

BAYERISCHE HAUSBAU

BAYERISCHE HAUSBAU

# Arbellapark

Eine Stadt in der Stadt – auch mit 50 Jahren  
noch visionär und wandelbar

Arbellapark | Eine Stadt in der Stadt – auch mit 50 Jahren noch visionär und wandelbar





BAYERISCHE HAUSBAU

# Arabellapark

Eine Stadt in der Stadt – auch mit 50 Jahren  
noch visionär und wandelbar



05	<b>Editorial</b>
06	<b>Vergangenheit</b> <b>Der Arabellapark in München-Bogenhausen. Ein Stück Stadtgeschichte.</b>
09	Ein realistisches Ideal   Von der Idee zur Grundsteinlegung
23	Vielfalt statt Homogenität   Ein architektonischer Überblick
41	Menschen, Macher, Medien   Ein Standort wird angenommen
46	<b>Gegenwart</b> <b>Wohnen – Arbeiten – Leben. Der Kosmos Arabellapark.</b>
49	Urbane Lebensmittelpunkt   Wohnen im Arabellapark
59	Ein Zentrum modernen Geschäftslebens   Arbeiten im Arabellapark
77	Kommunikation und Inspiration   Leben im Arabellapark
92	<b>Zukunft</b> <b>Zukunft als Gestaltungsraum. Neue Perspektiven für den Arabellapark.</b>
95	Erhalten und verändern   Urbanität im Wandel
101	Zur Zukunft des Arabellaparks   Stimmen und Meinungen
107	Denkmal oder „Denk mal!“?   Perspektivische Bestandsentwicklung im Arabellapark
116	<b>Schlusswort</b>
118	<b>Impressum</b>



## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

2019 wäre Josef Schörghuber 99 Jahre alt geworden. Als er 1957 im Münchner Nordosten ein unbebautes Gelände entdeckte und seine Idee von einer Stadt in der Stadt zu entwickeln begann, war er ein Bauunternehmer in seinen besten Schaffensjahren. Wir können ihn leider nicht fragen, aber wir sind uns sicher: Er wäre heute noch genauso stolz auf seinen Arabellapark wie damals. Zusammen mit dem Arabellahaus als erstem Hochhaus am Platz ist der Stadtteil nun 50 Jahre alt. Das allein ist schon eine Leistung. Richtig eindrucksvoll ist aber etwas anderes, nämlich, dass das Experiment, bei dem verschiedenste Nutzungsarten in einem Gesamtensemble zusammenkommen, nach so vielen Jahren immer noch tadellos funktioniert. Josef Schörghuber hat daran von Anfang an geglaubt – und damit erstaunlichen Weitblick bewiesen.

Zu der Zeit, als der Arabellapark konzipiert wurde, stand man in München einer großen Wohnungsknappheit gegenüber. Heute bringt uns der große Zustrom in die Stadt erneut an unsere Kapazitätsgrenzen. Wie damals benötigen wir auch jetzt Wohnquartiere mit guter Infrastruktur, großer Nutzungsvielfalt und optimaler Verkehrsanbindung. Das sind gewissermaßen die Kernkompetenzen des Arabellaparks, an denen sich auch alle notwendigen Veränderungen orientieren müssen. Bevor es jedoch an die Planungen für die Zukunft gehen kann, ist es sinnvoll, noch einmal einen Blick auf Vergangenheit und Gegenwart zu werfen. Woher kommen wir? Wo stehen wir? Wohin wollen wir? – Das sind nur einige der Fragen, die dieses Buch zu beantworten versucht. Lernen Sie mit uns den Arabellapark noch einmal ganz neu kennen. Lesen Sie Interessantes, Unterhaltsames, Wissenswertes und Überraschendes. Und lassen Sie sich anstecken von unserer Begeisterung für den Arabellapark, die nun schon ein halbes Jahrhundert andauert.

Wir wünschen Ihnen dabei viel Vergnügen.



Christian Balletshofer



Peter Müller

An aerial photograph of Munich, Germany, showing a dense urban landscape with numerous buildings featuring red-tiled roofs. In the background, modern high-rise buildings are visible against a clear blue sky. The foreground is dominated by the intricate patterns of the rooftops, with a prominent white building with a green-tiled spire in the lower right.

DER ARABELLAPARK  
IN MÜNCHEN-  
BOGENHAUSEN.  
Ein Stück  
Stadtgeschichte.

Josef Schörghuber –  
Visionär seiner Zeit.



Schafwiese vor der Großbaustelle des Arabellahauses.

## Ein realistisches Ideal

### Von der Idee zur Grundsteinlegung

„Das Ideal ist die Wahrheit, von weitem gesehen“, schreibt der französische Schriftsteller und Politiker Alphonse de Lamartine 1847 in seinem Buch „Histoire des Girondins“. Auch der junge Unternehmer Josef Schörghuber hat Ende der fünfziger Jahre des vorigen Jahrhunderts ein Ideal: das Ideal einer Stadt in der Stadt, eines weitgehend autarken urbanen Zentrums in München-Bogenhausen. Und ganz sicher besitzt er Weitblick, was das Ideal und die Realisierbarkeit seines Konzepts angeht. Vorausschauend geht er davon aus, hier ein städtebauliches Projekt mit Langzeitwirkung realisieren zu können. Und der Erfolg seines Vorhabens gibt ihm Recht: Im Jahr 2019 wird der Arabellapark in München-Bogenhausen ein halbes Jahrhundert alt, er ist aus der bayerischen Landeshauptstadt nicht wegzudenken. Das ein oder andere Gebäude mag in die Jahre gekommen sein, aber die Grundidee des Quartiers ist jung und attraktiv geblieben. Und neue Bauprojekte versprechen, dass der Arabellapark auch in den nächsten Jahrzehnten das Leben und den Alltag in der Stadt München prägen wird.

<sup>1</sup> Lamartine, Alphonse de: Histoire des Girondins, Furne & Cie, W. Coquebert, Paris 1847, S. 37 (frei übersetzt).



Bauunternehmer mit großen Plänen.

### Ein Mann der Tat

Von allen Projektentwicklungen der Bayerischen Hausbau ist der Arabellapark wohl diejenige, deren Entstehung und Umsetzung am engsten mit dem Namen Josef Schörghuber verknüpft ist. Man könnte fast sagen: Sie ist sein Lebenswerk. 1920 in Mühldorf am Inn als ältester Sohn des Zimmermanns Josef Schörghuber und seiner Frau Franziska geboren, beweist der junge Josef Schörghuber schon früh Zielstrebigkeit und Ehrgeiz. Nach der Schule absolviert er zunächst eine Zimmererlehre. Doch das allein reicht ihm nicht. Ihn interessieren Architektur und Bau in größerem Stil. 1938 schreibt er sich für ein Bauingenieurstudium an der Universität München ein, das allerdings bald vom Zweiten Weltkrieg unterbrochen und erst 1946 beendet wird. Nach dem Ende des Krieges zeigt sich dann schnell, dass Josef Schörghuber über

ein außergewöhnliches Gespür für wirtschaftliche Entwicklungen verfügt: In der väterlichen Schreinereiwerkstatt lässt er gemeinsam mit seinem Bruder Leo Kinderspielzeug aus Holzresten herstellen und verkauft es bei Hertie in München. Nach der Währungsreform 1948 konzentrieren sich die Brüder dann wieder auf ihr Kerngeschäft: Treppen, Türen und Fenster, die im einsetzenden Wieder- und Neuaufbau stark gefragt sind. Besonders mit den Treppen baut sich die Schreinerei in der Nachkriegszeit buchstäblich einen Namen auf. Schon jetzt setzen die Brüder unterschiedliche Prioritäten: Während Leo in der Schreinerei selbst aktiv ist, pflegt Josef die Beziehungen zu potenziellen Auftraggebern wie Bauträgern, Baufirmen und Architekten. Schon bald versorgt er seine Kunden mit Dachstühlen, Treppen und Türen aus der Mühldorfer Schreinerei.



Frühe Projekte: München, Holbeinstraße ...



... mit integriertem Café.



Damals wie heute für jede Baustelle unverzichtbar: die Bautafel.



Bauprojekt Franz-Joseph-Straße, Schwabing.

### Bauunternehmer aus eigener Kraft

Doch es drängt Josef Schörghuber dazu, selbst als Bauunternehmer aktiv zu werden. 1949 steigt er zunächst als freier Mitarbeiter bei der Bayerischen Baukredit GmbH ein, in deren Auftrag er mehrere Wohnhäuser realisiert. 1952 erwirbt er in der Holbeinstraße in München-Bogenhausen ein Grundstück mit zwei verfallenden Gebäuden darauf. Das Geld dafür leiht er sich privat. Im Gegenzug baut er für den Geldgeber ein Café in den neuen Gebäudekomplex ein. Mit einer Investitionssumme von insgesamt 123.000 Mark errichtet er 27 Wohnungen, die er komplett an die Bayerische

Versicherungskammer verkauft. Den Gewinn investiert er sofort wieder in neue Grundstücke und Bauprojekte. Am 2. April 1954 lässt Schörghuber sein Unternehmen, die Bavaria Hausbau GmbH, in das Handelsregister der Landeshauptstadt München eintragen, tauft es jedoch noch im selben Jahr in Bayerische Hausbau GmbH um. Im Bauboom der fünfziger Jahre nimmt das junge Unternehmen schnell Fahrt auf. Bis Ende des Jahrzehnts baut Josef Schörghuber insgesamt 599 Wohnungen und sechs Reihenhäuser in der bayerischen Landeshauptstadt.



Vorbild: La Cité Radieuse von Le Corbusier in Marseille.

### Die Idee von der autarken Stadt

In den folgenden Jahren setzt sich der Trend fort: Konjunktur und Städtewachstum bedingen einander – was jetzt dringend benötigt wird, ist Wohnraum. Und die Bayerische Hausbau beteiligt sich mit großem Erfolg an der Deckung dieses Bedarfs. Parallel zur Größe der Projekte steigen auch Umsätze und Gewinne. Doch das ist Josef Schörghuber nicht genug. Er ist schon jetzt „fasziniert von städtebaulichen Ideen“, wie er später im Interview mit Walter Kuhn berichtet. Er denkt „big“ – und das ganz speziell, seit er 1953 in die USA gereist ist. Auf dieser Reise nämlich lernt er das Prinzip des multifunktionalen Wohnens kennen, eine Folge der starken Suburbanisierung in den USA. Letztere findet in größerem Stil nach dem Zweiten Weltkrieg statt, als immer mehr Amerikaner, darunter viele Kriegsheimkehrer, in Wohngebiete – so genannte Suburbs – außerhalb der Innenstädte

ziehen. Viele der amerikanischen Siedlungen werden planmäßig „am Reißbrett“ angelegt. Ihr Kennzeichen ist die Verbindung von Arbeiten, Wohnen und Freizeitgestaltung in einem weitgehend autarken, zusammenhängenden Baugebiet. Wohnungen, Büros, soziale und kulturelle Einrichtungen, Parkanlagen, Restaurants und Hotels sind wichtige Bestandteile einer solchen Satellitenstadt. Josef Schörghuber ist von dieser Komplexität und Multifunktionalität stark beeindruckt.

### Le Corbusiers „Unités d’Habitations“

Die Verknappung und die Verteuerung des Wohnraums in den Innenstädten sind weltweite Symptome zunehmender Urbanisierung im 20. Jahrhundert. Um ihnen zu begegnen, suchen Städtebauer, Architekten und Bauingenieure bereits seit den zwanziger Jahren nach neuen Bauformen.

<sup>2</sup> Kuhn, Walter: Josef Schörghuber – Gewinnstreben und Gründergeist, in: Willibald Karl (Hrsg.): Der Arabellapark. Eine Erfolgsstory, München 1998, S. 13–28, hier S. 21.



95 Wohnungen in der Bürkleinstraße, München-Lehel.



Neu und inspirierend: das Corbusierhaus in Berlin, 1957.



Gebäudekomplex an der Ecke Dachauer Straße und Lothstraße, 1960 errichtet.

So entsteht auch die Idee des modernen Wohnhochhauses. Der schweizerisch-französische Architekt Le Corbusier, geboren als Charles-Édouard Jeanneret-Gris, stellt 1925 in Paris erstmals seine „Unité d’Habitation“ vor: ein Wohngebäude, in dem sich neben dem Wohnen selbst auch weitere städtische Funktionen wie Geschäfte, Hotel, Sportmöglichkeiten, Kindergarten, Dachterrasse oder Theater wiederfinden. Damit ist dieses Gebäude dem Prinzip der vertikalen Stadt verpflichtet. Gleichzeitig handelt es sich um ein reproduzierbares Modell, das überall da eingesetzt werden kann, wo möglichst viel Funktion – inklusive Wohnraum – auf möglichst wenig Raum untergebracht werden soll. Fünf solcher Unités d’Habitation werden zwischen 1947 und 1967 realisiert: die erste in Marseille, die letzte in Firminy. Die Idee

von der so genannten „Wohnmaschine“ dringt aber auch nach Deutschland vor: In den Jahren 1956 bis 1958 entsteht das Corbusierhaus in Berlin. Es wird für die Internationale Bauausstellung von 1957 (Interbau) entworfen und gilt bis heute als die „Mutter aller Plattenbauten“<sup>3</sup>. Insgesamt 530 Wohnungen steckt, schiebt und stapelt der Architekt wie Schachteln in den 157 Meter langen, 23 Meter breiten und 53 Meter hohen Betonkörper. Auch wenn das Corbusierhaus in Berlin – wie alles Neue – nicht unumstritten ist, so inspiriert und fasziniert es die Zeitgenossen doch. Und von Berlin ist es nur noch ein vergleichsweise kleiner Schritt nach Bayern, wo sich junge, aufstrebende Bauunternehmer wie Josef Schörghuber ebenfalls Gedanken über den modernen Städtebau machen.

#### Eine Idee konkretisiert sich

Auch in München setzt sich in den sechziger Jahren die Idee von der „Tochterstadt“ durch. Der Wohnungsbedarf in der Stadt ist enorm. Der Wiederaufbau geht nahtlos in die Wirtschaftswunderjahre über, der Zuzug scheint ungebrochen. Vor diesem Hintergrund arbeitet die Stadt München einen Stadtentwicklungsplan aus, der für die folgenden Jahrzehnte die stadtplanerische Basis für die Isarmetropole bildet. In ihm ist ein zentraler Punkt enthalten: Um die Kernstadt zu entlasten, sollen Tochterstädte am Stadtrand entstehen. Hier fließen gewissermaßen zwei parallele Entwicklungsstränge ineinander: Während Josef Schörghuber, inspiriert von amerikanischer Multifunktionalität und neuen Bauformen, von einer möglichst autarken Stadt in der Stadt träumt, erfordert die Wohnungssituation nach dem Zweiten Weltkrieg

ihrerseits eine polyzentrische Weiterentwicklung der Stadt – weg von einem einzigen Stadtkern, hin zu mehreren unabhängigen Stadtteilzentren. Die Chancen für den jungen Unternehmer, unter diesen Umständen Wohnungsbauprojekte in ganz neuen Dimensionen zu realisieren, stehen also nicht schlecht. Was fehlt, ist ein passendes Grundstück.

#### Inspiration trifft Gelegenheit

In der Nachkriegszeit entwickelt sich das Fliegen, bis dahin stark militärisch geprägt, mehr und mehr zum zivilen Hobby. Auch Josef Schörghuber ist von der Vogelperspektive fasziniert. Bei der Intraco-Luftfahrt GmbH in München-Riem nimmt er Flugunterricht und erwirbt 1957 seinen Flugschein. In der Folge nutzt er seine Freizeit häufig, um Rundflüge über München und das Münchner Umland zu unternehmen.

<sup>3</sup> Woeller, Marcus: Wie Corbusiers Wohnmaschine dank der Deckenhöhe menschlich wird, in: Welt.de, 26. Juni 2018, <https://www.welt.de/kultur/article178220890/Le-Corbusiers-Berliner-Wohnmaschine-ist-jetzt-wieder-bewohnbar-bunt-und-menschlich.html> (abgerufen am 28. Februar 2019).



Begeisterter Hobbypilot.

Auf einem dieser Flüge fällt ihm 1958 ein großes, brachliegendes Gelände im Münchner Osten auf, das fernab vom Zentrum der Stadt als Schafweide genutzt wird. „Da habe ich mich dann gefragt: Warum geht denn da gar nichts?“<sup>4</sup>, so Josef Schörghuber später. Seine Neugier und bald auch sein unternehmerischer Ehrgeiz sind geweckt. Hier bietet sich die Chance, seine Vorstellungen vom multifunktionalen Bauen, von einem möglichst eigenständigen, zukunftsfähigen Stadtteil umzusetzen und vielleicht sogar einige Seiten Stadtbaugeschichte zu schreiben. Schörghuber erkundigt sich umgehend nach den Eigentumsverhältnissen und erfährt bald, dass die Stadt München zwar nicht Besitzerin des Grundstücks ist, aber ein großes Interesse an ihm hat – mit dem Ziel, hier Sozialwohnungen zu bauen. Und noch ein anderer Konkurrent hat ein Auge auf das Areal geworfen: die

gewerkschaftseigene Wohnungsbaugesellschaft Neue Heimat. Sie hat als Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Hamburg bis 1956 schon die Parkstadt Bogenhausen errichtet – eine riesige Wohnanlage, geplant vom Architekten Franz Ruf, die mittlerweile unter Denkmalschutz steht – und plant hier eine Fortsetzung ihrer Vorhaben. Für Josef Schörghuber ist klar: Eine Parkstadt Bogenhausen II wird es mit ihm nicht geben, dafür ein innovatives, neues Konzept unter seiner Federführung. „Nur“ die Besitzverhältnisse sind vorher noch zu klären.

