



Fassadenpreis 2025



Impressum

Herausgeber
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Lokalbaukommission (LBK)
Untere Denkmalschutzbehörde
Blumenstraße 28 b
80331 München

www.muenchen.de/denkmalschutz

Redaktion:
Mario Molitoris

Gestaltung:
Barbara Opitsch

Druck: Stadtkanzlei
Gedruckt auf Papier aus 100%
Recyclingpapier

August 2025

Vorwort



Liebe Leser*innen,

wird von der Identität einer Stadt gesprochen, so kann damit die ganz besondere Wesenseigenheit eines Ortes gemeint sein – also ein Gefühl oder Eindruck, der mit diesem Ort fest verbunden bleibt. Dabei bildet die äußere Wahrnehmbarkeit ein wesentliches Element, welches durch die Fassaden einer Stadt maßgebliche Prägung erhält. Sie bilden das Gesicht eines Ortes, in dem dessen Identität und besondere Eigenheit manifest werden. Mit dem Fassadenpreis werden diejenigen Eigentümer*innen und Bauherr*innen ausgezeichnet, die sich durch die Vornahme vorbildlicher Fassadeninstandsetzungen für den Erhalt und die Pflege der städtebaulichen Identität Münchens einsetzen. Dieser Anspruch zeigt sich auch in den diesjährig ausgezeichneten Maßnahmen, die im Rahmen des Fassadenwettbewerbs 2025 einen Preis erhalten haben. Dabei sind es längst nicht mehr nur Arbeiten an Fassaden aus weiter zurückliegenden Zeitschichten wie der Gründerzeit oder dem Jugendstil, die mit einem Preis bedacht werden: Vielmehr erhalten dieses Jahr auch wieder Bauwerke jüngerer Zeitstellung wie zum Beispiel die große Werkhalle 3 des ehemaligen Ausbesserungswerks der Deutschen Reichsbahn oder ein Terrassenhaus aus den 70er Jahren im Olympischen Männerdorf eine Aus-

zeichnung. Auch diese Gebäude erzählen die Geschichte ihrer Zeit und vervollständigen mit ihrer architektonischen Formensprache die baukulturelle Identität Münchens – das Gesicht dieser Stadt. Der einstige Wandel wird zum Bestandteil dieser Identität, die es zu bewahren gilt.

Die Prämissen für Fassadeninstandsetzungen haben sich auch durch unsere veränderten Klimabedingungen gewandelt. Wir betrachten jetzt, wie die graue Energie für die Zukunft erhalten werden kann. Die alten Gebäude sind zumeist sorgfältig, mit hoher handwerklicher Qualität gebaut worden. Bewusst haben einst die Handwerker*innen mit wenigen, regional vorhandenen Materialien gearbeitet, sodass Reparaturen einfach möglich waren und sind.

Ich danke den Bauherr*innen, ausführenden Planer*innen und Handwerker*innen für ihr Engagement, das vielfältige, baukulturelle Erbe auch für künftige Generationen zu erhalten. Mein Dank gilt zudem den Gutachter*innen der ehrenamtlichen Kommission, die mit viel Gespür für die Stadtlandschaft ihre Empfehlungen ausgesprochen haben, welche durch den Beschluss des Planungsausschusses vom 04.06.2025 vollumfänglich bestätigt wurden.

Elisabeth Merk

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München

Auswahl und Jury

Als Bewerbungsfrist wurde der 28.02.2025 festgesetzt. Es gingen insgesamt 43 Bewerbungen ein, von welchen eine Bewerbung zurückgezogen wurde (im Vergleich dazu konnte beim Fassadenwettbewerb 2023 die Einreichung von 40 Bewerbungen verzeichnet werden). Eine ehrenamtliche Gutachterkommission hat alle Bewerbungen in einer Saalrunde gesichtet und die in die engere Wahl genommenen Fassaden vor Ort besichtigt. Der Planungsausschuss hat im Anschluss darauf über die Vorschläge der Kommission am 04.06.2025 einen Beschluss gefasst. Danach werden im Wettbewerb 2025 14 Fassadenpreise (für Objekte im Privateigentum) sowie zwei Fassadenpreise für die öffentliche Hand (undotiert) (für Objekte im Eigentum der öffentlichen Hand) zuerkannt. Private und öffentliche Preisträger*innen erhalten neben der Urkunde eine Glas-tafel, die an der Fassade angebracht werden kann. Das Preisgeld für einen Fassadenpreis beträgt 500 €.

Die Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Fassaden erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Originalität
- Gestaltungsreichtum und Erhaltungsaufwand
- farbliche Gestaltung
- künstlerische und handwerkliche Qualität der Ausführung
- stadtgestalterische Bedeutung

Die Gutachterkommission

Die Zusammensetzung der Gutachterkommission beruht auf Stadtratsbeschlüssen. Bei der Entscheidung über die Fassadenpreise und Fassadenpreise für die öffentliche Hand (undotiert) 2025 haben mitgewirkt:

- Anna Hanusch
(Stadträtin - für den Korreferenten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung)
- Thomas Rehn
(Leitung der Lokalbaukommission im Referat für Stadtplanung und Bauordnung - für die Referatsleitung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung)

- Harald Scharrer
(Leitung der Unteren Denkmal-schutzbehörde München - für die Leitung der Lokalbaukommission im Referat für Stadtplanung und Bauordnung)
- Bernhard Landbrecht
(Stadttheimatspfleger)
- Pathmini Lanka Neuner-Ukwattage
(Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferentin Landeshauptstadt München)
- Dr. Ulrike Kirchhoff
(Vorstand Haus & Grund Bayern - Landesverband bayerischer Haus- & Grundbesitzer e.V.)
- Katharina Funk
(Städtische Fachschule für Bau-technik, Meisterschule für das Bauhandwerk)
- Margarete Hauser
(Städtische Fach- und Meisterschulen für Farbe und Gestaltung)
- Andreas Bauer
(Bauinnung)
- Robert Schmeller
(Mitglied der Vorstandschaft der Schreinerinnung München)
- Christian Kadyk
(Maler- und Lackiererinnung)
- Dominik Thoma
(Fachbereich Fassaden/Stuck und Putze)

Fassadenpreise 2025

Stadtbezirk 1 | Altstadt-Lehel

Ledererstraße 14
Neuturmstraße 3 und 3a
Tal 48

Stadtbezirk 2 | Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Bavariaring 18
Pettenkoferstraße 48

