

BAUEN UND  
WOHNEN IM  
ALPENRAUM

rb

ILLUSTRIERTE

AUSGABE

220

Österreichische Post AG · MZ 17Z041233 M · Athesia Tyrolia Druck GmbH · 6020 Innsbruck, Exlgasse 20 · Inland: Euro 10,- (inkl. MwSt.) · Ausland: Euro 12,-



noa

HEAVEN & HELL  
HOTEL  
HUBERTUS

**RT ARCHITEKTEN**

Naturjuwel  
Oberberger See

**WOHNDESIGN BEINDER**

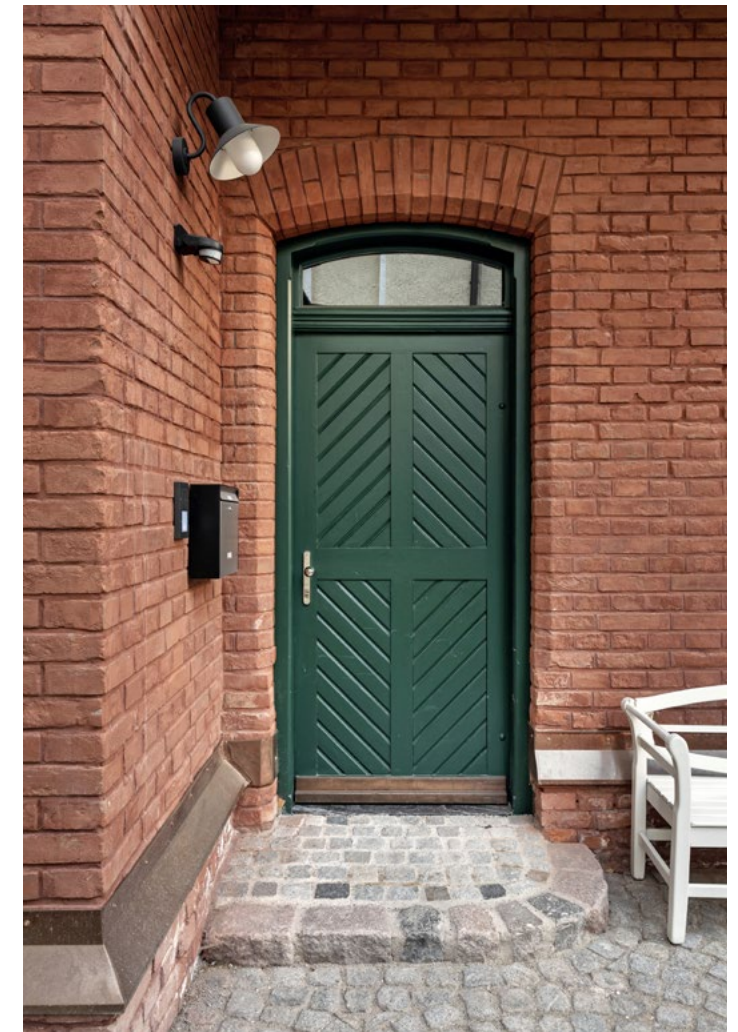
Wohlfühlkonzepte  
im alpenländischen Stil

**NAEMAS KONZEPTE**

Ästhetik & Funktionalität:  
Tradition trifft Moderne

**SNOW ARCHITEKTUR**

Eigenheime  
mit Persönlichkeit



TEXT: MARGIT GSTREIN  
FOTOS: JONATHAN SAGE

## » Altbausanierung ist unser Steckenpferd «

**Versteckt in einem Hinterhof im Dreimühlenviertel in München befindet sich ein ehemaliger Pferdestall von 1883. Insbesondere die Fassade, eine zwei-farbige Ziegelbauweise mit Holzfachwerk ist in München eine Seltenheit.**

der Student, der Single und ein junges Paar ein neues Zuhause in den geräumigen Zwei-Zimmer Wohnungen finden.

Eine besondere Herausforderung war die in die Jahre gekommene Fassade. Bei den Freilegungsarbeiten kam der ursprüngliche Fugenmörtel zum Vorschein. So konnte man auf die ursprüngliche Errichtung schließen und dementsprechende Schritte setzen. Nachdem die Ziegelsteinfassade mit einem Partikelstrahlverfahren gereinigt und die offenen Stellen mit rotem Mörtel verfügt wurden, erstrahlt sie heute wieder im neuen Glanz.

Sechs historische Fenster wurden restauriert. Diese

**D**enkmalgeschützte Immobilien sind aufgrund ihrer Geschichte und der besonderen historischen Bauweise absolute Liehaberobjekte vom Architekturbüro FV2, wie das hier vorgestellte Gebäude mitten in München.

Die erste Bauetappe erfolgte 2019 mit der Kernsanierung der ehemaligen Stallungen und der Scheune mit denkmalgeschütztem Dachstuhl. Es wurde ein Stadthaus mit Garten konzipiert. Wo einst Pferde untergebracht waren, befinden sich nun sechs Wohnungen unterschiedlicher Größe: Eine junge Familie bezieht das zweigeschossige Stadthaus mit historischem Treppenhaus und eigenem Garten; eine Familie mit vier Personen bewohnt knapp 130 m<sup>2</sup> im ausgebauten Dachstuhl mit Blick in den Himmel und in das historische Gebälk, während



FV2 Architektur GmbH  
Kaulbachstraße 6  
80539 München  
+49 176 3033 4245  
+49 (0) 89 189 423 01  
info@fv2architektur.com  
www.fv2architektur.com



Das Architekturbüro FV2 Architektur GmbH, mit Sitz in München, wurde 2017 von Felicia Specht gegründet. Das Team aus acht Mitarbeiter:innen bearbeitet Projekte mit unterschiedlichen Schwerpunkten in und um München, von der Umnutzung und energetischen Sanierung von Altbauten und Denkmälern bis zum Dachgeschossausbau und Neubau. Mit hohem Anspruch an Gestaltung und Funktionalität werden zeitgemäße Entwürfe individuell mit den Bauherren entwickelt.

