



Baubeschreibung der drei Stadthäuser im Nebengebäude

Stand: 5.5.2022

Allgemeines

Die denkmalgeschützte Anlage in der Wachterstraße 21 gliedert sich in zwei Bereiche: Das **Hauptgebäude** (1925) beherbergt die Gaststätte ‚Bräustüberl‘ sowie vier Wohnungen in den Obergeschoßen.

In das **Nebengebäude** (18. Jhd.) werden drei mehrgeschoßige Wohnungen in der Typologie von Stadthäusern (Nr.1-3) eingebaut.

Räumliches

Alle Stadthäuser werden über einen überdachten Eingang von Norden erschlossen. Im Erdgeschoß befinden sich eine Diele mit Treppenaufgang und der Hauswirtschaftsraum. Die Stadthäuser 2 und 3 verfügen im EG außerdem über eine Doppelgarage und einen Hobby- bzw. Mehrzweckraum. Die beiden PKW-Stellplätze für Stadthaus 1 befinden sich an der gegenüberliegenden, nördlichen Grundstücksgrenze im Zufahrtsbereich.

Der EG-Austritt auf der Südseite werden durch die Balkone überdacht. Im Obergeschoß befinden sich der Wohn-, Koch- und Essbereich, sowie ein Duschbad und ein Schlafzimmer. Südseitig werden großzügige Stahlbalkone vorgelagert.

Das Dachgeschoß verfügt über drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen kleinen Abstellbereich. Die Räume und die hohe Diele werden über Dachflächenfenster mit Tageslicht versorgt.

Das Gebäude wird mit einer Gaube pro Stadthaus auf der Nordseite und einer durchgezogenen, langen Gaube auf der Südseite erweitert und belichtet.

Materialien, Oberflächen

Alle Außenwände werden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.

Die Innenwände sind im Erdgeschoß überwiegend gemauert und werden in den oberen Geschoßen in Trockenbauweise erstellt. In den Garagen und Hobby-/ Mehrzweckraum wird der neue Estrich beschichtet. Der Boden im Treppen- und Hauswirtschaftsraum wird gefliest. Die Decke über den Garagen wird (bis auf die hist. Deckenbalken) komplett neu aufgebaut und gedämmt.

Nahezu alle Wärmedämmungen werden mit ökologischen und nachhaltigen Holzwerkstoffen ausgeführt.

Im Ober- und Dachgeschoß werden Langdielen aus Tanne verlegt.

Die Wände (nur Nassbereiche) und Böden der Bäder werden mit Feinsteinzeug gefliest. Über dem Obergeschoß wird die historische Sichtbalkendecke in wesentlichen Teilen erhalten.

Der denkmalgeschützte Dachstuhl wurde aufwendig saniert, neu gedeckt und z.T. innenseitig mit Trockenbau verkleidet.

Alle sichtbaren Bestands-Holzoberflächen wurden gebürstet bzw. geschliffen.

Im gesamten Gebäude werden neue Fenster eingebaut (Holzfenster bzw. Holz-Alufens-



Projekt ‚Bräustüberl‘ (Denkmal), Wachterstaße 21, Bad Tölz

Lichtblau Architekten

ter in den Gauben). Pro Stadthaus wird ein historisches Fenster erhalten und zum Kastenfenster ertüchtigt. Im Obergeschoß werden die Fenster- und Fenstertüren größtenteils mit farbigen Holzfensterläden versehen (wo möglich).

Balkone, Vordächer und Innentreppen (mit Holztrittstufen) werden, im Kontrast zum Denkmal, als schlanke Stahlkonstruktion ausgeführt.

Die EG-Austritte und OG-Balkone werden mit Holzdielen belegt.

Schallschutz

In den Stadthäusern mußte in Abstimmung mit dem Denkmalschutz ein hohes Maß an historischer Bausubstanz erhalten bleiben. Daher kann, trotz größter Bemühungen, nicht garantiert werden, dass der Mindestschallschutz nach DIN 4109-1 erreicht wird.

Wärmeschutz

Durch die Wärmedämmung der Außenhülle und die neuen Isolierglasfenster wird ein, für ein Denkmal, sehr guter Energiestandard erzielt.

Die Wohnungen des Hauptgebäudes und die Stadthäuser erreichen den energetischen Standard: KfW Effizienzhaus Denkmal, Erneuerbare-Energien-Klasse.

Hautechnik

Die Wärmeversorgung wird über die zentrale Heizungsanlage im Gewölbekeller des Hauptgebäudes organisiert. Dort entstand die neue Pelletheizung die alle Gebäudeteile mit regenerativer Heizwärme und Warmwasser versorgt.

Außenanlagen

Die Freiflächen werden im Gebäudeanschlußbereich großenteils mit Asphalt und Granitkleinsteinbändern versiegelt um die Durchfeuchtung der unisolierten historischen Gewölbe möglichst gering zu halten.

An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Tonnenhaus für die Wohnungen und Stadthäuser.

Über den östlich gelegenen, öffentlichen Durchgang kann der städtische Parkplatz an der Peter-Freisl-Straße einfach erreicht werden.