

Denkmalgerechte Sanierung Werkhalle 3, Triebwerk Neuaubing

München



Werkhallen um 1940 (Untere Denkmalschutzbehörde)



Luftbild 2025 (© FX Ralph Olma)



Stahlfachwerkkonstruktion nach der Entkernung



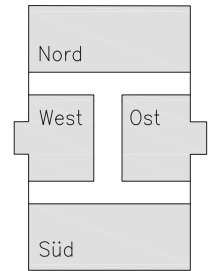
Neu entstandener Innenhof mit Bestandstragwerk

Die Werkhalle 3 stammt aus dem Jahre 1906 und gehört mit zu den ersten Bauten des Eisenbahn-Ausbesserungswerkes München-Neuaubing. Die Halle wurde als fünfschiffige Stahl-Konstruktion mit Sichtklinker-Fassade ausgeführt. Seit 2008 steht die Halle unter Denkmalschutz. Besonders signifikant sind die Spuren aus dem 2. Weltkrieg, sowohl durch noch sichtbare Camouflage, als auch durch Reparaturen von Bombenschäden. Zudem kommen Fassadenänderungen durch veränderte Nutzungen und Einbauten hinzu.

Aus Brandschutzgründen wurde eine Aufteilung vorgenommen, in eine Nord- und eine Südhalle mit jeweils ca. 3.000 qm, sowie in eine West- und eine Osthalle mit ca. 1.600 bzw. 1.700qm. In den so entstandenen Innenhöfen ist das Stahl-Dachtragwerk bis auf die primären Fachwerkträger und Stahlpfetten zurückgebaut, so dass dennoch der Eindruck von der Gesamthalle spürbar bleibt. Nach den Schadstoff- und Rückbauarbeiten wurde das Stahltragwerk mit einzelnen, gezielten Stützkonstruktionen ertüchtigt. Darauf ist der neue Aufbau aus sichtbarer Holzkonstruktion, Wärmedämmung, Abdichtung + hinterlüfteter Trapezblechdeckung aufgebracht. Die Entwässerung der Grabenrinnen und deren Abläufe sind nach außen verlegt und mit den Rinnenkesseln und Fallrohren zum Bestandteil der Fassadengestaltung gemacht worden. Bei den sattelförmigen Oberlichtern ist es gelungen, die ursprüngliche Eisenkonstruktion zu erhalten, indem eine neue, isolierverglaste Konstruktion über die alten Profile gestülpt und beides exakt zur Deckung gebracht wurde.

Während die äußere Mauerwerksfassade saniert wurde, entstanden in den Innenhöfen neue Stahlfassaden, die mit kräftigem Rot die Höfe fassen. Die Gleise, von dem jedes Hallenschiff durchzogen war, wurden ausgebaut und als Parkplatzgrenzen verwendet. Auf eine Begrünung der Höfe wird bewusst verzichtet, um gesamtheitlich den industriellen Charakter beizubehalten.

Erst als der Mieter feststand, konnte die Planung für den Aus- und Weiterbau erfolgen. Die Hallen, die ursprünglich für einen industriellen Zweck geschaffen waren, mussten nun der neuen Nutzungen entsprechend als Büros oder Produktions- und Laborstätten ausgerüstet werden. Dies nimmt vor allem Einfluss auf die Bauphysik, die von einem Bauphysikerteam begleitet wurde. Aus Denkmalschutzgründen kann nur die Außenwandinnenseite gedämmt werden. Die einfach verglasten historischen Stahlfenster wurden nach dem Prinzip Kastenfenster mit einem zusätzlichen Innenfenster ausgestattet. Beim Durchgang des Stahltragwerks in den Außenbereich der Innenhöfe mussten Pfetten und Träger thermisch getrennt werden. Durch die Maßnahmen wurde ein KfW 70 Standard erfüllt + Fördergelder generiert. Kosten+Termine wurden eingehalten.



Bauherr:

Aurelis Real Estate Service GmbH
Herr Zanker/Schneider
Schloßschmidstr. 5
80639 München

Standort:

Bertha-Kipfmüller-Str. 2
81249 München

Projektteam:

Lydia Goseberg
Prof. Heinz Fischer
Ludwig Steiger
Tobias Bastier
Victoria Petropoulou
Nora Guzu
Emre Eksili

Zeitraum:

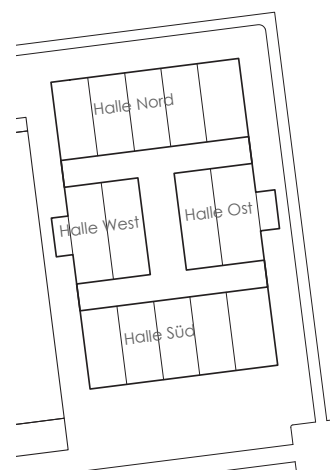
07/2018-10/2023
Fertigstellung
Außenbereiche:
06/2024

