

# Sanierungsbericht

## Teil 1 Baugeschichte

### I) BAUGESCHICHTE

„Wir König Ludwig von Bayern...haben beschlossen, eingedenk des großen Nutzens, welchen der Benedictiner-Orden seit vielen Jahrhunderten der Kirche, dem Staate, und durch seine Forschungen den Wissenschaften gebracht, in der Haupt- und Residenz-Stadt München eine...Abtey Sct: Bonifaz nebst Pfarrei,...mit dem 24. November diesen Jahres zu gründen.“

Zu diesem Zeitpunkt (1850) war bereits der Klosterbau vollendet.

Der mit der Planung der Basilika und des Klosters (1828 – 1935) beauftragte Architekt Georg Friedrich Ziebland hielt sich streng an die idealistischen Weisungen durch König Ludwig I. Die Basilika nach dem Vorbild frühchristlicher Basiliken sollte auch Grablege für den König werden. Das Abteigebäude sollte „Heimstätte für Gotteslob und Heilige Wissenschaft“ sein.

Die Gesamtanlage ist auch in Verbindung mit der Architektur am Königsplatz zu sehen. Das 1845 fertiggestellte Kunstaustellungsgebäude (heutige Antikensammlung) wurde mit einer gemeinsamen Außenwand zum Kloster verbunden.

Die romantische Idee und Weisung des Königs – der Dreiklang von Religion, Wissenschaft und Kunst – wurde hier verwirklicht !

Während des Zweiten Weltkrieges wurde die Klosteranlage und Basilika mehrfach durch Bombenangriffe zu großen Teilen zerstört. Die Basilika wurde teilweise wieder aufgebaut. Das Kloster wurde in den Kriegs- und Nachkriegsjahren 1943 – 1947 notdürftig repariert – seither wurden im Kloster keine wesentlichen und durchgreifende baulichen Maßnahmen durchgeführt.

### II) KONZEPT DER GENERALSANIERUNG

Die Zukunftssicherung des Klosters ist Ziel der Generalsanierung. Durch die Straffung der Funktionen und Trennung von Klosterkonvent und Gästebereich soll ungestörtes klösterliches Leben und Arbeiten ermöglicht werden. Dabei ist die Wiederherstellung bzw. Anlehnung an das ursprüngliche Baukonzept des historischen Klostergrundrisses die Grundlage des Sanierungskonzeptes. Die vorhandene bauliche Originalsubstanz und Details wurden in der vorliegenden Planung integriert. Die qualitative Sanierung und Mängelbeseitigung erfolgt in Abstimmung mit dem BLfD. Der historische Klostergrundriss – der Gesamtduktus der Anlage, wird wieder zur Geltung gebracht durch Entfernen von nachträglichen Ein- und Umbauten. Dringend erforderlich sind Maßnahmen zu Brandschutz, Energetischer Sanierung, Feuchteschutz, Sanierung der Fenster, Fassaden und Dächer, Schadstoffbeseitigung, Bibliotheksorganisation, Schaffung von zeitgemäßer Wohnqualität durch Sanierung der Heizung und der sanitären und elektrotechnischen Einrichtungen sowie der Kommunikationstechnik.

### II) OBJEKTBESCHREIBUNG

Das Kloster schließt im Norden direkt an die Antikensammlung am Königsplatz an. Dessen in sandsteinfarben gehaltenen Naturstein- und Putzfassaden im dorischen Stil des Klassizismus sind ohne jegliche Zäsur über die Ost- und Westfassade des Klosters weitergeführt, so das von außen der

Seite 1 von 5

Schnabel Architekten GmbH  
Marktstraße 35  
93444 Bad Kötzing

T 09941 94 43 -0

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Architekt Christof Bayer  
Dipl.-Ing. Architekt Markus Weber

Amtsg. Regensburg HRB 9970  
Steuer-Nr. 211/138/50180

info@schnabel-partner.de  
schnabel-partner.de

optische Eindruck entsteht das es sich bei Antikensammlung und Benediktinerkloster um ein Gebäude handelt.

Die Südseite des Benediktinerkloster hat ein ganz anderes äußeres Erscheinungsbild. Hier zeigt sich die Fassade als rote Klinkerfassade im neuromanischen Stil. Der ebenso in roter Klinkerfassade gehaltene zweigeschoßige Eingangsbau mit Chorkapelle im ersten Obergeschoß verbindet Kloster und Pfarrzentrum/Basilika.

