

Geglückte Gratwanderung

Zwei Münchner Projekte der „Architektoren“ vereinen Denkmalschutz und Modernisierung auf besondere Art

VON INGRID WEIDNER

Architekt Andreas Holzapfel ist überrascht, dass so viele Besucher an der Orleansstraße in München-Haidhausen stehen und auf ihn warten. Auch Nachbarn sind unter ihnen, um zu erfahren, was es mit dem von Holzapfel und seinem Team vom Münchner Büro Uns Architektur Städtebau Interieurs sanierten Gebäude auf sich hat. Das Anwesen aus dem Jahr 1906 war eines von circa 280 Bauprojekten in ganz Bayern, die Interessenten im Rahmen der „Architektoren“ am vergangenen Wochenende besichtigen konnten. Dabei kamen sie auch mit Bauherren und Architekten ins Gespräch.

Das fünfgeschossige denkmalgeschützte Anwesen war ursprünglich ein Waisenhaus, später diente es als Bürogebäude. Seit vielen Jahren vermietet das Sozialreferat der Stadt München die Wohnungen im Haus an bedürftige Menschen. Vor der Modernisierung waren auf den vier oberen Etagen jeweils drei Wohneinheiten untergebracht, das Dachgeschoss war unbewohnt.

Im Zuge des Umbaus entstanden neue Wohnungen – eine barrierefreie Wohnung im Parterre und zwei große Maisonette-Wohnungen für kinderreiche Familien. In ihre Planungen bezogen Holzapfel und sein Team auch das Dachgeschoss ein. Es war eine Herausforderung für die Planer, Brandschutzauflagen, Denkmalschutz und Wohnqualität in Einklang zu bringen. Außerdem wurde das Gebäude energetisch auf modernen Stand gebracht.

Die denkmalgeschützte Fassade an der Orleansstraße schmücken eine Heiligenfigur und ein aufwendiges Stuckrelief im Giebel. Beide Elemente wurden in Abstimmung mit den Denkmalbehörden restauriert.

Die Kastenfenster mit ihrer charakteristischen Struktur sind auf der Straßenseite im Originalzustand erhalten geblieben. „Wir haben die Fenster nur repariert und neu gestrichen“, erklärt Holzapfel. Doch nun ergänzen auf der Innenseite der Wohnungen bündig gesetzte Doppelfenster die alten. So lasse sich Energie sparen, und der Straßenlärm bleibe draußen, erklärt der Architekt. Schmale Lüftungsschlitze sorgten für den Luftaustausch und verhinderten, dass sich im Zwischenraum Kondenswasser ansammle.

In einem Denkmal, das einst als Männerwohnheim genutzt wurde, befinden sich nun Appartements

Auf der Hofseite tauschten die Architekten die Fenster aus. Mit Hilfe einer neuen Putzschicht, die sie anbringen ließen, konnten sie die Energiebilanz der Gebäudehülle verbessern. Zwei neue Dachgauben, die in Richtung Straßenseite weisen, versorgen die beiden, jeweils ungefähr 125 Quadratmeter großen, auf zwei Ebenen angeordneten Familien-Wohnungen mit Licht und Luft. Zur Hofseite genehmigten die Denkmalbehörden Dachflächenfenster, Gauben gestatteten sie nicht.

Das alles konnte Andreas Holzapfel den zahlreichen Besuchern aber nur von außen zeigen, weil die Mieter nach Aussage des Architekten einen Besichtigungstermin für die „Architektoren“ abgelehnt hatten. Deshalb konnte er der Besuchergruppe nur Bilder der neuen Maisonette-Wohnungen präsentieren.

Die Besucher des Gebäudes im Stil der Neorenaissance an der Pestalozzistraße dürfen sich dagegen auch innen genauer umsehen. In Socken huschen sie vorsichtig durch das mit geöltem Eichenparkett ausgelegte Hinterhaus, erkunden die offenen Zimmer der einzelnen Etagen und unterhalten sich mit dem Architekten und Hausherrn Matthias Kirchhoff über Baudetails und Preise.



Das denkmalgeschützte Vorder- und Rückhaus im Münchner Glockenbachviertel beherbergte mehr als 80 Jahre lang die Heilsarmee, die das Anwesen zu einem Männerwohnheim umbaute. Als die beiden 1886 erbauten Häuser an einen Investor verkauft wurden, erhielt das Münchner Büro Heiß + Kirchhoff Architekten den Zuschlag für die Umgestaltung: Heute befinden sich verschiedene Eigentumswohnungen in den beiden Gebäuden.

Für ihn sei es „Liebe auf den ersten Blick“ gewesen, erzählt Kirchhoff. Heute lebt er mit seiner Familie auf ungefähr 106 Quadratmeter Wohnfläche, die sich auf drei Etagen verteilen. Den Innenhof zwischen Vorder- und Hinterhaus nutzen alle Nachbarn gemeinsam, die Kinder als Spielplatz, die Erwachsenen als Garten und Treffpunkt.

Die Rückseite des Hauses, das früher eine Schlosserei beherbergte, grenzt di-

rekt an den Alten Südfriedhof. Wer durch den Friedhof streift, dem fällt das restaurierte Gebäude kaum auf, denn der verwitterte Putz blieb unangetastet. Selbst die neuen, größeren Fenster zum Friedhof hin sind von Metallschiebeelementen dezent verdeckt. Trotzdem erfüllen sie ihren Zweck: An sonnigen Tagen strömt viel Licht in die Räume, berichtet Kirchhoff.

Die freigelegten Dachbalken versah der Architekt mit einem Lattenrost, der im



Helle, großzügig bemessene Räumlichkeiten sind in einem Baudenkmal im Stil der Neorenaissance an der Pestalozzistraße entstanden (Fotos links und oben). In ein denkmalgeschütztes Anwesen an der Orleansstraße bauten Architekt Andreas Holzapfel und sein Team Maisonette-Wohnungen für große Familien (Foto unten) ein.

FOTOS: GERHARD BLANK; MATTHIAS KIRCHHOFF; THOMAS NEUDORFER



Sommer als Sonnenschutz dient und gleichzeitig den Bodenbelag seiner individuellen Dachterrasse bildet, wenn er das Glasdach öffnet. „Ich würde Ihnen das so gerne zeigen“, sagt Kirchhoff. „Man fühlt sich dort oben wie in einem Segelboot.“ Doch wegen des starken Regens ist es nicht möglich. Trotzdem nehmen seine Gäste genügend Inspirationen mit, um sich vielleicht später einmal ihre eigene Traumwohnung zu gestalten.