



# RENOVERING AF A.C. BANGS HUS

 værdibyg.dk  
VÆRDISKABENDE BYGGEPROCES

# CASEBESKRIVELSE

## RENOVERING AF A.C. BANGS HUS

Etagebygningen A.C. Bangs Hus i det indre København skal renoveres. Den bevaringsværdige bygning, der ligger på Østergade 27 og Lille Kongensgade 32 er opført i 1933 som pelslus for virksomheden A.C. Bang. Den bevaringsværdige bygning, der er opført i funkis-stil og tegnet af arkitekt Bent Helweg-Møller, huser i dag bl.a. en forretning, kontorer og en tandlægeklinik, foruden Gerhard Hennings kunstværk "Pigen med pelsdyret" ud mod Strøget.

### BAGGRUND OG BYGHERRES ØNSKER TIL RENOVERING

Udgangspunktet for den kommende renovering af ejendommen tager afsæt i, at der fra bygherres side er et ønske om at nedrive den eksisterende tagetage og opføre to nye tagetager, som skal rumme to 2-plans lejligheder opført i en let konstruktion i stål og træ.

I forbindelse med den tidlige afklaring af opførelsen af de to nye etager på bygningen, blev det dog tydeligt, at den eksisterende bygning havde et langt større renoveringsbehov end først antaget. Blandt andet har det vist sig, at armeringen i betonen er ved at ruste flere steder i gavlene og derfor efterspørger bygherre nu også en renovering med energi- og indeklimatekonomisering fra kælder til 5. sal. Derudover skal der ske en fornyelse af vand- og varmeinstallationer, elevatorer og toiletrum, samt udskiftning af vinduer, solafskærmning samt facaderenovering med udvendig facadeisolering mod gården og indvendig facadeisolering på gadesiden.

Bygherres behov er derfor nu, at der skal udarbejdes en renoveringsstrategi for den eksisterende bygning (kælder til 5. sal) på baggrund af det eksisterende materiale, forhold og behov, samt med hensyn og koordinering til opførelsen af de to nye tagetager, der dog udføres sideløbende med renoveringen.

Bygherren har meget fokus på bæredygtighed og ønsker derfor undersøgt og lagt en plan for, hvad der skulle til, hvis renoveringen skal kunne blive DGNB-certificeret.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Bygningen er opført i jernbeton og støbt in situ, som var karakteristisk for tiden og funkis-stilen. Bygningens gedefacade er udført i lys romersk travertin og keramiske, gulbrune chamottelerskakler, hvorimod gårdfacaden der fremstår malet og pudset vurderes til ikke have været vedligeholdt/malet i de sidste 40 år. Vinduerne var oprindeligt i jernrammer med 1-lags glas, men blev i 1980'erne udskiftet til aluminiumsrammer med 2-lags glas, hvilket kan have betydning for en eventuel byggetilladelse. Føringsveje er udført med asbest og med blymaling.

I 1991 blev stueetagen og 1. sal sammenlagt og indrettet som tøjbutik, hvilket fortsat er gældende. Bygherre har dog overvejelser omkring at opdele etagerne igen, af hensyn til fremtidig udlejning, da det på sigt kan være svært at udleje et så stort butiksljemål.

### BRUGERE AF HUSET

Det er en forudsætning at ejendommen er i drift under renoveringen, dvs. at de eksisterende lejere<sup>1</sup> skal kunne benytte deres lejemål og drive erhverv herfra, med færrest mulige gener til følge. Det er derfor nødvendigt med en kortlægning af lejernes forskellige behov, så der kan blive taget hensyn til driften af deres virksomheder under renoveringen.

---

1. Citaterne fra lejere er konstrueret.





## STUEN OG 1. SAL – TØJFORRETNINGEN

I stuen og på 1. sal ligger en tøjforretning med direkte indgang fra Strøget og med en indvendig trappe mellem de to etager. Butikkens åbningstider er fra kl. 11.00 - 18.00 (kl. 19.00 fredage). I forbindelse med renoveringen har butikken ydret bekymring for støv-, støj- og adgangsgener ifb. med renoveringen af både facaden og føring af rør indvendigt i butikken.

*Butiksindehaveren: "Det duer jo ikke hvis butikken er præget af byggerod og alle overflader – inklusiv det tøj vi skal sælge – er blevet helt støvet til. Det er meget vigtigt at vi er sikker på at dette ikke sker."*

Foruden butikken i stuen og 1. sal, har tøjforretningen hele deres varelager i noget af kælderarealet, hvor der bl.a. også skal foregå renovering, herunder udskiftning af rør og installationer. Butikken skal have løbende adgang til deres lagerbeholdning, der har en stor værdi.

