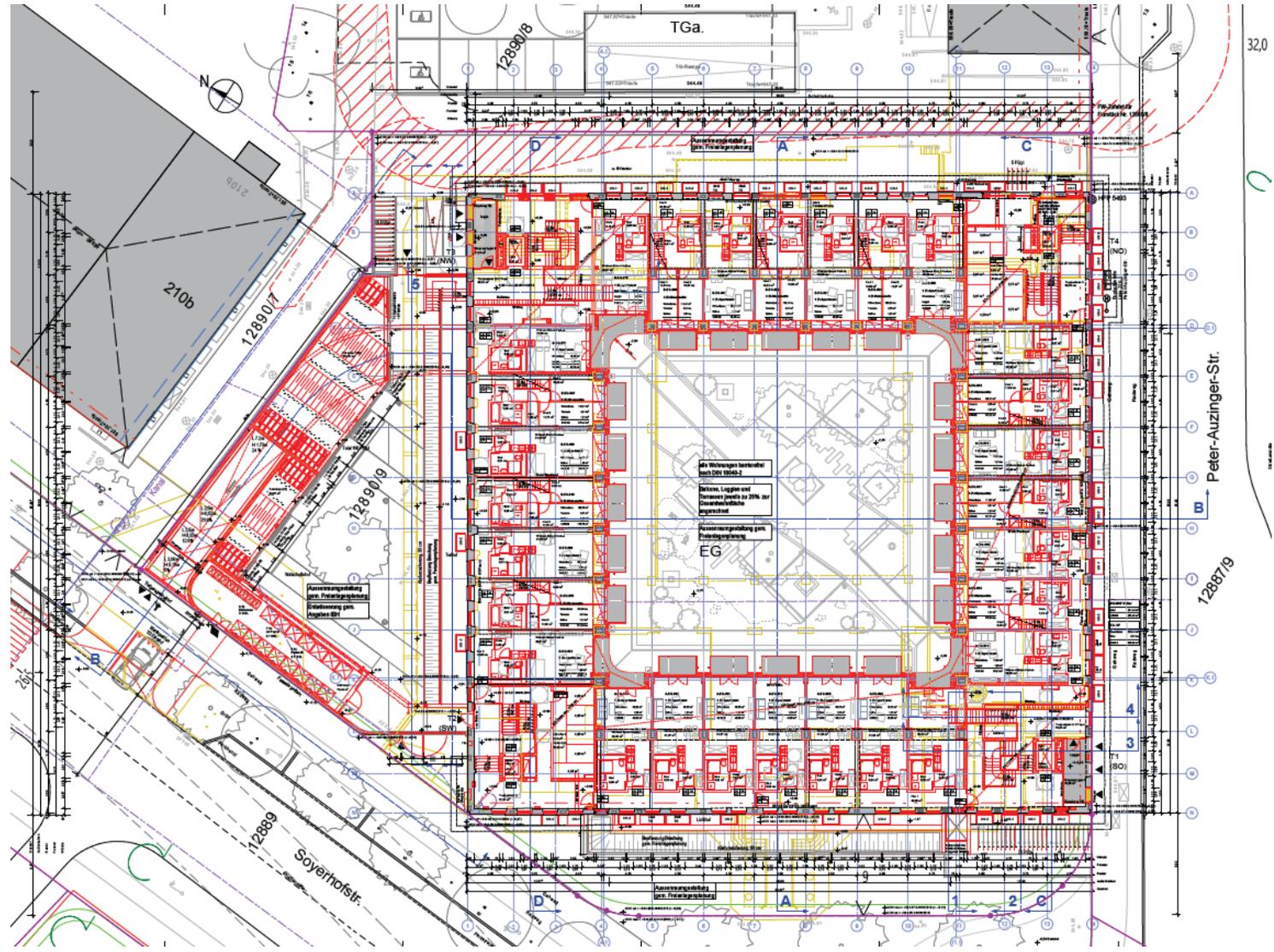
Herausforderungen

- Umbau aufgrund **Bausubstanz**, umfangreicher **Schadstoffbelastung** und der ursprünglich **nicht auf Wohnungsbau ausgerichteten Nutzung** sehr zeit- und kostenaufwändig
- **Einzelheiten der Gebäudestatik nicht bekannt, Tragwerk tw. nicht ausreichend dimensioniert**
- **Ungeeignetes Raster der Tragelemente** (häufig bei Office-to-home-Konversionen), damit einhergehend Probleme mit den Steigleitungen
- Weder Lage noch Art der vorhandenen Treppenanlagen entsprachen dem Wohnungszweck und den Anforderungen an **Barrierefreiheit**
- **Keine Stellplätze vorhanden**
- **Schallschutz** – hohe Schallbelastung aufgrund stark verkehrsbelasteter Lage (Soyerhofstraße – Peter-Auzinger-Straße)
- **Brandschutz**: Stahlbauteile entsprechen nicht den aktuellen Brandschutzanforderungen

