

DIE NACHHALTIGE STADT GESTALTEN



Das Titelbild zeigt die Dachlandschaft des Joseph Pschorr Hauses in der Münchner Altstadt. Das Geschäfts- und Wohngebäude verfügt über eine Photovoltaikanlage, die den gewonnenen Strom direkt für die Haustechnik nutzt. Viktoria Nass und Enrico Neske arbeiten im Property Management der Bayerischen Hausbau, das das anspruchsvolle Gebäude betreut. Als Projektleiterin Bestandsimmobilien ist Viktoria Nass für die technische Ausstattung des Joseph Pschorr Hauses zuständig. Enrico Neske ist Teamleiter im technischen Property Management und hat alle der mehr als 130 Bestandsimmobilien der Bayerischen Hausbau im Blick.

Der Mensch im Fokus

Mehr als 65 Jahre Kompetenz und Erfahrung: Die Bayerische Hausbau ist heute eines der wenigen integrierten Immobilienunternehmen und seit Jahren in den Bereichen Projektentwicklung und Bestandshaltung gleichermaßen aktiv. Die Mitarbeiter begleiten mit Leidenschaft und Sachverstand nicht nur den Bau von Wohn- und Gewerbegebäuden, sondern entwickeln ganze Stadtquartiere neu und den umfangreichen Bestand werthaltig weiter.

Auf den kommenden Seiten werden nicht nur herausragende Projekte und Objekte vorgestellt, zu entdecken gibt es neben den wichtigsten Zahlen, Daten und Fakten auch die spannende Geschichte des Münchner Traditionsunternehmens. Das Magazin der Bayerischen Hausbau bietet Einblicke und Ausblicke auf jene Themen, die das Unternehmen derzeit besonders bewegen: Mobilität in unseren Städten, die Münchner Wirtshaustradition und darauf, wie sich die Bayerische Hausbau mit einem der wichtigsten Themen unserer Zeit beschäftigt, der Nachhaltigkeit.

„Es war für uns alle eine besondere Erfahrung“

Das vergangene Jahr hat auch die Bayerische Hausbau vor nie dagewesene Herausforderungen gestellt. Am Runden Tisch diskutieren Geschäftsführung und Geschäftsleitung darüber, warum die Geschäfte dennoch gut gelaufen sind, welche Auswirkungen die Corona-Erfahrungen auf Strategie und Arbeitsweise haben und mit welchen Initiativen und Projektentwicklungen das Unternehmen heute Maßstäbe für die Zukunft setzt.



Es gibt kaum einen Gesellschafts- und Wirtschaftsbereich, den Corona nicht betrifft. Wie ist der Immobilienmarkt bislang durch diese Krise gekommen?

Balletshofer: Ein Teil des Marktes ziemlich gut. Bei Wohnimmobilien gab es praktisch keine negativen Auswirkungen. Bei Hotels und im Einzelhandel hingegen kam es zu erheblichen Rückgängen.

Müller: Bei den Projekten, die wir in der Baurechtschaffung haben, sind wir ohne nennenswerte Verzögerungen weitergekommen. Da war ich wirklich positiv überrascht. Bei der Vermarktung unserer Wohnungen gab es zu Beginn der Pandemie eine kleine Delle. Doch nach zwei, drei Monaten war die Unsicherheit überwunden und wir konnten wieder gut verkaufen.

Braune: Wir haben 2020 Wohnungen im Wert von 115 Millionen Euro beurkundet, nur unwesentlich weniger als 2019. Insgesamt lag der Umsatz 2020 bei rund 330 Millionen Euro. 2019 waren es 380 Millionen Euro, allerdings hatten wir da ein Objekt im Wert von rund 80 Millionen Euro verkauft. Diese Zahlen zeigen, dass wir ein wirklich erfolgreiches Jahr hingelegt haben. Auch im operativen Ergebnis liegen wir ohne Einmaleffekte etwa auf dem Niveau von 2019. Der Portfoliowert blieb stabil bei 3,2 Milliarden Euro und in der Bautätigkeit waren und sind wir sehr aktiv.

Wie hat sich Corona auf die Baustellen ausgewirkt?

Bruckner: Weil wir auf unseren Großbaustellen ausreichend Abstände einhalten und zumeist im Freien arbeiten, gab es wenige Fälle von Corona, die zudem fast nie gesamte Projekte betrafen. Nach meinem Wissen kamen nur zwei Baustellen in München zum vollständigen Erliegen. Eine andere Herausforderung sind die Lieferketten – sie werden uns im Nachgang stärker beschäftigen als während der Pandemie.

Das Schlimmste kommt erst noch?

Bruckner: 2020 gab es vereinzelte Lieferprobleme bei Einzelteilen, aber viele Baustoffe waren bestellt und schon vor Ort oder auf Lager. Durch die Lockdowns gerieten Lieferketten immer mehr durcheinander. Das spüren wir jetzt an den gestiegenen Preisen beispielsweise für Holz, Stahl und Kunststoffprodukte oder an der Knappheit diverser Baustoffe. Die gestörten Lieferketten werden uns sicher noch mindestens ein bis zwei Jahre beschäftigen.

Müller: Unser Einkauf wird den Markt deshalb auch weiterhin sehr genau beobachten und Strategien entwickeln, um rechtzeitig Materialkontingente zu sichern. Hinzu kommt, dass wir künftig nachhaltiger bauen wollen und folglich Baustoffe benötigen, die tendenziell teurer sind. Insofern geraten wir bei den Kosten doppelt unter Druck und wir müssen sehr überlegt vorgehen.

Balletshofer: Im Bestand sind die Auswirkungen geringer. Eher treibt uns die Revitalisierung einzelner Großprojekte um, bei denen wie bei einem alten Auto viel entdeckt wird, wenn man sie auseinandernimmt. Da merkt man neben den gestiegenen Baupreisen die Bedeutung von intelligentem Einkauf.

Sie haben angedeutet, dass Gewerbeimmobilien in der Krise am stärksten gelitten haben – auch bei der Bayerischen Hausbau?

Balletshofer: Im Bürobereich ist unsere Leerstandsquote nach wie vor niedrig. Mögliche Effekte von Home-Office oder New Work werden sich erst langfristig zeigen. Grundsätzlich dürfte das Arbeitskräftewachstum in München die Nachfrage hochhalten. Der klassische stationäre Einzelhandel hingegen stand schon vor Corona durch den Online-Handel unter Druck. Diese Entwicklung wurde nun massiv beschleunigt. Viele Menschen

„Mögliche Effekte von Home-Office oder New Work werden sich erst langfristig zeigen.“

CHRISTIAN BALLETSCHOFER
Geschäftsführer

bestellen lieber online, als für ein Paar Socken in den dritten Stock zu gehen. Das heißt aber nicht zwangsläufig, dass die Händler diese Flächen aufgeben – sie könnten sie beispielsweise zur Abwicklung ihres E-Commerce nutzen. Zudem werden viele Einzelhändler ihre Flächen eher als Showroom nutzen. Diese Tendenzen spiegeln sich etwa in unserer Concept Shopping Mall BIKINI BERLIN wider.

Braune: Alles rund um den täglichen Bedarf hingegen hat sich gut entwickelt, auch Baumärkte übrigens. Der Einzelhandel wird sich auf Multi-Channel-Strategien konzentrieren und darauf, Erlebnisse mitzuverkaufen. Wir werden weniger Stockwerke vermieten und wohl auch kürzere Mietlaufzeiten sehen. Aber die Menschen werden weiter stationär einkaufen, vor allem in den Eins-A-Lagen.

Und die Hotellerie? Wird alles wie früher, wenn die Leute wieder reisen?

Balletshofer: Auch hier werden wir viel Umschichtung sehen. Corona hat gezeigt, dass sich beispielsweise Meetings, vor allem solche, die mit hohem Reiseaufwand verbunden sind, auch digital abwickeln lassen. Ich glaube, der Tourismus bleibt, klassische Geschäftsreisen werden weniger.

Welche Auswirkungen haben diese Veränderungen auf künftige Projekte der Bayerischen Hausbau?

Müller: Wir fokussieren uns klar auf die Nutzungsarten, die stabil durch die Krise gekommen sind, also nicht auf Einzelhandel und Hotels. Nahversorgung in unseren Quartiersentwicklungen wird es aber sicherlich weiterhin geben.

Nicht nur die Geschäfte der Bayerischen Hausbau waren unterschiedlich durch Corona betroffen, sondern auch Ihre tägliche Arbeit. Wie kamen Sie mit Home-Office und anderen Neuerungen zurecht?

Müller: Es war für uns alle eine besondere Erfahrung, erstmals über längere Zeiträume von zuhause aus zu arbeiten.

Technisch hat das hervorragend funktioniert, weil wir digital bereits gut aufgestellt waren. Aber im Endeffekt fehlte mir persönlich der direkte Kontakt zu den Kolleginnen und Kollegen. Und ich denke, dass das Arbeitspensum eher größer wurde. Viele finden die neue Arbeitsweise angenehm, aber gerade Familien mit Kindern kamen regelmäßig ans Limit. In diesen Fällen war und ist der intensive Kontakt mit Vorgesetzten unabdingbar, um Entlastung zu organisieren. Grundsätzlich gilt: Die guten Ergebnisse des vergangenen Jahres verdanken wir dem enormen Einsatz aller Kolleginnen und Kollegen!

Bruckner: Wir alle haben einen Lernprozess durchgemacht, der uns bei der künftigen Gestaltung unserer Arbeitswelt hilft. Vieles wird sich flexibilisieren und insgesamt stehen viele dem jetzt offener gegenüber. Aber es war auch eine enorme Umstellung. Das Springen von einer in die nächste Online-Besprechung hat bei mir nahezu das Telefonieren abgelöst. Manche Abstimmung wiederum wurde aufwendiger, da ist das kurze persönliche Gespräch oft unschlagbar. Daneben konnte man plötzlich im Auto eine Videokonferenz ohne Bild mitverfolgen.

Balletshofer: ... und es gab interessante Einblicke ins Zuhause, bei denen man auch mal Kinder und Haustiere kennengelernt hat. Rückblickend ist es faszinierend, wie gut das alles funktioniert hat, wenn man bedenkt, dass wir in der Krise zahllose Mietverträge mit Einzelhändlern neu verhandeln mussten. Die zusätzliche Flexibilität ist ein enormer Gewinn, der auch bleiben wird.

Braune: An sich konnten unsere Kolleginnen und Kollegen ja schon vor Corona zwei Tage die Woche mobil arbeiten. Das wurde nur selten genutzt. Die Erkenntnis, wie gut das funktioniert, ist nun zweifelsohne gereift.

Wie viel dieser neuen Flexibilität werden Sie mit in die Zukunft nehmen?

Müller: Wenn wir unseren neuen Unternehmenssitz DAVANTO beziehen, erwartet uns eine komplett andere

„Wir fokussieren uns klar auf die Nutzungsarten, die stabil durch die Krise gekommen sind.“

PETER MÜLLER
Geschäftsführer



„Trotz Corona läuft alles weitestgehend auf Spur.“

TOBIAS BRUCKNER
Geschäftsführer

Büroarbeitswelt mit Shared Desks und diversen Ruhe- und Besprechungszonen. Es wird nur 0,7 bis 0,8 Arbeitsplätze pro Person geben und viele Arbeitsplätze müssen vorab gebucht werden. Die Grundvoraussetzung dafür ist natürlich das mobile Arbeiten, so wie wir es jetzt gut üben konnten. Die Details dazu werden noch vor unserem Umzug definiert.

Wie steht es um den Baufortschritt beim DAVANTO und bei den anderen großen Projekten der Bayerischen Hausbau?

Bruckner: Das DAVANTO lief vor Corona schon gut. Als wir entschieden, dort selbst einzuziehen, waren aber Umplanungen nötig, die etwas Zeit kosten. Das Hotelprojekt in der Kardinal-Faulhaber-Straße ist wegen seiner Innenstadtlage bau- und planungstechnisch sehr herausfordernd. Die Ansprüche unseres Partners Rosewood sind enorm hoch und rund 40 Planungsbüros sind beteiligt. Weil die Eigner aus Hongkong stammen, mussten wir coronabedingt die Abnahmen vor Ort verschieben, deshalb gibt es leichte Verzögerungen. Aber hier gilt wie auch für unsere Wohnungsbauprojekte: Trotz Corona läuft alles weitestgehend auf Spur.

Und wie sieht es bei den Projektentwicklungen aus?

Müller: Vor allem bei den Projekten mit Aufstellungsbeschluss kommen wir überraschend gut voran, auch weil die städtische Verwaltung sich während Corona schnell gut organisiert hat. Ganz neue Wege gehen wir bei zwei Projekten: Für das Lerchenauer Feld haben wir mit der Stadt ein radikal neues Mobilitätskonzept entwickelt. Und in der Freisinger Landstraße werden wir eine klimaneutrale Wärmeversorgung für das gesamte Quartier installieren. Wir nutzen dafür ein kleines Wasserkraftwerk am Garching Mühltal, mit dessen Energie unser zukünftiger Versorgungspartner Wärmepumpen betreibt, die dann Wärme aus dem Grundwasser erzeugen. Auch das Geschäft an unserem zweiten Standort Hamburg entwickelt sich richtig gut. Wir haben uns dort personell verstärkt

und unser Büroprojekt FLOW läuft hervorragend an. Wir sind auf Kurs bei unserem strategischen Ziel, dass Hamburg eines Tages München Konkurrenz macht.

Ein weiterer strategischer Schwerpunkt ist Innovation, für die Sie eine eigene Abteilung ins Leben gerufen haben. Warum eigentlich?

Balletshofer: In den letzten Jahren hatte die Immobilienbranche exzellente ökonomische Rahmenbedingungen. Aber die Vergangenheit zeigt, dass es nicht immer so weitergehen wird. Einige Rahmenbedingungen werden sich verändern, ich denke etwa an Nachhaltigkeit, gesellschaftliche Verantwortung und Digitalisierung. Unsere Innovationsabteilung soll diese Veränderungen neben dem gut laufenden aktuellen Geschäft im Blick behalten und intern Veränderungen anstoßen und innovative Produkte entwickeln.

Braune: Zurzeit beschäftigen sich die Kolleginnen und Kollegen mit drei großen Themen: In Hamburg entwickeln sie im Projekt Flow das digitale Büro der Zukunft und setzen dabei auf das „Building Information Model“, bei dem verschiedene Planer gemeinsam an einem digitalen Modell arbeiten. Am Hofererweg in Bogenhausen wiederum steht innovative Gebäudeerstellung im Fokus, unter anderem mit nachhaltigem Bauen, Holz-Hybrid-Bauweise und CO₂-Reduktion. Hier wollen wir Erfahrungen sammeln für die Projektentwicklung und das Projektmanagement der Zukunft. Drittens befasst die Innovationsabteilung sich intensiv mit Nachhaltigkeit, einem weiteren strategischen Schwerpunktthema ...

... das derzeit ja in aller Munde ist.

Müller: Ja, die Immobilienbranche ist hier besonders gefragt, weil sie immerhin rund 30 Prozent der CO₂-Emissionen verursacht. Wir können also viel bewegen und sehen uns schlichtweg in der Verantwortung, gegen den Klimawandel aktiv zu werden. Wir wollen das intensiv vorantreiben und bei den

nächsten Projekten nachhaltige Produkte schaffen. Das beginnt bereits bei der Quartiersentwicklung und reicht von der angesprochenen Holz-Hybrid-Bauweise bis zu neuen Energie- und Mobilitätskonzepten.

Bruckner: Übrigens braucht die Bauwirtschaft nicht nur viel Energie, sie produziert auch viel Müll. Wir denken intensiv darüber nach, wie wir Gebäude künftig für den Zeitpunkt konzipieren und bauen, an dem die Nutzung endet. Lässt es sich dann in Einzelteile zerlegen, die neu genutzt werden können, und wird so am Ende des Lebenszyklus zum Wertstofflager? Aktuell sind viele Bauteile so miteinander verbunden, dass Trennung kaum mehr möglich ist.

Balletshofer: Und natürlich fordert uns Nachhaltigkeit auch im Bestand heraus. Wir sammeln gerade Daten zu allen Objekten, um zu erkennen, wo wir gemeinsam mit den Mietern am meisten verbessern können.

Hier kommt die Digitalisierung ins Spiel. Wie weit ist die Bayerische Hausbau da?

Braune: Relativ weit, weil ein Team seit rund fünf Jahren intensiv daran arbeitet. Es gibt viele Projekte über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg, zum Beispiel digitalisierte Bestellprozesse, Kundenbeziehungsmanagement und ein neues SAP-Projekt. Grundsätzlich gilt für unsere Digitalisierungsstrategie: Der Kunde steht im Mittelpunkt.

Wie wird dieser Kunde in Zukunft wohnen und Gewerbeimmobilien nutzen? Welche Änderungen erwarten Sie langfristig?

Balletshofer: Bei Quartiersentwicklungen könnten wir eine Renaissance früherer Zeiten erleben, indem Wohnen und Arbeiten wieder eng zusammenwachsen ...

Müller: ... das ist dann das Quartier der kurzen Wege. Es kommt jedoch immer auf die Lage an und was dort möglich ist. Am Stadtrand wird ein zu gleichen Teilen aus Wohnungen und Büros bestehendes Mischquartier auch in Zukunft kaum funktionieren. Aber ergänzende Nutzungsarten wie Shared Offices können dort – wie in unserem Quartier Lerchenauer Feld – durchaus sinnvoll sein. Insofern: Flexibilität ist alles.

Balletshofer: Das gilt auch innerhalb der Immobilien. Dort wird Multi-Use-Fähigkeit wichtiger werden, also eine vielseitige Nutzbarkeit bei Gewerbe- und Wohnimmobilien – dass sich dank flexibler Grundrisse beispielsweise zwei Einzimmerwohnungen leicht in eine Zweizimmerwohnung umwandeln lassen.

Frägt sich nur: wo eigentlich noch?

Müller: Stimmt, die Flächen werden immer weniger, und die Stadt macht uns das Leben durch die neue und schärfere SoBoN deutlich schwerer. Ich kann mir vorstellen, dass sich der ein oder andere Bauträger zukünftig nicht gerade ermuntert fühlt, das unternehmerische Risiko eines aus meiner Sicht viel zu langen Baurechtschaffungsprozesses mit verschärften Rahmenbedingungen einzugehen. Flächenknappheit und neue SoBoN führen dazu, dass wir unseren Kernmarkt München in Zukunft weiter fassen müssen. Wir untersuchen derzeit, wie und in welchem Umfang wir uns das Umland und neue Teilmärkte sinnvoll erschließen können. Das kann auch dazu führen, dass wir unter Umständen unsere Projektanforderungen neu definieren müssen. Wieso also nicht auch kleinere Städte mit guter Verkehrsanbindung? Und davon abgesehen gibt es natürlich noch Hamburg ...