Baukosten: 30 Mio. €

Honorarzone: III

Leistungsphasen: 1-9

BGF: 10.944 m²

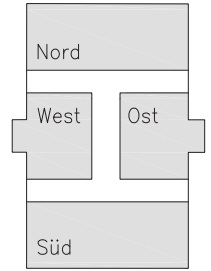


Lageplan

Denkmalgerechte Sanierung Werkhalle 3, Triebwerk Neuaubing München



Neue Dachlandschaft mit Oberlichtern



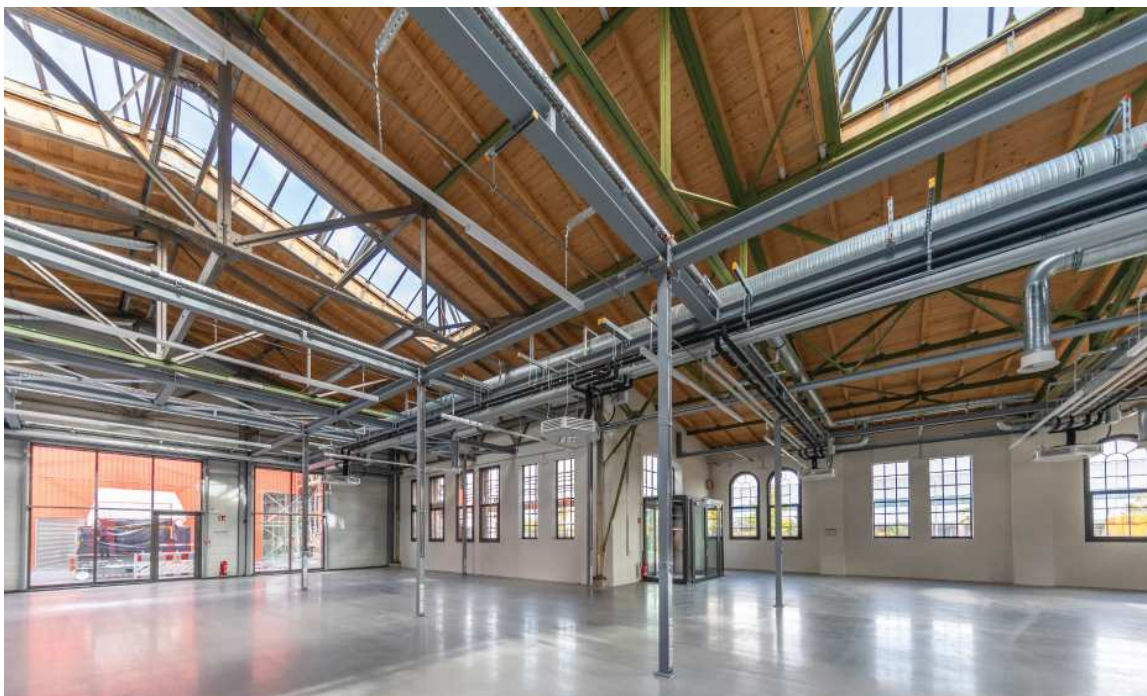
Oberlicht von innen
(© FX Ralph Olma)



Sanierte Außenfassade



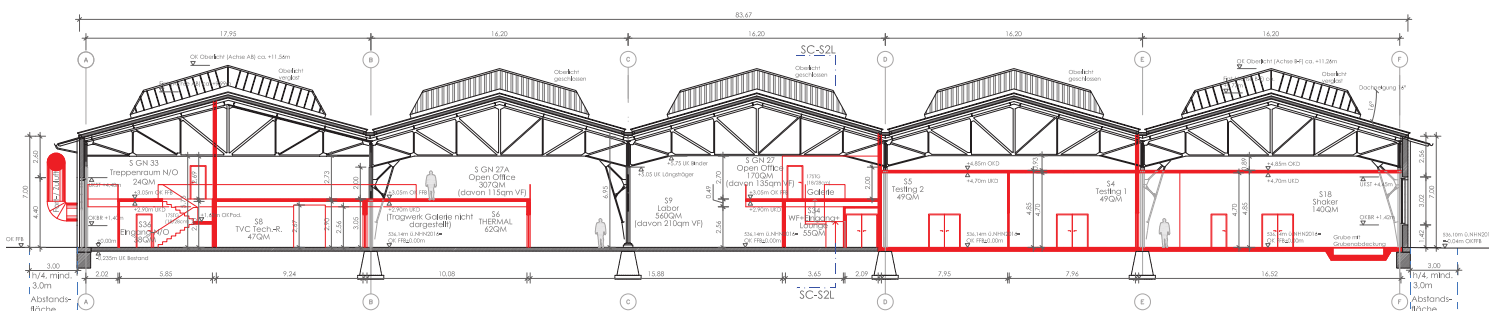
Camouflage + Ergänzung



Halle Ost Großraumbüro (© FX Ralph Olma)



Besprechungscube
(© FX Ralph Olma)



Schnitt Halle Süd