Stadtbezirk 9 | Neuhausen-Nymphenburg

Johann-von-Werth-Straße 1
Renatastraße 69

Stadtbezirk 10 | Moosach

Feldmochinger Straße 38

Stadtbezirk 11 | Milbertshofen-Am Hart

Straßbergerstraße 24, 26, 28 und 30

Stadtbezirk 13 | Bogenhausen

Neufahrner Straße 18

Stadtbezirk 21 | Pasing-Obermenzing

Fritz-Reuter-Straße 16
Marschnerstraße 23

Stadtbezirk 22 | Aubing-Lochhausen-Langwied

Bertha-Kipfmüller-Straße 2, 4, 6 und 8

Stadtbezirk 25 | Laim

Agnes-Bernauer-Straße 101

Fassadenpreise für die öffentliche Hand (undotiert) 2025

Stadtbezirk 5 | Au-Haidhausen

Entenbachstraße 6

Stadtbezirk 19 | Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Herterichstraße 41



Stadtbezirk 1 | Altstadt-Lehel

Ledererstraße 14

Zu den wenigen Münchner Altstadt-häusern, die im Zweiten Weltkrieg und der Nachkriegszeit nicht zerstört wurden, zählt das Wohnhaus Ledererstraße 14. In seiner heutigen Kubatur geht das Haus – ein freistehender Walm-dachbau in Ecklage – auf das Jahr 1713 zurück, im Kern ist es sogar noch älter. Nachdem das Gebäude über Jahre hinweg wegen herabfallenden Fassadenputzes ein Sorgenkind in der Altstadt darstellte, ging der jetzige Eigentümer dankenswerterweise eine umfassende Gesamtinstandsetzung an. Dabei wurde das Haus zunächst sorgfältig untersucht. Nachdem noch einige Bausubstanz aus dem 18. Jahrhundert vorhanden ist, wurde diese Zeitphase als Leitschicht für die Sanierung festgelegt. Die Fassaden mussten aufgrund des schlechten Zustands neu verputzt werden. Dabei kam ein handwerklich aufgetragener dreilagiger Kalkputz mit Anstrich in einem gebrochenen Weißton zum Einsatz. Im Bereich des Treppenhauses konnte

noch ein historisches zweiflügeliges Fenster mit mittig positioniertem Setzholz vorgefunden werden, das als Vorbild für die neuen Holzfenster der Wohngeschosse diente. Im Bereich des Ladens erfolgte der Einbau neuer, zum Gebäude passender Eichenfenster. Aufgrund des guten Zustands des barocken Dachwerks bedurfte dieses lediglich einer punktuellen handwerklichen Reparatur. Anschließend erfolgte die Neueindeckung der Dachflächen mit naturroten Biberschwanzziegeln. Grat- und Firstziegel wurden aufgemörtelt, wie es für solche Gebäude immer schon üblich war. Der Bauherr ließ das denkmalgeschützte Haus sehr stilgerecht und sensibel instandsetzen. Die hohe handwerkliche Qualität der Arbeiten sticht dabei besonders hervor. Das Gebäude ist nun ein Schmuckkästchen in der Altstadt Münchens und vermittelt anschaulich die bürgerliche Wohnkultur des frühen 18. Jahrhunderts.



Vor der Renovierung

Helmut Aigner
vertreten durch:
Gregor Aigner

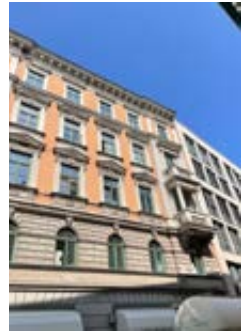


Stadtbezirk 1 | Altstadt-Lehel

Neuturmstraße 3 und 3a

Die Hofbräuhaus-Kunstmühle, ein fünfgeschossiger Putzbau in Formen der Neurenaissance, wurde 1875 erbaut. Im Zuge des Dachgeschossausbaus ließ die Bauherrin auch die schadhaft gewordene Straßenfassade instandsetzen. Vor allem die Putze und Stuckierungen waren dringend überarbeitungsbedürftig. Zuerst wurde die Fassade gereinigt, dann die Putzflächen handwerklich ausgebessert und fehlende Stuckteile fachgerecht ergänzt. Besonders bemerkenswert ist, dass die bisher nur durch eine Illusionsmalerei gegliederte Erdgeschosszone wieder eine plastische Rustika erhielt. Die Schaufenster wurden durch neu und individuell angefertigte Stahlelemente in hervorragender Qua-

lität ersetzt. Abschließend ließ die Bauherrin die Gliederungen typologisch richtig Steingrau und die Rücklagen in einem gebrochenen Weißton neu streichen. Die bestehenden Isolierglasfenster wurden passend dazu im flaschengrünen Farbton neu gefasst. Die straßenseitige Dachfläche erhielt lediglich Dachflächenfenster als Belichtungselemente, welche die optische Wirkung des Hauses nicht beeinträchtigen. Die für die Münchner Altstadt wichtige Hofbräuhaus-Kunstmühle versprüht jetzt wieder den Geist ihrer Erbauungszeit. Die sanierte Fassade stellt eine Bereicherung für das Stadtbild im Umfeld des Platzls dar.



