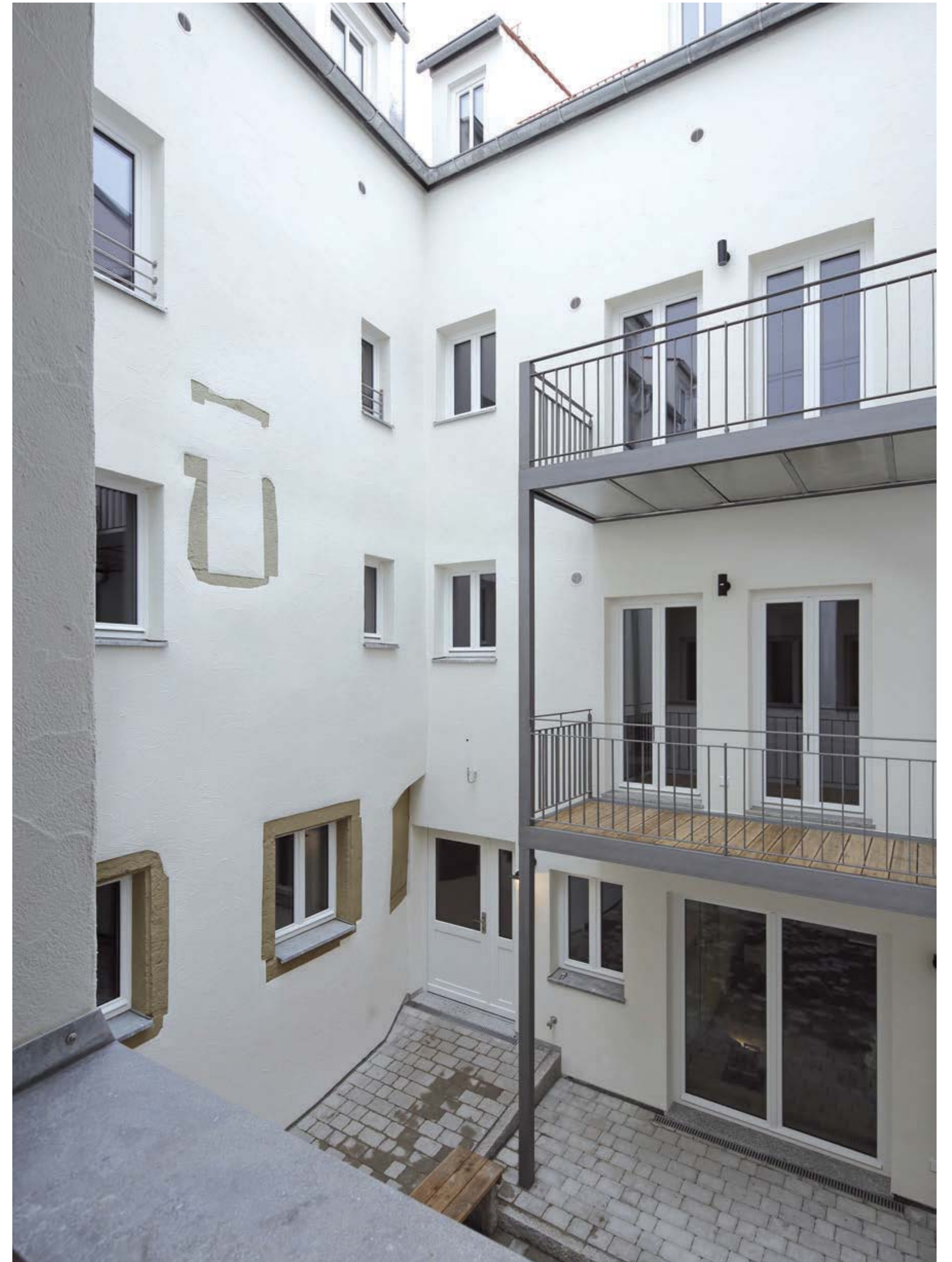


konzept Ostengasse | Regensburg, Ostengasse 5



Ansicht nach Norden von der Ostengasse aus (Foto: KRo Immobilien/altrofoto)



Innenhof mit Freisitzen und Balkonen (Foto: Stadt Regensburg, Peter Ferstl)



Freigelegte Fachwerkwand (Foto: Stadt Regensburg, Peter Ferstl)



Kapitel (Foto: KRo Immobilien/altrofoto)



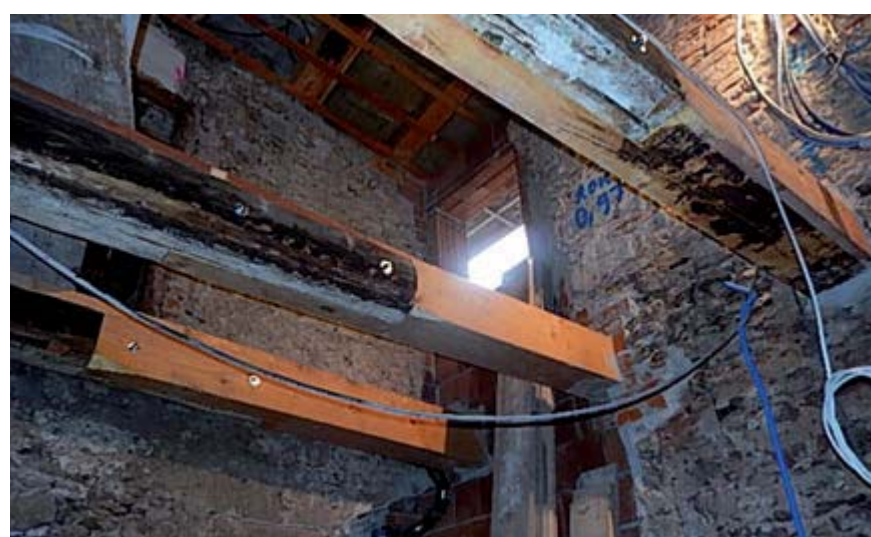
Balkendetail mit Windmühle (Foto: Stadt Regensburg, P. Ferstl)



