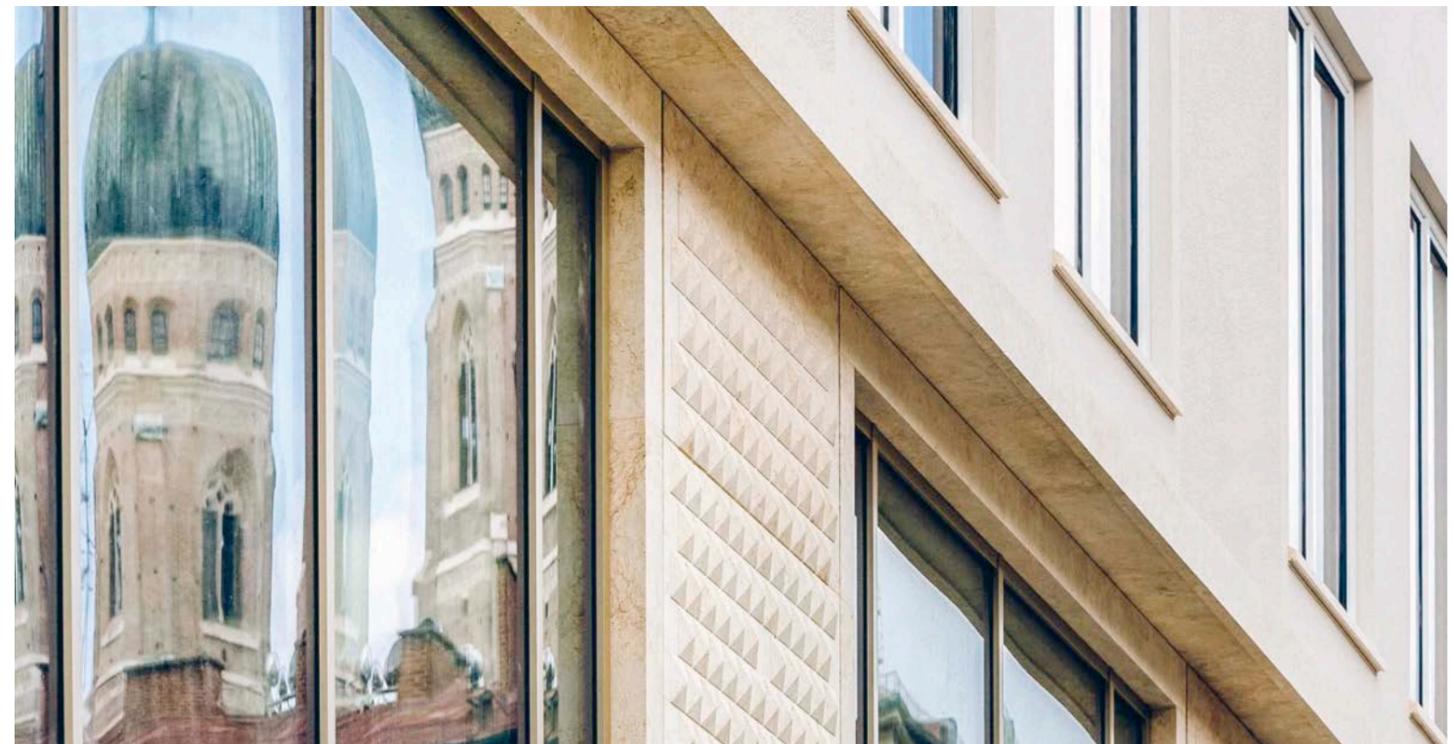


Marienplatz 22

Revitalisierung einer Immobilie
im Herzen Münchens

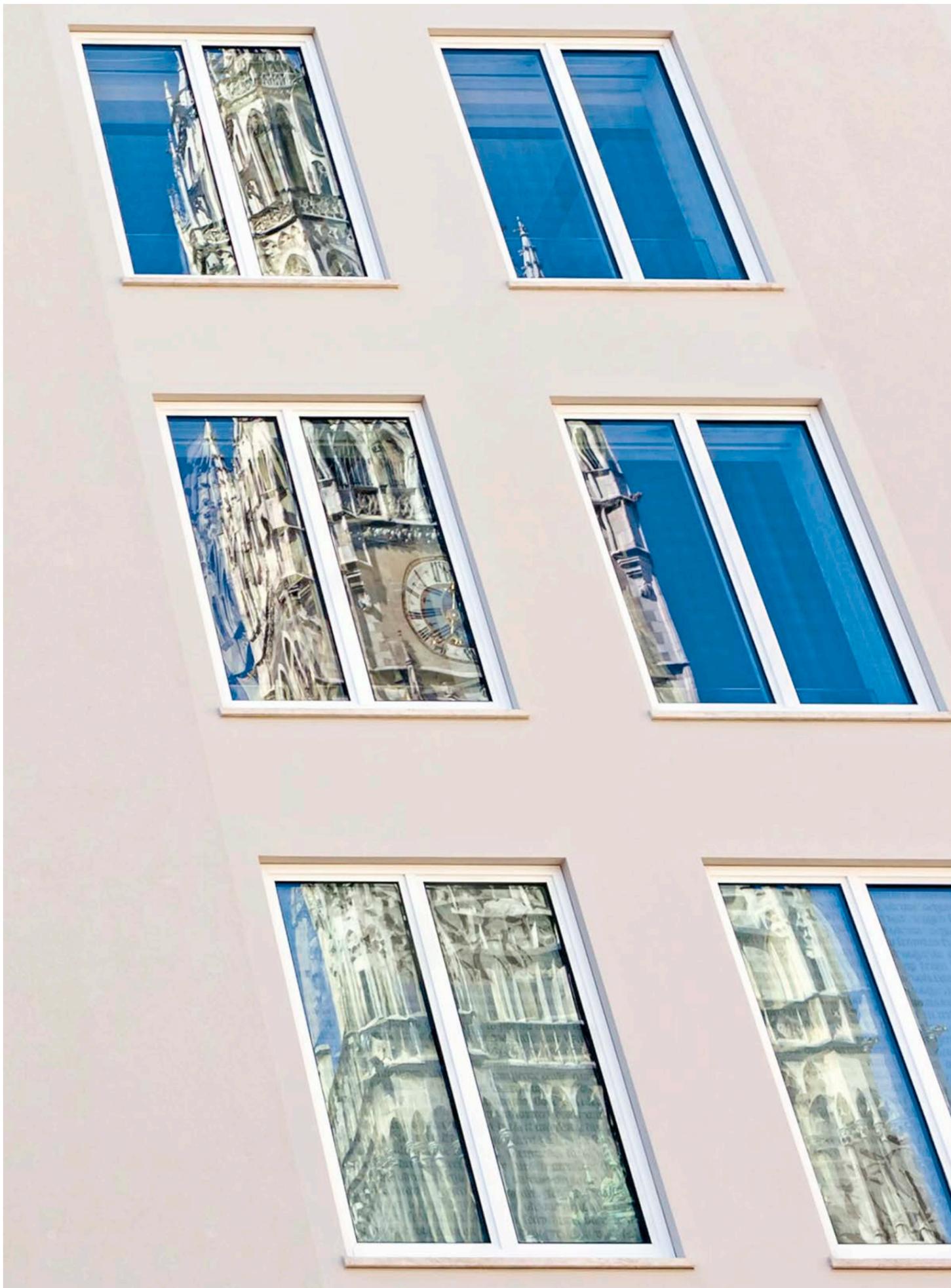




BAYERISCHE HAUSBAU

Marienplatz 22

Revitalisierung einer Immobilie
im Herzen Münchens



04 Editorial

06 Einleitung

08 Historischer Teil
500 Jahre Marienplatz 22. Ein Streifzug durch die Jahrhunderte.

10 Münchens urbane Mitte | Der Marienplatz und seine Besonderheiten

13 Vom Spätmittelalter bis zur Nachkriegsära | Ein Streifzug durch die Gebäudehistorie

22 Architektonischer Unfall oder Zeitgeschmack? | Ein Umbau und die Reaktionen

26 Konzept und architektonischer Entwurf
Ein Konzept für die Zukunft. Durchdachte Synthese von Alt und Neu.

28 Auf dem Weg zu einem neuen Altstadtensemble | Vorüberlegungen und Hintergründe

32 Handelshaus zwischen Tradition und Innovation | Ein zeitgemäßes Flächennutzungskonzept

37 Zurück in die Zukunft | Architektonische Synthese von Vergangenheit und Gegenwart

46 Bauliche Umsetzung
Von der Vision zur Wirklichkeit. Verantwortungsvolle und effiziente Umsetzung.

48 Von der Theorie zur Praxis | Vorbereitung und Zeitplanung

51 Mit Erfahrung und Flexibilität | Praktische Umsetzung und Projektmanagement

55 Auf gute Nachbarschaft! | Verantwortungsvolles Bauen

58 Nutzung und Mieter
Modernes Handelshaus. Innovation und Vielfalt mit Premium-Charakter.

60 Vertraute und neue Vielfalt | Shop-Konzepte und Mieter am Marienplatz 22

63 Das Telekom-Erlebnis | Ikonischer Flagship-Store im Magenta-Style

69 Ein Ort zum Wohlfühlen | Literatur und Begegnung im neuen Hugendubel

71 Über den Dächern von München | Stadtresidenz für besondere Ansprüche

77 Gastronomie mit Geschichte | „Wildmosers Restaurant-Café“ am Marienplatz

81 Weiter am Puls der Zeit | Aktuell und international: der PresseClub München

86 Impressum



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

eine Immobilie am Münchner Marienplatz zu besitzen, ist ein besonderes Privileg. Mit ihm verbunden ist jedoch auch die Verantwortung, den Wert des Bauwerks zu erhalten, mehr noch: ihn stetig zu steigern. Das ist mitunter keine leichte Aufgabe. Denn hier, im Zentrum der Metropole, wo Politik und Geschichte, Wirtschaft und Handel, Kunst und Kultur zusammenreffen wie an kaum einem anderen Ort, werden Veränderungen besonders kritisch hinterfragt.

Im Bewusstsein dieser Verantwortung hat die Bayerische Hausbau 2016 die Revitalisierung des Hauses Marienplatz 22 begonnen und mit der Neueröffnung im August 2017 abgeschlossen. Münchnern und Gästen präsentiert sich seitdem eine neue Fassade, die der historischen Bedeutung des Standorts, speziell der Wiederaufbauzeit nach dem Zweiten Weltkrieg mit ihrer charakteristischen Architektur, gerecht wird. Organisch und klar, dezent und gleichzeitig modern fügt sich das Gebäude seitdem wieder in das Altstadtensemble ein.

Mit der nachhaltigen Pflege unseres Immobilienbestands ist jedoch auch der Auftrag verbunden, attraktive Mieter und vielfältige Nutzungsarten unter einem Dach zu vereinen. Beim Marienplatz 22 blicken wir in dieser Hinsicht auf eine völlig neue Bandbreite: Neben den alten Mietern, dem Einzelhändler Hugendubel, dem PresseClub München und der bewährten Hacker-Pschorr-Gastronomie, bildet die Stadtresidenz Beyond by Geisel eine neue, hochwertige Facette. Und erstmals präsentiert die Telekom als neuer Hauptmieter ihr komplettes Angebot in einem Flagship-Store im Erdgeschoss.

Sowohl bei der Fassade als auch beim Innenleben des Hauses gehen also Altbewährtes und neu zu Entdeckendes eine spannende Verbindung ein. Damit ist die Immobilie zugleich Ausdruck und prägender Faktor moderner Stadtentwicklung. Für uns

als Eigentümerin bedeutet die Revitalisierung sogar noch etwas mehr. Sie stellt eine Art Best-Practice-Beispiel unserer Unternehmenskultur dar: Beim Projekt Marienplatz 22 sind viel Erfahrung und Know-how, aber auch wichtige strategische und unternehmerische Kompetenzen im Hinblick auf werterhaltendes und wertsteigerndes Bauen zusammengefließen. So ist es gelungen, die Münchner Innenstadt um eine Immobilie von stadtbildprägender Ästhetik und hoher Qualität zu bereichern. Die positiven Reaktionen, die uns erreicht haben, zeigen, dass wir den hohen Erwartungen an diesen Standort gerecht werden konnten.

Hinter jedem großen Projekt steht eine Geschichte, die von der Vergangenheit der Immobilie über ihre unterschiedlichen Bau- und Renovierungsphasen bis hin zur neuen Projektplanung und zu ihrer Umsetzung erzählt. Die Geschichte des neu gestalteten Gebäudes Marienplatz 22 finden Sie in diesem Buch.

Wir wünschen Ihnen interessante, bereichernde und nicht zuletzt unterhaltsame Lesestunden.

Herzlich

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jürgen Büllsbach'.

Dr. Jürgen Büllsbach

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hermann Brandstetter'.

Dr. Hermann Brandstetter

Einleitung

Am 4. Mai 2017 wird die Gerüsthülle der Fassade am Marienplatz 22 im Rahmen einer feierlichen Zeremonie vollständig abgebaut – im Beisein von Medienvertretern und Kommunalpolitikern, Bürgern und Nachbarn. Sie alle sind gespannt, wie das Ergebnis der siebzehnmonatigen Arbeiten auf der Großbaustelle im Herzen der Stadt ausfällt. Umso mehr, als wegen der Schallschutzkassetten nicht wie sonst üblich eine Plane die Front des Gebäudes verhängt, auf der sich die spätere Fassade erahnen lässt.

Als das Haus in seiner Gesamtheit endlich unverhüllt dasteht, zeigt sich: Der Marienplatz hat nicht nur ein neues, sondern auch ein schöneres Gesicht bekommen. Der Zufall will, dass die Musiker, die ihren Standort hinter dem Bauzaun haben, gerade jetzt wieder anfangen zu spielen. Später schreibt die Münchner Abendzeitung: „An diesem Tag wirken sie wie bestellt.“ Und: „Ein bisschen Musik bei einer Eröffnung schadet ja nie!“¹ Dabei hat die neue Fassade den Extraglanz eigentlich nicht nötig, sie beeindruckt auch so.

Schlicht, edel, klassisch fügt sich das Eckhaus am Rindermarkt in das Altstadtensemble ein – und wirkt dabei wie organisch mit seiner Umgebung verwachsen. Die schlichte, hellbeige Kalksteinfassade verzichtet auf Spektakuläres – und genau das macht sie spektakulär. Lediglich kleine Ornamente erinnern an den eleganten Baustil italienischer Palazzi und setzen behutsame Akzente. Erstmals seit langer Zeit, so scheint es, ist das Ensemble zwischen Rindermarkt und Marienplatz wieder eine schlüssige Einheit und trägt zu einem harmonischen Stadtbild bei.

Dass man hier, „an einer der heikelsten Stellen der Altstadt“², so viel Zurückhaltung walten lässt, hat gute Gründe. Zuletzt wurde das Gebäude 1996 revitalisiert – damals mit aufsehenerregender blauer Stahlkonstruktion, viel Glas und zwei Aufzugsschächten an der Front. Was durchaus dem Zeitgeschmack entsprach und Ausdruck des modernen München war, wurde von vielen Architekturkritikern belächelt oder abgelehnt. Gleichzeitig erlebte das Haus, in dem neben Hugendubel auch der PresseClub München und die Paulaner-Gaststätte Metropolitan residierten, in den Folgejahren große Popularität. Und für viele Bewohner wurde gerade die „aufgetakelte Landpomeranze“³ ein fester Bestandteil ihres Marienplatzes.



Damals: der alte Peterhof mit Jugendstilfassade.



Heute: das revitalisierte Gebäude Marienplatz 22.

Dennoch: Nicht einmal zwanzig Jahre später zeichnete sich die Notwendigkeit eines erneuten Umbaus ab, nicht zuletzt vor dem Hintergrund einer veralteten Gebäudetechnik und auslaufender Mietverträge. Mehr als vierzig Firmen beteiligten sich an den Abriss-, Sanierungs- und Fassadenarbeiten, denen ein Gestaltungskonzept des ehemaligen Stadtheimatpflegers und Architekten Gert Goergens zugrunde liegt. Bis in den Sommer 2017 hinein erstreckten sich die Innenausbauarbeiten – dann wurden die einzelnen Etagen ihrer geplanten Nutzung übergeben.

Noch nie hat das Gebäude so viele unterschiedliche Nutzungstypen auf seinen sechs Geschossen vereint: Hauptmieter Telekom präsentiert sich in den unteren Etagen mit einem fulminanten Flagship-Store. Traditionsbuchhändler Hugendubel erfindet sich mit einem maßgeschneiderten Konzept neu. Dazu kommen der PresseClub München, Karl-Heinz Wildmosers Restaurant-Café mit Freischankflächen und – als i-Tüpfelchen – ein Hotel: Die Hoteliersfamilie Geisel betreibt hoch über dem Marienplatz die Stadtresidenz Beyond by Geisel.

Bis zu diesem Punkt hat das historische Gebäude am Marienplatz einen langen Weg zurückgelegt. Seit seiner ersten Erwähnung im Jahr 1500 ist der Standort durch die unterschiedlichsten Bau- und Renovierungsphasen hindurchgegangen. Es lohnt sich, einen genaueren Blick auf die Vorgeschichte des jetzigen Bauwerks zu richten, um das architektonische Konzept voll und ganz zu verstehen. Und auch die neue Nutzungsphilosophie erschließt sich am besten aus dem historischen Zusammenhang.

¹ Endlich gelüftet: Das Gebäude zwischen Rosenstraße und Rindermarkt hat eine neue Fassade. Innen ist's noch nicht ganz so weit, Abendzeitung, 4. Mai 2017.

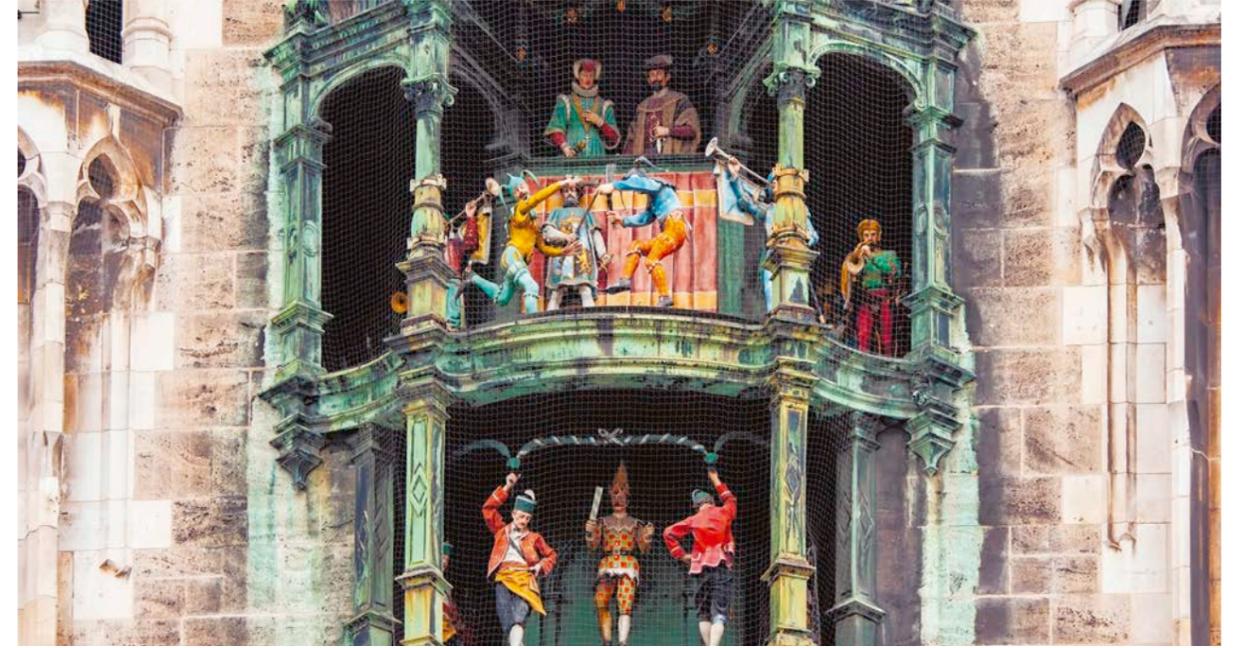
² Das neue Gesicht am Marienplatz, Süddeutsche Zeitung, 5. Mai 2017.