Die Innenhoffassaden sind als glatte Putzfassaden ausgeführt und nur um die Fenster profiliert.

Das Klostergebäude wurde als vierseitig umschlossene Anlage mit eingeschobenem Mitteltrakt geplant. Der dreigeschoßige Mauerwerksbau ist nur im Mitteltrakt unterkellert und umschließt zwei begrünte ruhige Innenhöfe. Die Räume des West-, Ost- und Nordflügel orientieren sich zu diesen Innenhöfen. Die Räume des Südtraktes orientieren sich nach Süden.

Dachstuhl und Holzbalkendecken des Klostergebäudes wurden durch Brandbomben schwer in Mitleidenschaft gezogen. Der Wiederaufbau des Klosters und Teile der Basilika mit sparsamsten Mitteln wurde 1950 vom Architekten Hans Döllgast abgeschlossen. Seine heutige Form erhielt das Kloster nach Umbauten in den sechziger und achtziger Jahren. Im 1. und 2. OG des nord-westlichen Gebäudeflügels wurde ein Büchermagazin eingerichtet sowie ein Treppenturm im westlichen Innenhof zur Erschließung der 4 Etagen des vorgenannten Büchermagazins.

Die Anlage des Konventgebäudes umfasst eine Fläche von ca. 65,0 m x 43,5 m, die drei Längsflügel (Ost-, West-, Mitteltrakt) und der südliche Querbau (Südwesttrakt) sind je ca. 10,65 m bis ca. 11,11 m breit, die Tiefe des Nordflügels (Nordtrakt) mit der Kommunwand zur Antikensammlung beträgt ca. 5,60 m, bis auf den unterkellerten mittleren Längsflügel umfassen die Gebäudeteile je EG, 1. OG und 2. OG, die flachen Dächer sind nicht ausgebaut und als Kaltdächer ausgeführt.

Die Dächer sind als hölzerne Pfettendachstühle aus der Nachkriegszeit mit flachgeneigten Walmdächern ausgeführt und mit Blech eingedeckt. Die Decken im Kloster sind in der Regel als Holzbalkendecken als Flachdecken mit Fehlböden ausgeführt. Ausnahmen bilden die Decke über dem Kellergeschoß des Mitteltraktes, die Decke über der Küche im nördlichen Bereich des Erdgeschoßes des Mitteltraktes und die Eingangshalle – alle besitzen Gewölbedecken. Im südlichen Bereich des Mitteltraktes wurden zu einem späteren Zeitpunkt über dem Erdgeschoß zwei Stahlbetondecken eingezogen.

Weiß verputzte Wandflächen und Flachdecken gestalten weitgehend die Innenräume des Klosters.

### III) AUSGEFÜHRTE SANIERUNGSARBEITEN

Die anstehenden Sanierungsarbeiten wurden in 2 Bauabschnitten durchgeführt, da das Kloster auch während der Arbeiten weiterhin bewohnt wurde.

Nach der Räumung des jeweiligen Bauabschnittes wurde mit dem Rückbau bzw. den Entkernungsarbeiten begonnen. Im Zuge dieser Arbeiten wurden alle nachträglichen Einbauten (Wände, usw.) ausgebaut um die ursprünglichen Raumstrukturen wieder herzustellen. Besonders deutlich ist dies im Hauptkeller des Mitteltraktes, da hier die vier Rundsäulen aus der Erbauungszeit wieder zur Geltung kommen. Vor der Sanierung waren diese durch nachträgliche Zwischenwände z. B. für Kühlräume, Werkstatt oder Lager verdeckt oder nur mehr in Teilen sichtbar. Bei diesen Arbeiten erfolgte auch eine umfassende Schadstoffsanierung. Den größten Anteil an den Schadstoffen hatten KMF, PAK, Asbest aber auch durch Schwermetall belastetes Erdreich.

Seite 2 von 5

Schnabel Architekten GmbH  
Marktstraße 35  
93444 Bad Kötzing

T 09941 94 43 -0

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Architekt Christof Bayer  
Dipl.-Ing. Architekt Markus Weber

Amtsg. Regensburg HRB 9970  
Steuer-Nr. 211/138/50180

info@schnabel-partner.de  
schnabel-partner.de

Im Osthof wurde ein Neubaukeller geschaffen, da der historische Klosterbau nur im Mitteltrakt unterkellert ist. Um die Baugrube für den Neubaukeller herstellen zu können, wurde vorab der Innenhof auf alte Kampfmittel (Bombenblindgänger) untersucht. Dann wurde in Abschnitten der Aushub mit der entsprechenden Baugrubensicherung durch eine Spritzbetonschale mit temporären Bodennägeln als Rückverankerung vorgenommen. In dem Neubaukeller aus WU-Beton wurden dann verschiedene Technikräume und ein großer Lagerraum geschaffen. Der Neubaukeller wurde mit einem begrünten Flachdach versehen, damit der Innenhof wieder komplett begrünt und bepflanzt werden konnte.

