

Sanierung und Aufstockung des denkmalgeschützten Schiffmacherhauses in München

Eine gelungene Symbiose

Erstmals 1521 im Häuserbuch urkundlich erwähnt, ist das Wohn- und Geschäftshaus am südwestlichen Ende des Viktualienmarkts ein typisches Relikt der mittelalterlichen Parzellenstruktur der Münchner Altstadt, was durch sein recht schmales Grundstück dokumentiert wird. Seine heutige Fassade ist auf eine Reihe von Modifizierungen zurückzuführen, hauptsächlich jedoch auf die bewusste Purifizierung aus dem Jahr 1933, bei der im Sinne der Neo-Stile des 19. Jahrhunderts die ursprüngliche spätklassizistische Fassadenstruktur entfernt wurde. Auch der Dachstuhl entspricht nicht seiner historischen Kubatur, sondern wurde in den Nachkriegsjahren notdürftig errichtet.

Die bauliche Maßnahme durch die Aufstockung von zwei Stockwerken stellt sowohl für das Gebäude und seine Nutzung, als auch für die stadträumliche Situation eine Aufwertung im Sinne des Denkmalschutzes dar. Der neue Teil des Gebäudes soll sich vom Bestand durch seine moderne Formsprache abheben und somit einen neuen Stadtbaustein schaffen.

Unter größtmöglicher Rücksicht für den denkmalgeschützten Bestand wurden folgende Maßnahmen durchgeführt: Dachaufstockung, Sanierung des Treppenhauses, Einbau eines Aufzugs sowie Unterfangen der tragenden Außenwände/Absenkung der Bodenplatte.



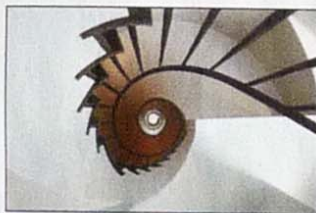
Das „Schiffmacherhaus“ am Viktualienmarkt. FOTOS LANDAU + KINDELBACHER

Moderne Formensprache

Das Gebäude wurde um zwei Vollgeschosse in Massivbauweise aufgestockt. Dabei nehmen die beiden neuen Geschosse zwar mit ihren Fensteröffnungen das bestehende Fassadenraster auf, allerdings hebt sich der neue vom alten Gebäudeteil im Wesentlichen durch seine moderne Formensprache deutlich ablesbar ab. Dies erfolgt durch die tiefen, formal reduzierten Laibungen der Fenster sowie zwei minimalistischen Friesen, die ihrerseits wiederum eine Referenz an die historische Bausubstanz darstellen. Sowohl die Höhe der neuen Trauflinie als auch die neue Dachneigung haben zwischen den beiden Nachbargebäuden vermittelnden Charakter. Die Firstlinie greift die Firsthöhe des Nachbargebäudes auf. Die Dachhaut wurde in einer matten, grauen Stehfalzdeckung ausgeführt. Gleichmäßig in der Dachfläche verteilt sitzen zeitgemäß ausgestaltete Dachgauben.

In den beiden neuen Geschosse und dem ausgebauten Dach entstanden neue attraktive Wohnungen. Dafür wurde das Treppenhaus um eine Etage erweitert.

Die maroden Brandwände der beiden Nachbargebäude wurden durch die Aufstockung verdeckt. Dadurch wird eine wesentliche stadträumliche Aufwertung insbesondere der Blickbeziehung vom Viktualienmarkt zur Prälat-Zistl-Straße erzielt. Insgesamt soll die



Das Treppenhaus.

Aufstockung durch die Ausführung in Massivbauweise mit Lochfassade den Duktus der historischen Bebauung und Fassadenstruktur der Prälat-Zistl-Straße aufnehmen und fortsetzen.

Das Treppenhaus war bis auf das Erd- und Kellergeschoss noch in seiner historischen Substanz von 1873 erhalten und schützenswert. Die Veränderung des Treppenaufbaus aus den späten 1950er-Jahren in Erd- und Kellergeschoss wurden rückgebaut. Dadurch rückt der Zugang zum Treppenhaus wieder an seine ursprüngliche Position zurück.

Ein platzsparender Aufzug für bis zu sechs Personen verbindet



Blick in die Penthouse-Wohnung.

jetzt das Erdgeschoss mit dem Untergeschoss und den Obergeschossen 1 bis 5. Durch die geringe Über- und Unterfahrt sowie durch die einfache technische Wartung konnten größere Eingriffe in die

Bausubstanz vermieden werden. Der Ein- und Ausstieg in den Fahrstuhl erfolgt auf etwa halber Höhe des jeweiligen Geschosses, an der Stelle wo ursprünglich ein Etagen-WC vorhanden war.

Die äußerst geringe und stark variierte Raumhöhe machte eine sinnvolle Nutzung des Kellergeschosses nur schwer möglich. Deswegen wurde im Zuge einer Unterfangung der Außenwände der Bestandsboden entfernt und rund 50 Zentimeter tiefer eine neue Bodenplatte eingezogen. Die Gewölbedecke im linken Gebäudeteil blieb erhalten, das Kappengewölbe im rechten Gebäudeteil blieb in wesentlichen Teilen erhalten.

Auf jedes Detail geachtet

Durch die sehr geringe Grundstücksgröße (114 Quadratmeter) war eine optimale Flächennutzung der Geschosse für kleine, besondere Wohneinheiten wichtig. Durchdachte Einbaumöbel nutzen sämtliche Nischen funktional aus. Der Natursteinbelag im Treppenhaus ist auf den Bestand abgestimmt und im Treppenhaus gibt es nun ein neues hochwertiges schmiedeeisernes Geländer. Bei Türgriffen, Zierleisten und Wandfarben wurde auf jedes Detail geachtet. Auf gestalterische Kunstgriffe wurde von dem mit der Planung beauftragten Münchner Architekturbüro Landau + Kindebacher kein Wert gelegt, sondern eine klassische, edle Eleganz angestrebt.

Im Erdgeschoss des „Schiffmacherhauses“ befindet sich ein Café mit einer Fläche von 30 Quadratmetern sowie ein Trachtenladen, der auch noch das 1. Obergeschoss einnimmt (insgesamt 105 Quadratmeter). Im 2. bis 4. Obergeschoss befinden sich drei Wohnungen mit jeweils rund 75 Quadratmetern Wohnfläche. Eine Penthouse-Wohnung inklusive Dachterrasse nach Westen erstreckt sich mit ihren 130 Quadratmetern über das 5. Ober- und Dachgeschoss. Bauherr und Grundeigentümer ist die Prälat-Zistl-Str. GmbH & Co. KG aus Gräfelfing.

Die erfolgten Baumaßnahmen stellen sowohl für das Gebäude und seine Nutzung, als auch für die stadträumliche Situation eine Aufwertung und im Sinne des Denkmalschutzes deutlich ablesbare moderne Zutat dar. Die Aufstockung geht mit dem Bestand eine gelungene Symbiose ein. Das neue „Schiffmacherhaus“ fügt sich zurückhaltend, aber mit einer gewissen Grandesse in das Ensemble ein. > BSZ