#### Realisierung mit System

Das Kernstück des heutigen Arabellaparks, ein rund 320.000 Quadratmeter großes Grundstück, gehört einer 13-köpfigen Erbgemeinschaft. Weitere, angrenzende Parzellen sind

<sup>4</sup> Kuhn (wie Anm. 2), S. 16.



Ein unbebautes Areal mitten in der Stadt, frühe sechziger Jahre.

ebenfalls im Besitz von Erbgemeinschaften oder der Stadt. „Ja, dann gab es also einen kleinen Wettbewerb“<sup>5</sup>, erklärt Josef Schörghuber rund vier Jahrzehnte später augenzwinkernd. Ab 1958 sichert der junge Unternehmer sich zunächst Stück für Stück die Grundstücke von Privatleuten, die zu dieser Zeit mehr an Geld als an Grund und Boden interessiert sind. Beim Erwerb des Hauptareals überbietet er den Konkurrenten Neue Heimat im Preis und erhält den Zuschlag für die damals vergleichsweise hohe Summe von 17,20 Mark pro Quadratmeter. Auch bei den Verhandlungen mit der

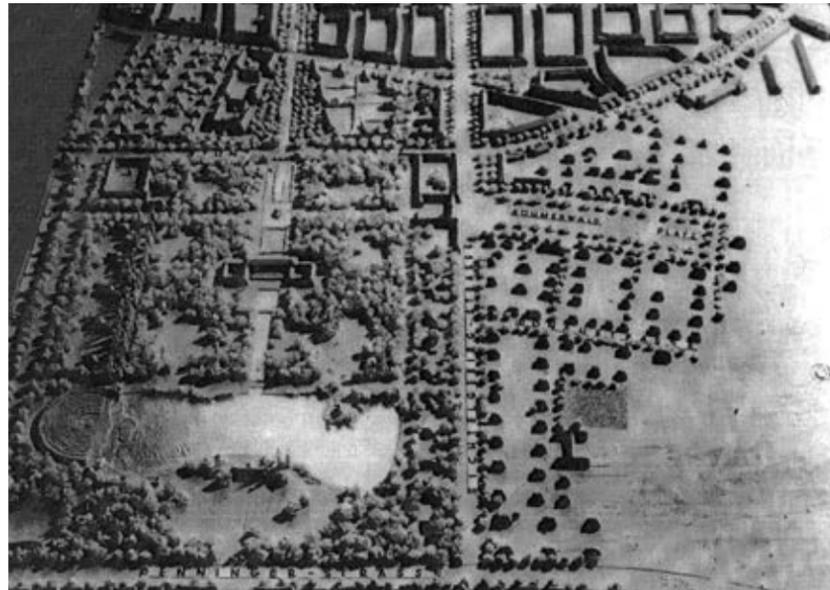
Landeshauptstadt München zeigt der junge Bauunternehmer Geschick. Im Tausch gegen einige von der Stadt begehrte Parzellen zwischen der Maximilianstraße und dem Hofgarten erhält er selbst Grundstücke südlich der Engelschalkinger Straße, am heutigen Rosenkavalierplatz. Bis 1965 entsteht so durch Kauf und Arrondierung ein zusammenhängendes Gebiet von 45 Hektar – groß genug für seine Pläne von einer Stadt in der Stadt. Allerdings: Wie dieses Grundstück genau genutzt werden darf und soll, darüber muss die Stadt erst noch abschließend befinden.

<sup>5</sup> Ebd. S. 17.

## Schafwiesen im Niemandsland

Aus heutiger Sicht fast undenkbar – ein großes, unbebautes Grundstück mitten in einer Stadt wie München. Und doch scheint es, als wäre das Gelände des heutigen Arabellaparks recht stiefmütterlich behandelt worden, ehe Josef Schörghuber es 1958 vom Flugzeug aus entdeckt. Aufschluss gibt die Stadtgeschichte: Im 19. Jahrhundert entstehen in ganz Bogenhausen zahlreiche Ziegeleien. Die in den Betrieben gebrannten Ziegel sind „Grundlage des in konjunkturellen Wellen verlaufenden Baubooms in München bis zum Ersten Weltkrieg“<sup>6</sup>.

Mit seinem Rückgang gehen auch die meisten Ziegeleien in Konkurs, manche schon vor der Jahrhundertwende. Klar ist, dass das Areal irgendwann einer kommunalen Nutzung zugeführt werden wird, zumal die Stadt München Mitte der zwanziger Jahre angrenzende Grundstücke als Boden- und Baulandreserve erwirbt. Doch dann kommen die Nationalsozialisten an die Macht. Zwischen 1938 und 1940 gibt es Pläne, ein neues Wohnhaus für Adolf Hitler am Böhmerwaldplatz zu errichten. Auf dem so genannten „Führergelände“, das sich nach Norden hin bis zur Denninger Straße erstreckt, soll vom Vogelweideplatz aus eine Nord-Süd-Achse zum Wohnhaus führen. Jenseits davon soll die geplante Achse an einem künstlichen See enden, an



„Führergelände“ in Bogenhausen, Modell um 1938.

dessen Ostufer ein Theater nach griechischem Vorbild geplant ist. Die Pläne scheitern jedoch, denn im Februar 1940 entscheidet Hitler, dass sein künftiges Wohnhaus am Leopoldpark errichtet werden soll. Nach dem Krieg liegt das Gebiet zwischen Denninger Straße und Engelschalkinger Straße zunächst fernab des Geschehens. Kein Wunder, mit öffentlichen Verkehrsmitteln lässt es sich kaum erreichen. Heimgärten, Lauben, Schwarzbauten, Äcker und Ödland dominieren das Bild. Etwas mehr Leben kommt ins Spiel, als 1956 mit der Parkstadt Bogenhausen eine neue Siedlung errichtet und mit der Richard-Strauss-Straße – zuvor Fichtelgebirgsstraße – als Tangente erschlossen wird. Was ist

naheliegender, als auch das angrenzende Stück Land für ein ähnliches Wohnungsbaukonzept zu nutzen? Von der Stadt wird das Gebiet des heutigen Arabellaparks jedoch zunächst als Vorbehaltsfläche für einen neuen Friedhof ausgewiesen, möglicherweise auch, um Kaufinteressenten abzuschrecken. Später lässt man den Plan jedoch fallen und baut den Friedhof in Perlach. Der Versuch der Stadt, das Grundstück von der 13-köpfigen Erbengemeinschaft zu erwerben, scheitert am Veto eines Erben. Und so bleibt die Zukunft des Areals bis in die sechziger Jahre hinein unklar. Gut für die Schafe, die hier noch eine ganze Weile friedlich grasen dürfen.

<sup>6</sup> Karl, Willibald: Von der Industriebrache zum Bauerwartungsland, in: Ders. (Hrsg.): Der Arabellapark. Eine Erfolgsstory, München 1998, S. 9–12, hier S. 9.



Ein neues Stadtviertel wird geplant.

### Der Bebauungsplan steht!

Am 26. September 1961 beschließt die Landeshauptstadt München, für den heutigen Arabellapark einen Bebauungsplan aufzustellen, der nach langen Diskussionen und vielen Änderungen am 18. Februar 1965 gebilligt wird. In ihm spiegelt sich erstmals der damals noch gewöhnungsbedürftige Grundsatz einer Verzahnung von Wohnen und Arbeiten wider. Barbara Wohn beschreibt die wichtigsten Grundzüge wie folgt: „Der städtebauliche Plan orientiert sich noch an der aufgelockerten und gegliederten Stadt der fünfziger Jahre [...] Die Trennung der Verkehrsarten führt zu eigenständigen Verkehrssystemen für Fußgänger- und Fahrverkehr; durch intensive Durchgrünung entsteht eine weiträumige Stadtlandschaft; klar begrenzte, häufig hochgeschossige Baukörper werden nach der Sonne ausgerichtet; den Gebäuden wird entsprechend ihrer Funktion eine eigene Form zugewiesen; der einheitliche Block wird als Bautyp

aufgegeben.“<sup>7</sup> Konkret sieht der Bebauungsplan ein Wohngebiet mit rund 2.000 Wohnungen für 5.000 Bewohner, infrastrukturelle Einrichtungen wie Schulen, Kirchen, Kindergärten, ein Hotel, ein Boardinghouse, ein Einkaufszentrum sowie Büroflächen vor. Zu den geplanten Bauformen gehören höhere und niedrigere Punkthochhäuser sowie Scheibenbauten. Deutlich erkennbar ist die Vision einer Stadt in der Stadt mit gemischter Nutzung, wobei der westliche Teil des Arabellaparks als Kerngebiet ausgewiesen wird, flankiert vom Wohngebiet. So genannte Gemeinbedarfs-einrichtungen sind für den östlichen Rand des Gebiets vorgesehen. Der Bebauungsplan kommt den Idealen Josef Schörghubers sehr nahe, doch denkt er bereits jetzt schon größer: So träumt er insgeheim von einer Konzerthalle sowie einem Kunstmuseum, die dem Arabellapark auch kulturell Profil und Klasse verleihen sollen.

<sup>7</sup> Wohn, Barbara: Wie wohnen im Arabellapark?, in: Willibald Karl (Hrsg.): Der Arabellapark. Eine Erfolgsstory, München 1998, S. 51–71, hier S. 52.



Im Umbruch: München in den sechziger Jahren.

### Die ersten Spatenstiche

Die Baurechtschaffung fällt Josef Schörghuber nicht in den Schoß – sie ist das Ergebnis teils zäher Verhandlungen mit der Landeshauptstadt München. Nicht alle Verhandlungspartner teilen den Glauben an seinen zukunftsweisenden, neuen Stadtteil. Eine der offenen Fragen ist auch, wie dieser neue Stadtteil verkehrstechnisch an- und eingebunden werden soll. Der junge Unternehmer selbst favorisiert den Anschluss an das Münchner U-Bahn-Netz, doch sicher ist dieser keinesfalls. Auch die Tatsache, dass auf dem Areal Hochhäuser gebaut werden sollen, die zu diesem Zeitpunkt wenig bis keine Tradition in der Landeshauptstadt haben, ruft Kritiker auf den Plan. Dass Schörghubers Pläne zu einem großen Teil trotzdem umgesetzt werden können, liegt wohl vor allem an einem Umstand: Sie entsprechen dem übergeordneten Ziel der Stadt, im Nordosten Münchens – leicht ausgelagert, aber dennoch citynah – ein suburbanes Zentrum zu errichten, in dem viele Menschen Arbeitsplätze und Wohnraum finden und dessen vielfältige Infrastruktur die Innenstadt Münchens

entlasten hilft. Ironie des Schicksals: Als der Bebauungsplan endlich steht, kämpft München mit einer beginnenden Rezession. Im Dezember desselben Jahres bewirbt sich die Stadt als Austragungsort der Olympischen Sommerspiele 1972 – nicht ohne Hintergedanken. Unter dem Titel „Nur eine arme Stadt“ meint der Spiegel damals: „Es ist eine Flucht nach vorn. Nur unter der Olympia-Flagge kann sich München die städtebauliche Fassung zulegen, die sich die Stadt – stille Sehnsucht der meisten Bundesdeutschen – selber schuldig wähnt.“<sup>8</sup> Und die Süddeutsche Zeitung schreibt im Jahr 2010 rückblickend von einem „Lackmustest“<sup>9</sup>, den die deutsche Wirtschaft Mitte der sechziger Jahre zu bestehen hat. Und den sie auch besteht, denn schon 1968 setzt ein kräftiger Wirtschaftsaufschwung ein. An Josef Schörghubers Plänen ändert die konjunkturelle Lage wenig. Er hat 1965 genug Geld, um zumindest einen Anfang zu machen. Die Bayerische Hausbau beginnt, in der heutigen Arabellastraße ein sechsstöckiges Bürohaus zu errichten. Die ersten Spatenstiche im Arabellapark sind getan.

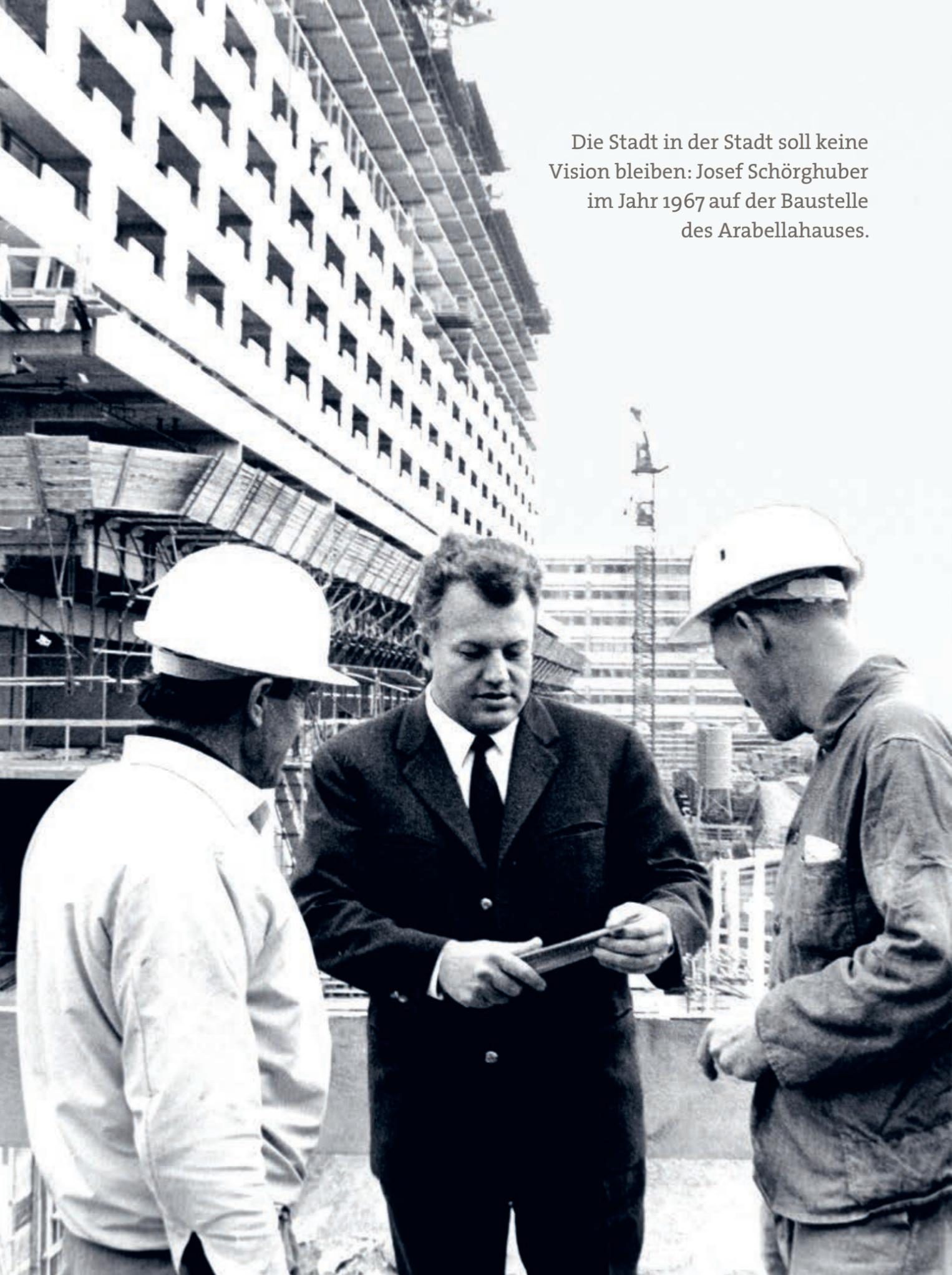
<sup>8</sup> München. Nur eine arme Stadt (ohne Verfasser), Der Spiegel 53/1965, 29. Dezember 1965, <http://www.spiegel.de/spiegel/print/d-46275504.html> (abgerufen am 19. März 2019).

<sup>9</sup> Starke Wirtschaft, sozialer Staat. Die sechziger Jahre (ohne Verfasser), SZ.de, 17. Mai 2010, <https://www.sueddeutsche.de/politik/die-sechziger-jahre-starke-wirtschaft-sozialer-staat-1.398131> (abgerufen am 19. März 2019).



Fest im Blick: Das Fundament wird gelegt.

