Martin Stojan,
Maximilian Weishaupt

Massiv und filigran zugleich

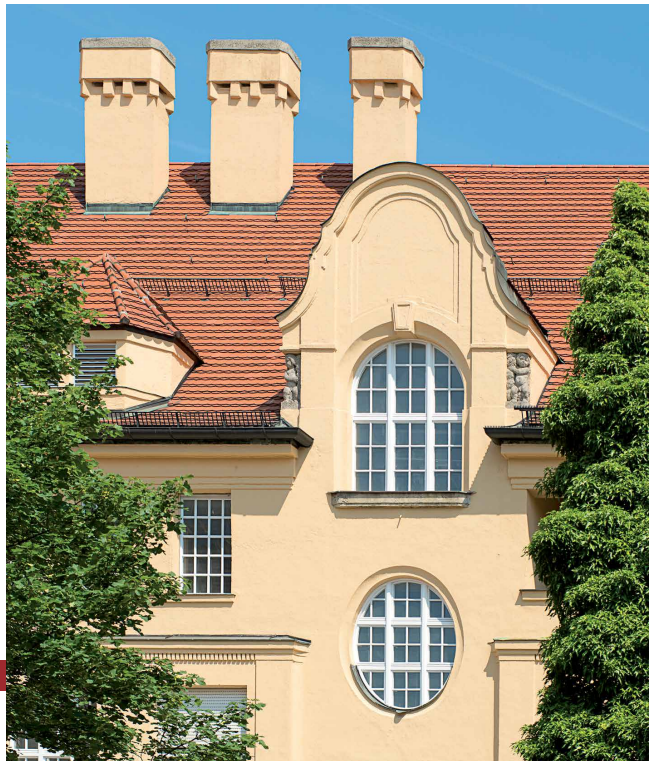
Umbau und Sanierung eines bedeutenden historischen Gebäudes in München

Das Münchener Hauptzollamt ist gleichzeitig eines der bekanntesten wie auch der unbekanntesten Baudenkmale aus der Zeit des frühen 20. Jahrhunderts in der Landeshauptstadt München. Von außen ist es Bahn- und Autofahrern aufgrund seiner verkehrsprominenten Lage an der Donnersberger Brücke am Kreuzungspunkt des mittleren Rings und der Bahntrasse zum Hauptbahnhof bestens bekannt. Von innen kennen die Münchener den langgestreckten Bau mit der prägnanten Glaskuppel wohl eher nicht.

Nur wenigen ist bekannt, das das Gebäude jahrzehntelang als Hauptzollamt wichtiger Umschlagplatz der Stadt war und lediglich ein Teil eines markanten, prächtig anmutenden Zollensembles aus Lagergebäude, Verwaltungsgebäude, Wohnanlage und Zolltechnischer Prüf-und Lehranstalt ist.

Diese Zollkolonie wurde 1912 unter Leitung des königlichen Regierungs- und Bauassessors Hugo Kaiser vor den Toren der Stadt zwar noch im Sinne des Spätjugendstils, aber bereits Großteils in moderner Stahlbeton-Skelett-Bauweise errichtet und mit den modernsten Errungenschaften wie Zentralheizung, Rohrpost, elektrischem Licht oder Telefon ausgestattet. Die ›Münchner Neuesten Nachrichten‹ berichteten zur Eröffnung: »Der ganze Baukomplex von außen gefällig, von innen zweckdienlich und mit allen Errungenschaften der Neuzeit ausgestattet, ist eine Zierde für München und zeigt, wie Geschmack und Brauchbarkeit, wie Komfort und technische Vollkommenheit auch bei Staatsbauten Hand in Hand gehen können.«

Nach demZweiten Weltkrieg verlor das Gebäude seine ursprüngliche Nutzung und wurde bis Ende der 1960er-Jahre von den amerikanischen Streitkräften genutzt. Erst nach einer Generalsanierung in den 1980er-Jahren sind wieder Einheiten des Zolls in dem Gebäude untergebracht.



Die Zolltechnische Prüf- und Lehranstalt

Städtebaulicher Auftakt der Zollkolonie ist das Gebäude der ZPLA, der Zolltechnischen Prüf- und Lehranstalt an der Ecke Landsbergerstraße/Donnersbergerbrücke, in dem ursprünglich nicht nur Laboratorien und Lehrsäle, sondern auch die repräsentativen Wohnungen der Amtsvorsteher untergebracht waren.

