

OBJEKTBERICHT

Fachärzteezentrum Maximilium

*Rajasil begleitet und unterstützt die
Sanierung des Fachärzteezentrums
Maximilium in Donauwörth*



FACHÄRZTEZENTRUM MAXIMILIMUM HÄLT EINZUG IN EHEMALIGES NOBELHOTEL – RAJASIL MASSGEBLICH AN DEN SANIERUNGSARBEITEN BETEILIGT

Gezeichnet von Leerstand, Plünderungen und Feuer verfiel der Prachtbau fast zwei Jahrzehnte lang zu einem Schandfleck, der die Verantwortlichen der Stadt Donauwörth ebenso störte wie seine Bürger und Gäste - das ehemalige Nobelhotel „Krebs“.

In exponierter Lage am Ufer der Donau gelegen, bot das lang gestreckte, dreigeschossige Bauwerk mit imposanter klassizistischer Fassade einst ein ehrwürdiges Entree zur damals freien Reichsstadt Donauwörth. Zugleich genutzt als Bahnstation an der Strecke Augsburg –

Nürnberg und als Anlegestelle für Donau-Dampfschiffe bescherten Reisende und Prominenz der beliebten Luxusherberge im 18. und 19. Jahrhundert stets Glanz und volles Haus.

Als der Bahnhof der Stadt Donauwörth an seinen heutigen Standort verlegt und wenig später die Dampfschiffahrt eingestellt wurde, nahm die Blütezeit der Nobelherberge im Jahre 1877 ein jähes Ende.

Lediglich als Gasthof blieb „Hotel Krebs“ im 19. und 20. Jahrhundert bestehen. Ab 1993 schlossen sich auch diese Türen.

Das kulturhistorisch bedeutsame Bauwerk dämmerte fortan vor sich hin und viel Wasser floss die Donau herunter bis endgültig Rettung in Sicht kam. Anfang 2009 öffneten sich die Türen wieder - das Fachärzteezentrum Maximilimum hatte Einzug in die ehemalige Nobelherberge gehalten.

KEINER WOLLTE AUFGEBEN

Dank privatem Investor und mit tatkräftiger Unterstützung von Kommunal- und Landespolitik gelang es letztlich ein zulässiges, modernes Nutzungskonzept für dieses einmalige historische Baudenkmal zu finden und die Finanzierung für die sehr umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten auf die Beine zu stellen.

Eine ganz entscheidende Rolle spielte bei den vorgesehenen Arbeiten an diesem Denkmal die fachkompetente Instandsetzung der wertvollen klassizistischen Fassade, die als Aushängeschild und Gesicht dieses Bauwerks sogleich im ersten Bauabschnitt festgeschrieben wurde.

Der erste Bauabschnitt umfasste außerdem die komplette Sanierung des Dachtragwerks sowie die des erhaltenswerten Treppenhauses im Westflügel. Parallel dazu konzentrierte man sich im zweiten Bauabschnitt auf die gesamte Innensanierung, sprich die Umgestaltung und Anpassung der Innenräume an ihre neue moderne Nutzung als fachärztliches Kompetenzzentrum. Es erfolgten der Anbau eines Treppenhauses mit behindertengerechter Aufzugsanlage auf der Nordseite des Gebäudes, der Abbruch eines Anbaus auf der Ostseite sowie die Gestaltung der Außenanlagen.

Bei allen Arbeiten galt es stets den Spagat zu schaffen - einerseits das bedeutende Baudenkmal konsequent seiner neuen Bestimmung zuzuführen und auf der anderen Seite seinen historischen Glanz wieder herzustellen.



Nach umfangreichen Sanierungsarbeiten bietet das ehemalige „Hotel Krebs“ wieder einen prachtvollen Anblick. Im Innern überzeugt modernste Funktionalität.



Der moderne Treppenhausanbau fügt sich perfekt in die fast schmucklose Nordseite des Maximiliums ein.

Auch an den Dachgauben kam als Oberputz die eigens für dieses Objekt entwickelte Sonderrezeptur Rajasil Spritzputz grob zum Einsatz.