Die Stadt in der Stadt soll keine Vision bleiben: Josef Schörghuber im Jahr 1967 auf der Baustelle des Arabellahauses.



Der Arabellapark: vom Modell zur Wirklichkeit.

## Vielfalt statt Homogenität Ein architektonischer Überblick

Durchstreift man heute das Gelände zwischen Denninger Straße, Richard-Strauss-Straße und Engelschalkinger Straße, so fällt selbst dem architektonischen Laien auf: Der Arabellapark, so sehr er auch als funktionale Einheit und als in sich zusammenhängender Stadtteil überzeugt, ist in der Ausformung seiner einzelnen Bestandteile alles andere als homogen. Nicht nur, weil hier unterschiedliche Architekten und unterschiedliche Bauherren ihre Spuren hinterlassen haben. Sondern vor allem, weil jedes Gebäude zugleich ein Spiegel des architektonischen Zeitgeschmacks ist, dem es entstammt. Die Entstehung des Arabellaparks beginnt 1965 und findet im Jahr 1994 mit der Blockrandbebauung in der Daphnestraße und der Fertigstellung des Firmensitzes der Schörghuber Unternehmensgruppe 1995 einen vorläufigen Abschluss. Damit umfasst sie fast drei Jahrzehnte Architekturgeschichte, die sich in einem vielfältigen, differenzierten Erscheinungsbild niederschlagen. Und heute, 50 Jahre nach den ersten Spatenstichen, kommen viele Gebäude in die Jahre, sodass gerade in jüngerer Zeit immer öfter Veränderungen und



Ein neues Stadtviertel entsteht.

Erweiterungen am Bestand vorgenommen werden. In Wahrheit ist der Arabellapark alles andere als fertig – und wird es auch nie sein. Als lebendiges Konglomerat von Funktionen und Formen bleibt er in Bewegung, wird hier und da vom Zahn der Zeit angenagt und erhält durch Revitalisierungen, Erweiterungen oder Modernisierungen neuen Glanz. Wo nötig, werden einzelne Immobilien durch würdige Nachfolger ersetzt. So ergibt sich am Übergang vom zweiten zum dritten

Jahrzehnt unseres Jahrtausends ein facettenreiches Bild: vom nüchternen Funktionalismus der sechziger und siebziger Jahre des zwanzigsten Jahrhunderts über den coolen Mix aus Aluminium und Glas der achtziger Jahre und die Postmoderne der frühen neunziger Jahre bis hin zur Gegenwart mit ihrer wieder schlichter, puristischer gewordenen Formsprache sowie neuen, der Nachhaltigkeit verpflichteten, grünen Elementen.

## Nomen est omen? Warum der Arabellapark Arabellapark heißt

Noch einige Zeit nach Baubeginn sprechen die Planer beim künftigen Arabellapark von der „Parkstadt II“ oder auch von „Neu-Bogenhausen“. Dieser Arbeitstitel für das Großprojekt ist an die benachbarte „Parkstadt I“, auch „Parkstadt Bogenhausen“ genannt, angelehnt. Aber schon bald wird klar, dass auf den nördlich angrenzenden ehemaligen Schafwiesen etwas Neues, etwas Anderes entsteht als reines Wohnen – etwas, das einen eigenen Namen verdient. Man gesteht Josef Schörghuber als Grundstücksbesitzer und Bauherr das Recht zu, Vorschläge für Straßennamen zu machen. Und weil das Gebiet im Westen durch die Richard-Strauss-Straße begrenzt wird, einen breiten, wenn auch schmucklosen Teil des Mittleren Rings, liegt der Bezug zum Komponisten durchaus nahe. Obwohl Josef Schörghuber selbst kein großer Operngänger ist, gefällt ihm

offenbar der Gedanke, seinem Park den wohlklingenden Namen eines bekannten Bühnenwerks zu geben, zumal eines, dessen Handlung nach zahlreichen amourösen Verwicklungen von einem Happy End gekrönt wird. Ein Happy End, das soll es schließlich auch für den Arabellapark geben. Eingefasst und durchzogen wird der Park konsequenterweise von weiteren nach Strauss-Werken benannten Wegen, genauer gesagt von der Arabella-, der Elektra- und der Daphnestraße sowie dem Ariadneweg. Sein kommunikatives Herz schlägt am Rosenkavalierplatz. Auch eine Salomestraße ist zunächst geplant, wird aber von der Stadt verworfen, da man die Figur der Salome für zu blutrünstig hält. Erstaunlicherweise wird die mythologische Gestalt der Elektra, der kaltblütigen Rächlerin ihres Vaters Agamemnon, als gesellschaftsfähiger eingestuft. Allerdings

erhält Salome mangels Alternativen am Ende doch noch einen Platz im Arabellapark: als Salomeweg, der die Arabellastraße und die Richard-Strauss-Straße miteinander verbindet. Auch wenn die Namensgebung vielleicht zunächst pragmatisch begründet ist – kalt lässt sie Josef Schörghuber ganz bestimmt nicht. Als ihm und seiner Frau 1966 eine Tochter geboren wird, nennen die Eltern sie nicht zufällig so wie den Park: Arabella. Wer allerdings die Verzahnung zwischen dem Unternehmer und dem Komponisten noch in einem anderen, wirtschaftlichen Zusammenhang vermutet, muss an dieser Stelle enttäuscht werden: Das Pschorr-Anwesen in der Neuhauser Straße in München, Standort der legendären Pschorr-Brauerei und Geburtsort von Richard Strauss, erwirbt Josef Schörghuber erst einige Jahre später, genauer gesagt 1979.



Name mit musikalischem Gehalt.

### Wo Radio Liberty nach Osten funkt

Zur ersten Generation der Bürobauten am Arabellaplatz gehört das von Toby Schmidbauer entworfene Hochhaus in der Arabellastraße 16–24 zwischen dem heutigen Arabellahaus und der Denninger Straße, das bereits 1966, nach nur einem Jahr Bauzeit, fertiggestellt wird. Seine sechs Geschosse umschließen einen großen Innenhof. Kennzeichnend für die Fassade ist ihre horizontale Gliederung mit Fensterbändern und Brüstungsverkleidungen aus Naturstein. Das Gebäude, das aufgrund seiner Abmessungen und Details eher unspektakulär ist, macht sich als politische Adresse schon bald einen Namen: 1968 zieht hier das als Werkzeug gegen den Kommunismus sowjetischer Prägung 1951 gegründete Radio Liberty ein, das zuvor, bis zur Aufgabe des Flughafenbetriebs, im ehemaligen Flughafengebäude auf dem Münchner Oberwiesenfeld residiert hat. Von Bogenhausen aus macht es nun weiterhin Programm gegen die kommunistische Herrschaft im Osten, ehe es 1976 mit dem ebenfalls in München ansässigen Sender Radio Free Europe unter dem Namen RFE/RL Inc. an einem neuen Standort im Englischen Garten fusioniert wird. Das Hochhaus im Arabellapark wiederum wird Ende der neunziger Jahre durch einen Erweiterungsbau für das Bürohaus der Hypobank ersetzt.

### Standort für das neue Umweltministerium

Fast zeitgleich entsteht – nach Plänen des Architekten Edgar Frasc – ein Bürohaus mit enormen Ausmaßen: 90 mal 65 Meter groß, umschließt es einen teilweise überdachten Innenhof. Die größtenteils zweihüftige Anlage mit dem Projektnamen Rosenkavalierplatz ist als Stahlbetonbau konzipiert und mit horizontalen Bändern aus Naturstein verkleidet. Sie ist, neben dem Siemens-Verwaltungsgebäude, das bis dato größte Bürogebäude Münchens und bietet Raum für rund 2.500 Arbeitsplätze. Wer genau hier arbeiten soll, steht bei Baubeginn und weit darüber hinaus keineswegs fest. Doch dann will es der Zufall (oder die politische

Entwicklung), dass der Freistaat im Jahr der Fertigstellung des Gebäudes, 1970, ein neues Ministerium gründet: das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Es zieht, entgegen der bisherigen Tradition ministerialer Einrichtungen, sich auf den Stadtkern zu konzentrieren, zusammen mit dem Zentrum für Bildungsforschung in den Arabellapark. Die Standortwahl, so ungewöhnlich sie scheint, hat sich bewährt: Noch heute, fast ein halbes Jahrhundert später, ist das Ministerium in seinen ursprünglichen Büros anzutreffen.

### Das Arabellahaus: Ein Experiment gelingt

Es ist nur natürlich, dass der Arabellapark im Bewusstsein der Münchner hauptsächlich mit seinen architektonisch auffallendsten, größten Bauten verknüpft wird. Eines davon ist fraglos das Arabellahaus. Architekt Toby Schmidbauer, der Schwager Josef Schörghubers, hat hier zwischen 1966 und 1969 ein Scheibenhaus mit weiß gefassten Betonelementen und Gitterstrukturen errichtet – es ist als „gedachtes Zentrum des Stadtteils Bogenhausen“<sup>10</sup> konzipiert. Seine Fassade setzt sich aus identischen Betonfertigteilen und gegeneinander versetzten Flächen mit ornamentaler Struktur zusammen. Sie wirkt einheitlich und doch in sich verschlungen – wie ein überdimensionales Flechtwerk. Am 23. März 1966 besagt ein Eintrag in der Münchner Stadtchronik: „Nach den Plänen von Architekt Toby Schmidbauer soll in der Parkstadt Bogenhausen das Arabella-Hotel entstehen. Es wird mit seinen gigantischen Ausmaßen der Stadtsilhouette einen markanten Akzent verleihen. 21 Stockwerke“<sup>11</sup> wird das 150 Meter hohe und 25 Meter breite Gebäude aufweisen; in 850 Zimmern werden 1.430 Betten untergebracht werden können. Als Vorbild für dieses Projekt dient das amerikanische Boardinghouse, wo die Gäste nicht kurzfristig, sondern über längere Zeiträume hinweg wohnen.“<sup>12</sup> Tatsächlich steht das Arabellahaus mit seinem Konzept stellvertretend für die Idee des gesamten Parks, es bricht sie quasi auf den Mikrokosmos



Markant und unübersehbar: Die ersten Bauten stehen.

Haus herunter, als Stadt in einem Haus. So verteilen sich auf seine Stockwerke so viele Funktionen, wie sie sonst ein ganzer Stadtteil abdeckt: verschiedene Formen des Wohnens, Arbeiten, Einkaufen, Versorgung und Erholung. Das Gebäude gliedert sich horizontal in eine zweigeschossige Sockelzone mit Läden, Praxen, Rezeption sowie einen darüberliegenden Appartementteil. Hotel, Konferenzräume, Kliniken, Parkplätze, Gastronomie und Läden reihen sich im Arabellahaus

aneinander. Highlight ist das spektakuläre Schwimmbad auf dem Dach hoch über der Stadt. Sogar ein Hubschrauberlandeplatz ist geplant, wird aber letztlich wieder verworfen. Von Anfang an zieht das Arabellahaus magisch an: Gäste, Mieter, Besucher, Flaneure und Lebemänner. Aber auch beispielsweise Künstler, die in den im Untergeschoss eingerichteten Musicland Studios Musikgeschichte schreiben. Das Konzept der Multifunktionalität geht auf.

<sup>10</sup> Kuhn, Walter: Entstehung und Entwicklung des Arabellaparks, in: Willibald Karl (Hrsg.): Der Arabellapark. Eine Erfolgsstory, München 1998, S. 29–50, hier S. 30.

<sup>11</sup> Tatsächlich sind es am Ende 23 Stockwerke.

<sup>12</sup> Münchner Stadtchronik 1966, Eintrag vom 23. März 1966, <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Direktorium/Stadtarchiv/Chronik/1966.html> (abgerufen am 18. März 2019).



Klares Bekenntnis zur  
Moderne: das Arabellahauss.

## Imponierend und polarisierend

Die Idee des Arabellahauses ist so klar wie ihre Umsetzung: Es handelt sich um ein modernes, multifunktionales Campushaus, in dem man arbeiten, übernachten, einkaufen, entspannen, kurzum leben kann und das perfekt den Bedürfnissen einer bestimmten urbanen Klientel entspricht. Das Konzept teilt sich dem Besucher schon beim ersten Betreten mit: Wie eine Hotellobby vermittelt die Eingangshalle Wohnlichkeit und Exklusivität auf einmal und widerspricht so den in Wohnhochhäusern üblichen Eingangsbereichen mit ihren tristen Klingeltableaus und Briefkastenanlagen. So stimmig das Konzept für das Nutzungsgefüge erscheint, so umstritten ist die Fassade. Ihr wirft man wahlweise Monotonie oder den Charme von Papierfaltarbeiten vor. Auch der zweigeschossige Sockel unter der Wohnscheibe ist immer wieder Gegenstand von Kritik. Durch die geschlossene Erdgeschosszone riegelt das Gebäude, das wegen seiner Größe ohnehin schon recht massiv wirkt, den Arabellapark zur Stadt hin ab. Das gesamte Haus polarisiert: Während die einen in ihm ein Beispiel für zeitgemäßen Funktionalismus sehen, erscheint es anderen als Synonym für eine seelenlose Wohnmaschine. Unabhängig von solchen Beurteilungen füllt sich das Arabellahauss zügig mit Leben.



Ornamentale Fassadenstruktur.

Besonders Singles und kinderlose Paare, unter ihnen zahlungskräftige Prominenz, Adelige, Geschäftsleute, bekannte Playboys und -girls, Schriftsteller, Publizisten und Journalisten, fühlen sich hier wohl. Einige davon – oder ihre Nachfolger – sind immer noch da. Und die Kritik? Sie verliert im Lauf der Zeit ihren Biss. Das Arabellahauss „repräsentiert einen [...] neuen Gebäudetyp, der damals wie heute funktioniert“<sup>13</sup>, schreibt Barbara Wohn 1998. Dennoch: Ein halbes Jahrhundert nach dem Bau nähert sich das Arabellahauss dem Ende seiner funktionalen Lebensdauer. Nun

werden die Fragen andersherum gestellt: Ist das Arabellahauss nicht ein Wahrzeichen, ein zu erhaltendes Baudenkmal im Arabellapark? Immerhin bildet es zusammen mit dem Sternhaus der BayWa, mit The Westin Grand München Hotel und dem – in die Denkmalliste eingetragenen – Hypo-Hochhaus eine besondere Dominante, die von vielen Stellen der Stadt aus zu sehen ist. Eine Prüfung durch die Untere Denkmalschutzbehörde ergibt jedoch, dass das Arabellahauss die erforderlichen Voraussetzungen für den Denkmalschutz nicht erfüllt.

<sup>13</sup> Wohn (wie Anm. 7), S. 60.



Ein Mann und sein Konzept.

### Punkthochhäuser: Wohnen im Quadrat

Im nordöstlichen Teil des Arabellaparks entstehen zwischen 1965 und 1969 fünf 17-stöckige Wohnhäuser mit Ein- bis Dreizimmereigentumswohnungen, die wegen ihres quadratischen Grundrisses auch Punkthochhäuser genannt werden. Es sind die ersten Wohngebäude, die auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs von 1965 erstellt werden. Planender Architekt ist Hans Ziegert, der bis zu seinem Tod selbst in einem der Häuser wohnt. Zwei der Bauten gehören der Bayerischen Landesbausparkasse. Auf ihren Dächern laden beheizte Schwimmbäder zum Bad unter freiem Himmel ein. Mit ihren vorgefertigten Balkonbrüstungen und der Fassadenverkleidung aus Stahlbeton sind die Punkthochhäuser typische Vertreter der Architektur der sechziger Jahre. Später werden die Häuser noch um eine drei- bis viergeschossige Baugruppe in

der Elektrastraße erweitert, um das Baurecht zwischen Englischalkinger Straße und Elektrastraße voll auszuschöpfen.