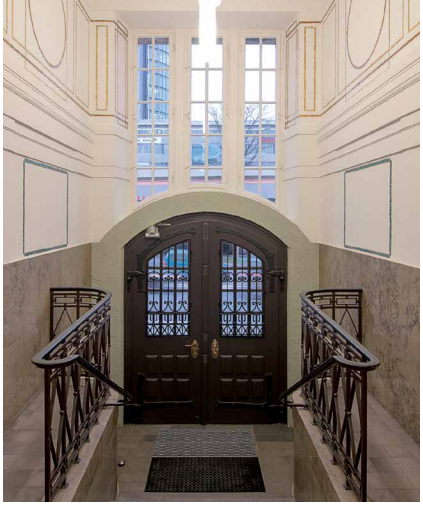
Aus Platzmangel zog die Zolltechnische Prüf- und Lehranstalt 2006 in einen Neubau nach Markt Schwaben um. In den folgenden Jahren stand das Gebäude leer und wartete auf eine neue Nutzung. Nach anfänglichen Überlegungen, das Ensemble zu veräußern, entschied sich 2011 der Eigentümer – die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – die Liegenschaft zu einem Bürogebäude umzubauen und beauftragte damit die Staatsbauverwaltung. Das Staatliche Bauamt München 1 erstellte daraufhin erste Konzepte und erarbeitete die Vor- und Entwurfsplanung.

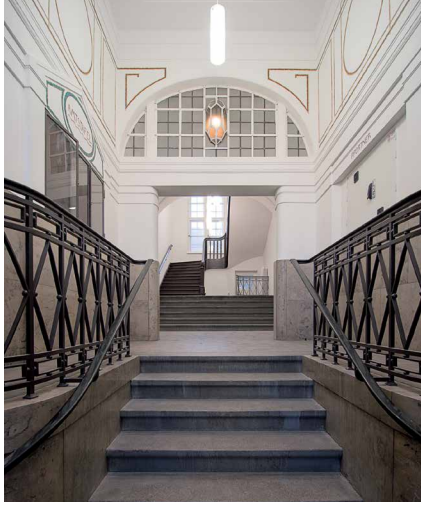
Ziel war es, acht flexibel nutzbare Büroeinheiten durch umfangreiche Grundrissänderungen zu ermöglichen und gleichzeitig das Gebäude an aktuelle Anforderungen – ins-

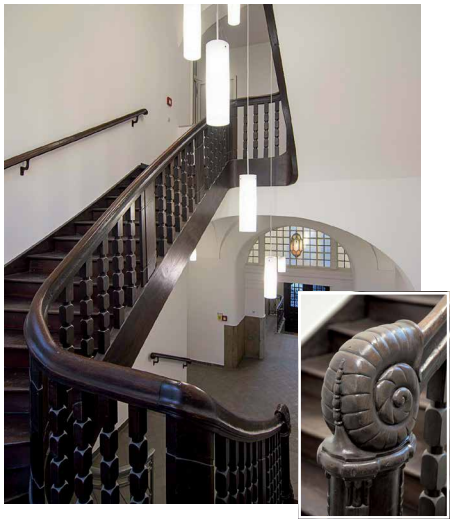
besondere in den Bereichen Barrierefreiheit, vorbeugender baulicher Brandschutz und Gebäudetechnik – anzupassen.

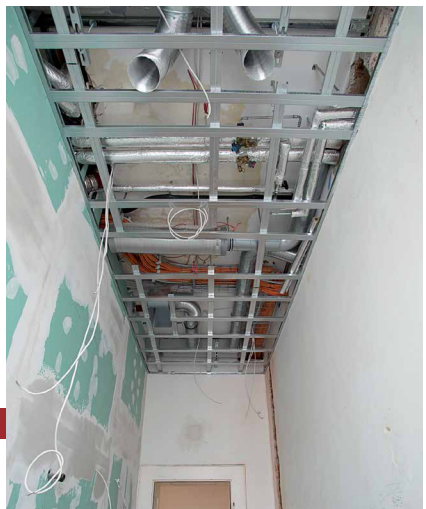
Da diese neuen Anforderungen geringe Auswirkungen auf die Gebäudehülle hatten, konnte hier in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege das bauzeitliche Erscheinungsbild erhalten werden. So wurden die feingliedrigen Kastenfenster lediglich überholt und mit einer weiteren Dichtungsebene versehen. Zusätzlich erforderliche Ausgänge ordnen sich der stringenten Jugendstil-Architektur unter und werden durch die Verwendung entsprechender Materialien zu einem selbstverständlichen Bestandteil der Gesamtfassade. Besonderer Wert wurde auch auf den Erhalt der Dachlandschaft gelegt. Die funktionslos gewordenen, aber prägenden bauzeitlichen Kamine wurden aufwendig saniert und Kamine neueren Datums konsequent rückgebaut. Parallel wurden Eingriffe in die Dachhaut konsequent vermieden und notwendige technische Aufbauten versteckt angeordnet.