EIN TRAUERIGER ANBLICK

Beim Anblick dieser Bauruine war es dem Betrachter kaum mehr vorstellbar, dass das Hotel „Krebs“ hochherrschaftlich den Weg in die Stadt Donauwörth wies und auch zahlreiche bedeutende Persönlichkeiten zu seinen hohen Gästen zählte, so wie Bayerns König Maximilian II., das österreichische Kaiserpaar oder auch Napoleon.



Blick auf die Nordseite: Aufgrund sehr starker Feuchte- und Salzbelastung wurde diese Gebäudeseite komplett mit dem Rajasil Sanierputzsystem SP3 bzw. SP3 PLUS instand gesetzt.

Fast einhundert Jahre lang prägte die ortsansässige Familie Dietrich das stolze Anwesen, das um 1780 erbaut wurde, nachdem das ursprüngliche Gebäude aus dem 16. Jahrhundert dem 30-jährigen Krieg zum Opfer fiel.

Das heutige Erscheinungsbild des 3400 Quadratmeter großen Baudenkmals aus Ziegelmauerwerk mit plastisch gestalteter, symmetrisch gegliederter Putzfassade lässt sich auf das Jahr 1838 zurück datieren. Seitenrisalite umfassen an der Südfassade einen lang gestreckten Mittelteil. Schon aus frühen Bauphasen stammen die in Kalkstucktechnik hergestellten Trauf- und Gurtgesimse. Der Quaderputz im Erdgeschossbereich lockert die Fassadeflächen weiter auf, nur die Nordseite (Hofseite) beließ man sehr sachlich und fast gänzlich ohne Schmuckelemente.

Der bis heute teilweise erhalten gebliebene Fassadenputz aus Roman-kalkmörtel wurde vermutlich gegen Ende des 19. Jahrhunderts aufgebracht und erhielt durch eine dezent eingefärbte Putz-

schlämme aus Kalk und feinem Sand eine monochrome grünlich-graue Farbgebung.



Massive Schäden auch im Innenbereich des ehemaligen Hotelgebäudes.



Typisches Schadensbild am Gurtgesims: Putzabplatzungen.

ENORME SCHÄDEN

Die Dokumentation der Schadensbilder an der Fassade der einstigen Nobelherberge ist lang. Der Beurteilung offensichtlicher Schäden folgten umfangreiche Probenahmen und Laboruntersuchungen.

Ein Auszug: Auf den ersten Blick erkennbar, zeigten die meisten Fensterachsen senkrecht zum Teil über die gesamte Gebäudehöhe verlaufende baudynamische Risse. An den Glattputzflächen aus überwiegend kalkgebundenen unterschiedlich dicken, weichen und sehr harten Putzlagen und einem sandenden Oberputz treten an allen Gebäudeseiten, abhängig vom Durchfeuchtungsgrad der Fassadenflächen, Putzschäden bis hin zu Putzzerstörungen und Hohlstellen auf - dies besonders im Bereich der Ziergiebel an der Südseite, am ehemaligen Schriftzug und an den senkrechten Quaderungen im ersten und zweiten Obergeschoss sowie auf der gesamten Westfassade.

Hohllagigkeit, Spannungen sowie Abplatzungen als Ergebnis von Haftungsstörungen zwischen Oberputz und Untergrund waren typische Schadensbilder auch an Fenstereinfassungen und -bekrönungen sowie an allen Putzanschlussstellen in Zusammenhang mit Einblechungen. Sehr in

Mitleidenschaft gezogen waren auch die Trauf- und Gurtgesimse, in zwei Schichten bestehend aus gipshaltigem Kalkmörtel, der bei Wasserbeaufschlagung stark erweicht.

Besondere Aufmerksamkeit galt auch dem Quaderputz im Erdgeschossbereich, der an allen Seiten beträchtliche Feuchte- und Salzbelastungen vermuten ließ. Das Vorhandensein erheblicher Mengen bauschädlicher Salze bestätigten schließlich die im Vorfeld durchgeführten Analysen. Nur etwa 25 Prozent des Altputzes ließen sich insgesamt erhalten, wobei die Nordseite ganz erneuert werden musste.



Das Traufgesims konnte in weiten Teilen nicht erhalten werden



Baudynamische Risse waren typisch für die Bereiche um die Fensterachsen und verteilten sich über die gesamte Fassadenfläche.



