



Süd-Fassade Altbau, Holbeinstraße 10 (Foto: Chris Müller, Augsburg)

**Staatliches Bauamt Augsburg
Sanierung und Erweiterung**

Standort:
Holbeinstraße 10
Burgkmairstraße 12
86150 Augsburg
Regierungsbezirk Schwaben

Ein Bauprojekt des
Staatlichen Bauamtes Augsburg
(www.stbaa.bayern.de)

Beschreibung:

Beide Gebäude, sowohl Burgkmairstraße 12, als auch Holbeinstraße 10, sind charaktervolle denkmalgeschützte Einzelbauten, die der Augsburger Architekt Jean Keller in den Jahren 1905 - 1911 entworfen und gebaut hat. Sowohl wegen ihrer hohen Substanzqualität (z.B. bis zu 70 cm starke Massivaußenwände, intakte Stahlträger-Ziegeldecken), als auch wegen ihrer tauglichen und belastbaren Grundrisse wiesen sie eine gute Grundsubstanz für eine Innen- und Außensanierung auf.

Die plastische Architekturgliederung der Fassade des Altbaus Holbeinstraße 10 besteht aus sehr feinem, hellem Putz mit Romanzementanteilen, die sehr glatt und scharfkantig bearbeitet wurde. Die Rücklageflächen sind aus Rauputz. Ursprünglich trug die Fassade keinen Farbanstrich. Die jetzige Sanierung sollte dem ursprünglichen Bestand nahe kommen und so wurde mit verschiedenen Grautönen die Fassade behutsam gegliedert. Der helle Grundton wurde dem repräsentativen Portal aus Kalkstein angeglichen.

Gebäudetyp:

Verwaltungsgebäude

Bauherr:

Freistaat Bayern,
Staatsministerium des Innern,
für Bau und Verkehr

Planung, Ausführung und Projektleitung:

Staatliches Bauamt Augsburg

Bauzeit: 08/2008 – 06/2013

Gesamtkosten: 15,8 Mio. €



Lage im Stadtbild: Burgkmairstraße 12 (links oben), Holbeinstraße 10 (rechts unten) © StBAA



Multifunktionsraum im Dachgeschoss – Holbeinstraße 10 (Foto: Chris Müller, Augsburg)

Bei der Sanierungsmaßnahme im Gebäude Holbeinstraße 10 stand man sowohl baulich wie technisch einer totalen Grundinstandsetzung gegenüber. Das gesamte Gebäude musste zunächst nahezu auf den Rohbaustand zurückgebaut, viel Putz instandgesetzt und sämtliche Leitungen und Installationen erneuert werden. Bauteile, die der Denkmalschutz für erhaltenswert hielt, waren zu sanieren. Das waren im Einzelnen sämtliche historische Kastenfenster, Innen- und Außentüren, historische Handläufe sowie die Natursteinvasen auf dem

Dachgesims. Um das Raumprogramm erfüllen zu können, mussten sowohl Keller als auch Dachgeschoss komplett mit Nutzflächen belegt werden. Im Dachgeschoss wurde ein Teil des historischen Dachstuhls in den Seitenflügeln durch einen Beton-Sargdeckel ersetzt, um zeitgemäße Büroräume zu schaffen. Auf eine mechanische Kühlung konnte so verzichtet werden. Im Mittelteil des Dachgeschosses konnte der historische Dachstuhl erhalten bleiben. Dieser Bereich wird multifunktional (siehe Foto oben)

genutzt. Der rohe Charakter des neuen Sichtbetondachstuhls steht im gewollten Kontrast zu der sanierten historischen Tragkonstruktion. In allen Geschossen konnte durch Einbau einer Innendämmung und Verwendung einer denkmalgerechten Zweischeibenverglasung für die inneren Flügel der sanierten historischen Kastenfenster eine deutliche Steigerung der Energieeffizienz und somit eine erhebliche Reduzierung der Betriebskosten und eine erhöhte Oberflächentemperatur der Außenwände erreicht werden.

Die über vier Meter hohen Büroräume erhielten abgehängte Akustikdecken. Die Leitungen liegen im Hohlraum über den abgehängten Decken und werden in der Innendämmung an den Außenwänden nach unten in Sockelkanäle geführt. Die Büroräume wurden in ihren historischen Größen erhalten und bieten so jeweils bis zu vier Beschäftigten einen technisch zeitgemäß ausgestatteten Arbeitsplatz. Mittels der neuen Akustikdecken und textiler Bodenbeläge konnten hier auch die raumakustischen

Verhältnisse deutlich optimiert werden. Sämtliche Räume des Alt- und Neubaus sind nun barrierefrei zugänglich. Von einem behindertengerechten Zugang vom rückwärtigen Parkplatz aus fährt nun ein Aufzug alle Geschossebenen des Alt- und Neubaus an. Ein einheitliches und mit dem Denkmalschutz eng verwobenes Sanierungskonzept wird heutigen energetischen Anforderungen gerecht und bietet nun wieder ein attraktives und technisch zeitgemäßes Arbeitsumfeld.



WC-Vorraum im Dachgeschoss (© StBAA)



Erweiterungsbau von Nord-Ost – Holbeinstraße 10 (Foto: Chris Müller, Augsburg)

Der Altbau Holbeinstraße 10 ließ sich im rückwärtigen Grundstücksbereich durch einen Neubau sinnvoll erweitern. So konnte der zusätzliche Raumbedarf in einem parallel laufenden länglichen Baukörper bestens untergebracht werden. Der aufgeständerte Neubau mit extensiv begrüntem Flachdach fügt sich zurückhaltend in die vorhandene Blockinnenraumstruktur ein. Für diese Lösung war der Abbruch des historischen Seitenflügels – der sog. Kartensaal - notwendig. Der zweigeschossige Neubau steht auf 5 Pfeilern. Unter

dem Gebäude befinden sich Stellplätze für PKW und Fahrräder. Zudem ließ sich durch eine Neuordnung des Hofes die Zahl der Stellplätze vergrößern, eine Tiefgarage kam aus wirtschaftlichen und archäologischen Gründen nicht in Betracht. Den Neubau betritt man über einen eigenen Zugang vom Hof und barrierefrei vom Altbau über zweigeschossige Verbindungsgänge. Die Grundrisse sind auf beiden Ebenen so organisiert, dass sich die Büros jeweils nach außen orientieren, die Nebenräume liegen zum Innenhof.

Die Büroräume sind durch leichte Trennwände unterteilt - ein Hohlraumboden ermöglicht eine flexible technische Installation. Wärme-, Wasser- und Elektroversorgung erfolgen über die beiden Verbindungsgänge vom Altbau her. Die Fassade des Neubaus ist eine schlichte Bandfassade, vorgehängte hinterlüftete Klinker unterstreichen den nachhaltigen und handwerklichen Charakter des Gebäudes und spiegeln in ihrer Außenwirkung identitätsstiftend die Nutzung wider.



Neubau Übergang Altbau – Holbeinstraße 10 (Foto: Karl Huhn, Augsburg)