Im Zuge der Erdarbeiten wurden auch die Kellerwände des Mitteltraktes freigelegt, gesäubert und verschlänmt, damit eine mineralische Feuchtigkeitssperre mit vorgelegter Noppenschutzbahn angebracht werden konnte. Anschließend wurde der Arbeitsraum wieder verfüllt.

Da die Einbindetiefe verschiedener Fundamente im Kellerbereich, nach statischer Voruntersuchung nicht ausreichend war, wurden die Fundamente (Außen- und Zwischenfundamente) nach Angabe des Statikers durch Niederdruckinjektionen nachgegründet.

Auf den Dächern (Ost, Süd- und Westtrakt) wurde die alte schadhafte Zinkblechdeckung und die schadstoffbelastete Schalungsbahn und Rauschalung rückgebaut. Die Dachstuhlkonstruktion aus der Nachkriegszeit musste nur in kleinen Bereichen statisch ertüchtigt werden bzw. Fäulnisschäden beseitigt werden. Nach erfolgter Sanierung der Dachstuhlkonstruktion konnte eine neue Rauschalung, Schalungsbahn und eine Kupferblechdeckung wieder aufgebracht werden. Im Zuge der Arbeiten am Dachstuhl wurde auch wieder eine funktionierende Durchlüftung des Dachraumes hergestellt. Die mit Blech verkleideten Holzgesimse wurden wieder freigelegt und farblich an die Fassaden angepasst.

Im Nordtrakt und Mitteltrakt war bereits eine Kupferblechdeckung vorhanden und musste deshalb nicht saniert werden.

Nach Fertigstellung der Arbeiten an den Dachstühlen wurden im gesamten Dachraum Dämmelemente verlegt, um den Wärmeverlust im 2. OG zu unterbinden bzw. ein Aufheizen der Räumlichkeiten im Sommer zu vermindern.

Im größten Teil des Gebäudes befinden sich noch die historischen Holzbalkendecken aus der Erbauungszeit. Ausnahmen sind der Mitteltrakt und der nord-westliche Nordtrakt. In diesen Flügeln befinden sich zwischen EG und 1. OG bzw. 1. OG und 2. OG betonierter Decken. Damit die Sanierung durchgeführt werden konnte wurden die vorhandenen Oberbeläge (PVC, Laminat, neuzeitliches Parkett, usw.) ausgebaut. Anschließend wurden die neuzeitlichen Dielen bzw. Spanplatten ausgebaut. Nach Abschluss dieser Vorarbeiten wurden die Fehlbodenfüllung und die Fehlbodenbretter entfernt.

Die historischen Holzbalkendecken wurden dann entsprechend der gültigen Vorschriften durch seitliche Holzanlaschungen statisch ertüchtigt. In 2 Räumen musste auch eine Hausschwammsanierung durchgeführt werden. Ebenso mussten in verschiedenen Räumen provisorische Reparaturen von Brandbombenschäden aus dem 2. Weltkrieg saniert werden.

Nach Fertigstellung der statischen Ertüchtigungen wurden neue Fehlbodenbretter mit darüberliegendem Rieselschutz für die neue Quarzsandfüllung und Mineralwolle als Hohlraumdämmung eingebaut. Anschließend wurden zwischen die Deckenbalken neue Bretter eingebaut, um eine ausreichende Höhe für den neuen Fußbodenaufbau zu erreichen. Der neue Fußbodenaufbau besteht aus einer Ausgleichsschüttung, Trittschalldämmung und Gussasphalt. Als Oberbelag wurden - je nach Nutzung - Parkett, Holzdielen, Naturstein, Fliesen usw. verlegt.

