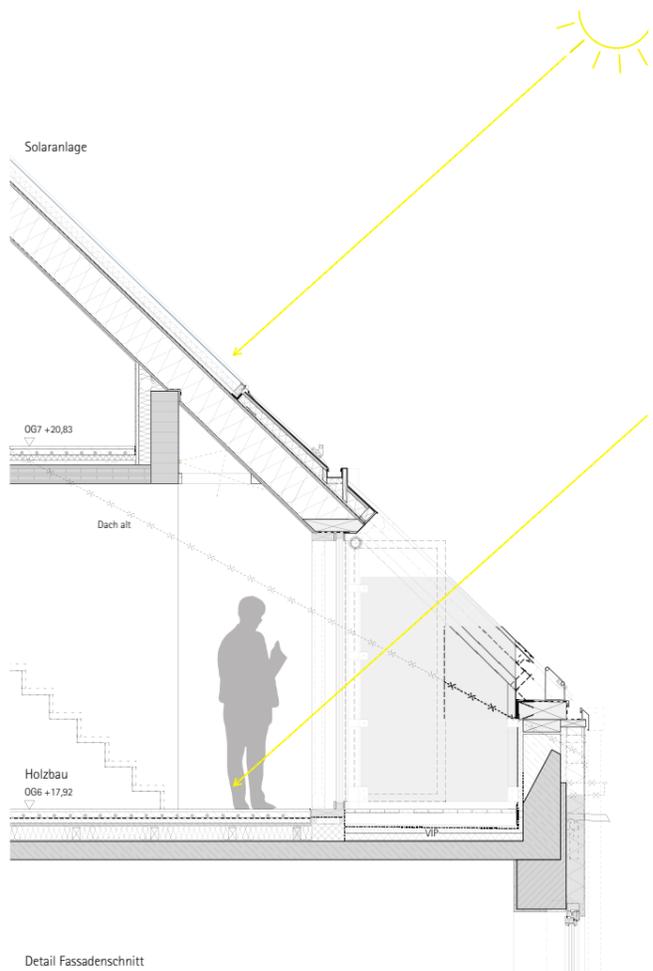


# Wohn- und Geschäftshaus Tegernseer Platz München - Giesing

tepla3



Foto: Förtisch Lichtblau



Detail Fassadenschnitt

## Der Baubestand: Lage, Geschichte, Funktion ..

Ausgangspunkt war ein bestehendes Wohn- und Geschäftshaus, erbaut 1955 auf Grundmauern Ursprungsbau um 1900. Standort auf 535 m NN am Tegernseer Platz, lebendiges Zentrum des Stadtteils Giesing. Bei unmittelbarer Anbindung U-Bahn, Trambahn, Bus alle Einrichtungen des täglichen Lebens in Fußentfernung.

Im Wiederaufbau 50er-Jahre teilerhaltener Gründerzeitlicher Fundament für Neuerrichtung Ladengeschöß (2 LE) und 5 Wohngeschöße (15 WE) unter Kaldach. 1993 Einbau Kunststoffenster, 2011 Fassaden und oberste Geschosdecke wärmedämmend. Heizung und Warmwasser über zentrale Gasheizung bereitgestellt.

## Das Bauvorhaben: Ziele, Planung, Realisierung ..

Bauherrschaft und Architekten vereinbarten Planung und Realisierung funktionaler, energetischer und barrierearmer Gesamt-Modernisierung, hofseitig der Anbau Aufzug und Balkone, sowie Aufstockung zweier Wohngeschosse. Auslegung baulicher und technischer Maßnahmen nach Richtlinien KfW-Effizienzhaus 70/55.

Städtebaulich Aufnahme bauhistorischer Bezüge, sowie Entwicklungsbeitrag Wohnungssituation und Erscheinungsbild des beliebten Stadtteils. Dabei besonderes Augenmerk auf nachhaltig soziale, ökologische, ökonomische, gestalterische Qualitäten. Der nette Innenhof wurde naturnah und nutzerfreundlich neu gestaltet.

