

Hochwertig saniert bis ins Detail

Neue Aussichten für alte Balkone: Gutjahr-System überzeugt bei hochwertiger Wohnanlage in München

Bickenbach/Bergstraße, 25. August 2026. Die Gegend um den Englischen Garten ist eine der gefragtesten Wohnlagen Münchens. Entsprechend hoch waren die Qualitätsanforderungen der Eigentümergemeinschaft, als eine umfassende Sanierung von zwei großzügigen Wohngebäuden aus den 1970er Jahren anstand. Um die 34 Balkone und eine Dachterrasse dauerhaft sicher zu entwässern und schwellenfreie Übergänge zu schaffen, kamen abgestimmte Systeme von Gutjahr zum Einsatz.

Alte Bäume, großzügige Grundstücke, hochwertige Häuser – und nur durch die Isar vom Englischen Garten getrennt: Die Pienzenauerstraße in München-Bogenhausen ist eine gefragte Wohngegend. Bei einem Komplex mit zwei Wohngebäuden hatten 50 Jahre Nutzung allerdings ihre Spuren hinterlassen. 34 Balkone in acht unterschiedlichen Ausführungen mussten umfassend saniert werden, und auch das als Terrasse genutzte begehbare Flachdach des Schwimmbads war sanierungsbedürftig. Zusätzlich machten anspruchsvolle Türanschlüsse eine zeitgemäße Entwässerung zur baulichen Herausforderung.

Hoher Anspruch an Technik und Gestaltung

Wie lassen sich vor diesem Hintergrund die Außenflächen dauerhaft sicher und zugleich möglichst schwellenfrei gestalten? Die Verantwortlichen setzten auf Lösungen von Gutjahr. „Die Gebäude stammen aus der Zeit rund um die Olympischen Spiele. Nach gut fünf Jahrzehnten gab es hier typische Schäden wie Betonabplatzungen, kaputte Beläge und undichte Stellen“, berichtet Bernhard Straßner, Fachberater im Gutjahr-Außendienst. Er begleitete das Projekt von Anfang an und war regelmäßig auf der Baustelle vor Ort.

Die Entscheidung zur Sanierung traf die Eigentümergemeinschaft bewusst mit Blick auf eine langfristig hochwertige Lösung: Qualität, Dauerhaftigkeit und ein hochwertiges Erscheinungsbild standen im Vordergrund. Die Suche nach einem geeigneten Generalunternehmer erwies sich dennoch als herausfordernd. „Es war gar nicht so einfach, Firmen zu finden, die solche komplexen Projekte mit vielen Einzelbereichen zuverlässig umsetzen können“, berichtet Straßner. Schließlich übernahm die Münchner HAGA Bauvision GmbH als Generalunternehmer die Umsetzung. Sie realisierte das komplexe Projekt trotz beengter Lagerflächen, Materialtransporten per Kran und eines engen Zeitplans zuverlässig.

Aufgestellt – aber fest verlegt

Nach dem Rückbau der alten Balkonaufbauten begann die Suche nach der optimalen technischen Lösung. Bei einer verfügbaren Aufbauhöhe von 10 bis 12 cm stand zunächst eine klassische Stelzlagerlösung zur Diskussion. „Aber das Ergebnis wäre nicht hochwertig genug gewesen“, betont Gutjahr-Fachberater Bernhard Straßner. Die Entscheidung fiel deshalb auf das kapillarpassive Drain-Stelzlager TerraMaxx DS – eine Kombination aus Mini-Drainage und Stelzlager. Das bedeutet: Der aufgestellte Aufbau vermittelt durch die stabile Lagerung der Platten den Eindruck einer fest verlegten Fläche. „Gerade bei dieser hochwertigen Wohnanlage war das ein wichtiger Punkt. Die Balkone sollten sich am Ende nicht wie eine klassische lose Stelzlagerkonstruktion anfühlen“, erklärt Straßner.