³ Die aufgetakelte Landpomeranze, Süddeutsche Zeitung, 28./29. Juni 1997.

500 JAHRE
MARIENPLATZ 22.
Ein Streifzug durch
die Jahrhunderte.



Bedeutendes Handelszentrum
im Herzen der Stadt: der Marienplatz
auf einem Gemälde von 1836.



Das Glockenspiel im Turm des Neuen Rathauses: Münchens Wahrzeichen seit mehr als hundert Jahren.

Münchens urbane Mitte

Der Marienplatz und seine Besonderheiten

Petersplatz, Markusplatz, Marienplatz. An Berühmtheit kann es Münchens ehemaliger Markt mit den prominentesten Plätzen der Welt aufnehmen. Kein Tourist, der nicht über die Flaniermeile zwischen Isartor und Karlsplatz (Stachus) schlendert, kein Gast, der nicht stehenbleibt, um Rathaus und Mariensäule zu bewundern oder dem berühmten Glockenspiel zuzusehen und zuzuhören. Und selbst, wenn ihn das alles nur mäßig interessiert: Ein Selfie am Brunnen, die Türme im Hintergrund, muss sein – zum Beweis, dass man wirklich dort war, im Herzen der bayerischen Landeshauptstadt.

Zentraler Knotenpunkt

Doch natürlich ist der hundert Meter lange und fünfzig Meter breite Marienplatz viel mehr als nur eine Touristenattraktion. Sein historischer Rang geht auf die Gründung der Stadt München überhaupt zurück: Im Jahr 1158 bestätigt nämlich Kaiser Friedrich Barbarossa das Zoll-, Markt- und Münzrecht von München, einer kleinen Ansiedlung Salzburger Mönche auf dem Petersberg. Eine neu geschlagene

Brücke über die Isar eröffnet Handelsbeziehungen in Richtung Süden – etwa für den Salzhandel. Der Bereich zwischen Isartor und Karlsplatz wird Teil der Salzstraße von Salzburg bzw. Reichenhall über Landsberg am Lech in die Schweiz. Genau am Marienplatz kreuzt sie die Nord-Süd-Achse der Stadt, die zwischen Schwabinger Tor und Sendlinger Tor verläuft.

Markt- und Schranneplatz

Auf dem so zentral an der wichtigen Handelsader gelegenen Platz entwickelt sich bald ein buntes Treiben. Die Marktfreiheit erhält München im Jahr 1315, mit der Auflage, dass der damalige Marktplatz genannte Marienplatz „für alle Zeiten“ ungebaut bleibe. Eier, Wein und Fisch werden hier gehandelt, aber auch Getreide, weshalb der Name Schranneplatz gebräuchlich wird. Erst ab 1854, als die Schrannehalle an der Blumenstraße in Betrieb genommen wird, erhält der Marktplatz seinen heutigen Namen. Und bis heute erinnert der 1866 fertiggestellte Fischbrunnen an den früheren Fischmarkt.

Politische Baudenkmäler

Über Jahrhunderte hinweg bleibt der Marienplatz bestimmend für die Stadtentwicklung und das Leben der Münchner. Im 16. Jahrhundert werden die so genannten Landschaftshäuser am Marienplatz gebaut. Hier haben die Vertreter der Stände und Landschaften beim bayerischen Herzog ihren Sitz. Ein Jahrhundert später, 1638, lässt Kurfürst Maximilian I. zum Dank für die Schonung Münchens während der schwedischen Besatzung im Dreißigjährigen Krieg die Mariensäule errichten – heute ein Wahrzeichen der Stadt. Der Marktplatz ist damals gesäumt von vornehmen Bürgerhäusern – München prosperiert. Nicht nur die Zahl der Einwohner selbst, auch der Verkehr nimmt zu: Ab 1888 verkehren neben den herkömmlichen Droschken auch Straßenbahnen. Bis in die siebziger Jahre des 20. Jahrhunderts hinein bleibt der Marienplatz zentraler Verkehrsknotenpunkt der Stadt.

Zerstörung und Neuanfang

Im Zweiten Weltkrieg wird die Bebauung rund um den Marienplatz schwer in Mitleidenschaft gezogen. In der Folge reißt man die Ruinen an der Südseite des Platzes ab und versetzt die Baulinie stellenweise um mehrere Meter zurück, um vor allem im Osten mehr Raum zu schaffen. Die Phase des Wiederaufbaus hat jedoch vor allem die rasche Wiederherstellung einer halbwegs intakten Bebauung zum Ziel. Detailverliebte Sanierungen gehören späteren Zeiten an. Deshalb spiegeln sich gerade auch am Marienplatz die architektonischen Kompromisse der fünfziger und sechziger Jahre wider.

Lebendige Geschichte

Bis heute dokumentiert der Mix aus Stilen die wechselvolle Stadtgeschichte: moderne Fassaden und Jugendstilhäuser, das Neue Rathaus, 1905 im neugotischen Stil fertiggestellt, in Sichtweite des 400 Jahre älteren Alten Rathauses, dazwischen Bürgerhäuser aus dem 19. Jahrhundert. Mit anderen Worten: Erhaltenes unterschiedlicher Epochen neben Wiederhergestelltem oder dessen – nicht immer passendem – Ersatz. Eine Mischung, deren historische Zerrissenheit vielfach deutlich wird und die nach städtebaulicher Harmonisierung verlangt.

Herzschlag der Stadt

Eine entscheidende Veränderung und erneute Aufwertung erfährt der Marienplatz durch den Bau der Fußgängerzone im Jahr 1972. Dabei wird die Mariensäule mehr in die Platzmitte versetzt. Ausschließlich den Fußgängern vorbehalten, kann der ehemalige Marktplatz seiner Bedeutung als urbane Mitte Münchens wieder gerecht werden. Mehr denn je ist er so etwas wie das „Wohnzimmer“ der Münchner. Hier wird gefeiert und getrauert, diskutiert und meditiert, flanirt und konsumiert, demonstriert und politisiert, vor allem aber gelebt.



Politisches Zentrum und belebte Mitte: der Marienplatz um 1806.

Vom Spätmittelalter bis zur Nachkriegsära Ein Streifzug durch die Gebäudehistorie

Auch die Bebauung am heutigen Marienplatz legt Zeugnis von den unterschiedlichen Epochen und historischen Ereignissen ab. Das mittelalterliche München besteht aus nur wenigen Vierteln: dem Kreuz-, dem Anger-, dem Hacken- und dem Graggenauer Viertel. Der Rindermarkt, der das Grundstück nach Süden begrenzt, ist einer der ältesten Straßenzüge Münchens und gehört – bis heute – zum Angerviertel. Er verbindet den Marienplatz im Norden mit dem damaligen Inneren Sendlinger Tor. Seine Fortsetzung bildet heute die Sendlinger Straße, die bis zum (Äußeren) Sendlinger Tor führt.

Mittelalterlicher Bürgerwohnsitz

Der Straßename Rindermarkt leitet sich von der Nutzung ab: In dieser Gegend wird der Viehmarkt abgehalten. Später errichten vornehme Patrizier hier ihre Wohnhäuser. Der Markt als Handelszentrum lässt das mittelalterliche Stadtleben gedeihen und fördert den Wohlstand: Bereits zu Beginn des 13. Jahrhunderts ist München von der Einwohnerzahl und Wirtschaftskraft her die bedeutendste Stadt in Oberbayern geworden.

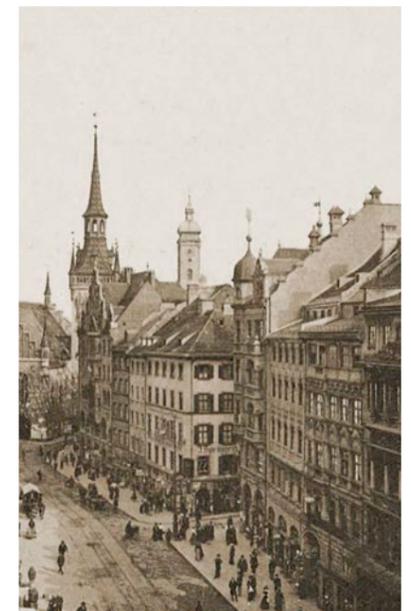
¹ Gallas, Klaus: München. Von der welfischen Gründung Heinrichs des Löwen bis zur Gegenwart: Kunst, Kultur, Geschichte, Köln 1979, S. 26.



Stadtansicht mit Droschken (um 1865).



Nur für Männer (eigentlich): Bierauschank am Marienplatz.



Fassadenlinie um 1916.

Exkurs: die Sache mit der Wurst



Zur historischen Einordnung des Standorts gehört eine Legende, deren Wahrheitsgehalt heute nicht mehr restlos überprüft werden kann, die aber einen gewissen Einfluss auf die kulturelle Identität der Münchner genommen

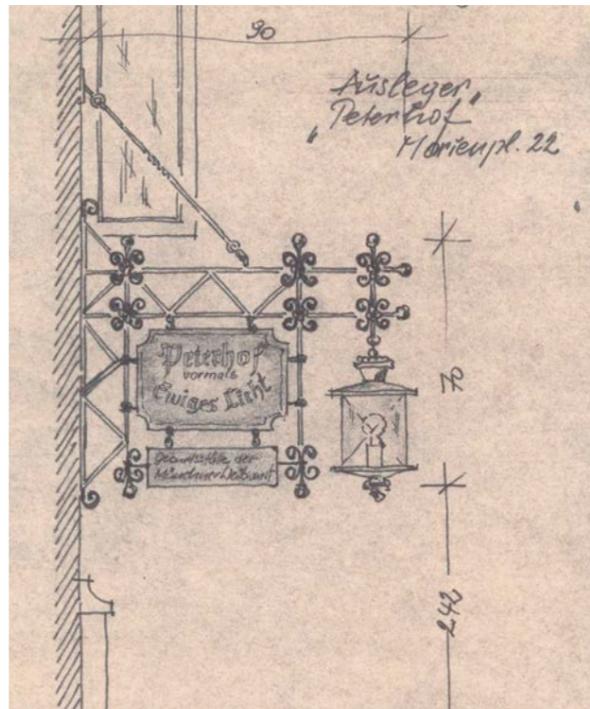
hat: die Geschichte von der Erfindung der Weißwurst. Am Faschingsdienstag des Jahres 1857 soll nämlich im dortigen Gasthaus „Zum ewigen Licht“ der Wirtsmetzger Sepp Moser seinen Lehrling nach Saitlingen für die Kalbsbratwürste geschickt haben. Der aber kam mit Schweinedärmen zurück, die zu zäh und zu groß für Bratwürste sind. In der Not füllte Moser sie trotzdem mit der fertigen Masse, briet die Würste jedoch nicht, sondern brühte sie in heißem Wasser, weil er Bedenken hatte, dass die Schweinedärme beim Braten platzen könnten. Die Ratsherren, denen er das Ergebnis anschließend

vorsetzte, waren jedoch so begeistert, dass sie immer wieder nach der neuen Wurstvariante verlangten. Als wenig später noch der süße Hausmachersenf erfunden wurde, war der Genuss perfekt und die Weißwurst wurde weit über die Stadtgrenzen Münchens hinaus berühmt. Ob es sich tatsächlich so zugetragen hat oder nicht, spielt im Grunde keine Rolle mehr. Denn das Wirtshaus „Zum ewigen Licht“ ist mit der Geschichte in jedem Fall in die Annalen der Stadt eingegangen. Und die gastronomische Tradition, die dort begonnen wurde, setzt sich bis heute fort.

Vom Spätmittelalter bis zum 19. Jahrhundert

Das Haus oder – besser gesagt – die beiden Häuser des Eckgrundstücks zwischen Rosengasse und Rindermarkt werden um 1500 erstmals urkundlich erwähnt – als Wohnsitz der Geschwister Peter und Elisabeth Laimdauer. Damals dürfte ihr Erscheinungsbild dem spätmittelalterlichen Renaissancebaustil entsprochen haben. Ab 1700 ist die

Umwandlung in ein prunkvolles Stadthaus dokumentiert, das der (spät-)barocken Architektur gemäß mit Dachaufbauten, Erkern und Zwiebeltürmchen verziert ist. Dieses Erscheinungsbild bleibt bis ins 19. Jahrhundert hinein erhalten. Unter den zahlreichen Bewohnern des Hauses findet sich auch Ludwig Thoma, der hier 1897 seine Anwaltskanzlei einrichtet.



Detailzeichnung des verspielten Jugendstilauslegers.



Kriegsruine: der zerstörte Peterhof nach 1945.

Jugendstilepoche: der Peterhof

Im Jahr 1901 entsteht am heutigen Marienplatz 22, der damals noch die Hausnummer 26 trägt, ein repräsentativer Neubau. Dieser erhält aufgrund seiner Nähe zu St. Peter, der ältesten Pfarrkirche Münchens, den offiziellen Namen Peterhof. Der prachtvoll verzierte Jugendstilbau und das gleichnamige Hotel sind Ausdruck der kulturellen und wirtschaftlichen Blütezeit und des Aufstiegs des Bürgertums um die Jahrhundertwende. Auch die gastronomischen Traditionen werden im Peterhof sorgsam gepflegt – zum Andenken an den Erfinder der Münchner Weißwurst soll in den Gasträumen stets ein „ewiges Licht“ brennen. 1904 wird das Gebäude von der Hacker-Brauerei erworben – damit sind die Weichen für die heutigen Besitzverhältnisse gestellt. Dennoch bleibt das Anwesen mehr als neunzig Jahre unter dem Namen Peterhof bekannt, ehe es 1997 als Standort des Restaurants Paulaner Metropolitan eine kurze Blüte erlebt.

Zweiter Weltkrieg und Wiederaufbau

Der Zweite Weltkrieg beendet das Stadtidyll und hinterlässt eine Schneise der Verwüstung: Siebzig schwere Luftangriffe fordern mehr als 6.000 Opfer und legen fast die Hälfte aller Münchner Gebäude in Schutt und Asche. Teile des Rathauses bleiben stehen, doch die Bombardierungen zerstören den größten Teil des historischen Gebäudeblocks Marienplatz – Rosenstraße – Rindermarkt. Auch der Peterhof mit seinem ausgebrannten Dachstuhl, der angegriffenen Fassade und der zerstörten Rückseite lässt sich aus damaliger Sicht nicht retten. Dennoch ziehen sich die Neubauarbeiten bis in die fünfziger Jahre hin. Erst nach dem endgültigen Abbruch beginnen die Arbeiten am heutigen Standort.

Der neue Peterhof

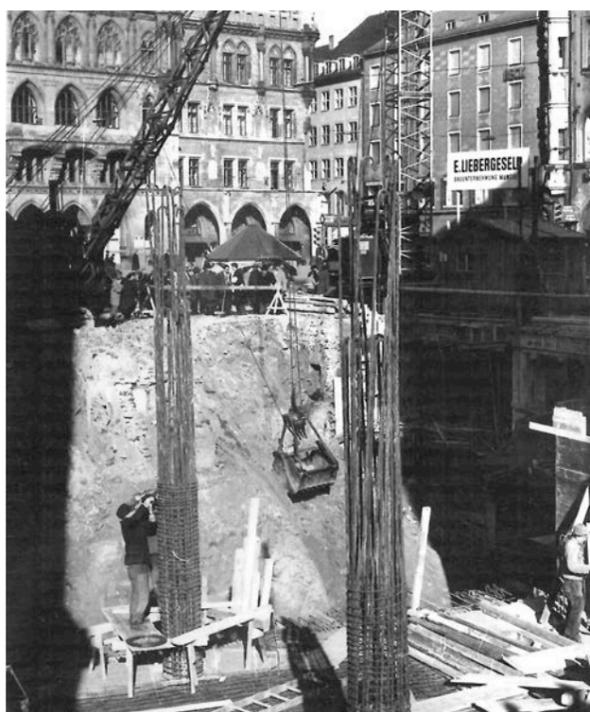
Am 26. September 1957, mehr als zwölf Jahre nach Kriegsende, wird am Marienplatz 22 erneut Richtfest gefeiert. Mit



Das ehemalige Peterhof-Hotel noch unverehrt.



Tabula rasa: Großbaustelle mitten in der Stadt.



Die erste Münchner Tiefgarage wird gebaut.



Der neue Peterhof entsteht.



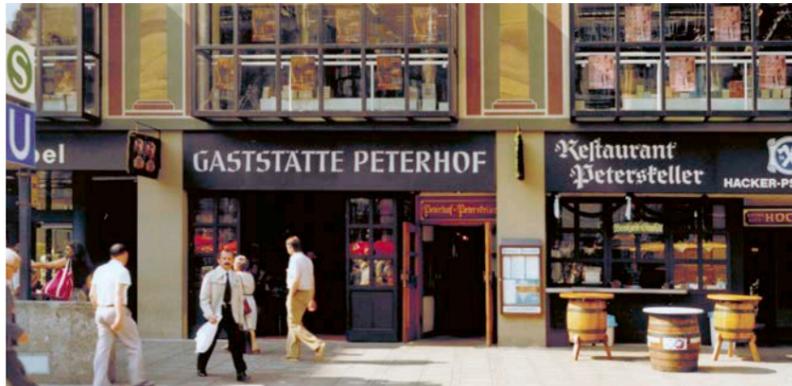
Nüchterer Neutralbau: Nur die Fassadenbemalung erinnert an die frühere Pracht.

dem Neubau verbunden ist das Ziel, an die gesellschaftliche und gastronomische Bedeutung der Vorkriegszeit anzuknüpfen. So entsteht hier erstmals ein Filmtheater, das berühmte Peterhof-Kino, um der steigenden Nachfrage nach Leinwandfilmen Rechnung zu tragen. Der PresseClub München, 1950 gegründet, zieht 1958 ebenfalls in den neuen Peterhof. Unter der Leitung von Otto und Emma Stumböck wird zudem die Gaststätte Peterhof wiedereröffnet, 1975 übernimmt Fritz Schön. Und im sechsten Obergeschoss bietet ab jetzt das

berühmte Hoch-Café eine großartige Aussicht auf das Rathaus und die Türme der Frauenkirche. Auch der Bau der ersten Münchner Tiefgarage geht auf diese Zeit zurück.

Architektur der fünfziger Jahre

Was die von außen sichtbare Architektur anbetrifft, ist man eher zurückhaltend. Wie viele Bauten aus den fünfziger und sechziger Jahren besitzt auch der neue Peterhof nichts Prunkvolles. Lediglich die charaktervolle Fassadenbemalung ist



Die gastronomische Tradition wird fortgesetzt.



Großbuchhändler Hugendubel zieht 1978 ein.



Hoch-Café: das Rathaus stets im Blick.

eine Reminiszenz an den alten Jugendstilbau. Dazu verfügt das Haus über eine durchgliederte, gut proportionierte Struktur mit Lochfassade, die sich seiner Umgebung, unter anderem dem einzigen erhaltenen Vorkriegsbau auf der anderen Straßenseite – Marienplatz 21 –, dezent anpasst. Erst viel später besinnt man sich auf diese Werte zurück.