Vor der Renovierung



Jakob Blum GmbH & Co. KG



Stadtbezirk 1 | Altstadt-Lehel

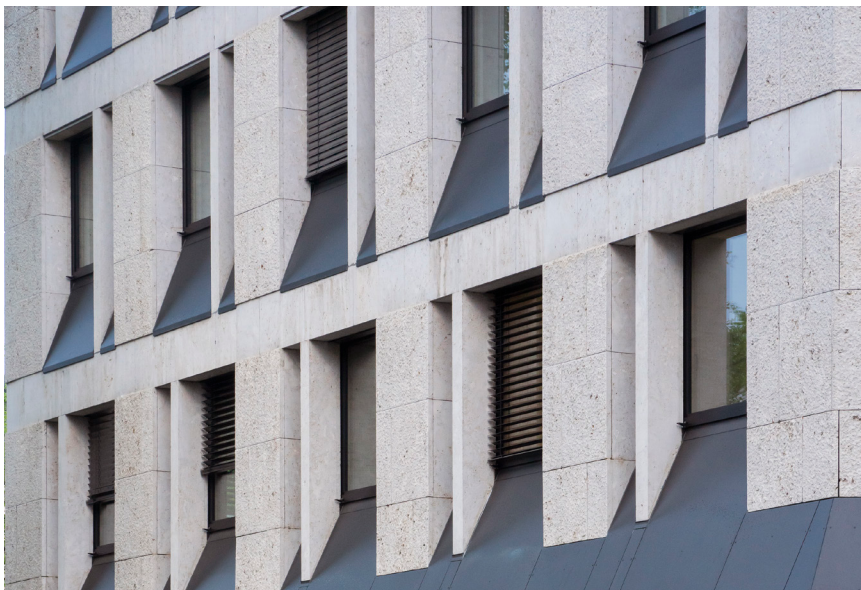
Tal 48

Das Haus Tal 48 wurde 1971 nach Plänen von Helga und Adolf Schnierle erbaut. Das zeittypische Gebäude nimmt in seiner Architektursprache explizit Bezug auf das unmittelbar benachbarte Isartor, ohne dabei in Stilkopien zu verfallen. Anlass der Fassadenanierung war eine energetische ertüchtigung und Instandsetzung des gesamten Gebäudes. Dabei konnte glücklicherweise schnell Einigkeit darüber erzielt werden, den markanten Charakter des Gebäudes zu erhalten. Die Natursteinfassade aus Kirchheimer Muschelkalk wurde ganz im Sinne der Nachhaltigkeit erhalten. Die Bauherrin ließ verschobene Platten neu justieren, schadhafte Stellen verkitten und die gesamten Steinflächen schonend reinigen. Zur Verbesserung der Dämmwirkung der Fassade wurden die Fenster durch zum Gebäude passende, neue Holz-Aluminium-Fenster mit anthrazitfarbener Eloxierung ausgetauscht. Auch das Panoramage-

schoß konnte unter Einsatz des gleichen Blechs neu verkleidet werden. Die Dachflächen wurden gedämmt und passend zur Farbgebung der Fassade mit anthrazitfarbenen Dachziegeln neu eingedeckt. Hinsichtlich der Werbeanlagen ließ die Bauherrin die freistehende Werbevitrine im Bereich der Arkade entfernen, um diese durchlässiger zu gestalten. Das Haus wurde unter Erhaltung seines markanten Erscheinungsbildes in vorbildlicher Weise energetisch ertüchtigt. Die große Kunst der gelungenen Fassadeninstandsetzung besteht in der Bewahrung des Erscheinungsbildes und der Substanz der Natursteinfassade, sodass auf den ersten Blick keine allzu große Veränderung zwischen dem Zustand vor und nach der Sanierung zu sehen ist.



Vor der Renovierung



Ampega Investment GmbH
vertreten durch die
Ampega Asset Management GmbH
vertreten durch:
Studio Corso GmbH



Stadtbezirk 2 | Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Bavariaring 18

Die direkt an der Theresienwiese gelegene Stadtvilla geht auf den Entwurf eines ursprünglich eingeschossigen Gebäudes des Münchner Architekten Emanuel von Seidl von 1887/88 zurück. Bereits 1914 wurde ein zweites Geschoss aufgesetzt. Nach 1945 erhielt das Anwesen noch ein drittes Geschoss. Das schlichte Dach von 1945 führte zu einer empfindlichen Verunklärung des malerischen Erscheinungsbilds der Villa. Im Zuge der umfangreichen Gesamtmaßnahme erfolgte daher eine Rekonstruktion des Dachs, die sich an den bestehenden Proportionen von 1914 bis 1944 orientierte, wobei die Dachtraufe ein Geschoss tiefer gesetzt wurde. Darüber hinaus wurden der Turmhelm rekonstruiert, Fenster zu großen Teilen erneuert sowie historische Gitter und die

Fassade saniert. Im Inneren erfolgte ein Rückbau störender Veränderungen und die Sanierung historischer Bausubstanz. Die sorgfältige Analyse der Baugeschichte des Anwesens sowie der darauf aufbauende Entwurf durch das Planungsbüro im Rahmen des Planungsprozesses sind bei der Würdigung der Gesamtmaßnahme besonders hervorzuheben. Die handwerklichen Leistungen wurden in hervorragender Qualität ausgeführt. Mit der Wiederherstellung der Kubatur des Daches nach Vorbild der Planung von 1914 konnte das Gebäude seine Proportionen und dergestalt einen wesentlichen Teil des malerischen Erscheinungsbildes zurückerlangen.



Vor der Renovierung



WEG Bavariaring 18
vertreten durch:
Tream Architekten



Stadtbezirk 2 | Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Pettenkoferstraße 48

Das denkmalgeschützte Mietshaus an der Ecke der Pettenkoferstraße zur St.-Paul-Straße wurde 1890/91 im Stil der Neurenaissance von Ludwig Kracher entworfen und ist Bestandteil des Ensembles „Wiesenviertel“. Der Bau entfaltet durch seine prominente Lage stadtbildprägende Wirkung, ist er doch bereits von der Theresienwiese aus zu sehen. Im Zuge eines Dachausbaus wurden die Fassaden saniert und der im Krieg zerstörte markante Eckzwiebelturm rekonstruiert. Der Wiederaufbau des Türmchens in Form einer knapp zehn Meter hohen Doppelzwiebel orientierte sich an historischen Plänen. Aus statisch-konstruktiver Sicht stellte der Wiederaufbau eine Herausforderung dar, da von der Theresienwiese über den trichterförmigen Straßeneinschnitt kräftige

Westwinde auf den Turm wirken: Auch für die beteiligten Fachgewerke von Zimmeri und Spenglerei war dies keine ganz alltägliche Aufgabe. Die beiden Ziergiebel erhielten wieder einen würdevollen oberen Abschluss in Anlehnung an den Vorkriegszustand. An den Fassaden wurden verloren gegangene Stuckgesimse ergänzt und es erfolgte ein Anstrich nach Befund. Die Fenster zeigen nach Maßnahmendurchführung einen für die Bauzeit typischen Brauntönen und erhielten eine Ergänzung um Rolladenbleche nach altem Vorbild. Im Erdgeschoss wurden die Fenster aus den 70er Jahren durch Holzfenster nach historischem Vorbild erneuert, die wieder Sprossen aufweisen. Das Eckgebäude bereichert nunmehr diesen städtebaulich wichtigen Ort des Wiesenviertels durch sein stimmiges Gesamtbild nach altem Vorbild umso mehr.