FV2ARCHITEKTUR.COM



Die Highlights bei der Sanierung des Vorderhauses sind ganz klar die Erhaltung der originalen bauzeitlichen Details von 1890. So wurde der ursprüngliche Eichendielenboden freigelegt, die Kastenfenster saniert und die Eingangs- und Innentüren wiederhergestellt.

dienten auch als Vorbild für die neuen Holzfenster in Sprossenmaß, Form und Farbe.

In den ursprünglichen Zustand versetzte man zwei Treppenhäuser und auch die bauzeitlichen Innentüren wurden sorgfältig restauriert.

Nach Freilegen der vielen Schichten von Bodenbelägen kam der Dielenboden zum Vorschein, welcher ergänzt und geölt wurde und dem Raum eine besondere Note gibt.

In der folgenden Bauetappe wurde in der Isartalerstraße 20, die im Erdgeschoss gelegene einstige Gaststätte, mit den hofseitigen Kutscher-Zimmern, erschlossen. Nach Freilegung von nachträglichen Einbauten, einer grundlegenden Kernsanierung und Rekonstruktionsmaßnahmen entstand eine großzügige Gewerbefläche mit einer Deckenhöhe von knapp vier Metern. Das freigelegte Kellergewölbe und der Keller wurden erstmalig trockenenge-

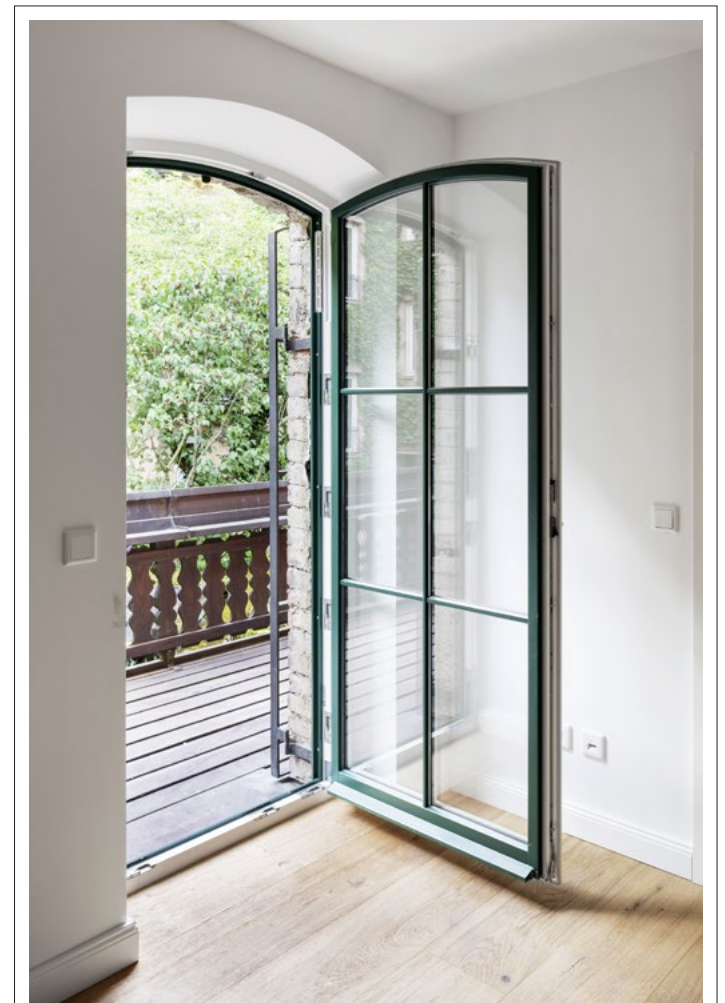
legt und konnten so konsequent vor weiterer Feuchte dauerhaft abgedichtet werden. Auch hier offenbarte sich nach dem Abtragen der vielen Bodenbeläge ein Fischgrätparkett, welcher bauzeitlich an den Gastwirtschaftsboden angelehnt ist. Die zwölf Kastenfenster im Erdgeschoss wurden restauriert, lediglich die vierteiligen Innenelemente mussten erneuert werden. Eine erhaltene Eingangstür konnte restauriert und eine weitere dem bauzeitlichen Beispiel entsprechend rekonstruiert werden. In den Obergeschossen entstanden zwei denkmalgerecht sanierte, lichtdurchflutete Studio-Wohnungen mit Badkubus sowie eine 70 m<sup>2</sup> Altbauwohnung. Die Wohnungseingangs- und Zimmertüren sind, entsprechend den Vorbildern von 1890 im Karnisdetail und Kassettierungen, nachempfunden.

Von einst. Für heute.

**ReStore**  
TISCHLEREI  
DENKMALPFLEGE

Restaurierung + Rekonstruktion  
Kastenfenster  
Türen und Tore

restore-denkmalpflege.de  
Gewerbering 3  
94107 Untergriesbach  
Telefon +49 (0) 8593 93143  
info@restore-denkmalpflege.de



FV2 Architektur GmbH | Fotos: Jonathan Sage



Fenster · Türen · Einbruchschutz



plutat-fenster.de

Albert-von-Iring-Straße 1 • 82547 Eurasburg  
Tel. 08179 9475866 • info@plutat-fenster.de