Seite 3 von 5

Schnabel Architekten GmbH  
Marktstraße 35  
93444 Bad Kötzing

T 09941 94 43 -0

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Architekt Christof Bayer  
Dipl.-Ing. Architekt Markus Weber

Amtsg. Regensburg HRB 9970  
Steuer-Nr. 211/138/50180

info@schnabel-partner.de  
schnabel-partner.de

Im Erd- bzw. Kellergeschoss wurden die bestehenden Fußbodenaufbauten und die Rohböden ausgebaut. Anschließend erfolgte eine Auskoffierung des Erdreiches in den einzelnen Zimmern, um einen neuen Fußbodenaufbau herstellen zu können. Der neue Bodenaufbau wurde wie folgt erstellt:

Ausgleichsschicht für neue Perimeterdämmung, Trennfolie, Stahlfaserbetonbodenplatte, Sperrbahn (Schweißbahn), Wärmedämmschicht, Zementestrich, Oberbelag.

Der schadhafte und durch Feuchtigkeit geschädigte Putz im Keller- und Erdgeschoss wurde entfernt und durch einen neuen ersetzt. Bevor neu verputzt wurde, wurde das Mauerwerk durch horizontale Bohrlochinjektionen bzw. vertikale Abdichtungen vorbereitet.

In den nicht geschädigten Putzflächen im Erdgeschoss bzw. in den oberen Stockwerken wurde nur die Verputzung von Fehlstellen, d. h. nur Putzergänzungen bei den historischen Putzen durchgeführt. Lose Fassungen (Farbschichten) der Wandflächen wurden auf tragfähigem Untergrund, wo unumgänglich, reduziert. Anschließend wurde eine Ausgleichspachtelung auf die bestehenden Innenputzflächen aufgebracht. Abschließend wurde ein weißer Wandanstrich auf die Alt- und Neuputzflächen bzw. Gipskartonflächen aufgetragen.

In den verschiedenen Räumlichkeiten wurden die bestehenden historischen Putzdecken bzw. Gewölbedecken nur ausgebessert und neu gestrichen. In den Fluren, usw. wurden neue Gipskartondecken montiert, hinter den sich die Installationsebenen für Heizung, Lüftung, Sanitär, etc. befinden.

In den Sanitärräumen, Nasszellen, Küchenräumen, usw. wurden großformatige Wandfliesen angebracht.

Bei der Sanierung wurden auch neue Nasszellen in den Mönchszellen bzw. Gästezimmern eingebaut. Diese Nasszellen mit WC, Waschbecken und flachen Duschwannen wurden teilweise in neuem Ziegelmauerwerk bzw. in Gipskartonleichtbauweise errichtet. Im 1. OG des Ost- bzw. Westflügel wurden über den Nasszellen - auf Grund der hohen Raumhöhen - sogenannte „Schlafemporen“ eingebaut, um das Platzangebot in den Zimmern zu erhöhen. Diese Emporen werden mittels einer schlichten Holzterrasse erschlossen.

Im Mitteltrakt wurde ein neuer Aufzug eingebaut um die Aufenthaltsräume und Lagerräume im Keller zu erreichen, aber auch für den Speisentransport von der Küche in das Refektorium. Der Aufzug kann auch für die Bibliotheksräume zum Büchertransport genutzt werden.

An den verschiedenen Fassaden waren umfangreiche Arbeiten notwendig. So wurden an der West- und Ostfassade Rekonstruktionen nach historischer Vorgabe (Befund) z. B. Quaderritzungen und farbliche Gestaltung der einzelnen Quaderfelder vorgenommen. Ebenso wurden die beschädigten Natursteinwerkstücke (Basen, Pilaster, Kapitelle, usw.) wieder ergänzt bzw. gereinigt. Die bestehenden Kunststeingitter vor den Fenstern aus den 50er Jahren wurden restauriert, fehlende neu angefertigt.

In den beiden Innenhöfen wurde der vorhandene neuzeitliche Putz entfernt und in der ursprünglichen Oberflächenstruktur neu angebracht und mit einem Kalk-Anstrich versehen. An der Südfassade (Klinkerfassade) wurden Fehlstellen im Klinkermauerwerk ausgebessert und Ergänzungen von fehlenden oder zerstörten Klinkerformteilen (Rekonstruktionen) durchgeführt. Ebenso wurden Fassadenbereiche aus altem Klinkermauerwerk verfestigt. Am Natursteinsockel (Nagelfluh) der Südfassaden wurden Beschädigungen beseitigt, die teilweise aus dem Anfang der 30er Jahre, bei den damaligen Trockenlegungsversuchen, entstanden sind.