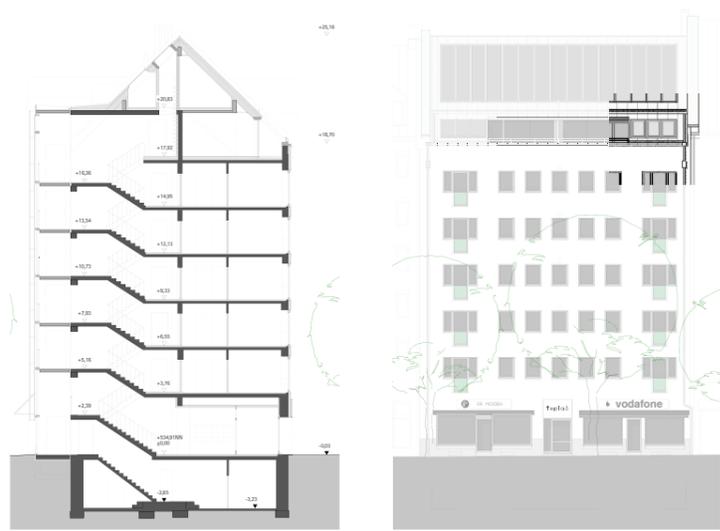
Der Planung vorausgegangen war sorgfältige Bau- und Umfeldaufnahme, sowie simulatorische Energieberechnung und Konzeptoptimierung. Das fertige Gebäude unterschreitet aktuelle EnEV-Neubauvorgaben zukunftsicher um mehr als die Hälfte und wird durch regenerative Energie unterstützt: Energieausweis bei A++.

Anstelle Kaltspeicher entstanden im 6. und 7. Obergeschoss 2 große Familienmaisonnetten mit Terrasse und Balkon, alles ökologische, präzise vorgefertigte Holzkonstruktion, auch die 6 Geschöße Anbau Aufzug und Balkone - Münchenpremiere! Kranmontage trotz schwierigster Baustellenbedingungen perfekt gelungen.

Die Kunststoffenster Bestand ersetzen Holz-Alufenster, dreifachverglast mit hohem Schall-/Wärmeschutz, Treppenhausewände abgedämmt und Wohnungstüren erneuert. Entsprechend die Wärmeverluste minimiert, Energiekosten massiv gesenkt, Wohnkomfort erhöht. Brand- und Schallschutz sind aufwendig aktualisiert.

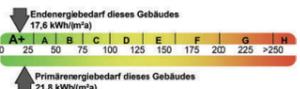
Zentrale Wärmetechnik Gas-Brennwert (2012) ergänzt mit 70 m<sup>3</sup> thermische Solaranlage und 6 m<sup>3</sup> Pufferspeicher für hohe End-/Primärenergieeinsparung. Alle Wohnungen ausgestattet mit Lüftungseinheiten samt Wärmerückgewinnung. Elektro- und Medienverteilung, sowie Lichttechnik sind auf neuesten Stand gebracht.

Der Spitzname „tepla3“ wurde zum Synonym für eine hochkomplexe und nachhaltige Gemeinschaftsleistung. All unser Dank gebührt der wunderbar vertrauensvollen Bauherrschaft, den geduldig kooperativen Bewohnern und einem kompetent einsatzfreudigen Bauteam!



Querschnitt

Ansicht Südost



Regelgeschöß Bestand

Aufstockung Holzbau



Foto: Lichtblau



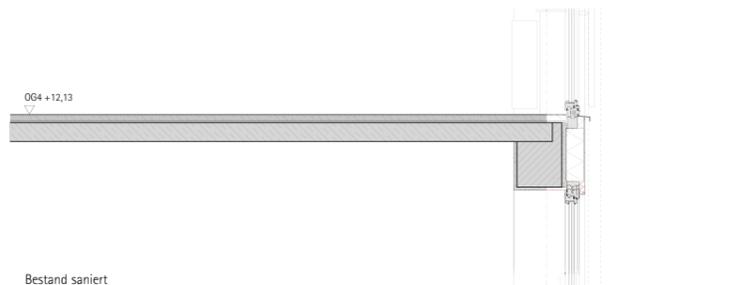
Foto: Förtisch Lichtblau



Foto: Förtisch Lichtblau



Foto: Förtisch Lichtblau



Bestand saniert

## Beteiligte, Fakten, Daten

Standort: Tegernseerplatz 3, München-Giesing  
 Lage, Fertigstell.: Stadtteilzentrum, Februar 2019  
 Bauherr: „tepla3“ privat  
 Architektur, Energie, Freianlagen: Lichtblau Architekten BDA, München  
 Statik, TGA, Brand-/Schallschutz: Ingenieurbüro BauArt, München  
 BGF Best./Erweit.: 1.820/ 280/ ges. 2.000 m<sup>2</sup>  
 WFL Best./Erweit.: 940/ 202+ Balk./ ges. 1.142 m<sup>2</sup>  
 Konstruktion: Holzbau vorgef., CO<sub>2</sub>-Speicher 100 t  
 Energiestandard: Best./ Aufstock. KfW EH 70/ 40  
 Heizanlage: Solarthermie/ Speicher/ Gasbrennw.  
 Fördergeber: KfW, FES-München, BAFA  
 Baukosten: KG 300/ 400 br. ca. 1.375 €/ m<sup>2</sup> BGF

Lichtblau.Architekten BDA  
 Söltstraße 14  
 D-81545 München  
 fon 089-64 27 87.40, fax .99  
 info@lichtblau-architekten.de