

Bauen im Denkmal –

Alte Spinnerei  
Kolbermoor –

Teilabschnitt  
Energiezentrale –  
Batteurgebäude



### Baumaßnahme

Alte Spinnerei Kolbermoor, Teilabschnitt Energiezentrale – umfasst das Kesselhaus, das Turbinenhaus, die Färberei, das Baumwollmagazin und das hier vorgestellte Batteurgebäude

### Fakten

Bauherr: Familien Klaus und Thomas Werndl

Bruttorauminhalt Energiezentrale: 41.506 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche Energiezentrale: 9.185 m<sup>2</sup>

Anteilige Bruttogrundfläche Batteurgebäude: 2.873 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Energiezentrale: 5.487 m<sup>2</sup>

Anteilige Nutzfläche Batteurgebäude: 1.781 m<sup>2</sup>

Planung: Quest Architekten

#### Architekten- und Planungsteam:

Christian Kopp, Thomas Gerhager (Projektleitung, Entwurfsplanung), Monika Kornhass (Bauleitung), Katja Stelzer, Martina Leibold, Annette Werndl (Entwurfs- und Ausführungsplanung), Marion Schneider (Bauzeichnungen), Klaus Boos (Ausschreibung), Philipp Hartung (Visualisierungen)

Baukosten Energiezentrale: ca. 9 Millionen Euro

Überchläg. Baukosten Batteurgebäude: 2,8 Mio. Euro

Baubeginn Energiezentrale: November 2006

Fertigstellung Energiezentrale: Dezember 2007



#### Teilabschnitt Energiezentrale

- 1 | Kesselhaus
- 2 | Turbinenhaus
- 3 | Färberei
- 4 | Batteurgebäude
- 5 | Baumwollmagazin

### Den Bestand achten, Neues kenntlich machen

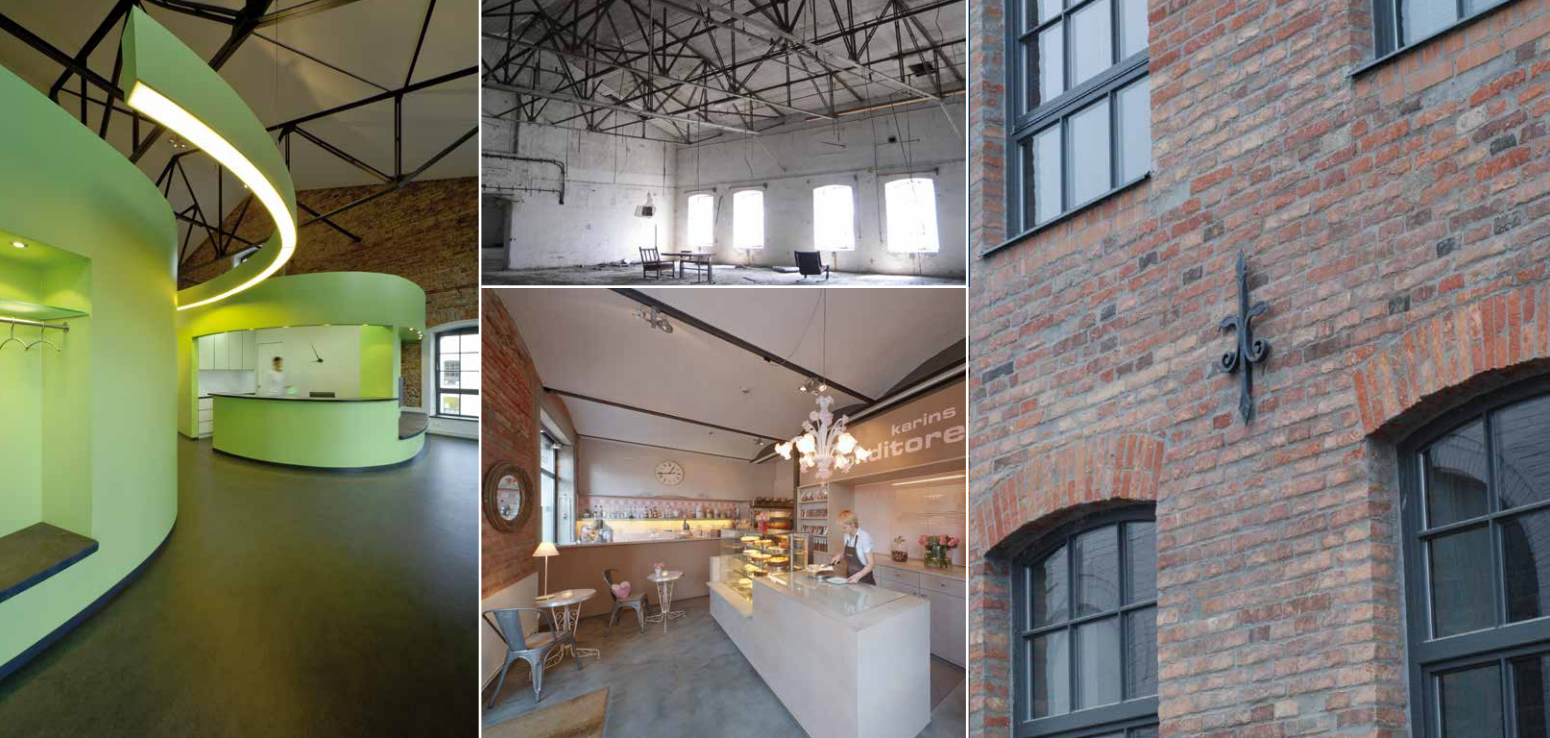
Die Revitalisierung denkmalgeschützter Immobilien ist eine Passion der Familie Werndl aus Rosenheim. Im Fall der Alten Spinnerei in Kolbermoor wurde gleich ein ganzer Stadtteil neu gestaltet.

