

Wettbewerb  
Alte Akademie  
Neuhauser Str. 8-10

## 1.Preis

Verfasser:

Morger Partner Architekten, Basel

Meinrad Morger, Martin Klein, Henning König

Freiraum:

Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern

Maurus Schifferli





Mimesis

Bauten der Vergangenheit sind Strukturen, die eine Stadt gestaltet haben und sie weiter gestalten, weil sie im Laufe der Zeit neuen Funktionen entsprechen. Die Alte Akademie München zeigt exemplarisch die Beziehung zwischen der Einmaligkeit der Form und der Vielfältigkeit der Funktionen auf. Schon immer Teil der Stadt stellt ihre äusserst prägnante Form eine dauerhafte Konstante dar, während ihre Funktionen vergänglich, vielfältig und austauschbar waren, sind und sein werden. Diese These wird durch das Faktum, dass sich nach den Zerstörungen im 2. Weltkrieg der Wiederaufbau am historischen Stadtgrundriss orientiert hat, auf eindrücklichste Art und Weise bestätigt.

Die historische Bedeutung der Alten Akademie wird durch die neuen beabsichtigten vielfältigen Nutzungen noch relevanter, da in Zukunft das gesamte Ensemble für die Öffentlichkeit zugänglich sein wird. Die Durchmischung von Kommerz, Arbeiten, Wohnen und Gastronomie fördert im Weiteren die urbane Relevanz. Im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz wird die Frage der möglichen baulichen Eingriffstiele evident.

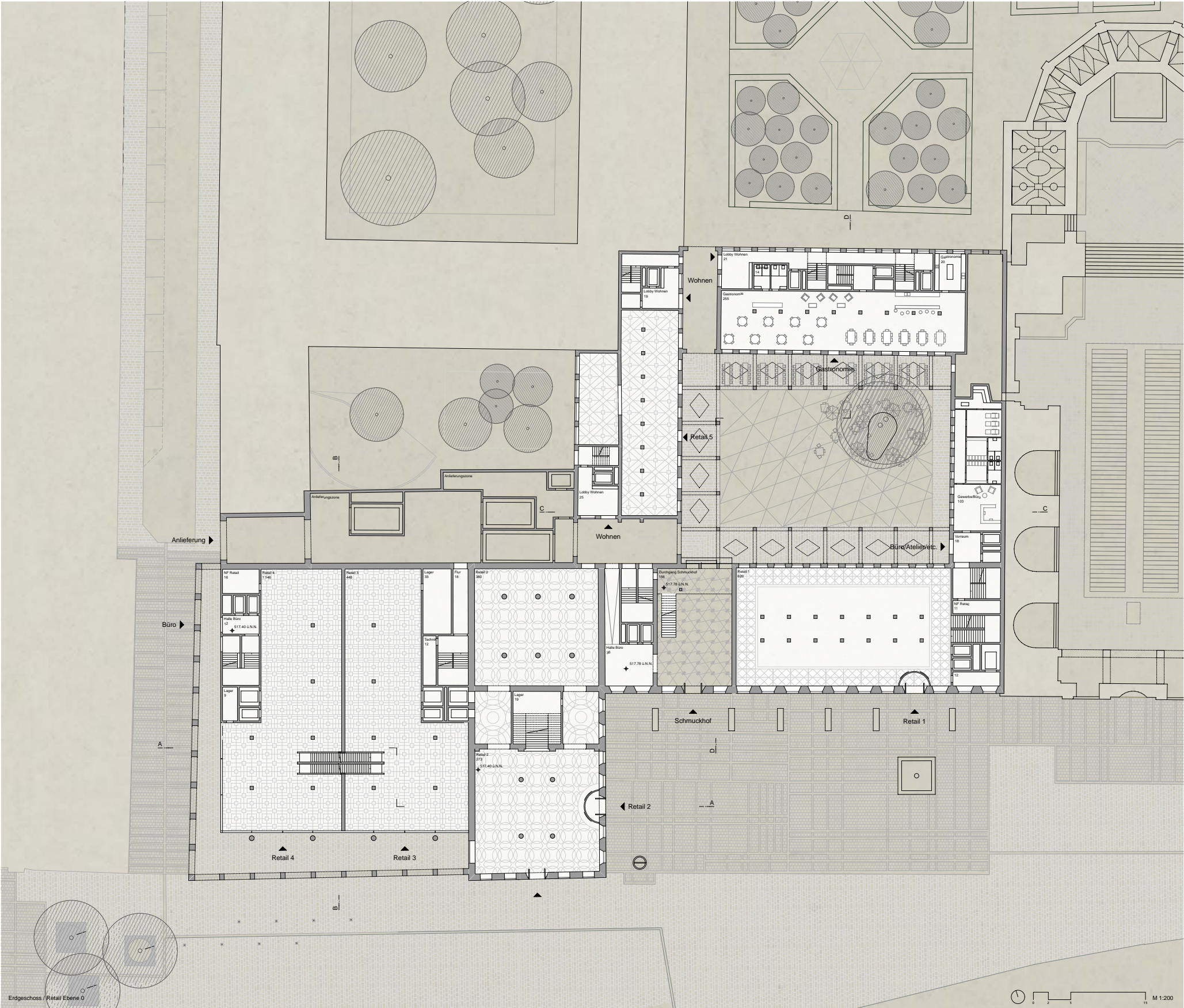
Die Alte Akademie stellt einerseits eine herausragende klösterliche Monumentalarchitektur im Renaissancestil aus dem 16. Jahrhundert und andererseits eine, durch den Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg, exemplarische Nachkriegsarchitektur der 50. Jahre des letzten Jahrhunderts dar. Während dem die Fassaden auch heute noch die beiden doch sehr unterschiedlichen Stilepochen in nahezu reiner Form dokumentieren, wirkt die innere Struktur äußerst heterogen und konzeptlos. Dieser Tatbestand bildet die Grundlage unserer Konzeptidee.

