



## Sanierung „Unterbräu“ Markt Schwaben

in Zusammenarbeit mit der Regierung von Oberbayern

# Ausgangssituation



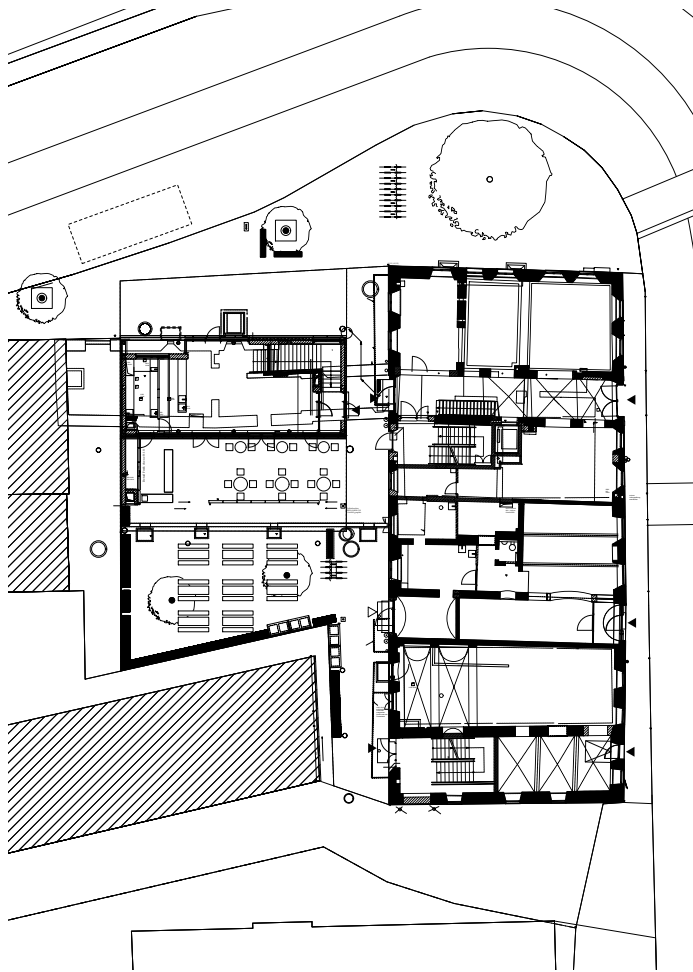
Der als Baudenkmal „Unterbräu“ in der bayerischen Denkmalliste eingetragene ehemalige Gasthof, dessen Erbauungszeit vor dem 30-jährigen Krieg um 1607 datiert wird, ist Teil eines charakteristischen städtebaulichen Ensembles an der nördlichen Zufahrt zum alten Ortskern von Markt Schwaben. Hier stehen sich die Baudenkmäler „Herzoglicher Schlossflügel“, „Katholische Pfarrkirche Stankt Margaretha“, „Unterbräu“ und „Ehemaliger Wasserturm“ in unmittelbarer Nachbarschaft gegenüber.

Auf Grundlage der Planung und Moderation des Architekturbüros Böhm Glaab Sandler Mittertrainer aus München, gelang es, das Anwesen „Unterbräu“ in einer öffentlich-privaten Bauherren-Partnerschaft mit Hilfe der Bayerischen Städtebauförderung zu sanieren und das viele Jahre brach liegende Areal wieder zu beleben.