Besitzwechsel und Renovierung

1979 übernimmt der Münchner Unternehmer Josef Schörg-huber die seit 1972 zur Hacker-Pschorr-Bräu-AG verschmolzenen Brauereien Hacker und Pschorr. So gelangt auch das zur Hacker-Brauerei gehörige Gebäude in seinen Besitz. Bereits ab 1977 wird von der Architekturabteilung der Hacker-Pschorr Bräu eine Innenrenovierung geplant, um

die bisher vom Kino genutzten Geschosse einer neuen Nutzung zuzuführen. Die gut neunzehntonatige Bauzeit ist Ende 1979 abgeschlossen.

Münchens erstes Buch-Kaufhaus

Zu dieser Zeit zieht auch die Münchner Traditionsbuch-handlung Hugendubel am Marienplatz 22 ein, wo sie ihr erstes Großgeschäft eröffnet. Über drei Etagen erstrecken sich die Verkaufsräume. Innovativ und bald legendär sind die Leseinseln, in die man sich zum Schmökern zurückziehen kann. Das Buch-Kaufhaus im Zentrum der Altstadt erntet zwar auch Kritik, doch es stellt die Weichen für den deutschlandweiten Erfolg des Unternehmens in den folgenden Jahrzehnten.



Mit (Buch-)Kaufhaus, Kino und Kaffee: Eine neue Ära beginnt.



Ungewohnter Anblick: moderne Glaskonstruktion mit Stahlträgern.

Architektonischer Unfall oder Zeitgeschmack?

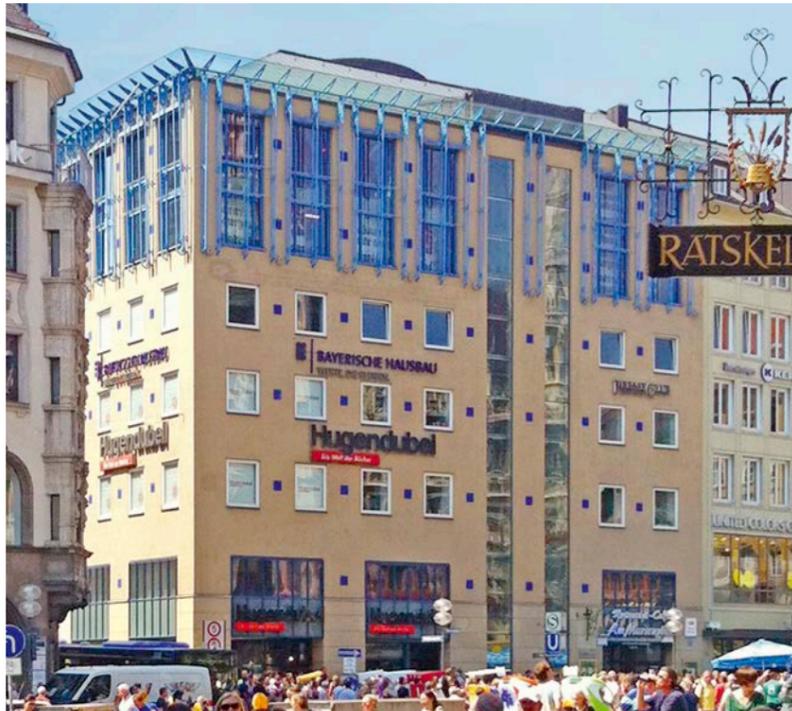
Ein Umbau und die Reaktionen

Schon ab Mitte der achtziger Jahre wird der neue Peterhof zum Sorgenkind seiner Eigentümer: Gebäudestatik, -technik und -sicherheit zeigen zunehmend Mängel, die noch auf die Kompromisse der Nachkriegsära zurückzuführen sind. Und spätestens in den frühen neunziger Jahren erscheint auch das Gaststättenkonzept nicht mehr zeitgemäß: Die Besucherzahlen gehen zurück, die Betriebe werfen immer weniger Gewinn ab. Außerdem laufen die Mietverträge aus. Ein Sanierungs- und Umbaukonzept, das dem modernen Architekturgeschmack Rechnung trägt, den Wert des Gebäudes steigert und gleichzeitig für Beständigkeit in der Nutzung sorgt, wird erarbeitet.

Wiederbelebung und Kontinuität

Ein wichtiger Aspekt bei der Revitalisierung ist die Wiederbelebung der Innens Stadtkultur durch moderne Gastronomieangebote in einer kosmopolitischen Atmosphäre. Dem entspricht das Konzept des Paulaner Metropolitan auf den Etagen fünf und sechs sowie ebenerdig am Marienplatz, bestehend aus Bar, Restaurant,

Spektakulärer Umbau 1996:
Bauarbeiten an der neuen Glasrotunde.



Unverwechselbar und stadtbildprägend: die neue Silhouette am Marienplatz.



Der renovierte Hugendubel mit den berühmten Leseinseln.



Fassadenbauarbeiten zum Rindermarkt hin.

Café und Freiflächen. Hier sollen Gäste aus nah und fern künftig in zentraler Lage anspruchsvoll essen und trinken können. Gleichzeitig werden die Mieter Hugendubel und PresseClub München auf rundum erneuerten Flächen wieder einziehen. Ende 1995 beginnt die Bauphase. Dank eines durchdachten Logistikkonzepts muss Buchhändler Hugendubel sein Geschäft lediglich für drei Monate unterbrechen. Der gesamte, äußerst aufwändige Umbau ist nach rund eineinhalb Jahren Bauzeit abgeschlossen: Im Juni 1997 findet die feierliche Neueröffnung statt.

Unübersehbar modern

Während man den Peterhof von 1958 nur schwerlich als aufsehenerregend hätte bezeichnen können, ist dies knapp vierzig Jahre später völlig anders. Der Abbruch und Neuaufbau des gesamten Daches und des fünften und sechsten Obergeschosses sowie der Teilabbruch und ergänzende Neubau

des vierten Obergeschosses verleihen dem Haus Marienplatz 22 ein völlig neues Gesicht: Blaue Stahlträger stabilisieren die vollverglaste Fensterfronten, die von innen den Blick auf das Rathaus und den Marienplatz freigeben. Im Dach sorgt eine Glasrotunde für spektakulären Lichteinfall im obersten Stockwerk. Und an der Front des Hauses versehen ab sofort zwei gläserne Aufzüge ihren Dienst, um einen bequemen Zugang zu den Etagen zu ermöglichen.

Im Zentrum der Aufmerksamkeit

Mit einem Wort: Das rundum erneuerte Haus will bewusst Akzente setzen und aus der „langweiligen“ Fassadenlandschaft links und rechts hervorstechen. Damit setzt es sich ganz bewusst auch der Kritik aus. „Eine neue Fassade am Marienplatz wäre gewiss nichts wert, wenn sie nicht die Architekturkritik herausforderte“, schreibt der damalige Geschäftsführer der Bayerischen Hausbau, Dr. Johannes Bauer,

am 22. Mai 1997 an die Abendzeitung, die zuvor in einer Kolumne über den Bau hergezogen ist. Tatsächlich lästern Architekturkritiker wie der SZ-Redakteur Gerhard Matzig über das „arithmetische Mittel aus gläsernen Aufzügen und dem Weißwurst brühenden Moser Sepp“, sprechen von einem architektonischen „Unfall“ oder zumindest einem „Kompromiss, der Kopfweh macht“.² Dabei kann man sich selbst in Architekturkreisen nicht einigen, ob man den Bau eher als allzu radikales Experiment oder als charakterlosen Mittelweg zwischen Sachzwängen verurteilen soll.

„Sehr schön, wirklich schön“

Wie so oft gehen diese Diskussionen an den Menschen der Stadt mehr oder weniger spurlos vorüber. Die Münchner

nämlich finden die neue Fassade überwiegend „sehr schön, wirklich schön“³. Und fügen das Haus schnell dem festen Inventar des Marienplatzes, ihres „Wohnzimmers“, hinzu. Dies spricht sehr dafür, dass die neue Gestaltung tatsächlich umgesetzt, was in den neunziger und zweitausender Jahren als modern, ästhetisch und attraktiv verstanden wird. Doch in den folgenden Jahrzehnten ändert sich neben dem Zeitgeschmack auch das Bewusstsein für die historisch gewachsenen Gebäudeensembles der Altstadt. Langsam, aber sicher entsteht der Wunsch nach mehr städtebaulicher Integration und stilistischer Harmonie. Und so wird bereits siebzehn Jahre später, am 1. Oktober 2013, der Kommission für Stadtgestaltung ein neuer Umbauentwurf vorgelegt, der auf diesen Prinzipien fußt.

² Die aufgetakelte Landpomeranze, Süddeutsche Zeitung, 28./29. Juni 1997.

³ Ebd.



**EIN KONZEPT
FÜR DIE ZUKUNFT.
Durchdachte
Synthese von
Alt und Neu.**

Abendliches Lichterspiel:
das Haus Marienplatz 22 nach der Modernisierung
in den neunziger Jahren.



Ein Fenster zum Himmel: die eindrucksvolle Glaskuppel im Dach des Gebäudes.

Auf dem Weg zu einem neuen Altstadtensemble Vorüberlegungen und Hintergründe

Gute Konzepte entstehen selten über Nacht. Ideen müssen sich entwickeln und reifen, und oft entscheidet auch der richtige Zeitpunkt darüber, ob ein Vorhaben die erste kritische Revision überlebt. Das Haus Marienplatz 22 ist zu Beginn des zweiten Jahrzehnts dieses Jahrtausends in seiner damaligen Form zwar noch lange nicht als „alt“ zu bezeichnen – dennoch nagt bereits der Zahn der Zeit an ihm: Haustechnik und Brandschutzeinrichtungen, das Flächennutzungskonzept und vor allem die Fassade scheinen modernen Vorstellungen kaum noch entsprechen zu können. Neue Ideen schlummern deshalb schon länger im Hinterkopf des Eigentümers.

Der richtige Zeitpunkt

Dennoch würde man über einen Umbau wohl nicht ernsthaft nachdenken, liefen nicht die Verträge mit den Mietern in absehbarer Zeit aus. Die Chance auf eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit dem Bestand ist damit gegeben. Aber selbst dies wäre vielleicht nicht ausreichend, beabsichtigte nicht Hauptmieter Hugendubel, sein Konzept am Marienplatz auf eine neue Grundlage zu stellen: kleinere Verkaufsfläche, komprimiertes Sortiment, schlankeres Kostenmanagement. Was aus Mietersicht absolut nachvollziehbar ist, würde für den Eigentümer, die Bayerische Hausbau, bei dem bestehenden Flächennutzungskonzept deutliche Abstriche bei der Rentabilität bedeuten. Hier sind deshalb neue, innovative Ansätze gefragt.

Vision einer „Instandsetzung“

Parallel zu dieser Notwendigkeit wächst seit Anfang 2013 in der Kreativabteilung der Bayerischen Hausbau, der Abteilung Projektentwicklung, der Wunsch, dem Anwesen Marienplatz 22 in architektonischer Hinsicht „historische Gerechtigkeit“ widerfahren zu lassen. Die aus der Rückschau wenig diskrete Architektur der neunziger Jahre hat versucht, mit Selbstbewusstsein und einem Hauch von Trotz dem Altstadtensemble eine neue stilistische Dimension zu verleihen. Was damals plausibel erschien, entpuppt sich später jedoch als eher unsensibler Übergriff denn als stimmiger Gegenentwurf. Langsam nimmt daher die Vision Gestalt an, das Haus einer kompletten Erneuerung zu unterziehen: in architektonischer, in konzeptioneller und in wirtschaftlicher Hinsicht.

Neues altes Handelshaus

Wenn schon umbauen, so lautet die Devise, dann mit einem tragfähigen Konzept, das möglichst viele Ansprüche berücksichtigt – neben denen der Projektentwickler auch die von Bürgern, Nachbarn, Stadtplanern und Kommunalpolitikern. Einig ist man sich von Anfang an darin, dass das Haus ein Handelshaus bleiben soll. Im Fokus steht jedoch eine modernen Anforderungen besser entsprechende, kleinteiligere Aufteilung der Gewerbeflächen. Denn die vielgeschossige Buchhandlung, die Hugendubel seit den achtziger Jahren am

Marienplatz führt, ist nach allgemeiner Einschätzung in Innenstadtlagen nicht mehr zeitgemäß. Der Trend geht seit der Jahrtausendwende hin zu kompakten Verkaufsflächen mit einem klar umrissenen Konzept.

Offene Fragen

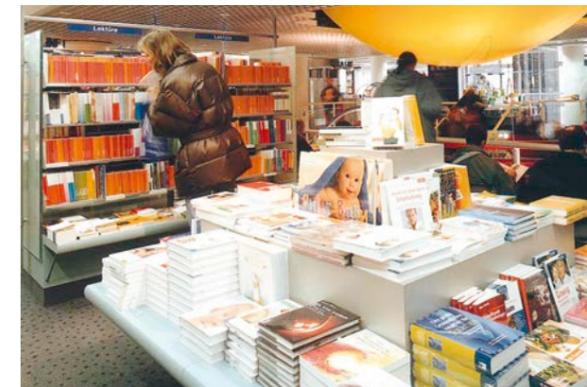
Die zentrale Frage also ist: Wie lassen sich die unterschiedlichen Flächen in Zukunft flexibler nutzen und besser zugänglich machen? Auf der Suche nach einem modularen Ansatz ist zunächst unklar, ob ein neuer Großmieter den kompletten, bisher von Hugendubel bewirtschafteten Raum übernehmen wird und ob und in welcher Form der Buchhändler selbst dann am Marienplatz 22 präsent bleibt. Das klare Bekenntnis der Bayerischen Hausbau zur langjährigen Partnerschaft mit Hugendubel wird indes mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses am Stachus bekräftigt. Eine weitere Herausforderung ist mit der Glaskuppel im Dach verbunden: Dieses an sich spektakuläre Element scheint aus ökonomischer wie architektonischer Sicht auf jeden Fall erhaltenswert. Jedoch hofft man, für das Atrium einen Rahmen zu finden, der ihm zu neuem Glanz verhilft.

Neubau versus Bestandserhaltung

Im Verlauf dieser konzeptionellen Überlegungen steht zumindest anfangs auch der Gedanke im Raum, ob ein Neubau nicht die ökonomischere Alternative sein könnte. Doch hiermit wären einige Schwierigkeiten und Risiken verbunden. Da gibt es zum einen die komplizierten Eigentumsverhältnisse bei der Tiefgarage: Zwar ist die Bebauung vom Erdgeschoss aufwärts eindeutig im Besitz der Bayerischen Hausbau, Teile des ersten und zweiten Untergeschosses werden jedoch durch die Marienplatz Großgarage genutzt und sind im Erbbaurecht vergeben – hier hat die Bayerische Hausbau lediglich ein Vormietrecht für einen Teil der Parkplätze. Das zweite Untergeschoss des Parkhauses erstreckt sich zudem großräumig unter den Gebäuden am Marienplatz. Eine Neubebauung würde also statische und vermutlich auch juristische Probleme mit sich bringen. Auch im Sinne der Nachhaltigkeit ist der Erhalt der soliden Grundstruktur aus den fünfziger Jahren sinnvoll. Darüber hinaus



Die frühere Metropolitan Bar am Marienplatz 22.



Die Buchhandlung mit der gelben „Sonne“.



Riesenauswahl zum Stöbern und Schmökern.

müssten bei einem Neubau die Geschosshöhen an die der umgebenden Gebäude angepasst werden. Das könnte bis zur Einbuße eines ganzen Stockwerks führen.

Herausforderung Innenstadtlage

Auch ohne einen kompletten Neubau anzustreben, bedeutet ein Bauvorhaben an einer so exponierten Stelle mitten in der Münchner Altstadt immer eine logistische Herausforderung. Beschränkte und beengte Zufahrtswege, die enge

bauliche Verschmelzung mit den Nachbarhäusern, die permanente Präsenz der Fußgänger (Fußgängerzone!), diverse Lärmschutzauflagen, dazu die unmittelbare Nähe zur Stammstrecke der S-Bahn und zur U-Bahn – diese und andere Faktoren müssen schon bei der Planung berücksichtigt werden. Hier ist es besonders hilfreich, dass die Bayerische Hausbau über vielfältige Erfahrung mit Bauprojekten in Innenstadtlagen verfügt – vom Joseph Pschorr Haus über den Donisl bis hin zum Alten Hof.



Neue Perspektiven zwischen Rindermarkt und Marienplatz.



Modernes Ambiente vor historischem Hintergrund.

Handelshaus zwischen Tradition und Innovation

Ein zeitgemäßes Flächennutzungskonzept

Ein Merkmal des Revitalisierungskonzeptes für den Marienplatz 22 ist, dass es einerseits Traditionen weiterführt, andererseits aber auch neue Elemente integriert. Und dies gilt sowohl für die Flächennutzung im Inneren als auch – bei aller Zurückhaltung – für die Außenfassade. Die Jahre 2013 und 2014 sind zunächst geprägt von einer intensiven Projektierungsarbeit. Da das Gebäude selbst zwar nicht unter Denkmalschutz steht, aber Teil des denkmalgeschützten Innenstadtensembles „Altstadt von München“ ist, befindet sich die Bayerische Hausbau in intensiven Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt München. Parallel hierzu laufen die Planungen für die neue Innenaufteilung sowie die Gespräche mit den künftigen Mietern.



„Magenta“: die neue Farbe am Marienplatz.

Flexibilität durch Modularität

Um langfristig mehr Flexibilität zu erreichen, beschließt die Projektentwicklung, die Geschosse stärker zu teilen und jeweils mehrere Mieteinheiten zu ermöglichen. Relativ bald ist klar, dass die Telekom als künftiger Hauptmieter am Marienplatz 22 einen Flagship-Store einrichten wird. Einen Teil seiner Flächen vom Erdgeschoss bis zum dritten Obergeschoss will das Unternehmen an Untermieter Hugendubel abgeben – beide gemeinsam nutzen das dritte Obergeschoss als Bürofläche und das Erdgeschoss als Shop (Telekom) bzw. Zugang (Hugendubel) zusammen mit der neuen alten Gastronomie. Im vierten Obergeschoss wiederum belegt Karl-Heinz Wildmoser Büros und andere Räume Tür an Tür mit dem Presse-Club München. Diese modulare Aufteilung erfordert die Konzeption voneinander getrennter Einheiten inklusive Haustechnik und Brandschutzmaßnahmen sowie die Einrichtung neuer Zugänge. So wird das neue Hugendubel-Geschäft vom Rindermarkt her erschlossen.

Traditionslinien fortschreiben

An einem Ort, der über so lange Zeit historisch gewachsen ist wie der Marienplatz, spielen Traditionslinien eine besondere Rolle. Als Hugendubel in den siebziger Jahren sein erstes „Buch-Kaufhaus“ am Marienplatz eröffnet, beschwerten sich viele über den inflationären Umgang mit dem Kulturgut „Buch“ und die Verdrängung kleinerer Buchhandlungen. Doch als mehr als drei Jahrzehnte später fraglich ist, ob Hugendubel bleibt oder nicht, melden sich viele Münchner erneut zu Wort: Bücher sollen nicht aus der Altstadt verschwinden – das Traditionsgeschäft soll bleiben! Dass es am Ende genau so kommt, ist unter anderem den guten Beziehungen Hugendubels zum Hauseigentümer und zur Stadt München zu verdanken, aber auch dem Wunsch der Telekom, selbst nur einen vergleichsweise kleinen Anteil der gemieteten Gesamtfläche zu nutzen. So kann Hugendubel im August 2017 mit einem neuen Shop-Konzept wieder einziehen und seine Marienplatz-Geschichte weiterschreiben.



Die Buchhandlung Hugendubel in zeitgemäßem Stil.