Da das sensible architektonische Gleichgewicht des dualen Systems durch keine weitere Stübebene erweitert bzw. überlagert werden kann ohne völlig aus den Fugen zu geraten, stellen die wenigen notwendigen Eingriffe an den Fassaden *interpretierende Rekonstruktionen* dar. Dabei wird die Arkade im Kopfbau der Alten Akademie, dessen Legitimation durch die Einführung der Fußgängerzone obsolet geworden ist, rückgebaut und das Mittelportal an der Ostseite an ganz leicht versetzter Stelle wieder reaktiviert. Genügend Beispiele in den europäischen Städten wie Mailand, Hamburg, London, Paris oder Zürich zeigen auf, dass denkmalgeschützte historische Gebäude trotz suboptimaler Schaufensterlagen geeignete Umnutzungsprojekte für den Einzelhandel darstellen. Die Lage ist für den wirtschaftlichen Erfolg ein viel entscheidenderer Faktor. Diese Einschätzung lässt es zu auf eine Vergrößerung der Sockelfenster, auch aus Gründen des Denkmalschutzes, ganz zu verzichten. Einzig die Vergitterung wird an derselben Stelle durch eine Schaufensterverglasung ersetzt. Bei einem allfällig zu erkennenden Marko könnten ergänzend schön gestaltete Glasvitrinen im Vorbereich der Alten Akademie platziert werden.

