

**Schöck Bauteile GmbH**  
Jana Metzka  
Vimbucher Straße 2  
76534 Baden-Baden  
Tel.: 0 72 23 – 967-858  
E-Mail: presse@schoeck.de

## Wohnen statt Arbeiten

### Konversion eines Bürogebäudes mit nachträglichem Balkonbau

**Baden-Baden, 12. September 2016 – Das Pandion Balance zeigt gleich in mehrfacher Weise, wie gelungene Konversion und der Umgang mit Bestand im Ergebnis aussehen kann. Denn das ehemalige Versicherungsgebäude aus den 80er Jahren wurde 2016 in ein modernes Wohngebäude mit insgesamt 90 Eigentumswohnungen umgebaut. Zwei historische benachbarte Gebäudeteile aus dem 19. Jahrhundert wurden behutsam in die Gesamtkonzeption integriert. Sowohl das äußere Erscheinungsbild, als auch die Qualität der Wohnungen wurden durch den nachträglichen Anbau von insgesamt 68 Balkonen aufgewertet.**

Leerstände von Bürogebäuden selbst in bester Lage sind kein neues Phänomen: Grundrisse, die den heutigen Standards und Ansprüchen an moderne Arbeitswelten nicht mehr genügen, lassen die Bauten unrentabel werden. Auf der anderen Seite wächst ein stark umkämpfter Wohnungsmarkt mit steigenden Mietpreisen. Nachhaltige Architektur fordert zudem einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen. Warum also abreißen und neu bauen, wenn die Bestandsgebäude das Potential für hochwertige Wohnensembles in bester innerstädtischer Lage haben. In der Kölner Innenstadt ist mit dem Pandion Balance ein solches Revitalisierungsprojekt mit insgesamt 6.740 Quadratmetern Wohnfläche gelungen.

Das Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 13.400 Quadratmetern musste bis auf die Rohbausubstanz zurückgebaut werden, um den Ansprüchen des modernen Wohnungsbaus gerecht zu werden. Dipl.-Ing.

Wolfgang Steinem, Tragwerksplaner vom Ingenieurbüro Kossin-Vismann & Partner aus Coesfeld „Die Grundhauptstruktur des Gebäudes ist im Prinzip nicht verändert worden. Es wurde lediglich die Fassade geändert und die Nutzung.“

### **Anforderungen an den Innenbereich**

HPP Architekten aus Düsseldorf selbst hatten 1983 das Bürogebäude entworfen, das in den folgenden 29 Jahren von einem großen Versicherungsunternehmen genutzt wurde. Daher lag es nahe, dass die Architekten auch den Auftrag für den Umbau erhielten. Dipl.-Ing. Architekt Thomas Heimowski von HPP Architekten: „Die Basis des Gebäudes ist ein Skelettbau aus Stahlbeton. Wir haben vereinzelte Stützen im Innenbereich und eine Stützenfassade an der Außenseite, welches das konstruktive Grundgerüst bildet. Die Herausforderung bestand darin, aus diesem strikt rhythmisierten Skelettbau, ein Gebäude zu schaffen, das Ausgewogenheit und Wohnlichkeit ausstrahlt. Auch im Inneren war Kreativität gefragt: Bei dem Bestandsgebäude wurden die einzelnen Büros über lange Flure erschlossen. Das war natürlich in dem neuen Wohnungsgebäude nicht gewünscht.“ Da die Erschließungskerne relativ weit entfernt waren musste eine Lösung gefunden werden, um lange Flure zu vermeiden und trotzdem Grundrisse zu planen, die dem gehobenen Wohnungsbau gerecht werden. „Ganz konnten wir nicht auf Stichflure verzichten, aber wir haben jeweils am Ende des Flurs größere Wohnungen mit mehr Tiefe geplant, um so die Flurwege zu verkürzen“, erläutert Thomas Heimowski die Lösung.

### **Fassade**

„Der Charakter der Fassade musste an die neue Nutzung angepasst werden. Wir haben einige Stützenfelder geschlossen um dem Gebäude die strenge Vertikalität zu nehmen,“ so Heimowski. Teilbestand des gesamten Gebäudes sind zwei denkmalgeschützte Bereiche. An der Ertfstraße ist es eine denkmalgeschützte Fassade aus dem 19. Jahrhundert. Am Hansaring wurde ein ganzer Gebäudeteil in das Bestandsgebäude integriert. Während die Fassade an der Erfstraße bereits in den 80er Jahren in den damaligen Neubau eingebunden wurde, so ist die Geschosshöhe des Altbaus an der Hansastraße erst in der jetzigen Umbauphase übernommen worden. Das heißt, in dem Bereich sind die Decken aus dem 80er Jahre Bürobau teil-

weise entfernt und an den bestehenden Altbau angeglichen. Die unterschiedlichen Deckenniveaus werden über Treppen erschlossen.

### **Nachträglicher Anbau der Balkone**

Den hohen Anspruch an Wohnkomfort hatten die Architekten auch über den Innenbereich hinaus. „Unsere Maxime lautete: Ein Balkon für möglichst jede Wohneinheit“, erläutert Thomas Heimowski die Vorgaben. Insgesamt verfügen 95 Prozent der Wohnungen über einen eigenen Außenbereich. Dabei handelte es sich um zwei verschiedene Konstruktionssysteme. Zum Innenhof hin konnten Balkone mit vertikalen Stützen aufgeständert werden, die mit Stahllaschen horizontal an den Rohbau montiert wurden. Zur Straßenseite hin konnte jedoch nicht mit vertikalen Stützen gearbeitet werden, denn die Balkone sollten hier frei auskragen.