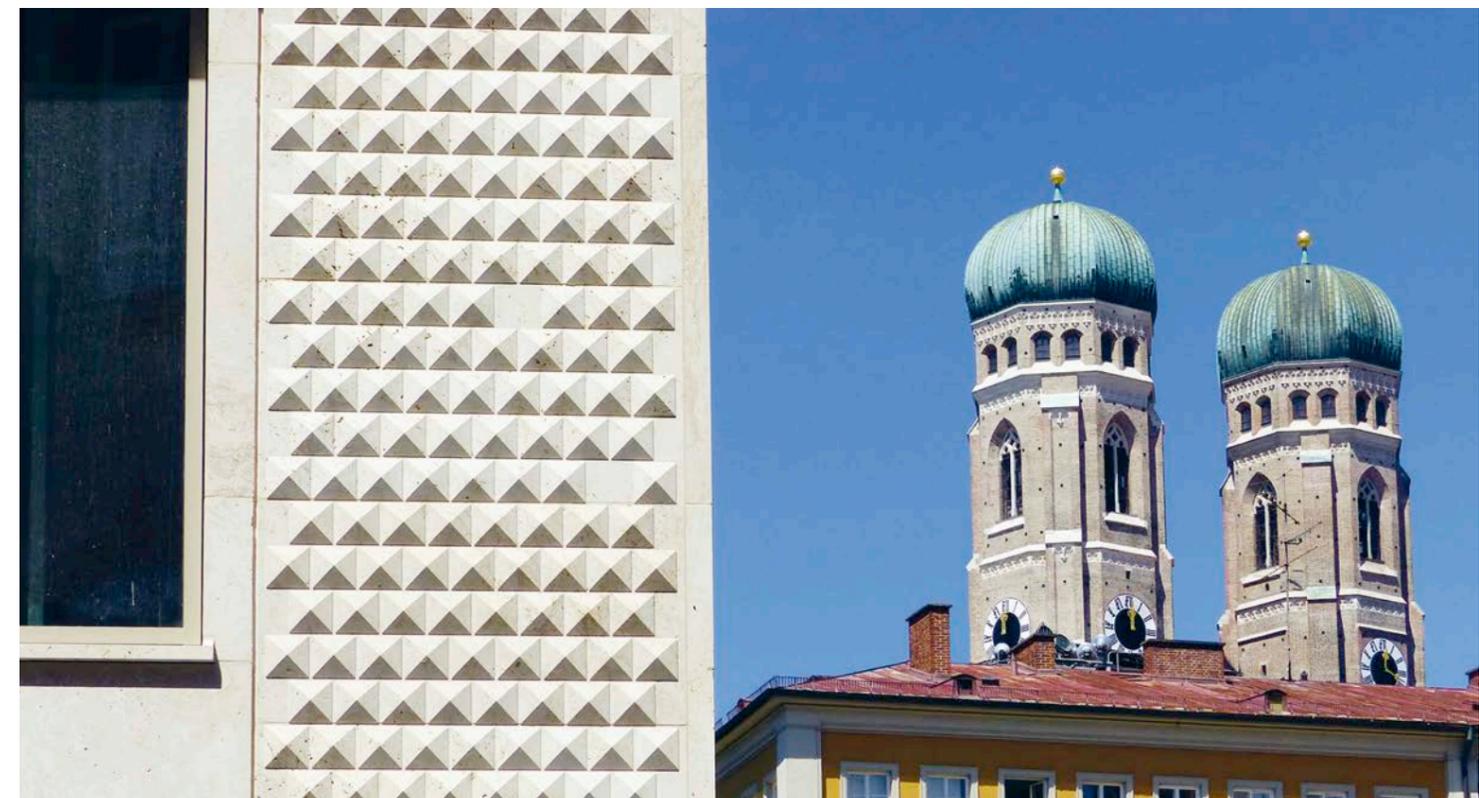
Hell und klar: das Foyer des PresseClubs München.

Bewährtes erhalten

Zwei weitere alteingesessene Mieter sorgen am Marienplatz 22 für Kontinuität: Der PresseClub München, der hier im Lauf der Zeit unzählige Prominente aus Politik, Wirtschaft, Kultur und Sport zu Pressegesprächen empfangen hat, wird auch künftig sein Netzwerk aus Journalisten und Medienschaffenden, Entscheidungsträgern in Politik, Wissenschaft und Kultur sowie Führungskräften in Wirtschaft und Gesellschaft vom alten Standort aus pflegen. Und nicht zuletzt bleibt das Haus dank des Restaurant-Cafés von Karl-Heinz Wildmoser im Erdgeschoss ein Ort, an dem süffige Biere zu Münchner Traditionsspeisen gereicht werden, im Winter in dem Gastraum im Erdgeschoss, im Sommer auch auf den zugehörigen Freiflächen. Die Gastronomie erhält sogar mehr Raum als zuvor – zum Beispiel für Küche, Lager und Büro.

Neues wagen

In Ergänzung zum Bewährten wagt die Bayerische Hausbau aber auch ganz neue Nutzungsarten: Neben dem innovativen Flagship-Store der Telekom wird das Haus erstmals ein Hotel beherbergen – allerdings kein ganz alltägliches. Mit dem Beyond by Geisel bietet die Hoteliersfamilie Geisel, die in München eine Reihe von Privathotels, unter anderem das Excelsior, das Anna-Hotel und das Hotel Königshof, betreibt, eine luxuriöse Stadtresidenz hoch über München – mit einem einzigartigen Konzept: neunzehn exklusive Zimmer mit Blick auf die Altstadt gruppieren sich um die offene Lobby unter der Glaskuppel und eine ebenfalls offene Küche. Das Atrium als „Hotelhalle“ und „Wohnzimmer“ der Gäste zu nutzen, ist vielleicht die spektakulärste Neuerung bei der Nutzung des revitalisierten Gebäudes.



Harmonie der Stile: 21. Jahrhundert trifft Spätgotik.

Zurück in die Zukunft

Architektonische Synthese von Vergangenheit und Gegenwart

Gegen Ende des Jahres 2013 stellt die Bayerische Hausbau beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen Antrag auf Vorbescheid für ihr Revitalisierungsvorhaben am Marienplatz – was aufgrund der prominenten Lage des Hauses im Stadtgefüge zwingend erforderlich ist. Planender Architekt ist Gert Goergens vom Architekturbüro Goergens+Miklantz, München. Als ehrenamtlich tätiger Heimatpfleger der Landeshauptstadt München setzt sich Goergens seit vielen Jahren für die sorgsame Behandlung älterer Gebäude ein. Bei allen Vorhaben, die für das Stadtbild und den Umgang mit wertvoller Münchner Bausubstanz von Bedeutung sind, schaltet er sich im öffentlichen Auftrag als aktiver Mitgestalter mit eigenen Lösungsvorschlägen ein.

Wertschätzung für die Wiederaufbauleistung

Goergens ist deshalb ideal geeignet, die gemeinsame Vision der Bayerischen Hausbau und der Stadt München an einem konkreten Beispiel umzusetzen. Am 1. Oktober 2013 wird der Entwurf des Architekturbüros Goergens+Miklantz bei

der Kommission für Stadtgestaltung eingereicht. In einem dazu herausgegebenen Presstext des Architektenbüros vom 30. September 2013 ist von einer neuen „Wertschätzung für die Wiederaufbauleistung nach dem Krieg und die formal eigenständige Neuinterpretation der Vorkriegsbebauung“¹ die Rede. Aufgabe weiterer Veränderungen sei es, mit dieser Substanz behutsam umzugehen, so die Verfasser. Dem entspricht der Entwurf für die neue Gestaltung voll und ganz.

Dialog mit den Nachbargebäuden

Die Leitidee des Umbaus am Marienplatz 22 wird wie folgt formuliert: „Für die Neugestaltung gilt es, den Fünfzigjahre-Kern des Gebäudes zu rehabilitieren, Zierrat und Verunstaltungselemente abzubauen und aufbauend auf der Kernsubstanz des Gebäudes wieder einen Dialog des Hauses mit den drei erhaltenen Fassaden auf der Südseite des Marienplatzes herzustellen.“² Ziel ist es, der Fassade ein Gesicht zu geben, das ihrer Vergangenheit gerecht wird und sie erneut in das gewachsene Altstadtensemble einbindet. Die Qualitäten der fünfziger Jahre, die noch im Gebäude stecken, sollen herausgearbeitet und den feingliedrigen, gut proportionierten Nachbargebäuden mit ihren Lochfassaden angenähert werden.

Integration statt Extravaganz

Auch mit Blick auf das großartige, aber auch dominierende neugotische Rathaus gegenüber entscheiden sich Planer und Architekten gegen eine solitäre Heraushebung des Eckgebäudes Nummer 22 – und damit vollständig anders als 1996. Um das Ziel einer harmonischen Gestaltungseinheit zwischen Rindermarkt und Marienplatz zu erreichen, erscheint ihnen weniger mehr. So sind die bisherige Glasfront, die farbigen Metallakzente und die Panoramaaufzüge im neuen Konzept ersatzlos gestrichen. Auch die Wintergärten im fünften Obergeschoss und im Innenhof sollen im Zuge einer Wiederherstellung der früheren Terrassen zurückgebaut werden.

Klare Zustimmung seitens der Politik

In der Kommission für Stadtgestaltung stößt dieses Konzept auf breite Zustimmung. Auch Oberbürgermeister Christian Ude, der der Kommission im Verlauf seiner letzten Amtsperiode vorsitzt, zeigt sich angetan. Teilnehmer der öffentlichen Sitzung zitieren ihn mit den erleichtert-vorwurfsvollen Worten: „Jetzt, wo ich aus dem Amt scheidet, wird das Haus schön gemacht!“ Der erste Entwurf von 2013 muss in der Folge nur geringfügig überarbeitet werden. Im sechsten Obergeschoss etwa weichen die geplanten Lamellen vor den Fensterelementen, um die Sicht weniger einzuschränken.

Vertikale und horizontale Gliederung

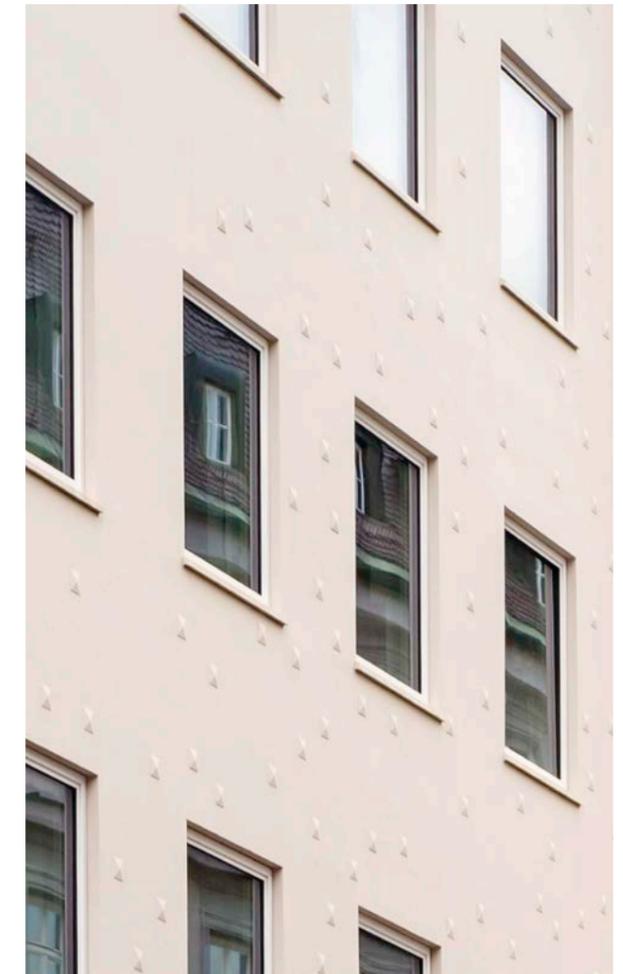
Zu den zentralen Maßnahmen der Fassadenneugestaltung gehört die Wiederherstellung der ursprünglichen Zonierung in Erdgeschoss und Mezzaningeschoss, vier gleiche Normalgeschosse und einen Sonderbereich im sechsten Obergeschoss. Dazu ist es notwendig, die gedrückten Fassadenöffnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss, der so genannten Beletage, neu und klar zu strukturieren und bis zur Unterkante der jeweiligen Geschossdecke anzuheben. Die veränderten Fensteröffnungen nehmen so Verbindung zu denen der Nebengebäude auf. Natursteinpfeiler unterstreichen die vertikale, Gesimse die horizontale Gliederung des Hauses.

Eine Fassade mit Profil

Als Material für die Fassade dient hochwertiger Putz neben Kelheimer Auerkalk in einem hellen Sandton. Die Farbgebung passt sich dezent den umliegenden Gebäuden an, wirkt aber zugleich frisch und modern. Überhaupt zeigt sich die zeitgemäße Gestaltung vor allem in den Details: Feine Abstufungen bei den Putzstrukturen – mal feinkörniger, mal rauer – unterstützen die Gliederung des Gebäudes auf originelle, ja unerwartete Weise. Und noch ein Merkmal macht die Fassade besonders: kleine, pyramidenförmige Strukturen,



„Italienische“ Diamanti-Fassade zum Marienplatz hin.



Lockere Akzente am Rindermarkt.



Der Architekt und sein Masterpiece.

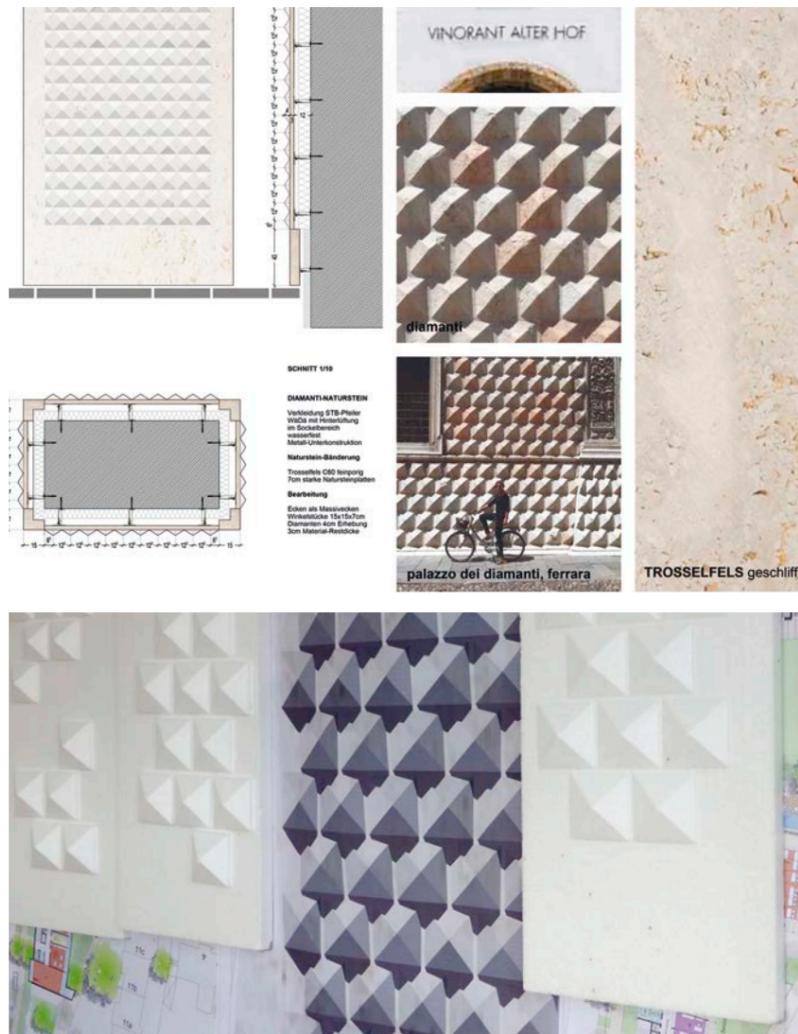


Stolz und Begeisterung in den italienischen Medien.

¹ Presstext des Architekturbüros Goergens + Miklautz, 30. September 2013.

² Antrag der Bayerischen Hausbau auf Baugenehmigung, Anlage zum Bauantrag, 19. März 2015.





Form- und Materialstudien nach dem Vorbild des Palazzo dei Diamanti.

die aus dem Naturstein plastisch herausgearbeitet sind, so genannte Diamanti. Sie bewirken ein lebendiges, ständig wechselndes Muster aus Licht und Schatten und verleihen der Fassade einen Hauch mondäner Eleganz, den es so am Marienplatz 22 noch nicht gab.

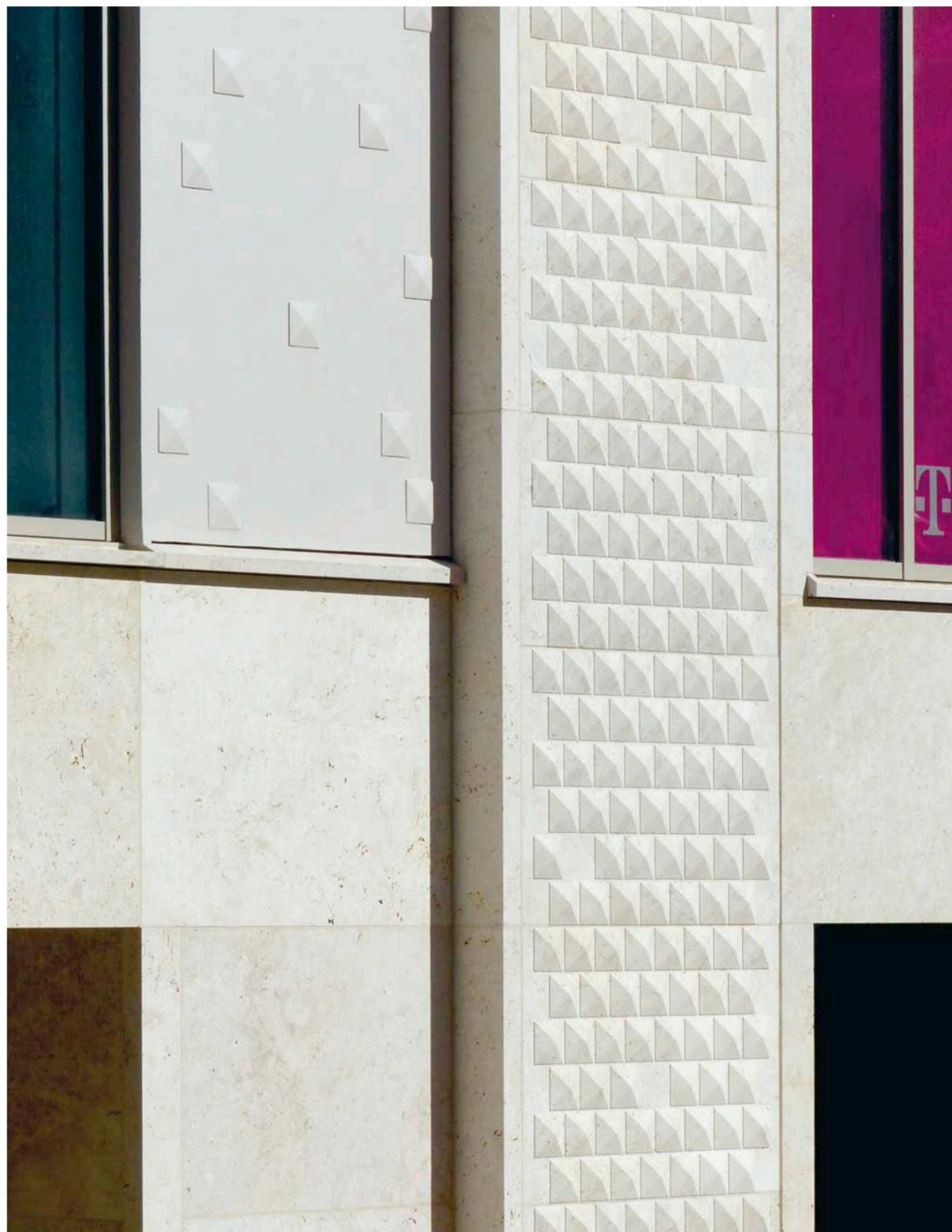
Poesie der Gegensätze

Als Anfang Mai 2017 – noch vor der Gesamtfertigstellung des Hauses – die Fassade unter dem Beifall der Gäste enthüllt

wird, zeigt sich auch der Architekt selbst zufrieden mit dem Ergebnis. „Das Haus wirkte nach dem Umbau in den neunziger Jahren wie ein aus dem Rahmen fallender Solitär ohne gestalterischen Bezug zur Nachbarschaft“, erläutert er in einer kurzen Ansprache den Ausgangspunkt seines Konzepts. Man habe deshalb gemeinsam mit der Bayerischen Hausbau das Experiment gewagt, diese fehlende Verbindung wiederherzustellen. Gefragt, was die neue Fassade in seinen Augen so einzigartig macht, hat Goergens eine klare Antwort: „Es ist



Harmonische Integration:
Das Diamanti-Motiv geht peu à peu
in die normale Putzfassade über.