✕



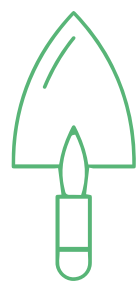
„Grundsätzlich gilt für unsere Digitalisierungsstrategie: Der Kunde steht im Mittelpunkt.“

ENNO BRAUNE
Geschäftsführer

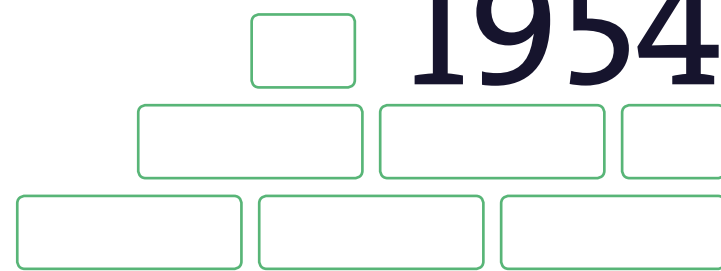
Die Bayerische Hausbau in Zahlen

BAUVOLUMEN

Erfahrung seit



1954



4.000



Hotelzimmer

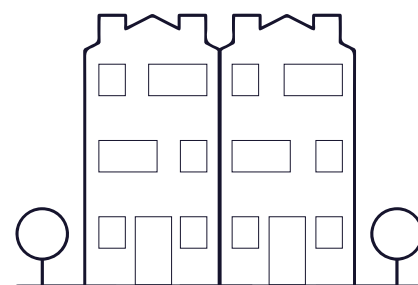
26.100



Wohnungen

425

Bauvorhaben



1.500

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

1.850.000 m²

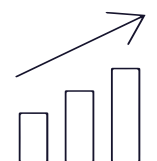


Gewerbefläche

IMMOBILIENPORTFOLIO

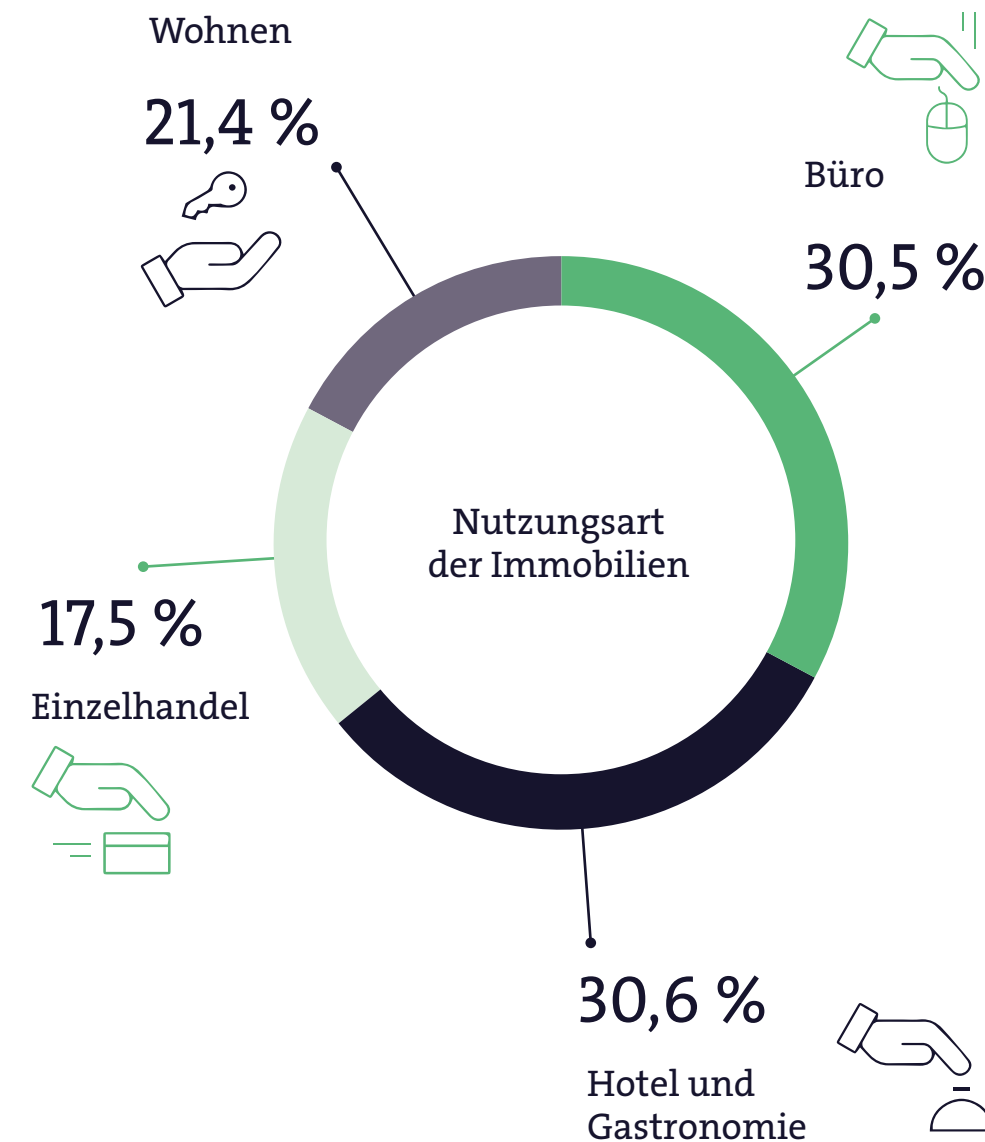
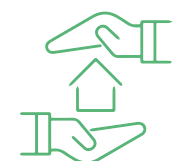
Wert Immobilienportfolio

3,2 Mrd. Euro



139

Immobilien im Bestand



Ältestes Gebäude im Bestand:
Dreifaltigkeitsplatz 1, München



1780

2020



Jüngstes Gebäude im Bestand:
Welfengarten, Welfenstraße, München

Kleinstes Objekt im Bestand:
Sauerlacher Straße 30, Wolfratshausen (Kebaphaus am Bahnhof)



50 m²

84,2 m



Höchstes Gebäude im Bestand:
Skyline Tower, Parkstadt Schwabing, 84,2 m und 23 Etagen

Der Arabellapark östlich der Münchner Innenstadt ist eine der bestimmenden Projektentwicklungen der Bayerischen Hausbau. Auf 320 ha entsteht über mehrere Jahrzehnte hinweg alles, was eine Stadt braucht: Gewerbe, Wohnungen, soziale Infrastruktur – und herausragende Architektur. Der Plan aus den sechziger Jahren zeigt die Fassade des heutigen The Westin Grand München, eines von mehreren Hochhäusern im Arabellapark.

Von München aus in die Welt

Mehr als 65 Jahre stolze Unternehmensgeschichte: Die Vergangenheit der Bayerischen Hausbau ist von der steten Suche nach neuen, spannenden Herausforderungen geprägt. Trotz vieler Veränderungen über die Jahre hinweg bleibt die Bayerische Hausbau ein Familienunternehmen.

Die Anfänge

Die Geschichte der Bayerischen Hausbau beginnt mit Josef Schörghuber. Der Ingenieur aus Mühldorf am Inn kommt nach dem Zweiten Weltkrieg nach München und steigt in die Projektentwicklung ein. In der Holbeinstraße errichtet der junge Unternehmer erstmals auf eigene Rechnung 27 Wohnungen. Den Gewinn investiert er in neue Grundstücke und Projekte. Am 2. April 1954 lässt Josef Schörghuber die Bavaria Hausbau GmbH ins Handelsregister eintragen und ändert kurz darauf den Namen in Bayerische Hausbau GmbH. Ein Meilenstein der Unternehmensgeschichte ist zehn Jahre später erreicht: 1965 wird der Grundstein zum Arabellapark gelegt. Die „Stadt in der Stadt“ vereint Leben, Arbeiten und Wohnen und gilt weltweit als Vorbild für die gelungene Entwicklung eines neuen Stadtquartiers.

1962



Mit allen Annehmlichkeiten: In der Münchner Holbeinstraße entsteht eines der ersten Wohnhäuser.

1963



Mit Weitblick: Josef Schörghuber begleitet das Wachstum der Landeshauptstadt nach dem Krieg.

1968



Mit vielen Möglichkeiten: In Bogenhausen nimmt der zukunftsweisende Arabellapark Gestalt an.

In den achtziger und neunziger Jahren schärft die Bayerische Hausbau ihr europäisches Profil, ist aber auch in Südamerika aktiv. Nachdem das Unternehmen bereits kleinere Projekte in Chile durchgeführt hat, entstehen in den neunziger Jahren zwei herausragende Gebäude in der Hauptstadt Santiago de Chile. Die Architekturzeichnungen zeigen links den 1992 fertiggestellten Torre Las Condes sowie rechts den Torre Las Verbenas, fertiggestellt 1999.



Auf Expansionskurs

Mit dem Erwerb von Hacker-Pschorr und Paulaner Ende der siebziger Jahre gehen die Immobilien der beiden Münchner Traditionsbrauereien in das Portfolio der Bayerischen Hausbau über. Doch Josef Schörghuber blickt über die Grenzen der Landeshauptstadt hinaus: Projekte im Wohn-, Gewerbe- und Hotelbereich werden beispielsweise in Düsseldorf und Frankfurt am Main entwickelt. Nach der Wiedervereinigung erhält Schörghuber die erste Baugenehmigung, die einem Projektentwickler in den neuen Bundesländern erteilt wird. Auch international ist die Bayerische Hausbau nun aktiv und errichtet in den neunziger Jahren in Chile Wohn- und Gewerbebauten und 2002 in Budapest den MOM-Park, dem 2004 das Articom Center in Warschau folgt.

1979



Neue Städte: In Frankfurt plant die Bayerische Hausbau die Zwillingstürme der Deutschen Bank.

1995



Neue Ziele: Stefan Schörghuber steht an der Spitze einer stark diversifizierten Unternehmensgruppe.

2002



Neue Länder: In Budapest entwickelt die Bayerische Hausbau ein ganzes Stadtquartier neu, den MOM-Park.

Einer besonders geschichtsträchtigen Münchner Immobilie widmet sich die Bayerische Hausbau ab 2004: dem Alten Hof im Zentrum der Stadt. Auf 20.000 m² entstehen neben Wohnungen auch Büros und Läden. Eine besondere bautechnische Herausforderung: Teile des mehr als 700 Jahre alten Ensembles, das im Mittelalter als Residenz der Wittelsbacher diente, stehen unter Denkmalschutz. Gleichzeitig werden auch zeitgenössische Elemente eingefügt.



Neu geordnet in die Zukunft

Nach dem Tod von Josef Schörghuber führt dessen Sohn Stefan die Schörghuber Unternehmensgruppe. Die Unternehmensbereiche Bauen und Immobilien werden 2005 in der Bayerischen Bau und Immobilien Gruppe gebündelt, fünf Jahre später wird aus dem Unternehmen wieder die Bayerische Hausbau. Am 25. November 2008 verstirbt Stefan Schörghuber, der kurz zuvor noch den Grundstein zum Gewerbeensemble THE m.pire in der Parkstadt Schwabing gelegt hat. Seine Frau Alexandra Schörghuber steht seither als Vorsitzende des Stiftungsrates an der Spitze des Unternehmensverbundes. Seit dem Jahr 2015 fokussiert sich das Unternehmen auf Immobilienbestand und Immobilienentwicklung an den Standorten München und Hamburg.

2008



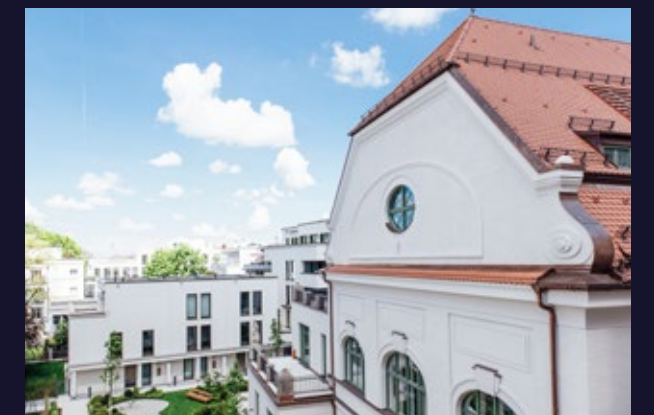
Neue Herausforderung: Alexandra Schörghuber leitet den Unternehmensverbund.

2015



Neuer Glanz: Der Donis am Münchner Marienplatz eröffnet wieder.

2017



Neue Nutzung: Statt Gewerbe entsteht in München das hochgelobte Wohnensemble Lagot.



Nockherberg Nord

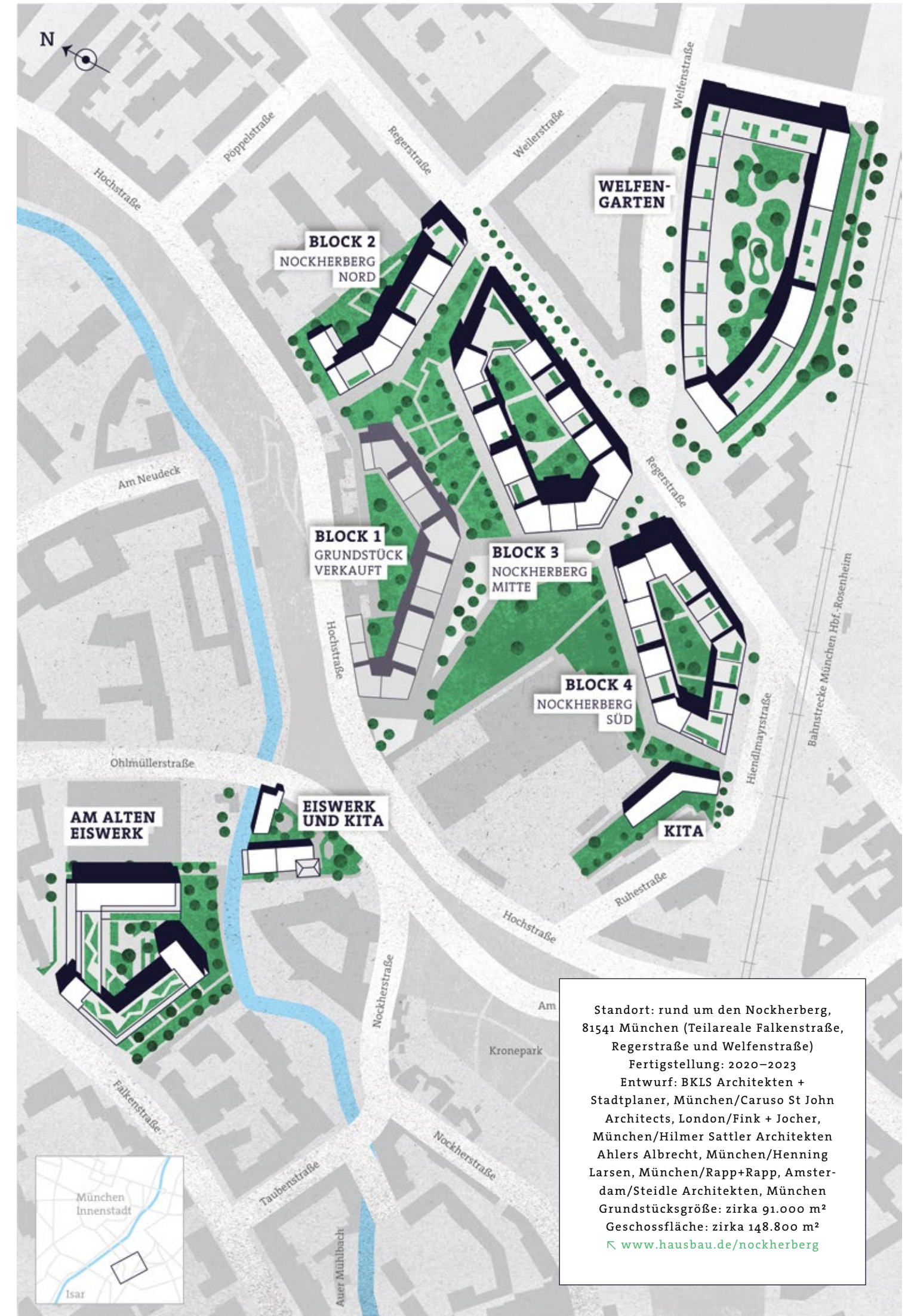


ARTUR RIEDL
Vertrieb

„Damit unsere Kunden die für sie passende Immobilie finden, ist mein Team beim Nockherberg-Projekt auf allen Vertriebswegen tätig. Denn die Möglichkeiten sind gerade bei diesem Projekt vielfältig: Privatleute kaufen Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage oder zur Eigennutzung und Family Offices ganze Häuser mit mehreren Wohnungen. Institutionelle Anleger erwerben komplette Bauabschnitte und ein Grundstück wurde an einen anderen Bauträger veräußert. Am Nockherberg zeigt sich: Die Vertriebsmöglichkeiten der Bayerischen Hausbau sind vielseitig und wir können jedem Kaufinteressenten das Richtige bieten.“

Artur Riedl leitet den siebenköpfigen Vertriebsbereich der Bayerischen Hausbau

Am Alten Eiswerk





Nockherberg Mitte

Urbane Vielfalt statt Gewerbe

Auf den ehemaligen Werksgeländen der Paulaner Brauerei in der Oberen und Unteren Au in München realisiert die Bayerische Hausbau derzeit eines ihrer ambitioniertesten Projekte. Auf den bisher versiegelten Gewerbeflächen – die Gesamtfläche von rund 91.000 m² entspricht 13 Fußballfeldern – entstehen seit 2017 mehrere Wohngebäude. 1.500 Wohnungen werden bei Fertigstellung des Gesamtprojektes bis zu 3.500 Bewohnern eine Heimat auf einer der letzten neu entwickelten innerstädtischen Flächen bieten. Das Projekt spannt sich über drei Teilareale: den Welfengarten und den Nockherberg in der Oberen Au sowie Am Alten Eiswerk in der Unteren Au. 30 Prozent der Wohnfläche sind gefördert, neben Wohnungen entstehen Flächen für Einzelhandel, Gewerbe sowie vier Kitas und 14.000 m² öffentliches Grün. Zentrales Anliegen bei der Entwurfsgestaltung waren zum einen eine natürliche Einbindung in die umliegenden Viertel sowie zum anderen architektonische Abwechslung: An der Gestaltung der jeweiligen Teilareale waren daher stets mehrere Architekturbüros beteiligt. Die Überlegungen zur Neugestaltung der Werksgelände begannen bereits Anfang der zehner Jahre. Mit einem transparenten und offenen Planungsprozess sowie einer intensiven Bürgerbeteiligung ist die Bayerische Hausbau der anfänglichen Skepsis in Bevölkerung und Politik begegnet. Im Rahmen eines zweistufigen Wettbewerbsverfahrens sind zahlreiche Ideen und Anregungen der Bürger in die Entwürfe eingeflossen und haben so zu einem stimmigen Gesamtkonzept geführt. ✕

Welfengarten



„Ein besonderes Projekt“

Stephan Gries, einer von sieben Projektleitern am Nockherberg, über die Herausforderungen bei Planung und Bau des komplexen Objekts – zum Beispiel, die Dächer zu begrünen.

STEPHAN GRIES Projektmanagement



Im größten Teilareal in der Regerstraße wurde jeder Block von drei verschiedenen Architekten gestaltet, kein Haus ist wie das andere. Was ist die große Herausforderung bei so einem Objekt?

Stephan Gries: In dem Block, den ich verantworte, gibt es 16 verschiedene Häuser mit 16 verschiedenen Fassaden, jedes Haus hat eine andere Höhe, einen anderen Grundriss, eine andere Aufteilung. Im konventionellen Wohnungsbau hält man die Einheiten eher gleich – hier haben wir, allein in meinem Block, 150 verschiedene Wohnungen. Die planerischen Grundlagen dafür zu legen, ist sehr aufwendig.

Wozu diese komplexe Architektur?

Gries: Wenn man so ein besonderes Projekt an so prominenter Stelle baut, geht es auch darum, eine Landmarke zu setzen. Durch die vielen verschiedenen Häuser entsteht ein Ensemble, wie man es aus den älteren Stadtteilen kennt. Andere zeitgenössische Wohnungsbaukomplexe sind sehr auf Wohn- und Balkonflächen hin optimiert – da gefällt mir das, was am Nockherberg entsteht, viel besser.

Was ist der Schlüssel, damit so ein Projekt gelingt?

Gries: Es gibt nicht viele Baufirmen, die so eine Masse an Bauleistungen in so kurzer Zeit bewältigen können. Wir haben uns darauf verständigt, einen Generalunternehmer zu beauftragen, die PORR AG aus Österreich. Das Bestreben der Bauunternehmen ist natürlich erstmal, das Projekt für ihre Arbeit zu optimieren, um einen effizienten Bauablauf sicherzustellen. Als Projektleiter muss ich da immer kontrollieren, dass die Vorgaben der vorigen Planungsphasen auch vollumfänglich umgesetzt werden – entsprechend den anspruchsvollen Qualitätsstandards der Bayerischen Hausbau, die ja über Jahre gereift sind.

Die Bebauung ist nicht nur abwechslungsreich, sondern auch sehr dicht.

Gries: Die hohe Geschossflächenzahl stellte hohe planerische Anforderungen an unsere Landschaftsarchitekten. Wir haben einen Teil des Grüns auf die Dächer transportiert. Jetzt haben wir drei große Dachterrassen, die für alle Bewohner zugänglich sind.