GEMEINSAM SIND WIR STARK

Die Sanierung des ehemaligen „Hotel Krebs“ in Donauwörth erforderte eine sehr differenzierte und individuelle Herangehensweise.

Bei einem Projekt dieser Größenordnung gilt es stets vielschichtige Interessen zu vereinbaren, angefangen mit der Erfüllung denkmalpflegerischer Auflagen, über die technische Machbarkeit der vorgesehenen Maßnahmen und nicht zuletzt die Einhaltung des vorgegebenen Kostenrahmens. Dies erforderte eine sehr enge Zusammenarbeit zwischen den Planern, dem Architekturbüro Zimmermann und Keller aus Donauwörth, der ausführenden Firma Behrend & Petzold aus Glauchau, den Vertretern der ortsansässigen Denk-

malpflege und den Sanierungsexperten von Rajasil mit Sitz in Marktredwitz, die angefangen von der Bauzustandsanalyse über das putztechnische Instandsetzungskonzept, die Auswahl der einzusetzenden Produkte sowie bei der Lösung technischer Probleme bis hin zur beratenden Betreuung von Planern und ausführenden Firmen maßgeblich an den Sanierungsarbeiten beteiligt waren.

Während des gesamten, für die Fassadeninstandsetzung relevanten Zeitraums standen die technischen Mitarbeiter von Rajasil den Planern und Verarbeitern mehrmals pro Woche vor Ort in allen Fragen mit Rat und Tat fachkompetent zur Seite.



PUTZTECHNISCHES INSTANDSETZUNGSKONZEPT: ERGÄNZEN ODER ERNEUERN?

Der erste Spatenstich erfolgte schließlich am 14. Juli 2007. Für die Instandsetzungsarbeiten an den Fassadenflächen des zukünftigen fachärztlichen Kompetenzzentrums hieß das zunächst, bei ergänzenden Maßnahmen die nicht tragfähigen Oberputzreste zu beseitigen und bei Neuverputz die betroffenen Bereiche bis zum tragfähigen Mauerwerk zu entfernen. Anschließend galt es das Mauerwerk gründlich, aber schonend zu reinigen und die baudynamischen Risse zu versorgen. Hierzu erfolgte eine Untergrundabkopplung des Putzsystems auf eine Breite von etwa 20 Zentimetern beidseitig des Risses. Mit Trennvlies und Stauss Fassadenmatte wurden die Risse anschließend fachgerecht überbrückt. Der nachfolgende Putzaufbau erhielt zusätzlich im oberen Drittel der oberen Putzlage eine weitere Verstärkung mit Rajasil Armierungsgittergewebe.

Eine besondere Herausforderung stellten im Rahmen der umfangreichen Instandsetzungsmaßnahmen die Entwicklungen der geforderten Putz-Sonderrezepturen dar. In Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und insbesondere Stuckrestaurator und Bildhauer Thomas Salveter aus Oberbechingen tastete man sich schrittweise an die gewünschte, dem historischen Vorbild weitestgehend entsprechende, Oberputz-Sonderrezeptur heran. Der Anfertigung von Musterplatten folgte die Lieferung kleinerer Materialmengen und erst nachdem sich die Probeachsen am Gebäude bewährt hatte, kamen die Sonderrezepturen Rajasil Spritzputz grob und Rajasil Spritzputz sockelgeeignet am Objekt in Donauwörth zum Einsatz.



Probeentnahmestelle am Gurtgesims: Ausbessern oder erneuern?



Fenstereinfassungen und -bekrönungen mit Spritzputz Sonderrezeptur, dazwischen ergänzt bzw. erneuert mit Rajasil Trasskalkputz und Gesimsziehmörtel.

Weniger erfreulich: Aufgrund der Analyseergebnisse wurde davon ausgegangen, dass weite Teile des Trauf- und Gurtgesimses erhalten bleiben können und Ausbesserungen zur Instandsetzung ausreichend sein würden. „Während der Bauphase eindringendes Niederschlagswasser führte jedoch zu erheblich durchfeuchteten Teilbereichen und änderte in dem bereits fortgeschrittenen Stadium der Bauvorhaben das vorgesehene Instandsetzungskonzept für die Gesimse“, erklärt Rajasil-Bauberater Dieter Schaller. „Wir konnten“, so Schaller, „alle Beteiligten davon überzeugen, dass für die Gesimse in den feuchte- und salzgeschädigten Bereichen Rajasil Sanierputz SP3 das geeignete Material zur Sanierung ist, da es durch seine ausgezeichnete Wirkweise die bauschädlichen Salze speichert und so über einen sehr langen Zeitraum die Ausblühungen an der Oberfläche verhindert“.