Dreidimensionalität: Die plastischen Elemente verleihen der Fassade Tiefe und Lebendigkeit.

eine Fassade für den zweiten Blick, die ihre Besonderheit im Näherkommen und im Detail offeriert“, so der Architekt. Der Reiz liege vor allem in den Gegensätzen und spitze sich – buchstäblich – in der Struktur der Diamanti zu. „Dieses Motiv ist historisch und gleichzeitig im besten Sinne modern, weil es streng, rational und diszipliniert wirkt und gleichzeitig eine starke poetische Wirkung entfaltet. Diese besondere Wirkung kommt durch das Licht-und-Schatten-Spiel zustande. Jede Seite einer Pyramide verändert das Licht. Dadurch entsteht eine hohe Plastizität.“

Lob von nah und fern

Es ist nicht unbedingt selbstverständlich, dass Architekten sich freuen, wenn ihr Werk einer so klaren Revision unterzogen wird, wie dies am Marienplatz 22 der Fall ist. Umso

eindrucksvoller ist das Lob, das Jürgen Stöter-Tillmann, der für den Umbau von 1996 verantwortliche Architekt, seinem Kollegen für die Metamorphose des Hauses übermitteln. Am 30. Mai 2017 schreibt er an Gert Goergens: „Ich möchte Ihnen und Ihrem Büro ganz herzlich zur gefundenen Lösung gratulieren. Der gesamte, eher langweilige Block hat eine bewundernswerte Aufwertung erfahren. Also ... großes Kompliment!“ – Die Kunde von der Diamanti-Fassade löst auch jenseits der Landesgrenzen Begeisterung aus. Die Lokalpresse von Ferrara berichtet stolz in Wort und Bild über das Projekt. Und die Einwohner sind begeistert, dass ihr architektonisches Juwel in München einen unerwarteten Widerhall gefunden hat. Was München betrifft, so darf es den augenzwinkernden Beinamen „nördlichste Stadt Italiens“ ab sofort noch ein bisschen selbstbewusster tragen.

10.000 „Diamanten“ für München

In der oberitalienischen Stadt Ferrara steht ein Palazzo aus dem 16. Jahrhundert, der selbst für italienische Verhältnisse spektakulär ist: der Palazzo dei Diamanti. Sein hervorstechendes Merkmal ist die architektonisch eigenwillige Gestaltung der Marmorfassade. Auf Anordnung des Bauherrn Ercole I., Herzog von Ferrara, Modena und Reggio, wurde diese aus 12.600 Marmorblöcken

zusammengesetzt, deren Stirnseiten nicht flach, sondern pyramidenförmig sind und die deshalb an geschliffene Diamanten erinnern. Es handelt sich bei diesen Diamanti um ein klassisch-historisches Fassadenmotiv, das von der Antike über das Mittelalter bis zur Renaissance Verwendung fand. Der Frührenaissancebau des Architekten Biagio Rossetti (1447–1516) jedoch ist ein besonders eindrucksvolles Beispiel für diese Tradition. Kein Wunder also, dass sich Architekt Gert Goergens gerade in Ferrara für die Fassadengestaltung in München inspirieren ließ: Rund 10.000 effektvolle Diamanti, die aus der Natursteinfassade herausgearbeitet, nicht geklebt sind, zieren auch die Front des Hauses Marienplatz 22. Zum italienischen Flair gesellt sich ein zusätzliches Gestaltungsspiel: Einige Diamanti fehlen in den Reihen der



Front zum Marienplatz – sie hat der Architekt locker auf der Putzfassade zum Rindermarkt hin verteilt, um so die unterschiedlichen Parzellen des Ensembles harmonisch miteinander zu verbinden.



VON DER VISION
ZUR WIRKLICHKEIT.
Verantwortungs-
volle und effiziente
Umsetzung.

Schlicht eindrucksvoll:
Modell zur Neugestaltung
des Hauses Marienplatz 22.



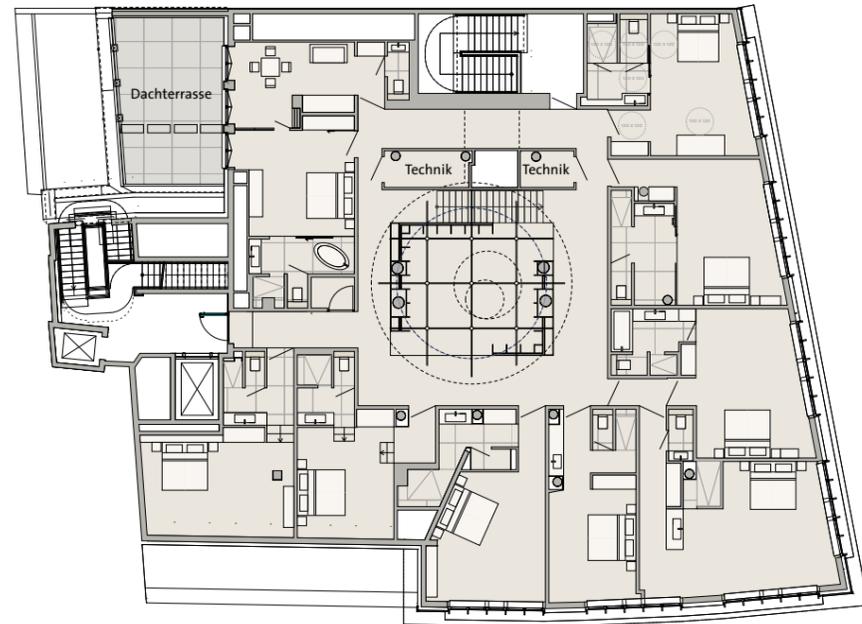
Das Erfolgsrezept: klare Strukturen, luftige Arkaden.

Von der Theorie zur Praxis Vorbereitung und Zeitplanung

„Bauen im Bestand“ – hinter diesem Stichwort verbirgt sich der Umgang mit vorhandener, oft denkmal- oder ensembleschutzter Bausubstanz, deren Erhaltung und Sanierung mit den Erfordernissen einer Modernisierung in Einklang gebracht werden müssen. Oft sind damit Investitionen verbunden, die nicht weit von denen für einen kompletten Neubau entfernt sind. So ist zum Beispiel am Marienplatz 22 viel Aufwand nötig, um das historische Gebäude aus den fünfziger Jahren in statischer Hinsicht, aber auch in Bezug auf moderne Sicherheitsvorschriften zu erneuern. Daneben verlangt der geplante modulare Aufbau nach neuen Zugängen und durchdachter, unabhängiger Haustechnik für alle Bereiche – Notwendigkeiten, die bereits bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Vorausschauende Planung

Gut Ding will Weile haben! Im Bewusstsein dieser Tatsache setzt die Bayerische Hausbau alle Prozesse frühzeitig in Gang. So wird nicht nur die Abteilung Projektentwicklung lange vor dem tatsächlichen Ablauf der Mietverträge damit beauftragt,



Kompliziert und aufwändig: die Feinplanung für die neue Nutzung.

sich Gedanken um eine neue Nutzung zu machen. Auch der Architekt kann bereits Ende 2013, rund zweieinhalb Jahre vor Baubeginn, einen ausgereiften Vorschlag für die Fassadengestaltung vorlegen, der kaum verbesserungsbedürftig ist. Wegen der bautechnisch schwierigen Lage ist es zudem erforderlich, möglichst frühzeitig mit den Planungen für die Baustelleneinrichtung zu beginnen. Nur so können die umfassenden Auflagen und Anforderungen des Kreisverwaltungsreferates entsprechend berücksichtigt und der Baustart termingerecht vollzogen werden.

Durchdachtes Zeitmanagement

Die Komplexität und Verzahnung der notwendigen Arbeitsprozesse, die Anzahl der beteiligten Unternehmen und Arbeiter sowie die unvorhergesehenen Zwischenfälle machen bei einem Großprojekt wie diesem eine sorgfältige Zeitplanung unter Berücksichtigung von Pufferzeiten unumgänglich. Am Marienplatz 22 müssen zudem spezielle Einschränkungen aufgefangen werden. So ist die Baustellenanlieferung

vormittags auf die Zeit bis 10.30 Uhr beschränkt. Für manches bleibt deshalb nur die Nacht – etwa für die Anlieferung des Krans und den Einbau der Rolltreppen. Zudem gilt es, den Zeitplan für lärmintensive Arbeiten auf die Bedürfnisse von Anliegern und Besuchern der Stadt abzustimmen – auch hier ist sorgfältige Planung erforderlich, um die Abläufe nicht mehr als nötig ins Stocken zu bringen.

Erfolgreiche Abwicklung

Das Ringen um eine enge Verzahnung der einzelnen Bauschritte – von Maßnahmen zur Erhaltung der Statik über die Erneuerung der Haustechnik und den Einbau von Brandschutzelementen bis hin zum Rückbau der Verglasungen und zur Gestaltung der neuen Fassade – lohnt sich: Ende März 2017 können mit dem fünften und sechsten Obergeschoss die ersten Flächen zum Innenausbau an den Mieter Geisel übergeben werden, im April folgen die weiteren. Am 1. August 2017 wird das Gesamtgebäude offiziell eröffnet.



Paradebeispiele für erfolgreiche Innenstadtprojekte: das Joseph Pschorr Haus in der Neuhauser Straße (links) und der Donisl in der Weinstraße (rechts).

Mit Erfahrung und Flexibilität

Praktische Umsetzung und Projektmanagement

Die Bayerische Hausbau verfügt über umfassendes Know-how beim Bauen in zentralen Innenstadtlagen. Erworben wurde es zum Beispiel bei der Neugestaltung des Alten Hofes oder der Errichtung des Benetton-Stores in der Kaufingerstraße 15. Weitere Beispiele sind das Joseph Pschorr Haus, das ebenfalls direkt in der Fußgängerzone und an der S-Bahn-Stammstrecke zwischen Stachus und Marienplatz liegt und innerhalb von knapp zwei Jahren neu errichtet wurde, sowie die Sanierung beziehungsweise der Umbau der Traditionsgaststätte Donisl, von der nur die historische Fassade stehenblieb. Bei diesen Bauprojekten wurden zweifellos wertvolle Erfahrungen gesammelt, die dem Projektmanagement am Marienplatz 22 zugutekamen. Bester Beweis hierfür sind der reibungslose Gesamtlauf und die Einhaltung des angestrebten Zeitplans.

Im Gespräch



Florian Schwärzler.

Aufgabe der Projektleitung ist es, Planung und Bauablauf über die gesamte Umsetzungszeit zu koordinieren und zu kontrollieren. Dass dabei oft genug auch unvorhergesehene Ereignisse eintreten können, auf die schnell und angemessen reagiert werden muss, weiß Florian Schwärzler, zuständiger Projektleiter der Bayerischen Hausbau, zu berichten.

Bauen in der Innenstadt – damit hat die Bayerische Hausbau ja schon einige Erfahrung. Was war beim Marienplatz 22 anders als bei anderen Projekten?

Eine Besonderheit bestand für uns darin, dass es sich um ein Umbau- und Sanierungsprojekt handelte. Die beteiligten Planer und Firmen mussten sowohl die vorhandenen Bauteile berücksichtigen, ersetzen oder entfernen als auch gleichzeitig mit neuen Bauteilen arbeiten. Schon die Beschaffung von möglichst umfangreichen und aktuellen Bestandsunterlagen und ihre Ergänzung durch Bestandsuntersuchungen

gestalteten sich äußerst aufwändig. Und die konkrete Umsetzung der darauf basierenden Planungen auf der Baustelle mit den notwendigen Anpassungen erforderte neben hoher Präzision auch viel Flexibilität von allen Seiten.

Was war für Sie die größte Herausforderung während der Bauzeit?

Die zentrale Herausforderung eines Bestandsprojektes liegt vor allem in der Unvorhersehbarkeit von Umständen. So kam es auch hier vor, dass bestehende Bauteile anders ausgeführt worden waren, als die Bestandspläne es hätten erwarten lassen. Oder dass Abmessungen vor Ort nicht den Bestandsplänen entsprachen. In solchen Fällen ist ein konstruktives Zusammenwirken aller Projektbeteiligten nötig, um die Beeinträchtigungen auf den Projektverlauf möglichst gering zu halten. Auch die innerstädtische Lage verlangte vom gesamten Team ein Höchstmaß an Kreativität und Engagement – etwa bei der Baustelleneinrichtung, der Organisation der Anlieferungen oder der Kommunikation mit den Nachbarn und Behörden. Nicht zuletzt hat die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit und der Medien uns sehr in die Pflicht genommen.

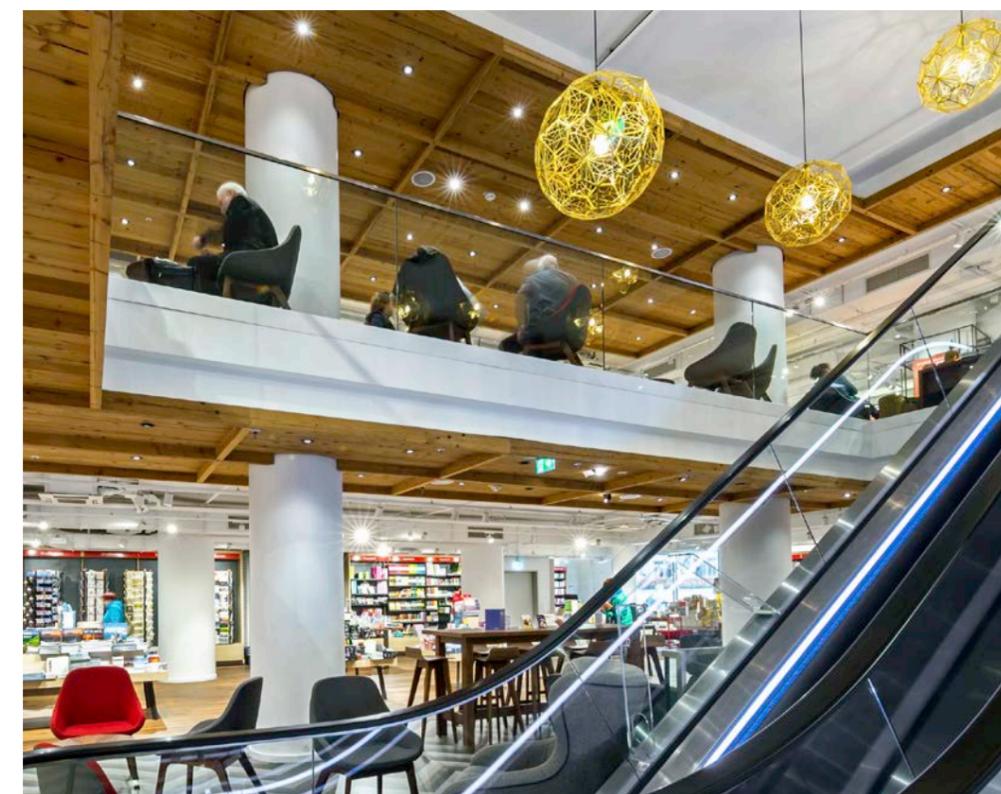
Was haben Sie als besonders „aufregend“ in Erinnerung behalten?

Kurz vor der endgültigen Genehmigung der Baustelleneinrichtung wurden vom

Kreisverwaltungsreferat unerwartet zusätzliche Anforderungen und Auflagen definiert, die einen termingerechten Baustellenbeginn gefährdeten und die lange abgestimmte Konzeption in Frage stellten. Für das Projektteam war das eine hektische und teilweise ungewisse Zeit, die wir letztlich aber mit Erfolg überstanden haben.

Gab es auch positive Überraschungen? Was lief besser als erwartet?

Es gab tatsächlich eine überraschende Wendung: Für die Umbauarbeiten am Rohbau hatten wir mit dem Hochdruckwasserstrahlverfahren zunächst eine zwar schonende, aber recht laute Methode geplant. Dank der Baub substanz und der sorgfältigen Arbeit der ausführenden Firma konnten wir dieses Verfahren – und damit eine zusätzliche hohe Lärmbelastung – jedoch vermeiden. Über die Schalldämmkassetten am Gerüst, die als Kompensationsmaßnahme vorgesehen waren, waren wir trotzdem froh: Durch sie wurden die „normalen“ Schall- und Schmutzauswirkungen enorm reduziert. Positiv hervorzuheben ist auch, dass das Projektteam über die gesamte Bauzeit sehr konstruktiv und zielorientiert zusammengearbeitet hat – gerade dann, wenn der Bestand uns vor unerwartete Situationen stellte. Dies ist nicht selbstverständlich und hat alle Abläufe günstig beeinflusst.



Eine Säulenkonstruktion über zwei Geschosse und verstärkte Decken stellen die Gebäudestatik auf neue Füße.

Unzureichende Statik

Schon bei den vergangenen Revitalisierungen des Hauses Marienplatz 22, 1979 und 1996, waren statische Probleme zutage getreten. In einem Bericht der Baufirma Liebergesell aus dem Jahre 1978 ist zu lesen, dass schon beim Wiederaufbau 1958 die Rahmenstatik „so voll ausgereizt“ war, dass „die zulässige Sicherheit ... in den meisten Fällen überschritten wurde“. Diesen statischen Problemen hat man in der Folgezeit durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen entgegen gewirkt. So wurden 1996 alle tragenden Stützen und Unterzüge über die Geschosse hinweg verstärkt. Dennoch ist auch die jüngste Revitalisierung von statischen Herausforderungen geprägt: Immer wieder muss die Tragfähigkeit der Wände und Decken geprüft und gegebenenfalls mit zusätzlichen, ertüchtigenden Maßnahmen abgesichert werden.

Stolpersteine

Einige der früheren Methoden zur Wand- und Deckenverstärkung sind zudem unter modernen Gesichtspunkten – buchstäblich – nicht mehr tragbar: So ist es aus Brandschutzgründen notwendig, die mit Stahlbändern verstärkten Decken zu ertüchtigen oder zu ersetzen. Eine weitere Überraschung stellen die so genannten Kommunwände dar, die das Haus zu den Nachbargebäuden hin abgrenzen. Diese normalerweise zweischaligen Wände entpuppen sich als so schlicht gebaut, dass es zu ungewollten Lärmübertragungen kommt. In enger Abstimmung mit den betroffenen Nachbarn können jedoch bei allen Stolpersteinen zufriedenstellende Lösungen gefunden werden.