Um den Schmuckhof der Öffentlichkeit zugänglich zu machen wird die denkmalgeschützte Eingangshalle zum *Außenraum*. Die beiden Portaltüren werden zu den Betriebs- und Öffnungszeiten offen gehalten. Die bestehende hofseitige Verglasung wird entfernt. Der Durchgang wird zum repräsentativen Entrée für den Schmuckhof wie auch für die Bürorutzungen, die sich im 3. Obergeschoß befinden. Die drei anderen Portale bilden die Eingänge zu den einzelnen Läden. Durch den Wegfall der Arkade im Kopfbau der Alten Akademie mutiert der amputierte ehemalige Ausstellungsraum wieder zu einem einheitlichen attraktiven Innenraum. Die Hettlage-Arkade bleibt erhalten. Aus typologischen Gründen verdrängt sie sich unmerklich. An der Neuhauser Strasse redimensioniert sich die Tiefe der Arkade derart, dass die neue Schaufensterfassade in die Nähe der vier bestehenden denkmalgeschützten Stützen rückt und diese gleichzeitig als Portalstützen die beiden Ladeneingänge akzentuieren. Der Schmuckhof erfährt durch die Öffnung eine völlig neue urbane Bedeutung. Um durch diesen Akt die klösterliche Vergangenheit nicht ganz vergessen zu machen und die Historie wie ein Palimpsest noch wenigstens durchschimmern zu lassen, ergänzen wir in Analogie zum ehemaligen Kreuzgang den Hof durch eine dreiseitige *Kolonnade*. Der heute noch äußerst spröde anmutende Außenraum bekommt eine architektonische Fassung. Die substantielle Ergänzung bzw. die wenigen Anpassungen an der Fassade interpretieren in unaufregter Art und Weise die vorgefundene Stilsprache von Hermann Kaspar.











Die Fassaden von Hettlage und der Alten Akademie werden ganz im Sinne ihrer Schöpfer restauriert. Durch die defensive Dachgeschoßnutzung kann die Dachlandschaft zur Neuhauser Straße weitestgehend beibehalten werden. Es sind keine neuen Dachguben vorgesehen. Das Signaleik-Konzept konzentriert sich in direkter Anlehnung an die Schriftbänder der Kirche St. Michael auf den vorhandenen Streifen zwischen Sokkel und Fassade. Die Beschriftung erfolgt mittels schwarzen Buchstaben, die in einer gewissen Distanz zur Fassade angebracht sind.

