

KURZVORSTELLUNG BÜRO



M13 Architekten GmbH
Sandstraße 31
80335 München
www.m13-architekten.de



M13 ARCHITEKTEN
GERTH • UHL • SELBERTINGER

M13 Architekten GmbH
Sandstraße 31
80335 München
www.m13-architekten.de

Bürostruktur:

3 Gesellschafter: Stephan Gerth, Florian Uhl, Andreas Selbertinger
10 festangestellte Mitarbeiter

Schwerpunkte:

Hochwertiger Wohnungs- und Gewerbebau in Neubau und Sanierung
Betreuung aller Leistungsphasen
Planung, Ausschreibung/Vergabe und Objektüberwachung durch eigenes Personal

Einzugsgebiet:

Planung: deutschlandweit
Objektüberwachung: Umkreis ca. 100 km um München, projektabhängig

Auftraggeber:

Privatpersonen, private Investoren, Wohnungseigentümergeinschaften





PROJEKT 1: KONVENTIONELLE SANIERUNG

- Mehrfamilienhaus, 17 Wohneinheiten
- Baujahr 1968
- Bauweise:
 - Außenwände Verfüllsteine
 - Flachdach mit Bitumenabdichtung
 - Kunststoff-Fenster
 - Ölheizung
 - Heizkörper

SANIERUNGSZIEL: EH70 EE (KFW-GEFÖRDERT)

- Außenwände und Fenster
- Erneuerung Dächer und Terrassen
- Heizung

PROJEKT 2: SERIELLE SANIERUNG

- Bürogebäude
- Umnutzung zu 22 Apartments
- Baujahr 1992
- Bauweise:
 - Außenwände Ziegel mit 5cm WDVS
 - Satteldach mit Betondachsteinen
 - Kunststoff-Fenster
 - Gas-Niedertemperaturheizung
 - Heizkörper

SANIERUNGSZIEL: EH55 EE (KFW-GEFÖRDERT)

- Außenwände und Fenster
- Erneuerung Dächer und Terrassen
- Heizung inkl. Fußbodenheizung
- Neuaufteilung Grundrisse



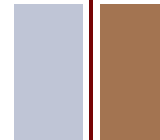
klassisch

Stufe 1 Sanierungskonzept, Entwurfsplanung

seriell

- Erstellung des Sanierungskonzeptes
- Beschluss Sanierungsziele und -umfänge durch GdWE
- Beschluss Budget inklusive Sicherheiten
- Organisation der Finanzierung
Förderung war bereits bewilligt

- Erstellung eines Sanierungskonzeptes
- Freigabe Sanierungsziele und -umfänge durch Eigentümer
- Freigabe Budget inklusive Sicherheiten
- Organisation der Finanzierung mit Förderung



klassisch

Schaffung Baurecht

seriell

- Wärmedämmung verändert Abstandsflächen nicht: Art. 6 (6).4 BayBO
Gesamtstärke < 30 cm
- Maßnahme verfahrensfrei:
Art. 57 (1).11d BayBO
- **JEDOCH:**
Überschreitung der festgesetzten
Baugrenzen durch Wärmedämmung
Antrag auf Isolierte Befreiung

- Wärmedämmung verändert Abstandsflächen Art. 6 (6).4 BayBO
Gesamtstärke > 30 cm
- Maßnahme nicht verfahrensfrei
Nachweis Abstandsflächen notwendig
- **DAHER:**
vollwertiger Bauantrag mit allen
baurechtlichen und bautechnischen
Nachweisen





klassisch

Ausführungsplanung, Vorbereitung Fassadensanierung

seriell

- Erstellung Ausführungs- und Detailpläne
- Klassische Ausschreibung und Vergabe

- Erstellung Ausführungs- und Detailpläne
- Kooperatives Verfahren mit Holzbaufirma



klassisch

Ausführungsplanung, Vorbereitung Fassadensanierung

seriell

- Sockeldämmung
- Gerüststellung
- Abbrucharbeiten Leibungsputz, Balkonfliesen, Fassadenbekleidungen...



- Gerüststellung , Abbruch WDVS,
- 3D-Aufmaß
- Gerüstabbau, Sockeldämmung



klassisch

Umsetzungsphase

seriell

- Demontage Heizkörper (bodentiefe Fenster)
- Fensteraustausch
- Kernbohrungen Lüfter
- Montage Wärmedämmung



- Werk- und Montageplanung durch Holzbaufirma
- Abstimmung Schnittstellen mit anderen Gewerken



klassisch

Umsetzungsphase

seriell

- Montage Wärmedämmung
- Grundputz und Gewebespachtelung
- Neumontage Heizkörper
- Anarbeiten an Fenster innen



- Finale Freigabe Werk- und Montageplanung
- Vorfertigung Holzelemente, Fenstereinbau im Werk



klassisch

Umsetzungsphase

seriell

- Gewebespachtelung, Oberputz
- Fassadenanstrich
- Montage Sonnenschutz und Geländer



- Gerüststellung
- Kernbohrungen, Ausbau Fenster
- Montage vorgefertigte Außenwände inkl. Fenster und Sonnenschutz

Montagezeit komplett: 2 Wochen



klassisch

Restarbeiten, Fertigstellung

seriell

- Witterungsbedingte Unterbrechung Putzarbeiten
- Restarbeiten, Mängelbeseitigung
- Gerüstabbau
- Wiederherstellung Außenanlagen



- Restarbeiten, Mängelbeseitigung
- Anarbeiten Fenster innen
- Gerüstabbau
- Wiederherstellung Außenanlagen



klassisch

Fertigstellung

seriell

Bauzeit Fassadensanierung:
ca. 13 Monate
inkl. Winterpause ca. 3 Monate



Bauzeit Fassadensanierung:
ca. 2 Monate



klassisch

Fazit

seriell



- Auch kleinteilige, zerklüftete Fassaden umsetzbar



- Keine Vorfertigung möglich
- Langfristige Belastung der Bewohner
- Vielfacher Zugang zu Wohnungen erforderlich
- Viele Gewerke und Einzelfirmen zu koordinieren → Vielzahl an abzustimmenden Schnittstellen



- Klassische Ausschreibung und Einzelvergabe nicht immer sinnvoll
→ Ablauf Beauftragung abklären



- Vorfertigung sichert hohe Ausführungsqualität
- Bewohnerfreundlich
- Vorgehängte Fassaden an Stelle Putzfassaden werden finanzierbar
→ längere Lebensdauer und geringere Instandhaltungskosten
- Attraktive Förderung fängt Mehrkosten auf



M13 ARCHITEKTEN
GERTH • UHL • SELBERTINGER

PRAXISBEISPIELE KONVENTIONELLE UND SERIELLE SANIERUNG

M13 Architekten GmbH
Sandstraße 31
80335 München
www.m13-architekten.de

fu@m13-architekten.de



© Catprint Media GmbH