Erste Begehung der Räumlichkeiten mit Politik und Presse im Mai 2017.

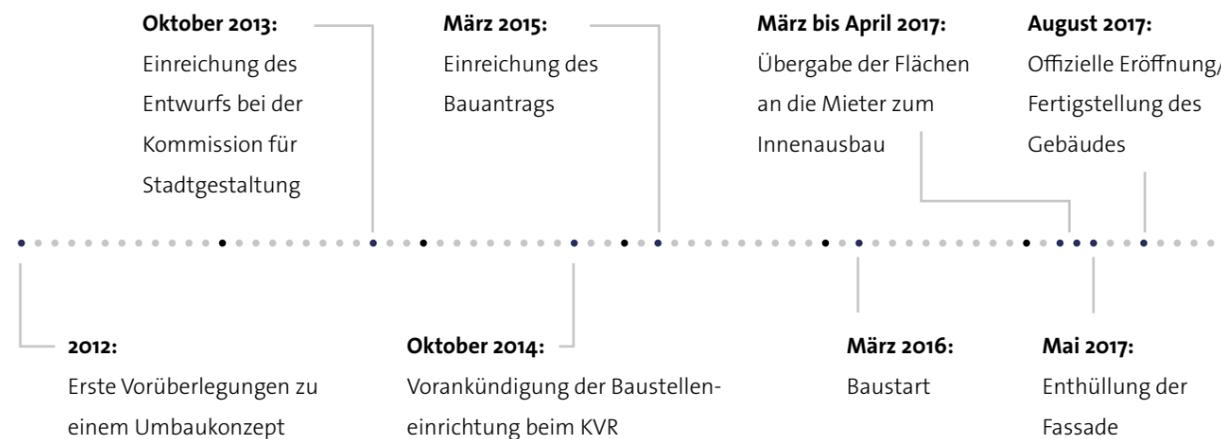


Dr. Jürgen Büllesbach erläutert das Revitalisierungskonzept.



Postkartenmotiv: Der Marienplatz ist das unangefochtene Zentrum Münchens.

Vom ersten Entwurf bis zur feierlichen Eröffnung



Auf gute Nachbarschaft! Verantwortungsvolles Bauen

Bei einem so aufwändigen Projekt legt der Eigentümer naturgemäß großen Wert darauf, zügig und möglichst kosteneffizient zu bauen. Als kluger Bauherr achtet er aber mindestens ebenso streng darauf, die Baustelle im Einvernehmen mit den Nachbarn, etwa den ansässigen Geschäften und Büros, sowie mit der Stadt abzuwickeln. Es gibt eine soziale Verantwortung, die jenseits der städtischen Bauauflagen immer wieder nach kreativen und konstruktiven Lösungen zugunsten der Anlieger verlangt. Dabei geht es vielfach um Lärmschutz, aber auch um die ungehinderte Zufahrt zu den Grundstücken oder um optische Aspekte. Der Marienplatz ist nicht nur das pulsierende Herz der Münchner Innenstadt – er ist bei aller Geschäftigkeit auch ein Ort, an dem man sich niederlässt, um zu verweilen, das neugotische Rathaus mit dem Glockenspiel zu bewundern, einen Kaffee zu trinken oder in aller Ruhe einen kurzen Plausch zu halten. Das erfordert besondere Schutzmaßnahmen.



Verantwortungsvolles Bauen: dank Schalldämmkassetten und fußgängerfreundlicher Baustelleneinrichtung.



Lärmschutz für alle

Die Bayerische Hausbau entscheidet sich, insbesondere im Zusammenhang mit der ursprünglich geplanten Wasserstrahlmethode, das Fassadengerüst mit speziellen Schalldämmkassetten zu verkleiden. Die Abdeckungen aus Metall geben der Baustelle nicht nur ein äußerst beruhigtes Aussehen, sie führen auch dazu, dass die Lärmemission auf einem Minimum gehalten werden kann. Dennoch ist eine gewisse Belastung bei Baustellen dieser Größenordnung unvermeidbar. Aus diesem Grund wird zum Beispiel das benachbarte Notariat während der lärmreichsten Bauphase für drei Monate einvernehmlich umquartiert. Außerdem wird ein Stopp für laute Arbeiten während der Glockenspielleiten beschlossen, schließlich sollen die Touristen nicht um ihre Lieblingsattraktion gebracht werden. Generell muss die Balance zwischen den Bedürfnissen der Anlieger und den Notwendigkeiten der Baustelle immer wieder neu austariert werden.

Straßenberuhigung im Baustellenumfeld

Eine Nebenwirkung besonderer Art löst die Baustelle in Sachen Verkehr aus: Wegen des großen Portalkrans am Rindermarkt und der damit verbundenen Umzäunung beschließt das Kreisverwaltungsreferat München die Sperrung der Durchfahrt bis zum Abschluss der Bauarbeiten – und im Anschluss daran die Erweiterung der Fußgängerzone um den Bereich zwischen Dinerstraße und Rindermarkt. Radfahrer müssen künftig einen Umweg fahren, auch Taxis und Busse können hier nicht mehr halten, weshalb die gesamte Maßnahme nicht unumstritten ist. In den Medien wird das Für und Wider intensiv diskutiert, nicht zuletzt unter dem Einfluss protestierender Radfahrer und klagender Taxifahrer. Einer Befragung des Regionalinstituts für Mittelstandsmarktforschung zufolge sind aber die meisten Münchner nicht gegen, sondern für die erweiterte Fußgängerzone, die sich nach Plänen der Stadt einmal über die gesamte Länge der Sendlinger Straße erstrecken soll.

Viel Lärm um wenig Stoff

Zu den optischen Begleiterscheinungen einer Baustelle zählt unter anderem das – meist wenig attraktive – Baugerüst. Um dessen Anblick angenehmer zu machen, wird es in der Regel mit einer Plane verkleidet, auf der ein Bild der künftigen Fassade prangt – quasi als Vorgeschmack. Doch das Baugerüst am Marienplatz 22 ist durch die Lärmschutzkassetten bereits vollständig bedeckt. Einen Hingucker gibt es trotzdem: Vor dem Gebäude befindet sich ein Containerturm, in dem die Bauleitung und das Baustellenpersonal untergebracht sind. Seine mehr als hundert Quadratmeter große Front wird über eine Agentur als Werbefläche vermarktet – im Sommer 2016 ist sie an den italienischen Modehersteller Calzedonia vermietet. Zu sehen ist das brasilianische Model Adriana Lima in

einem knappen schwarzen Bikini. Die Leichtbekleidete im Großformat sorgt für Wirbel: Vom „Stören des Stadtbilds“¹ ist da die Rede und vom Missbrauch öffentlicher Flächen durch die Werbung. „Braucht’s die Nackerte am Marienplatz?“², fragt der Münchner Merkur, während andere die Diskussion um sexistische Werbung in der Innenstadt schlicht für „eine Frage des Formats“³ halten. Die Kommission für Stadtgestaltung spricht sich jedenfalls gegen die Verlängerung des Vertrags mit der Vermarktungsfirma aus, und so verschwindet Adriana Lima bald wieder von der Bildfläche. Der Name Calzedonia hingegen dürfte – sehr zur Freude des italienischen Unternehmens und seiner betreuenden Werbeagentur – noch eine ganze Weile länger in den Köpfen hängenbleiben. Im Dezember



2016 macht die Werbefläche erneut auf sich aufmerksam: Während vom Winter in der Stadt noch keine Spur zu sehen ist, soll ein übergroßes Bild des verschneiten Münchens für weihnachtliche Stimmung sorgen – pünktlich zum Christkindlmarkt. Jetzt kann die Fläche gar nicht groß genug sein ...

¹ Vom Stören des Stadtbilds, Süddeutsche Zeitung, 7. Juni 2016, Seite R1.

² Braucht’s die Nackerte am Marienplatz?, Münchner Merkur, 9. Juni 2016, Seite 1.

³ Eine Frage des Formats, Süddeutsche Zeitung, 8. Juni 2016, Seite R1.

Gut inszeniert

Eine hochwertige Fassade, die sich harmonisch in ein gewachsenes Gebäudeensemble integriert, trägt fraglos zur Schönheit des Stadtbildes bei. Die Fassade des Hauses Marienplatz 22 besticht durch das lebendige, wechselnde Spiel von Licht und Schatten, das die Diamanti tagsüber unter dem Einfluss der Sonne erzeugen. Doch was ist in lauen Sommer Nächten oder an kurzen Wintertagen, wenn der Marienplatz

noch belebt, das Tageslicht aber schon vergangen ist? Hier kann nur eine künstliche Lichtquelle für angemessene Inszenierung sorgen. Vor diesem Hintergrund erhofft sich die Bayerische Hausbau zunächst eine Beleuchtung vom Rathaus aus. Da sich dies jedoch nicht realisieren lässt, wird das Gebäude stattdessen vom schräg gegenüberliegenden Donisl aus angestrahlt – und lässt nun auch bei Dunkelheit den Zauber der „Diamantenfassade“ wirken.

MODERNES
HANDELSHAUS.
Innovation und
Vielfalt mit
Premium-Charakter.



Einladendes, persönliches Ambiente in der neuen Buchhandlung Hugendubel.



Hier lässt sich Literatur ganz entspannt entdecken.

Vertraute und neue Vielfalt

Shop-Konzepte und Mieter am Marienplatz 22

Geschichte verpflichtet: Ein historisches Gebäude in zentraler Innenstadtlage steht nicht nur im Hinblick auf sein äußeres Erscheinungsbild im Zentrum der Aufmerksamkeit. Auch das, was in seinem Inneren vor sich geht, wird von der Öffentlichkeit genauestens analysiert und kritisch hinterfragt. Umso mehr, wenn es sich dabei um ein großes, prominentes Geschäftshaus mit langjähriger Tradition handelt. Diese Herausforderung muss in einem Nutzungskonzept berücksichtigt werden.

Individualität als lebendiger Impuls

In den Geschäftshäusern am Marienplatz und in der gesamten Fußgängerzone gehen täglich Tausende Besucher ein und aus. Es sind Menschen mit unterschiedlichen und sich wandelnden Anliegen, Vorstellungen, Wünschen und Interessen. Sie alle wollen mit einem möglichst vielfältigen Angebot an Dienstleistungen und Produkten berücksichtigt und „abgeholt“ werden. Für die Bayerische Hausbau als Eigentümerin des Hauses Marienplatz 22 stellt diese Tatsache auch im Zuge der Revitalisierung einen lebendigen Impuls dar – hin zu einer nachhaltigen, zeitgemäßen Nutzungsstrategie mit erstklassigen Mietern und hochwertigen Services.



Vom Rindermarkt gelangt man in den großzügigen, modernen Eingangsbereich.

Bewährtes ...

Die gesamte neue Gebäudenutzung verbindet bewährte, traditionelle mit modernen, innovativen Elementen: Hugendubel hat seine Fläche verkleinert und präsentiert in neuem, ausgesuchtem Ambiente eine Buchauswahl „nach Maß“ – damit kann eines der größten Anliegen der Münchner erfüllt werden, nämlich der Wunsch, weiterhin in der Altstadt Bücher kaufen zu können. Auch die Traditionsgastronomie von Karl-Heinz Wildmoser und das berühmte Hacker-Pschorr-Bier bleiben am Marienplatz: In Wildmosers Restaurant-Café kann man bei großzügigerem Platzangebot als bisher nach wie vor zünftig essen und trinken. Und der PresseClub München, eine Institution in der bayerischen Landeshauptstadt, residiert ebenso weiterhin gegenüber dem Alten Peter und zieht vom vierten Stock aus seine medialen Fäden.

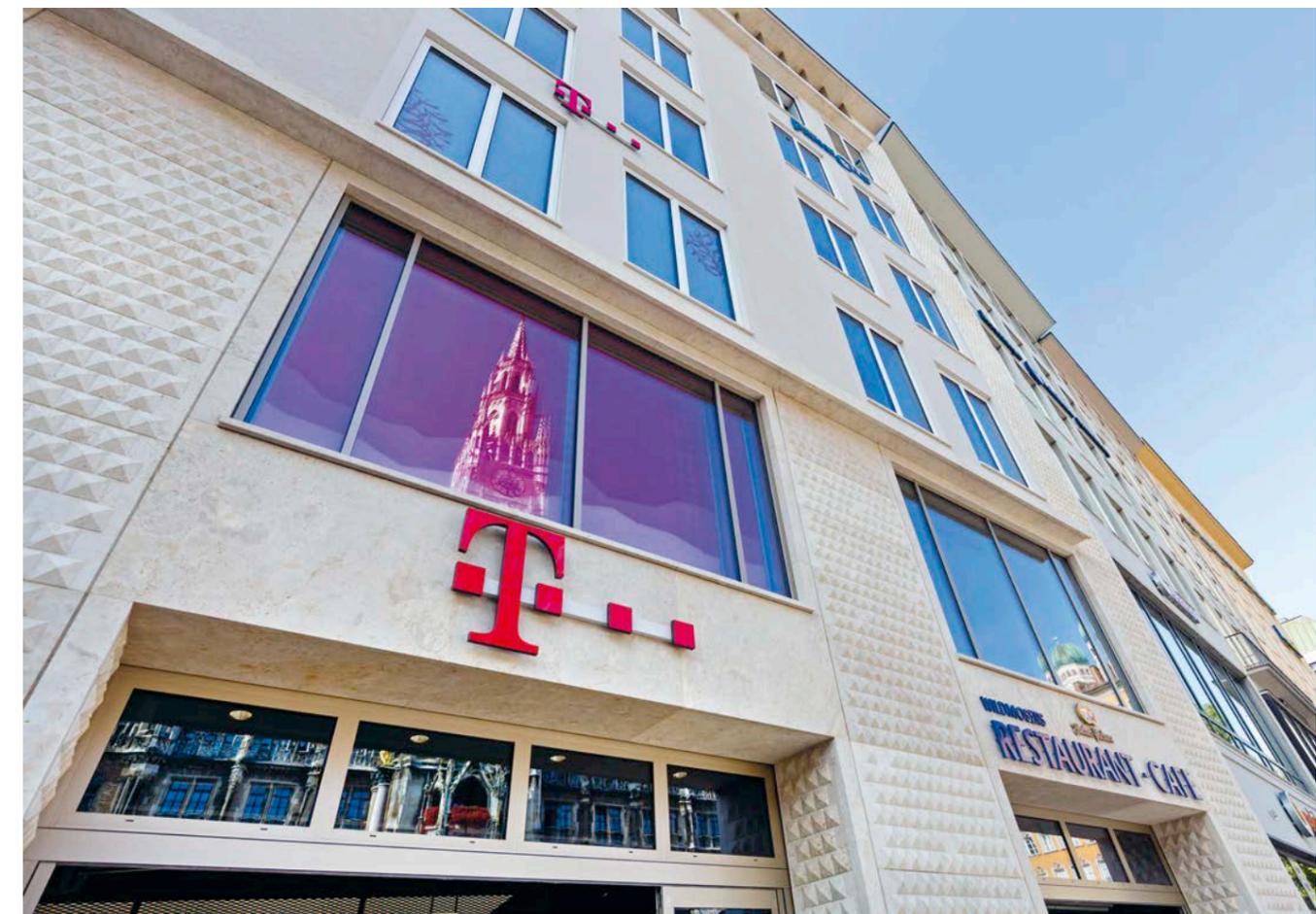
... trifft Neues

Bereichert und deutlich aufgewertet wird diese Kombination von zwei Neuzugängen: dem Design-Flagship-Store des neuen Hauptmieters, der Deutschen Telekom, der das gesamte Spektrum aller Produkte und Dienstleistungen des Telekommunikationsanbieters in einer einzigartigen und besonderen Weise inszeniert, und der innovativen Stadtresidenz der Hoteliersfamilie Geisel. Mit dem Beyond by Geisel ist in den beiden obersten Stockwerken unter innenarchitektonischer Nutzung

des Atriums ein spektakuläres, luxuriöses Gastgeberangebot entstanden: eine exklusive Wohn- und Übernachtungsmöglichkeit für alle, die das Besondere zu schätzen wissen und sich dabei wie in ihrem eigenen Wohnzimmer fühlen wollen. Das Beyond by Geisel kann dank seiner Lage sogar mit einem echten Superlativ werben: Es ist das zentralste Hotel Münchens, unmittelbar im geografischen Mittelpunkt der Stadt gelegen.

Nachhaltigkeit durch Hochwertigkeit

„Bei der Neubestimmung unserer Nutzungsstrategie hatten wir ein großes Ziel vor Augen“, sagt Lars Dücker, Leiter Asset Management der Bayerischen Hausbau. „Wir wollten das Äußere und das Innere des Hauses in eine stimmige, harmonische Beziehung setzen und so unser Verständnis von einem modernen Handelshaus in der Metropole München glaubwürdig transportieren.“ Dazu passt, dass alle Mieter echten Premium-Charakter aufweisen: Jeder einzelne ist sich der prominenten Lage und der Exklusivität seiner Verkaufs- und Handelsfläche bewusst und nutzt diesen Status für kreative Ideen jenseits des Mainstreams. „Mit anderen Worten: Anspruch trifft Exklusivität“, so Lars Dücker, und er fügt hinzu: „Für uns ist eine solche Nutzung auch eine Frage der Nachhaltigkeit. Denn je hochwertiger die Belegung der Flächen, desto größer die Anziehungskraft für die Besucher und desto größer die Chancen auf eine langfristig erfolgreiche Bespielung.“



Das magentafarbene „T“ ist neu an der Fassade des Hauses Marienplatz 22.

Das Telekom-Erlebnis Ikonischer Flagship-Store im Magenta-Style

Die Deutsche Telekom ist neu am Marienplatz 22. Als einer der führenden Telekommunikationsanbieter in Europa hat das Unternehmen im Erdgeschoss des Hauses einen 300 Quadratmeter großen Flagship-Store eröffnet – mit einem Designkonzept, das in dieser Form einzigartig in Deutschland ist: voller innovativer Ideen und emotionaler Eindrücke. Passend zur hochwertigen Immobilie und ihrer exponierten Lage treffen sich Kunden nun am pulsierenden Treffpunkt im Herzen Münchens auch, um auf dem modernsten Stand der Technik zu „erleben, was verbindet“.

Zu Besuch im „Collector's Home“

Persönlich und nah, abwechslungsreich und überraschend: So präsentiert sich die Telekom am Marienplatz ihren Kunden. Sie tut das mit einer Gestaltung, die auf dem Motiv des „Collector's Home“ beruht: In einer modernen Umgebung finden





Zu Hause zeitgemäß vernetzt: mit Magenta SmartHome und EntertainTV.



Die digitalen Möglichkeiten von morgen auf einen Blick.



München mit anderen Augen sehen: auf einer 360-Grad-Virtual-Reality-Reise.



Innovatives Designkonzept: Collector's Home mit ausgewählten Lieblingsstücken.

sich zahlreiche individuelle Lieblingsstücke, die mit einem besonderen Auge für das Detail zusammengestellt sind. Betritt man den Store, fühlt man sich wie zu Hause – oder so, wie man es zu Hause gerne hätte. Fast jedenfalls. Denn um ein besonders beeindruckendes Kundenerlebnis zu erzielen, haben die Designer viele Elemente bewusst überzeichnet oder dramatisiert. So leuchten die Alpen spektakulär als ikonisch-magentafarbene Grafik im Schaufenster – ein Symbol, das die Kunden durch den gesamten Shop begleitet.