*Butiksindehaveren: "I kælderen har vi lagerbeholdning af stor værdi – både af de nye varer som lige er kommet ind og er i butikken, men også gamle varer, som vi løbende sælger i forbindelse med udsalg. Vi kan derfor godt være bekymret for, at der skulle ske skade på disse varer, når håndværkerne arbejder i kælderen... og hvad nu hvis der sprang et vandvær eller noget? Det er det varer som butikken er afhængig af at kunne sælge."*



## 2. SAL – ADVOKATFIRMAET

Advokatfirmaet har mange møder samt telefonsamtaler i løbet af dagen. Derudover udlejer de 2 kontorer til en mindre virksomhed, der laver telefonsalg og som derfor er meget afhængig af arbejdsro når de ringer op til deres potentielle kunder.

*Lejer (telefonsælger): "Det er meget vigtigt for vores arbejde, at der ikke er for meget larm i baggrunden når vi ringer op til potentielle kunder, det er bare sindssygt distraherende – både for vores sælgere men også over for vores potentielle nye kunder. Det kan komme til at koste et salg, hvis der er for meget larm i baggrunden. Det virker bare uprofessionelt."*



## 3. SAL – TANDLÆGEN

På tredje sal ligger tandlægerne, der har mange patienter der kommer og går i tidsrummet kl. 8.00 – 17.00 på hverdage. Derudover har klinikken meget tungt og dyrt udstyr og er afhængig af rene og ordnede forhold for at kunne bese deres patienter. Tandlægerne er bekymret for, hvad støj- og støvgener kan betyde for deres daglige arbejde og mange patienter:

*Klinikejer: "Vi er afhængige af, at der er helt rene forhold i klinikken, også mens renoveringen står på, for at vi kan udføre vores arbejde. Derudover kan det være meget forstyrrende for både patienter og tandlæger, hvis der foregår for meget støj og byggerod omkring os."*





## 4. SAL – VAKANT

Etagen står pt. ubenyttet hen.

## 5. SAL – ARKITEKTVIRKSOMHEDEN

Arkitektvirksomheden lejer ejendommens 5. sal. De har ofte besøg af klienter og mange eksterne møder. Medarbejdernes arbejdstid varierer meget, og der er ofte i peak-perioder medarbejdere, der arbejder til sent ud på aftenen.



## 6. SAL – MØDELOKALET

Den tilbagetrukket 6. sal, der skal nedrives i forbindelse med opførelsen af de to nye taglejligheder, er i dag indrettet som mødelokale. Derudover er der pt. et lille ubenyttet lagerlokale ovenpå 6. sal, som tidligere har været benyttet som lager for tøjforretningen i stuen og 1.sal.

## OPFØRELSEN AF DE TO NYE ETAGER

Planen er, at de to nye etager skal opføres tilbage trukket i to niveauer fra den eksisterende 5. sal, så der bliver skabt altaner foran begge etager, der også skal have funktion som flugtvej og brandrødning med en ekstern trappe mellem de to niveauer.

De nye tagetager opføres i en let konstruktion i stål og træ, og facaderne mod gaden beklædes med lys travertin, som på den eksisterende bygning. Vinduer og altandøre skal udføres i samme materiale, profiler og farve som de kommende nye vinduer i de underliggende etager.

Adgangen til de to nye taglejligheder vil ske fra hhv. Østergade 27 og Lille Kongensgade 32 via de eksisterende trapper, som begge er ført til 6. sal, hvor der placeres indgangsdøre på hovedrepsen. Derudover skal de eksisterende elevatorer udskiftes med en ny, med øverste stop på 6. sal.

De to nye taglejligheder vil have en størrelse på hhv. i alt 169 kvm (Østergade 27) og 154 kvm (Lille Kongensgade 32). Taglejlighedens køkkener og bad skal forbindes til de kommende nye vand- og afløbsinstallationer i de underliggende etager. Tilsvarende skal radiatorer tilsluttes ejendommens nye varmeanlæg. Derudover vil der blive etableret decentrale ventilationsanlæg med varmegenvinding, som bliver tilsluttet bygningens centrale anlæg, med luftindtag i facaden og afkast over tag, samt køling der tilsluttes HOFOR's fjernkølingsnetværk. Emhætter monteres med eget afkast over tag.

I ejendommens kælder skal der etableres renovationsrum og cykelparkring til boligerne.

På grund af lejlighedernes placering, størrelse og huslejeniveau, ønsker bygherren at henvende sig til en særlig målgruppe. I den forbindelse er der et ønske om at inddrage de kommende lejere i indretningen af lejlighederne, så de lever op til lejernes forventninger og ønsker. Hvordan dette i praksis skal håndteres, har bygherren brug for hjælp til at planlægge og udføre.

### OMRÅDET

A.C. Bangs Hus ligger placeret på et af de mest befærdede steder i Indre By, ved Strøget og overfor Magasin. Det er derfor nødvendigt at der i forbindelse med renoveringen af bygningen, samt etablering af byggeplads og skurby, bliver taget hensyn til de mange gående, cyklende og kørende trafikanter i de smalle gader omkring bygningen, hvor der især på Lille Kongensgade har et meget smalt gadeforløb.

I samme periode som renoveringen af A.C. Bangs Hus skal renoveres, pågår der en renovering af en nærliggende ejendom, hvor der i den forbindelse er etableret byggeplads og skurby ved Nikolaj Kunsthø.