Ein weiterer grundsätzlicher Vorteil des Systems ist sein geringes Gewicht. Gegenüber konventionellen Kies-Splitt-Konstruktionen lässt sich das Flächengewicht um rund 80 bis 85 Prozent reduzieren. Bei der Münchner Wohnanlage war dieser Aspekt zwar nicht ausschlaggebend für die Systemwahl, erweitert aber gerade bei Sanierungen im Bestand die Einsatzmöglichkeiten. „Der Rohbau lässt sich nicht mehr verändern, entspricht aber oft nicht mehr den heutigen technischen Anforderungen an eine sichere Balkonentwässerung“, betont auch der beauftragte Architekt, Martin Duwe.

Intensive Begleitung über alle Projektphasen

Für Martin Duwe war bei diesem großen Projekt jedoch nicht nur das System entscheidend, sondern vor allem die intensive Unterstützung. Ein Landschaftsarchitekt hatte ihm Gutjahr empfohlen – wegen der Systeme und der Unterstützung. „Bernhard Straßner hat mich vom ersten Ortstermin an durch alle Leistungsphasen sehr eng begleitet“, sagt der Architekt aus München. „Das begann mit ersten Ideen zur Lösung der vorgefundenen Probleme, ging über Ausschreibung und Vergabe bis hin zur Überwachung der Ausführungsqualität.“ Besonders wichtig war dies für ihn in der Planungs- und Ausschreibungsphase. „Die Zusammenarbeit war vorbildlich – nicht nur durch den technischen Berater, sondern auch durch die sehr guten Unterlagen auf der Website und im Architektenordner. Gerade bei der Ausschreibung war das eine große Hilfe.“

Durchdachter Aufbau bis ins Detail

Damit alles zügig und möglichst effektiv abläuft, wurden alle Balkone und die Terrasse gleich aufgebaut: mit dem kapillarpassiven Drain-Stelzlagersystem TerraMaxx DS als zentralen Baustein. Im Vorfeld wurde extra ein Musterbalkon erstellt, auf dem Bernhard Straßner die Verarbeitung der einzelnen Komponenten direkt vor Ort demonstrierte. „Das hat den Verarbeitern zusätzliche Sicherheit gegeben“, be-

tont Architekt Duwe. TerraMaxx DS sorgt dafür, dass eindringendes Wasser schnell abgeführt wird, ohne dass es sich unter den Platten staut.

Ergänzt wurde der Aufbau unter anderem durch MorTec DRAIN-ZE als Drainagemörtel, während TerraMaxx PF-FM als Haft- und Kontaktschicht diente. Eine Besonderheit war dabei die Ausführung der Mörtelschicht: Der Drainmörtel wurde auf dem Drain-Stelzlager zunächst exakt auf Höhe abgezogen und ausgehärtet. Erst danach wurden die großformatigen Feinsteinzeugplatten verklebt. „Das war unter diesen Umständen effizienter und ließ sich auf der Baustelle besser organisieren“, erklärt Manuel Hartmann, Inhaber des ausführenden Betriebs.

Verlegt wurden großformatige Feinsteinzeugplatten von Marazzi im Format 60 x 60 x 2 cm. „Mit dem gewählten Aufbau fühlt sich der Balkon fast wie fest verlegt an“, betont Gutjahr-Fachberater Straßner. Dazu tragen auch die geschlossenen Fugen bei, die Hartmann und sein Team mit MorTec SOFT ausgeführt haben. Der flexible Spezial-Fugenfüllstoff sorgt für eine ruhige, anspruchsvolle Optik und nimmt gleichzeitig Spannungen dauerhaft auf.