### Kontinuität durch Wandel: das BayWa-Haus

Einen markanten Kontrapunkt zu den Blockbauten stellt das 1969 fertiggestellte Sternhaus an der Kreuzung von Englischalkinger Straße und Effnerstraße dar. Architekt Toby Schmidbauer schafft hier einen Grundriss, bei dem die vier Flügel in sich leicht verschoben und – wie bei einer Windmühle – kreuz- oder eben sternförmig zueinander angeordnet sind. Der als Mietbürohaus konzipierte, 18 Stockwerke hohe Stahlbetonbau ist auf einem Stützenraster von 8,50 mal 6,60 Meter aufgebaut. Die Verkleidung besteht aus glattgeschliffenen Betonfertigteilen, kombiniert mit Carrara-Marmorbruch. Das Haus wird 1976 von der BayWa (gegründet 1923



Ein Jahr vor der Sanierung: das Sternhaus der BayWa, 2014.

als Bayerische Warenvermittlung landwirtschaftlicher Genossenschaften AG) im Leasingverfahren erworben und geht als BayWa-Haus in die Geschichte des Arabellaparks ein. Kurz nach der Inbesitznahme entstehen dem Zeitgeschmack entsprechende, pavillonartige Erweiterungsbauten mit Aluminium-Glas-Fassade. Gut vier Jahrzehnte später macht das Gebäude durch eine Generalsanierung und Erweiterung Schlagzeilen: nicht nur, dass die Lokalbaukommission im städtischen Planungsreferat wegen der Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten Geschossflächenzahl eine Ausnahmegenehmigung erteilen muss. Auch stößt die von dem renommierten Münchner Büro Hild und K zunächst entwickelte Idee eines in der Höhe gestaffelten, treppenartigen Baukörpers auf Widerstand in der Stadtgestaltungskommission. Nach der Überarbeitung dieses Konzepts entwickeln

sich die zusätzlichen Geschosse gerade nach oben, aus der bestehenden Substanz heraus, sind aber optisch leicht abgesetzt. Insgesamt ist das Haus um rund elf Meter und vier Stockwerke gewachsen. Die Aufstockung bringt dem Konzern eine zusätzliche Bürofläche von etwa 7.000 Quadratmetern. Ein separates Campusgebäude verfügt über weitere sechs Geschosse und ergänzt das kreuzförmige Haupthaus um insgesamt rund 7.200 Quadratmeter. Eine Esplanade verbindet den Neubau mit dem Hochhaus, in dessen Erdgeschoss Kantine, Cafeteria und Foyer untergebracht sind. Inzwischen gilt das Projekt vielen als beispielhaft dafür, wie man Nachkriegsbauten erhalten und weiterentwickeln kann. Denn das Sternhaus bleibt als Bestandteil des stadtbildprägenden Ensembles Arabellapark erhalten, entwickelt sich aber trotzdem ästhetisch und funktional weiter.



Treffpunkt für Gäste aus aller Welt: das ArabellaSheraton Grand Hotel.

### Das Sheraton München

Schräg gegenüber dem Arabellahaus wird nach Plänen von Edgar Fräsch ab 1968 ein weiteres Prunkstück des Arabellaparks gebaut: das Sheraton München Hotel mit seinen 22 Stockwerken. Die mit Fertigteilen verkleidete Stahlbetonkonstruktion ist im Kern eine Hochhausscheibe, an die zweigeschossige Flachbauten angegliedert sind. Nach vierjähriger Bauzeit eröffnet das damals größte Hotel Europas im Frühjahr 1972, rechtzeitig zu den Olympischen Sommerspielen. In den damals 636 Zimmern übernachteten alle US-amerikanischen Athleten sowie die Reporterteams des Nachrichtensenders ABC. Die mit dem sportlichen Großereignis einhergehende Dynamik und Magie bescheren dem Hotel einen fulminanten Start. Und die Anbindung an die amerikanische Muttergesellschaft sorgt auch nach Olympia für einen stetigen Zustrom von Touristen aus den USA. Zudem wird das Sheraton München schnell ein beliebter Veranstaltungsort für Kongresse, Tagungen oder Symposien.

Zum Jahreswechsel 1996/1997 erwirbt die Bayerische Hausbau die Immobilie von der schwedischen Securum Hotels Holding Ltd. und führt den Hotelbetrieb unter dem Namen Sheraton fort. 1999/2000 wird das Hotel innerhalb von neun Monaten gründlich umgebaut, modernisiert und im Lobbybereich vergrößert. Im April 2000 erfindet es sich unter dem Namen ArabellaSheraton Grand Hotel als Fünf-Sterne-Business-Hotel quasi neu – mit dem Anspruch, zu den absoluten Tophotels in München und Oberbayern zu zählen. Zusammen mit dem benachbarten ArabellaSheraton Hotel Bogenhausen, dem Hotel des Arabellahauses, bildet es das größte Konferenzzentrum Süddeutschlands. Am 1. Mai 2009 erfolgt die Umbenennung in The Westin Grand München. Damit ist die klare Zuordnung zur Hotelmarke Westin vollzogen. Mit dem neuen Namen lässt es sich leichter von seinem Schwesterhotel im Arabellahaus abgrenzen. Umbau- und Modernisierungsarbeiten begleiten die Umbenennung.

## Die Unvollendete – eine Konzerthalle wird nie gebaut

„Ich war halt fasziniert von städtebaulichen Ideen, also das hat ständig in mir rumort.“<sup>14</sup> So schlicht umschreibt Josef Schörghuber rückschauend seine Philosophie rund um den Arabellapark. Und was wäre ein Stadtteil, ein autarkes Quartier, ohne kulturelle Einrichtungen? Der Bauunternehmer hat dementsprechend Großes vor. Zunächst bietet er der Stadt München ein Geschenk an: ein Grundstück für eine Konzerthalle mit bis zu 2.800 Sitzplätzen. Es folgt der Vorschlag, sich die Halle zu teilen, eine Hälfte für die Münchner Philharmoniker, die andere für eigene Veranstaltungen der Schörghuber Unternehmensgruppe. Während die Stadt von dieser Idee durchaus angetan ist, scheitert sie am Veto der Philharmoniker, die um die Freiheit ihrer Entscheidungen fürchten, wenn sie die Belegungsrechte für die Halle mit Dritten teilen sollen. Dass Josef Schörghuber gerade Herbert von Karajan bei dessen Besuch in München für seine Konzerthalle begeistern kann, ist der Sache nicht gerade förderlich – immerhin leitet der berühmte Dirigent die Konkurrenz in Berlin. Schnell sind Befürchtungen da, dass konkurrierende Orchester allzu häufig in den neuen Konzertsaal geladen werden könnten und dem eigenen Ensemble das Wasser abgraben würden. Zwar lässt sich Josef Schörghuber nicht

entmutigen und lobt einen Wettbewerber aus. Es werden sogar eingabereifte Pläne ausgearbeitet, doch die Stadt weigert sich, das aus ökonomischen Gründen erforderliche Baurecht für das Projekt auszuweisen. So bleibt München noch längere Zeit ohne einen großen Konzertsaal, der die Provisorien in der Residenz – Herkulesaal – und im Deutschen Museum ablösen könnte. Das passiert erst 1984, als das umstrittene und viel teurere Kulturzentrum am Gasteig eröffnet. Umgekehrt hätte dem Arabellapark eine zentrale kulturelle Einrichtung wie ein Konzertgebäude nur gutgetan: nicht allein, um den vielen Funktionen eine weitere wichtige hinzuzufügen, sondern auch, um Besucher aus einem größeren Umkreis anzuziehen und das Image des gesamten Stadtteils zu verbessern. Neben der Konzerthalle schwebt Josef Schörghuber zeitweise noch ein weiterer Kulturbau vor: Ein Modern Art Museum soll zum künstlerischen Anziehungspunkt im Arabellapark werden. Doch die Bemühungen scheitern ebenfalls am Bebauungsplan von 1965 und an den in ihm festgelegten Grenzen der baulichen Nutzung. Aber auch ohne dass diese hochfliegenden Pläne realisiert werden, entwickelt der Arabellapark im Lauf der Jahrzehnte sein kulturelles Eigenleben: ob als fruchtbares

Pflaster für Medien, Kommunikation und Kreative, ob als Standort von Stadtbibliothek und Volkshochschule oder als Sitz des 1978 gegründeten Kunstforums Arabellapark. Und mit dem 1974 gebauten Wilhelm-Hausenstein-Gymnasium erhält der Arabellapark die nötige höhere Bildungseinrichtung. Auch Josef Schörghuber schickt seinen Sohn Stefan hier zur Schule.



Josef Schörghuber und Herbert von Karajan mit dem Modell der geplanten Konzerthalle.

<sup>14</sup> Kuhn (wie Anm. 2), S. 21.



Aus dem geradlinigen Scheibenhaus ...



... wird das geschwungene Arabeska.

### Vom Scheibenhaus zum Arabeska

Zu den weiteren Gebäuden der frühen Entwicklungsphase zählen auch der Stahlbetonbau der Bundespost sowie das 14 Stockwerke hohe Scheibenhaus der Bayerischen Versorgungskammer. Letzteres wird zwischen 1969 und 1973 nach Plänen des Büros Busse & Partner realisiert. Es besteht aus zwei Bürosparagen, die von einem Mittelflur aus erschlossen werden und vertikal gegeneinander versetzt sind. Der Eingangsbereich ist als zweigeschossige Halle gestaltet. Die Fassade mit den durchlaufenden, horizontalen Betonbrüstungen verleiht dem Haus sein scheibenartiges Aussehen und gibt ihm seinen Namen. Im Jahre 2015 ist das Scheibenhaus Geschichte: Nach dreijähriger Bauzeit ist an seiner Stelle der Büro- und Wohnkomplex Arabeska fertiggestellt. Bauherr und Investor ist die Bayerische Ärzteversorgung, eines der zwölf Versorgungswerke unter dem Dach der Bayerischen Versorgungskammer. Auf dem Areal ist neben einem Bürokomplex auch ein separates Wohngebäude mit 28 Mietwohnungen und einer Kinderkrippe entstanden. Mit dem geschwungenen Baukörper bildet der Entwurf des Münchner Architektenbüros h4a Gessert+Radecker einen

deutlichen Kontrast zu seinem geradlinigen, funktionalistischen Vorläufer. Ästhetik, Energiekonzept und die Gestaltung der umgebenden Freiflächen entsprechen eindeutig den architektonischen Vorstellungen des 21. Jahrhunderts. Der Arabellapark verändert sein Gesicht – zumindest punktuell.

### Baustopp und zweiter Stadtentwicklungsplan

Anfang der siebziger Jahre kommt es im Arabellapark zu einem De-facto-Baustopp, da keine weiteren Baugenehmigungen mehr erteilt werden. Zu den Gründen zählen die vorübergehende Sättigung des Münchner Wohnungsmarktes sowie der Unwille der Stadt, infrastrukturelle Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten für ein von einem privaten Investor entwickeltes Wohngebiet bereitzustellen. Zudem steht das frei finanzierte und private Wohnungsbauprojekt Josef Schörghubers in prinzipieller Konkurrenz zu den städtischen Großsiedlungen – etwa in Neuperlach. Nach den Olympischen Sommerspielen verändern außerdem die Ölkrise und eine Inflation auf dem Bau- und Wohnungsmarkt die Situation. Erst nach deren Überwindung



Differenzierte Baukörper ...



... und grüne Oasen schaffen Wohnqualität.

und der Rückbesinnung auf die Werte der Stadt mit ihren historisch gewachsenen Stadtteilen rückt auch der Arabellapark in Bogenhausen wieder ins Zentrum des Interesses. Ein zweiter Stadtentwicklungsplan schreibt das Prinzip der polyzentrischen Aufteilung auf mehrere Kerne fest und sieht Mitte der siebziger Jahre für den Münchner Nordosten ein städtisches Subzentrum vor. Als Standort wird nach einigem Hin und Her der Arabellapark festgelegt. Gegenüber möglichen Alternativen bietet er allein schon durch die bestehenden Bauten eine optimale Ausgangsbasis für die weiteren Planungen.

### Zweite große Bauphase

Das Standortbekenntnis des Stadtrats zum Arabellapark vom 7. Juli 1976 verleiht dem weiteren Projektverlauf entscheidenden Auftrieb. 1976 wird ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für ein Stadtteilzentrum und weitere Wohnbebauung im Arabellapark ausgeschrieben. Damit sind die Weichen für die Bebauung des 14 Hektar umfassenden Kerngrundstücks gestellt. Die Gesamtdurchführung der Baumaßnahmen liegt bei der Bayerischen Hausbau. Östlich des als Marktplatz

gedachten Rosenkavalierplatzes entstehen Wohnhäuser nach den Plänen des Architektenteams Stöter-Tillmann & Kaiser, Friedrichs, Kleye. Ihre Formensprache unterscheidet sich deutlich von den großformatigen Bauten der späten sechziger und frühen siebziger Jahre: Sie ist kleinteiliger, nur noch mittelhoch, gegliedert und durch stadträumliche Elemente wie Passagen und Innenhöfe geprägt. Die zwei östlichen Blöcke werden als Eigentumswohnungen verkauft, die beiden westlichen von einer Versicherungsgesellschaft erworben und vermietet. Westlich der Daphnestraße entstehen weitere 157 Mietwohnungen. Der so genannte Arabellabogen wiederum, ein großes Büro- und Geschäftszentrum, wird nach Plänen des Büros Busse & Partner gestaltet. Eine sieben- bis zwölfgeschossige Scheibe umschließt in einem offenen U den Rosenkavalierplatz und bildet im Norden die Grenze zur Engelschalkinger Straße. Durch seine mit weißen Metallpaneelen verkleidete Fassade ist das Gebäude auch unter dem Namen „Weißer Riese“ bekannt. Im Erdgeschoss konzentrieren sich Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, das erste bis siebte Obergeschoss wird für Büros genutzt, darüber befinden sich Wohnungen.



Am 23. April 1980 wird der Grundstein zum Wohn- und Bürokomplex Arabellapark gelegt.

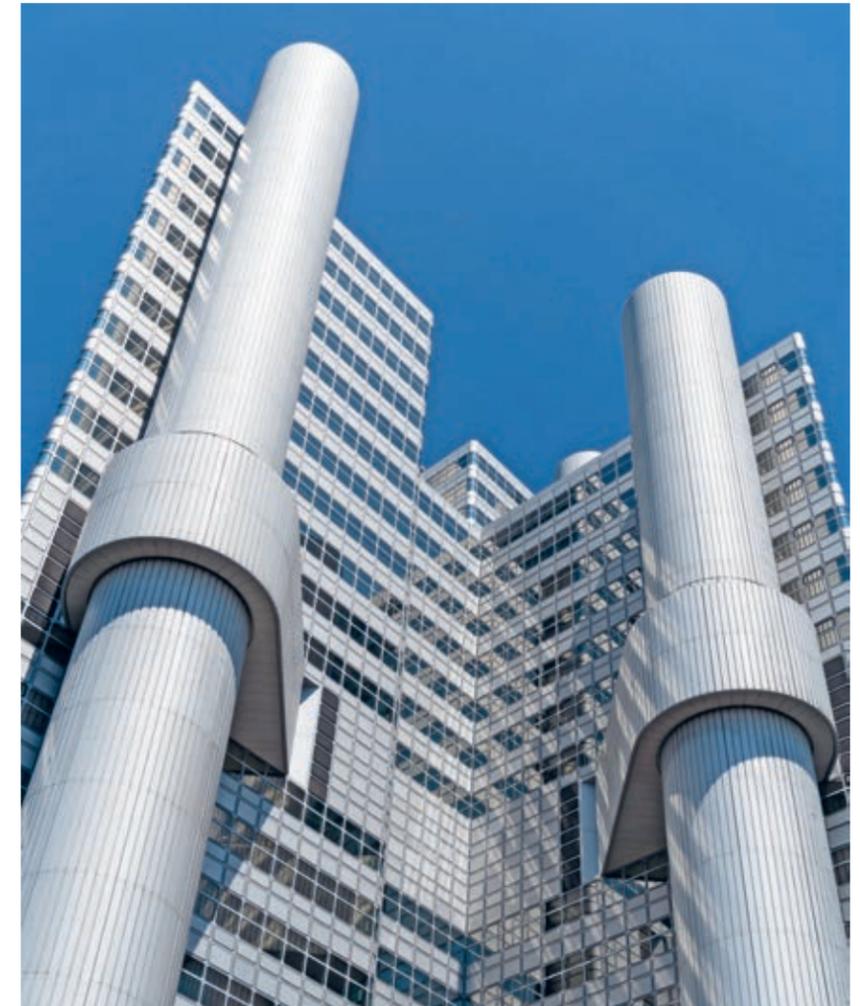
#### Das eigentliche Zentrum entsteht

Um den Rosenkavalierplatz herum gruppieren sich in lockerer Form zwei- bis dreigeschossige Gebäude nach den Plänen von Stöter-Tillmann & Kaiser, Friedrichs, Kleye, die mit dunkelbraunen Paneelen verkleidet sind. Darin finden sich Büros, Läden, Restaurants, ein Kino und eine Diskothek. Überhaupt verdichten sich die Nutzung und die Infrastruktur im Park zusehends. Unter anderem siedeln sich Außenstellen der Münchner Volkshochschule und der Münchner Stadtbibliothek sowie das Alten- und Servicezentrum an. In den achtziger Jahren werden die letzten Bürohäuser im Park vollendet, etwa die für die Bayerische Versicherungskammer errichteten Gebäude in der Elektrastraße, das Bürogebäude

der Hamburg-Mannheimer mit seinen grünen Aluminiumpaneelen (1983) sowie der neue Firmensitz des Burda-Verlags (1983). Ebenfalls 1983 wird das lang geplante und mehrfach überarbeitete Krankenhaus Bogenhausen feierlich eröffnet sowie der Grundstein zum Pfarr- und Sozialzentrum der noch jungen Gemeinde St. Rita gelegt. Gerade um Letzteres, bereits Anfang der siebziger Jahre ins Visier genommen, gibt es viel Diskussion. Doch 1987 löst die neue Pfarrkirche endlich das bisherige Provisorium ab. Durch seine ruhige und zurückgenommene Ausstrahlung stellt das St.-Rita-Ensemble einen starken Kontrast zu den benachbarten lebhaften Großbauten her und trägt so zur Vielfalt im Arabellapark bei.

