

■ **Umbau Heizkraftwerk Rosenheimer Straße 192 in Technische Werkstätten**

Bauherr: GEWOFAG München
 Kirchseeoner Straße 3
 81669 München

Leistungsphase: 1-8

Bauphase: Juli 2005-Februar 2006
 Umfang: 1.325m²
 Baukosten: 2 Mio

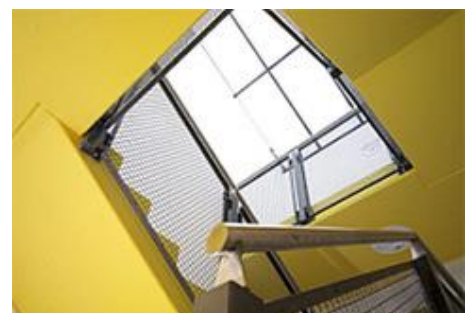
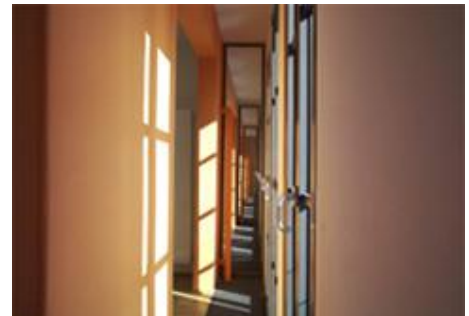
Besonderheiten: **Fassadenpreis 2006**
 Ensembleschutz
 Brandschutz
 Denkmalschutz

Projektleiter: Balthasar Hechenbichler

Auszug aus einem Presstext April 2006:

„Die Sanierung und Umnutzung alter Industrie- und Zweckbauten hat in den letzten Jahrzehnten einen unglaublichen Aufschwung erfahren. Je nach Bauvorhaben ist das Ergebnis mal besser und mal weniger gut.

Ein besonders gelungenes Beispiel für einen solchen Umbau ist in München entstanden. Dort hat die GEWOFAG München zusammen mit dem Architekturbüro Hechenbichler in nur 8 Monaten Bauzeit ein altes Heizkraftwerk umgebaut und so für ihre hauseigenen Handwerker, die die umliegenden Wohnungen betreuen, ein neues Hauptquartier geschaffen.“



Art der Nutzung/ Tätigkeit/ Maßnahme	
Gewerbebau	x
Gutachten, Sanierungskonzept, Beratung	x
Planung, Ausschreibung, Bauleitung	x
Modernisierung /Sanierung/Umbau	x
Nutzungsänderung	x
Fassadensanierung	x
Brandschutzertüchtigung	x
genehmigungspflichtige Maßnahme	x
öffentlicher Bauherr	x

Alle wesentlichen Bauteile wurden erhalten, wie z.B. die Dachkonstruktion aus Profilstahlbindern und die Fensterformen des Dachgeschoßes.

Die Fassade wurde in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde nicht nur farblich stimmig neu gestaltet, sondern erhielt durch neue Fenster und eine geänderte Eingangssituation ein neues Gesicht, sodass der ursprüngliche Charakter des Gebäudes erhalten blieb. Ein neues Treppenhaus für den erforderlichen ersten Fluchtweg im Inneren des Gebäudes und eine zusätzliche Zwischendecke über den Umkleiden waren die wesentlichsten Veränderungen.

Im Dachgeschoß wurden die Fensterformen erhalten und nur geringfügig geändert, so dass auch der geforderte zweite Fluchtweg gewährleistet ist. Aus dem Besprechungsraum im 2.OG führt nun ein Fluchtbalkon ins Freie, um auch an dieser Stelle die Fluchtweganforderungen zu erfüllen.

Durch Anbindung des unterirdischen Anbaus als zusätzliche Lagerfläche und Erschließung des bisher nicht als Aufenthaltsraum nutzbaren Speichers ist Platz für alle neuen Nutzungen entstanden.

In den ehemaligen Kohlebunkern oberhalb der Werkstatt finden jetzt die erforderlichen Büroarbeitsplätze ihren Platz. Die Bunkerwände wurden großflächig geöffnet, um den bisher ungenutzten Zwischenraum zur eigentlichen Außenwand als Erweiterung des Büroraums nutzbar zu machen. So wurden Arbeitsplätze, Lagerräume und Sozialräume für Handwerker und Lehrlinge, sowie für die dafür erforderlichen Verwaltungsaufgaben geschaffen.