Vor der Renovierung



Rieber Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG



Stadtbezirk 9 | Neuhausen-Nymphenburg

Johann-von-Werth-Straße 1

Das 1906/07 errichtete, reich dekorierte Jugendstil-Mietshaus geht auf einen Entwurf von Karl Fendt zurück. Neben dem Ausbau des Speichers zu zwei Wohnungen wurden im Zeitraum 2023/24 auch die Fassaden saniert. Zunächst erfolgte die Untersuchung der markanten Jugendstilfassaden durch einen Kirchenmaler, um die ursprüngliche Farbgebung zu ermitteln. Anschließend wurden vorhandene Putzschäden fachgerecht ausgebessert. Eine besondere Herausforderung stellte der differenzierte Neuanstrich der Fassaden auf Basis der befundenen Erstfassung dar. Allein für die Putzflächen kamen vier verschiedene Farbtöne zum Einsatz, die sehr gut miteinander harmonisieren. Der vorhandene Fensterbestand – eine Mischung aus bauzeitlichen Kastenfenstern und neu-

zeitlichen Isolierglasfenstern – konnte einheitlich in einem Beigegrau neu gefasst werden. Auch das filigrane Jugendstilgelenk des straßenseitigen Balkons wurde restauriert und nach Befund neu gestrichen. Die Neueindeckung der Dachflächen erfolgte passend zum Haus mit naturroten Biberschwanzziegeln. Bei diesem Gebäude sticht besonders die sehr gelungen vorgenommene Farbgebung der Fassaden hervor. So einfach es zunächst erscheinen mag, eine Fassade nach Befund zu streichen, so diffizil gerät dies in der Praxis: Ein Befund bringt lediglich einen gealterten und übermalten Farbton zum Vorschein, der einer sorgfältigen Analyse und Interpretation bedarf, um lebendige Gestalt an der Fassade annehmen zu können. Dies ist hier in hervorragender Weise gelungen.



Vor der Renovierung



Florian Frohnholzer
vertreten durch:
STUDIO | STADT | REGION
Architektur & Stadtentwicklung
Förster Kurz Architekten & Stadtplaner
Partnerschaft mbB



Stadtbezirk 9 | Neuhausen-Nymphenburg

Renatastraße 69

Die malerische Villa wurde nach Plänen der Gebrüder Rank 1907/08 als Wohnhaus mit Ateliers für den Bildhauer Georg Busch erbaut. Das Gebäude war so zониert, dass sich im Erdgeschoss die Atelierräume und in den oberen Geschossen die Wohnräume befanden. Im Rahmen der denkmalgerechten Gesamtanierung der Villa und des Ausbaus des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ließ der Bauherr auch die Gebäudehülle instandsetzen. Zunächst wurden die Fassaden sorgfältig untersucht und befundet. Spätere zementhaltige und zudem optisch störende gartenseitige Putzausbesserungen wurden entfernt und durch einen handwerklich ausgeführten Kellenwurfputz ersetzt. Anschließend erhielten die Fassaden einen Neuanstrich in einem warmen, hellgrauen Farbton. Die nunmehr le-

bendig schillernde Fassadenoberfläche ist das Ergebnis eines mit Bürsten erfolgten Farbauftrags. Von den markanten Atelierfenstern war nur ein bauzeitliches Exemplar erhalten, das aber wegen stark fortgeschrittener Schädigung nicht mehr repariert werden konnte. Der Bauherr ließ daraufhin alle Atelierfenster gegen neue Fenster mit sehr filigran geformten, thermisch getrennten Profilen ersetzen. Die übrigen Holzfenster wurden energetisch ertüchtigt und weiß gestrichen sowie schadhafte Fensterläden erneuert und grün gefasst. Hier lobt sprichwörtlich „das Werk den Meister“ - in diesem Fall den Bauherrn, das von ihm beauftragte Planungsbüro und die mit der Ausführung beauftragten Restaurations- und Handwerksbetriebe. Vom Putz, über die Fenster und die Fensterläden bis zur sanierten Einfriedung gelang eine derart stimmige Instandsetzung, wie es selten der Fall ist.



Vor der Renovierung



Dr. Dr. Christoph Glaser
vertreten durch:
Schumann+Partenfelder
Architekten und Stadtplaner GmbH



Stadtbezirk 10 | Moosach

Feldmochinger Straße 38

Das Anwesen – ein Bauernhof, den sich mehrere Landwirte teilten – wurde 1849 als sogenannter „Viertelhof“ an der alten Salzstraße von Sendling nach Moosach errichtet. Seit 1878 wird das Gebäude auch als Gastwirtschaft genutzt. Der langgestreckte Einfirsthof an der Ecke der Pelkovenstraße zur Feldmochinger Straße vermittelt mit seinem historischen Erscheinungsbild sehr anschaulich den einst landwirtschaftlich geprägten Charakter Moosachs. Die Fassade ist mit grobkörnigem Münchner Rauputz versehen und mittels glatt verputzter Fensterfaschen, eines mehrfach profilierten Ortgangs und gekehlten Traufgesims gestaltet. Die kleinen Fensteröffnungen mit Fensterläden zeugen von der originär landwirtschaftlichen