Wolfgang Steinem: „Der erste Gedanke war, mit einer vertikalen Stütze direkt am Gebäude die Lasten aus den Balkonen abzufangen. Diese Stützen wären dann in dem Wärmedämmverbundsystem unsichtbar eingebettet und hätten mit einem kurzen Kragarm die Balkonkonstruktion getragen. Bei dieser Variante wäre es aber schnell zu Probleme mit dem Tauwasser an der Wärmebrücke gekommen – hier hätten wir dann mit Edelstahlträgern arbeiten müssen, die viel zu kostspielig sind.“

Die Lösung war der Schöck Isokorb RKS: Der Isokorb RKS (Renovierung, Kragarm, Stahl) überträgt die Momente, die sich aus den Zugkräften, Querkraften und den Druckkräften zusammensetzen und vermeidet durch die thermische Trennung Wärmebrücken zum Bestandsgebäude. So konnten die insgesamt 24 freikragenden Balkone wärmebrückenfrei an das bestehende Gebäude montiert werden. Der Skelettbau aus den 80er Jahren mit dem bestehenden Stützraster, die vorhandene Stahlbetonbewehrung und die kleine Fläche die zur Montage der Isokorb-Elemente zur Verfügung stand, waren eine Herausforderung, die es zu meistern galt.

### **Balkon mit Doppelfunktion**

Der Anspruch des Architekten und des Bauherren nach einer geschlossenen Balkonkonstruktion, die gleichzeitig als Dach dient, machte eine detaillierte Planung notwendig. Innerhalb der Balkonkonstruktion muss das Regenwasser gesammelt und abgeführt werden – das nimmt Platz in Anspruch, der in einer Bestandssituation oft nicht gegeben ist.

Dennoch konnten die drei Meter breiten und 1,70 Meter auskragenden Balkone mit jeweils fünf Isokorb Elementen montiert, die etwas kleineren Balkone mit den Maßen 1,30 x 1,20 Meter mit je zwei Elementen befestigt werden. Jeder Isokorb trägt dabei eine Last von 700 kg. Die erforderliche Anzahl der Körbe pro Balkon wurden im Rahmen der Tragwerksplanung vom Büro Kossin+Vissman bemessen und vorgegeben.

Bei den Balkonen handelt es sich um Stahlkonstruktionen, die vorgefertigt angeliefert und montiert wurden. „Anfangs gab es die Überlegung die Balkone aus Stahlbeton zu erstellen, damit sich das Material der Fassade auch in der Balkonkonstruktion wiederfindet. Das wäre aus Gewichtsgründen jedoch ein immenser Aufwand gewesen,“ so Thomas Heimowski. Daher entschloss man sich, die Balkonkonstruktion mit Aluminiumkassetten zu verkleiden, um die massive Optik eines Betonbauteils zu erhalten.

### **Gelungene Konversion**

Das Projekt Pandion Balance belohnt den Mut der Bauherren, die Konversion eines Bürogebäudes zu realisieren, mit einem außergewöhnlichem Wohnensemble, das sich harmonisch in den historischen Bestand eingliedert und den innerstädtischen Bereich aufwertet. Auch die freitragenden Balkone, die mit dem Schöck Isokorb RKS montiert wurden, erhöhen die Attraktivität der Wohneinheiten. Wolfgang Steinem resümiert: „Ich wüsste kein anderes System und würde es beim nächsten Bauvorhaben dieser Art wiedereinsetzen.“

7.364 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

#### **Bautafel**

Architekt:	HPP Architekten, Düsseldorf
Bauherr:	Pandion AG, Köln
Tragwerksplaner:	Ingenieurbüro Kossin-Vismann & Partner, Coesfeld
Bauunternehmen:	Carl Lorenz GmbH & Co. KG, Solingen
Schöck Produkte:	Isokorb RKS

## Bildunterschriften

[Gesamtansicht.jpg]



*Modernes Wohngebäude mit nachträglich angehängten Balkonen. Foto: Schöck Bauteile GmbH, Abdruck honorarfrei.*

[Balkone mit Isokorb RKS.jpg]



*95 Prozent der Wohneinheiten verfügen nun durch die nachträglich angebrachten Balkone über einen Außenbereich. Foto: Schöck Bauteile GmbH, Abdruck honorarfrei.*

**[Nahaufnahme Balkone.jpg]**



*Die mit dem Isokorb RKS angebrachten Balkone dienen gleichzeitig als Dach.  
Foto: Schöck Bauteile GmbH, Abdruck honorarfrei.*

**[Einbau Isokorb RKS.jpg]**



*Zur Straßenseite hin konnten die Balkone nicht mit vertikalen Stützen angebracht werden. Die Lösung war der Isokorb RKS für den nachträglichen Balkonanbau.  
Foto: Schöck Bauteile GmbH, Abdruck honorarfrei.*

[Isokorb\_RKS.jpg]



*Der Isokorb Typ RKS bietet eine wärmegeämmte und statisch sichere Lösung beim Anschluss an Stahlkonstruktionen in der Renovierung. Foto: Schöck Bauteile GmbH, Abdruck honorarfrei.*

**Ihre Rückfragen beantwortet gern:**

Schöck Bauteile GmbH  
Jana Metzka  
Tel.: 0 72 23 – 967-858  
Fax: 0 72 23 – 9677-858  
E-Mail: [presse@schoeck.de](mailto:presse@schoeck.de)  
[www.schoeck.de](http://www.schoeck.de)