Dazu gibt es den öffentlichen, 14.000 m² großen Regerpark.

Gries: Ja, und die grünen Höfe innerhalb der Blöcke. Auch die Planung der Spielplätze war nicht einfach: Pro Quadratmeter Wohnfläche ist eine bestimmte Anzahl an Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten vorgeschrieben. Aber wir wollten da nicht 34 Schaukelpferdchen und 65 Parkbänke reinstopfen. Also mussten wir Wege finden, die Vorgaben kreativ zu nutzen. Aber wie viel Spielwert haben 200 m² Rasen? In der Bayerischen Bauordnung ist das nicht geregelt – in den Gesprächen mit der Lokalbaukommission haben wir jedoch eine gute Lösung gefunden, mit multifunktionalen Spielgeräten und größeren Grasflächen zur freien Entfaltung. ✕





Standort: Budapester Straße 38–50,
10787 Berlin
Fertigstellung: 2013
Entwurf: Arne Quinze, Sint-Martens-Latem/Hild und
K Architekten, München
Grundstücksgröße: 21.691 m²
Geschossfläche: zirka 90.000 m²
hausbau.de/bikini-berlin
bikiniberlin.de

Ensemble mit Historie

Es ist eines der spannendsten Objekte im Portfolio der Bayerischen Hausbau: Mit dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble des „Zentrums am Zoo“, bis 1957 durch Paul Schwebes und Hans Schoszberger am Westberliner Breitscheidplatz erbaut, übernimmt das Unternehmen 2003 eine traditionsreiche, aber in die Jahre gekommene Immobilie. Nach einer umfassenden Sanierung entsteht ein lebendiges Stadtquartier, das seitdem wieder Berliner und Gäste aus aller Welt anzieht. Im Zentrum des Ensembles steht das Bikinihaus, das die heute weltweit beachtete Concept Shopping Mall BIKINI BERLIN beheimatet. Zur Anlage gehören außerdem ein Hotel mit Dachterrasse und Bar sowie das revitalisierte legendäre Kino Zoo Palast. Der architektonische Entwurf des niederländischen Architekten und Künstlers Arne Quinze, umgesetzt durch das Münchner Architekturbüro Hild und K, knüpft behutsam an die historische Vergangenheit und den ideellen Kern der Immobilie an.



SANDRA SCHEICK
BIKINI BERLIN

„So vielfältig und spannend die Architektur des Bikiniensembles ist, so vielfältig und spannend sind die Themen, mit denen ich mich jeden Tag beschäftige: Neben dem Controlling für unseren Berliner Standort unterstütze ich unsere Geschäftsführung im täglichen Betrieb. So gehören sowohl administrative als auch analytische Aufgaben zu meinem Büroalltag im Bikinihaus – mit Blick zur begrünten Dachterrasse auf der einen, und der Gedächtniskirche auf der anderen Seite.“

Sandra Scheick arbeitet als
Assistentin der Geschäftsführung des
BIKINI BERLIN





EIN MAGAZIN
DER BAYERISCHEN HAUSBAU

EINBLICKE UND AUSBLICKE

NACHHALTIGKEIT
Unternehmensstrategie
mit Weitblick

GASTFREUNDSCHAFT
Traditionslokale neu
interpretiert

MOBILITÄT
Quartiersentwicklungen
im Wandel

GEMEINSAM VORAN — Mit viel Unterstützung durch die Mitarbeiter macht sich die Bayerische Hausbau auf in eine nachhaltige Zukunft. → [Seite 4](#)

„ICH GLAUBE, ES GIBT KEINEN URBANEREN PLATZ IN BERLIN“ — Interview: In der City West der Bundeshauptstadt wird das weithin sichtbare Huthmacher-Haus revitalisiert. → [Seite 10](#)

ZURÜCK IM LEBEN — Die Bayerische Hausbau macht drei Altstadt-Gasthäuser fit für die Zeit nach der Corona-Pandemie. Ein Baustellenbesuch. → [Seite 14](#)

KEIN PROBLEM — Auf der Münchner Schwanthalerhöhe zeigt sich, was mit einem Gebäudebestand aus den sechziger und siebziger Jahren anzufangen ist. → [Seite 20](#)

BEWEGUNG! — Bei der Quartiersentwicklung am Lerchenauer Feld im Münchner Norden wird ein innovatives Mobilitätskonzept geplant – das erste dieser Art. → [Seite 22](#)

DER TRAUM WIRD WAHR — Im Sternenhaus am Nockherberg werden in Zukunft trauernde Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene betreut. → [Seite 26](#)

GRENZENLOSE MÖGLICHKEITEN — Das Potenzial der Digitalisierung in der Immobilienbranche ist gewaltig. Doch wie kann man es sinnvoll nutzen? → [Seite 30](#)

ZWEITE HEIMAT — Hamburg verbindet vieles mit München – die Bayerische Hausbau investiert in den Standort. → [Seite 32](#)

Der Fußgänger in der lebhaften Neuhauser Straße ahnt nichts davon, wie außergewöhnlich das Dach des Joseph Pschorr Hauses gestaltet ist. Dort liefert die Photovoltaikanlage nicht nur Strom für die Haustechnik, die umfangreiche Begrünung des Lichthofes sorgt auch für angenehmes Klima und für die Wohnungsmieter in den oberen Stockwerken für einen ganz besonderen optischen Reiz.



Michaela Lück leitet die Personalabteilung der Bayerischen Hausbau und begleitet im Rahmen der Nachhaltigkeitsbemühungen die Maßnahmen aus dem Bereich S – Social und fragt sich: Wie kann die Gesundheit der Mitarbeiter verbessert werden, wie steht es um die Work-Life-Balance, wie divers ist das Unternehmen?



Der Gebäudesektor verursacht ein Drittel der deutschen CO₂-Emissionen. Im Bestand nimmt die Raumwärme den größten Teil des Endenergieverbrauchs ein.



Blick über die Dächer der Münchner Au, jenseits der Isar: Die Photovoltaikanlage auf der Büroimmobilie Quartier Haidhausen erzeugt ungefähr 48.000 kWh Strom im Jahr. Dieser wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Gemeinsam voran

Umwelt, Soziales, gute Unternehmensführung: Die Bayerische Hausbau stellt Nachhaltigkeit noch stärker ins Zentrum ihres Handelns – sowohl im Bestand als auch bei Neubauprojekten. Neben innovativen Ideen und digitaler Technik zählt dabei vor allem das Engagement der Belegschaft.

Wie legt man eine Gartenteichanlage mit Wasserfall an, die gut umwältzt, schön anzusehen ist – und dabei möglichst nachhaltig arbeitet? Mit 30 Solarzellen à zehn mal zehn Zentimeter und einer guten Portion Ingenieurwissen. Es ist mehr als drei Jahrzehnte her, dass sich Thomas Stammeler zum ersten Mal professionell mit dem Thema Nachhaltigkeit beschäftigte. Der Klimawandel war damals noch ein Expertenthema, von gesetzlichen CO₂-Einsparzielen ganz zu schweigen. Stammeler war Student und das klimafreundliche Wasserspiel baute er für seine Diplomarbeit zum Thema „Photovoltaische Stromversorgung am Beispiel eines Wasserpumpenkreislaufs“ an der Fachhochschule Dortmund auf – samt Becken und 1,5 Meter Fallhöhe. „Das Modell hat funktioniert und mir eine Eins beschert“, sagt Stammeler und lächelt.

Mit Gartenteichen hat er heute nichts mehr zu tun – mit Nachhaltigkeit aber umso mehr. Erst kürzlich besichtigte der Elektrotechnik-Ingenieur, der bei der Bayerischen Hausbau als Projektleiter in der Qualitätssicherung arbeitet, neue Ladesäulen für E-Autos im Büroensemble THE m.pire in der Parkstadt Schwabing. Dass diese den Mietern umweltfreundliche

Mobilität ermöglichen, ist in Teilen auch Stammelers Verdienst: Er informierte sich früh über Ladeinfrastruktur und schuf mit seiner Überzeugungsarbeit im Unternehmen die Voraussetzung dafür, dass heute in mehreren Objekten der Bayerischen Hausbau Wallboxen existieren. „Bei neuen Projekten werden die nötigen Stromschienensysteme standardmäßig mitgeplant“, sagt Stammeler.

Auch jenseits der Elektromobilität bewegt Nachhaltigkeit die Bayerische Hausbau inzwischen wie kaum ein anderes Thema. „Als Unternehmen haben wir eine Verantwortung, der wir gerecht werden wollen und müssen“, sagt Geschäftsführer Peter Müller und spielt damit auch auf die besondere Rolle der Bau- und Gebäudewirtschaft für den Klimaschutz an. In ganz Deutschland gehen ein Drittel der CO₂-Emissionen auf diesen Sektor zurück, verursacht etwa durch die Herstellung von Gebäuden und natürlich durch die Energie- und Wärmeversorgung von Wohnungen und Büros. „Die Zeit des Redens ist vorbei“, sagt Geschäftsführer Müller angesichts dieser Entwicklung und der damit zusammenhängenden Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens, „wir müssen handeln.“

Karte hinhalten, Stecker rein und der Strom fließt. Projektleiter Thomas Stämmler betankt in der Tiefgarage des Gewerbeobjekts THE m.pire in der Parkstadt Schwabing ein Elektroauto. Die Bayerische Hausbau stattet immer mehr Parkplätze mit Wallboxen aus.



Müller und sein Geschäftsführer-Kollege Christian Balletshofer haben Nachhaltigkeit zu einem strategischen Schwerpunkt erklärt, der sich durch alle Belange und Bereiche der Bayerischen Hausbau zieht. Unter dem Stichwort „ESG“, ein englisches Kürzel, das für Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung steht, machen sich praktisch alle Abteilungen Gedanken über eine nachhaltige Zukunft – vom Personalwesen über das Innovationsmanagement, die Projektentwicklung und das Asset Management bis zur Unternehmensführung. Von den etwa 200 Mitarbeitern arbeiten 20 Prozent an der Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens mit – neben dem Tagesgeschäft. In den Augen von Christian Balletshofer lohnt sich dieser Einsatz nicht nur mit Blick auf das Klima, sondern auch für das Unternehmen selbst: „Nachhaltigkeit ist ein starker Innovationstreiber“, sagt er.

Insofern ist es nur konsequent, dass das Projektmanagement für die Nachhaltigkeits-Offensive in der Innovationsabteilung der Bayerischen Hausbau angesiedelt ist. Dessen Leiter, Dr. Jochen Nicolai, arbeitet selbst in einem von vier Projektteams mit. Diese treffen sich regelmäßig, um zunächst eine Nachhaltigkeitsstrategie mit konkreten Zielen und den dorthin führenden Maßnahmen zu erarbeiten. „Nachhaltiges Bauen und die Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks im Bestand bilden dabei den Handlungsrahmen“, sagt Nicolai und betont den hohen Stellenwert innovativer Technologie

nicht nur bei Neubauten. „Daten werden gerade im Bestand eine große Rolle spielen, um Klimaverträglichkeit zu bewerten und nachhaltig zu sanieren.“ Ab Herbst 2021 will die Bayerische Hausbau deshalb alle konventionellen Verbrauchszähler durch Smart Meter ersetzen, die in Echtzeit analysieren, welche Geräte oder Räume zu welcher Zeit wie viel Heizenergie, Strom oder Wasser verbrauchen. „Manchmal lassen sich schon mit einfachen Änderungen 30 bis 40 Prozent einsparen“, sagt Innovationsleiter Nicolai, „aber dafür ist Transparenz nötig.“ Der Nutzer muss also wissen, wo er sparen kann.

Während es im Bestand zunächst vor allem darum geht, „den genauen Fußabdruck unseres Portfolios herauszufinden“, wie es Christian Balletshofer formuliert, kann der Development-Bereich zukünftige Quartiere von Anfang an ökologisch und sozial nachhaltig planen. „Hier wollen wir richtig vorangehen, nicht nur an manchen Stellen etwas einsparen“, sagt Peter Müller. Im Kopf hat er dabei neben umweltverträglichen Baustoffen, die für Holz- und Hybridbauweise eingesetzt werden, auch nachhaltige Energieversorgungskonzepte, um beispielsweise ein ganzes Quartier mit Strom und Wärme aus erneuerbaren Quellen zu beliefern. „Auch innovative Mobilitätskonzepte, Ökobilanzierung und soziales Miteinander in den Wohnquartieren sind wichtige Bausteine für unsere Ziele“, sagt Müller.

„Manchmal lassen sich schon mit einfachen Änderungen in der Gebäudenutzung 30 bis 40 Prozent Energie einsparen.“

DR. JOCHEN NICOLAI
Leiter Controlling und Innovation



Dr. Jochen Nicolai

Nachhaltigkeit bewegt die Mitarbeiter der Bayerischen Hausbau: Mehr als 20 Prozent der Belegschaft haben sich bei der Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie eingebracht – neben dem Tagesgeschäft.

Wenngleich die ESG-Initiative der Bayerischen Hausbau noch jung ist, spiegelt sie sich bereits in aktuellen Projektentwicklungen wider. Am Hofererweg in München-Bogenhausen und im künftigen Quartier am Dreilingsweg im Westen der Landeshauptstadt sollen Gebäude in Holz- bzw. Hybridbauweise entstehen. Ebenfalls am Hofererweg sollen regenerative Energiequellen zum Einsatz kommen – ebenso wie künftig im Quartier Freisinger Landstraße im Norden Münchens: Dort wird Strom aus einem bereits bestehenden, kleinen Wasserkraftwerk Wärmetauscher und Pumpen antreiben, um damit Wärme aus dem Grundwasser zu ziehen. Hinzu kommen Solarzellen auf den Dächern, sodass das Quartier insgesamt CO₂-neutral mit Wärme versorgt werden kann. In diesen beiden Projekten findet zudem eine Ökobilanzierung statt, die den gesamten Lebenszyklus der Gebäude im Blick hat. „In manchen Fällen ist die Bayerische Hausbau von der ersten Planung über den Bau und die Vermietung bis hin zur Sanierung oder zum Abriss mit Objekten verbunden“, sagt Jochen Nicolai. „Das macht es auch ökonomisch für uns sehr sinnvoll, von Anfang an Aspekte wie Klimaneutralität und das Recycling von Baustoffen zu berücksichtigen.“

Innovative Mobilitätsangebote und -konzepte, die darauf abzielen, den motorisierten Individualverkehr drastisch zu reduzieren und klimafreundliche Fortbewegung zu fördern, finden sich beispielsweise in den künftigen Quartieren Lerchenauer Feld (siehe Artikel S. 22) und Dreilingsweg. Soziale Aspekte wiederum spielen bei der Quartiersentwicklung Am Dreilingsweg, der Freisinger Landstraße und des Lerchenauer Felds eine wichtige Rolle. Hier wird von Anfang an Raum für lebendige Nachbarschaften geplant, sei es durch ansprechende Grün- und Gemeinschaftsflächen, Einrichtungen für Jugendliche und Senioren oder Möglichkeiten für ehrenamtliches Engagement.

Als wichtiger Teil der Nachhaltigkeitsstrategie steht auch die soziale Situation innerhalb des Unternehmens auf dem Prüfstand. „Wir wollen die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter steigern“, sagt Michaela Lück. Die Personalchefin der Bayerischen Hausbau leitet das Projektteam, das sich im Rahmen der ESG-Offensive um interne soziale Fragen kümmert. Um die Gesundheit der Belegschaft zu fördern, bietet das Unternehmen beispielsweise Sportkurse, Schulungen zur mentalen Gesundheit im Home Office oder Info-Filme zu Zeitmanagement und bewusster Pausengestaltung an. Damit die Beschäftigten Beruf und Familie bestmöglich in

Einklang bringen können, waren neben Vätermomonaten schon vor Corona zwei Wochentage mobiles Arbeiten möglich. Auch ehrenamtliches Engagement will die Bayerische Hausbau fördern, indem sie den Beschäftigten so genannte „Social Days“ ermöglicht. Von all diesen Maßnahmen profitieren nach Lücks Überzeugung nicht nur die Mitarbeiter – sondern am Ende auch das Unternehmen: „Zufriedene Mitarbeiter sind motivierter und innovativer.“

In ihrer Eigenschaft als Personalverantwortliche zeigt sich Lück beeindruckt, auf welche Resonanz das Thema Nachhaltigkeit im Unternehmen stößt. „Viele machen sich dazu Gedanken, engagieren sich und liefern laufend kleine und große Ideen“, sagt sie und betont, dass auch der Betriebsrat dabei stark involviert sei. Auch Thomas Stammmler gehört zu jenen, die manchmal einen Schritt mehr gehen, um der Bayerischen Hausbau und ihren Kunden zu einem nachhaltigeren Arbeiten und Leben zu verhelfen. Ähnlich wie mit der E-Mobilität beschäftigte er sich früh mit Smart Home, also intelligenter, vernetzter Haustechnik. Heute sind Smart Home-Pakete bei zwei Bauabschnitten der Quartiersentwicklung am Münchner Nockherberg entweder optional oder von Anfang an Teil der Vertriebsobjekte; künftig soll die Technologie, mit der sich durch intelligente Steuerung viel Energie einsparen lässt, standardmäßig in den Immobilien der Bayerischen Hausbau angeboten werden.

Ob Smart Home, Smart Meter, neuartige Baustoffe oder auch interne Arbeitsgruppen zusätzlich zum regulären Geschäft: Die meisten Maßnahmen rund um das Thema ESG sind nicht umsonst zu haben. „Dennoch lohnt es sich, jetzt zu handeln“, sagt Christian Balletshofer: „Als Kaufmann weiß man: Das wird erst einmal Geld kosten, aber es ist eine Investition in die Zukunft“, sagt er und Co-Geschäftsführer Peter Müller ergänzt: „Wir müssen einen Weg finden, bei vernünftiger Wirtschaftlichkeit ein Maximum an Nachhaltigkeit zu erreichen.“

Diesen Weg in die Zukunft geht die Bayerische Hausbau aus eigenem Antrieb, aber nicht allein. Sie arbeitet mit Partnern wie der TU München und anderen Unternehmen der Immobilienwirtschaft zusammen, unter anderem bei der Innovationsplattform BeFive, der Mobilitätsplattform M Cube oder in der Nachhaltigkeits-Initiative Ecore (ESG Circle of Real Estate). Oft handelt es sich dabei um Pilotprojekte, bei denen Neues getestet, manches wieder verworfen, anderes verändert wird. Der genaue Weg steht also noch nicht fest – wohl aber die Richtung: „Nachhaltigkeit ist alternativlos“, sagt Christian Balletshofer. ✕



Mehr als die Hälfte des Energieverbrauchs beim Bau eines Gebäudes nach dem KfW55-Standard entfällt allein auf den eigentlichen Bau – von der Rohstoffbeschaffung über die Produktion und den Transport bis zur Errichtung. Etwas weniger als die Hälfte des Energieverbrauchs nimmt der Gebäudebetrieb in Anspruch (abhängig von der Nutzungsdauer).

Die Geschäftsführer der Bayerischen Hausbau, Peter Müller (links) und Christian Balletshofer, am Garchinger Mühlbach im Münchner Norden. Mit dem Wasser des Bachs – einer von vielen Münchner Stadtbächen – erzeugt ein Wasserkraftwerk Strom, mit dem das zukünftige Wohnquartier, das dort entstehen wird, mit versorgt werden soll.

„Ich glaube, es gibt keinen urbaneren Platz in Berlin“

Unübersehbar: Die Bayerische Hausbau macht das Huthmacher-Haus in der Berliner City West fit für das nächste Jahrzehnt. Das Büro Hild und K begleitet das Projekt. Architekt Dionys Ottl verrät im Gespräch, was er an dem Gebäude mag, welche Herausforderungen es bereithält und wie einmal die Elefanten aus dem nahegelegenen Zoo eine verfahrenere Besprechung retteten.

Architekt Dionys Ottl kennt das herausragende Nachkriegsensemble am Breitscheid- und Hardenbergplatz sehr gut: Für die Bayerische Hausbau hat er mit seinem Büro Hild und K die Sanierung des Ensembles BIKINI BERLIN begleitet. Jetzt beschäftigt er sich mit dem östlichsten Baustein, dem Huthmacher-Haus.