Oberste Prämisse von Quest Architekten war, den rauen Charme des Bestandes zu achten und zu erhalten. Dies wird auch an dem zweigeschossigen Batteurgebäude von 1862 deutlich, das Bestandteil der Energiezentrale der Spinnerei ist. Wo einstmals Baumwolle gereinigt wurde, befinden sich nun im Erdgeschoss Ladengeschäfte und Gastronomie, im Obergeschoß Praxen und Büroeinheiten.

An der Nordfassade war das Ziegelmauerwerk stark beschädigt, so dass ein Großteil der Außenwand im Obergeschoss neu errichtet werden musste. An Süd- und Ostseite waren die Fassaden bereits ziegelsichtig, jedoch mit einem weißen Tarnanstrich aus dem 2. Weltkrieg versehen. Diese Fassaden wurden gereinigt und mit wasserabweisendem Fugenmörtel neu verfugt. Der zum Großteil schadhafte Putz der Innenwände wurde komplett abgeschlagen und die alten Vollziegel frei gelegt. Ausbesserungen und Ergänzungen im Ziegelmauerwerk wurden durch die Verwendung neuer Vollziegel sichtbar gemacht. Die alte Ziegelkappendecke konnte durch eine neue, statisch wirksame Aufbetondecke erhalten werden.

Die filigranen Stahlfachwerkträger der Dachkonstruktion mit ihren geschraubten Knotenblechverbindungen – ein beispielhaftes Zeugnis des Stahlbaus im 19. Jahrhundert – mussten lediglich verstärkt werden. Mittels der Laubengängerschließung mit Zugang über einen Treppenturm blieb





das Gebäudeinnere weitgehend erhalten, die Belichtungsverhältnisse wurden so optimiert. In Anlehnung an den ursprünglichen Bestand gestalteten die Quest Architekten die alten Fassadenöffnungen. Die neuen, großzügigen Schaufensteröffnungen dagegen sind sprossenlos und treten durch die von außen verdeckt liegenden Rahmen gegenüber dem Bestand zurück.

### **Energie sparen durch Bauteiltemperiersystem**

Das Batteurgebäude wird nun über die sogenannte Bauteiltemperierung beheizt. Keller- und Erdgeschoss beheizen Heizungsrohre im Fußboden, die Heizungsrohre der Obergeschosse wurden vor und in der Wand verlegt. Heizungsleitungen vor und in der Außenwand dienen der Austrocknung und Feuchtefernhaltung. Damit wurde der U-Wert der Gebäudehülle verbessert und die raumseitige Oberflächentemperatur erhöht. Auf eine zusätzliche Außendämmung konnte verzichtet werden. In den gastronomischen Einheiten wurde zur Erneuerung der Raumluft eine zusätzliche Be- und Entlüftungsanlage installiert.

### **Kostensicherheit trotz Unvorhersehbarkeiten**

„Kostensicherheit steht für uns an oberster Stelle“, erläutert Dipl.-Ing. (FH) Thomas Gerhager, Projektleiter von Quest Architekten. „Schon im Anfangsstadium prüfen wir jede Idee darauf hin, was die Realisierung kosten würde. Aber beim Bauen im Bestand sind Unwägbarkeiten typisch. Auch beim Batteurgebäude wurde der Zustand einzelner Bauteile an manchen Stellen erst sichtbar, als sie vollkommen freigelegt waren. Viele Entscheidungen mussten dann kurzfristig getroffen werden“, so Gerhager weiter. Dabei greift das Quest-Team auf eigene Erfahrung und die in ORCA AVA gespeicherten Daten zurück. „Auch deshalb ist es für uns wichtig, von der ersten Kostenschätzung bis zur Zahlungsfreigabe der Schlussrechnung alles in ORCA AVA zu erfassen“, erklärt Gerhager. Zur Kostensicherheit tragen auch die verschiedenen Möglichkeiten zur Kostenschätzung und -berechnung bei: Je nach Bedarf nutzen die Quest Architekten dazu die Gewerkeschätzung, die DIN-Kontenrahmen oder Bauelemente. „Anhand der zahlreichen Auswertungsmöglichkeiten zur Kostenkontrolle und Prognose konnten wir den laufenden Kostenstand jederzeit überprüfen und so den vereinbarten Kostenrahmen einhalten“, berichtet Thomas Gerhager.

### **Aufsehenerregende Ergebnisse durch Teamarbeit und Kooperation**

Bei Quest Architekten umfasst die Planung immer sowohl die Gebäudehülle als auch die Innenarchitektur. Das Team aus Architekten, Innenarchitekten, Ingenieuren und Technikern entwickelt meist maßgefertigte Ausbauten – ein Markenzeichen des Unternehmens. Im Batteurgebäude kombinierten sie die historische Bausubstanz mit modernen Trockenbauelementen, die durch Farbgestaltung und Lichtinstallationen betont werden. Gerne holt sich das Team aber auch Input von außen. „Über die in ORCA AVA enthaltenen Schnittstellen, vor allem aller GAEB-Formate, klappt der Datenaustausch mit allen Projektbeteiligten stets korrekt“, resümiert Gerhager.

### **Fazit:**

„Im Bereich der Kostenverfolgung, Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung hat sich ORCA AVA bestens bewährt. Das Programm ist selbsterklärend. Der Leistungsumfang und viele Detaillösungen erleichtern die Routinearbeiten. Da bleibt mehr Zeit für die planerischen Aufgaben“, meint Thomas Gerhager, der seinen Beruf als Berufung sieht.