Schrägluftaufnahme



Lageplan



Erdgeschoß und Freiflächen

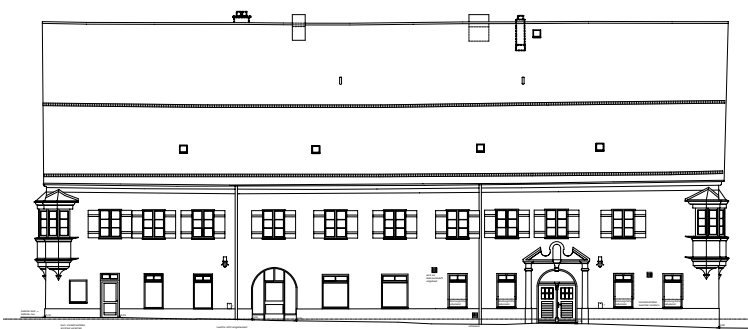


Baugrundstück Neubau/Hof

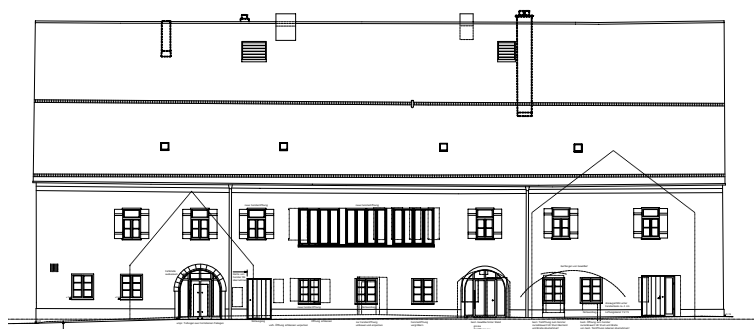


Nordfassade mit Neubau

Die Revitalisierung des ehemaligen Brauereigasthofs „Unterbräu“ ist ein wesentlicher Schritt in der 20-jährigen Sanierungsarbeit der Marktgemeinde Markt Schwaben. Seit Juni 2006 ist die Sanierung des Baudenkmals „Unterbräu“ abgeschlossen. Das Anwesen hat seine Nutzung mit Bürgersaal und Vereinsräumen im Ober- und Dachgeschoß sowie mit Geschäften und Gastronomie im Erd- und Kellergeschoß bereits aufgenommen. Durch die Verbindung von kulturellen, gemeindlichen und gewerblichen Nutzungen trägt das Projekt dazu bei, die zentralen Funktionen des alten Ortskerns von Markt Schwaben zu stärken und dessen ursprüngliche Identität zu bewahren.



Straßenseite Ost

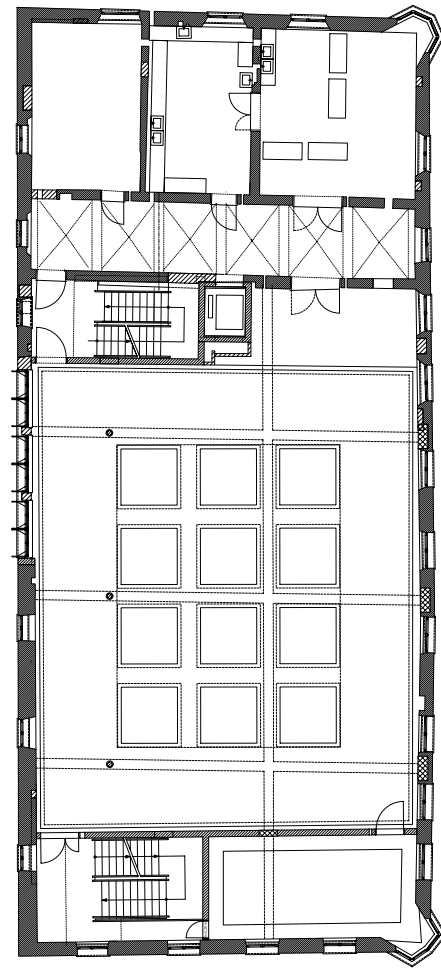


Hofseite West





Saalfenster zum Hof



Obergeschoß/Saal



Saal vorher



Foyer



Saal nach der Sanierung

Im Zuge der Sanierung wurde der Saal im Obergeschoß verbreitert und ein zusammenhängender Raum für circa 300 Personen über die gesamte Gebäudebreite hergestellt. Eine zeitgemäßes Fensterelement auf der Hofseite macht den Saal als Kernstück des gemeindlichen Teils von außen erlebbar und stellt Sichtbezug zum begrünten Hof her.

Als baulicher Abschluss des Hofes nach Norden wurde über den bestehenden Gewölben ein erdgeschossiges Gebäude mit gastronomischer Nutzung errichtet. Das transparente Erscheinungsbild des Neubaus setzt bewusst einen Kontrapunkt zur umgebenden historischen Bebauung. Der Neubau schirmt den Straßenlärm vom Innenhof ab, der als Café-Terrasse und Biergarten neu gestaltet wurde. Die straßenseitigen Freiflächen wurden als kleiner Platz mit Sitzbänken und einer Bushaltestelle gestaltet.