Groß und stolz präsentiert sich das Huthmacher-Haus im Zentrum von Westberlin, zwischen dem Bahnhof Zoo auf der einen Seite und dem Kino Zoo Palast und Bikinihaus am Breitscheidplatz auf der anderen.



Herr Ottl, können Sie sich an das erste Mal erinnern, als Sie das Huthmacher-Haus gesehen haben?

Dionys Ottl: Das war, als ich 1983 zum ersten Mal in Berlin war. Mit einer Freundsclique fuhr ich kurz nach dem Abi nach Berlin, genauer gesagt Westberlin – es ist ja schon ein Weilchen her. Wir kamen am Bahnhof Zoo an und im Bikinihaus kaufte ich mir die heiß ersehnte Levis Jeans für 59,90 Mark – statt den 99,90, die das gleiche Modell in Westdeutschland gekostet hat. Ein paar Schritte weiter war im Huthmacher-Haus der erste McDonalds Westberlins...

... der auf das alte, namensgebende Café Huthmacher gefolgt ist ...

Ottl: und ein wenig legendär wurde. Wir waren gerade 18 geworden und verstanden uns als New Waver. Die Dorfkinde aus Bayern entdeckten die Großstadt – entsprechend aufregend war das alles...

Viele Jahre später konnten Sie den Bau richtig kennenlernen – als Mieter.

Ottl: Genau. Von Herbst 2012 bis Mai 2019 hatte unser Büro Hild und K in dem Gebäude auf mehreren Etagen seine Berliner Niederlassung. Und bevor Sie gleich nachfragen: Ja, wir waren gerne da. Und sind schweren Herzens ausgezogen. Trotz fehlender Klimaanlage und den teils verwegenen Gestalten und dem Trubel auf dem Vorplatz vom Bahnhof Zoo. Aber genau das ist halt Großstadt. Mehr Urbanität gibt es in Berlin nicht, auch nicht am Alexanderplatz.

Doch das Huthmacher-Haus begleitet Sie weiter – Sie befassen sich mit der Revitalisierung des Gebäudes. Dass Sie so vertraut sind mit dem Haus ist doch ein Glücksfall.

Ottl: Ich freue mich sehr, dass wir das anpacken können. Doch ob es die Sache in jeder Hinsicht einfacher macht – ich weiß nicht. Schließlich haben wir das Gebäude über die Jahre liebgewonnen und extrem gut kennengelernt. Das kann einem ein klein wenig die Unbefangenheit nehmen. Andererseits denke ich, dass die Vorteile klar überwiegen.

Sie mögen das Gebäude offensichtlich sehr. Können Sie die Menschen verstehen, die es als Schandfleck bezeichnen?

Ottl: Absolut! Die Fassade ist derzeit, um es mal auf gut bayrisch zu sagen, „saudreckert.“ Das wird sich aber mit unserem Make-Over ändern. Ansonsten hat eine energetische Sanierung in den achtziger Jahren leider ein bisschen etwas von der ursprünglichen Wirkung kaputt gemacht – zum Beispiel eine Hülle mit weißen Kunststofffenstern und beigen Blechpaneelen, auch der Eingang ist nicht mehr. Die filigranen Säulen, die das Haus tragen und schweben lassen, sind aber noch erhalten – ein schönes Charakteristikum aus der damaligen Zeit.

Ein typisches Element für die Nachkriegsarchitektur?

Ottl: Tatsächlich. Die Säulen entstammen dem französischen Paradigma einer sogenannten architecture sur pilotis – also Gebäuden auf Stelzen. Damit ging eine hohe symbolische Bedeutung einher: Man wollte sich gewissermaßen vom Sumpf der leidgeplagten Geschichte distanzieren. Das Konzept stammt vom großen Le Corbusier und wurde nach dem Zweiten Weltkrieg wieder aufgegriffen. Kurzum: Während von draußen nicht mehr so viel spürbar ist vom Charme der fünfziger Jahre, wirkt jenes Feeling drinnen weitgehend fort. Das Haus ist ein wunderschöner Oldtimer in der falschen Karosserie. Eigentlich ist es ein geniales Gebäude.

Was fasziniert Sie am Huthmacher-Haus?

Ottl: Der Zeitgeist ist innen stärker spürbar. Die handwerkliche Hingabe im Innenraum, zum Beispiel bei den Kassettendecken. Auch dass die Schalungen von Hand gezimmert sind, merkt man. Gleichzeitig wurden die Ressourcen sehr sparsam eingesetzt, was sich in den schmalen Profilen der Fenster oder den zierlichen, federleichten Beinchen widerspiegelt. Das macht den Bau – unter dem aktuellen Nachhaltigkeitscredo – ziemlich zeitgemäß. Was unschlagbar ist, ist das phänomenale Panorama: Weil der Bau so freisteht, hat man bereits ab dem 4. Stockwerk eine gute Sicht – und zwar in beide Richtungen. Das sorgt auch für ein irrsinnig schönes Licht.

Wie funktioniert das Gebäude im Inneren, wie ist es aufgeteilt?

Ottl: Zusammen mit dem Projektteam der Bayerischen Hausbau haben wir angefangen, eine Etage leerräumen und uns einen genauen Überblick zu verschaffen. Im Prinzip funktioniert das Haus sehr simpel: Jede Etage ist im Prinzip ein riesiger loftartiger Raum mit einem kurzen Mittelflur, der nur von ganz wenigen schmalen Stützen unterbrochen wird. Diese Raumwirkung möchten wir unbedingt erhalten. Außerdem entwickeln wir das Haus so, dass jede Ebene autark ist – es also pro Stockwerk nur einen Mieter geben wird – also maximal 15 Mieter.

Was passiert nun – und wo liegen die baulichen Herausforderungen?

Ottl: Im Zuge der technischen Ertüchtigung werden wir den Brandschutz auf Vordermann bringen, erneuern Warmwasserleitungen und modernisieren die vorhandenen Personenaufzüge. Auch die Decken werden vereinheitlicht. Mir ist wichtig, dass der architektonische Reiz dieser Antiquität erhalten bleibt. Die große Nuss, die wir noch knacken müssen, ist der An- und Abtransport des Baumaterials. Wir führen die Sanierung ja bei laufendem Betrieb der Mieter im Erdgeschoss

durch. Und gerade denken wir darüber nach: Ist es sinnvoller das Ganze kleinteilig und langsam oder schneller und großteilig abzuwickeln?

Und dann kommen sicherlich auch die Wünsche der künftigen Mieter hinzu.

Ottl: Bestimmt – und die sind ja auch berechtigt. Deswegen bin ich sehr gespannt, welche konkreten Ideen wir nun im Prozess finden. Gleichzeitig werden wir das Haus nicht verbiegen können, es ist ja beispielsweise mit recht bescheidenen Mitteln erbaut worden.

Wie verhält sich eigentlich das Huthmacher-Haus zum östlichen Teil des Bikini Berlin-Ensembles, dem sie bereits vor acht Jahren einen neuen Look verliehen haben?

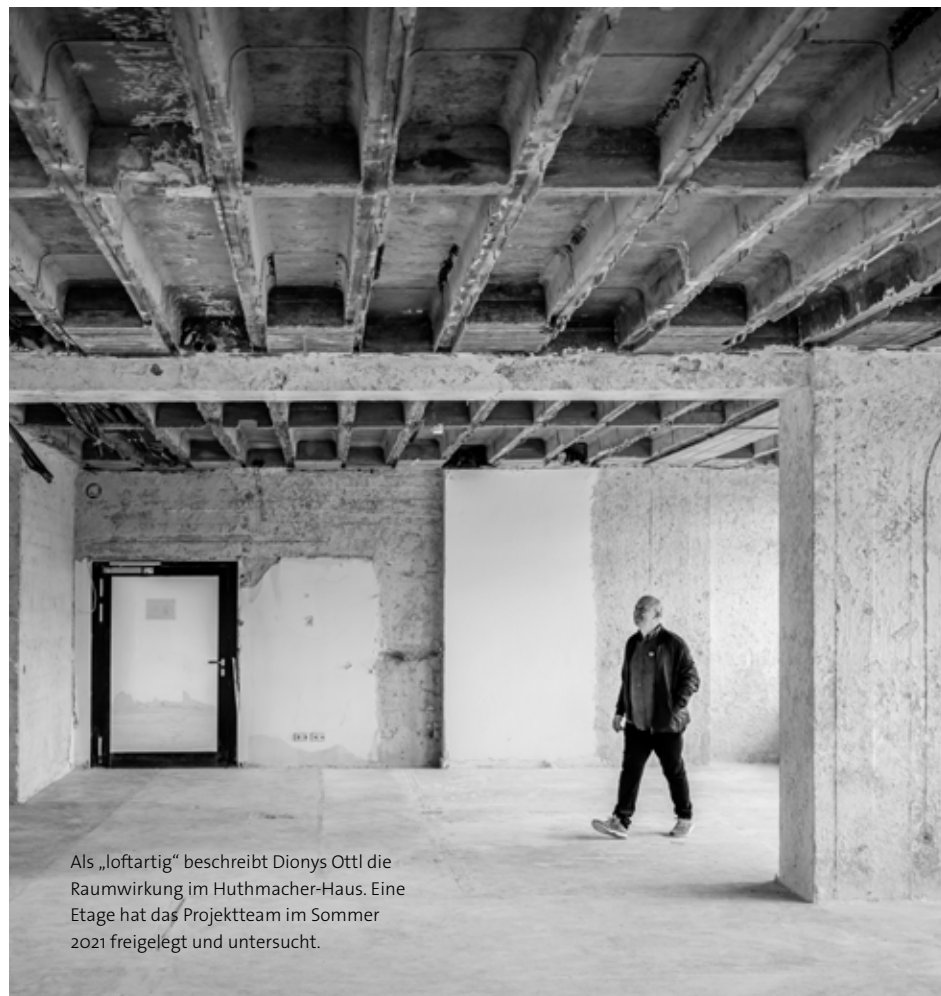
Ottl: Das sind schon ähnliche Tierchen in ein und derselben Menagerie. Die Gebäude sind durchaus artverwandt. Der Exot gewissermaßen ist das Kino „Zoo Palast“, das zwischen dem Huthmacher- und Bikinihaus steht.

Stichwort Zoo – spürt man die Nähe der Tiere auch im Huthmacher-Haus?

Ottl: Die ikonische Giraffe auf der Außenfassade wird natürlich erhalten bleiben. Und tatsächlich hört man einzelne Tiere hin und wieder. Und zwar genau dann, wenn man sie gerade braucht.

Das müssen Sie jetzt schon noch verraten.

Ottl: Ich erinnere mich an eine sehr angespannte Besprechung vor zwei Jahren. Die Nerven lagen bei uns im Büro blank, wir wussten nicht, wie wir mit einer bestimmten Situation umgehen sollten. Plötzlich trompetet ein Elefant mehrmals sehr laut – wir alle mussten sehr lachen. Es war ein herrlicher Reset, der unsere verkrampften Hirne beruhigte. Danach fanden die Ideen wieder zu uns – oder wir zu ihnen. X



Als „loftartig“ beschreibt Dionys Ottl die Raumwirkung im Huthmacher-Haus. Eine Etage hat das Projektteam im Sommer 2021 freigelegt und untersucht.



Eine besondere Adresse: Das bis 1957 erbaute Huthmacher-Haus galt als das Zentrum der Berliner Modewelt nach dem Zweiten Weltkrieg. Die Berliner strömten aber auch in das traditionsreiche Tanzlokal Huthmacher, das sich im ersten Stock des Hauses befand. Mit der Teilung Berlins ebte der Boom ab.

Im neuen Jahrtausend erlebt der Berliner Westen eine Wiedergeburt und Aufwertung, insbesondere auch durch die Sanierung des Bikinihauses, das heute als Concept Shopping Mall BIKINI BERLIN in keinem Reiseführer fehlt.

15 Stockwerke hoch ist das Huthmacher-Haus und bietet 15.800 Quadratmeter Nutzfläche. Die Sanierung des Gebäudes soll 2023 fertiggestellt sein.



Ein Familienunternehmen: Den neuen Spöckmeier, unweit des Münchner Marienplatzes, wird Arabella Schörghuber (Mitte) zusammen mit ihren Kindern Ramona und Alexander Pongratz führen. Beim Besuch im Sommer 2021 befindet sich das Traditionslokal noch im Umbau.

Zurück im Leben

Bekenntnis zur Tradition: Die Bayerische Hausbau revitalisiert derzeit drei der großen alten Münchner Gasthäuser in der Altstadt, den „Donisl“, „Zum Spöckmeier“ und den „Paulaner im Tal“. Durch neue Konzepte und Strategien sollen die Gäste nach der Corona-Krise wieder Lust an Wirtshausgemütlichkeit bekommen. Ein Baustellenbesuch.

Alles fast wie immer: Die Menschen spazieren an der Statue des Flaneurs Siggis Sommer vorbei, Fahnen mit dem Paulaner-Logo und den weiß-blauen Rauten flattern in der Sommerbrise, die Sonne lässt die Klinkerziegel der Fassade leuchten, und die Wirtin ist auch schon da. Im Dirndl – das für Arabella Schörghuber weniger Festtagsgewand ist als vielmehr Arbeitskleidung – bahnt sie sich ihren den Weg in das Gebäude an der Rosenstraße 9 in der Münchner Altstadt, das seit fast 600 Jahren ein Wirtshaus, aber gerade vor allem eine riesige Baustelle ist. Schörghuber, Wirtin des Paulaner-Festzelts auf der Wiesn, wird Ende des Jahres das Traditionswirtshaus „Zum Spöckmeier“ zusammen mit ihren Kindern Ramona und Alexander Pongratz übernehmen. Ein Vorgang, der laut Lokalpresse ein „Wirtebeben“ auslöste.

Gerade bebt aber nichts, Gott sei Dank. „Die Statik des Gebäudes ist nämlich durchaus eine Herausforderung“, sagt Arabella Schörghuber und lässt ihren Blick über die Gerüste, die Schutthaufen, die staubigen Böden und den Kabelsalat an den Wänden schweifen. Während der Besucher ziemlich viel Fantasie braucht, um sich vorzustellen, dass hier bald wieder Menschen gemütlich beisammensitzen, essen, trinken und feiern, sieht Arabella Schörghuber das neue Wirtshaus mit mehreren Stüberln im Obergeschoss, den weitläufigen Gastraum im Erdgeschoss und der großen Küche im ersten Untergeschoss schon vor ihrem geistigen Auge. „Schließlich habe ich mein Leben auf Baustellen verbracht“, sagt Schörghuber und lacht. Ihr Vater war, wie jeder in München weiß, der Bauunternehmer Josef Schörghuber, der im Übrigen zu Lebzeiten immer gerne in den Spöckmeier zum Essen und Trinken gegangen ist. Es steckt also auch ziemlich viel Familiengeschichte in dieser Münchner Traditionsgaststätte zwischen Marienplatz und Rindermarkt, die im Besitz der Bayerischen Hausbau ist und gerade generalsaniert wird.

Die lange Geschichte des Wirtshauses ist das eine. Das andere ist die Zukunft dieser Münchner Institution. Arabella Schörghuber und ihre Kinder haben mit Münchens ältestem Wirtshaus auf jeden Fall große Pläne. Sie wolle den Spöckmeier zu einem Wirtshaus machen, das nicht nur en passant von Touristen frequentiert wird, sondern auch die Münchner lockt. Ein Treffpunkt für Alt – und vor allem auch für Jung. Deshalb hat sich die Familie ein mutiges gastronomisches Konzept ausgedacht, das bis zur Eröffnung im Dezember 2021 geheime Verschlussache bleiben muss. Nur so viel: „Der neue Spöckmeier wird bayerisch modern und wird alle überraschen“, sagt Ramona Pongratz. Das wenige, was bis dahin vom alten



Spöckmeier bleiben wird, ist die Fassade, die unter Ensemble-schutz steht, die alte Treppe ins Obergeschoss und die ideale Patina, die ein Wirtshaus mit so langer Tradition mit sich bringt.

Der Spöckmeier ist indes nicht das einzige Traditionsgasthaus in der Innenstadt, das gerade vor grundlegenden Veränderungen steht. Wie es der Zufall beziehungsweise der Ausbruch der Corona-Pandemie wollte, wird gerade auch der „Paulaner im Tal“ generalsaniert. Das seit 1524 bestehende Gasthaus mit dem Innenhof bekommt neben einem ganz neuen Konzept auch die Fassade einen neuen Anstrich. Außerdem wird der traditionsreiche Donisl am Marienplatz nach seiner Sanierung im Jahr 2015 für den neuen Pächter Peter Reichert, ebenfalls ein Wiesnwirt, „aufgehübscht“ und bekommt einen eigenen Straßenverkauf. Kurzum: Es tut sich gerade viel bei den Eckpfeilern der Münchner Wirtshaus-tradition – vom Tal über den Marienplatz bis kurz vorm Rindermarkt. „Das magische Dreieck“, wie Ramona Pongratz sagt.

Die drei Gasthäuser teilen nicht nur eine lange Historie und Tradition sowie die einmalige Lage mitten in der Altstadt, sie werden auch von den Geschwisterunternehmen Bayerische

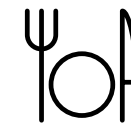
Hausbau und der Paulaner Brauereigruppe verwaltet. Beide gehören zur Schörghuber Unternehmensgruppe und gestalten zusammen schon seit vielen Jahren die Münchner Wirtshaus-tradition maßgeblich mit. Wobei die Zuständigkeiten klar abgegrenzt sind: Die Bayerische Hausbau ist für „Dach und Fach“ zuständig und die Brauerei für die Verpachtung und Innenausstattung der Wirtshäuser. „Wir achten sehr darauf, dass wir gerade diese besonderen Vorzeigeobjekte in die neue Zeit überführen und gute Betreiber finden“, sagt Andreas Steinfatt, Geschäftsführer der Paulaner Brauerei Gruppe. Mehr als 200 gastronomische Betriebe – vom Traditionswirtshaus bis hin zum Stehauusschank – verpachtet die Brauerei-gruppe, fast 30 haben ihre Räume in Immobilien, die der Bayerischen Hausbau gehören.

Steinfatt ist schon von Berufs wegen ein Experte für Münchner Wirtshaus-tradition. „Die Ehrlichkeit, die Geselligkeit, das Miteinander an den großen Tischen, das ist es doch! Man kann reden oder auch nicht. Und wenn die Bedienung mal grantig ist, macht's auch nichts“, sagt Steinfatt. Statt an einem Biertisch sitzt er an diesem Vormittag am Konferenztisch in der Zentrale der Paulaner Brauerei Gruppe in der Münchner Au. Trotz der schwierigen Lage, in der die Gastronomie und

damit auch die Brauereien seit Ausbruch der Corona-Pandemie sind, blickt er optimistisch in die Zukunft. Die Brauereigruppe hat die Zeit genutzt und neue Konzepte und Strategien für die Gastronomie erarbeitet. Eine der wichtigsten Erkenntnisse? „Auch die Innenstadt ist kein Selbstläufer mehr“, sagt Steinfatt. Das habe man durch die Pandemie und den ausbleibenden Tourismus schmerzhaft erfahren müssen. Das Gebot der Stunde: die Münchner zurückholen in die Wirtshäuser ihrer Stadt. Deshalb sei es auch so wichtig, dass die Brauerei jetzt gezielt investiert – und die richtigen Wirte findet. Gerade wenn es um die drei Flaggschiff-Wirtshäuser in der Altstadt geht, müssen die Wirte ihr Geschäft verstehen und diese sensiblen Objekte nicht nur mit Verstand, sondern auch mit Herz führen. „Jede der drei Gaststätten hat einen ganz individuellen Charme“, sagt Steinfatt. Trotzdem soll sich sowohl der Stil von Paulaner wie auch Hacker-Pschorr in den drei

Traditionswirtshäusern wiederfinden: die schlichte, aber hochwertige Linie, die massiven Möbel, die Hochtische, die Theke – und natürlich alles, was zur Bierkultur der beiden Brauereien gehört. „Die Marke soll einen nicht erschlagen, sondern ein Gefühl vermitteln“, sagt Steinfatt. Ein Münchner Lebensgefühl.