Umsetzung

- **Kompletter Rückbau** bis auf Fassade und Stahlkonstruktion
- **Situierung der horizontalen Erschließungsflure zur Gebäudeaußenseite** (wegen Schallschutz und energetischem Standard)
- **Erhalt Innenhof und Ausrichtung der Wohnungen zum Innenhof**
- **Wohnungsgrundrisse** (relativ kleine Wohnungen mit großen Deckenhöhen)
- **Vollständige Barrierefreiheit**
- **Energetischer Standard** (Erreichung des KfW-Denkmalenschutz-Standards)
- **Wärmeversorgung** (kein Anschluss an Fernwärme möglich, kein Platz für Wärmepumpen, daher gasbetriebenes BHKW)
- **Schaffung einer TG unter dem Gebäude** (42 Stellplätze)

Genehmigungspläne des aktuellen Umbaus - Erdgeschoss





So wars...





Ergebnis

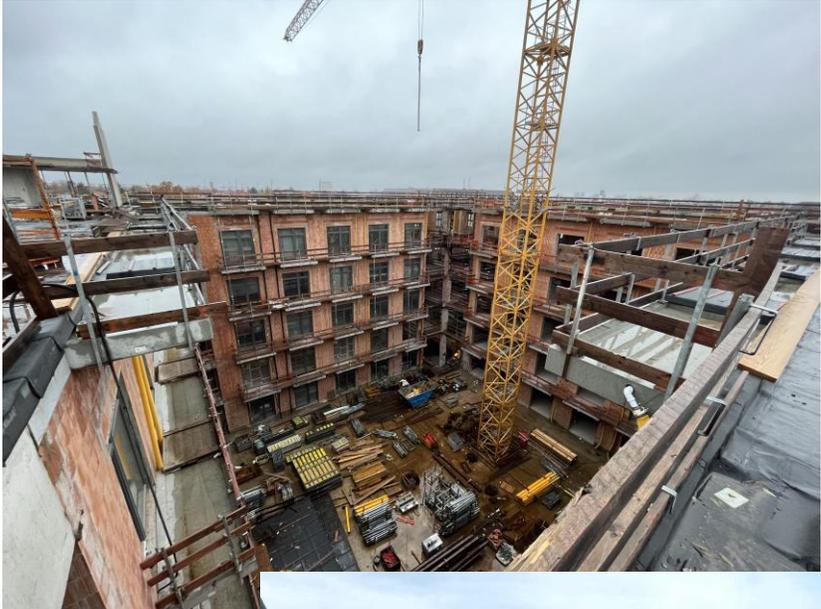
Anzahl WE/Stellplätze /m ²	148 / 42/ 7.769,37 m ²
Beginn und Fertigstellung	Q1/2021 Q2/2026 (Stand: 4/2025)
Dauer Planung	Planungsdauer LPH 1-4 8,5 Monate und Genehmigungsverfahren ca. 5,5 Monate - allerdings Tektur notwendig
Gesamtinvestitionskosten	
Förderung	Analog EOF-Förderung KfW-Förderung Kein Denkmalschutz mangels Eintragung, aber Untere Denkmalschutzbehörde hat das Gebäude als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ eingestuft -> zusätzliche Fördermittel und keine Erfüllung der Energiestandards bei den äußeren Fassaden notwendig
Planungsstand	Rohbauarbeiten sind weitestgehend abgeschlossen Innenausbau läuft Dach ist dicht Spenglerarbeiten laufen

So solls werden...

Genehmigungspläne des aktuellen Umbaus



So solls werden...



Positiv

- Erhalt des umfangreichen Baurechts und schnelle Baugenehmigung
- Erhalt der historischen und ortsbildprägenden Fassade
- Außergewöhnliche Wohnungen und schallgeschützter, begrünter Innenhof