Im Gegensatz zur Außenhülle ging die bauzeitliche Innenraumqualität durch zahlreiche Umbaumaßnahmen der 1970er- und 80er-Jahre größtenteils verloren. Da zudem die









neue Nutzung eine Wiederherstellung verhinderte, wurden für die erforderliche Neugestaltung zwei wesentliche architektonische Ansätze formuliert: Einerseits sollte eine homogene, ruhige Innenraumgestaltung an die Qualitäten der ursprünglichen Bauzeit anknüpfen. Andererseits sollte in den Bereichen, wo sich dieser Ansatz nicht schlüssig umsetzen ließ, eine zurückhaltende, aber deutlich ablesbare, moderne Gestaltung zum Ausdruck kommen.

Die Last mit den Altlasten

Mit Beginn der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen bestätigte sich der immer schon im Raum stehende Verdacht auf schadstoffbelastete Materialien. Das bedeutete, dass asbest- und künstliche mineralfaserhaltige Materialien vorab erst einmal demontiert und gereinigt werden mussten. Die Sondernutzung ›Labor‹ hinterließ eine Reihe an Digistorien (Abzugshauben) und Abluftanlagen der Digistorien sowie bleihaltige Einbauten, die fachgerecht entsorgt wurden. Quecksilber in den Holzdeckenböden und Holzschutzmittel (PCP und Lindan) verursachten weiteren Entsorgungsaufwand.