Digitalität hautnah

„Wir sind mit unserem Shop direkt im Herzen dieser wunderbaren Stadt“, sagt Niek Jan van Damme, Telekom-Vorstand Deutschland. „Der Marienplatz ist eine Triple-A-Lage. Es gibt nicht viele Adressen, die sich damit vergleichen lassen. Es ist deshalb nur konsequent, dass wir hier das schönste Schaufenster unseres Unternehmens einrichten.“ Zu einer Triple-A-Lage gehört eben auch ein Triple-A-Store. Und zu einem

Flagship-Store-Konzept gehört, dass die Kunden hier einen Überblick über das gesamte Produkt- und Service-Portfolio der Telekom erhalten. Besucher dürfen anhand von praktischen Anwendungsbeispielen sehen und mit allen Sinnen nachvollziehen, welche digitalen Möglichkeiten ihnen offenstehen.

Virtuelle Welten

Beispiel smartes Zuhause: In der mehr als vierzig Quadratmeter großen Magenta-Zuhause-Lounge erfahren die Kunden, wie Magenta SmartHome der Telekom das Zuhause optimal vernetzt oder wie man mit EntertainTV in Zukunft fernsehen kann. Ein paar Meter weiter hängen Kopfhörer und Virtual-Reality-Brillen an magentafarbenen Bändern von der Decke. Hier kann man sich auf eine spannende virtuelle 360-Grad-Reise begeben, nicht nur in die Welt der Telekom, sondern auch an die Hotspots von München: Vom Glockenspiel am Neuen Rathaus bis zum Eisbach-Surfen hat man die Stadt so garantiert noch nie gesehen.



Auch beim Service geht die Telekom neue Wege: natürlich mit digitalen Mitteln.

Neue Wege beim Service

Auch für die Telekom selbst besitzt der neue Flagship-Store Erlebnispotential: „Wir probieren hier vieles zum ersten Mal aus“, sagt Marcus Epple, Geschäftsführer Operatives Geschäft der Deutschen Telekom Privatkunden-Vertrieb. „Gerade im Hinblick auf das Zusammenspiel von stationärem Angebot und Online-Handel gehen wir neue Wege: So können wir bei Bedarf mithilfe von Robotern Service-Fachleute direkt mit den Kunden vor Ort in Kontakt bringen.“ Auch mit Online-Services wie „Kaufen & Abholen“ oder der „Online-Terminvereinbarung“ verlängert die Telekom die Beratung im Laden mit digitalen Mitteln – entweder über die Homepage oder über die Telekom-Shop-App.

Das smarte Zuhause

Sowohl Privat- als auch Geschäftskunden können im Flagship-Store mit individueller Beratung und maßgeschneiderten Lösungen rechnen. Für allgemeine Anfragen oder technische Probleme bietet die Telekom auch hier eine Magenta-Service-Station als erste Anlaufstelle. So bereichert das Unternehmen die Mietervielfalt im Handelshaus Marienplatz 22 um die Zukunftsbranche Telekommunikation – und das ganz ohne Berührungängste: „Es war uns wichtig, eine Wohlfühlatmosphäre für die Münchnerinnen und Münchner zu schaffen“, erklärt Marcus Epple. Ganz nach dem Motto: Welcome @ home!



Der neue Hugendubel lädt Buchfans auf zwei Etagen zum Lesen und Entspannen ein.

Ein Ort zum Wohlfühlen

Literatur und Begegnung im neuen Hugendubel

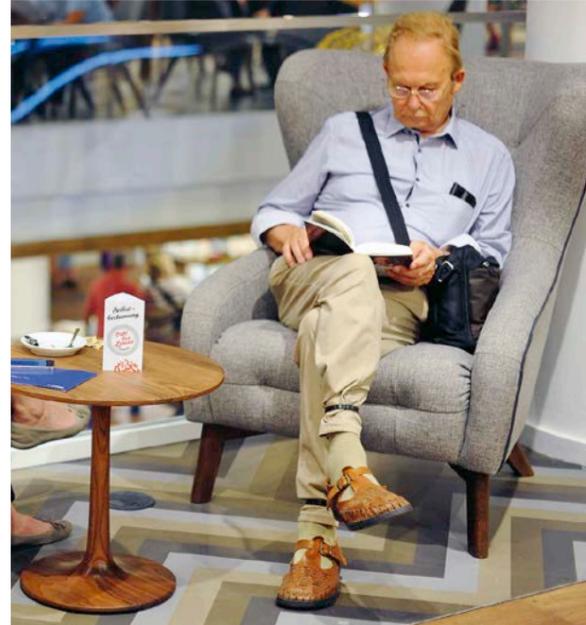
Seit Gründung der ersten Buchhandlung am Münchner Salvatorplatz im Jahr 1893 steht der Name Hugendubel für Kompetenz im Buchhandel. Bis heute ist das Familienunternehmen unauflösbar mit der bayerischen Landeshauptstadt verbunden. Aus dem Ursprungsgeschäft entwickelt sich ab den sechziger Jahren peu à peu der größte inhabergeführte Buchfilialist Deutschlands. Das Geschäft wird zunächst um mehrere Münchner Niederlassungen erweitert, ab Mitte der achtziger Jahre beginnt man, auch über die Stadtgrenzen hinaus zu expandieren. Im Jahr 2017 betreibt Hugendubel deutschlandweit mehr als 120 Filialen.

Eine besondere Beziehung

Die Beziehung zu München ist und bleibt besonders – am Marienplatz 22 zeigt sich das vielleicht am deutlichsten. Hier wird im Jahr 1979 Deutschlands erste mehrstöckige Buchhandlung eröffnet. Mit Rolltreppen, Leseinseln und einem ungehinderten Zugang zum Buch setzt das Geschäft branchenweit neue Maßstäbe. Nie zuvor konnten Kunden auf so großer Verkaufsfläche nach Herzenslust stöbern, aus einem riesigen Bücherangebot wählen und es sich in gemütlichen Polstern bequem machen. Die Leseinseln werden geradezu legendär. Nach der Umbauphase 1996/97, während der Hugendubel für drei Monate schließen muss, erstrahlt die Buchhandlung in neuem Glanz und neuer Größe.



Der Büchertisch bleibt zentraler Einrichtungsgegenstand.



Buch und Café: eine gelungene Verbindung.



Beyond by Geisel: Der Name ist Programm bei der neuen Stadtresidenz am Marienplatz.

Der neue Hugendubel

Fast vierzig Jahre nach der Erstgründung des Geschäfts am Marienplatz und nach der erneuten Revitalisierung des kompletten Gebäudes zieht das Unternehmen 2017 mit einem neuen Konzept wieder ein. Von Hauptmieter Telekom, dem ehemaligen Technologiepartner in der tofino-E-Reader-Allianz, mietet Hugendubel die erste und zweite Etage, Büroräume im dritten Stock sowie einen neuen, offenen Eingangsbereich im Erdgeschoss, der vom Rindermarkt her zugänglich ist. Hier befindet sich ein Informationsstand, an dem die Kunden begrüßt und über das Sortiment informiert werden. Über Rolltreppen oder Fahrstuhl gelangt man in die beiden oberen Stockwerke, zu den eigentlichen Geschäftsflächen.

Lesen und genießen

Ein zentrales Merkmal des neuen Shop-Konzepts ist der klare Fokus auf das Lesen. Ob schneller Buchtipp oder ausgiebiges Beratungsgespräch – am Marienplatz kommen alle Buchliebhaber auf ihre Kosten. Und nicht nur das: Weil jeder

Hugendubel-Besuch idealerweise von einer Tasse Kaffee begleitet wird, verschmelzen Buchladen und Café zu einer Einheit. Das Hugendubel-Café, mit eigenem Logo versehen, versorgt seine Gäste in beiden Stockwerken. Lesegenuss und Kaffeekultur ergänzen sich und sorgen für ein besonderes Bucherlebnis.

Eintreten und sich wohlfühlen

„Der neue Hugendubel am Marienplatz ist ein besonderer Ort, ein Raum zum Ankommen, Wohlfühlen und Verweilen – eine Buchhandlung als Begegnungsstätte“, umreißt Nina Hugendubel, geschäftsführende Gesellschafterin von Hugendubel, die Idee dahinter. „Die gesamte Einrichtung, vom Parkettboden über die offenen Decken und natürlichen Materialien bis hin zu den Lounge-Bereichen mit ihren Couches und Sesseln, strahlt Entspannung aus. Hier wollen wir alle dazu einladen, die warme Leseatmosphäre zu genießen und sich mit Gleichgesinnten oder unseren Buchhändlern auszutauschen.“

Über den Dächern von München Stadtresidenz für besondere Ansprüche

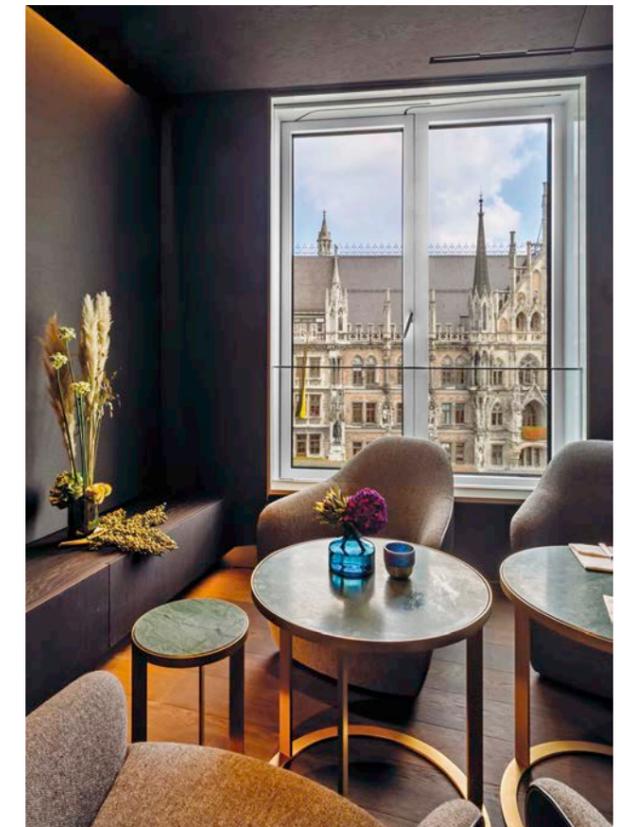
Keine Frage: Die Lage des Beyond by Geisel ist unübertroffen exklusiv – nirgendwo sonst in München haben Gäste die Möglichkeit, so zentral und gleichzeitig so privat zu übernachten. Von der Weinlounge und von einigen der insgesamt neunzehn Zimmer und Suiten genießt man durch bodentiefe Panoramafenster den direkten Blick auf den Marienplatz und das Rathaus mit dem berühmten Glockenspiel. Andere Zimmer öffnen sich zum Alten Peter, Münchens ältester Pfarrkirche. Mit der Kombination aus einzigartiger Lage, strengster Diskretion und gut geschützter Privatsphäre spricht die Hoteliersfamilie Geisel, die in München eine Reihe weiterer Hotels mit individuellen Konzepten betreibt, Gäste mit besonderen Ansprüchen an. „Wir wenden uns zum einen an den vielreisenden Individualgast, zum anderen aber auch an exklusive Gruppen, beispielsweise wenn Familienfeiern oder Firmenveranstaltungen geplant sind“, so Geschäftsführer Carl Geisel.



Weiter Ausblick über die Dächer der bayerischen Landeshauptstadt.



Spanisches Interior Design trifft erlesene Materialien.



Jedes Detail trägt eine unverwechselbare Handschrift.

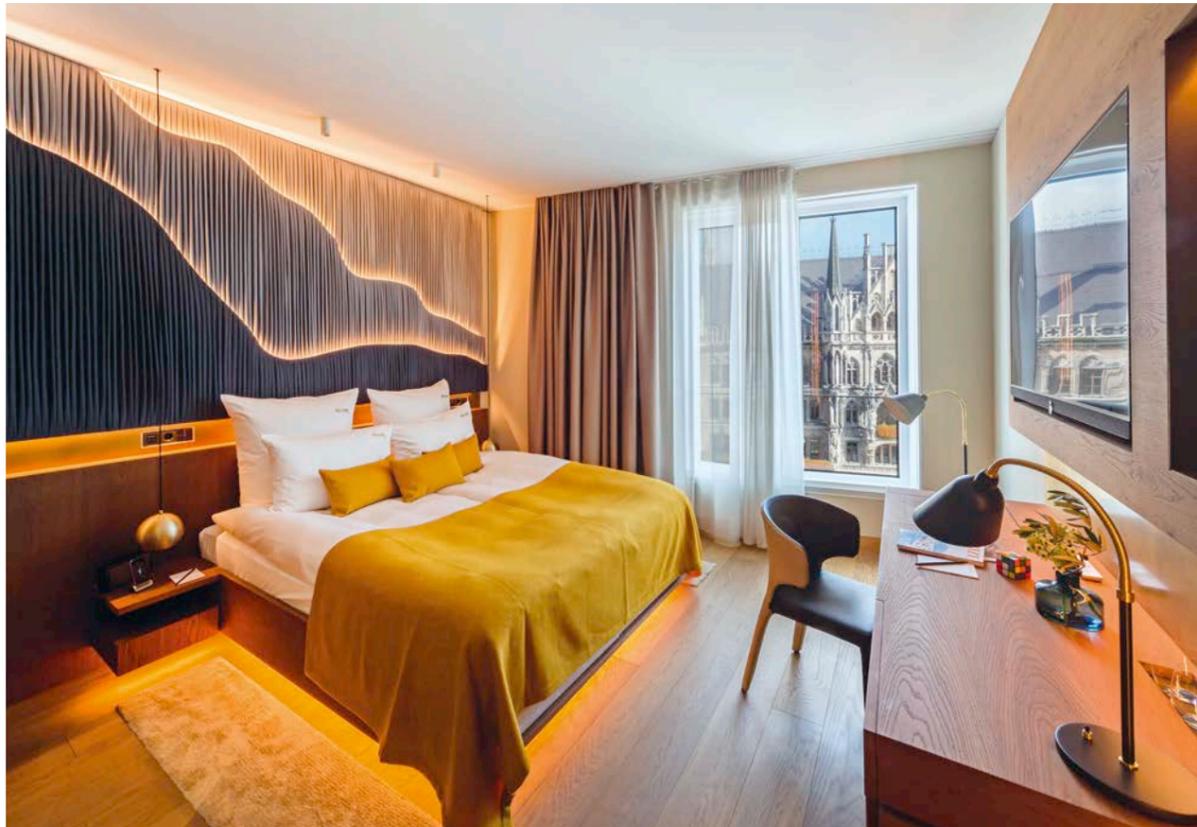


Das Atrium: lichtdurchflutet, modern, anspruchsvoll.

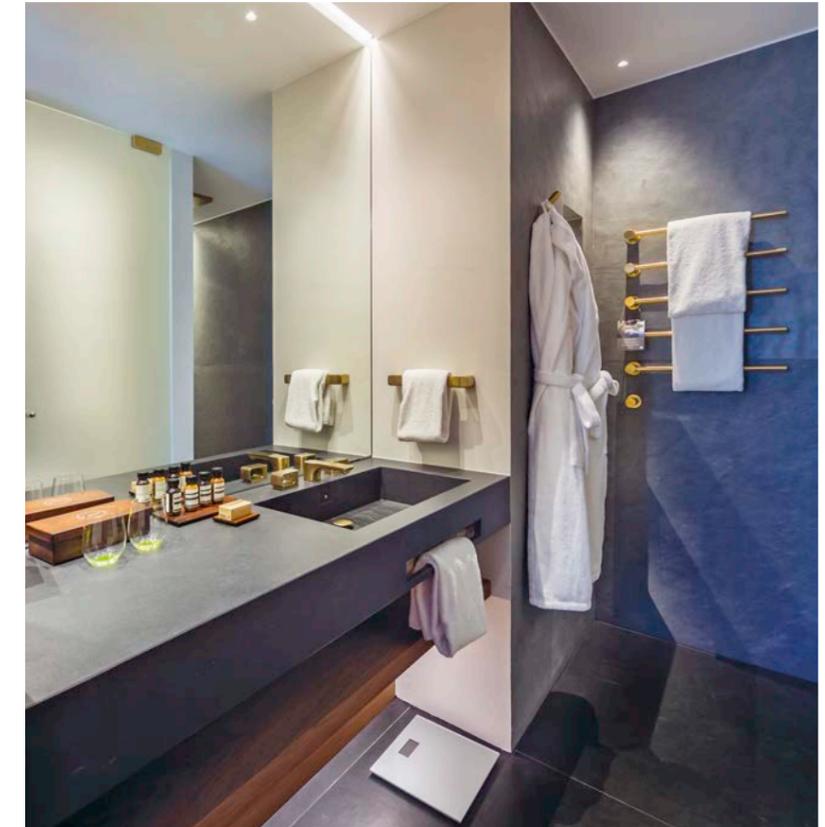
Zeitlos elegant, diskret, eindrucksvoll

Auch für die Hoteliersfamilie, die inzwischen in vierter Generation die Münchner Spitzenhotellerie und -gastro- nomie prägt, ist eine Residenz direkt am Marienplatz, über den Dächern Münchens, etwas Neues. Doch das Beyond by Geisel scheint von Anfang an wie geschaffen für den neuen Charakter des Hauses: schlicht und diskret, dabei edel und hochwertig. So eindrucksvoll wie die Fassade des

revitalisierten Gebäudes, so eindrucksvoll ist auch das Innenleben des Hotels ausgestaltet – unter anderem mit edlen Hölzern und Stoffen in einem zeitlos eleganten Ambiente. Die neunzehn luxuriös eingerichteten Schlaf- zimmer und Suiten erstrecken sich rund um das über zwei Etagen offene „Wohnzimmer“, an das sich die „Wohnkü- che“ sowie die Weinlounge mit dem Blick auf den Marien- platz anschließen.



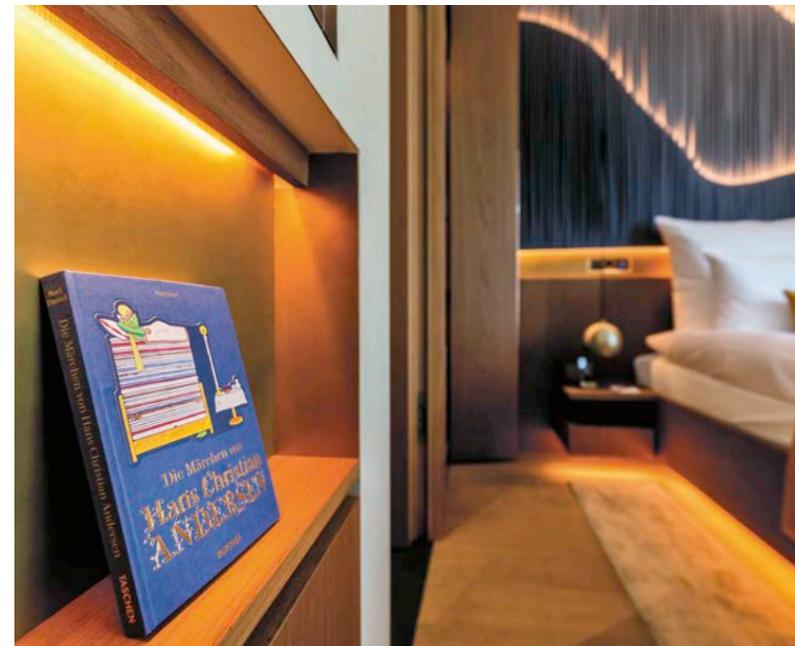
Im Beyond by Geisel übernachtet man nicht. Man residiert.



Die Bäder: edler Chic mit Naturstein und Schiefer.



Ein guter Platz zum Arbeiten.



Wohnen wie zu Hause: mit maximalem Komfort.