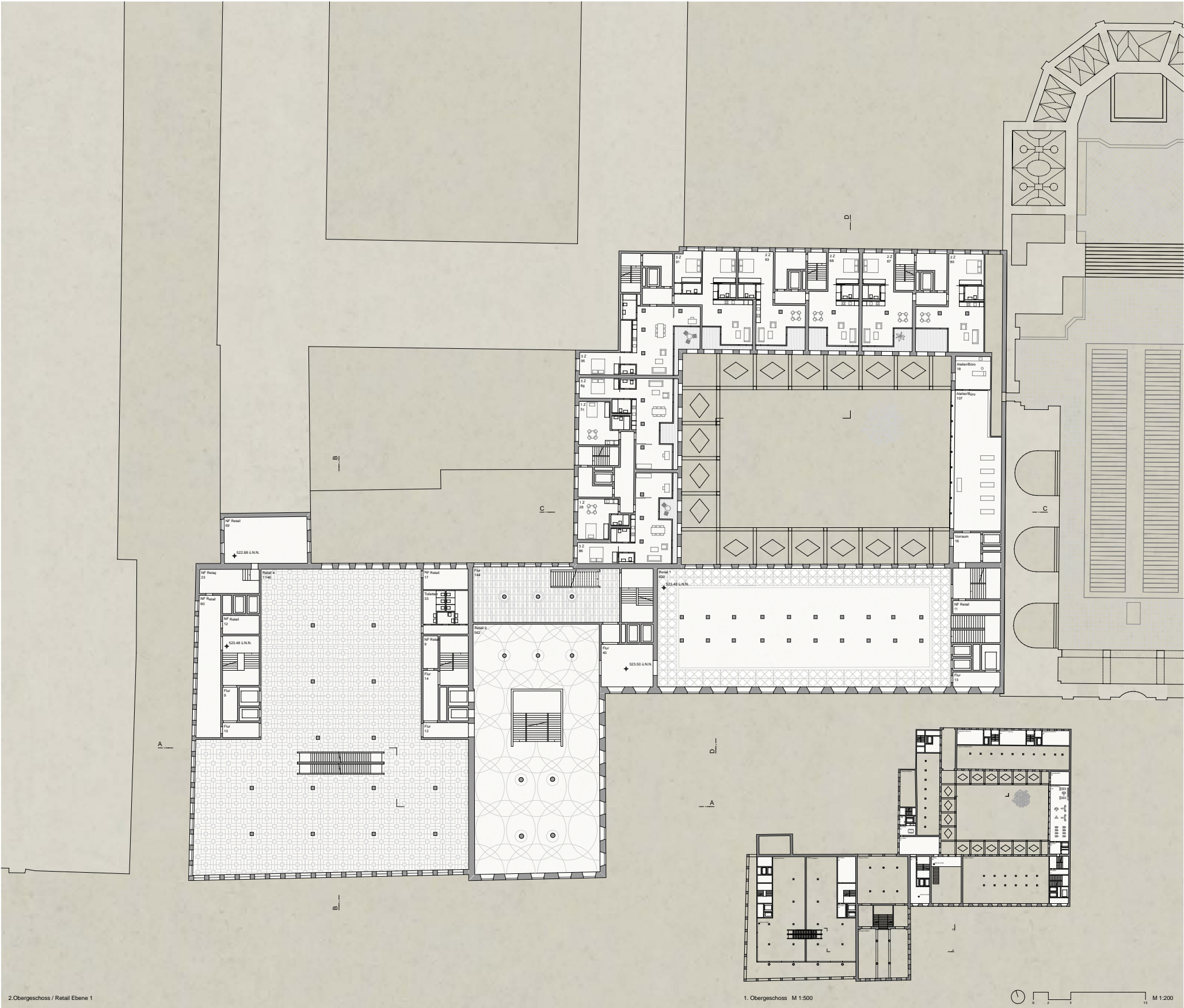
Die vorgeschlagene Typologie der jeweiligen Grundrisse interpretiert einerseits in spekulativer Vorstellung die nur noch bruchstückartig vorhandene historische Gebäudestruktur und andererseits in idealistischer Umsetzung die Nutzungsvorstellungen der Ausbilder. Eine klare Gliederung zwischen den dienenden und bedienenden Flächen ergeben größtmögliche nutzungsöffene, gut verwendbare und vermietbare Flächen. Die Wahl der brandschutztechnisch befähigten offenen gestaltbaren Treppentypen, die ergänzend zu den Fahrstühlen die vertikale räumliche Verbindung über die Geschosse hinweg ermöglichen, stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem historischen Gebäudekontext und der jeweiligen spezifischen Raumstruktur. Für die Flächen in der Alten Akademie sind es räumlich gefasste großzügige zweiläufige Treppenanlagen, im Hettlage einläufige Rolltreppen. Der Boden ist in der Regel die einzige sichtbare Fläche in Räumen des Einzelhandels, der sich architektonisch zu einem gestalterischen Thema eignet. Auch wenn er durch die Infrastruktur teilweise abgedeckt wird, bleibt er raumprägend. In Anlehnung an die schön gestalteten Böden in der Eingangshalle der Alten Akademie und im Schmuckhof von Josef Wiedemann oder Hermann Kaspar entwickeln wir eine Kollektion von Bodenmustern, die den jeweiligen Räumen eine eigene Aura verleihen. Die definitive Zuteilung ist nicht abschliessend bestimmt.

Die Nutzungsverteilung orientiert sich vorwiegend an den Vorstellungen des Auslobers. So sind die Einzelhandelsnutzungen an der Neuhauser Straße stuiert, der Schmuckhof wird mit Gastronomie sowie Kleinläden belebt und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Wohnungen werden ab dem 2. Obergeschoß ebenfalls an zwei Fassadenseiten des Schmuckhofes organisiert. Durch die geschickte Positionierung der unterschiedlich lärmselektierten Wohnbereiche wird auf möglichen Aussenlärm typologisch reagiert und dadurch hochwertiges innerstädtisches, urbanes Wohnen ermöglicht. Bei den 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sind die Wohn-Essbereiche mit einer vorgeschalteten Außenraumsicht und Loggien zum Schmuckhof nach Süden und Osten ausgerichtet, die Individualräume hingegen konsequent zu den lärmabgewandten Seiten des Kloster- bzw. Wirtschaftshofes nach Norden bzw. Westen orientiert. Flexible Raumtrennungen erlauben Durchblicke über die gesamte Gebäudetiefe und geben den Wohnungen einen fast schon loftartigen Charakter. Sämtliche 1-Zimmer-Wohnungen sind einseitig nach Westen zum ruhigen Wirtschaftshof ausgerichtet. Die Anlieferzone im Wirtschaftshof wird zur Vermeidung von Schallemissionen seitlich geschlossen und mit einem intensiv begrünten Dachgarten optisch aufgewertet.