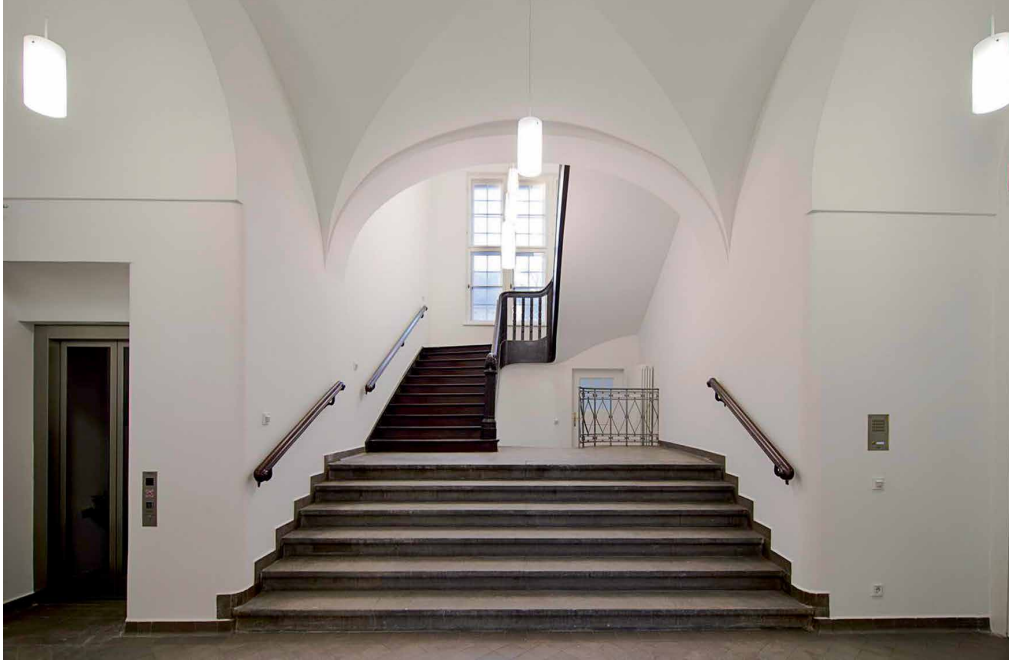
Qualitäten erhalten und weiterdenken

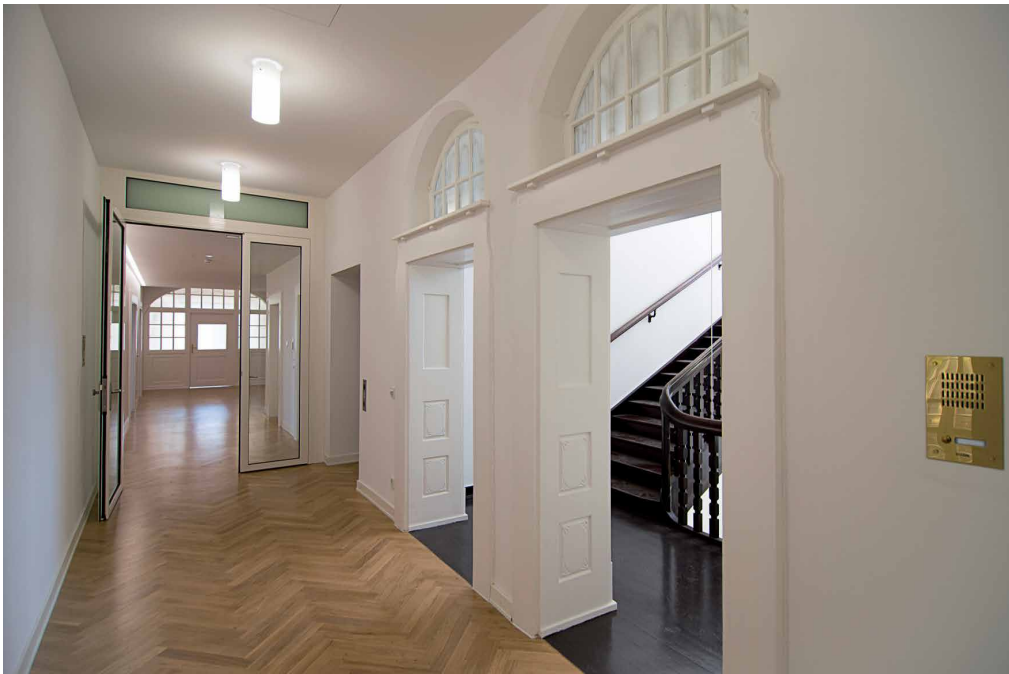
Bauzeitliche Türen, Mosaike und Treppenläufe wurden erhalten und lediglich behutsam aufgefrischt. Störende Bauelemente aus den letzten Jahrzehnten wurden entfernt. Ergänzend konnten zerstörte, bauzeitliche Qualitäten teilweise wiederhergestellt werden. Zum Beispiel wurden fehlende Stuckelemente ergänzt, der Parkettboden nach historischem Vorbild

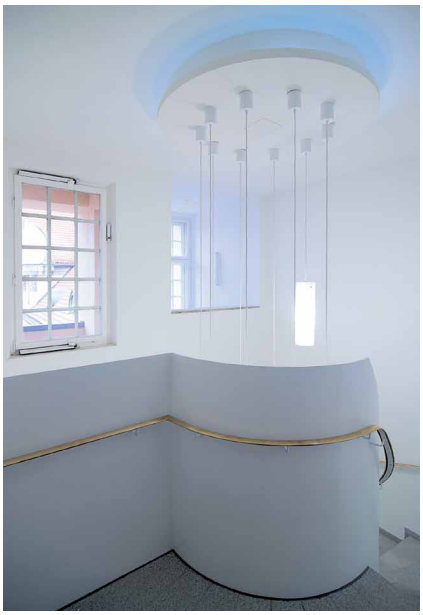
verlegt oder der vollständig zugemauerte, großzügige Durchgangsbogen der Beletage freigelegt.

Im nächsten Schritt wurden diese gepflegten, wiederhergestellten Qualitäten weitergestrickt, indem unter anderem zusätzlich erforderliche Türöffnungen nach bauzeitlichem Vorbild eingefügt wurden. Insbesondere die abgerundeten Türlaibungen im Zusammenspiel mit den kassettierten Vollholztüren prägen so ein homogenes, ruhiges Erscheinungsbild der zentralen Erschließungsbereiche.

