

# Alt und charmant in neuem Gewand

## Sanierung eines Treppenhauses inkl. Aufzug

Das Treppenhaus eines ehrwürdigen Berliner Wohn- und Geschäftshauses wurde rundum ökologisch saniert. Herzstück des Projekts war die technische und ästhetisch liebevolle Aufarbeitung eines über 100 Jahre alten, hölzernen Aufzuges.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wurde 1911 als 5-geschossiges Miets- und Geschäftshaus errichtet. Neben einem Ladengeschäft und einem Restaurant im Erdgeschoss, beherbergt es zehn ehemals herrschaftliche Wohneinheiten mit einer Größe von 150 - 350m<sup>2</sup>, heute Arztpraxen, Büros und Kanzleien. Der Eigentümer saniert das Gebäude sukzessive ökologisch und energetisch. Seit 2001 wird er hierbei von der Spreeplan Projekt UG, einem Berliner Architekturbüro mit Spezialisierung auf ökologisches Bauen und Sanieren, unterstützt. Große Teile des Hauses wurden bereits denkmalgerecht und nach baubiologischem Standard saniert und der Energieverbrauch durch Erneuerung des Heizsystems um 50 % reduziert.

### Sanieren im Betrieb

2013 stand nun das längst überfällige Treppenhaus inklusive seines bauzeitlichen hölzernen Aufzuges an. Die Herausforderung hierbei: die Sanierung musste bei laufendem Betrieb erfolgen. Bei einem Geschäftshaus mit einer durchschnittlichen Frequentierung von ca. 30 Personen pro Stunde keine leichte Aufgabe. Das Treppenhaus sollte nicht nur oberflächlich „aufgehübscht“ werden. Das Gesamtkonzept beinhaltete eine Modernisierung und Restaurierung des bestehenden Aufzuges, Restauration bestehender Holzoberflächen, moderne Neugestaltung der übrigen Oberflächen, Integration eines energiesparenden Beleuchtungskonzeptes und Entwurf von Leuchten, Briefkastenanlage und Klingeltableaus.



*Authentische Identität: Technik und Oberflächen des über 100 Jahre alte Fahrstuhls wurden aufgearbeitet, die Leuchten neu entworfen*

### Hölzernes Schmuckstück ...

Das Herzstück des Treppenhauses ist der hölzerne Bestandsaufzug. Ursprünglich ausgelegt für die Beförderung der im Haus residierenden Herrschaften, war er bis zu seiner

Sanierung ununterbrochen im Einsatz. Durch die zunehmend hohe Frequentierung wurde eine technische Überarbeitung unvermeidbar. Etliche Stunden der Recherche gingen ins Land um einen passenden Partner für die Ausführung der avi-

sierten Arbeiten zu finden. Schließlich sollte das Schmuckstück behutsam restauriert werden und nicht einer Edelstahlkabine weichen, wie es 99 % der angefragten Aufzugsunternehmen zu einem Preis von 120 - 140 TEUR anstrebten. Mit viel Geduld und Glück fand sich die Grädler Fördertechnik GmbH, die sich der Aufgabe meisterhaft annahm. Die Bestandskabine inkl. der Schachttüren wurde vor Ort Schritt für Schritt auseinandergelassen und zur Restaurierung in die Tischlerwerkstatt gegeben. Die nicht ausbaubaren Holzoberflächen wurden vor Ort vom Maler durch Abbeizen von ihrer dicken, braunen Lackschicht befreit und anschließend mit Salmiakwasser gereinigt. Dadurch kam die schöne Maserung der verwendeten Hölzer - Kiefer, Mahagoni, Teak, Eiche - wieder zum Vorschein.

Um die Oberflächen der unterschiedlichen Hölzer auf einen einheitlichen Farbton zu bringen, wurden sie anschließend mit Wasserbeize gebeizt und mit einem Naturharzlack klar lackiert. Eine geölte Oberfläche war aus brandschutztechnischen Gründen nicht möglich. Die Kabine erhielt neue Spiegel, einen neuen Parkettboden und eine neue Deckenbeleuchtung.