Erstklassiger Service – 24 Stunden am Tag

Im Beyond by Geisel soll sich der Gast ganz wie zu Hause fühlen. Deshalb sind Frühstück und Speisen – vom kleinen Snack aus dem Kühlschrank bis hin zum extra vom Koch zubereiteten Lieblingsgericht des Gastes – sowie Getränke im Rahmen des „Kulinarik-Pakets“ im Übernachtungspreis enthalten und rund um die Uhr erhältlich. Die Nutzung der öffentlichen Bereiche ist ausschließlich den Gästen vorbehalten – oder deren Besuchern, die sie zu sich in die Residenz einladen. Abgerundet wird das Konzept durch exzellenten Service: Fast alle Mitarbeiter des Beyond-by-Geisel-Teams von Gastgeberin Victoria Wagenheimer sind langjährige Angestellte der Geisel Privathotels. Sie teilen den hohen Anspruch und den besonderen Servicegedanken der Unternehmerfamilie.

Interior Design von renommiertem Partner

Mit Nieto Sobejano Arquitectos konnte die Familie Geisel einen langjährigen Partner für das Interior Design gewinnen. Der Spanier hat schon beim geplanten Neubau des Hotels Königshof sein Know-how eingebracht. Die besondere Herausforderung hier ist nun die überschaubare Größe. „Das gesamte Beyond erstreckt sich ja nur über zwei Etagen und insgesamt rund 1.000 Quadratmeter. Zudem hat jedes Zimmer einen anderen Grundriss, das ist sehr außergewöhnlich“, betont Carl Geisel. „Aber dies unterstreicht auch unser Konzept, dass es sich nicht um ein Hotel handelt, sondern um eine Residenz.“ Absolutes Highlight und Herzstück ist das Atrium: Durch eine etwa fünf Meter große, gläserne Rotunde fällt natürliches Licht in den offen gestalteten Wohnbereich.



Das über zwei Etagen offene „Wohnzimmer“ mit angrenzender Weinlounge.

Hochwertige Materialien unterstreichen die exklusive Ausstrahlung: Schiffsbodenparkett für die Zimmer und Suiten, Naturstein und Schiefer für die Bäder und italienische Terrazzoböden für die öffentlichen Bereiche.

Partner für ein luxuriöses Gesamterlebnis

Der exklusive Charakter des Beyond by Geisel setzt sich auch in den Partnern fort, mit denen das Unternehmen Geisel bei diesem Projekt zusammenarbeitet. „Unsere Gäste kennen

viele schöne Hotels auf dieser Welt und haben dementsprechend hohe Ansprüche. Wir arbeiten daher mit führenden Luxusmarken zusammen“, erklärt der Geschäftsführer. Dazu gehören unter anderem Hausgerätehersteller Gaggenau, die traditionsreiche Möbelmanufaktur Walter Knoll, Bocci Lampendesign oder der exklusive Kosmetikerhersteller Aesop. „So umgeben wir unsere Gäste mit einem exquisiten Ambiente, das in dieser Form und in dieser Lage absolut einzigartig ist.“



Alte Tradition neu interpretiert: Wildmosers Restaurant-Café am Marienplatz.

Gastronomie mit Geschichte

Wildmosers Restaurant-Café am Marienplatz

Ein Ort wie der Marienplatz ist nahezu undenkbar ohne gastronomisches Angebot, ohne Tische und Stühle im Freien, wo man sich – mit Blick auf Rathaus, Mariensäule und Brunnen – unter weiß-blauem Himmel niederlassen, echtes bayerisches Bier genießen und urige Schmankerl essen kann. Und weil das so ist, findet sich die seit Jahrzehnten bewährte Hacker-Pschorr-Gastronomie im revitalisierten Gebäude jetzt wieder an ihrem angestammten Platz im Erdgeschoss: Wildmosers Restaurant-Café empfängt seit August 2017 mit gewohnter Liebenswürdigkeit seine Gäste – im neu gestalteten Innenbereich und auf den Freiflächen direkt vor dem Haus.

Neues Restauranterlebnis

Knapp siebzig Restaurantplätze und rund 140 Open-Air-Sitzmöglichkeiten hält der alte und neue Gastgeber Karl-Heinz Wildmoser bereit – das ist ähnlich viel wie zuvor. Dennoch bietet die Location jetzt ein ganz neues Einkehrerlebnis: So wurde der Innenbereich nach Plänen des Architekturbüros lauber zottmann



Rustikaler Charme trifft urbanen Chic im kleinen, feinen Innenbereich.



Authentizität pur: Das Holz an den Wänden ist bereits über 300 Jahre alt.

blank komplett überarbeitet. Das war nicht nur wegen des leicht veränderten Grundrisses nötig: Vor allem habe man die Chance nutzen wollen, sich im neuen Gebäude auch neu zu positionieren, sagt der erfahrene Gastronom Wildmoser.

Rustikal-urbane Komposition

Kernstück dieser Positionierung ist eine ganz spezielle Mischung aus traditionellen, rustikalen Elementen einerseits und modernem Stil und Zeitgeist andererseits. Dieser Mix zeigt sich besonders in der neuen Wandvertäfelung, die eigentlich eine uralte ist: „Für unsere Wände haben wir eine 300 Jahre alte, verwitterte Hütte aus den Tegernseer Bergen Stück für Stück abgetragen. Das Holz wurde von Fachleuten liebevoll aufbereitet und verbreitet jetzt eine einzigartige Wärme und Ausstrahlung“, so der Hausherr. Zum authentischen, soliden Charakter der Wände passt die edle schwarze

Stahlnote der Wandleuchten – sie bildet einen urbanen Kontrast zu dem natürlichen Material Holz.

Durch und durch münchenerisch

Neben solchen Gegensätzen prägen elegante Ton-in-Ton-Abstufungen die Ausstattung: Bei den Außentischen und Stühlen etwa greifen Crèmetöne die Fassadengestaltung auf, schwarze Gestelle passen zu den dunklen Akzenten im Innenbereich. „Die Gäste sollen sich entspannt zurücklehnen und das typische Münchner Flair genießen können – gleichzeitig möchten wir den Besuchern am Marienplatz einen nachhaltigen Eindruck bayerischer Gastgeberqualitäten vermitteln“, so Wildmoser. Das gelingt nicht nur durch ein Ambiente, das Geschichte und Modernität geschickt kombiniert, sondern auch durch ein entsprechendes Angebot an Speisen und Getränken.



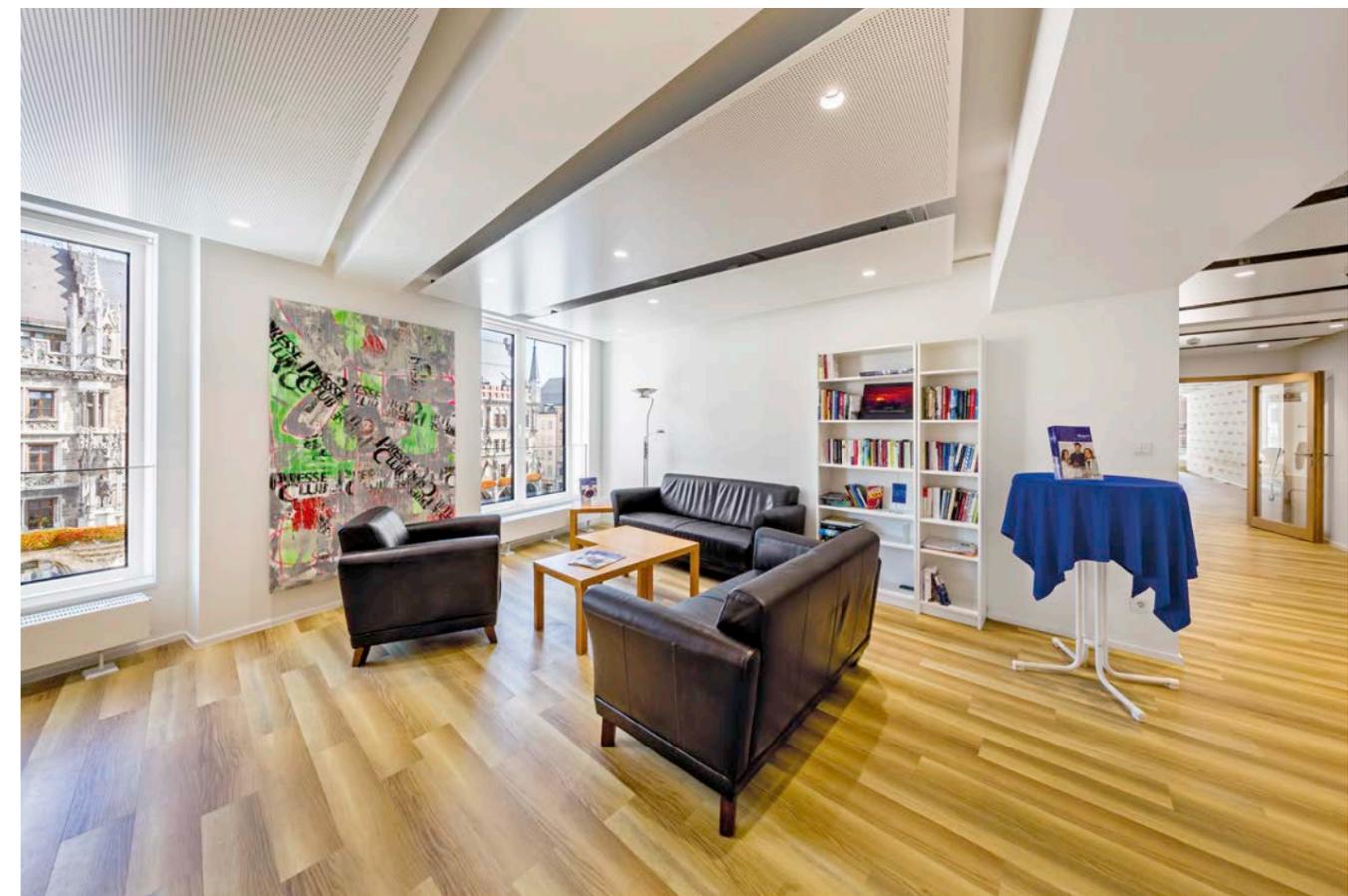
In Bayern daheim, in der Welt zu Hause: wie der Standort, so die Karte.

Kosmopolitische Genüsse

Hier, wo 1857 die Münchner Weißwurst erfunden worden sein soll, kann man sich im Hinblick auf regionale Spezialitäten natürlich nicht lumpen lassen. Neben typisch bayerischen Gerichten wie der klassischen Schweinshaxe und der Münchner Variante des Wiener Schnitzels finden sich aber auch genügend internationale Speisen auf der Karte, etwa hausgemachte Burger und Pastagerichte. Aus der modernen Zapfanlage kommt allerfeinstes Hacker-Ψchorr-Bier, nicht nur an warmen Tagen ein Genuss. Die neuen Menükarten sind als Flyer gestaltet und dürfen gerne mitgenommen werden.

Historie und Zeitgeist

Wildmoser, der seine Gäste während der Umbauzeit durch einen mobilen Interimsausschank und -imbiss bei Laune und seine wichtigsten Mitarbeiter in ihren Jobs halten konnte, freut sich auf eine neue Ära am Marienplatz. Die Bayerische Hausbau habe mit dem Umbau ein schlüssiges Konzept auf die Beine gestellt, das mit innerer und äußerer Attraktivität überzeuge. „Man hat hier die einmalige Chance, in einer historischen, gediegenen Umgebung Modernität und Zeitgeist zu leben“, fasst er sein neues Gastgebergefühl zusammen. Na dann: zum Wohl!



Ein Ort des kritischen Austausches: Der PresseClub München setzt seine Tradition am Marienplatz fort.

Weiter am Puls der Zeit

Aktuell und international: der PresseClub München

Der Münchner Marienplatz ist schon immer Schauplatz wichtiger politischer und gesellschaftlicher Ereignisse gewesen: Hier wurde über die Jahrhunderte hinweg gehandelt und gehehnt, gefeilscht und gefeiert, regiert und intrigiert. Vom Ritterturnier des Jahres 1568, bei dem Herzog Wilhelm V. seine Renate von Lothringen heiratete, zeugt noch heute das Glockenspiel im Rathausurm. Fast auf gleicher Höhe gegenüber, auf der neu gestalteten Fassade, ist nun wieder der blaue Schriftzug „PresseClub“ zu lesen: Der treueste Mieter des Hauses Marienplatz 22 wird weiterhin in seinem angestammten Quartier residieren.

Gastfreundschaft und Weltoffenheit

Passend zu seinem Standort befasst sich auch der PresseClub München mit dem, was Gesellschaft, Politik und Öffentlichkeit bewegt: 1950 als „Verein für auswärtige Presse“ gegründet, zieht der Club nach Stationen am Lenbachplatz und im Regina-Palast-Hotel bereits 1958 in den eben fertig gestellten Peterhof ein.



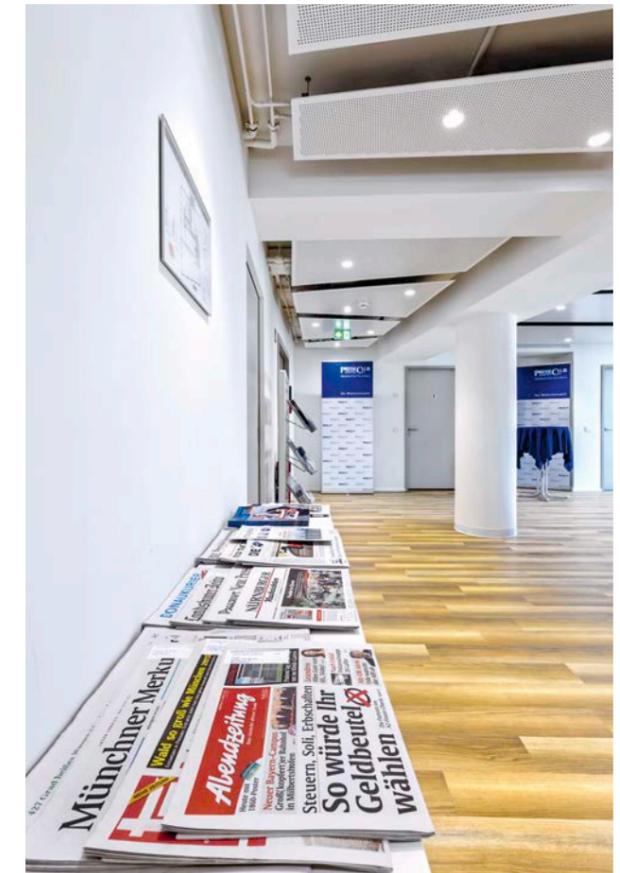
Auch Bayerns Ministerpräsident Horst Seehofer stellt sich hier gerne den Fragen der Journalisten.



Panoramablick auf das Neue Rathaus vis-à-vis.



Wohlfühlklima für die internationale Presse.



Großzügig und hell: der neue, erweiterte Saal.

In der Folge begeistern sich viele Tausend Gäste, darunter Staats-, Bundes- und Ministerpräsidenten, Bundeskanzler und Minister, Kardinäle und Künstler, Nobelpreisträger und Wirtschaftsbosse, an dem grandiosen Blick, den die hohen Fenster hinunter zum Marienplatz mit der Mariensäule und hinüber zum Rathaus gewähren. Ein Blick, so formulierte seinerzeit Kardinal Friedrich Wetter, mit dem sich „angestammte Gastfreundschaft und Weltoffenheit der bayerischen Landeshauptstadt“ verbinde.

Neue optische Dimension

Der Münchner PresseClub wächst am Marienplatz zum größten unter den deutschen PresseClubs heran und erlangt

Vorbildfunktion für diese. Daran haben seine prominente Lage, die spektakuläre Aussicht, aber auch die Position direkt gegenüber dem neugotischen Rathaus zweifellos ihren Anteil. Der SPD-Politiker Hans-Jochen Vogel bemerkte einmal, von den hoch gelegenen Räumen könnten die Journalisten dem Oberbürgermeister direkt auf den Schreibtisch schauen. Nach der jüngsten Revitalisierung ist der PresseClub München nun erneut in luftige Höhen gezogen. Der Panoramablick durch die raumhohen Fenster ist noch spektakulärer als vorher, denn nun öffnet sich der Blick um die Ecke hinüber zum Alten Peter. Auch der Saal, um einige Quadratmeter vergrößert, hat so optisch eine Dimension hinzugewonnen.

Domizil hinter Diamanti

Wer vom Rindermarkt aus das Haus betritt und mit dem Aufzug in den vierten Stock fährt, wird von einem einladenden Loungebereich mit Rathausblick begrüßt. Er ist lichtdurchflutet wie auch die sich anschließenden Büroräume. „Hier oben hat der Münchner PresseClub wieder das schönste Domizil aller PresseClubs weit und breit“, freut sich der Vorsitzende Peter Schmalz. „In diesen Räumen werden wir auch in Zukunft Gäste aller Couleur zu internationalen Pressegesprächen empfangen.“ Damit setzt der PresseClub eine wichtige Tradition fort: Am Marienplatz wird nicht nur im Rathaus debattiert und diskutiert, sondern auch direkt gegenüber, hinter der mit Diamanti besetzten Fassade des Hauses Nr. 22.

Diskutieren in bestem Klima

Dass es bei den vielfältigen, zum Teil brisanten Themen der Pressegespräche wie schon in der Vergangenheit gelegentlich zu hitzigen Wortgefechten kommt, lässt sich auch in Zukunft nicht ausschließen. Für Peter Schmalz ist das aber kein Anlass zur Sorge – ganz im Gegenteil: „Die neuen Räume sind, wie das gesamte Haus, an das neue Fernkältenetz der Stadt München angeschlossen“, erklärt der Vorsitzende und schmunzelt: „Die umweltfreundliche Klimatisierung verbreitet selbst bei großer Sommerhitze angenehme Temperaturen und sorgt im Zweifel für eine schnelle Abkühlung der Gemüter.“



Impressum

Herausgeber:

Bayerische Hausbau Immobilien GmbH & Co. KG
Ludwig-Ganghofer-Straße 6 | 82031 Grünwald
www.hausbau.de



Text:

Dr. Marion Schweiker

Konzept | Design:

acm Werbeagentur GmbH, München
www.acm.de

1. Auflage, München 2017

Bildnachweis:

acm Werbeagentur: Seite 56 (links)
Architekturbüro Goergens + Miklautz: Seite 24, Seite 37, Seite 39 (unten links),
Seite 42, Seite 44, Seite 48–49
Bartko-Reher: Seite 15 (rechts)
Bayerische Hausbau/Archiv: Seite 7 (links), Seite 8–9, Seite 15 (unten), Seite 16–22,
Seite 25, Seite 31 (unten rechts und links), Seite 50
Bayerische Hausbau/Florian Schwärzler: Seite 57
Enno Kapitza: Seite 5
Hans-Rudolf Schulz: Titel, Seite 2, Seite 7 (rechts), Seite 26–27, Seite 32–34, Seite 36,
Seite 39 (oben links und rechts), Seite 40–41, Seite 43, Seite 46–47, Seite 51–55,
Seite 56 (rechts), Seite 58–59, Seite 63–68, Seite 71–81, Seite 83–85
Hugendubel: Seite 35, Seite 60–62, Seite 69–70
Johann Schwepfinger/PresseClub München: Seite 82
Presse Resto del Carlino: Seite 39 (unten rechts)
Rainer Hofmann: Seite 23, Seite 28
Rudi Axel Kaiser: Seite 29, Seite 31 (oben)
shutterstock.com/Cividin: Seite 45
shutterstock.com/freedom100m: Seite 11
Stadtarchiv München: Seite 14, Seite 15 (links)
Stadtmuseum München: Seite 10
SZ Photo/Süddeutsche Zeitung Photo: Seite 13