Gurtgesims: Die stark geschädigten Bereiche wurde mit dem Rajasil Sanierputzsystem SP3 erneuert bzw. ergänzt.

Mit Rajasil Gesimsziehmörtel grob und fein, einem schnell erhärtenden, leicht zu verarbeitenden Werkrockenmörtel zur Herstellung von Fassadenstuck und zur Reprofilierung bestehender Stuckelemente, gingen die übrigen Arbeiten an den Gesimsen und weiteren Schmuckelementen dieser überaus erhaltenswerten Fassade problemlos voran.

Das Rajasil Sanierputzsystem SP3 versprach auch bei weiteren Instandsetzungsprozessen die richtige Lösung zu sein. Aufgrund des hohen Durchfeuchtungsgrades und der hohen Konzentration bauschädlicher Salze einigte man sich beim Quaderputz im Erdgeschoss auf den SP3 als Unterputz.

Auf der gesamten Nordseite (Hofseite) des Bauwerkes fand ausschließlich dieses Sanierputzsystem Verwendung. Im Erdgeschossbereich wurde schließlich die sockelgeeignete Sonderrezeptur Rajasil Spritzputz grob als Oberputz aufgebracht. Die Sonderrezeptur Spritzputz grob (nicht sockelgeeignet) kam als Oberputz an den Fenstereinfassungen und -bekrönungen, an den Gauben, Gesimsen und Bossen zum Einsatz.

Wegen seiner weitgehend spannungsfreien Erhärtung, was die Gefahr von Rissbildungen deutlich reduziert, entschied man sich, abgesehen von der Nord-

seite, auf allen anderen Fassadenseiten für eine Beschichtung der Glattputzflächen mit Rajasil Trasskalkputz mittel als Unterputz und Trasskalkputz fein als Oberputz. Ein Schlussanstrich mit Silikat-Fassadenfarbe gibt dem Bauwerk am Donau-Ufer heute seine dezente, historisch vorgegebene grünlich-graue Farbgebung zurück.



Die Musterachse lässt erahnen wie perfekt das wertvolle Bauwerk nach den Sanierungsarbeiten wieder dastehen wird.

Eine zusätzlich eingebaute Horizontalsperre, oberhalb des erdberührten Bereichs, im Rajasil Mehrstufen-Injektionsverfahren ausgeführt, verhindert fortan aufsteigende Feuchtigkeit und sorgt zusätzlich für ein lange Zeit optisch einwandfreies Erscheinungsbild der Fassadenflächen.

STETS IM DIENSTE DES MENSCHEN

Bei den erfolgreichen Sanierungsarbeiten wurde von allen Beteiligten viel Know-how eingebracht, es wurden technische Probleme gelöst, Sonderrezepturen entwickelt und gemeinsam

unerwartete Situationen gemeistert: Nur so ist es möglich geworden, dass das ehemalige Nobelhotel „Krebs“ heute als Fachärztezentrum Maximilium das Bild der Stadt Donauwörth wieder

wie einst positiv prägt. „Hotel Krebs“ stand als Luxushotel stets im Dienste des Menschen, heute übernimmt diese Funktion das fachärztliche Kompetenzzentrum Maximilium.



Aushängeschild und Gesicht in Einem - die wertvolle klassizistische Fassade des Maximiliums



Bei der aufwändigen Sanierung meisterten alle Beteiligten die Herausforderung, das Baudenkmal einerseits konsequent seiner neuen Bestimmung zuzuführen und auf der anderen Seite dessen historischen Glanz wieder herzustellen.

HECK Wall Systems GmbH & Co. KG

Thöläuer Str. 25
95615 Marktredwitz
Tel. 0 92 31 / 802 - 0
Fax 0 92 31 / 802 - 330

www.wall-systems.com

HECK
Wall Systems

a **ROCKWOOL**® company