

■ Sanierung von fünf Wohneinheiten, Steigstrangeinbau in 18 Wohnungen, Balkonerneuerung und Notleiteranbau, Maximilianstraße 26 und 28, LH München Kommunalreferat

Bauherr: Landeshauptstadt München
Rossmarkt 3
80331 München

Leistungsphase: 1-8
Wohnfläche: ca. 780 m², 10 Balkone
Baukosten: zusammen ca. 1,3 Mio. Euro
Planung, Ausschreibung: Mai 2006 bis Juni 2013
Bauphase: November 2007 bis Oktober 2014
In mehreren Bauabschnitten
Projektleiter: Balthasar Hechenbichler, Christiane Lamprecht

Art der Nutzung/ Tätigkeit/ Maßnahme	
Wohngebäude	x
Gewerbebau	x
Planung	x
Ausschreibung	x
Bauleitung	x
Modernisierung /Sanierung/Umbau	x
Betoninstandsetzung	x
genehmigungspflichtige Maßnahme	x
Denkmalschutz	x
Arbeiten in bewohntem Zustand /laufenden Betrieb	x
öffentlicher Bauherr	x



Allgemeines:

Im Anwesen Maximilianstraße 26 und 28 wurden 2007/2008 jeweils die Wohnungen im 1. Obergeschoss rechte Seite sowie das Treppenhaus modernisiert.

In diesem Zuge wurden zusätzlich Steigstränge für die spätere Anbindung an Fernwärme in allen Geschossen nachgerüstet, die Elektrozähler zentral im Keller verlegt und sanitäre Modernisierungen im Haus vorgenommen.

Im Jahr 2009 folgte die Wohnung im 3. Obergeschoss links, sowie die Erneuerung der Balkone und der Anbau einer Notleiter.

2013 wurden die Wohnungen jeweils im 1. Obergeschoss links saniert. Das Gebäude steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz.



Wohnungen 1.OG und 3.OG:

Die Wohnungen jeweils im 1.OG beider Gebäude, sowie im Haus 26 3.OG links wurden komplett saniert. Die äußeren Fenster straßenseitig sind denkmalgeschützt und blieben erhalten. Sie wurden innenseitig durch ein zweites Fenster aufgedoppelt. Die hofseitigen Fenster wurden erneuert. Alle Türen und der Parkettbelag blieben grundsätzlich erhalten und wurden originalgetreu saniert. Die Bäder wurden erneuert.

Baukonstruktionen:

Das Gebäude ist voll unterkellert. Das Tragwerk blieb - abgesehen von erforderlichen statischen Ertüchtigungen - erhalten.

Ab dem 1. OG bestehen die Decken aus Holzbalken mit verputzter Untersicht. Im 1. Obergeschoss wurden vereinzelt bei Grundrissveränderungen neue Stahlträger eingebaut.



Haustechnik:

Die Installationsleitungen (Heizung Vorlauf und -Rücklauf, Warmwasser, Kaltwasser, Zirkulationsleitung, Abwasser) wurden durch alle Etagen erneuert.

Der bestehende Gasanschluss wurde nicht stillgelegt, die vorhandenen Leitungen standen während der gesamten Bauzeit unter Druck.

Im Keller wurde eine neue Fernwärmeunterstation eingebaut, die die modernisierten Wohnungen versorgt.

Elektrotechnik:

Die modernisierten Wohnungen wurden komplett neu installiert. Es wurde eine Zählerzentralisierung im Keller vorgenommen und die Steigleitungen im Treppenhaus soweit erforderlich neu verlegt. Die Treppenhausbeleuchtung wurde erneuert und eine Haussprechanlage eingebaut.