Schwellenfreie Übergänge sicher gelöst

Eine zentrale Anforderung war zudem, die Übergänge zwischen Innenraum und Außenflächen möglichst schwellenfrei auszubilden. Zwar waren die vorhandenen Schwellen bereits vergleichsweise niedrig – für heutige Anforderungen an barrierearme Übergänge reichte das jedoch nicht aus. Zum Einsatz kam deshalb unter anderem AquaDrain BF-FLEX-GV, ein Drainrost für barrierefreie Türanschlüsse. Er wird direkt vor Türen oder bodentiefen Fenstern eingebaut und sorgt dafür, dass Oberflächenwasser zuverlässig abgeführt wird. „Mit dem Drainrost konnten wir die Übergänge auf allen Balkonen genau ausgleichen – teilweise auch schräg eingebaut“, sagt Verarbeiter Hartmann. „Das System ist echt praktisch und funktioniert auch bei schwierigen Einbausituationen.“

Ein zusätzlicher Vorteil zeigte sich mit Blick auf zukünftige Modernisierungen: Die bestehenden Fensteranlagen wurden im Zuge der Balkonsanierung noch nicht erneuert. „Der Drainrost kann problemlos ausgebaut und nach einem späteren Fenstertausch wieder eingesetzt werden“, ergänzt Bernhard Straßner von Gutjahr.

Verarbeiter überzeugt vom System

Auf Seiten der Handwerker kam das gesamte Gutjahr-System sehr gut an. „Am Anfang waren wir durchaus skeptisch, weil der Aufbau anders funktioniert als das, was wir so kannten“, erinnert sich Manuel Hartmann. „Aber sobald die ersten Flächen fertig waren, hat man gemerkt, wie wertig das Ergebnis ist.“ Besonders überzeugt

habe ihn, wie praxisgerecht die einzelnen Komponenten aufeinander abgestimmt sind. „Das System ist wirklich bis ins Detail durchdacht. Gerade bei so komplexen Projekten merkt man schnell, ob Produkte in der Praxis wirklich halten, was sie versprechen“, so Hartmann. „Nach dieser Baustelle stehen wir zu 100 Prozent hinter dem System.“

Positiv bewertet der Verarbeiter auch die intensive Begleitung durch Gutjahr: „Die Einweisung auf der Baustelle war extrem hilfreich. Einige Details wirken auf den ersten Blick unbedeutend, machen am Ende aber den entscheidenden Unterschied bei Qualität und Dauerhaftigkeit.“ Die positiven Erfahrungen wirkten sich direkt auf weitere Projekte aus: Hartmann setzt die Gutjahr-Lösungen heute auch auf anderen Baustellen ein.

Hochwertige Außenflächen für die nächsten Jahrzehnte

Inzwischen sind alle 32 Balkone und die Terrasse fertiggestellt. Entstanden sind langlebige Außenflächen, die den architektonischen Anspruch der Wohnanlage erfüllen – und den heutigen technischen Anforderungen an Entwässerung und Barrierefreiheit im Bestand gerecht werden. Architekt Martin Duwe zieht ein positives Fazit: „Die verwendeten Gutjahr-Lösungen sind technisch ausgereift und hinsichtlich Verarbeitung und Gestaltung sehr gut durchdacht.“ Die Erfahrungen aus der Pienzenauerstraße wirken zudem auch bei ihm weiter: „Wir haben nach diesem Projekt bereits bei einem anderen Bauvorhaben erneut auf Gutjahr gesetzt.“

Über Gutjahr

Gutjahr Systemtechnik mit Sitz in Bickenbach/Bergstraße (Hessen) entwickelt seit über 35 Jahren Komplettlösungen für die sichere Entwässerung, Entlüftung und Entkopplung von Belägen – auf Balkonen, Terrassen und Außentreppen ebenso wie im Innenbereich. Herzstück der Systeme sind Drainage- und Entkopplungsmatten. Passende Drainroste, Randprofile und Rinnen sowie Abdichtungen und Mörtelsysteme ergänzen die Produktpalette. Mittlerweile werden die Produkte von Gutjahr in 26 Ländern weltweit eingesetzt, darunter neben zahlreichen europäischen Ländern auch die USA, Kanada, Australien und Neuseeland. Zudem hat das Unternehmen bereits mehrere Innovationspreise erhalten. Seit 2014 ist Gutjahr ein Mitglied der Ardex-Gruppe.

Presseanfragen bitte an:

Arts & Others, Anja Kassubek, Daimlerstraße 12, D-61352 Bad Homburg
Tel. 06172/9022-131, a.kassubek@arts-others.de