Negativ

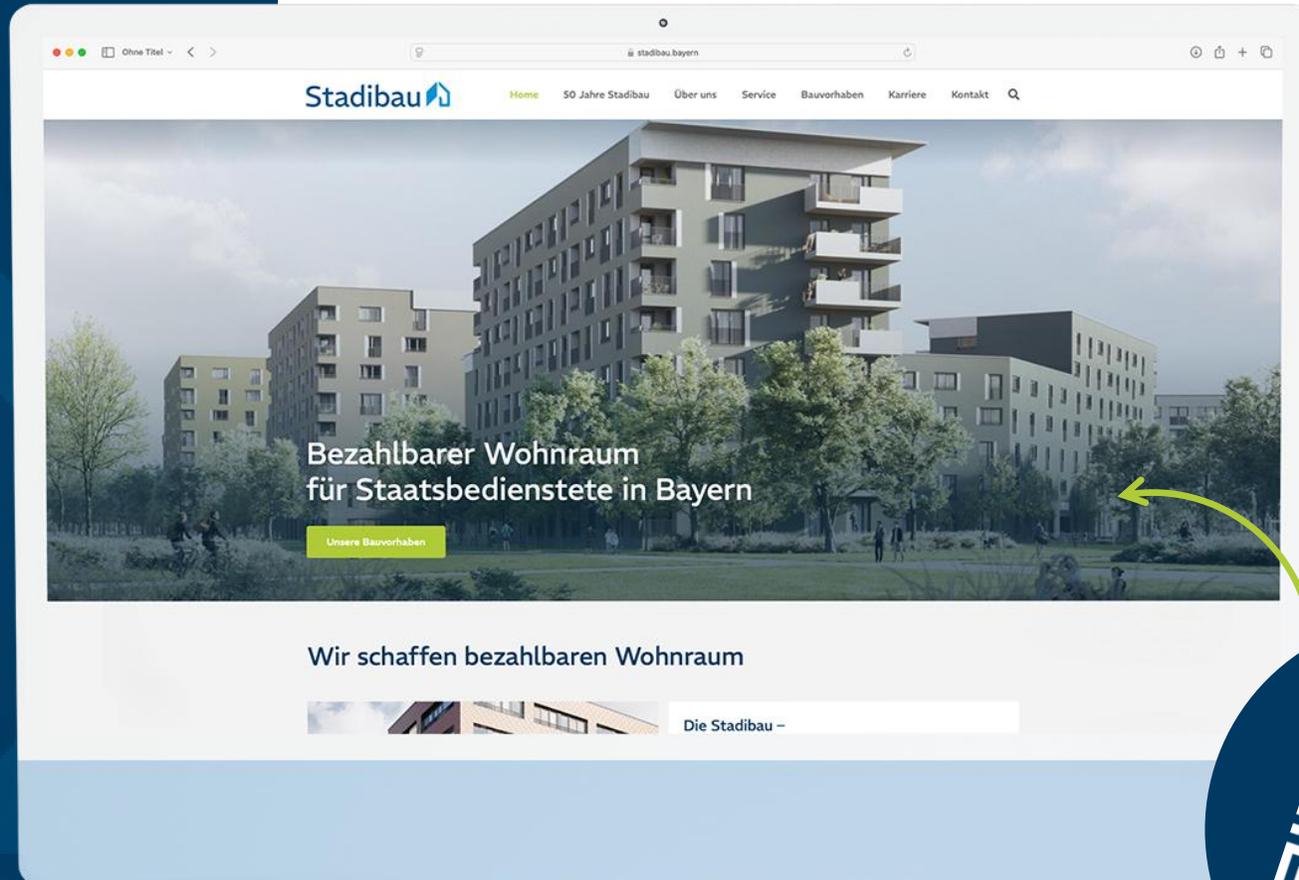
- Massive Unwägbarkeiten aufgrund der schlechten Dokumentation und des schlechten Gebäudezustands
- Mehrfache Umplanungen erforderlich (insbesondere aufgrund Altlastensituation und Gebäudestatik)
- Hohe Baukosten und Baukostensteigerungen im Verlauf des Baus
- Massive Bauzeitverlängerung
- Schwierigkeiten bei der KfW-Förderung aufgrund von Fristproblemen

Fazit insgesamt

- Umbau Gewerbe in Wohnraum ist machbar
- Höchst attraktive Innenstadtlagen, keine zusätzliche Flächenversiegelung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Nach unserer Erfahrung baurechtliche Themen (insbesondere Bauplanungsrecht) in Kooperation mit Behörden herausfordernd aber lösbar

ABER:

- Hohes Risiko bzgl. Baukosten und Bauzeiten
- Risiko kann eingegrenzt werden, wenn
 - Gebäude gut dokumentiert
 - intensive vorherige Begutachtung mit Gebäudeteilöffnungen bzgl. Altlasten, Statik und Gebäudezustand
 - Gebäudesubstanz gut
 - Gebäudekubatur für Wohnen geeignet
 - wenig Eingriffe in die Gebäudestatik erforderlich
 - bzgl. „Bauen im Bestand“ erfahrenes Planungs-Team
 - Bereitschaft zu Kompromissen bei Schallschutz, Barrierefreiheit und energetischem Standard
 - Bereitschaft zu pragmatischen Lösungen im Einzelfall in Abstimmung mit den Behörden



Alle Infos und aktuelle
Geschehnisse zur
Stadibau finden sie unter
www.stadibau.bayern

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!