Ab dem 3. Obergeschoß sind im Bereich Hettlage und Alte Akademie verschieden grosse Büroflächen mit den zugehörigen Nebennutzflächen geplant. Über repräsentative Erschliessungen gelangt man in die flexibel nutzbaren Büroeinheiten, die sich z.B. für Anwaltskanzleien, Praxen oder Dienstleister eignen.

Im Dach des Kopfbaus der Alten Akademie schlagen wir einen vielfältig nutzbaren Konferenz- und Veranstaltungsraum vor, der einerseits von den Büros gemeinsam genutzt oder auch extern für Veranstaltungen im Stadtzentrum angemietet werden könnte.

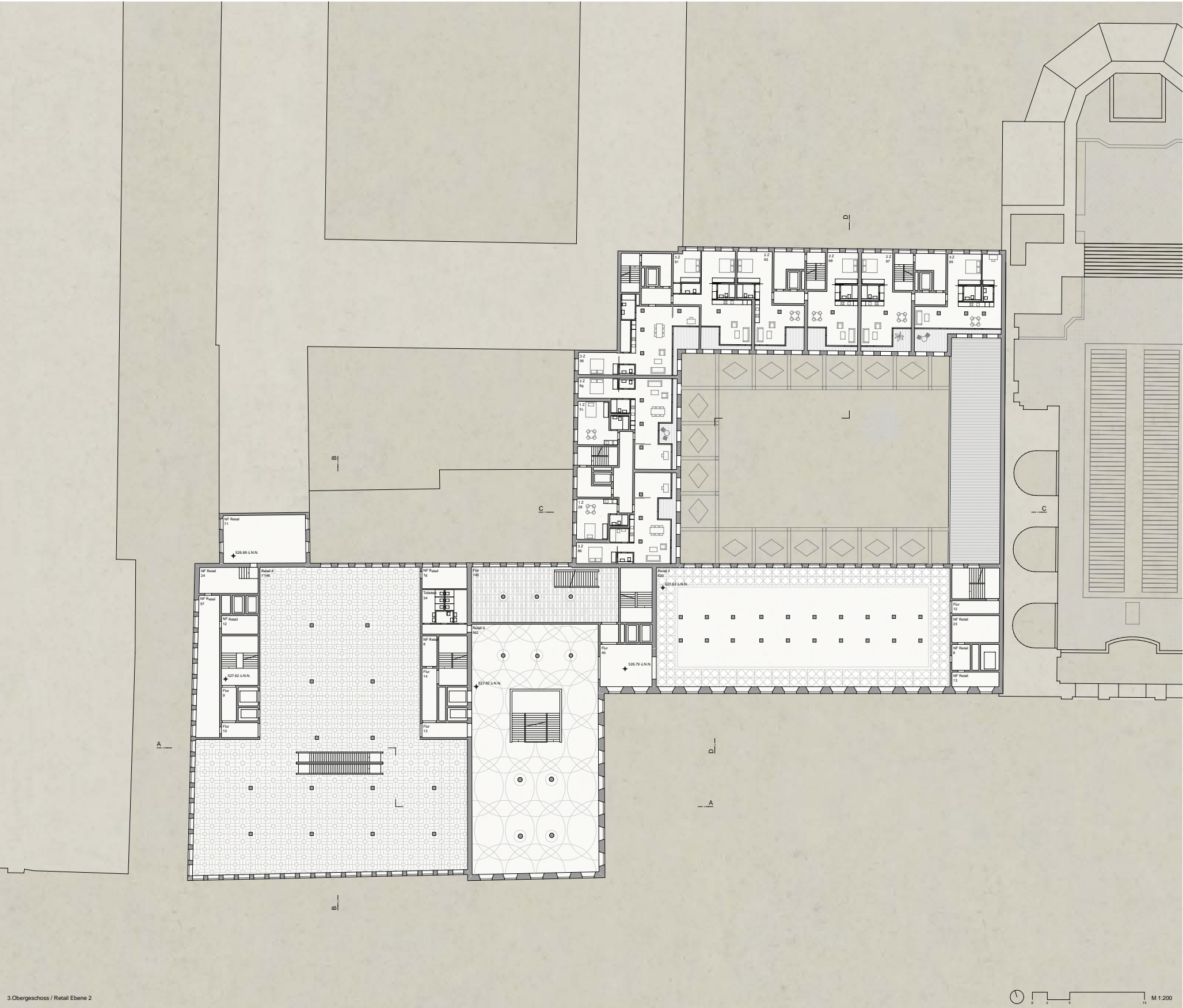
Um die weithin sichtbare und historisch bedeutende Dachform des Gebäudeensembles erhalten zu können und da die Untergeschosse den Retailflächen vorbehalten sind, werden die notwendigen größeren Lagerflächen für die Retail- und Büroeinheiten im übrigen Dachraum der Alten Akademie sowie dem Bauteil Hettlage, mit Lastenaufzügen jeweils gut erreichbar, angeordnet.





