



Monika von Treu,
Architektin

» Ein Haus nach Ansprüchen von 1905 auf heutigen Stand zu bringen, ist ein aufwendiges Unterfangen. «

Im ehemaligen Kohlenkeller ist jetzt eine moderne Energiezentrale untergebracht.



Ein Denkmal lebt neu auf

Mit Türmchen, eleganten Gauben und zahlreichen Sprossenfenstern lädt das verschachtelte Gebäudeensemble zum Träumen ein. Aufwendige Renovierungsarbeiten brachten der Riemerschmid-Villa ihren alten Charme zurück.

Als „ein wichtiges Bauwerk“ bezeichnet Architektin Monika von Treu die charmante Villa im Münchner Stadtteil Pasing. Das ganze Ensemble besteht aus Haupthaus, Zwischengebäude und Atelier, die um einen offenen Innenhof gruppiert sind. Zusammen mit den neuen Eigentümern war Monika von Treu für die Sanierung des Kulturguts verantwortlich.

Der Künstler Richard Riemerschmid entwarf es als sein erstes Objekt vor über hundert Jahren für sich selbst, bevor er

mit den Münchner Kammerspielen oder dem Funkhaus die Epoche des Jugendstils in Deutschland wie kaum ein anderer prägte. Mit Renovierung und Rückbau der Villa wurden Tradition und Moderne gekonnt kombiniert.

Riemerschmids Familie hatte das Anwesen seit den 1960er Jahren vermietet. Die unterschiedlichen Bewohner bastelten an allen Ecken, zogen Zwischenwände ein oder verlegten Heizungsrohre in Eigenarbeit. Die Villa befand sich in desolatem Zustand, als



Der alte Putz war so stark beschädigt, dass ein Komplettaustausch durchgeführt werden musste. Die neue Fassadenfarbe ist ein warmer Aprikot-Ton, der gut mit den weißen Sprossenfenstern harmoniert.

die neuen Eigentümer sie im Jahr 2007 erwarben. Ziel war eine Revitalisierung des Gebäudes mit zeitgemäßer Technik. Die verschiedenen Einbauten und Unterteilungen wurden abgebaut, sodass das Gebäude wieder als Gesamteinheit wahrgenommen wird. In einer eineinhalbjährigen Sanierung brachten die privaten Investoren das Gebäudeensemble in einen dem Denkmal und heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort entsprechenden Zustand.

Für jedes Gewerk wurden Fachleute hinzugezogen. Materialkenntnis stand im Vordergrund und die Handwerker leisteten Meisterarbeit. „Ein Generalunternehmer hätte das

Haus nicht angemessen renovieren können“, sagt Monika von Treu. „Riemerschmid hat das Gebäude sehr individuell gestaltet. All diese Eigenheiten mussten wir bei der Restaurierung berücksichtigen. Ein Haus nach Ansprüchen von 1905 auf heutigen Stand zu bringen, ist ein aufwendiges Unterfangen“, so die Architektin zur Ausgangssituation.

„Die größte Herausforderung bestand darin, die technische Ausrüstung mit Heizung, Sanitär und Elektroinstallation durchs Haus zu führen“, erinnert sie sich. Zuvor verliefen die Heizungsrohre offen entlang der Innenwände – optisch unschön und nicht vertretbar. Doch nicht alle

Gebäudeteile sind unterkellert und die Wände sollten nicht zu sehr geschlitzt werden.

„Die beengten Platzverhältnisse erschwerten die Arbeiten. Wir haben viel improvisieren müssen und verlegten die Leitungen schließlich vom Gewölbekeller des Mittelhauses aus durch Nischen und Abwasserschächte hinauf bis in den Speicher und wieder hinunter“, erklärt Monteur Christian Bichler, der als Bauleiter des Heizungs- und Sanitärunternehmens Otto Hermann GmbH vor Ort war. „Die verschachtelte Bauweise des Anwesens machte es sogar erforderlich, speziell gedämmte Rohre außen im Erdreich zu verlegen, um jeden



Oben: Vertikale Wandverstärkungen (Lisenen) betonen die Architektur des Gebäudes. Mitte: Fenster und Türen mit Isolierglasscheiben bringen die Villa auf modernes Niveau. Unten: Die malerischen Balkenkonstruktionen stammen noch vom Originalzustand.



Reizvoller Blick auf ein lauschiges Plätzchen im Innenhof der Villa.