Doch es ist mit einigem Aufwand verbunden, dieses Gefühl und die damit verbundene Tradition über die Zeit zu retten. Auch finanziell. Der Wirt muss eine stattliche Summe in Personal und Küche aufbringen. Die Brauerei investiert im Millionenbereich in die Ausstattung und Einrichtung der Räumlichkeiten. Und die Bayerische Hausbau erhält und optimiert die jeweilige Immobilien. „Wir kümmern uns sozusagen um die Hardware“, sagt Kilian Seestaller, der bei der Bayerischen Hausbau unter anderem für die strategische Verwaltung der



Auch wenn sie nach dem Zweiten Weltkrieg neu aufgebaut wurden, haben viele Münchner Gastwirtschaften in den Gebäuden der Bayerischen Hausbau eine lange Tradition. Der „Donisl“ am Münchner Marienplatz existiert beispielsweise seit 1715 und ist das zweitälteste Wirtshaus der Stadt. Bis 2015 hat die Bayerische Hausbau das Gebäude unter Erhaltung der denkmalgeschützten Fassade neu errichtet.



Die Bayerische Hausbau hält 42 Objekte in ihrem Bestand, in denen sich eine Gastronomie befindet. Die Bandbreite der Angebote ist riesig: vom koreanischen Imbiss in der Concept Shopping Mall BIKINI BERLIN bis zum urigen Bierlokal in München-Giesing.



„Ein Treffpunkt für Jung und Alt soll der neue Spöckmeier werden“, sagt Arabella Schörghuber. „Jeder soll sich wohlfühlen.“

Gastronomieimmobilien im Portfolio des Unternehmens zuständig ist. Der 26-jährige Asset Manager geht selbst gerne und oft ins Wirtshaus. Vom Fenster seines Homeoffices aus schaut er direkt in den Wirtsgarten des Paulaner Brauhaus am Kapuzinerplatz, das seit der vor einigen Jahren durchgeführten Sanierung wieder top in Schuss ist. Dafür hat Seestaller an anderer Stelle gerade alle Hände voll zu tun. Man kann sich vorstellen, dass es in den sensiblen Innenstadtlagen und den beträchtlichen Auflagen zum Denkmal-, Ensemble- und Brandschutz eine Generalsanierung der historischen Gemäuer durchaus eine Aufgabe ist, die Zeit, Nerven und viel Fingerspitzengefühl erfordert. „Alles ist speziell – und jedes Gasthaus folgt seinen eigenen Regeln“, sagt Seestaller. Zuverlässige Lieferanten, gute Projektanten, kundige Fachplaner und die eingespielte Zusammenarbeit mit der Brauerei und dem künftigen Pächter sei unter diesen Umständen das A und O für das Gelingen solcher prestigeträchtigen Projekte, die auch ein Teil der Münchner Stadtgeschichte sind.

„Die großen Traditionswirtheuser sind natürlich ein sehr emotionales Thema“, sagt Thomas Bartl, der das Asset

Management der Bayerischen Hausbau leitet. Doch im Unternehmen sind diese Emotionen gelebte Tradition, schließlich sind Bauen und Brauen in der Schörghuber Unternehmensgruppe seit vielen Jahren zwei Seiten einer Medaille. Und die Gastronomie ist ein fester Bestandteil der übergeordneten Konzernstrategie. „Wir wollen mit den gastronomischen Objekten in unserem Portfolio auch weiter wachsen“, sagt Bartl. Dabei sei die Motivation für den Erhalt der alten Wirtshäuser nicht nur rein ökonomischen Erwägungen. Es geht auch um die Wurzeln und das Selbstverständnis des Unternehmens. Kurz: Es geht um Identität. Nicht nur bei der Bayerische Hausbau und den Brauereien, sondern auch für den Wirt, sein Wirtshaus, die Gäste und womöglich auch die Stadt. „Ich freue mich, aber es wird auch spannend, wenn diese drei Gasthäuser wieder aufmachen“, sagt Geschäftsführer Andreas Steinfatt. Schließlich sei die Ausgangslage trotz der abebbenden Pandemie unsicher. Da gibt es kein Vertun. Arabella Schörghuber und ihre Kinder aber sind sich ihrer Sache sicher und voller Elan. „Für uns beginnt ein neuer Lebensabschnitt“, sagt die 24-jährige Wirtin. Genauso wie für die drei alteingesessenen Gaststätten in der Innenstadt. X



Andreas Steinfatt im „Donisl“ am Münchner Marienplatz.

„Die Innenstadt
ist kein
Selbstläufer
mehr.“

ANDREAS STEINFATT
Geschäftsführer
Paulaner Brauerei Gruppe



Exzellente Lage: Tausende Münchner und Touristen flanieren täglich durch die Rosenstraße in der Münchner Altstadt. Sie werden wieder in einer typisch bayerischen Gastwirtschaft einkehren können.

Kein Problem

Auf der Schwanthalerhöhe, westlich der Münchner Innenstadt, hält die Bayerische Hausbau einige in ihren Nutzungen ganz unterschiedliche Gebäude im Stil der sechziger und siebziger Jahre im Bestand. Mittlerweile stellt sich die Frage: wie umgehen mit diesem sehr besonderen Erbe? Eine allgemeine Antwort gibt es nicht: Jede Immobilie betrachten die Experten der Bayerischen Hausbau für sich, jede benötigt eine individuelle Lösung, wie die Drohnenaufnahme zeigt. Für all diese unterschiedlichen Aufgaben arbeiten die verschiedenen Bereiche der Bayerischen Hausbau – von der Projektentwicklung bis zum Property Management – intensiv zusammen. Und zeigen so auf wenigen Hundert Quadratmetern, wie groß die Fertigungstiefe des Unternehmens ist. ✕

Das Luftbild zeigt das mit den Gebäuden der sechziger und siebziger Jahre bebaute Karree auf der Schwanthalerhöhe im Münchner Westend. Links unten sind die Theresienwiese sowie der Bavariaring zu erkennen. Hinter den Hochhäusern befinden sich links die Gollier- und oben die Schießstattstraße, am rechten Bildrand die Schwanthalerstraße.



WOHNTURM SCHWANTHALERSTRASSE 113

Ab 2021 Sanierung des Gebäudes in drei Phasen und Organisation des zeitweisen Umzugs der Mieter innerhalb des Gebäudes

GEWERBESOCKEL SCHWANTHALERSTRASSE 115

Seit 2021 aufwendiger Umbau einer vormals durch einen Elektromarkt genutzten Gewerbefläche für u. a. einen Labordienstleister mit besonderen Anforderungen

DAVANTO Abriss und bis 2022 Neubau einer Gewerbe- und Büroimmobilie

HOTEL SCHWANTHALERSTRASSE 111A

Vorgesehene Sanierung des durch ein Hotel genutzten Gebäudeteils

MIXED-USE-GEBAUDE SCHWANTHALERSTRASSE 111

Bis 2018 Revitalisierung einer Immobilie aus den siebziger Jahren, nun mit Wohnungen, Gewerbe- und Büroflächen, Gastronomie sowie Nahversorgung

Bewegung!

Stillstand oder Fortkommen? Auch die Immobilienwirtschaft setzt sich intensiv mit der Frage nach einer zeitgemäßen Mobilität auseinander, gerade in München.

Bei der Quartiersentwicklung am Lerchenauer Feld geht die Bayerische Hausbau beim Verkehr nun konsequent neue Wege.

In 87 Stunden lässt sich so einiges unternehmen: dreieinhalb Tage Kurzurlaub, zum Beispiel, oder alle acht Staffeln der Fantasy-Serie „Game of Thrones“ durchgucken. Wer aber in München aufs Auto angewiesen ist, sollte diese Zeitspanne alljährlich für Stillstand einplanen. Mit durchschnittlich 87 Stautunden pro Autofahrer im Vor-Corona-Jahr 2019 holte München in der INRIX-Verkehrsstudie zum wiederholten Mal den unrühmlichen Titel der deutschen Stauhauptstadt. Dass die bayerische Metropole und viele andere deutsche Großstädte dem Verkehrsinfarkt nahe sind, zeichnet sich schon lange ab – neben Staus auch an Feinstaubbelastung und steigenden Kraftfahrzeugzahlen.

Noch relativ jung ist dagegen der Ansatz, nicht nur Autos und Straßen zu betrachten, um den Verkehr in den Griff zu bekommen – sondern auch das Bauen und Wohnen. „80 Prozent der Wege starten oder enden zuhause“, bringt Dr. Ingo Kucz den Grund dafür auf Punkt. Kucz ist Geschäftsführer der auf Strategie- und Designberatung im Mobilitätssektor spezialisierten White Octopus GmbH. Im Juni lieferte er den Impulsvortrag zum Fachgespräch 2021 der Bayerischen Hausbau, bei dem die Münchner Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, der Verkehrstechnik-Professor Dr.-Ing. Klaus Bogenberger, MVG-Geschäftsführer Ingo Wortmann sowie Hausbau-Geschäftsführer Peter Müller eine der drängendsten Fragen der

Stadtgesellschaft diskutierten: „Isarflimmern statt Kammerflimmern: Wie vermeidet München den Verkehrsinfarkt?“

Auch in dieser Runde wurde die Bedeutung der Bauplanung für die Mobilität betont: „Was wir von der Hausschwelle aus gut gestalten, wirkt sich positiv auf die großen Systeme aus“, sagte Stadtbaurätin Merk, während Wissenschaftler Bogenberger mehr wohnungsnaher Abstellmöglichkeiten für Lastenfahrräder und schnellere Genehmigungsverfahren für Verkehrsprojekte forderte. Verkehrsbetriebe-Chef Wortmann wiederum plädierte für mehr geteilte Mobilität: „Das kann neben der U-Bahn auch Carsharing sein – alles, was dem Klima hilft und weniger urbanen Platz verbraucht.“

Die Bayerische Hausbau setzt sich mit all diesen Fragen längst nicht mehr nur theoretisch und in Gesprächsrunden auseinander. „Mobilität ist bei uns organisatorisch in der Innovationsabteilung angesiedelt, weil wir sie für eines der wichtigsten Zukunftsthemen halten“, sagt Peter Müller, und Co-Geschäftsführer Christian Balletshofer ergänzt: „Wer wie wir Lebenswelten für tausende Menschen schafft, muss Mobilität von Anfang an mitdenken, alles andere wäre nicht nachhaltig.“ In der Praxis gestaltet das Unternehmen die Zukunft der Mobilität in seinen Neubauprojekten mit, ganz besonders bei der Quartiersentwicklung zum Lerchenauer Feld in München-Feldmoching. In enger Abstimmung mit der Stadt München und dem neu gegründeten Mobilitätsreferat

ist ein Mobilitätskonzept entstanden, das in der Landeshauptstadt seinesgleichen sucht.

„Für uns bedeutete das Konzept erst einmal eine enorme Herausforderung“, sagt Christine Kirchner, Projektentwicklerin am Lerchenauer Feld. Sie und ihr Kollege, Projektentwickler Maximilian Schnizer, sahen sich mit der Forderung des Münchner Stadtrats konfrontiert, den motorisierten Individualverkehr radikal zu reduzieren. Sein Anteil soll bei 20 Prozent liegen, sprich: Die Bewohner des Viertels würden nur noch einen von fünf Wegen mit dem Auto zurücklegen. „Momentan nutzen Menschen in vergleichbarer Wohnlage für jede zweite Strecke das Auto“, ordnet Schnizer diese Vorgabe ein, die bislang nur in der studentisch geprägten Maxvorstadt und der sehr zentrumsnahen Isarvorstadt/Ludwigsvorstadt erreicht wird. Wie aber bringt man die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner eines Wohnviertels am Stadtrand dazu, ihr Mobilitätsverhalten fundamental zu verändern? „Das Mobilitätskonzept sieht ein ganzes Bündel an Maßnahmen vor, die sich unter drei Überschriften zusammenfassen lassen“, sagt Christine Kirchner: „Förderung des Fuß- und Radverkehrs; Verringerung der Attraktivität des eigenen Autos; Ausbau des ÖPNV-Angebotes.“

Die Förderung des Fuß- und Radverkehrs hängt eng mit einer stadtplanerischen Grundsatzentscheidung zusammen: Das Lerchenauer Feld ist als „Quartier der kurzen Wege“



Im Quartier am Lerchenauer Feld sollen für die zukünftigen Bewohner 97 Lastenräder, drei Fahrradreparaturstationen, drei Fahrradstationen mit Leihrädern, 70 Fahrzeuge von Car-Sharing-Anbietern und bis zu drei Paketboxen angeboten werden.



Statt eines Kfz-Stellplatzes pro 0,9 Wohnungen wird der Schlüssel am Lerchenauer Feld auf 0,56 reduziert. Umgekehrt verhält es sich mit dem Fahrradstellplatzschlüssel: Ein Stellplatz ist für 27,5 Quadratmeter Wohnfläche vorgesehen – statt der üblichen 40 Quadratmeter.

Nichts geht mehr: Der Münchner Stadtteil Feldmoching leidet unter starkem Durchgangsverkehr. Gerade zu den Stoßzeiten staut es sich wie hier am Bahnübergang an der Lerchenauer Straße. Unweit davon befindet sich die Quartiersentwicklung am Lerchenauer Feld. Dort suchen Christine Kirchner und Maximilian Schnizer nach Alternativen zum Auto.



Projektleiter Maximilian Schnizer und Christine Kirchner

Die Spannung ist groß: Wie wird das Mobilitätskonzept ab etwa 2026 angenommen werden?

konzipiert, von denen auch die umliegenden Wohnviertel profitieren. Von Einzelhandel und Gastronomie über Kitas, Grundschule und Gymnasium bis hin zu Sport- und Freizeitanlagen sowie sozialen und Pflegeeinrichtungen sollen möglichst viele so genannte „Funktionsorte“ direkt im Quartier angesiedelt sein – und über ein sicheres und komfortables Fuß- und Radwegenetz erreichbar. Zusätzlich sind Co-Working-Spaces angedacht, die dazu beitragen, Autofahrten ins Büro zu reduzieren.

Das Fahrrad wiederum, das Experten wie Ingo Kucz für „das A und O der Verkehrswende“ halten, erhält im Lerchenauer Feld den Stellenwert, den in deutschen Großstädten traditionell eher Autos genießen. So soll die Zahl der Fahrradabstellplätze gegenüber der regulären Münchner Stellplatzsatzung deutlich steigen: Anstatt wie dort vorgesehen einen Stellplatz pro 40 Quadratmeter Wohnfläche wird es im neuen Quartier einen Radlplatz schon pro 27,5 Quadratmeter Wohnfläche geben. Und zusätzlich zur Quantität wird die Qualität optimiert: „Möglichst viele Abstellplätze werden in leicht erreichbaren Erdgeschossflächen untergebracht“, sagt Maximilian Schnizer. Zusätzlich sollen die Bewohner im Quartier Fahrradreparaturstationen nutzen sowie bis zu 100 Lastenfahrräder und andere Zweiräder ausleihen können.

Was das Fahrrad im Lerchenauer Feld an Platz gewinnt, soll das Auto verlieren. Dazu wird gehörig am Stellplatzschlüssel gedreht: Anstatt rechnerisch 0,9 Parkplätzen pro Wohnung werden im neuen Quartier nur 0,56 pro Wohneinheit geschaffen. Auch die Parkmöglichkeiten für Besucher fallen spärlicher aus als anderswo, damit die Pkw-Anreise weniger attraktiv wird. Um auch die Bewohner des Viertels zum Nachdenken anzuregen, ob sich das Auto für kürzere Alltagswege lohnt, wird die Strecke dorthin bewusst verlängert: Die Kfz-Stellplätze mehrerer Baufelder werden in drei Quartiersgaragen gebündelt, die nicht bequem unter der eigenen Wohnung liegen.

Parallel dazu soll ein breites Car- und Radsharing-Angebot dafür sorgen, dass ein Leben ohne Auto im Lerchenauer Feld ohne Einschränkungen möglich ist. Die Leihflotte umfasst unterschiedlichste Fahrzeugtypen, vom Klein- bis zum Lieferwagen sowie Fahrräder. Apropos liefern: Um den Verkehr von Dienstleistern zu reduzieren, die Pakete vor jede Haustüre fahren, erhält das neue Viertel mehrere Quartiersboxen, in denen die Sendungen gebündelt abgelegt werden können.

„Um das Quartier mit dem Rest der Stadt zu verbinden, muss es bestmöglich an den ÖPNV angebunden sein“, spricht Christine Kirchner einen wichtigen Aspekt an, auf den sie selbst wenig Einfluss hat. Aktuell geplant ist eine neue Buslinie, die das Viertel durchquert und mit der nächsten U-Bahnstation und dem Olympia-Einkaufszentrum verbindet. Eine bestehende Buslinie soll zum Lerchenauer Feld hin umgelenkt werden. Perspektivisch ist außerdem geplant, das Quartier mit einer neuen Trambahnlinie auch auf der Schiene zu erschließen, wofür eine Trasse geplant und vorgehalten wird.

Sowohl Kirchner als auch ihr Kollege Maximilian Schnizer sowie alle anderen Projektbeteiligten der Bayerischen Hausbau, der Landeshauptstadt München und anderer Unternehmen blicken mit großer Spannung darauf, wie das Mobilitätskonzept ab etwa 2026 angenommen wird, wenn die ersten Menschen einziehen. Im Idealfall erspart es ihnen 87 Stunden Stauzeit im Jahr, wird zur Blaupause für künftige Wohnviertel – und zum Auftakt für weitere Schritte Richtung Mobilitätswende. Kirchner verweist auf MCube, den Münchner Cluster für die Zukunft der Mobilität in Metropolregionen, dem die Bayerische Hausbau angehört, und sagt: „Wir gehen mit dem Wandel – und können uns noch radikalere Veränderungen vorstellen.“

„Quartier der kurzen Wege“: das Mobilitätskonzept am Lerchenauer Feld



Wichtige Diskussion: Die Bayerische Hausbau hat 2021 im Rahmen ihres Fachgesprächs mit Vertretern aus Wirtschaft, Politik, Verwaltung und Forschung über Mobilität gesprochen.



Martina Münch-Nicolaidis ist die Vorsitzende der Nicolaidis YoungWings Stiftung. Derzeit hat die Stiftung nur wenige Büroräume im Münchner Westend – auch die Mitarbeiter freuen sich über den Umzug in die Au.



Der Traum wird wahr

Im Rahmen der Quartiersentwicklung am Münchner Nockherberg entsteht derzeit das Sternenhaus, ein in Deutschland einmaliger Ort der Begegnung für trauernde Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene. Das Haus und seine Botschaft der Zuversicht sollen weit über das Isarhochufer hinausstrahlen.

Bevor sich der Blick nach oben richten kann, muss er erst mal in die Tiefe gehen. Dort, wo momentan Bewehrungsseisen, Schalungen und Stützen aus dem Kies der Baugrube ragen, herrscht an diesem Vormittag Anfang Mai reges Treiben. In einer Woche soll hier auf dem 500 Quadratmeter großen Eckgrundstück an der Regerstraße der Grundstein gelegt werden für das Sternenhaus. In der einzigartigen sozialen Institution der Nicolaidis YoungWings Stiftung sollen trauernde Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene die Hilfe und Unterstützung erhalten, die sie in ihrer Lebenssituation gerade benötigen.

Trauer ist ein sehr individueller Prozess. Aber eines ist nicht nur für das Haus, sondern auch für die Arbeit der Stiftung grundlegend: das Fundament. „Trauernde Menschen haben oft den Boden verloren. Den sollen sie im Sternenhaus

zurückgewinnen können“, sagt Martina Münch-Nicolaidis, die die Stiftung nach dem frühen Tod ihres Ehemanns vor über 20 Jahren gegründet hat und ihr bis heute vorsitzt. Damals stand sie von einem Tag auf den anderen alleine da – mit einem kleinen Kind, ihrer Trauer, finanziellen Sorgen und Zukunftsängsten. „Schmerz ist Schmerz. Aber es ist etwas ganz anderes, wenn man jung Angehörige oder einen Partner verliert“, erklärt Münch-Nicolaidis, für die ihr Einsatz für trauernde Kinder, Jugendliche und früh verwitwete Erwachsene nicht nur Beruf, sondern Berufung ist. Doch für die besonderen Probleme und Bedürfnisse von Trauernden dieser Altersklasse werden in unserer Gesellschaft kaum gesehen. Das soll sich ändern – auch durch das Sternenhaus.