Historischer Torbogen



Passagengewölbe



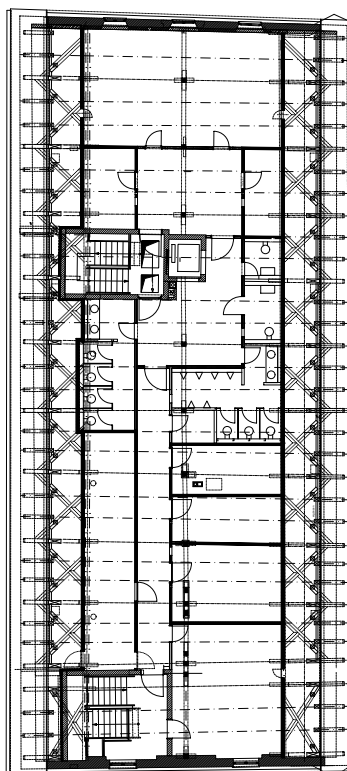
Portikus



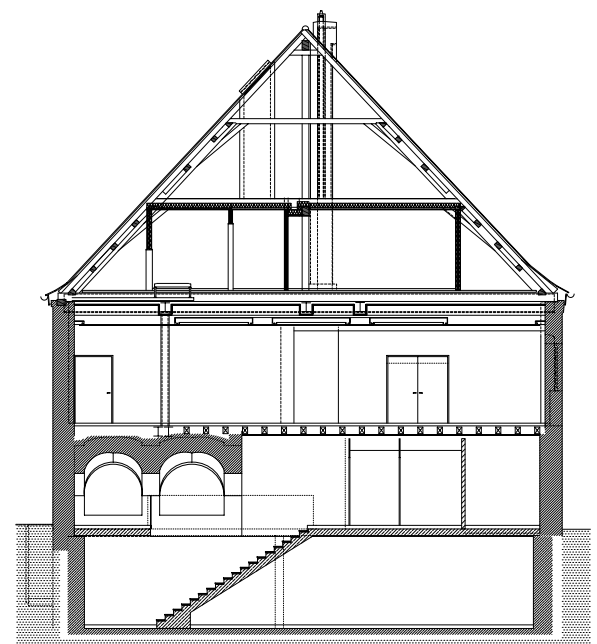
Treppenhaus neu

Neben der denkmalgerechten Sanierung der Fassaden waren vor allem der Erhalt des imposanten, doppelt liegenden Dachstuhls und der ortstypischen großflächigen Dachlandschaft sowie die Sanierung des Saals im Obergeschoß von Bedeutung. Durch Vorgängernutzungen entstandene Störungen wurden behutsam rückgebaut und das historische Erschließungssystem des Barockbaus wieder aufgenommen. Im Norden wurde der vorhandene Fletz in Form einer Ladenpassage zwischen Straße und Hof genutzt. Historische Bauteile, wie der straßenseitige Portikus, wurden durch die Fassadensanierung aufgewertet, verschwundene Bauteile, wie ein alter Tuffsteinbogen an der Hofseite, wieder freigelegt.

Von der Ladenpassage aus gelangt man über den neu eingebauten Treppenaufgang sowie einen Aufzug in den gemeindlichen Teil mit Saal und Vereinsräumen. Ein zweites Treppenhaus wurde in den südlichen Teil des Altbaus integriert.



Dachgeschoß



Querschnitt



Historischer Gewölbekeller vor der Sanierung



Historischer Gewölbekeller nach der Sanierung



Gastronomie - Neubau über historischem Keller

## Ablauf:

Dez.	2002	Städtebauliche Feinuntersuchung
März	2004	Bauantrag
Okt.	2004	Baubeginn
Juli	2005	Richtfest
Juni	2006	Eröffnung

## Bauherrengemeinschaft:

Markt Markt Schwaben und  
Firma Neumayer Wohnbau GmbH

## Planung:

Böhm Glaab Sandler Mittertrainer  
Architektur und Stadtplanung  
Weißburger Platz 4  
81667 München

## Beratung:

Regierung von Oberbayern  
Städtebauförderung  
Bauberrat Torsten Sievers  
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Berg

## Konzeption und Layout:

Böhm Glaab Sandler Mittertrainer  
Architektur und Stadtplanung  
München

## Herausgeber:

Markt Markt Schwaben  
Erster Bürgermeister  
Bernhard Winter  
Schlossplatz 1  
85570 Markt Schwaben