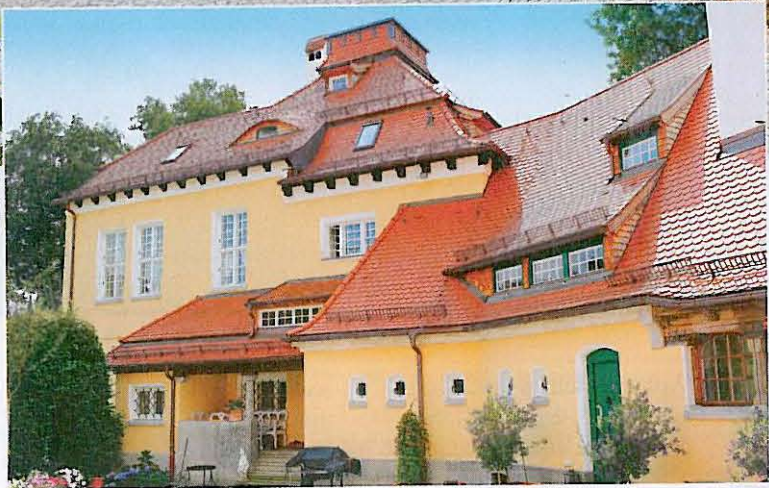
Wohnbereich zuverlässig zu versorgen“, ergänzt Bichler.

Um den Energiebedarf der Villa mit ihren 581 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche effizient und umweltfreundlich zu decken, wurde ein erdgasbetriebenes Mini-Blockheizkraftwerk (BHKW) des Herstellers SenerTec installiert. Seine Technologie senkt die Energiekosten um mehr als 3000 Euro jährlich.

Das BHKW in der Riemerschmid-Villa löste zwei Gaszentralheizungen und zwei Gas-Etagenheizungen ab und deckt den Energiebedarf von April bis Oktober komplett. In Bedarfsspitzen schaltet sich ein Brennwertgerät hinzu. Der erzeugte Strom – jede Kilo-

wattstunde fördert der Staat mit 5,11 Cent – wird zu 35 Prozent in der Villa genutzt, eine jährliche Menge von 22.000 Kilowattstunden ins öffentliche Netz eingespeist und zusätzlich vergütet.

Der Energiezentrale im ehemaligen Kohlenkeller standen Wohnräume gegenüber, in denen zum Schutz der wertvollen Wandvertäfelung keine Radiatoren angebracht werden konnten. Die Alternative war eine Fußbodenheizung, wodurch jedoch die Vollholzdiele auf Dauer beschädigt worden wären. „Um die seltenen Pitchpine-Massivholzdiele zu erhalten und doch eine Fußbodenheizung zu ermöglichen, baute ein Zimmerer den Boden

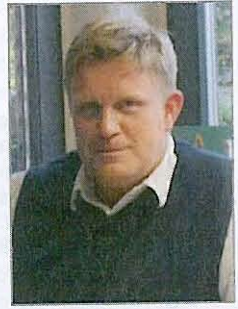


Ein Jugendstil-Denkmal: Künstler und Architekt Richard Riemerschmid hat das Anwesen nach Art eines englischen Landhauses entworfen.

aus und schnitt die Dielen auf, um mit der Oberschicht des Original-Holzes Dreischichtdielen herzustellen – verleimtes Sperrholz mit Pitchpine-Oberfläche“, so Monika von Treu. Damit war die Fußbodenheizung möglich. Aus den Dielen ließ sich zudem genug Parkett herstellen, um Räume auszulegen, die Lino- und Leinwandbelag hatten oder deren Böden geschädigt waren. Das Dach wies noch Schäden aus Kriegszeiten auf. Die

Zimmerer- und Dachdeckerfirma wechselte neben der Eindeckung auch einen Teil des Gebälks aus und rüstete eine Wärmedämmung nach. Die alten Gauben und die Kastenfenster blieben erhalten. Nur Dichtungen wurden ergänzt und Scheiben gegen hochwertige Gläser ausgetauscht. Mit den gut isolierten Dach- und Fensterflächen kann größtenteils aufgefangen werden, was über die Fassade nicht möglich war. Auf eine zusätz-

liche Wärmedämmung musste hier zugunsten des Denkmalschutzes verzichtet werden. Die Fassadenarbeiten umfassten einen Komplett-Austausch des stark beschädigten Putzes und eine neue Farbe. Das Aprikot harmoniert mit den weißen Sprossenfenstern und Ecklisenen (Lisenen sind vertikale Verstärkungen von Wänden). Außen wie innen hat sich das Baudenkmal gewandelt – und dabei seinen alten Charme zurückgewonnen. ■



Christian Bichler, Monteur

» Die beengten Platzverhältnisse erschwerten die Arbeiten. Wir haben viel improvisieren müssen. «