Für Martina Münch-Nicolaidis wird mit dem Bau eines eigenen Hauses für ihre Stiftung ein Traum wahr. Einen



Seit mehr als 20 Jahren ist die Münchner Nicolaidis YoungWings Stiftung eine zentrale Anlaufstelle für Menschen in einer schweren Situation. Die Stiftung betreut Erwachsene bis 49 Jahre, deren Lebenspartner verstorben ist, und Kinder und Jugendliche, die Vater, Mutter oder beide Elternteile verloren haben. Gegründet hat die Stiftung Martina Münch-Nicolaidis. Eine lang gehegte Vision wird nun bald Wirklichkeit: Gemäß dem Leitgedanken „Mehr Raum für junge Trauernde“ wird auf dem Nockherberg-Areal das Sternenhaus entstehen – ein Ort der Zuversicht und des (Weiter-)Lebens, um eine noch umfassendere Unterstützung für junge Trauernde möglich zu machen.



Die Visualisierung zeigt das Sternenhaus als Auftakt des Nockherberg-Quartiers an der Regerstraße in der Oberen Au in München. Besonderes Highlight – und architektonische Herausforderung – ist der verglaste Dachgarten.



„Die Menschen
sollen sich in dem
Haus willkommen
und geborgen
fühlen.“

JAN FOERSTER
Architekt

wesentlichen Anteil daran hat die Stefan Schörghuber Stiftung, die 3,175 Millionen Euro für das Projekt zur Verfügung gestellt hat. Mit dem Geld konnte die Nicolaidis YoungWings Stiftung den Grund für das Sternenhaus am Nockherberg von der Bayerischen Hausbau kaufen. Alexandra Schörghuber, Vorsitzende der Stiftung, die nach ihrem ersten Ehemann Stefan Schörghuber benannt ist, und Martina Münch-Nicolaidis teilen die Erfahrung des frühen Verlusts des Ehepartners. Das verbindet. Trotzdem war Münch-Nicolaidis sehr überrascht, als sie vor einigen Jahren von dem Geschenk erfuhr: „Das hatten wir nicht erwartet.“ Und doch wird das scheinbar Unmögliche – ein eigenes Haus für junge Trauernde mitten in München – jetzt Realität. „Es war immer von allen Seiten ein großer Wille da, dieses Projekt gemeinsam auf die Spur zu bekommen“, sagt Münch-Nicolaidis. Für sie eine sehr berührende Erfahrung.

Für die Bayerische Hausbau ist das Sternenhaus zwar ein vergleichsweise kleines, aber komplexes Projekt. „Das Sternenhaus ist etwas Besonderes – in baulicher Hinsicht und natürlich auch was die spätere Nutzung betrifft“, sagt auch Josef Stangl, Projektleiter bei der Bayerischen Hausbau und verantwortlich für das nördlichste Teilprojekt am Nockherberg – und damit auch für das Sternenhaus. Stangl sitzt in seinem Baustellenbüro in einem Container, wo er mindestens einmal die Woche ist, um nach dem Rechten zu sehen. Dem Bau des Sternenhauses widmet er dabei einen beträchtlichen Teil seiner Arbeitszeit. Schon allein die Abstimmung mit einer Vielzahl von Beteiligten, der Stiftung selbst, den Nachbarn über den Bezirksausschuss bis hin zur Stadtgestaltungskommission ist zeitaufwändig. Wenn der veredelte Rohbau dann steht, übergibt die Bayerische Hausbau das Gebäude für den Innenausbau an die Nicolaidis YoungWings Stiftung. 2023 soll das Haus bezugsfertig sein.

Die Signalwirkung, die von dem markanten Gebäude an herausragender Stelle ausgehen soll, ist das eine. Das andere ist

die Gestaltung im Inneren des Gebäudes. „Die Menschen sollen sich in dem Haus willkommen und geborgen fühlen“, sagt Architekt Jan Foerster, Inhaber des Münchner Büros „Teamwerk Architekten“. Der Idee von Martina Münch-Nicolaidis folgend wollte das Architektenteam ein Haus entwerfen, das diese Geborgenheit vermittelt – und trotzdem maximal offen ist was das Raumkonzept und die Nutzungsmöglichkeiten betrifft. Ein Haus mit offenen Armen gewissermaßen. Sie haben das Haus schließlich wie eine Landschaft konzipiert. Diese Hauslandschaft, die man begehen kann und anfassen soll, wird vorwiegend aus Naturmaterialien wie Holz bestehen. Die fünf Stockwerke sind durch weitläufige Treppenkonstruktionen und luftige Atrien verbunden, die gesäumt sind von verschiedenen Pflanzenwelten. Mal grünt es wild, mal herrscht zenartige Ordnung, mal stehen die Blumen in voller Blüte. „Es gibt immer die Perspektive nach oben“, sagt Foerster. Folgerichtig mündet der Weg durch das Gebäude schließlich im Sternengarten, dem städtebaulichen Höhepunkt des Gebäudes. Unter einem Glaskubus getragen von baumartigen Stahlträgern können die Besucher des Dachgartens mit bis zu fünf Meter hohen Bäumen in den Himmel und zu späterer Stunde in die Sterne schauen. Ein besonderer Raum für Ruhe, Kontemplation und Begegnungen.

„Es wird ein sehr lebendiges Haus sein“, davon ist Münch-Nicolaidis überzeugt. Ein Haus, das von den Menschen lebt, die dort arbeiten, die dort Hilfe suchen – und auch von den Menschen, mit deren Spenden und Unterstützung das Sternenhaus entsteht. Viele Unternehmen und Menschen haben bereits ihre Hilfe angeboten, um die Arbeit der Stiftung zu unterstützen. Ein Unternehmen hat gratis das Lichtkonzept entworfen, ein anderes will unentgeltlich die Wände streichen. Das Projekt ist getragen von einem Netzwerk aus gutem Willen und Hilfsbereitschaft. „Dieser Geist wird mit verbaut. Das schafft enorm viel Kraft“, sagt Münch-Nicolaidis. Kraft und Zuversicht für das Leben. X



Die Bayerische Hausbau übergibt Ende 2022 den veredelten Rohbau des Sternenhauses an die Stiftung. Josef Stangl ist Projektleiter und sagt: „Das Sternenhaus ist etwas ganz Besonderes.“

Enno Braune ist seit 2018
Geschäftsleiter bei der
Bayerischen Hausbau
und verantwortet das
Kaufmännische Ressort.



Grenzenlose Möglichkeiten

Die Digitalisierung ist bei der Bayerischen Hausbau in vollem Gange. Es geht um Effizienz, Transparenz und darum, neues Wissen zu generieren. Das digitale Potenzial in der Immobilienbranche ist groß – und noch lange nicht ausgeschöpft.

Die Bau- und Immobilienbranche ist naturgemäß sehr bodenständig. Es ist schließlich ihr Geschäft bleibende Werte aus beständigen Materialien wie Stein und Glas zu errichten. Doch gerade der scheinbare Gegensatz zwischen der unverrückbaren Realität einer Immobilie und der Immaterialität der virtuellen Welt schafft eine Vielfalt neuer Möglichkeiten für die Immobilienbranche. Die Bayerische Hausbau hat das längst erkannt: „Wir sind die Vorbilder – und gehen zusammen mit unseren Leuten voran“, sagt Enno Braune, kaufmännischer Geschäftsleiter und innerhalb der Geschäftsführung der erste Ansprechpartner für Fragen der Digitalisierung. Ihm zur Seite steht seit mehr als vier Jahren Digitalisierungsmanager Christian Gebhard mit seinem Team, bei dem gewissermaßen alle Leitungen für die vielfältigen digitalen Projekte des Unternehmens zusammenlaufen. Seit dem Frühjahr 2020 gibt es nun auch offiziell eine Digitalisierungsstrategie, in der es die Bayerische Hausbau zu ihrem Ziel erklärt, „digitale Trendpotenziale in der Immobilienbranche zu heben und einen nachhaltigen Mehrwert für Mitarbeiter, Kunden und Stakeholder zu schaffen“.

„Digitalisierung setzt
Potenziale frei,
die man kreativ und
neu nutzen kann.“

ENNO BRAUNE
Geschäftsleiter

Aber was genau kann man sich unter dem nachhaltigen Mehrwert von Digitalisierung vorstellen? Natürlich nutzt die Bayerische Hausbau intern schon lange digitale Tools, um Geschäftsprozesse zu optimieren, effizienter zu kommunizieren und analoge Dokumente zu digitalisieren. „So können wir Wissen breiter streuen und einem größeren Kreis an Menschen zugänglich zu machen“, sagt Braune. Davon profitieren nicht nur die Mitarbeiter intern, sondern auch externe Geschäftspartner wie Kunden, Lieferanten oder Mieter. Selbstverständlich sind Pläne, Prospekte, Mietverträge alle längst auch in digitaler Form vorhanden. Mit der Mieter-App „casavi“ hat die Bayerische Hausbau zudem eine neue Kommunikationsplattform etabliert.

Neben mehr Effizienz bedeutet digitaler Mehrwert aber auch mehr Umsatz und neue Erlösquellen. „Digitalisierung setzt Potenziale frei, die man kreativ und neu nutzen kann“, sagt Braune. Dazu zählt zum Beispiel „Smart Living“, also die Aufwertung von Wohnraum durch digitale Servicefunktionen. „Hier haben wir verschiedene Pakete konzipiert, die wir verkaufen wie zusätzliche Balkone“, sagt Braune.

Als Geschäftsleiter interessiert ihn aber insbesondere auch der langfristige strategische Nutzen durch Digitalisierung – die in der Digitalisierungsstrategie sogenannten digitalen Trendpotenziale. „Dazu gehören Technologien, die es uns erlauben, neues Wissen zu generieren“, sagt Braune. So können digitale Methoden offenbaren, wie Immobilien tatsächlich genutzt werden. Wie wird die Haustechnik in einer Immobilie genutzt, wann soll sie möglicherweise wieder instandgesetzt werden? „Mit den entsprechenden Daten wollen wir Kundenwünschen und den sich ständig ändernden Lebensweisen besser entsprechen.“ All diese Daten sollen auch ein wichtiger Schritt zur Nachhaltigkeit des Immobilienportfolios der Bayerischen Hausbau sein. „Unsere Digitalisierungs- und Nachhaltigkeitsbestrebungen gehen Hand in Hand.“

Zusätzlich zur Analyse und Optimierung des Bestands kann Digitalisierung das Immobiliengeschäft auch schon in der Planungsphase wesentlich erleichtern und verbessern. Bei der Bayerischen Hausbau wird deshalb derzeit zusammen mit externen Partnern am Projekt „Building Information Model“ (BIM) gearbeitet. Diese digitale Arbeitsmethode bringt Planer, Projektanten und Architekten schon früh zusammen, sodass Immobilien gemeinsam und in 3-D geplant werden können. Die Immobilie wird so längst vor dem eigentlichen Bau virtuell darstellbar: Technische Lösungen und Zwänge werden deutlich, die Möglichkeiten der Vermarktung enorm verbessert und auch Kundenwünsche können frühzeitig berücksichtigt werden. „BIM wird Grenzen sprengen. Und wir wollen hier Standards setzen“, sagt Braune. Noch steckt das Projekt in den Kinderschuhen, aber die Bayerische Hausbau will das Projekt möglichst schnell zur Einsatzreife bringen.

Apropos schnell: Mit dem Ausbruch der Pandemie hat sich das Tempo der digitalen Entwicklung bei der Bayerischen Hausbau stark beschleunigt. Der Abschied vom Aktenordner scheint endgültig gekommen, genauso wie die Präsenzpfligt im Büro. Letzterer Punkt stellt Immobilienunternehmen vor ungeahnte Herausforderungen. Sind große Bürogebäude in den Innenstädten noch zukunftsfähig? Muss man in Wohnungen jetzt grundsätzlich einen Arbeitsraum einplanen? Oder sind „Coworking-Spaces“ im Erdgeschoss von Wohnhäusern die Zukunft? „Über alle diese Dinge machen wir uns natürlich Gedanken“, sagt Braune. Aber wo genau die Reise hingeht, weiß momentan noch keiner. Digitalisierung in allen ihren technischen, ökonomischen und sozialen Facetten ist eben ein Prozess – mit offenem Ende. ✕



„Hamburg hat aus unserer Sicht mehr Potenzial als andere Metropolen in Deutschland.“

MATTHIAS REUNER
Niederlassungsleiter Hamburg

Zweite Heimat

Zwilling im Norden: Die Bayerische Hausbau konzentriert sich neben dem Stammmarkt München nun intensiv auf die Hansestadt Hamburg. Dort hat sich das Unternehmen mittlerweile einen Namen gemacht.

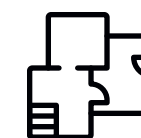
Zwischen 1979 und 1983 herrschte zwischen Hamburg und München Rivalität auf höchstem Niveau. Zumindest im Fußball: Zweimal wurde der FC Bayern in dieser Phase Deutscher Meister, dreimal der HSV. Beide Mannschaften waren gespickt mit Legenden, im Süden spielten Augenthaler, Rummenigge, Breitner und Dieter Hoeneß, im Norden Magath, von Heesen, Hrubesch. Die Clubs maßen sich in Duellen, die als Klassiker in die Fußballgeschichte eingingen: 1982 etwa lagen die Hamburger in München bis zur 70. Minute mit 1:3 zurück, ehe sie das Spiel in einer furiosen Aufholjagd drehten, mit 4:3 gewannen und damit die Meisterschaft für sich entschieden.

Im Fußball haben sich die Gewichte zwischen München und Hamburg seither verschoben, in vielen anderen Bereichen aber stehen beide Städte weiterhin gemeinsam ganz oben – ob in Sachen Lebensqualität oder Wirtschaftskraft. „Die meisten Hamburger, die ich kenne, würden München wählen, wenn sie in eine andere Stadt ziehen müssten“, sagt Matthias Reuner, „und die meisten Münchner würden sich für Hamburg aussprechen.“ Seine Einschätzung trifft nicht nur auf

Menschen zu, sondern manchmal auch auf Unternehmen: Reuner leitet die Hamburger Niederlassung der Bayerischen Hausbau, und das Münchner Traditionsunternehmen hat sich entschieden, den Stadtstaat im hohen Norden zum zweiten Markt neben dem Stammrevier auszubauen.

„Hamburg hat aus unserer Sicht mehr Potenzial als andere Metropolen in Deutschland“, sagt Reuner, warum die Wahl auf Deutschlands zweitgrößte Stadt fiel, nachdem sich die Bayerische Hausbau verschiedene Regionen näher angesehen hatte. Kennzahlen wie die Lebensqualität, das Bildungsniveau, die Kaufkraft, der erwartete Zuzug und verschiedene wirtschaftliche Parameter sprachen für die Hansestadt – aber auch die langjährige Erfahrung mit dem dortigen Immobilienmarkt. „Wir sind schon seit rund 30 Jahren in Hamburg aktiv und haben in dieser Zeit mehr als 100.000 Quadratmeter Geschossfläche entwickelt und realisiert“, sagt Reuner. Hinzu kommt das Engagement der Schörghuber Unternehmensgruppe, die beispielsweise über ihre Hotel-Tochter Arabella Hospitality das Hotel The Westin Hamburg in der berühmten Elbphilharmonie betreibt oder über die

In Zusammenarbeit mit der Hamburger MATRIX-Gruppe entwickelt die Bayerische Hausbau an der Grenze zwischen Alsterdorf und Eppendorf den Bürocampus FLOW. Das innovative Gebäude entsteht nach Entwürfen des Büros Tchoban Voss Architekten.



Die Bayerische Hausbau ist seit rund 30 Jahren in Hamburg aktiv und hat in dieser Zeit **mehr als 100.000 Quadratmeter** Geschossfläche entwickelt und realisiert.



„Der Arbeitsplatz muss nach Corona deutlich flexibler sein als bisher.“

VERENA INTORP
Senior Projektmanagerin

Paulaner Brauerei Reeperbahn-Kneipen wie die legendäre Ritze mit Bier beliefert. Doch im Gegensatz zu früher, als die Bayerische Hausbau neben Hamburg auch in Berlin, Frankfurt, Dresden und Leipzig tätig war, bekommt die Hansestadt nun eine herausgehobene Stellung: Das Unternehmen hat sich entschieden, seine Kräfte zu bündeln und sich bei der Entwicklung neuer Quartiere und Objekte auf zwei Märkte zu konzentrieren.

„Wir haben uns Wachstum für München und Hamburg verordnet“, sagt Dr. Andreas Wieland, der in dieser Strategie eine Schlüsselrolle spielt. Wieland leitet seit Anfang 2021 die Projektentwicklung am Hamburger Standort. In dieser Funktion ist er vor allem für die Akquise neuer Flächen zuständig – eine Aufgabe, die in Hamburg ähnlich anspruchsvoll ist wie auf dem umkämpften Münchner Immobilienmarkt. „Der Wettbewerb ist sehr intensiv“, sagt Wieland, „denn um jedes angebotene Grundstück buhlen viele Interessenten.“ Obwohl die Bayerische Hausbau ihr festes Standbein an der Elbe gerade erst aufbaut – das derzeit fünfköpfige Team sitzt im Atlantikhaus auf St. Pauli, oberhalb der berühmten Landungsbrücken – stehen ihre Chancen in diesem Buhlen nicht schlecht. „Die meisten Grundstücke werden uns als einem der ersten angeboten, das ist im Verhandlungsprozess sehr wichtig“, sagt Wieland. Der Grund: Die Bayerische Hausbau sei auch auf dem Hamburger Markt ein bekannter Name, der für Seriosität und Erfahrung steht.

Aktuell fließt diese Erfahrung in der Hansestadt unter anderem in das kürzlich präsentierte Büroprojekt FLOW

Gemeinsam mit der Hamburger MATRIX Gruppe hat die Bayerische Hausbau ein Grundstück an der Grenze zwischen Alsterdorf und Eppendorf im Bezirk Hamburg-Nord erworben. Unter dem Motto „Neue Arbeitswelten“ wird auf dem etwa 12.600 Quadratmeter großen Areal ein Büro-Campus entwickelt. In zwei miteinander verbundenen Gebäudekomplexen sollen ab 2022 etwa 24.000 Quadratmeter Mietfläche entstehen, deren Fertigstellung für Ende 2024 geplant ist.

„Die Zusammenarbeit mit MATRIX ist sehr partnerschaftlich“, sagt Verena Intorp, die im Februar 2021 als Senior-Projektmanagerin zum Hamburger Team der Bayerischen Hausbau stieß und dort das Projekt FLOW betreut. Sie ist überzeugt, dass der Zeitpunkt für die Planung des Büro-Campus perfekt ist – nicht trotz, sondern wegen der Auswirkungen der Corona-Pandemie: „Wir können die neuen Anforderungen an künftige Arbeitswelten, die sich infolge von Lockdowns und Home Office herauskristallisiert haben, voll berücksichtigen.“ Konkret sollen nach Entwürfen des Hamburger Büros Tchoban Voss Architekten Gebäude im Klinker-Stil entstehen, die in ihrer Optik einerseits an den pulsierenden, hyperurbanen New Yorker Stadtteil Soho erinnern. Andererseits werden sie dank begrünten Dächern, intensiv bepflanzten Höfen, einem wiederhergestellten Biotop und dem angrenzenden Beachclub in unmittelbarer Nähe des Alsterlaufs höchst nachhaltige Aufenthaltsqualität bieten.