### ... modernste Technik

Die Aufzugstechnik wurde komplett überarbeitet und auf den neusten Stand der Technik gebracht. Dazu zählten die Erneuerung des Aufzugsantriebes durch Montage eines Frequenzumrichters, der Einbau einer Mikroprozessor-Aufzugssteuerung, der Umbau der Fahrkorbtüren auf automatischen Betrieb, die Montage von selbstschließenden Schachttürscharnieren und die Integration moderner Bedienelemente aus Messing mit LED Anzeige.

Nach nur 2 Wochen Überarbeitungszeit wurde der Aufzug wieder in den Schacht eingebaut und konnte nach

erfolgreicher TÜV Abnahme sofort wieder in Betrieb genommen werden.

### Neue Ästhetik

Die schmutzigen Bestandsoberflächen waren in den 60er Jahren mit Kunstharz-Strukturputz und zuletzt mit einer Latexfarbe diffusionsdicht versiegelt worden. Sie wurden angeschliffen, mit Anlaugerwasser gewaschen und gereinigt. Danach wurden die Wände dreimal mit einer ökologischen Spachtelmasse auf Silikatbasis auf Q3 - Oberflächenqualität gespachtelt. Die Holzpaneele im Entree des Hauses, die Wohnungseingangstüren und die Haustür wurden analog zu den Oberflächen des Aufzuges überarbeitet. Die repräsentative, gut erhaltene Stuckdecke erhielt ihren ursprünglich weißen Farbton wieder. Von einem Lichtdesigner gestaltete zeitlose und moderne Hängeleuchten aus Messing und transluzentem Acrylglas ergänzen die neue Gestaltung hervorragend. In Kombination mit je drei 9-Watt LED - Leuchtmitteln pro Leuchte sorgen sie für ein energiesparendes und angenehm warmes Licht. 360° Präsenzmelder schalten es bei Bewegung etagenweise automatisch ein und nach 45 Sekunden aus. Eine neue Briefkastenanlage aus Messing und stehende Messingpaneele für die Klingeln runden das neue ästhetische Bild ab.

### Sparen durch Planung

Die Auswahl der beteiligten Handwerksbetriebe erfolgte nach ökologischen Gesichtspunkten, was sich voll auszahlte. Alle beteiligten Unternehmen waren mit Herz und ökologischem Sachverstand dabei und arbeiteten Hand in Hand. Die nicht nur deshalb aufwendige Planungsarbeit hat sich auch wirtschaftlich ausgezahlt. Die Modernisierung und Restaurierung des Aufzuges war mit

45 TEUR ca. 65 % günstiger als die konventionellen Standard-Komplettangebote. Auch die vom Eigentümer befürchteten Einbußen durch Mietkürzungen während der Bauzeit entfielen. Alle Mieter waren durchweg begeistert vom stetig wachsenden sichtbaren Ergebnis der Modernisierung und den freundlichen und fachkundigen Handwerkern. Einige Mieter wurden durch den Umbau sogar zur ökologischen Neugestaltung ihrer Einheit inspiriert. Besucher, Patienten, Kunden und Gäste des Hauses sind beeindruckt von der ästhetisch hochwertigen Umgestaltung. Der neue Aufzug in altem Gewand erregt Aufsehen: „Det dit noch echt der alte Uffzuch is, gloob ick nich... der sieht ja aus wie najeu!“

Manuela Mathäs  
[www.spreeplan.de](http://www.spreeplan.de)



Manuela Mathäs

Dipl.-Ing. Arch. Manuela Mathäs, Architekturstudium an der UdK Berlin, Baubiologin IBN seit 2008, Projektleitende Architektin bei Spreeplan Projekt UG seit 2010, ökologische Workshops für Kinder und Jugendliche, Gründerin der Naturbauschule ([www.naturbauschule.de](http://www.naturbauschule.de))

[www.baubiologie.de](http://www.baubiologie.de)  
IBN-Webcode 15316

Hier finden Sie weitere Informationen und Bilder zum Projekt