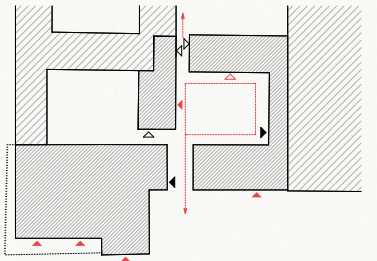
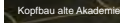


Aussenperspektive Neuhauserstrasse



3.Obergeschoss / Retail Ebene 2





 Fussgänger 
  Retail 
  Gastronomie 
  Büro 
  Wohnen

### Erschliessung

Dachgeschoss

## 2. Obergeschoss / 1

5. Obergeschoss

1. Obergeschoss

4. Obergeschoss

 Erdgeschoss / Ebene

3. Obergeschoss

1. Untergeschoss /

 Retail  
 Gastronomie  
 Büro  
 Wohnen  
 Sonstige / Lager

Nutzungsmix

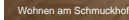


4. Obergeschoss M 1:500

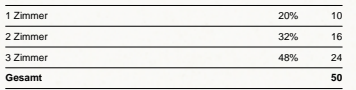




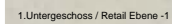




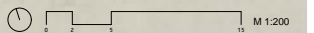
### Unterteilbarkeit Retailflächen



Wohnungsmix



2.Untergeschoss M 1:500











**Aussenräume**

Die räumliche Disposition und Zuordnung der Vorzonen zur Alten Akademie werden im Sinne der Denkmalpflege korrigiert und in ihren Ursprung zurückgeführt. Die beiden Brunnenanlagen samt zugehörigem Bodenmuster werden wieder auf ihre ehemalige Position geschoben und besetzen, zentrieren und organisieren den weiten Gassenraum präzise - im Zusammenspiel mit den Fassaden und Zugangsachsen. Dabei wird der innerhalb der Fußgängerzone liegende Platzraum wieder aufgespannt und schafft gleichzeitig einen kontinuierlichen Übergang zur Platte der St. Michael Kirche.

Eine Gegenwelt zu den Strassen- und Platzräumen entfalten die unterschiedlichen Innenhöfe. Diese dienen primär der Erholung, Kontemplation und Erschließung. Der bestehende geschützte Pflasterbelag des Schmuckhofs wird wieder neu verlegt. Niveaudifferenzen werden mit feinen Stufen und Rampen überwunden. Eine solitäre Stieleiche (Quercus robur) wurzelt im sandigen Grund der darunterliegenden baulichen Überreste der Vergangenheit und beglaubigt die Hoffnung auf Beständigkeit. Im Bewusstsein, dass Geschichte keine verfügbare Grösse ist, dürfen hier Antworten auf die Frage der Identität gesucht werden.