## Bogenhausens „Klein-Manhattan“: das Hochhaus der HypoVereinsbank

1981 bekommt das Arabellahaus als Wahrzeichen des Parks ernsthafte Konkurrenz: Nach siebenjähriger Bauzeit wird das neue Verwaltungszentrum der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank, der heutigen, seit 2005 zur italienischen UniCredit Holding gehörenden HypoVereinsbank, in der Arabellastraße 12 fertiggestellt. Der Entwurf dazu stammt von Walther und Bea Betz. Über einen gewaltigen Basisbau von 80 Metern Länge und 40 Metern Breite erheben sich drei Prismentürme, die an schlanken, runden Pfeilern aufgehängt sind. Der 114 Meter hohe Komplex mit seiner silbrig glänzenden Aluminiumfassade prägt von nun an nicht nur die Skyline des Arabellaparks, sondern auch weithin sichtbar die nordöstliche Stadtsilhouette von München. Der Bau weist zahlreiche Besonderheiten auf, eine davon ist der 18 Meter unter der Erde liegende Tresorraum, in dem alle Effekten der Bank verwahrt werden. Die komplizierte Tragwerkskonstruktion birgt in Planung und Umsetzung erhebliche Herausforderungen – allein die statischen Berechnungen umfassen 100.000 Seiten und müssen per Lastwagen zur Obersten Baubehörde transportiert werden. Insgesamt 2.400 Beschäftigte finden in dem Bürogebäude Platz, dessen Superlative nicht nur Lob, sondern, wie so oft in solchen Fällen, auch Kritik



Aufwändige Konstruktion im Stil der achtziger Jahre.

auslösen. Unabhängig von allen Meinungsverschiedenheiten hat der Bau jedoch seine Strahlkraft längst unter Beweis gestellt. Er steht für den Innovationsgeist und die wirtschaftliche Kraft des Bauherrn, zugleich aber auch für die Attraktivität und das Potenzial des Standorts Arabellapark. Östlich des

Gebäudes wird 1998, ebenfalls vom Ehepaar Betz geplant, ein Erweiterungsbau fertiggestellt, der über einen Gang mit dem Flachbau des Bürogebäudes verbunden ist. Der Einsatz gläserner Bauelemente und eine farbige Lichtinstallation des Künstlers Dan Flavin setzen interessante Akzente.



Die Konzernzentrale im zeitlosen Mix aus Glas und Naturstein.

#### Vorläufiger Schlusspunkt: 1995

Den vorläufigen Schlusspunkt unter die von Josef Schörghuber initiierte und geplante Bebauung des Arabellaparks setzen die Blockrandbebauung in der Daphnestraße und die Fertigstellung der Konzernzentrale der Schörghuber Unternehmensgruppe – beides nach Plänen von Peter Lanz. Die beiden

nördlichen, abgewinkelten Wohnbauten bilden einen Innenhof und sind teilweise von der Straße, teilweise vom Hof aus erschlossen. Ein zurückgesetztes Terrassengeschoss krönt die vier- bis fünfgeschossigen Gebäude. Unter dem begrünten Hof befindet sich eine von der Daphnestraße aus erschlossene Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen. Einen

buchstäblich glänzenden Eindruck macht das Verwaltungsgebäude der Schörghuber Unternehmensgruppe: Es besteht aus einem langen rechteckigen Gebäude und einem dreieckigen Trakt, die zusammen einen trapezförmigen Vorplatz zur Ecke Daphnestraße und Denninger Straße bilden. Über einen Steg ist das Haus mit den östlich angrenzenden früheren

Bürobauten der Bayerischen Hausbau verbunden. Der expressive Baukörper und der Mix aus poliertem Naturstein, spiegelndem Glas und Stahl entsprechen einerseits dem Zeitgeschmack der neunziger Jahre, sind andererseits aber klassisch und zeitlos.

Arbeiten im Park:  
Unternehmen schätzen die  
Vorzüge des Standorts.



Der Arbellapark aus der Luft, 1990.

## Menschen, Macher, Medien

### Ein Standort wird angenommen

1994 also ist der große Plan von einer Stadt in der Stadt, wie Josef Schörghuber sie seit den fünfziger Jahren im Kopf hat, weitgehend umgesetzt. Längst haben sich der Unternehmenschef und sein Stadterweiterungsprojekt über die Grenzen Münchens hinaus einen Namen gemacht. Die Pionier- und Ausdauerleistung über mehr als drei Jahrzehnte hinweg hat sich gelohnt: Die Wohnungen sind belegt, das Gros der Geschäftsflächen ebenfalls. Zahlreiche renommierte und große Unternehmen, speziell aus den Branchen Banken und Versicherungen sowie Medien und Kommunikation, haben sich im Quartier angesiedelt. Der Arbellapark ist zu einer äußerst repräsentativen und attraktiven Geschäftsadresse geworden.



Der „auffliegende Phönix“: Skulptur von Roland Friederichsen.



Kurze Wege erleichtern den Alltag.



Marktstände am Rosenkavalierplatz.

### Attraktivität siegt

Insbesondere für Banken, Versicherungen oder Verwaltungseinrichtungen scheint die Lage im Arbellapark wie geschaffen: nicht mitten in der City mit ihren teuren Flächen, der Beengtheit und den Parkplatzproblemen, aber dennoch zentral genug, um Gäste, Partner und Kunden anzuziehen – und seit 1988 durch die U-Bahn perfekt an die Innenstadt angeschlossen. Hinzu kommt die gute Infrastruktur: Alles, was man täglich braucht, findet man auch im Arbellapark, inklusive eines Wochenmarktes, einer kleinen Auswahl an Boutiquen und In-Läden, vielfältiger Gastronomie, zweier Hotels sowie diverser Erholungs- und Wellnessangebote. Die Lage und die hohe Lebensqualität ziehen auch Investoren an. Bedeutende Versicherungen wie die Bayerische Versicherungskammer, die Allianz, die Hamburg-Mannheimer oder die Münchener Rück kaufen sich im Arbellapark ein. Auch die Bayerische Ärzteversorgung, die Hypo-Vereinsbank, die BayWa, das Umweltministerium oder der Burda-Verlag fühlen sich hier wohl. Neben Branchenriesen werden auch unzählige kleinere und mittlere

Unternehmen, darunter Werbeagenturen, Beraterfirmen, Arztpraxen und Hightech-Unternehmen, angezogen.

### Die Fleet Street von München

München ist eine der großen deutschen Medienstädte. Doch die Flächen in der City sind begrenzt. So kommt es, dass im Arbellapark in den achtziger Jahren Medienfachleute und Verleger Tür an Tür arbeiten. Den Anfang macht Hubert Burda, der in München Kunstgeschichte studiert hat und 1983 den Hauptsitz seines Unternehmens von Offenburg nach München verlegt. Von hier aus prägt er die deutsche Medienlandschaft ganz entscheidend mit, unter anderem durch Titel wie Bunte oder Freundin. Medien ziehen Medien an: 1984 siedelt sich der Schweizer Unternehmer Jürg Marquard im Arbellapark an. Nur einen Steinwurf von Burda entfernt, etabliert er hier die Redaktionen seiner deutschsprachigen Zeitschriften. Eines seiner Flaggschiffe ist das Frauen- und Lifestyle-Magazin Cosmopolitan unter der Leitung von Ulla Hildebrandt. 1993 gründet Hubert Burda gemeinsam mit Helmut Markwort den Focus als Konkurrenzprodukt zum Spiegel und

schafft damit sowie mit den späteren Ablegern Focus Money oder Focus Gesundheit und ihren Online-Ausgaben höchst erfolgreiche Medienprodukte. Bis heute sind im Arbellapark die Redaktionen der exklusiven Fashion- und Beauty-Magazine wie Bunte, Elle und Freundin sowie die an den männlichen Zielgruppen ausgerichteten Magazintitel untergebracht, allen voran der Playboy.

### Vielfalt der Kontraste

Ob ein Quartier lebt, ob es angenommen wird, lässt sich nirgendwo besser ablesen als an seinen kommunikativen Zentren. Auf dem Markt am Rosenkavalierplatz treffen sich im Arbellapark Menschen aller Couleur, um südliches Flair zu genießen und aus einer bunten Vielfalt bayerischer Spezialitäten auszuwählen. Dabei steht nicht allein der Einkauf im Mittelpunkt, sondern vor allem der zwischenmenschliche Kontakt und Austausch. Auch die Geschichte der Hotels spiegelt den Erfolg des Arbellaparks in vielerlei Hinsicht wider. Im Sheraton München Hotel, heute The Westin Grand München, übernachteten seit 1972 die Reichen,

Berühmten und Mächtigen. Von Anfang an treffen hier Menschen, Mentalitäten und Sprachen aufeinander – die Olympischen Sommerspiele mit Sportlern, Managern, Trainern und Pressefolge bilden nur den Auftakt. So manches rauschende Fest findet hier statt, es gibt zahlreiche Fans und Wiederkehrer, und nur die ganz wilden Rockstars der siebziger Jahre müssen woanders feiern. Das heutige Sheraton München Arbellapark Hotel ist ebenso von Beginn an begehrt bei den Gästen, schließlich befindet es sich im legendären Arbellahaus mit seinen vielfältigen Funktionen und Serviceangeboten. Gekrönte Häupter, berühmte Schriftsteller und bekannte Schauspieler fühlen sich hier genauso wohl wie dekorierte Sportler und hochrangige Regierungschefs. Das Arbellahaus strotzt vor Leben, es bietet den perfekten Rahmen für Glanz und Glamour, Partys und Prominenz, aber auch für Kunst und Kreativität. Nicht nur, dass Johannes Mario Simmel hier während eines monatelangen Aufenthalts einen seiner Bestseller schreibt: Viele Etagen tiefer geben sich zahlreiche berühmte Vertreter der Musikszene die Klinke in die Hand.



Das Lampenarrangement:  
charakteristisch für den  
Rosenkavalierplatz.

## Ton für Ton Weltklasse: die Musicland Studios

Mit den Musicland Studios von Plattenproduzent Giorgio Moroder ist ab Anfang der siebziger Jahre im Untergeschoss des Arabellahauses eines der weltweit begehrtesten Tonstudios untergebracht. In den gut 25 Jahren seines Bestehens spielen unter anderem Größen wie die Rolling Stones, Queen, Led Zeppelin, Electric Light Orchestra, Meat Loaf, Deep Purple, Donna Summer, Falco, Elton John, T. Rex und die Scorpions hier ihre Alben ein. Mit den ersten

Aufnahmen von Donna Summer, wie „Lady of the Night“ (1974) und „Love to love you, Baby“ (1975), nimmt die Disco- welle ihren Anfang. 1977 geht der Disco- hit „I Feel Love“ von München aus um die Welt. Der Song von Donna Summer und Giorgio Moroder gilt aufgrund der aufwändigen und neuartigen Produktionstechnik mit Synthesizern als Pionierstück der elektronischen Tanzmusik und als bedeutender Vorläufer der House- und Technomusik. Mitte der

achtziger Jahre verlegt Giorgio Moroder seinen Hauptsitz nach Los Angeles. Die Leitung des Studios übernimmt der Ton- techniker und Produzent Reinhold Mack („Mack“). Als jedoch der Arabella- park 1988 mit dem Münchner U-Bahn- Netz verbunden wird, führt die Trasse nur wenige Meter hinter der Studio- wand vorbei. Die dabei entstehenden Vibrationen machen hochwertige Ton- aufnahmen unmöglich: Die berühmten Musicland Studios werden aufgelöst.



Erfinden in München die Discoszene: Donna Summer und Giorgio Moroder.

WOHNEN –  
ARBEITEN – LEBEN.  
Der Kosmos  
Arbellapark.



Nicht nur eine Adresse:  
Der Arabellapark ist für  
viele Menschen  
Lebensmittelpunkt.



Grünflächen lockern die Bebauung auf.

## Urbaner Lebensmittelpunkt Wohnen im Arabellapark

2019 wird der Arabellapark 50 Jahre alt. Die Idee hinter seiner Entstehung reicht allerdings, wie beschrieben, noch einige Jahre weiter zurück. Die Umsetzung selbst wiederum erstreckt sich über mehrere Jahrzehnte – und noch immer ist der Arabellapark im Wandel. Sein Grundprinzip jedoch, eine ausgewogene Mischung aus Arbeiten, Wohnen, Freizeit und täglicher Versorgung, hat sich als tragendes Prinzip nicht nur erhalten, sondern bewährt sich täglich neu. Der Arabellapark stellt sich heute als ein lebendiges Stadtteilzentrum dar, so wie es sich Josef Schörghuber in den sechziger Jahren vorgestellt hat. Dennoch bleibt die Frage: Wie und wo hat er sich verändert? Welche strukturellen Entwicklungslinien gibt es, wo sind eventuell neue Perspektiven entstanden, haben sich Schwerpunkte im Lauf der Zeit verlagert? Eine Keimzelle des Arabellaparks in den sechziger und siebziger Jahren ist die Notwendigkeit, neuen Wohnraum in der Stadt zu schaffen. An der Aktualität dieser Forderung hat sich nichts geändert – im Gegenteil: Nie war der Wohnraummangel in München dramatischer. Wie nimmt sich also vor diesem Hintergrund das Wohnen im Arabellapark aus?



Die Punkthäuser: Klassiker mit langem Atem.



Detailansicht der Fassade mit Balkonen.

### Wie wohnt man im Arbellapark?

Rund 10.000 Menschen leben heute im Arbellapark, dessen Mischung aus Büros, Läden, Hotels und sonstigen Einrichtungen etwa 18.000 Arbeitsplätze bietet (Stand: 2018). Die Wohnungen verteilen sich auf das Arbellahaus, die Punkthochhäuser im Nordosten des Parks, die Wohnbebauung östlich des Marktplatzes – die so genannten Wohnhöfe –, die „Wohnschlangen“ des Architekten Erhard Fischer sowie die Blockrandbebauung östlich der Daphnestraße, neben dem Verwaltungsgebäude der Schörghuber Unternehmensgruppe. Alle Wohngebäude spiegeln nicht nur äußerlich, sondern auch in der Aufteilung, Größe und Ausstattung der Wohnungen den Zeitgeist ihrer Entstehungszeit wider. So werden zum Beispiel die Punkthäuser eigens entworfen, um „die Attraktivität von Eigentum im Geschosswohnungsbau“<sup>1</sup> zu demonstrieren, erkennbar unter anderem an der modernen Ausstattung und Aufteilung. Architektonisch

entsprechen sie, ebenso wie das Arbellahaus, der Fortschrittsgläubigkeit und dem Pragmatismus der sechziger und siebziger Jahre. Einen Kontrapunkt zu diesem Ansatz setzen in den siebziger Jahren die kleinteiligen Wohnhöfe der Architekten Stöter-Tillmann & Kaiser, Kleye, aber auch die in der Höhe gestaffelten und überhaupt stark differenzierten Baukörper der Wohnhäuser des Architekten Erhard Fischer. Hier wohnt es sich weniger weltstädtisch-mondän als vielmehr kleinstädtisch-betulich, dafür aber dicht und lebendig. Wieder anders präsentieren sich die Wohnhäuser in der Daphnestraße mit ihren klaren Kanten und den strengen, nüchternen Formen der neunziger Jahre.

### Wohnraum auf den Punkt gebracht

Die Wohnungen der Punkthäuser weisen unterschiedliche Größen und Aufteilungsmuster auf – ergänzt um moderne Merkmale wie die um 90 Grad schwenkbare Faltwandkonstruktion

zur variablen Raumnutzung oder fertig montierte Küchen mit Geschirrspüler und Müllschlucker. Zusammen mit den beiden Dachschwimmbädern sollen sie speziell Familien einen besonderen Freizeit- und Erholungswert bieten. Und tatsächlich erwärmt sich diese Zielgruppe gerade für die größeren Dreizimmerwohnungen. Rund 30 Jahre später, zur Jahrtausendwende, leben viele Erstbezieher noch immer in ihrer Wohnung – obwohl die Elterngeneration mit den Häusern in die Jahre gekommen ist und die Kinder längst ausgezogen sind. In den ersten beiden Jahrzehnten des neuen Jahrtausends vollzieht sich langsam ein Wandel: Immer mehr Wohnungen werden verkauft, untervermietet oder als Zweitwohnsitze genutzt.

### Moderate Wohndichte, großzügige Grünflächen

Trotz Hochgeschossigkeit weisen die Punkthäuser im Arbellapark aufgrund der großzügigen Abstände verhältnismäßig

moderate Dichten auf. Zudem ist durch das stetige Wachstum der vor mehreren Jahrzehnten angepflanzten Bäume ein grüner Rahmen entstanden, der das bereits beim Erstbezug angepriesene „Wohnen im Park“ heute noch greifbarer macht. „Verglichen mit zeitgleich am Stadtrand entstehenden Siedlungen wie Hasenberg, Forstenried, Lerchenauer See, Neuaubing, Parkstadt Solln und Johanneskirchen wohnt man in den Punkthäusern in nahezu innenstadtnahen Eigentumswohnungen, die durch ihre vorteilhafte Lage, gut geschnittene Grundrisse und ein interessantes Freizeitangebot attraktiv waren und immer noch sind“<sup>2</sup>, schreibt Barbara Wohn in dem 1998 erschienenen Band „Der Arbellapark. Eine Erfolgsstory“.