Die technische Gebäudeausrüstung knüpft an diesen Ansatz an und reagiert einzelfallbezogen auf die unterschiedlichen Situationen. So wurden die massiven Einbauten der Raumlufttechnik im Erdgeschoss im rückwärtigen Bereich der Büroräume integriert, um die prägnanten Kreuzgratgewölbe der Erschließungsbereiche zu erhalten. In den Obergeschossen werden die Installationen in den Fluren geführt, um in den Büroräumen die bauzeitlichen Stuckdecken zu erhalten. Alt und Neu stimmig zusammenzufügen war auch im Bereich der Haustechnik notwendig: Da aus brandschutztechnischen Gründen eine bodenbündige Trassenführung ausgeschlossen werden musste, wurden dort, wo bauzeitliche und besonders stimmige Fensterbank-Kastenfenster-Arrangements erhalten geblieben sind, die Daten-, Strom- und Heizungsleitungen in den Sockelbereich integriert. Dort aber, wo keine bauzeitlichen Fensterbänke vorhanden waren, wurden diese in einem einfachen Fensterbankkanal geführt, der sich hinter einer hohen, dem historischen Vorbild nachempfundenen Blende versteckt.







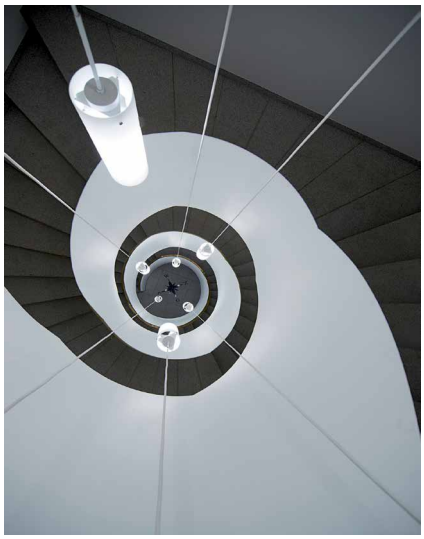
Barrieren abbauen

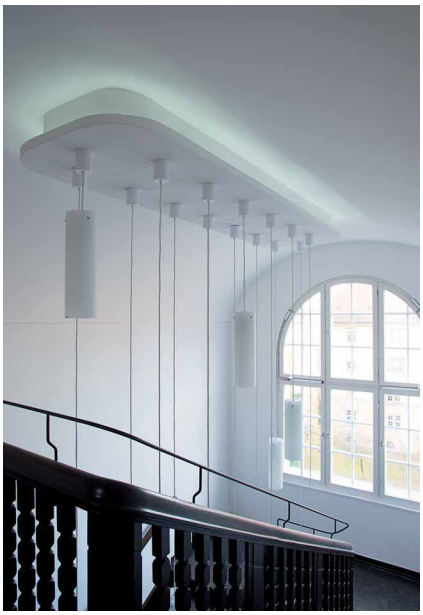
Die barrierefreie Zugänglichkeit aller Räume erforderte den Einbau eines neuen Aufzuges, für den ein neuer Aufzugsschacht errichtet werden musste. Aufwendige Sicherungsmaßnahmen bei den Deckenöffnungen waren die Konsequenz. Der neue Zugang zum Aufzug im Erdgeschoss erhielt ein Türblatt, das getreu der vorhandenen Türblätter nachgebaut wurde, sodass die Fassade nicht beeinträchtigt wird.

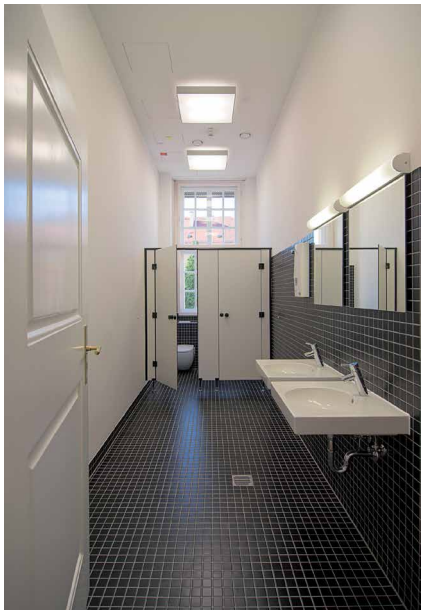
Moderne Elemente zurückhaltend ergänzen

Der zweite architektonische Ansatz, moderne Elemente zurückhaltend zu ergänzen, ist besonders im Umgang mit der brandschutztechnisch zusätzlich erforderlichen Treppe abzulesen. Um den Außeneindruck des Gebäudes zu bewahren, wurde mit den zuständigen Denkmalpflegern und dem Bauherrn festgelegt, dass die Treppe nicht als separates Element vor das Gebäude gestellt, sondern in das Gebäude integriert werden sollte – auch wenn dadurch wertvolle Büroflächen verloren gehen.

