

# Umbau, Modernisierung und Erweiterung eines denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus

von ARC1 Architekten + Ingenieure



## Gebäudetyp:

Gastgewerbebauten

## Baumaßnahme:

Sanierung / Modernisierung

## Baustellenadresse:

[Goethestraße 1](#)  
[01824 Königstein](#)

## beteiligt als:

Architekt/Planer

## Auftragssumme:

€ 3.650.000

## Ausführungsjahr(e):

2022, 2023, 2024

## Gewerke:

Ausführungsplanung (Hochbau), Entwurfsplanung, Landschaftsbauplanung, Beratung/ Gutachten/ Studie (Bau), Brandschutz, Restaurierung (Baudenkmale), Planung (Innenräume/ Inneneinrichtung)

## Beschreibung der ausgeführten Leistungen

Das nach dem letzten Stadtbrand um 1820 im spätbarocken Stil errichtete Gebäude ist als ehemalige wichtigste Bäckerei der Stadt Königstein sehr geschichtsträchtig. Seine Architektur war über fast 200 Jahre stadtbildprägend. Leider wurde das Haus in den wirtschaftlichen schwierigen Zeiten der 90 Jahre mehrfach verkauft und musste schließlich im Jahr 2018 aufgrund starker Verwahrlosung durch Voreigentümer partiell abgerissen werden. So wurde der zweigeschossige Dachstuhl ebenso rückgebaut, wie der viergeschossige Anbau an das Haupthaus.

In diesem Zustand kauften die Bauherren das Haus im Jahr 2021. Ein Jahr später begann dann die grundhafte Revitalisierung des Hauses, geplant von ARC1. Der Anbau wurde mit den historischen Abmessungen, ansonsten aber konsequent modern in massiver Bauweise neu errichtet. Im Zuge der Neuerrichtung des Dachstuhls wurden die beiden Dachgeschosse durch eine Massivholzdecke getrennt, während die übrigen Decken im Gebäude aus statischen Gründen in Stahlbetonbauweise errichtet wurden. Ohnehin war die Statik eine besondere Herausforderung, da es Lasten über historischen Gewölbekellern abzufangen galt und das ansonsten durch die Bauweise und die beabsichtigte Nutzung schwerer gewordene Gebäude im wahrsten Sinne des Wortes auf ein solides Fundament zu stellen.

Alte Gebäude zu erhalten ist im wahrsten Sinne nachhaltig. Denn ein Neubau an dieser Stelle wäre sowohl Ressourcenverschwendung, als auch genehmigungsrechtlich schwierig gewesen. So wurde das Haus einerseits gerettet und andererseits gezeigt, wie man im Denkmal sehr energieeffizient bauen kann (KFW-70-Standard). Hinzu kommt, dass weitestgehend auf Kunststoffe beim Bau verzichtet und rein mineralische Aufbauten bevorzugt wurden. Die Baustoffe sind konsequent ökologisch und nachhaltig ausgewählt. Die Innengestaltung und -ausstattung genügt dabei höchsten Ansprüchen.

Für das Objekt durften wir die Entwurfsplanung, die Ausführungsplanung, die Planung der Innenräume, die Brandschutzplanung, sowie natürlich die Fachplanung Restaurierung und die Außenanlagenplanung übernehmen.

## Verwendete Materialien/Bauteile

Gedämmte Ziegel, Massivholzdecke, Innendämmung als Spritzputz, Sandstein

## Beteiligte Unternehmen

<b>Auftraggeber / Bauherr</b>	<b>Architekten und Fachplaner</b>	<b>Handwerker und Lieferanten</b>
R3VITALISIERUNG KÖNIGSTEIN GbR c/o Alte Bäckerei Königstein Aparthotel & Café Goethestraße 1 01824 Königstein / Sachsen	nicht angegeben	nicht angegeben