### „Wohnen plus“ im Arbellahaus

Beim Stichwort „Wohnen im Arbellapark“ nimmt das Arbellahaus selbst als Symbol und Herzstück des gesamten

<sup>1</sup> Wohn, Barbara: Wie wohnt man im Arbellapark?, in: Willibald Karl (Hrsg.): Der Arbellapark. Eine Erfolgsstory. München 1998, S. 51–71, hier S. 54.

<sup>2</sup> Ebd., S. 56.

Stadtquartiers eine Sonderstellung ein. Hier wohnt es sich nicht nur architektonisch exponiert, sondern auch ausgesprochen diversifiziert. Zu klassischen Ein- und Zweizimmerappartements, Dreizimmer- und Maisonnettewohnungen sowie 16 Luxusappartements kommt das Boardinghouse-Konzept, das privates Wohnen mit Hotelservice bietet. In Kombination mit dem 250-Betten-Hotel und den sonstigen Einrichtungen – Kliniken, Arztpraxen, Fitnessstudio, Schwimmbad, Einkaufsmöglichkeiten – bietet das Arabellahaus auf seinen 23 Etagen eine bis dahin in Deutschland einzigartige Kombination aus Wohnen und Leben unter einem Dach. Flanieren, Einkaufen, Versorgen, Amüsieren – alles ist hier möglich. Die Wohnungen sind zwischen 31 und 122 Quadratmeter groß und damit für unterschiedliche Mieteransprüche und -budgets geeignet. Dennoch ziehen vor allem gutsituierte Paare und Singles ohne Kinder ein und damit eine Klientel, deren Lebensumstände optimal zu den Angeboten und dem Umfeld des Arabellahauses passen. Interessant ist dabei, dass sich über die Jahrzehnte sowohl die Attraktivität des Modells „Stadt in einem Haus“ als auch die bunte Bewohnervielfalt gehalten hat. Das Flair und die Lage des Gebäudes, der Mix aus Lebendigkeit und Ruhe, Geselligkeit und Privatleben, Unterhaltung und Komfort und die Möglichkeit einer effizienten Verknüpfung von Berufs- und Privatleben ziehen vielbeschäftigte Geschäftsleute noch immer magisch an. Dabei hat das Konzept natürlich nicht nur Lob, sondern auch manch beißende Kritik geerntet. Doch egal, ob man mit dem Arabellahaus nun progressive, multifunktionale Wohnkultur oder eher ein Wohnsilo für Promis und reiche Singles verbindet: Für den überwiegenden Teil der Bewohner ist es nach eigener Aussage viel mehr als nur ein Wohnsitz. Es ist ihr Lebensmittelpunkt.

#### Kleinteiligkeit statt Blockbau: Wohnhöfe und Wohnschlangen

Um den Marktplatz herum finden sich die vom Architekturbüro Stöter-Tillmann, Kaiser und Kleye geplanten und realisierten Wohnhöfe: vier nach Süden offene vier- bis sechsstöckige Gebäude mit geschlossenen Innenhöfen. Die Einzelhäuser sind als Zwei- oder Dreispänner erschlossen und bieten

Familienwohnungen mit den verschiedensten Grundrissen und Größen. Jede Wohnung besitzt eine Terrasse oder Loggia. Außerdem wird in der Umgebung des Komplexes klar zwischen öffentlichem, halb öffentlichem und privatem Raum unterschieden. So entsteht, mitten im Arabellapark, ein ruhiges und verkehrsfreies, intensiv durchgrüntes Wohnumfeld mit familiärem Charme. Auch die Häuser Erhard Fischers verfolgen den Ansatz einer familienfreundlichen, grünen Wohnsituation mit aufgelockerten Grundrissen, allerdings ohne die klare Zuordnung der Außenräume, wodurch diese weder Hofsituationen darstellen noch die Weitläufigkeit des Areals um die Punkthochhäuser besitzen. Dafür befinden sie sich direkt an der Fußgänger Verbindung zwischen den Sportanlagen des Denninger Angers im Süden und dem Cosimabad im Norden. Ebenfalls familienfreundlich ist die Wohnungsgröße von durchschnittlich 92,20 Quadratmetern. Immerhin 78 Prozent der Wohnungen sind Drei- oder Vierzimmerwohnungen, hinzu kommen Zweizimmer- und Maisonnettewohnungen.

#### Modern und ruhig: die Blockrandbebauung in der Daphnestraße

Die Mitte der neunziger Jahre fertiggestellten 179 Eigentumswohnungen in der Daphnestraße stellen einen weiteren Baustein im Wohngebiet Arabellapark dar. Im Gegensatz zu den früher gebauten Wohnanlagen im Arabellapark handelt es sich hier jedoch nicht um Familienwohnungen. Der Anteil der Zweizimmerwohnungen ist mit 65 Prozent besonders hoch und trägt der demografischen Entwicklung mit der stetigen Zunahme kleiner Haushalte in der Stadt Rechnung. Ausstattung und Komfort der Anlage, darunter die videoüberwachte Türsprechanlage, entsprechen den gehobenen Standards der neunziger Jahre. Dagegen ist die Fassade bewusst schlicht und geradlinig gehalten und verrät wenig über das Innenleben der Immobilie. Was von der Straßenseite als schlichter Block wahrgenommen wird, ist in Wahrheit ein Winkel, der zusammen mit einem weiteren gedrehten, winkelförmigen Gebäude einen verkehrsfreien, ruhigen Innenhof bildet. Eine Öffnung in Richtung Norden stellt Blick und Bezug zum Turm der katholischen Kirche St. Rita her und



Günstige Lage, beste Infrastruktur und viel Grün ...



... machen den Arabellapark ...



... zur begehrten Wohngegend.



Weithin sichtbar: die Skulptur Mae West am Effnerplatz.

schenkt der Anlage stadträumliche Orientierung. Seitlich flankiert und zur Denninger Straße hin abgeschirmt wird das Ganze vom langgestreckten Verwaltungsgebäude der Schörghuber Unternehmensgruppe.

#### Lebendige Stadtteillage, beste Nahversorgung

Nachkriegsmoderne, Funktionalismus und Boomzeit auf der einen, Individualität, Kleinteiligkeit und nüchterne Zurückhaltung auf der anderen Seite: So vielfältig die Wohnbebauung im Arabellapark auch sein mag, sie besitzt ein gemeinsames Bündel an Vorzügen, das sie zu einem echten Erfolgsmodell macht. Dazu gehört die direkte Lage am Mittleren Ring inklusive U-Bahn-Anschluss und Busbahnhof in Kombination mit dem nahezu vollständigen infrastrukturellen Angebot, aber auch die moderate Dichte der Wohnbebauung, die parkartige Struktur mit zusammenhängenden, verkehrsfreien Bereichen, das viele Grün sowie die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote. All das lässt den Arabellapark nicht nur als Bürostandort, sondern eben auch als Wohnsitz attraktiv erscheinen – auch wenn der Münchner

Nordosten nicht zu den im engeren Sinne „feinen“ Adressen der Landeshauptstadt zählt. Es mag simpel klingen, aber ganz offensichtlich fühlen sich die Bewohner rundum wohl in „ihrem“ Stadtquartier. Anders ausgedrückt: Sie wohnen nicht nur im Viertel, sie leben hier. Das erklärt nicht zuletzt die lange Verweildauer der Menschen in den einmal von ihnen bezogenen Wohnungen.

#### Demografische Struktur

Wie sich die demografische Struktur der Bewohnerschaft im Arabellapark heute darstellt, lässt sich anhand soziodemografischer Daten zum Stadtteil Bogenhausen einschätzen. Mit 3.709 Einwohnern pro Quadratkilometer Fläche weist der Stadtteil am Ende des zweiten Jahrzehnts des 21. Jahrhunderts eine mittlere Bevölkerungsdichte auf. Gleichzeitig zählt er zu den Stadtbezirken mit dem höchsten Anteil älterer Menschen: So sind 2018 immerhin 20,3 Prozent der Bevölkerung über 65, 10,9 Prozent sogar über 75 Jahre alt – damit liegt der Stadtteil auf Platz drei im innerstädtischen Vergleich. Zugleich ist rund jeder sechste Bewohner nicht älter



Ausreichend Orte der Entspannung.

als 18 Jahre (15,7 Prozent), der Rest bewegt sich zwischen diesen Altersgruppen. Der Anteil der Singlehaushalte liegt mit 51,2 Prozent etwa im Mittelfeld. Die Arbeitslosenquote ist mit 2,7 Prozent (2016) sehr niedrig – die große Mehrheit der Bogenhausener im erwerbstätigen Alter hat also eine Arbeitsstelle. Die Zuwanderung ausländischer Mitbürger liegt unter dem Durchschnitt. Mit anderen Worten: Besondere soziale Herausforderungen findet man hier nicht. Und die Menschen befinden sich nicht nur in einer überwiegend stabilen wirtschaftlichen Lage, sie zeigen auch einen langen Atem beim Wohnen. Etwas mehr als 13 Jahre leben sie, laut Indikatorenatlas der Stadt München, durchschnittlich an einer Wohnadresse, bevor sie den Wohnsitz wechseln – eine Zeitspanne, die münchenerweit im oberen Drittel liegt. Zwar lassen sich die Zahlen für ganz Bogenhausen nicht unmittelbar auf die Bewohnerschaft des Arabellaparks übertragen. Denn zum einen unterliegt insbesondere die Klientel im Arabellapark – wie

beschrieben – besonderen Gesetzen. Und zum anderen nimmt der Arabellapark wegen seiner starken Durchmischung aus Wohnen, Büros und Gewerbe eine Sonderstellung ein. Dennoch hat er als prägendes Stadtquartier eine nicht unerhebliche Auswirkung auf den Stadtteil insgesamt. Festhalten lässt sich, dass der Arabellapark mit seinem hohen Prozentsatz an alt gewordenen Bewohnern, den in die Jahre gekommenen „jungen Wilden“, den Altersdurchschnitt im Stadtteil hebt. Die Prognosen der Stadt München für ganz Bogenhausen sagen voraus, dass der Anteil alter und sehr alter Menschen weiter zunehmen wird, zugleich aber auch jüngere Jahrgänge nachwachsen und sich die Infrastrukturbedürfnisse im gesamten Stadtteil verändern werden. Nach Ansicht der Stadt gehört Bogenhausen zu den „boomenden Stadtteilen“<sup>3</sup> Münchens – und der Arabellapark als Stadtteilzentrum dürfte an diesem Boom in den kommenden Jahren stark beteiligt sein beziehungsweise von ihm mitgeprägt werden.

<sup>3</sup> Landeshauptstadt München (Hrsg.): Demografiebericht München – Teil 2. Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2013 bis 2030 für die Stadtbezirke, München 2017, S. 54.



Eröffnung der neuen U-Bahn-Linie: der damalige Oberbürgermeister Georg Kronawitter im Führerstand.

## Eine Frage der Verbindung: die Integration des Arabellaparks in das Münchner Verkehrsnetz

Für die Attraktivität des Standorts Arabellapark – sowohl als Wohn- als auch als Geschäftsviertel – spielt der im Oktober 1988 fertiggestellte Anschluss an das U-Bahn-Netz der Stadt München zweifellos eine große Rolle. Josef Schörghuber drängt bereits seit Anfang der siebziger Jahre auf diese Verkehrsanbindung. Die Stadt aber zögert zunächst, da der gesamte nordöstliche Stadtbezirk die notwendige Auslastung der Strecke nicht zu versprechen scheint. Doch der Arabellapark wächst schnell – insbesondere siedeln sich immer mehr Unternehmen mit einer Vielzahl von Arbeitsplätzen an, die täglichen Pendlerverkehr mit sich bringen. So erscheint die Anbindung an das Münchner U-Bahn-System immer logischer und wird Ende der siebziger Jahre in Angriff genommen. Josef Schörghuber selbst hat ein nicht unerhebliches Eigeninteresse an der Linie, die neben dem Arabellapark auch weitere Großprojekte des Bauunternehmers an der Theresienhöhe und am Heimeranplatz anfährt. Auch deshalb bekommt die Linie, die mit 9,247 Kilometern Länge und insgesamt nur 13 Stationen die kürzeste Münchner U-Bahn-Linie ist, in den Medien den Beinamen „Schörghuber-Linie“. Die U4 verbindet den Münchner Westen (Westendstraße) mit dem Arabellapark im Osten



Mit der U4 in zwölf Minuten zum Hauptbahnhof.

beziehungsweise diesen mit dem Stadtzentrum (Hauptbahnhof). Wegen des Marmorbrunnens an der Endstation Arabellapark wird die Route gelegentlich auch als „Nobellinie“ bezeichnet. Eine weitere Besonderheit: Da die Linie das Grundstück der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel-Bank in nordsüdlicher Richtung durchschneidet, erstellt die Bank das unter dem Bauwerk liegende Teilstück des Tunnels auf eigene Kosten und stellt es der Stadt München kostenfrei zur Verfügung. Vom U-Bahn-Gleis aus erreicht man den Komplex aus Bürohäusern, Hotels, Läden und Wohnanlagen über das westliche Zwischengeschoss. Von den östlichen Ausgängen des U-Bahnhofs gelangt man zum Klinikum Bogenhausen. Doch nicht nur die U-Bahn erschließt den Arabellapark: Am Westkopf

des U-Bahnhofs führt ein Sperrengeschoss zur Elektrastraße und zu einem Busbahnhof, von dem aus mehrere Stadtbuslinien in die angrenzenden Wohngebiete fahren. Am östlichen Ende sind ebenfalls über ein Sperrengeschoss die Engelschalkinger Straße und die Haltestelle Klinikum Bogenhausen der Straßenbahn München zu erreichen. Summa summarum ist der Arabellapark als östliches Subzentrum der Stadt München, als Wohnquartier, als Büro- und Gewerbepark sowie als Hotel und Kongresszentrum über den öffentlichen Nahverkehr optimal erschlossen. Gerade in Zeiten, in denen der motorisierte Individualverkehr in der Stadt zunehmend kritisch gesehen wird, ist dies ein klares Plus für das Stadtviertel.

Der Arbellapark lebt auch durch seine Kontraste.



Prägen die Silhouette: The Westin Gand München und das BayWa-Haus.

## Ein Zentrum modernen Geschäftslebens Arbeiten im Arbellapark

Am 27. Mai 2010 schreibt die Online-Redaktion der Süddeutschen Zeitung: „Das Postmoderne zeigt sich in Anlagen wie dem Arbellapark. Der Baulöwe Schörg-huber pflasterte ihn in den 70ern auf die damals noch grüne Wiese zwischen Ring und Stadtgrenze. Entstanden ist eine Arbeits- und Wohnsiedlung mit Glasfassade, geplant und durchdacht wie in Computerspielen. Die Büro-Stadt teilt sich der Burda-Verlag mit der BayWa, der Arabella/Sheraton Hotelgruppe, der Hypo-Vereinsbank und der Bayerischen Versorgungskammer. Dementsprechend sind die Infrastruktur und die öffentlichen Plätze des Arbellaparks vom Arbeitsrhythmus geprägt: Der Rosenkavalierplatz wird am Vormittag zielstrebig überquert mit Zwischenstopp beim Bäcker, gegen Mittag quellen Cafés und Lokale über, am Abend eilen die Beschäftigten wieder mit Auto oder MVV davon. Dazwischen herrscht produktive Stille auf dem Platz.“<sup>4</sup> Auch wenn diese Darstellung etwas

<sup>4</sup> Bogenhausen, SZ.de, 27. Mai 2010, <https://www.sueddeutsche.de/geld/stadtteile-bogenhausen-1.570820> (abgerufen am 17. April 2019).



Nach dem Einkauf auf dem Markt ...



... schmeckt ein Kaffee im benachbarten Bistro.



Zum (Business) Lunch trifft man sich gerne im Paulaner Biergarten.

einseitig wirkt, fasst sie die Prioritäten im Arabellapark doch klar zusammen. Schon 1999 konstatiert Willibald Karl in seinem Aufsatz „Hat der Arabellapark eine Seele?“<sup>5</sup>, dass das ursprünglich geplante Verhältnis von Wohn- zu Arbeitsplätzen von 2:1 in den siebziger Jahren umgedreht worden sei. Bis heute wird der Arabellapark von dieser Relation geprägt: Er ist ein Stadtquartier mit hoher Nutzungsvielfalt, bei dem jedoch die Büros klar überwiegen.