Der Dachgartenhof wird artifiziell ausformuliert und nimmt in der Art der Bepflanzung Bezug zum Schmuckhof. Das Vegetationsbild wird der für München prägenden Lebensräumen der Auen entlehnt und artifiziell übersetzt. Mit einer Höhe von 4-5m stehen Pontische Eichen (Quercus pontica) in lockeren, knorrig wachsendem Stand. Ein intensivblauer Teppich aus Glockenschild (Hyacinthoides hispanica) und immergrünen Lilientrauben (Liriope muscar) wechseln sich mit Stechpalmen (Ilex aquifolium) und sorgen für ein intensives Struktur- und Farbspiel zu allen Jahreszeiten. Der angrenzende Wohnhof mit integrierter Anlieferung erhält über der Manövrierezone eine begrünte Dachfläche mit integrierter Oberlichtern und schützt die Bewohner vor Immissionen. Der Klosterhof verbirgt heute ein grosses Potential. Vorstellbar sind eine gartenedenkmalpflegerische Interpretation sowie eine zeitlich geneigte Öffnung für Passanten, damit ein Durchstreifen der Anlage wieder erlebbar werden könnte.

**Tragwerk**

Das bestehende Tragwerk wird zum grossen Teil erhalten und in die Grundrisse integriert. Überwiegend bestehen die Decken aus filigranen Rippendecken mit geringen Abmessungen bei dennoch aktueller Traglast auch für die neue Nutzung. Da die Gesamtlast aus Eigenlasten Ausbau- und Nutzlasten etwas über der aktuellen Traglast liegt, werden die Rippen mit aufgeklebten Stahlblechen hinsichtlich der Tragfähigkeit entschult. Zur Erfüllung der Anforderungen an den Brandschutz wird allseitig eine Putzschicht vorgesehen. Treppenhöfen und Liftschächte sind so angeordnet, dass immer ganze Rippenfelder entfernt werden und keine Restbereiche übrig bleiben. Die neuen LK- oder Treppenkerne erhalten eine eigene und neue Gründung auf der Sohle.

Im Bereich der Retailflächen werden die bestehenden Decken zum Teil zurückgebaut und in neuer, optimaler Höhenlage neu erstellt. Die Auflagerung der neuen Stahlbetondecken erfolgt dabei in Auflageraschen auf dem bestehenden Mauerwerk bzw. Stahlbeton. Zwischen der neuen Decke und der bestehenden Wand wird eine Dämmschicht geplant. Dadurch entsteht eine gute wärmetechnische Entkopplung zwischen der Decke und der Wand.

Im Retailbereich ist vorgesehen, die Sohle abzusenken. Dazu werden die bestehenden Aussenwände abschnittsweise unterfangen. Anschliessend kann die neue Bodenplatte erstellt werden.

Fast alle Stützen- und Tragachsen sind ausnahmslos übernommen worden. Dadurch sind keinerlei grössere Abfangmassnahmen oder Stützenversätze im Tragwerk erforderlich. Letztendlich kann durch diesen Ansatz ein gutmütiger Bauablauf erreicht werden.

**BAUTEIL SCHMUCKHOF**

**Struktur**  
Die vorhandene Grundstruktur der Gebäudeteile ermöglicht die neue Wohnnutzung weitestgehend ohne tiefgreifende Veränderungen. Lediglich im Bereich der neuen Treppenhäuser und der Aufzüge werden die Decken partiell ausgeschnitten, die bestehenden Stützen werden hier durch neue tragende Wände ersetzt.

**Rippendecken**  
Die Rippendecken werden mittels unterseitigem Putzauftrag brandschutztechnisch entschult um die heutigen Normen zu erfüllen.

**Bodenaufbau**  
Der bestehende Bodenaufbau wird entfernt und durch einen schwimmenden Estrich mit Fußbodenheizung ersetzt.