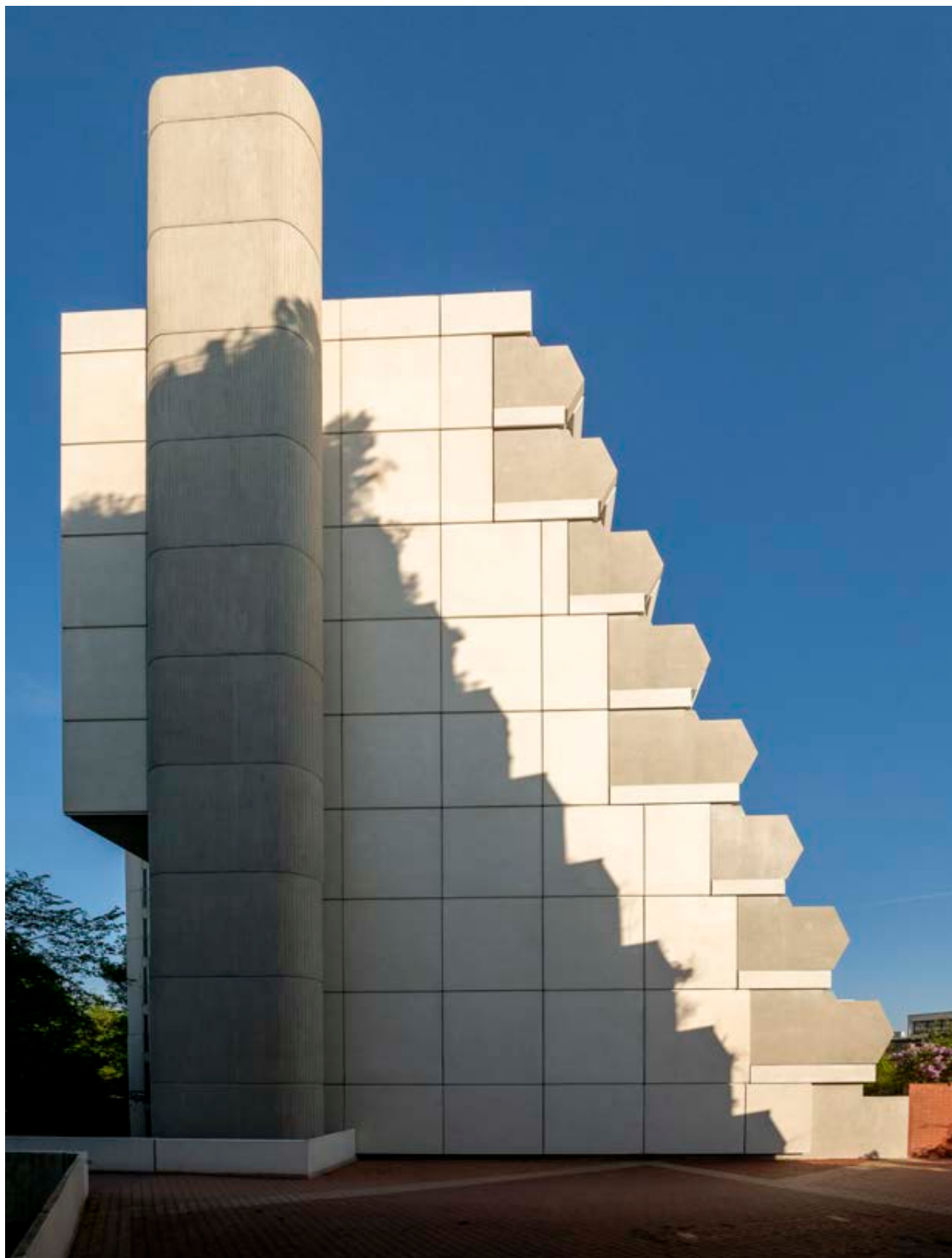
Nutzung des Anwesens. Die äußerst marode Putzfassade sowie das Ortgang- und Traufgewände des Gasthofs mussten sehr aufwendig restauriert werden. Fehlstellen wurden fachgerecht ergänzt und hohlliegende Putzflächen mit mineralischen Suspensionen verfüllt. Die hochwertig nachgebauten zweiflügeligen Holzfenster erzeugen durch den schlichten Leinölfirnis ein materialgerechtes und authentisch-bäuerliches Erscheinungsbild: Hierzu tragen auch die warmweiße Farbfassung der Außenwände sowie die im gedeckten Grünton gehaltenen Fensterläden bei. Die umfangreiche und gelungene Instandsetzung der Traditionsgaststätte stellt eine Bereicherung sowohl für die geschichtliche Identität Moosachs als auch die Nutzung des Gebäudes als Gastwirtschaft dar.



Vor der Renovierung



Augustiner-Bräu Wagner KG
vertreten durch:
Schumann+Partenfelder
Architekten und Stadtplaner GmbH



Stadtbezirk 11 | Milbertshofen-Am Hart

Straßbergerstraße 24, 26, 28, 30

Das Terrassenhaus wurde 1972 zu den Olympischen Spielen fertiggestellt und ist Bestandteil des ehemaligen Männerdorfes, in welchem die Sportler untergebracht waren. Nach dem Entwurf der Architekten Heinle und Wischer folgt der zwischen zehn und 13 Geschossen hohe, nach Südwesten ausgerichtete Baukörper der abgewinkelten Erschließungsstraße, die als Besonderheit eine vertikale Verkehrstrennung aufweist. Der Stahlbeton-Schottenbau wird durch die Fassaden und Pflanztröge aus weiß eingefärbten Betonfertigteilen (Dyckerhoff-Weiß) geprägt. Dazu kontrastieren die Schottenwände in Gestalt hellgrauen Sichtbetons. Nach rund 50 Jahren bildeten sich Schäden am Beton, die Betonüberdeckung war zudem stellenweise zu gering geworden. Das Ziel der Sanierung bestand darin, den Sichtbeton-Charakter der Gebäudehül-

le zu bewahren. Dazu erfolgte eine behutsame Sanierung in zahlreichen, nachfolgend aufgezählten Schritten: Tiefenhydrophobierung des Betons, Reinigung durch Trockeneisstrahlen, Erhöhung der Betonüberdeckung an den Pflanztrögen, Ausbesserung von Schadstellen, Reprofilierung und Betonretusche zur Angleichung der erneuerten Stellen mit dem Erscheinungsbild und Aufbringung einer nicht deckenden Lasur zur Egalisierung als abschließender Oberflächenschutz. Hierbei war die Ausführung vieler Feinarbeiten per Hand mit großem Fingerspitzengefühl für Farbigkeit und Struktur des Betons gefragt. Die gelungene Vornahme der aufwendigen Sanierungsmaßnahmen bringt das originäre Erscheinungsbild des Terrassenhauses zur Geltung und kann als Vorbild für weitere denkmalgerechte Sanierungen im Olympiadorf und des baulichen Erbes der 70er Jahre dienen.



Vor der Renovierung



WEG Straßbergerstraße 24, 26, 28 und 30 vertreten durch:
Dipl.-Kfm. Schober GmbH & Co. KG
und Ingenieurbüro Dipl.-Ing.
Rolf-D. Schulz



Stadtbezirk 13 | Bogenhausen

Neufahrner Straße 18

Das Wohnhaus Neufahrner Straße 18 ist Bestandteil der vom Architekten Ulrich Seek ab 1931 errichteten sogenannten Atriumsiedlung, die heute aus 16 Einzelbaudenkmälern besteht. Zum Erhalt des Hauses waren umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Dabei hatte sich die Bauherrenschaft zum Ziel gesetzt, anstelle von Erneuerung möglichst viel an Bausubstanz zu erhalten und zu reparieren – ein Ansatz, der heute wieder hochaktuell ist. Dementsprechend wurde der typische Münchner Rauputz handwerklich ausgebessert und anschließend passend zur Zeitstellung des Gebäudes in einem hellen Grau neu gestrichen. Der Sichtbetonsockel wurde ebenfalls ausgebessert und gereinigt. Die originalen Kastenfenster

konnten instandgesetzt und energetisch ertüchtigt werden. Die Aufarbeitung der Hauseingangstüre erfolgte unter Erhalt der äußeren Verbretterung, die ebenso wie die Fensterläden im Farbton Tannengrün neu gefasst wurde. Selbst die bauzeitliche Türklingel und der originäre Türgriff blieben erhalten. Diese Aufzählung ließe sich noch ein ganzes Stück fortsetzen und zeigt, wie ganzheitlich die Sanierung angegangen wurde. Selbst der Vorgarten erhielt eine angemessene Bepflanzung. Das Haus bildet nach Vornahme der Maßnahmen nicht nur ein Vorbild für die denkmalgerechte Gesamtinstandsetzung eines Baudenkmals, es kann nunmehr auch als Beispiel für künftige Maßnahmen in der Atriumsiedlung herangezogen werden.