Treppenhaus mit Steingewände (Foto: KRo Immobilien/altrofoto)



Zustand vor der Sanierung – aussen (Foto: Franz Außerstorfer)



Sanierung beschädigter Deckenbalken (Foto: Doris Ries)



Zustand vor der Sanierung – innen (Foto: Franz Außerstorfer)

Der traufständig zur Straße stehende Satteldachbau mit rückwärtig angebautem Pultdachgebäude – ein ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus – weist die ältesten rückdatierbaren Bauteile bis in das Jahr 1351 auf, darunter Reste einer Bohlenstube, Bohlen-Balken-Decken und ein Gewölbekeller.

Über die Jahrhunderte hat das Gebäude eine Vielzahl von An- und Umbauten erfahren, Holzanbauten wurden durch massive Bauteile ersetzt. Dennoch konnte ein umfassender Bestand an Altsubstanzen erhalten bleiben. Die bei der restauratorischen Befundung zu Tage getretenen vielfältigen Bauweisen und Materialien gaben einen guten Einblick über die Geschichte des Gebäudes.

Durch langen Leerstand und Feuchtigkeitseintrag war das Objekt in einem stark desolaten Zustand, die Nordfassade des Hauptgebäudes sowie die hier aufliegenden Deckenbalken waren stark durchfeuchtet und von Hausschwamm durchsetzt. Aufgrund dessen mussten Teilbereiche abgetragen werden, jedoch wurden alle Arbeiten unter der Maxime, den Bestand weitestgehend zu erhalten, vorgenommen. Das Sanierungs- und statische Konzept wurden unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen erarbeitet.

Im Vordergrund stand eine behutsame Sanierung unter Berücksichtigung der vorhandenen Substanz, um das arg verkommene Objekt wieder wie ursprünglich als Wohn- und Geschäftshaus nutzbar zu machen. Die Wohnnutzung war auf die heutigen Standards anzuheben, die Möglichkeit, den Wohnungen Balkone oder Freisitze zuzuordnen, ohne das historische Bild zu zerstören, war zu prüfen und konnte auch umgesetzt werden.

Die Struktur des Gebäudes sollte weiterhin in ihrem Grundgerüst bestehen bleiben, daher wurden Bestandswände so geringfügig wie möglich verändert. Grundrissveränderungen fanden durch behutsame Ergänzungen der Altsubstanz sowie einem kleinen Anbau statt. Eingriffe in der Fassadengestaltung erfolgten lediglich dort, wo die historische Substanz nicht mehr haltbar war.

Stark geschädigte Deckenbereiche mussten zurückgeschnitten und abgefangen werden, für die neue Belastung zu weite

Spannweiten wurden mit Stahlunterzügen verstärkt. Beim Einbringen neuer Bauteile galt es zudem, stets darauf zu achten, die ohnehin niedrigen Raumhöhen nicht zusätzlich zu mindern.

Die komplette Nordfassade des Haupthauses musste aufgrund jahrelanger Durchfeuchtung und Hausschwammbefalls abgetragen werden; für die Zeit des Abbruchs und Wiederaufbaus wurde eine Unterbolzung der hier aufliegenden Decken über die komplette Gebäudehöhe von Geschoss zu Geschoss vorgenommen.

Der Dachstuhl wurde weitestgehend erhalten, erhielt jedoch zur Verstärkung neue, neben die Bestandssparren gesetzte Sparren, welche die neuen Lasten aufnehmen können. Somit konnte auch die energetische Sanierung des Daches durchgeführt werden.

Das Gebäude wurde erstmals mit einer zentralen Heizanlage und Warmwasserversorgung ausgestattet. Besonders ist hier der Einbau einer Sockelleistenheizung zu erwähnen, durch welche sich zum Einen größere Eingriffe in historische Wand- und Putzflächen vermeiden ließen und sie zum Anderen durch das Prinzip der Bauteilerwärmung zur Vermeidung von Schimmel und Bauschäden beiträgt sowie durch eine angenehme Strahlungswärme für ein gutes Raumklima sorgt.

Die umfangreiche Sanierung wurde in enger Absprache mit der Denkmalpflege, historischer Bauforschung und restauratorischer Baubegleitung durchgeführt.

Die restauratorische Befundung brachte weit mehr historische Substanz und Geschichte zu Tage, als aus den zum Zeitpunkt der Übernahme durch den Bauherrn vorhandenen Unterlagen zu vermuten war. Diese Substanz galt es zu sichern und die Geschichte des Gebäudes ablesbar zu machen. Sämtliche vorgefundenen erhaltenswerten Putzflächen wurden restauratorisch bearbeitet, die noch vorhandenen vielschichtigen Fassungen und Schablonierungen an den Wänden wurden in Teilbereichen immer wieder auf Sicht herausgearbeitet. Gereinigte Sichtbalken, Fachwerk und Steingewände lassen bauzeitliche Einblicke zu.