**Leichtbau**  
Sämtliche nichttragenden Innenwände werden als Leichtbau konzipiert, um keine unnötigen Lasten für die bestehenden Rippendecken zu generieren. Die Wohnungstrennwände werden als akustisch getrennte Doppelständerkonstruktion ausgeführt.

**Putzfassade**  
Das prägende gemalte Fassadenbild nach Entwurf von Hermann Kaspar wird denkmalgerecht saniert und bleibt somit materiell in ihrer ursprünglichen Gestaltung erhalten. Die ursprünglichen Fenster werden entfernt, bei den Wandöffnungen wird die Brüstung mit einer Absturzicherung ergänzt. Die ehemaligen Heizkörpernischen werden wandbündig verschlossen und neu verputzt.

**Glasfassade**  
Der eigentliche thermische Abschluss der Wohnungen wird über eine neue raumhohe 3-fach Verglasung gebildet, welche auch gleichzeitig die aktuellen Schallschutzanforderungen für die dahinterliegenden Wohnräume erfüllt.

**Aussenvorhang**  
Jede Wohnung verfügt über einen Aussenvorhang, dieser fungiert sowohl als Sonnen-, als auch Einsichtschutz.

Loggiaentwässerung  
Die Dachentwässerung wird mit Fallrohren im Aussenklimabereich der Trennwandzwischenräume geführt.

**Loggien**  
Der Deckenbereich zwischen Lochfassade und neuer Glasfassade wird beidseitig gedämmt. Die Decke wird verputzt, der Bodenbereich wird mit einer aufgeständerten Holzkonstruktion erstellt.

Bestand

Neubau

**BAUTEIL HETTLAGE**

**Struktur**  
Die heutigen Geschossdecken werden abgebrochen und durch neue Stahlbetondecken ersetzt. Die Spannweiten liegen im Deckenquerschnitt möglichst gering zu halten. Die Geschossdecken werden in der Höhenlage soweit wie es die Fassadengestaltung ermöglicht optimiert, um die erwünschten Raumhöhen zu erhalten.

**Fassade**  
Die denkmalgeschützte Fassade zur Neuhauser Strasse und zur Kapellenstrasse wird im ursprünglichen Zustand erhalten und denkmalgerecht saniert.

**Dämmkonzept**  
Die Fassade wird im Innenbereich gemäss den heutigen Anforderungen der EnEV gedämmt. Die Geschossdecken werden nur partiell mit der Aussenwand verbunden, so kann eine weitestgehende wärmetechnische Entkopplung zur Aussenwand realisiert werden.

**Fenster**  
Die bestehenden Holzfenster werden neu aufgearbeitet und wieder an ursprünglicher Position gemäss Planung Wiedemann eingebaut. So kann der taktische Ausdruck mit flächenbündigen Fenstern in den Obergeschossen und innenliegenden raumhohen Fenstern im 1. Obergeschoss beibehalten werden. In der Dämmebene wird ein zusätzliches neues Fenster eingebaut, die Konstruktion funktioniert somit neu als Kastenfenster.

**Arkade**  
Die Arkaden bleiben in ihrer ursprünglichen Funktion sowohl an der Neuhauser Strasse als auch an der Kapellenstrasse erhalten, werden aber weniger tief ausgebildet. Die neue Deckenverkleidung des Arkadengangs wird mit Sgraffitotechnik als Weiterführung der bestehenden Fassadenkonzeption versehen.

**Marmosäulen**  
Die mit Marmor verkleideten Säulen der Arkade werden während der Bauphase geschützt gelagert und im Neubau wieder sichtbar vor der neuen Schaufensterfassade als tragendes Element platziert.

**Signaletik**  
Die Signaletik für die Einzelhandelsflächen wird analog dem früheren Konzept zwischen den Stützen der Arkade platziert.

**Bodenbelag Arkade**  
Der ursprüngliche Bodenbelag im Arkadenbereich wird wieder analog der früheren Planung Wiedemanns hergestellt.

**Schaufensterfassade**  
Die neue Schaufensterfassade besteht aus einer raumhohen Pfosten-Riegel-Konstruktion.