Vor der Renovierung



Ilse Schweinsteiger und David Schweinsteiger



Stadtbezirk 21 | Pasing-Obermenzing

Fritz-Reuter-Straße 16

Die kleine Villa wurde 1893 als eingeschossiger Satteldachbau mit Dreieckserker und Zierfachwerk von August Exter geplant. Das Ziel der Gesamtinstandsetzung bestand darin, die Villa so weit wie möglich in das ursprüngliche Erscheinungsbild zurückzuführen. Dafür wurden alle Fenster gemäß originärem Altbestand als Kastenfenster in Holz rekonstruiert. Auch der Nachbau und die Ergänzung der Fensterläden erfolgten originalgetreu. Die nicht mehr bauzeitliche Hauseingangstür konnte anhand alter Planunterlagen in Eichenholz nachgebildet werden. Der erhaltenswerte Fassadenputz wurde teilweise ausgebessert und an zwei Wandabschnitten durch einen Kellenwurfputz mit grober Körnung angeglichen. Die Holzverschalung an der Fassade und die Ortgangbretter wur-

den demontiert, aufgearbeitet und Fehlstellen ergänzt. Im Anschluss konnte eine Reparatur der beschädigten Balkenköpfe und des Zierfachwerks erfolgen. Die Dachhaube auf dem Erker, die Dachrinnen, die Fallrohre und die Dachspitze wurden fachmännisch in Kupferblech erneuert. Der Austausch der alten Betondachsteine erfolgte durch eine naturrote Biberschwanzdeckung, wobei die Integration einer farblich angepassten Photovoltaik-Anlage im Dach erfolgte. Bei der Farbgestaltung der Fassade orientierte man sich am historischen Befund. Die stark beschädigten Zaunpfosten konnten ebenfalls saniert und der Kunststoffzaun durch einen Holzlattenzaun ausgetauscht werden. Durch die umfassende und denkmalgerechte Instandsetzung erstrahlt die Villa im Ensemble „Villenkolonie Neu-Pasing I“ wieder in ihrer vollen Pracht.



Vor der Renovierung



Dr. Claudia Schloßberger



Stadtbezirk 21 | Pasing-Obermenzing

Marschnerstraße 23

Das Doppelwohnhaus, ein ein- bzw. zweigeschossiger Mansarddachbau mit Treppenhauseinbau und Poseidon-Figur, wurde 1898 von Edmund Lotter Schmid erbaut. Mit Durchführung der aufwendigen Sanierung erfolgte eine Instandsetzung des Anwesens in vorbildlicher Weise. Die im Bestand vorhandenen historischen Kastenfenster im Bereich der Süd-Ost-Fassade sowie im ersten Obergeschoss wurden vollständig restauriert und mit einem neuen Anstrich versehen. Die Sprossenteilung der äußeren Flügel wurde dabei ergänzt. Die inneren Flügel erhielten eine Ausstattung mit einer Zweischeiben-Isolierverglasung. Im straßenseitigen Erdgeschoss erfolgte der Austausch der Fenster ohne Teilung aus den 70er Jahren durch denkmalgerechte Sprossenfenster. Die fehlenden Fensterläden wurden im Farbton Taubenblau neu gefertigt. Nach Entfernung der braunen Biberschwanzdeckung erhielt das Dach eine Aufsparrendämmung sowie Neu-

eindeckung mit naturroten Biberschwanzziegeln. Die braune Ortgangverblechung wurde komplett zurückgebaut und das Ortgang-Putzprofil im ursprünglichen Verlauf wiederhergestellt. Es wurde besonderes Augenmerk darauf gerichtet, den historischen „Schwung“ des Putzprofils zu erhalten, das dem Dachschwung folgt. Die Wiederherstellung des Ortgangs erfolgte durch Aufmörtelung von Dachziegeln gemäß historischem Original. Die Erneuerung der vorhandenen, aber defekten Metall-Zierelemente in Kupfer orientiert sich am historischen Bestand. Gleiches gilt für die Ergänzung des fehlenden Zierelements auf dem Treppenhaus-Risalit. Schadhafte Putzstellen an der Fassade wurden behutsam ausgebessert. Im Anschluss erfolgte der Anstrich in einem hellen Graublau. Durch die beherzte Initiative der Eigentümerfamilie ist das Gebäude durch die planerischen und handwerklichen Leistungen wieder zu einem Vorzeigobjekt geworden, das zu einer Aufwertung des Ensembles „Villenkolonie Neu-Pasing II“ beiträgt.



Vor der Renovierung



Familie Sedlmayr



Stadtbezirk 22 | Aubing-Lochhausen-Langwied

Bertha-Kipfmüller-Straße 2-8



Vor der Renovierung

Die ca. 11.000 m² große Werkhalle 3 des ehemaligen Ausbesserungswerks der Deutschen Reichsbahn stammt aus dem Jahr 1906 – Erweiterungen kamen zwischen 1921 und 1927 hinzu. Die markante Klinkerfassade wird durch verputzte Lisenen, große Toröffnungen und Rundbogenfenster gegliedert. Die fünf Satteldachschiffe sind mit einer Dachkonstruktion aus Eisenschachwerk mit Glasoberlichtern versehen. Ein wesentliches Ziel der Gesamtmaßnahme bestand darin, den leerstehenden Hallenkomplex für neue Nutzungsstrukturen fruchtbar zu machen. Aus Vermarktungs- und Brandschutzgründen wurde die Unterteilung in vier Hallen vorgenommen – die dazwischen entstandenen Innenhöfe dienen der Erschließung. Das Fassadenkonglomerat aus Ziegel, Putz

und Schlämme zeugt von der von zahlreichen Veränderungsmaßnahmen geprägten Geschichte des Gebäudes. Um auch die Spuren des Zweiten Weltkrieges zu erhalten, wurde die vorhandene Camouflage konserviert. Fehlstellen des Sichtziegelmauerwerks konnten durch farbähnliche Steine ergänzt werden. Der Bestandsputz wurde lediglich ausgebessert und ergänzt. Bauphysikalische Schwachstellen der Klinkerfassade erhielten eine Ergänzung durch Auftrag einer farblich abgestimmten Schlämme. Die historischen Stahlfenster konnten restauriert und bedarfsweise zu einem Kastenfenster umgebaut werden. Die Fertigung neuer Stahlfenster orientierte sich am historischen Vorbild. Die Erhaltung des äußeren Erscheinungsbilds und die Wiederbelebung der Werkhalle tragen zur Aufwertung des gesamten Quartiers bei.