„Die meisten Menschen wollen auch nach Corona einen festen Arbeitsort haben“, sagt Intorp. „Aber er muss deutlich flexibler sein als bisher und mehr Räume für Kommunikation

und soziale Verbindungen bieten, damit sich Kreativität und Produktivität optimal entfalten können.“ Über die faktische Ausgestaltung der Büroflächen auf dem FLOW-Campus entscheiden letztlich die Mieter; die Verhandlungen mit einigen Interessenten laufen bereits. „Unsere Aufgabe ist es, alle Bausteine zu liefern, die für eine innovative Gestaltung grundlegend sind“, erklärt Intorp und verweist etwa auf Infrastruktur für Elektromobilität und komplett digitalisierte Büro- und Parkflächen.

Innovation und Kreativität spielen auch beim größten Projekt der Bayerischen Hausbau in Hamburg eine wichtige Rolle – vor allem aber: Durchhaltevermögen. Denn mit dem Paloma-Viertel beschäftigt sich das Unternehmen bereits seit 2009, lange bevor Matthias Reuner als Standortleiter an Bord kam. „Es gehörte viel Mut dazu, dieses Grundstück in St. Pauli zu erwerben, das sich in einer einzigartigen, politisch unberechenbaren Brennpunktlage befindet“, verrät er, was er sich damals als Beobachter dachte. Und tatsächlich: Bis heute wurde dort nicht gebaut. Zunächst gab es massiven Widerstand gegen den geplanten Abriss zweier Wohnblocks, die marode und laut städtischen Gutachten in Teilen einsturzgefährdet waren. Erst als Ende 2013 mehrere Bewohner wackelnde Wände meldeten, wurden die Gebäude evakuiert und 2014 schließlich abgerissen.

Danach begann ein beispielloser Bürgerbeteiligungsprozess, mehr als 2.300 Vorschläge gehen bei der eigens gegründeten Arbeitsgemeinschaft PlanBude aus allen Teilen der Stadtteilgesellschaft ein – geschrieben und gemalt, modelliert und

geknetet. Heraus kam ein Konzept für ein echtes Stück St. Pauli: mit unterschiedlich hohen Häusern und grundverschiedenen Fassaden, einer Quartiersgasse zwischen den Gebäuden, kleinen Läden für kieztypisches Gewerbe und Platz für den legendären Musikclub Molotow. 60 Prozent des Wohnraums sind gefördert, viele Dächer öffentlich zugänglich. Auf einem davon soll ein Skatepark entstehen, an einer der Außenwände des integrierten Hotelturms eine Kletterwand.

Während des gesamten Prozesses arbeitete die Bayerische Hausbau eng mit der Bevölkerung und der Stadt zusammen, die Bindung zu Hamburg wurde enger denn je. Noch immer sind einige juristische Fragen zu klären, doch Reuner bleibt zuversichtlich: „Nachdem der Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag im Juni 2021 unterzeichnet wurde, sollte einer Baurechtschaffung bis Ende 2021 nichts mehr im Wege stehen.“ In diesem Fall könnten 2022 die Bauarbeiten für das deutschlandweit einzigartige Quartier beginnen und 2025 die ersten Wohnungen und Gewerbeeinheiten übergeben werden.

„Ich sehe uns in zehn Jahren als einen für Hamburg relevanten und etablierten Projektentwickler, den Behörden und Stadtpolitik als verlässlichen Partner wahrnehmen“, sagt der Standortleiter, wenn man ihn nach seinen Erwartungen an die Zukunft fragt. Die Bürgerbeteiligung, mit der die Bayerische Hausbau in den vergangenen Jahren vor Ort so viel Erfahrung sammelte, hält er dabei für einen elementaren Baustein. „Sie spiegelt unsere soziale Verantwortung, tut den jeweiligen Projekten gut und ist die Grundlage für nachhaltiges Wachstum.“

X



„Wir haben uns Wachstum für München und Hamburg verordnet.“

DR. ANDREAS WIELAND
Leitung Projektentwicklung Hamburg





Modernes Hotel, historischer Charme

Mit der Neuentwicklung des Areals in der Kardinal-Faulhaber-Straße 1 in der Münchner Altstadt entwickelt die Bayerische Hausbau eine weitere Vorzeigimmobilie für ihren Bestand. Auf dem 2011 erworbenen Karree im Kreuzviertel, das insbesondere die Fassaden des Neobarockbaus der ehemaligen Bayerischen Staatsbank sowie das Rokokopalais Neuhaus-Preysing umfasst, entsteht ein Hotel im Luxussegment: Deutschlands erstes Hotel der Marke Rosewood in der Kategorie „Fünf Sterne ultra luxury“. Der architektonische Entwurf des Münchner Architekturbüros Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht integriert auf etwa 20.000 m² neben 85 Zimmern und 47 Suiten einen Konferenzbereich, ein Restaurant sowie eine Bar und einen zweistöckigen Spa-Bereich. Ein offenes Konzept mit separaten Eingängen lädt neben den Besuchern aus aller Welt vor allem auch die Münchner zu einem Besuch ein. Durch die Neuentwicklung erfährt das frühere Büroviertel eine deutliche Belebung und wird zu einem neuen Anziehungspunkt in der Altstadt. ✕

Standort: Kardinal-Faulhaber-Straße 1,
80333 München
Fertigstellung: 2023
Entwurf: Hilmer Sattler Architekten Ahlers
Albrecht, München
Grundstücksgröße: 3.751 m²
Geschossfläche: zirka 20.000 m²
hausbau.de/kfi



„Die Fassade macht das Projekt so schön – und so schwierig“

In der ehemaligen Bayerischen Staatsbank in der Kardinal-Faulhaber-Straße 1 entsteht das Rosewood Munich, ein Luxushotel der Extraklasse. Der Bau hinter den denkmalgeschützten Mauern erfordert Vorsicht und Präzision von Rochus Schwabenbauer, der als Projektleiter für den Hotelbau verantwortlich ist.

Rochus Schwabenbauer hat schon viel erlebt – aber eine Baustelle wie die in der Kardinal-Faulhaber-Straße 1 in der Münchner Altstadt ist auch für ihn etwas Besonderes: Im ehemaligen Gebäude der Bayerischen Staatsbank entsteht ein Hotel in der Kategorie „Fünf Sterne ultra luxury“, das Rosewood Munich. „Sense of Place“ nennt Rosewood seine Philosophie, nach der ein Hotel sich den Charme und die Kultur eines Ortes zu eigen macht und

den Charakter einer Immobilie aufgreift und neu interpretiert. In der Kardinal-Faulhaber-Straße ist dieser Charakter unübersehbar: Das altherwürdige Haus ist an drei Seiten von einer historischen Fassade umgeben, Neubarock und Rokoko. Auch einige angrenzende, denkmalgeschützte Räume wie das Vestibül sind stehen geblieben. Alles dahinter, drei Viertel der Substanz, wurde abgerissen. Hier entsteht der eigentliche Neubau.

Der Bau im denkmalgeschützten Bestand ist extrem anspruchsvoll: Die erhaltenen Gebäudeteile entstanden in vier Bauphasen, es gibt fünf verschiedene Höhensysteme – was später im Hotel durch Distanzstufen und Lifte ausgeglichen wird, damit die Gäste barrierefrei durch das komplette Gebäude kommen. Baumaschinen und Anlieferungen müssen alle durch dasselbe Nadelöhr, eine Zufahrt in der Prannerstraße. Damit die freistehende Fassade bei den Bauarbeiten nicht zu Schaden kommt, wird sie von einem Stahlgerüst geschützt; um das alte Mauerwerk nicht zu beschädigen, klammert sich das Gerüst in die Holzverkleidungen der Fensterrahmen. „Die Fassade macht das Projekt so schön – und so schwierig“, sagt Rochus Schwabenbauer. Die bis zu drei Meter hohen Figuren auf den Mauerkronen wurden vor Baubeginn von einem Steinmetz abgenommen und eingelagert und werden spätestens 2023 wieder aufs Dach gesetzt. Dann, zur feierlichen Eröffnung des Rosewood Munich, wird von den Herausforderungen des Baus nichts mehr zu spüren sein. ✕





MAXIMILIAN SCHNIZER
CHRISTINE KIRCHNER
Projektentwicklung

Beeindruckende Dimensionen

Baurechtschaffung im großen Stil: Auf dem 23 ha großen Lerchenauer Feld entsteht im Münchner Stadtteil Feldmoching ein neues Wohnquartier, an dem die Bayerische Hausbau als eine von drei Projektpartnerinnen beteiligt ist. Christine Kirchner und Maximilian Schnizer begleiten das Vorhaben im Projektteam.

Was macht das Projekt am Lerchenauer Feld so speziell?

Christine Kirchner: Projekte zur Baurechtschaffung dieser Größenordnung sind bei der Bayerischen Hausbau nicht ungewöhnlich. Neben dem Nockherberg-Projekt handelt es sich beim Lerchenauer Feld aktuell um die zweite große Quartiersentwicklung, wobei hier in Feldmoching die Fläche, die benötigte Infrastruktur und die Anzahl der Wohnungen noch ein Stück größer ausfallen als in der Au. Die Herausforderung ist also groß.

Wie sieht die Arbeit am Projekt aus?

Maximilian Schnizer: Sie ist komplex. Unser mittelfristiges Ziel ist die Erstellung eines Bebauungsplans für das Gelände, sodass nach dessen Verabschiedung durch den Münchner

Stadtrat Baurecht besteht und die Projektpartner – die Wohn Park Lerchenauer Feld sowie die Landeshauptstadt – mit der Gebäudeplanung und -realisierung beginnen können. Basis des Bebauungsplans ist ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Amman Albers Stadtwerke, Zürich, mit BEM Landschaftsarchitekten/Stadtplaner, München.

Kirchner: Um einen Bebauungsplan dieser Größenordnung zu erarbeiten, sind natürlich viele Gutachten und Abstimmungsrunden nötig. Beispielsweise sollen ja nicht nur bis zu 1.600 Wohnungen auf dem Lerchenauer Feld entstehen, sondern auch ein Schulcampus mit Gymnasium, Grundschule und Sportstätten. Wir arbeiten eng mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zusammen, sodass

dieses dem Stadtrat Anfang 2023 den Bebauungsplan zur Satzung vorlegen kann.

Großprojekte sind nicht unumstritten, insbesondere in einem dörflich geprägten Viertel wie Feldmoching ...

Schnizer: Dass es auf dieser zentralen, unbauten Fläche unweit des alten Feldmochinger Dorfkerns zu einer Entwicklung kommt, überrascht vor Ort niemanden. Schon in den neunziger Jahren gab es Vorschläge, auf dem Lerchenauer Feld Wohnungen zu errichten; diese Pläne hatten sich dann aber zerschlagen. Selbstverständlich spüren wir aber eine gewisse Skepsis bei den Bürgern in Anbetracht der Entwicklung. Aber wir haben von Anfang an versucht, mit Transparenz und der Möglichkeit zur Beteiligung diese Skepsis abzubauen.

Kirchner: Ohne Bürgerbeteiligung sind Projekte in dieser Größenordnung gar nicht möglich. Während des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs im Jahr 2019 haben wir beispielsweise drei Bürgerdialogveranstaltungen durchgeführt. Die Hinweise, die wir damals erhalten haben, waren wertvoll. Ich glaube, dass wir nun auf einem guten Weg sind, ein sehr lebenswertes und zeitgemäßes Quartier zu schaffen, das für Feldmoching und seine Bürger keine Belastung, sondern eine Bereicherung darstellt. X

Quartiersentwicklung mit Bedacht

Die U-Bahn im Osten, der Feldmochinger Ortskern im Norden, im Westen Seen und im Süden die Münchner Innenstadt: Das Lerchenauer Feld zeichnet sich durch seine gute Lage aus. Auf der heute landwirtschaftlich genutzten, 23 ha großen Fläche soll in den kommenden Jahren ein neues Wohnquartier entstehen. Die zwei Grundbesitzer arbeiten zusammen, um das Lerchenauer Feld zu entwickeln: die Landeshauptstadt München sowie die Wohn Park Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG, ein Joint Venture der Bayerischen Hausbau und der Concept Bau. 2019 wurde ein landschaftsplanerischer und städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der Entwurf des Gewinners ist Basis für die künftige Entwicklung. Dieser Entwurf schafft eine gelungene Verbindung zwischen der dichten Münchner Innenstadt und dem dörflichen Charakter Feldmochings. Mit seinen geschwungenen Straßen, typischen Münchner Wohnhöfen und viel Grün entstehen spannende und lebenswerte Stadträume. X



Standort: zwischen Lerchenauer Straße,
Lerchenstraße und Ponkratzstraße, 80995 München
Fertigstellung: noch offen
Grundstücksgröße: zirka 230.000 m²
Geschossfläche: zirka 60.000 m²,
zuzüglich Flächen Projektpartner
hausbau.de/lerchenauer-feld
lerchenauer-feld.de







Alpen und Wiesen

Die Mitarbeiter der Schörghuber Unternehmensgruppe werden ab Ende 2022 einen ganz besonderen Ausblick genießen dürfen. Auf der Dachterrasse des Gewerbeobjekts DAVANTO, das die Bayerische Hausbau derzeit an der Münchner Schwanthalerhöhe errichtet, werden sie Meetings abhalten oder die Mittagspause genießen können – mit Alpenblick. Das neue, hochmoderne Gebäude entsteht nach einem Entwurf von Allmann Sattler Wappner Architekten und umfasst 9.100 m² Geschossfläche. Die Schörghuber Unternehmensgruppe wird zusammen mit ihren Gesellschaften Bayerische Hausbau und Arabella Hospitality ihren Unternehmenssitz dorthin verlagern. Das DAVANTO ist ein Teil der Revitalisierung des gesamten Quartiers zwischen Schwanthaler- und Gollierstraße, das in den siebziger Jahren nach Plänen von Ernst Maria Lang errichtet wurde. Neben Büroflächen für den Eigentümer der Immobilie wird es ein Studio mit Pool des Premium-Fitness-Anbieters body + soul geben. Eine Gastronomie mit Biergarten im Erdgeschoss wird folgen und das Quartier am Rande der Münchner Theresienwiese weiter beleben. ✕

Standort: Gollierstraße 4/
Theresienhöhe 7, 80339 München
Fertigstellung: geplant für 2022
Entwurf: Allmann Sattler Wappner
Architekten, München
Grundstücksgröße: 4.558 m²
Geschossfläche: zirka 9.100 m²
[↗ hausbau.de/davanto](https://hausbau.de/davanto)
[↗ davanto-muenchen.de](https://davanto-muenchen.de)



BARBARA HELLWEGER
Projektleitung

TOBIAS BRUCKNER
Geschäftsleitung

Umzug in die Zukunft

Mit dem Gewerbeobjekt DAVANTO entsteht westlich der Münchner Altstadt ein attraktiver städtebaulicher Auftakt zur Schwanthalerhöhe. Die Schörghuber Unternehmensgruppe wird zusammen mit der Bayerischen Hausbau dort ihren neuen Unternehmenssitz beziehen. Projektleiterin Barbara Hellweger und Geschäftsleiter Tobias Bruckner schaffen eine moderne Arbeitswelt mit Blick auf die Theresienwiese.

„Wir bauen uns hier auf der Theresienhöhe eine neue Heimat“, sagt Tobias Bruckner. Der Geschäftsleiter der Bayerischen Hausbau koordiniert Bau und Umzug der Schörghuber Unternehmensgruppe zusammen mit Bayerischer Hausbau und Arabella Hospitality in das neue Bestandsgebäude DAVANTO, das derzeit westlich der Münchner Innenstadt, im Westend, entsteht. Und an einem Ort, der seit jeher mit der Unternehmensgruppe verbunden ist: Lange Zeit befand sich auf dem Gelände an der Theresienwiese ein Biergarten, dann der

Hackerkeller, eine Gaststätte im brutalistischen Stil. Die Hacker-Brauerei, später Hacker-Pschorr, ist heute Teil der Paulaner Brauerei Gruppe, die wiederum zur Schörghuber Unternehmensgruppe gehört.

Für den architektonisch herausragenden Bau verantwortlich ist Projektleiterin Barbara Hellweger. Es ist nicht nur eine besondere Aufgabe für sie, weil sie das Gebäude baut, in dem sich ihr zukünftiges eigenes Büro befinden wird; das Gebäude hält auch einige

bautechnische Herausforderungen bereit. Für den Premium-Fitness-Anbieter body + soul, der Flächen im Gebäude mieten wird, wird beispielsweise ein 25-Meter-Pool integriert. Auch der Einbau einer großen, geschwungenen Freitreppe, die später die Stockwerke und Abteilungen verbinden wird, muss geplant werden.

„Das DAVANTO wird für unsere Mitarbeiter zeitgemäße und moderne Arbeitsplätze bieten“, sagt Tobias Bruckner. Der Umzug der Schörghuber Unternehmensgruppe und von deren Tochterunternehmen bietet die Möglichkeit zur Veränderung, zu einem Sprung in die Arbeitswelt des 21. Jahrhunderts: Das Büro soll nicht mehr nur als Arbeitsplatz verstanden werden, sondern auch als Ort des Austauschs und der Flexibilität. Viel Wert gelegt wird – natürlich neben einer zeitgemäßen digitalen und nachhaltigen Gebäudeausstattung – auf Begegnungsflächen, die die Mitarbeiter zusammenbringen und die Kreativität fördern werden. Nicht nur im Gebäude, sondern auch an der frischen Luft: Der vierte Stock – und insbesondere die großzügige Dachterrasse – wird als Kommunikationsebene und Innovationszentrum von allen Mitarbeitern genutzt werden können. ✕





OLIVER SCHOLL
Asset Management

„Tradition verpflichtet:
Für die Bayerische Hausbau
war klar, dass durch die
Sanierung und Neugestal-
tung der Immobilie
Marienplatz 22 wieder ein
attraktives Geschäftshaus
entstehen muss – so wie es
viele Jahrhunderte an dieser
Ecke stand. Und so lädt das
vielfältige Haus heute
wieder alle Münchner und
die Besucher der Stadt ein:
zum Genießen in der
Gastwirtschaft im
Erdgeschoss, zum Schmökern
in der Buchhandlung in den
oberen Geschossen oder zum
Übernachten im modernen
City-Hotel unter dem Dach.
Eben weil die Nutzungen so
unterschiedlich sind, macht
es unheimlich viel Spaß, mit
diesem besonderen Haus
und seinen Mietern zu
arbeiten.“

Oliver Scholl ist Asset Manager bei
der Bayerischen Hausbau und betreut
das Objekt Marienplatz 22.

Ein zeitgemäßes Handelshaus

Seit den späten fünfziger Jahren mehrmals umgebaut und schließlich in die Jahre gekommen: Nach sorgfältiger Prüfung hatte sich die Bayerische Hausbau Mitte der zehner Jahre dazu entschlossen, ihre prominente Immobilie Marienplatz 22 – vis-à-vis dem Münchner Rathaus – in gestalterischer und wirtschaftlicher Hinsicht zu revitalisieren. Entstanden ist ein modernes Handelshaus: Im Inneren der Immobilie hat das Unternehmen ein zeitgemäßes Nutzungskonzept mit flexibler Aufteilung der Flächen umgesetzt. Gastronomie, Handel, Büro und Hotel – der Mietermix spiegelt die zentrale Lage wider. Und das tut auch die neu gestaltete Fassade: Nach Plänen des Münchner Architekten Gert Goergens knüpft sie nun an die Gestaltung der Nachbargebäude im Stil der Nachkriegszeit an und setzt mit Details wie den sogenannten Diamanti – kleinen pyramidenförmigen Strukturen, wie man sie aus der italienischen Renaissance kennt – stilvolle Akzente. ✕

Standort: Marienplatz 22,
80331 München
Fertigstellung: 2017
Entwurf: Goergens Miklautz
Architekten, München
Grundstücksgröße: 942 m²
Geschossfläche: 5.414 m²
hausbau.de/marienplatz22







Dem Viertel gerecht geworden

Es wird das neue Herz St. Paulis werden: Am Spielbudenplatz, dem Zentrum des Viertels westlich der Hamburger Innenstadt, entsteht in den kommenden Jahren das Paloma-Viertel. Nach einer langen Phase der intensiven Beteiligung der Bürger und Nachbarn sieht das Nutzungskonzept für das Quartier eine Mischung aus Wohnungen, Bars und Clubs, kleinteiligem Gewerbe, einem Hotel, Nahversorgung und Räumen für alternatives Denken und Arbeiten vor. Das alles auf rund 6.190 m² Grundfläche: Der städtebauliche Entwurf von NL Architects und BeL Sozietät für Architektur ist geprägt von hoher Dichte und architektonischer Individualität. Details wie ein Stadtteilbalkon, Quartiersgasse und öffentlich begehbbare Dachterrassen – auf denen geskattet und geklettert werden kann – werden für eine St.-Pauli-gerechte Urbanität sorgen. ✕

Standort: Spielbudenplatz,
Ecke Taubenstraße, 20359 Hamburg
Fertigstellung: geplant für 2024
Entwurf: NL Architects, Amsterdam/
BeL Sozietät für Architektur,
Köln/feld72 Architekten, Wien/ifau Architekten,
Berlin/Lacaton & Vassal Architectes, Paris
Grundstücksgröße: zirka 6.190 m²
Geschossfläche: 29.500 m²
[↗ hausbau.de/paloma-viertel](https://hausbau.de/paloma-viertel)
[↗ paloma-viertel.de](https://paloma-viertel.de)

Dicke Bretter

Kräftezehrend, aber es hat sich gelohnt: Die Entwicklung des Paloma-Viertels auf St. Pauli wurde von einem der aufwendigsten und langwierigsten Bürgerbeteiligungsverfahren begleitet, die die Bundesrepublik je gesehen hat.

