



Die neu errichtete Shedhalle soll als Vorfahrt und Eingang zum Hotel dienen. Quelle: Karl München GmbH & Co.KG

# Chipperfield kommt mit Karl nach München

München. Inmitten von Brauereien realisiert der Londoner Architekt Sir David Chipperfield auf einem brachliegenden Autohaus-Areal sein erstes Großprojekt in der bayerischen Landeshauptstadt.

**D**avid Chipperfield hat in München derzeit gut zu tun. Im Auftrag der bayerischen Staatsregierung soll der Star-Architekt aus London das Haus der Kunst in der Prinzregentenstraße renovieren. Die ersten Pläne sorgen seit Anfang des Jahres für Unruhe bei Historikern und Politikern. Chipperfield will das 80 Jahre alte Gebäude mehr oder weniger in seinen Originalzustand versetzen. Allerdings müssten dafür Bäume weichen – in München seit jeher ein heikles Thema – und: Der Kunsttempel ist ein Inbegriff der bombasti-

schen Nazi-Architektur. Diese wollte Chipperfield wieder sichtbar machen und erntet dafür harsche Kritik. Derzeit scheinen die Pläne vom Tisch, doch die Diskussion geht weiter.

Ansonsten trat der Architekt in München bisher nur mit einem Wohnhaus im noblen Stadtteil Bogenhausen in Erscheinung. Im Chipperfield House in der Kolbergstraße 5 am Herzogpark plant der Münchner Bauträger Euroboden neun teure Eigentumswohnungen mit rund 2.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach den Plänen des Londoners. Der Bau soll noch in diesem Jahr starten. Beim Umbau der Alten

**Akademie im Herzen der Münchner Innenstadt saß Chipperfield der Jury vor, die sich schließlich für den Entwurf des Baseler Büros Morger Partner Architekten entschied.**

Und jetzt kommt Karl. So lautet der schlichte Name für den Gewerbekomplex, den der Architekt an der Karlstraße 77 unweit der Münchener Innenstadt plant. Etwa 30.000 m<sup>2</sup> oberirdischer Bruttogrundfläche wollen die Investoren bis 2020 auf dem knapp 7.500 m<sup>2</sup> großen Areal errichten. Das fast quadratische Gebäude, das von allen vier Seiten sichtbar sein wird, soll vor allem Büroflächen beherbergen, aber auch von einem Hotel belegt werden.

Noch ist das Projekt nicht endgültig durch. Der Antrag auf den Bauvorbescheid ist bei der Lokalbaukommission bereits eingereicht. Der in München in Bausachen recht einflussreiche Bezirksausschuss würde auf dem Gelände lieber Wohnungen sehen und strebt eine Umwidmung an. Die Stadt hält die Lage dafür allerdings für ungeeignet.

Früher betrieb die Firma Münchner Automobilhandel und Service (Mahag) auf dem Gelände eine Autowerkstatt und ein Autohaus. 2013 verlagerte die Mahag ihren Stammsitz aus der Denisstraße an die Landsberger Straße. Die Mahag-Erben verkauften das Grundstück später an die Familie Brecht-Bergen, die jetzt auch als Bauherr auftritt. Für Stephanie und Alexej Brecht-Bergen, die Gesellschafter von Dormakaba, einem deutsch-schweizerischen Unternehmen für Schließsysteme sind, ist es das erste Engagement in München.

Derzeit stehen auf dem Gelände, etwa in der Mitte zwischen dem Stiglmaierplatz und dem Münchner Hauptbahnhof, noch die alten Verwaltungsgebäude des früheren Mahag-

## Restaurant in der Halle; Bar auf dem Dach

Autohauses und eine Shedhalle mit ihrer sägezahnartigen Dachform. Die Shedhalle soll als Erinnerung an die industrielle Vergangenheit des Grundstücks erhalten bleiben. Dazu wird die Stahlkonstruktion wiedererrichtet, die dann den Bereich zwischen dem Neubau und dem Nachbargebäude überspannt und das Entree zu dem begrünten Gartenhof bildet. Es könnte auch ein Restaurant in der

Halle unterkommen, sagt Markus Trost von der Immobilienberatungsgesellschaft JLL, die für die Eigentümer das Projekt steuert. Auch die in München bei Neubauten mittlerweile obligatorische Sky-Bar sieht das Konzept vor.

Abseits der Straße soll ein 1.400 m<sup>2</sup> großer Innenhof mit Bäumen entstehen. Für die Gestaltung wurde der Schweizer Landschaftsarchitekt Enzo Enea gewonnen. Ob der Innenhof nur für die Mieter oder allgemein geöffnet wird, sei ebenfalls noch nicht entschieden. Sicher ist, dass entlang der Denisstraße ein Hotel mit 150 bis 200 Zimmern einen Platz erhält. Welche Ausrichtung das Hotel bekommen soll, sei noch nicht entschieden, so Trost. » Seite 25

Es gebe einige interessante Marken, die die Verantwortlichen sich derzeit anschauen, verrät er. Auch für die Büroräume gebe es schon erste Interessenten. Angesichts der Knappheit an Bürofläche auf dem Münchner Markt ist das keine Überraschung. Das Objekt sei grundsätzlich für eine kleinteilige Vermietung geeignet, sagt Trost. Er kann sich aber auch vorstellen, dass ein Großmieter die Hälfte der Flächen abnimmt.

Chipperfield will das Projekt als Initialbau verstehen, der den Wandel des Gebiets nördlich des Hauptbahnhofs vom industriellen zum urbanen Flair maßgeblich anstößt. In der Tat erwarten Makler und Investoren, dass sich mit dem bis 2030 geplanten Umbau des Hauptbahnhofs die Umgebung deutlich verändern wird. Bisher prägen vor allem die gro-

ßen Brauereien und Gebäude wie der Bayerische Rundfunk das Umfeld der künftigen Karl-Immobilie. Immer wieder wird darüber spekuliert, ob die Brauereien Löwenbräu und Spaten-Franziskaner die Produktionsstätten in der zentralen Lage aufgeben. Vor fünf Jahren war es fast schon einmal so weit. Der Eigentümer der Brauereien, die belgische

Getränkegruppe Inbev, forcierte den Umzug in den Stadtteil Langwied, machte aber einen Rückzieher. Stattdessen zog Paulaner an den Stadtrand. Ob und wann die Brauerei- und Logistikflächen zur Verfügung stehen, ist völlig offen. Der Pachtvertrag mit der Sedlmayr Grund und Immobilien läuft noch über mehr als 15 Jahre. ah

**Der Innenhof des Karl wird vom italienischen Landschaftsarchitekten Enzo Enea gestaltet. Er soll auf jeden Fall für die Büromieter und die Hotelgäste zugänglich sein.** Quelle: Karl München GmbH & Co. KG