Aurelis Asset GmbH
vertreten durch die
Aurelis Real Estate Service GmbH –
Region Süd
vertreten durch:
Fischer+Steiger u. Partner
Architekten mbB



Stadtbezirk 25 | Laim

Agnes-Bernauer-Straße 101

Das Anwesen Agnes-Bernauer-Str. 101 in Laim, ein bemerkenswertes Beispiel des Reformstils der 1920er Jahre, wurde 1926 vom Atelier Bruno Paul in Köln entworfen. Der zweigeschossige Walmdachbau mit weit überstehendem Dach und charakteristischem Dreieckserker ist bis heute im Familienbesitz und wird nun erneut zu Wohnzwecken genutzt. Die Originalität der Bausubstanz wird in den vollständig erhaltenen Verbundfenstern, der Fassade, der Hauseingangstür und den Geländern gegenwärtig, die wesentliche Bestandteile des historischen Erscheinungsbilds des Gebäudes sind. Das Anwesen wies Schäden auf, darunter Risse im Putz und Abnutzungen an Fenstern und Türen. Die denkmalgerechte Instandsetzung der

Fenster und Türen folgte einem detaillierten Restaurierungskonzept, das auch die Überarbeitung eines seltenen vertikalen Schiebefensters umfasste. Die farbliche Gestaltung der Fassade wurde auf Grundlage umfassender Befunduntersuchungen entwickelt: Die Fensterfaschen erhielten eine helle Fassung während die Fassade in einem hellen Beigeton erstrahlt, wodurch der Kontrast zwischen Fassade und Faschen wiederhergestellt wurde. Eine besondere Herausforderung stellte die gelungene Fassadensanierung dar: Der erhebliche Erhaltungsaufwand, der mit einer weitgehend mangelnden Putzhaftung einherging, erforderte eine sehr sorgfältige und fachmännisch anspruchsvolle Ausführung der Sanierungsmaßnahmen an der Fassade.



Vor der Renovierung



Gertraud Stelzer und
Peter Riffart
vertreten durch:
Knopp Wassmer
Architekten PartG mbB



Stadtbezirk 5 | Au-Haidhausen

Entenbachstraße 6

Das Gebäude wurde 1900 von Johann Lang in der Formsprache des frühen Jugendstils als Mietswohnhaus erbaut. Das Anwesen zeigt eine in verschiedenen Putztechniken gegliederte Fassade mit dekoriertem Giebel und aus der Erbauungszeit überlieferte Satteldachgauben. Im Erdgeschoss sind zwei Ladenfassaden und die Haustüre erhalten. Die Hofdurchfahrt wurde in der Vergangenheit zugunsten eines weiteren Ladens verschlossen. Das Anwesen befand sich äußerlich in einem schlechten Zustand und war viele Jahre wegen herabfallender Stuckteile durch ein Bau- und Schutzgerüst verdeckt. Letztlich konnte es durch die Landeshauptstadt München erworben und mit hohem handwerklichem Aufwand renoviert werden. Die Fassade wurde restauratorisch wiederhergestellt und nach Befund zurückhaltend

farblich neu gefasst. Dazu wurden verlorene Stuckelemente in historischer Manier rekonstruiert sowie die stark geschädigten Putzflächen ergänzt und gefestigt. Die Fenster wurden bis auf wenige bauzeitlich erhaltene Exemplare nach historischem Vorbild erneuert. Es erfolgte eine Neuherstellung der Gesimse, Verblechungen sowie Dachdeckung. Die Instandsetzung der weitgehend erhaltenen Ladenfassaden und Eingangstüre wurde materialgerecht ausgeführt. Auch die Hofseite des Gebäudes mit den historischen Balkonen erhielt eine umfassende Instandsetzung. Die vorbildlich und behutsam durchgeführte Instandsetzung erfolgte ohne tiefergreifende Veränderung der Wohnstruktur. Nach erfolgter Maßnahme stellt das Anwesen umso mehr ein Zeugnis für eine zurückhaltende und feinsinnige Gestaltung des Jugendstils im ehemals vorstädtischen Umfeld dar.



Vor der Renovierung



Münchner Wohnen Immobilien 3 GmbH
vertreten durch:
Schemmel Architekten



Stadtbezirk 19 | Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Herterichstraße 41

Der zweigeschossige Walmdachbau mit Putzfassade, Pfeilerarkaden, gestuftem Vorbau und spitzgiebeligem Zwerchhaus wurde von Frank Rank 1911 errichtet und befindet sich an der Ecke der Herterichstraße zur Stridbeckstraße. Dem Schulbau kam mit der Feuerwehr und dem dahinter liegenden ehemaligen Rathaus eine wichtige Funktion innerhalb der ursprünglich eigenständigen Gemeinde Solln zu. Die durchgeführte Fenster- und Fassadensanierung gestaltete sich sehr aufwendig. So wurden rund 90 Fenster, Türen und Gauben unterschiedlicher Formen (rund, oval oder rechteckig) instandgesetzt und ertüchtigt. In den Bestand aus Kasten-, Einfach- oder Verbundfenstern wurden

neue Dichtungsebenen eingezogen. Darüber hinaus erfolgte die Ertüchtigung der Verglasungen mit zusätzlichem Wärmeschutzglas und die Entfernung bleihaltiger Anstriche. Der grüne Anstrich der Fenster wurde nach Befund vorgenommen. Auch die Verblechungen wurden erneuert und Putzflächen farblich rekonstruiert. Eine besondere Herausforderung bestand in der Durchführung der handwerklich gelungenen und in hoher Qualität ausgeführten Arbeiten während des laufenden Schulbetriebs. Der Schulbau vermittelt nach der Sanierung wieder die ursprüngliche Fassadengestalt und illustriert Kindern, Eltern sowie Lehrenden anschaulich die Vielfalt der Baukunst um die Jahrhundertwende.