Wie viele Jahre an Durchhaltevermögen das Unternehmen bei diesem Projektvorhaben würde zeigen müssen, das war der Bayerischen Hausbau wohl selbst nicht klar, als sie 2009 die Esso-Häuser, benannt nach der Tankstelle im Erdgeschoss, am Spielbudenplatz auf St. Pauli in Hamburg erworben hatte. Das Nachkriegsensemble war Ende 2013 aufgrund des allgemein schlechten Zustands der Gebäude nicht mehr bewohnbar und allen Beteiligten – der Stadtpolitik, den Anwohnern, der Bayerischen Hausbau – war zu diesem Zeitpunkt klar, „dass an dieser prominenten und bekannten Stelle etwas Neues entstehen würde“, sagt Matthias Reuner, der die fünfköpfige Niederlassung der Bayerischen Hausbau in Hamburg leitet.

Was das sein sollte, das machte die Hamburger Politik deutlich, könne nur in Zusammenarbeit mit den Bürgern entwickelt werden. Die sogenannte PlanBude, die mit einer bunten Mischung aus Stadtteilvertretern besetzt war, wurde vom Bezirk mit einem Mandat ausgestattet, um zusammen mit der Bayerischen Hausbau ein Konzept für das Areal zu entwickeln. 2.300 Bürger hatten sich ab 2014 über die zukünftige Bebauung des Quartiers ausgetauscht, die Diskussion war Grundlage für das städtebauliche Gutachterverfahren. Auf den Städte- und Hochbau konnte man sich bald einigen, schwieriger waren die vorgeschlagenen Nutzungen, beispielsweise die Frage nach einer Öffnung der Dächer für die Nachbarschaft – etwa zum Basketballspielen oder zum Skaten:

„Eine schöne Idee, aber wer betreibt die Dächer, wer bezahlt den Strom und wer trägt den Müll weg?“, sagt Matthias Reuner.

Der Weg von der großen Vision bis zum Kleinklein hat nicht nur viel Zeit in Anspruch genommen, sondern auch Nerven gekostet, bisweilen lagen die Erwartungen der PlanBude und der Bayerischen Hausbau extrem weit auseinander. Vier Jahre und mehr als 50 Verhandlungsrunden hat es gedauert, bis schließlich ein städtebaulicher Vertrag zur Entwicklung des neuen Paloma-Viertels vorlag. Gelohnt, sagen die Beteiligten und auch Matthias Reuner, habe sich dieser Marathon, trotz aller Anstrengungen. Der Städtebau und die Architektur haben durch die Bürgerbeteiligung gewonnen und der Entwurf gilt in seiner qualitätsvollen Dichte – auf nur 6.190 m² entsteht eine oberirdische Bruttogrundfläche von etwa 29.500 m² – als Vorbild für Projektentwicklungen in ganz Deutschland. 2023 soll mit dem Bau begonnen werden. Aufgrund seiner vielfältigen Nutzungen, aber eben auch wegen seiner einzigartigen Entwicklungsgeschichte, da ist sich Matthias Reuner sicher, wird das Paloma-Viertel noch lange Strahlkraft weit über Hamburg hinaus besitzen. ✕



MATTHIAS REUNER
Niederlassungsleiter
Hamburg



„Ein Highlight“

THE m.pire ist nicht nur ein stadtbildprägendes Ensemble im Münchner Norden, sondern bietet auch Hunderten Angestellten hochmoderne Arbeitsplätze. Christine Schach, Leiterin des kaufmännischen Property Managements der Bayerischen Hausbau, betreut das Objekt seit vielen Jahren und arbeitet eng mit den Mietern zusammen – von kleinen Reparaturen bis zum großen Umbau.

CHRISTINE SCHACH
Property Management

Frau Schach, für die Mieter des Ensembles THE m.pire sind Sie als Vertreterin des Property Managements erste Ansprechpartnerin bei Wünschen und Problemen.

Christine Schach: Das stimmt, ich bin sozusagen das Gesicht der Immobilie. Ich betreue die sehr unterschiedlichen Mieter der Anlage. Neben großen Unternehmen, die Büroflächen in den Gebäuden mieten, gibt es auch eine Gastronomie und den Betreiber der Parkgarage.

Der gesamte Campus umfasst mehr als 44.000 m² Gewerbefläche. Das Management ist sicherlich eine anspruchsvolle Aufgabe ...

Schach: Tatsächlich beschäftige ich mich viel mit THE m.pire. Einerseits natürlich direkt mit den Mietern, oft geht es dann um Themen des Alltags, wenn beispielsweise Reparaturen auf den Mietflächen durchgeführt und koordiniert werden müssen. Kleinere Probleme und Themen des Alltags gibt es immer, aber die Zusammenarbeit mit unseren Mietern ist stets angenehm und partnerschaftlich. Andererseits kommt es natürlich im Laufe der Jahre auch zu größeren Maßnahmen, insbesondere wenn ein Mieterwechsel, wie im vergangenen Jahr, ansteht. Ein Single-Tenant-Gebäude wurde zu einem Multi-Tenant-Gebäude umfunktioniert, was beispielsweise zur Folge hatte, dass die Eingangssituation umgestaltet oder zusätzliche Zähler eingebaut werden mussten.

Ist die Haustechnik anspruchsvoll?

Schach: Ja, es handelt sich um ein hochmodernes Gebäude mit komplexer Technik. Den Gebäudebetrieb an sich haben wir an einen externen Dienstleister übertragen, mit dem wir sehr eng zusammenarbeiten. Bezüglich der Haustechnik richtet die Bayerische Hausbau den Blick auch immer in die Zukunft, kürzlich wurde zum Beispiel die digitale Infrastruktur von THE m.pire überprüft und zertifiziert, um den Mietern die bestmöglichen Voraussetzungen für ihre digitalisierten Geschäftsprozesse zu bieten; und in der Parkgarage werden weitere Ladesäulen für Elektrofahrzeuge installiert.

Sie betreuen THE m.pire bereits seit 2014 ...

Schach: ... und es macht mir nach wie vor sehr viel Spaß, mit den Mietern zu arbeiten. THE m.pire ist ein Highlight im Portfolio der Bayerischen Hausbau, die Architektur ist herausragend, die Atmosphäre und die Betriebsamkeit auf dem Campus sind etwas Besonderes – wenn die Büromitarbeiter mit ihren Laptops unter dem Arm zu ihren Besprechungen oder in die Mittagspause eilen oder ein Meeting gleich draußen abhalten, auf dem großen Grünstreifen zwischen den Gebäuden.

Seit dem Sommer 2020 gibt es einen außergewöhnlichen neuen Mieter, oder?

Schach: (lacht) Ja, das stimmt. Auf dem Grundstück sind Bienenvölker eingezogen. Die Initiative kam von einem Mieter, wir haben die Umsetzung zusammen mit einem Imker gerne ermöglicht – im Sinne der nachhaltigen Ökologie ist das natürlich eine sehr schöne Idee. ✕

Standort:
Marcel-Breuer-Straße
4-12, 80807 München
Fertigstellung: 2010
Entwurf: Murphy/Jahn
Architects, Chicago
Grundstücksgröße:
13.800 m²
Geschossfläche:
44.100 m²
🔗 hausbau.de/m.pire



Unübersehbar am Stadteingang

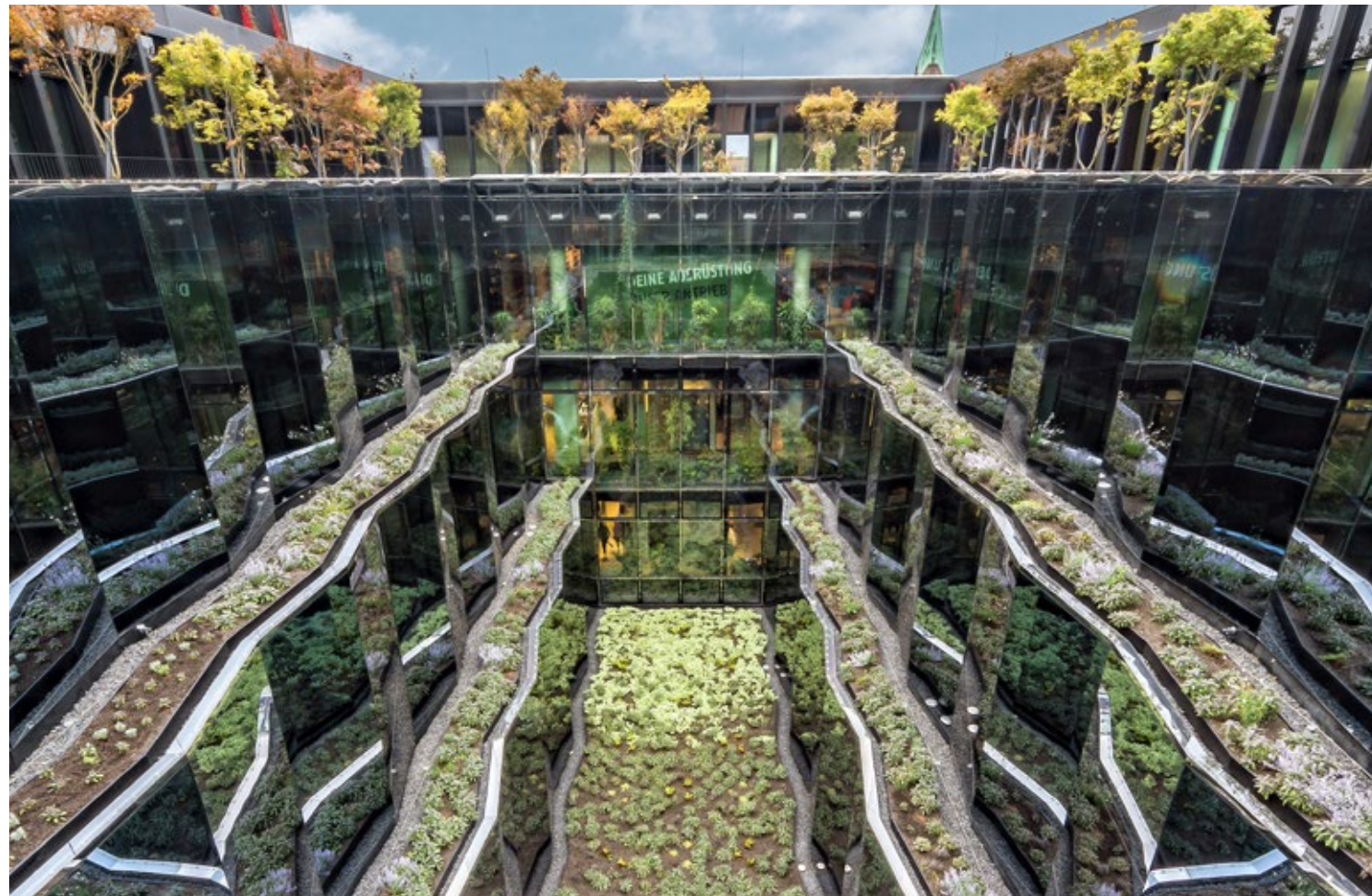
Helmut Jahn hat im Münchner Norden einen kleinen, sympathischen Kosmos geschaffen. THE m.pire, das von dem renommierten US-amerikanischen Architekten entworfen und von der Bayerischen Hausbau bis 2010 errichtet wurde, ist ein Ensemble aus vier fünf- bzw. siebengeschossigen, langgestreckten Gebäuden sowie dem unübersehbaren Skyline Tower mit 23 Stockwerken. Insgesamt stehen fast 45.000 m² Mietfläche mit flexibler Raumaufteilung in den Gebäuden mit zeitgemäßer Glasfassade zur Verfügung. Das Ensemble wird von einem 60.000 m² großen Park durchzogen und bildet, an der Autobahn 9 gelegen, ein architektonisches und repräsentatives Highlight am Eingang zur Landeshauptstadt. Die Bayerische Hausbau hat mit THE m.pire einen ganzheitlichen Ansatz verfolgt: Für ihre Nachhaltigkeit wurde die Immobilie als erstes Hochhaus Münchens mit dem DGNB-Zertifikat in Gold (heute Platin) ausgezeichnet. ✕



Hervorragende Lage, herausragende Architektur

In einer der belebtesten Einkaufsstraßen der Republik, der Münchner Neuhauser Straße, hat die Bayerische Hausbau 2013 mit dem Joseph Pschorr Haus ein besonderes architektonisches Zeichen gesetzt. Wo jahrzehntelang die Pschorrbräu-Bierhallen mit bayerischer Gastlichkeit einluden, entstand nach dem Abriss des Vorgängergebäudes im Stil der Nachkriegszeit ein modernes Geschäftshaus mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe. Das Joseph Pschorr Haus weist auf fünf Ebenen flexible Handelsflächen auf, mit 25 Wohnungen in den obersten beiden Stockwerken findet ein Stück privates Leben wieder in die Altstadt zurück. Das Gebäude ist ein Hingucker, innen wie außen: In der Glas-Bronze-Fassade zur Fußgängerzone hin spiegelt sich die gegenüberliegende Kirche St. Michael, spektakuläres Detail ist der begrünte Lichthof, der durch eine verglaste Innenfassade von allen Seiten sichtbar ist. ✕

Standort: Neuhauser Straße 19–21/
Eisenmannstraße 3, 80331 München
Fertigstellung: 2013
Entwurf: Kuehn Malvezzi, Berlin
Grundstücksgröße: 4.984 m²
Geschossfläche: 22.909 m²
➔ hausbau.de/joseph-pschorr-haus



SUSANNE KÖHLER
UND MARTIJN DE WITTE
Gewerbliche Vermietung



Der richtige Mieter für die richtige Immobilie

Die Lage könnte nicht besser sein: In der Neuhauser Straße in der Münchner Altstadt befindet sich das Joseph Pschorr Haus, ein hochmodernes Geschäftshaus im Bestand der Bayerischen Hausbau. Die richtigen Mieter für die begehrten Gewerbeflächen zu finden, darum kümmern sich Susanne Köhler und Martijn de Witte.

Um die 200 Interessenten, unzählige Gespräche und schließlich drei glückliche Mieter: Susanne Köhler erinnert sich an die arbeitsreiche Zeit im Jahr 2012, als eine der herausragenden Immobilien im Bestand der Bayerischen Hausbau fertiggestellt wurde, das Joseph Pschorr Haus in der Neuhauser Straße in München. Für drei Gewerbeflächen hat die Bayerische Hausbau Mieter gesucht, Susanne Köhler hat das Objekt im Team der

Gewerblichen Vermietung betreut. „Das Interesse war riesig, Gewerbeflächen in der Innenstadt waren damals rar.“

Das sind sie heute auch noch, aber der Einzelhandel wandelt sich – auch aufgrund des Online-Handels. Dennoch, sagt Martijn de Witte, der die Abteilung Gewerbliche Vermietung leitet, sei für viele Unternehmen eine Präsenz in den Innenstädten wichtig. Und die bietet

die Bayerische Hausbau in mehreren Immobilien entlang der Münchner Fußgängerzone, insbesondere im Joseph Pschorr Haus. Das fünfköpfige Team der Gewerblichen Vermietung kümmert sich darum, den richtigen Mieter für die richtige Immobilie zu finden. Vom ersten Kontakt über die Verhandlungen bis zur Vertragsunterschrift, sagt Martijn de Witte, sei sein Team Ansprechpartner für die Interessenten. Aber auch für die interne Koordination sorgt das Team, etwa, wenn Umbauten an den Mietflächen nötig sind.

Susanne Köhler betreut im Team Retail-Flächen und berichtet von einem nach wie vor großen Interesse am Joseph Pschorr Haus. „Die Vorteile liegen auf der Hand: Die Immobilie ist nicht nur architektonisch ein Highlight, sondern auch gebäudetechnisch auf dem neuesten Stand.“ Sowohl Susanne Köhler wie auch Martijn de Witte macht es viel Spaß, in der Gewerblichen Vermietung zu arbeiten und sich mit Topimmobilien wie dem Joseph Pschorr Haus auseinanderzusetzen. Susanne Köhler sagt: „Durch die Stadt zu ziehen und zu sagen: Das ist unser Haus und das sind unsere Mieter – das ist toll.“ ✕

Kontakt

BAYERISCHE HAUSBAU GMBH & CO. KG

Denninger Straße 165
81925 München
T +49 89 9238-04
F +49 89 9238-431
info@hausbau.de

ANKAUF

Maximilian Schnizer
T +49 89 9238-7741
ankauf@hausbau.de

PERSONAL

Michaela Lück
T +49 89 9238-6923
karriere@hausbau.de

KOMMUNIKATION UND MARKETING

Bernhard Taubenberger
T +49 89 9238-543
presse@hausbau.de

VERTRIEB

Artur Riedl
T +49 89 9238-7700
wohnen@hausbau.de

BAYERISCHE HAUSBAU IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

Inselkammerstraße 14
82008 Unterhaching
T +49 89 9238-7976
F +49 89 9238-7977
info@bikg.de

ASSET MANAGEMENT

Thomas Bartl
T +49 89 9238-717
th.bartl@hausbau.de

GEWERBLICHE VERMIETUNG

Martijn de Witte
T +49 89 9238-238
gewerbe@hausbau.de

NIEDERLASSUNG BERLIN/BIKINI BERLIN

Budapester Straße 48
10787 Berlin
T +49 30 554964-10
F +49 30 554964-99
berlin@hausbau.de

NIEDERLASSUNG HAMBURG

Zirkusweg 1–3 (Zugang Zirkusweg 3, 3. OG)
20359 Hamburg
T +49 40 414251-0
F +49 40 414251-60
hamburg@hausbau.de

IMPRESSUM

Herausgeber
Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG
Denninger Straße 165
81925 München
T +49 89 9238-04
F +49 89 9238-431
info@hausbau.de
Schörghuber Unternehmensgruppe

Bildrechte
Broschüre
Seite 10–11: Icons streamline
Seite 16–17 oben: Getty Images
Seite 21: Illustration Michael Paukner
Seite 22 oben: Stephan Gries
Seite 27: Nils Schwarz
Seite 32 oben: Florian Peljak/Süddeutsche Zeitung Photo
Seite 37 unten: Illustration Michael Paukner
Seite 46–48: NL Bel Architekten/ponnie images
Seite 57: Nils Schwarz

Magazin
Seite 20–21: MSH-Agentur
Seite 25 oben: Illustration: Michael Paukner
Seite 27: Teamwerk Architekten

Fotografie
Julia Knop, Leonie Lorenz, Adrian Schulz

Design
acm Werbeagentur GmbH, München
Anzinger und Rasp Kommunikation GmbH, München

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Publikation die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



