Revitalisierung und Erweiterung Schwabing

Unterlandstättner Architekten
2022



Mit sorgfältigen Eingriffen und Respekt vor dem Ursprungsentwurf ist es *Unterlandstättner Architekten* gelungen, ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1902 in der Hohenzollernstraße in München-Schwabing zu modernisieren und dadurch zu erhalten. Im Laufe der Jahrzehnte hatte das denkmalgeschützte Gebäude zahlreiche bauliche Eingriffe erfahren, die seine ursprüngliche Gestalt verändert hatten. Dank einer aufwändigen Revitalisierung wurde das Gebäude zu seinem ursprünglichen Erscheinungsbild zurückgeführt und erstrahlt nun in neuem Glanz.

Die Fassade des Gebäudes, einst geschmückt mit Stuckdekor in deutschen Renaissanceformen und einem flachen Kastenerker, wurde im Zuge der Revitalisierung liebevoll wiederhergestellt. Ein durchgehender Quergiebel an der Südfassade, der ebenfalls Bestandteil des bauzeitlichen Entwurfs war, prägt nun wieder das straßenseitige Erscheinungsbild. Ein zurückhaltend gestalteter Anbau eines außenliegenden Aufzugs und die Ergänzung von Balkonen an der Hoffassade fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein und ermöglichen eine zeitgemäße Wohnraumnutzung.

Die Innenräume wurden nach historischem Vorbild mit massivem Fischgrätparkett ausgestattet. Zudem wurden Bäder und Küchen neu organisiert und modern möbliert. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Wiederherstellung historischer Elemente wie Innentüren und Durchfahrt gelegt. Die Treppe, mit Sichtholzoberflächen in Eiche ausgestattet, wurde von einem PVC-Belag befreit und wieder in ihren ursprünglichen Zustand versetzt, während im Dachgeschoss die bauzeitliche Dachkonstruktion sichtbar belassen und in die Raumsequenzen integriert wurde.

Für die Sanierung des Gebäudes wurde ein Farb- und Materialkonzept entwickelt, das die Geschichte des Hauses respektiert und ihm gleichzeitig eine zeitgemäße Ausstrahlung verleiht. Es basiert auf einer abgestimmten Palette von Blautönen, die sowohl im Innen- als auch im Außenbereich eingesetzt werden. Um die neuen Elemente der Sanierung in das historische Gesamtbild einzufügen, wurden sichtbare Metall- und Beschlagteile mit einer bronzefarbenen Oberfläche gewählt. Diese warme Oberfläche kontrastiert und ergänzt die Blautöne und nimmt Bezug zur bauzeitlichen Materialität.

Auch Nachhaltigkeitsaspekte spielten eine entscheidende Rolle im Umbauprozess. So wurden wiederverwendbare Bauteile weiter genutzt und neue Bauteile mit Glasschaumschotter gedämmt. Ergänzend dazu erfolgte eine Umstellung der Energieversorgung des Gebäudes von Gasthermen auf zentrale Fernwärme. Auch wurden die Grundrisse und die Elektroinstallation soweit wie möglich nutzungsneutral umgesetzt, um eine hohe Flexibilität auch bei zukünftigen Vermietungen zu gewährleisten.

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Hohenzollernstraße ist somit ein beeindruckendes Beispiel dafür, wie ein historisches Gebäude durch eine sorgfältige und nachhaltige Modernisierung zu neuem Leben erweckt werden kann. Es vereint auf harmonische Weise die Eleganz der Vergangenheit mit den Anforderungen der Gegenwart und bietet seinen BewohnerInnen ein einzigartiges Wohnerlebnis.



Architektur **Unterlandstättner Architekten** Baujahr **2022** Fläche **Wohnen: 807 m²; Gewerbe: 191 m²** Bauherr **privat** Standort **Hohenzollernstraße 40, 80801 München, Deutschland** Statik **aka ingenieure** Fotografie **Florian Holzherr**



02



03



04

02 Ein kräftiges Fassadenblau setzt den Akzent nach außen … **03 + 04** … und wird im Hausinneren als Nuancenreihe weitergeführt: Treppenhaus, Türen und Badbereiche greifen den Farbton subtil auf.



05



06



07 Schnitt



08



09

05 Auch in der Hofdurchfahrt wurde das historische Erscheinungsbild mit Wandornamenten und profilierten Türen wiederhergestellt. **06** Nach dem Umbau stehen den im Haus untergebrachten Gewerbeeinheiten auch im Kellergeschoss bisher ungenutzte Flächen als gedämmte und beheizte Flächen zur Verfügung. **08** Die reduzierte Gestaltung der modernen Küche lässt den historischen Bodenbelag bewusst in den Vordergrund treten. **09** Die sichtbare Holzkonstruktion verleiht dem Innenraum Struktur, Wärme und ein natürliches Raumklima.