Die Treppe selbst wurde auf engstem Raum als Wendeltreppe konzipiert und erzeugt mit ihrem geschlossenen Geländer aus weiß lackiertem Stahlblech einen modernen, skulpturalen Raumeindruck. Trotz dieser zeitgemäßen Gestaltung tauchen – besonders im Bereich des neuen Treppenauges – Elemente des historischen Haupttreppenhauses wieder auf. Weiterhin findet sich dieser eigenständige, moderne Gestaltungsansatz in der Planung der neuen Sanitärbereiche oder in der Auswahl der Leuchten bzw. Lichtfugen.







Ausblick

Nach einer Bauzeit von knapp zwei Jahren konnte das denkmalgerecht sanierte Bauwerk im gesetzten Termin- und Kostenrahmen Ende 2013 an den Eigentümer übergeben werden.

Zu hoffen ist, dass das ehemalige ZPLA nicht nur weiterhin als städtebaulicher Auftakt der Zollkolonie fungiert, sondern auch den Beginn der nun anstehenden Generalsanierung des Hauptkomplexes mit der markanten Glaskuppel darstellt.

PROJEKTDATEN

Projekt: Umbau und Sanierung der ehemaligen Zolltechnischen Lehr- und Prüfanstalt
Standort: Landsberger Straße 122, 80339 München
Bauherr: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, vertreten durch Landesbaudirektion an der Autobahndirektion Nordbayern, vertreten durch Staatliches Bauamt München 1

Planung Bestand: Hugo Kaiser
Sanierungsplanung: Lph 1 bis 4, 7 bis 9 Staatliches Bauamt München 1 (Projektleitung/Bauleitung: Rainer Werner), Lph 5 und 6 (in Teilen): Bauleitung: Staatliches Bauamt München 1 (Projektleitung/Bauleitung: Rainer Werner), Lph 5 und 6 (in Teilen): Architekturbüro Weishaupt, München (Projektleitung: Susanne Russ)
Brandschutz: Peter Seitz, Ingenieur- und Sachverständigengesellschaft mbH, München, www.ps-gmbh.net
Statik: Prückner Tragwerksplanung, München, www.prueckner-tragwerk.de
Elektro: PBT Planungsbüro für Elektrotechnik, München
Aufzugsprojektant: AAE GmbH, Unterschleißheim, www.liftberatung.de
HLS: Ingenieurbüro für technische Gebäudeausrüstung GmbH, München, www.ib-pichlmeier.de
SiGeKo: Architekturbüro Weishaupt, Michael Kaufmann, München, www.architekt-weishaupt.de

Bauzeit/Sanierung: 1909 bis1912, 2011 bis 2013
Bruttogrundfläche: 4 600 m²
Baukosten: 4,6 Mio € brutto

Bestand:
Mauerwerk: Ziegel
Decken partiell: Holzbalkendecke/Stahlbetonkasettendecken (nach 1945)
Holzkastenfenster
Böden: Eichenparkett
Heizung: Fernwärme, Heizkörper

Fotos: Thilo Härdtlein, München

INFO/KONTAKT

Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt Martin Stojan

Schreinerlehre; Studium an der TU München; 2001 bis 2006 Mitarbeit/Projektleitung im Büro Holzfurtner und Bahner; zweijähriges Baureferendariat; 2008 bis 2014 Abteilungsleiter/Regierungsbaumeister am Staatlichen Bauamt München 1; seit Mitte 2014 Referent an der Landesbaudirektion.

Staatliches Bauamt München 1
Peter-Auzinger-Straße 10
81547 München
Tel.: 089 21232-0
E-Mail: poststelle@stbam1.bayern.de

Dipl.-Ing. Architekt Maximilian Weishaupt

Studium an der TU München; 1986 Gründung des eigenen Architekturbüros in München, bis 2004 mit Schwerpunkt auf dem Neubau von Verwaltungs- und Gewerbebauten sowie der Sanierung von historischen Wohngebäuden; mittlerweile Spezialisierung auf die Sanierung hochwertiger, meist denkmalgeschützter Gebäude. Ein Hauptanliegen ist die substanzerhaltende und substanzschonende Sanierung.

Bauerstraße 22
80796 München
Tel.: 089 278135-0
Fax: 089 278135-20
E-Mail: info@architekt-weishaupt.de
Internet: www.architekt-weishaupt.de