Vor der Renovierung



Landeshauptstadt
München
vertreten durch das
Baureferat, Hochbau 5
vertreten durch:
Hörauf + Bechtold
Architekten

Denkmalpflege – Begriffe



Konservierung

Unter Konservierung ist die Erhaltung im Sinne der Sicherung des materiellen Bestands eines Baudenkmals sowie die Vorbeugung gegen weitere Substanzverluste zu verstehen. Das Festigen von Farb- oder Putzschichten, sowie deren Reinigung von aggressiven Ablagerungen und Verschmutzungen als auch handwerklich und materialgerechte Erneuerungen von schadhaften Detailflächen sichern, z.B. auch bei der Fassade eines Baudenkmals, den dauerhaften Erhalt.

Restaurierung

Die Restaurierung dient der Wiederherstellung im Sinne der Bewahrung und Sichtbarmachung der ästhetischen und historischen Werte des Baudenkmals unter Wahrung der überkommenen Bausubstanz. Ein Baudenkmal und damit auch dessen Fassade tragen gewisse Altersspuren und weisen ggf. Fehlstellen auf. Unter weitestgehendem Erhalt der Originalsubstanz und somit auf das notwendige Maß beschränkt, erleidet das Denkmal im Zuge der Restaurierung keinen Schaden und die originale Substanz bleibt weitestgehend erhalten.

Renovierung

Renovierung heißt Erneuerung mit der maßgeblichen Ausrichtung auf die ästhetische Einheit des Baudenkmals im Sinne eines „Wiederneumachens“ der äußeren Erscheinung bzw. der sichtbaren Oberflächen des Baudenkmals. Bezogen auf die Fassade eines Baudenkmals ist damit die Erneuerung von Teilen historischer Substanz gemeint. Sind z.B. Putz oder Stuck substanziell nicht mehr zu erhalten, oder muss eine Dacheindeckung erneuert werden, so hat die Renovierung der betroffenen Teile den genannten Anforderungen zu entsprechen.

(Teil-)Rekonstruktion

Unter (Teil-)Rekonstruktion versteht man den Ersatz von tatsächlich verbrauchter bzw. verloren gegangener alter Bausubstanz unter Beachtung des Grundsatzes der „Authentizität“ von Material und Techniken im Sinne der Wiederherstellung einer Ganzheit aus einzelnen nachgewiesenen oder noch vorhandenen Teilstücken. Sind z.B. durch Kriegsschäden oder spätere Eingriffe Putz- oder Stuckelemente der Fassade eines Baudenkmals verloren gegangen, kann eine denkmalgerechte Rekonstruktion erfolgen, wenn z.B. historische Fotos den originalen Vorzustand dokumentieren und somit unzweifelhaft eine authentische Rekonstruktion sicherstellen.

Denkmalpflege/Denkmalenschutz

Unter dem Begriff der Denkmalpflege versteht man den praktischen Umgang mit Baudenkmalen, wie deren Erforschung sowie handwerkliche, technische und künstlerische Maßnahmen, die zum Erhalt des überkommenen historischen Erbes erforderlich sind.

Denkmalenschutz bezeichnet den Vollzug der rechtlichen Anforderungen, die grundsätzlich im Denkmalschutzgesetz verankert sind. Diese werden mit denkmalrechtlichen Erlaubnissen, Baugenehmigungen mit entsprechenden Auflagen sowie durch Verfügungen sichergestellt, die geplante Veränderungen regeln.

Instandhaltung

Mit dem Begriff Instandhaltung werden Maßnahmen bezeichnet, die Pflege- und Reinigungsmaßnahmen beinhalten und somit Folgeschäden verhindern. Durch regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen, die handwerklich fachgerecht und traditionell, sowie an den historischen Materialien orientiert, durchgeführt werden, ergibt sich eine dauerhaft substanzschonende und erhaltende Grundstütze für die historische Bausubstanz.

Baudenkmal

Baudenkmal sind nach dem Denkmalschutzgesetz von Menschen geschaffene Sachen, oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. In der sogenannten Denkmalliste sind alle bisher bekannten Baudenkmal, Ensembles und Bodendenkmäler sowie besonders bedeutende Ausstattungstücke eingetragen. Die Eintragung erfolgt in Bayern durch das Landesamt für Denkmalpflege von Amts wegen im Benehmen mit der Gemeinde.

Ensemble

Als Ensemble bezeichnet man eine Gruppe von baulichen Anlagen bzw. Gebäuden, die als historisches Orts-, Platz-, oder Straßenbild insgesamt erhaltenswürdig sind. In der Regel finden sich in Ensemblebereichen auch zahlreiche Gebäude, die für sich genommen keine Denkmaleigenschaft aufweisen, aber als Bestandteil des Ensembles besonderen denkmalpflegerischen Anforderungen unterliegen.

Nähe Denkmal

Gemäß Denkmalschutzgesetz bedarf auch der Erlaubnis, wer in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild eines der Baudenkmal auswirken kann.

Nutzung

Gemäß Denkmalschutzgesetz sollen Baudenkmal möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Werden Baudenkmal nicht mehr dergestalt genutzt, so sollen die Eigentümer*innen und die sonst dinglich oder obligatorisch zur Nutzung Berechtigten eine der ursprünglichen gleiche oder gleichwertige Nutzung anstreben. Soweit dies nicht möglich ist, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Originalität

Grundsatz der Denkmalpflege ist der Erhalt originaler Bausubstanz. Eine Kopie kann also aus denkmalpflegerischer Sicht nie das Original ersetzen. Das heißt, auch im Detail, wie beim Erhalt und der Restaurierung einzelner Bauteile, ist das Original und dessen restauratorische Behandlung als vorrangiges Ziel anzustreben.



Bildnachweis

- S. 4: ©Adrienne-Sophie Hoffer
- S. 5-13, 20-21, 24-27, 32-33: ©Magdalena Jooss
- S. 14-15: ©Nina Kirste
- S. 16-17: ©Christiane Feder
- S. 18: ©Schumann+Partenfelder Architekten und Stadtplaner GmbH
- S. 19: ©Wagner Gastro GmbH
- S. 22-23: ©Tanja Alde
- S. 28-29: ©Fischer+Steiger u. Partner Architekten mbB
- S. 30-31: © Adrienne-Sophie Hoffer
- S. 34-35: ©Boris Storz



muenchen.de/plan