Seite 4 von 5

Schnabel Architekten GmbH  
Marktstraße 35  
93444 Bad Kötzing

T 09941 94 43 -0

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Architekt Christof Bayer  
Dipl.-Ing. Architekt Markus Weber

Amtsg. Regensburg HRB 9970  
Steuer-Nr. 211/138/50180

info@schnabel-partner.de  
schnabel-partner.de

Die Außentüren und Fenster aus Kunststoff bzw. Metall wurden ausgebaut und durch Nachbauten in Holz mit Isolierverglasung ersetzt. Die bauzeitlichen Holzfenster in den verschiedenen Geschossen der Flure des Südflügels wurden restauriert und erhielten einen neuen Farbanstrich. Ebenso wurden die noch vorhandenen historischen Fenster des 1. OG im Nordflügel des Osthofes restauriert. Die bestehenden Außenfensterbleche wurden erhalten, ebenso die Holz- bzw. Natursteininnenfensterbänke.

Die noch vorhandenen, historischen Zimmertüren wurden holz- und beschlagmäßig restauriert und abschließend mit einer Maserierung nach Befund neu gefasst. Neue Türen mit Holz- bzw. Metallumfassungszargen wurden entsprechend ihren Anforderungen (Brandschutz, Nassbereich, usw.) eingebaut.

In Folge der durchgeführten Generalsanierung konnten auch die brandschutztechnischen Mängel beseitigt werden. Neben der Ausbildung einer Brandwand erfolgte die Schaffung von notwendigen Fluren und zusätzlichen notwendigen Fluchttreppenhäusern in der West- und Ostecke des Nordtraktes. Die Reduzierung der Flurlängen wurde erzielt durch Einbau von Brand- und Rauchschutztüren in den verschiedenen Fluren. Das innenliegende Haupttreppenhaus erhielt den notwendigen Rauchabzug über Dach.

Die veraltete Haustechnik wurde komplett erneuert. Neben der Heizungstechnik (Fernwärmeübergabestation) im Neubaukeller wurde auch die Wasseraufbereitung (Enthärtungsanlage) und Warmwasserbereitung neu installiert. Die Leitungen zu den Heizkörpern, Nasszellen, usw. wurden ebenfalls auf den neuesten Stand gebracht. In einem Teil der Wohn-/Schlafräume wurde eine kontrollierte Raumlüftung (Zu- und Abluft) neu installiert. Für diese Lüftung wurden im Dachgeschoss des Ost- bzw. Westtrakt zwei neue Lüftungszentralen geschaffen. In diesen sind die zentralen Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung aufgestellt. Gesonderte Lüftungsgeräte befinden sich noch im KG bzw. EG des Mitteltraktes, die unter anderem für die Küchenzu- und -abluft verantwortlich sind.

Im Neubaukeller wurden weitere Räume für die EDV-Anlage, Brandmeldeanlage und Unterverteilung für den Strom geschaffen. Die E – Installation wurde komplett erneuert, ebenso wurden in den meisten Räumen EDV – Anschlüsse installiert. Damit ein höherer Brandschutz gewährleistet wird, sind alle Räume vom KG bis ins DG mit Rauchmeldern versehen worden. Spricht ein Rauchmelder an, wird über die Brandmeldezentrale der Alarm umgehend an die Feuerwehr weitergeleitet.

Die alte, im Erdgeschoss des Mitteltraktes gelegene Küche, wurde komplett demontiert, da sie den heutigen Hygienevorschriften bzw. Arbeitsabläufen nicht mehr entsprach. Die Küche, mit ihren Natursteinsäulen und Ziegelgewölbe wurde neu gestaltet und die notwendigen Nebenräume (Kühl- und Vorbereitungs- bzw. Personalaufenthaltsräume) in den Nordflügeln untergebracht. Im Kellergeschoß wurde ein neuer Fettabscheider aufgestellt.

Die Grundleitungen für Schmutzwasser bzw. Oberflächenwasser wurden komplett erneuert. Durch die Neuverlegung wird nun gewährleistet, dass das Oberflächenwasser über zwei Regenrigolen mit Ionenabscheidern wieder dem Grundwasser zugeführt wird - ohne den Umweg über die Kläranlage.

Seite 5 von 5

Schnabel Architekten GmbH  
Marktstraße 35  
93444 Bad Kötzing

T 09941 94 43 -0

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Architekt Christof Bayer  
Dipl.-Ing. Architekt Markus Weber

Amtsg. Regensburg HRB 9970  
Steuer-Nr. 211/138/50180

info@schnabel-partner.de  
schnabel-partner.de