#### Unternehmensvielfalt im Überblick

Banken und Verwaltungszentralen haben sich schon immer wohl im Arabellapark gefühlt. Hinzu kommen Verlage und Versicherungen, Ministerien und Hotels. Hightech-Firmen der Computerbranche spielen eine ebenso zentrale Rolle wie Agenturen und Beratungsunternehmen, Immobilien- und

Finanzierungsbüros sowie Anwaltskanzleien. Ebenfalls breiten Raum nehmen medizinische Einrichtungen wie Kliniken sowie Arzt- oder Physiotherapiepraxen ein. Entsprechend stellt sich das Straßenbild an durchschnittlichen Arbeitstagen dar: Jungmanager eilen an Ärzten und Juristen, Berater und Computerfreaks an Models und Moderatoren vorbei. Dazwischen tummelt sich die „ganz normale“ Infrastruktur eines Viertels: die Betreiber der kleineren Geschäfte, die Kaufleute, Gastronomen, Frisöre und Angestellte aller Art. Sie alle bevölkern „Arabella City“ tagsüber und kehren abends zum überwiegenden Teil in ihre Wohnungen in anderen Stadtteilen zurück. Für die kurze Nachtspanne gehört der Arabellapark dann ganz denen, die dort nicht (nur) ihren Arbeitsmittelpunkt gefunden, sondern Wurzeln geschlagen haben.

#### Wirtschaftskraft gestern und heute

Viele der heute im Arabellapark ansässigen Unternehmen und Einrichtungen sind dort seit Jahrzehnten, manche sogar (fast) von Anfang an, wie das Umweltministerium, die BayWa, die Bayerische Versorgungskammer oder Burda. Manche Unternehmen verlassen den Arabellapark im Lauf der Zeit, um sich andernorts zu vergrößern, wie etwa die Unternehmensberatung Roland Berger. Doch die Anziehungskraft des Standorts bleibt von allen Veränderungen unberührt: Der über die Jahrzehnte kontinuierliche Zustrom neuer Namen bestätigt seine Attraktivität gerade für junge Unternehmen und Start-ups. Aber auch alteingesessene Münchner Unternehmen sichern sich im Arabellapark gerne eine attraktive Zusatzadresse: So beziehen zum Beispiel die BSH-Hausgeräte-Marken

Bosch, Siemens, Neff und Gaggenau 2016 im neu gebauten Arabeska-Komplex ihre exklusiven Show- und Eventrooms. Mit der Eröffnung dieses neuen „Aushängeschildes in der bayerischen Metropole“<sup>6</sup> entsteht ein kommunikatives Zentrum für die Hausgerätemarken und ihre Medien, aber auch für Händler und Endverbraucher – und zwar in einem äußerst ansprechenden Ambiente mit guter Erreichbarkeit. Die dezentrale Lage, die aber dennoch von überallher leicht und schnell erreichbar ist, lockt viele Firmen an. Aber auch die gesamte Infrastruktur, die es erlaubt, in der Mittagspause das ein oder andere zu erledigen, einen kleinen Spaziergang in der Sonne zu machen oder sich mit Kollegen am Marktplatz auf einen Imbiss zu treffen, bietet günstige Voraussetzungen für zufriedene und engagierte Mitarbeiter.

<sup>5</sup> Karl, Willibald: Hat der Arabellapark eine Seele?, in: Ders. (Hrsg.): Der Arabellapark. Eine Erfolgsstory, München 1998, S. 108–118, hier S. 108.

<sup>6</sup> BSH eröffnet neues Trainings- und Tagungszentrum (TTC) in München, Kuecheundarchitektur.de, 24. Februar 2016, <https://www.kuecheundarchitektur.de/news/bsh-eröffnet-neues-trainings-und-tagungszentrum-ttc-münchen> (abgerufen am 24. April 2019).

## Im Gespräch: Dr. Hubert Burda

Ein Unternehmen, das schon sehr lange zum lebenden „Inventar“ des Arabellaparks gehört, ist die Hubert Burda Media. Das Familienunternehmen zieht 1983 mit einem Teil des Verlages von Offenburg nach München. In der Arabellastraße 23 werden wichtige strategische Entscheidungen getroffen, hier sind bis heute die Redaktionen großer Magazine (u. a. Bunte, Chip, Focus, InStyle) untergebracht. Im Interview gibt Dr. Hubert Burda Einblicke in sein Verhältnis zum Arabellapark.

**Was hat Sie damals bewogen, von Offenburg nach München zu ziehen – und warum gerade in den Arabellapark?** Offenburg war und ist ein wichtiger Standort für das Unternehmen. Die Bunte in Offenburg zu produzieren, war jedoch schwer. Wir waren zu weit weg von der großen, weiten Welt. Ich wollte in eine Großstadt. Bunte und Focus mussten nach München. Da herrschte ein ganz anderer Spirit als in Offenburg.

Der Arabellapark war der ideale Ort, dort pulsierte das Leben. Josef Schörghuber hat mit diesem völlig neuen Konzept etwas Großartiges erschaffen – eine Plattform, auf der Austausch passiert und die inspiriert.

**Wie war das Lebens- (und Arbeits-)gefühl in den achtziger Jahren im Arabellapark?**

Da war eine Aufbruchsstimmung. Das zeitgemäße Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten hat funktioniert. Der Rosenkavalierplatz entwickelte sich zur Piazza. Menschen aus den verschiedensten Lebensbereichen trafen dort aufeinander, in den Geschäften, im Arabellahotel, in den verschiedenen Gaststätten und auf dem Wochenmarkt. Für die Redakteure des Verlags eine belebende soziale Atmosphäre!

**Wie hat sich nach Ihrem Eindruck das Gesamtensemble über die Jahrzehnte verändert?**



Dr. Hubert Burda, Verleger und Unternehmer.

Das Gesamtensemble hat sich natürlich erheblich vergrößert. Bauten in unterschiedlichsten Architekturstilen sind dazugekommen. Die Arabella-Welt aber ist erhalten geblieben.

**Wie oft sind Sie heute noch im Arabellapark?**

Mein Büro in der Arabellastraße 23 bleibt für mich immer noch der spannendste Ort. Ich versuche alle Wochentage dort zu sein.

**Wie ist Ihr persönlicher Bezug zu Josef Schörghuber?**

Ich fühle mich ihm verbunden, weil sein Entwurf des Arabellaparks mich angezogen und überzeugt hat. Mein Unternehmen hat hier nach dem Umzug von Offenburg nach München einen Quantensprung erlebt. Josef Schörghuber und ich haben im Arabellapark etwas gewagt und waren beide erfolgreich. Wenn das keine Parallele ist ...



Lassen sich bei einer Baustellenbesichtigung 1982 die Pläne genau erklären: Dr. Hubert Burda und Andy Warhol.



Hubert Burda Media:  
Der international tätige  
Medienkonzern gehört  
zum Arabellapark.



Der Arbellapark genießt in der medizinischen Fachwelt einen hervorragenden Ruf.

#### Medizinische Einrichtungen im Arbellapark

Seit 1983 bereichert das Krankenhaus Bogenhausen in der Engelschalkinger Straße 77 die Münchner Kliniklandschaft. Die Bogenhausener Klinik gehört als akademisches Lehrkrankenhaus der Technischen Universität München inzwischen zu den Spitzenreitern unter den Münchner Einrichtungen. Mit rund 1.000 Betten ist sie zugleich eines der größten Krankenhäuser der Stadt. Unter dem Stichwort „Maximalversorgung“ sind hier alle medizinischen Fachbereiche – verteilt auf 18 Fachkliniken und vier Tageskliniken – versammelt. Jährlich finden

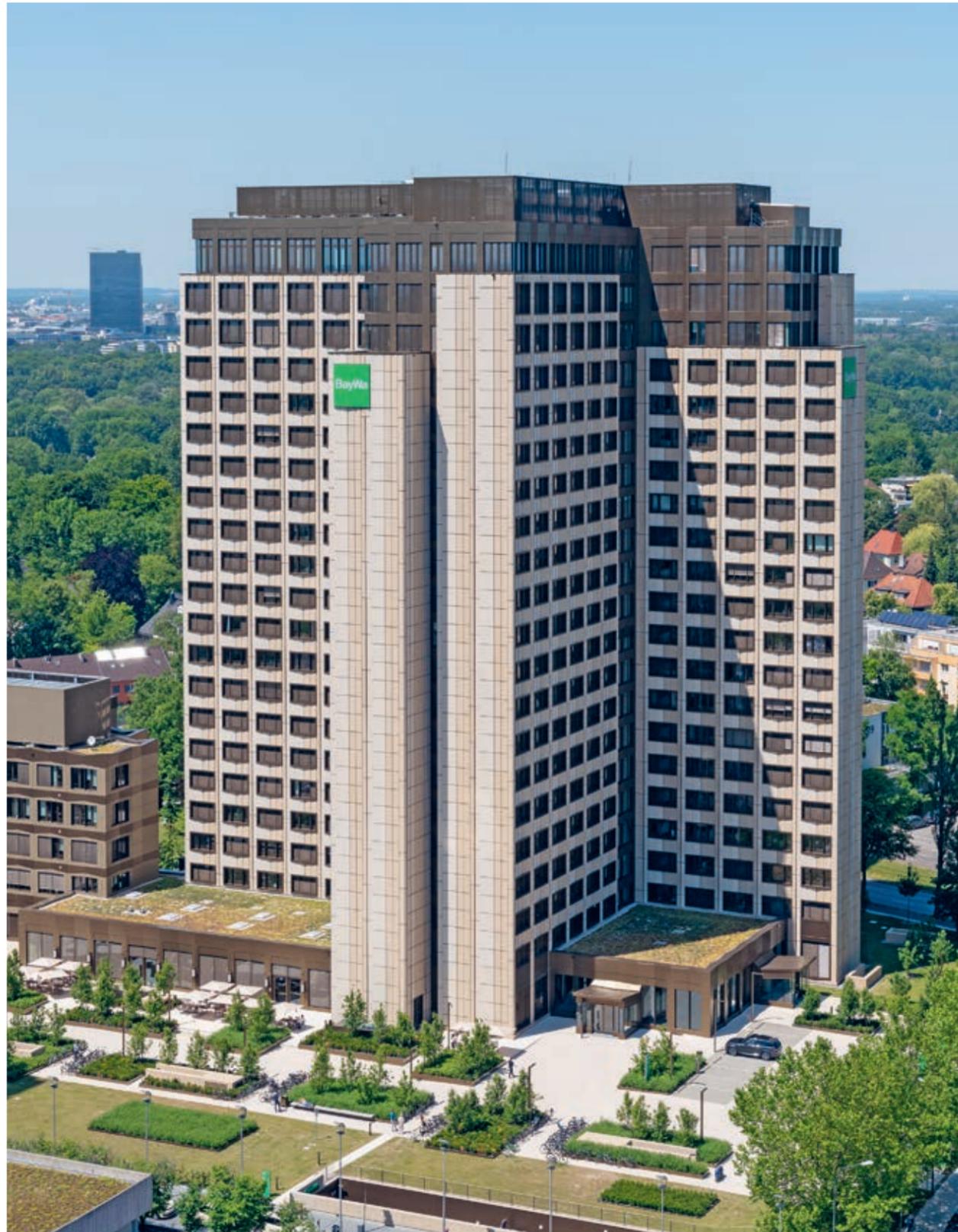
im Krankenhaus Bogenhausen rund 85.000 Menschen Hilfe, entweder im Rahmen einer stationären bzw. teilstationären Versorgung oder im Rahmen hochmoderner Notfallmedizin. Von überregionaler Bedeutung ist das Zentrum für Schwerebrandverletzte. Das Klinikum Bogenhausen ist jedoch keineswegs die einzige medizinische Anlaufstelle im Arbellapark. Zu nennen ist auch die Arabella-Klinik im 19. Stockwerk des Arabellahauses mit ihren Fachbereichen Anästhesiologie, Chirurgie, Augenheilkunde, HNO-Heilkunde sowie Mund-, Kiefer- und Gesichtschirurgie. Flankiert wird das Angebot



Die Arabella-Klinik im Arabellahaushaus.

vom Ärztezentrum im Arabellahaushaus, vom Medizinischen Versorgungszentrum für perioperative Medizin sowie vom Orthopädie Zentrum Arabellapark mit dem Zentrum Fuß und Sprunggelenk und dem Zentrum für Wirbelsäulen Chirurgie. Hinzu kommen zahlreiche Facharztpraxen, Gemeinschaftspraxen, ein Augenlaser-Zentrum, ein Sanitätshaus, mehrere Physiotherapieeinrichtungen und Apotheken. So gut ist die medizinische Versorgung im Arbellapark, dass sie sich längst auch außerhalb Deutschlands herumgesprochen hat. Insbesondere wohlhabende Araber fliegen gerne nach München,

um sich von den Bogenhausener Spezialisten behandeln zu lassen. Dieser so genannte Medizintourismus hat allerdings auch Schattenseiten: Statt seine vier Wände an Langzeitmieter abzugeben, überlässt mancher Wohnungsinhaber sie lieber für gutes Geld den auswärtigen Kurzzeitmietern samt Anhang – ein ernst zu nehmendes Problem in Zeiten massiver Wohnraumknappheit. Inzwischen geht die Stadt München allerdings mit Erfolg verstärkt gegen den Leerstand und die Zweckentfremdung von Wohnraum vor, unter anderem mit einer Meldeplattform für illegale Wohnraumnutzung.



Die BayWa-Konzernzentrale.

### Beratung und Training

Im Jahr 1967 gründet Roland Berger mit nur 29 Jahren „Roland Berger International Marketing Consultants“, eine kleine Münchner Beratungsfirma, die sich mit rasanter Geschwindigkeit entwickelt. 1973, nur sechs Jahre nach seiner Gründung, ist sie das drittgrößte Beratungsunternehmen in Deutschland. 1984 verlegt das expandierende Unternehmen seinen Hauptsitz in den Arabellapark, zieht aber später aus Platzgründen in die Schwabinger Highlight-Towers um. Derzeit residiert das Beratungsunternehmen am Eisbach im Englischen Garten. Der Erfolg von Roland Berger inspiriert: So siedeln sich immer wieder Agenturen und Beratungsfirmen im Arabellapark an, in letzter Zeit zunehmend aus dem IT- und Hightech-Sektor. Dazu gehört zum Beispiel die CBT Training & Consulting GmbH in der Elektrastraße 4a. CBT unterstützt seit 1998 als renommiertes IT-Training- und Dienstleistungszentrum Unternehmen bei der Konzeption, Planung und Durchführung von IT-Trainings, IT-Projekten und IT-Consulting. Ein weiteres Beispiel ist das Technologie-Consulting-Unternehmen TNG mit Sitz in der Arabellastraße 4a. Dahinter verbirgt sich eine partnerschaftlich organisierte, wertegetriebene Unternehmensberatung mit Fokus auf High-End-Informationstechnik. Und die C-P-S Group, ein mittelständisches Unternehmen für Beratungs- und Dienstleistungen mit Schwerpunkt Automobilindustrie und Anlagenbauunternehmen lenkt vom Rosenkavalierplatz aus erfolgreich ihre internationalen Geschäfte, in diesem Fall im Bereich der Fabrik-, Produktions- und Logistikplanung.

### Die BayWa – für die Zukunft gerüstet

Während junge Unternehmen und Start-ups den Arabellapark als Ausgangspunkt für eine erfolgreiche Entwicklung nutzen, hat ein großer Name dieses Stadium weit hinter sich gelassen, stellt sich aber dennoch immer wieder neu für die Zukunft auf. Seit 1923 gibt es die BayWa AG und seit 1976 residiert das Unternehmen in dem von ihm erworbenen Sternhaus im Arabellapark. Das Geschäftsmodell der BayWa verbindet Handel, Vertrieb, Logistik und Service in den drei Hauptgeschäftsfeldern Agrar, Energie und Bau sowie dem

Entwicklungssegment Innovation und Digitalisierung. Damit deckt der Konzern elementare Grundbedürfnisse wie Ernährung, Wohnen, Mobilität und Wärme aus einer Hand ab. Der BayWa-Konzern hat seinen Schwerpunkt in den Bereichen Groß- und Einzelhandel sowie Logistik. Aus seinen Wurzeln im genossenschaftlichen Landhandel hat sich das Unternehmen durch stetiges Wachstum und kontinuierlichen Ausbau des Leistungsspektrums zu einem der führenden Handels- und Logistikkonzerne in Europa weiterentwickelt. Die BayWa beschäftigt konzernweit knapp 17.500 Mitarbeiter (Stand: Mai 2018) und gehört mit ihren vielfältigen Produkten und Angeboten – von Bau- und Gartenmärkten über Tankstellen, Werkstätten und Lagerhäuser bis hin zu modernen Haustechniklösungen – für Millionen Menschen zum Alltag. Zwischen 2015 und 2017 wird die als „BayWa-Haus“ bekannte Verwaltungszentrale im Arabellapark nach Plänen von Hild und K Architekten umfassend saniert und erweitert. Nach Abschluss der Bauarbeiten übernimmt der Münchner Investmentmanager WealthCap die Immobilie mehrheitlich – das Unternehmen zählt zu den größten Büroflächeninvestoren in München. Die BayWa mit ihren 1.200 Mitarbeitern ist seitdem Mieterin. Für den Arabellapark bedeutet der Umbau eine zusätzliche Aufwertung, zumal das Gebäude seit der Sanierung in eine 13.000 Quadratmeter große, parkähnliche Außenanlage eingebettet ist. Laut SZ.de vom 20. Juli 2016 sieht der Immobiliendienstleister Jones Lang LaSalle, der den Verkauf des Komplexes an WealthCap vermittelt hat, den Arabellapark mehr denn je als eine begehrte Adresse – nicht zuletzt wegen der ausgezeichneten Verkehrsanbindung und guten Infrastruktur.

### Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

Am 8. Dezember 1970 beschließt der Bayerische Landtag die Gründung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Es ist nicht nur das erste Umweltministerium in Deutschland, sondern auch das erste in Europa und weltweit. Zu dieser Zeit zeichnet sich in Gesellschaft und Politik erstmals ein Bewusstseinswandel bezüglich Umwelt- und Naturschutz ab. Ökologische Probleme wie

der Rückgang der Artenvielfalt, trübe Gewässer und verschmutzte Luft, ganz zu schweigen von Umweltkatastrophen und Giftunfällen, werden nicht mehr als unumgänglich hingenommen. Es ist Zeit für ein neues Ressort. Mit dem Bürohaus am Rosenkavalierplatz 2 entscheidet man sich entgegen den bisherigen Gepflogenheiten für einen Ort außerhalb der Altstadt. Das Haus entsteht als eines der ersten Hochhäuser des Arabellaparks sozusagen „auf der grünen Wiese“. Damit bekommt das Ministerium, das ja selbst ein Novum darstellt, einen ebenso innovativen Standort. Dass es sich im Arabellapark bestens im Dienst der Umwelt arbeiten lässt, zeigt sich in der Folgezeit immer wieder. So entwickelt sich Bayern schnell zum Pionier bei der Umweltgesetzgebung und der Schaffung von Umweltstandards. 1984 wird der Umweltschutz als Staatsziel in der bayerischen Verfassung festgeschrieben. Auch später gehen vom Ministerium im Arabellapark immer wieder Maßnahmen mit Vorbildcharakter aus – unter anderem ist die 2008 entwickelte bayerische Biodiversitätsstrategie die erste Länderstrategie in Deutschland. Aktuell setzen sich rund 580 Mitarbeiter in acht Abteilungen und über 80 Referaten für die Belange der Umwelt und der Verbraucher ein.

#### HypoVereinsbank alias UniCredit

Die HypoVereinsbank, die 1997 aus der Fusion von Hypo-Bank und Bayerischer Vereinsbank hervorgeht und seit 2005 zur italienischen UniCredit-Gruppe gehört, firmiert seit 2009 offiziell unter dem Namen UniCredit Bank AG. Sie ist nicht nur eine der größten Banken Deutschlands, die trotz aller globalen Aktivitäten ihre regionale Verbundenheit pflegt, sondern sie prägt mit ihrem 1981 fertiggestellten Verwaltungssitz auch ganz wesentlich die Wahrnehmung des Arabellaparks. Am Anfang steht ein Platzproblem: Mitte der siebziger Jahre reichen der Bank die Räumlichkeiten im Stadtzentrum nicht mehr aus, außerdem sollen die bisher über das Stadtgebiet verteilten Standorte in einem gemeinsamen Verwaltungsgebäude zusammengefasst werden. Und zwar nicht in irgendeinem. Entworfen und realisiert in einer Zeit der Stagnation und wirtschaftlichen Krise, zeigt

der spektakuläre Hypo-Turm, dass es in und mit dem neuen Stadtviertel weiter steil nach oben geht. Er markiert in gewisser Weise den Aufbruch in die zweite intensive Bauphase im Arabellapark. Die Standortwahl der Bank ist das Ergebnis klarer strategischer Überlegungen: Man will sichtbarer werden, für Partner ebenso wie für Kunden. Dazu braucht es neben einer entsprechenden Architektur auch den richtigen Ort. Gerade das hervorragende Hotel- und Kongressangebot, aber auch die reizvolle Umgebung, die Nähe zur Isar und zum Englischen Garten sowie die günstige Verkehrsanbindung – die neue U-Bahn-Linie 4 ist bereits im Bau – geben dem neuen Hauptsitz der HypoVereinsbank den perfekten Rahmen. 1998 plant und realisiert das Architektenpaar Bea und Walther Betz einen Erweiterungsbau für 900 Mitarbeiter in der Denninger Straße. Dieser zeichnet sich vor allem durch sein ausgeklügeltes System zur Optimierung der akustischen und klimatischen Bedingungen, aber auch durch eine auffällige Glasfassade und gläserne „Flügel“ auf dem Dach aus. Knapp 20 Jahre nach dem Bezug des Hypo-Hochhauses fasst der damalige Immobilienvorstand Dr. Paul Siebertz seine Sicht der Dinge noch einmal ganz schlicht zusammen: „Der Arabellapark ist [...] einer der attraktivsten Standorte in München“<sup>7</sup>, erklärt er im Interview mit der Bayerischen Hausbau. Und daran hat sich seither auch nichts geändert.

#### Gut versichert – im Arabellapark

München ist einer der international wichtigsten Standorte für Versicherungen. Etwa 60 Unternehmen der Branche haben in der bayerischen Landeshauptstadt ihren Firmensitz, darunter die Allianz und die Versicherungskammer Bayern. Insgesamt arbeiten in keiner deutschen Stadt mehr Menschen für Versicherungen als an der Isar: Etwa 33.000 Beschäftigte sind laut Arbeitgeberverband in München und dem Umland in diesem Bereich angestellt, in ganz Bayern sind es knapp 60.000. Auch im Arabellapark fühlen sich Versicherungsunternehmen seit jeher wohl. 1974 zieht die Bayerische Versicherungskammer, die zu diesem Zeitpunkt

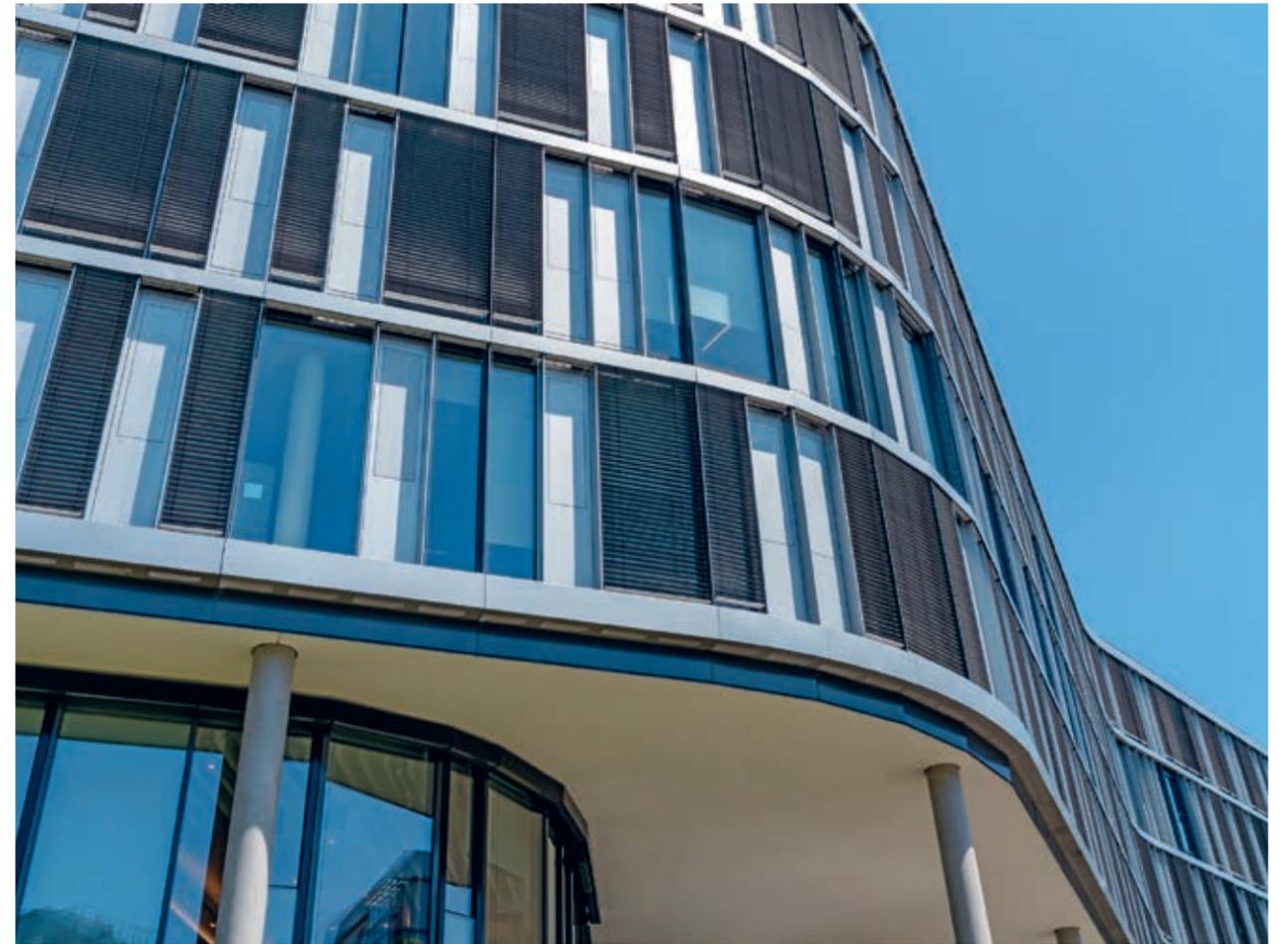


Immer noch  
eindrucksvoll: das  
Hypo-Hochhaus.

<sup>7</sup> Zitiert nach: Schörghuber Unternehmensgruppe (Hrsg.): Arabellapark. Ein Stadtteilzentrum in München, München 2000, S. 4.



Der Arabeska-Komplex:  
filigrane Anmutung ...



... mit geschwungenem Baukörper.

noch mit der Bayerischen Versorgungskammer ein Unternehmen bildet, in das erste reine Bürogebäude im Arabellapark ein. 1995 werden die beiden Bereiche getrennt: Während die Bayerische Versicherungskammer inzwischen von der Maximilianstraße aus die Versicherungsgeschäfte führt, kümmert sich die Bayerische Versorgungskammer um die Belange der berufsständischen und kommunalen Altersversorgungseinrichtungen, etwa für Ärzte, Architekten und Rechtsanwälte, deren Vermögen sie verwaltet und vermehrt. 2015 sorgt eines ihrer Versorgungsunternehmen, die Bayerische Ärzteversorgung, mit dem Bau und der Vermietung des modernen Bürohauses Arabeska für Aufsehen. Lange Jahre

ist im Arabellapark auch die Hamburg-Mannheimer untergebracht. Sie gehört jedoch seit 1997 zur Düsseldorfer Ergo Group und firmiert seit 2010 nicht mehr unter ihrem bisherigen Namen. Neuzugänge im Versicherungsbereich gibt es auch: So zieht die Swiss Re Germany 2015 mit 400 Mitarbeitern in das Arabeska – auch sie möchte ihren Kunden gegenüber mehr Präsenz zeigen und sieht im Arabellapark hierfür den idealen Standort. In der Aufzählung darf der Arbeitgeberverband der Versicherungsunternehmen in Deutschland e.V. (AGV) nicht fehlen. Der Interessenverband der Arbeitgeber in der privaten Versicherungswirtschaft in Deutschland führt seine Geschäfte von der Arabellastraße 29 aus.

## Übernachten, tagen, entspannen: Spitzenhotellerie im Arbellapark

Der gesamte Arbellapark ist schwer vorstellbar ohne seine beiden Hotels, The Westin Grand München und das Sheraton München Arbellapark Hotel. Beide zusammen bilden die größte Event-Location mit Hotelanschluss der Landeshauptstadt mit insgesamt 1.073 Zimmern und 35 Veranstaltungsräumen. Die beiden Hotels mit rund 420 Mitarbeitern (Stand: Mai 2019) werden unter der Leitung von Complex General Manager Paul Peters gemeinsam geführt. Gerade im Event- und Kongressbereich lassen sich so viele Synergien nutzen – und auch das Team profitiert davon. Beide Hotels gehören zu Marriott International, damit zur weltweit größten Hotelgesellschaft und zu einem Verbund von mehr als 7.000 Hotels mit den entsprechenden Vertriebskanälen weltweit. Trotz ihrer gemeinsamen Leitung werden die Häuser unter jeweils eigenen Marken – Westin und Sheraton – geführt. Die daraus entstehenden Unterschiede bei Positionierung und Zielgruppen sorgen für ein anspruchsvolles und ausgewogenes Hotelangebot im Arbellapark.

### The Westin Grand München

Die Marke Westin steht für Wellness und Hotellerie aus einer Hand – hier sind das Wohlbefinden und die Gesundheit der Gäste und Mitarbeiter höchstes Gut. Getragen wird dieses Konzept von den „sechs Säulen des

Wohlbefindens“ („Six Pillars of Well-being“): Feel Well, Work Well, Move Well, Eat Well, Sleep Well und Play Well. Auch das im Arbellapark 1972 ursprünglich als Sheraton-Hotel gegründete Haus wird gemäß dieser Philosophie geführt. Seit der Eröffnung zur Olympiade, wo es als Sportler- und Medienhotel fungierte, empfängt The Westin Grand München heute Gäste aus aller Welt: als internationales Businesshotel mit starkem Wohlgefühlcharakter. Den Großteil machen Geschäftsreisende aus Deutschland und Europa, Nordamerika sowie dem Nahen Osten und zunehmend auch aus aufstrebenden asiatischen und arabischen Ländern aus. The Westin Grand München dient in Europa immer wieder als Vorzeigehotel der Marke: Hier werden häufig Pilotprojekte oder Produktlaunches durchgeführt. Jüngstes Beispiel ist etwa die Umgestaltung des Eingangs- und Rezeptionsbereiches in einen so genannten Westin Haven, Westins Interpretation der Hotelloobby als Ort des Ankommens, Aufatmens und Entspannens. Die Gäste werden hier an einladenden Empfangs- und Conciergedesks begrüßt, sie finden Rückzugsbereiche mit Sofas und begrünten Wänden sowie ruhige Plätze zum Austauschen oder Arbeiten. Zweimal in seiner Geschichte erfindet sich das Hotel quasi neu: 1999/2000 wird es kernsaniert und runderneuert,

lediglich die Fassade bleibt bestehen. Ziel der hochwertigen Komplettrenovierung ist die Positionierung als Hotel für Gruppen und Events in Verbindung mit den Qualitäten eines Grandhotels. Das Haus wird anschließend von der ArabellaSheraton Hotelmanagement GmbH, später ArabellaStarwood Hotelmanagementgesellschaft, weitergeführt. Durch das Joint Venture von Arabella und Sheraton – beziehungsweise später Starwood Hotels & Resorts – kann das Hotel nun über das entsprechende Verkaufsnetzwerk und Reservierungssystem des global agierenden Partners weltweit erfolgreich vertrieben werden. Knapp zehn Jahre später stehen erneut umfassende Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten an: 2009 wird die neue Identität The Westin Grand München aus der Taufe gehoben. Im Rahmen dieser



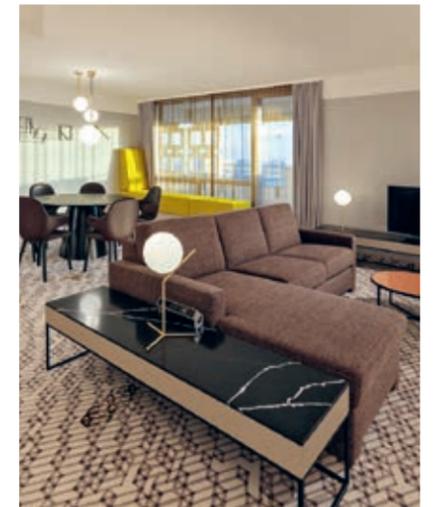
Schlichte Größe.

Erneuerung erhält das Hotel jenes Profil, für das die Wellness-Marke Westin steht, insbesondere mit den eigens für die Marke konzipierten Heavenly Beds für besonders erholsamen Schlaf. Der Wellness-Bereich wird stark vergrößert und als ArabellaSpa (heute: IsarSpa) wiedereröffnet. Auch die Zimmer und Suiten werden auf den neuesten Stand gebracht – inklusive zweier neuer Highlights: der 160 Quadratmeter großen Sky Suite im 21. Stockwerk und des 230 luxuriöse Quadratmeter messenden Westin Clubs in der 23. Etage. Angepasst und erweitert wird auch das gastronomische Angebot. ArabellaStarwood Hotels & Resorts reagiert mit diesem Rebranding zu der weltweit renommierten Hotelmarke Westin auf die wachsenden Reisendenströme aus internationalen Märkten und schafft eine klare Positionierung am Standort München.

### Sheraton München Arbellapark Hotel

Nicht nur in München, sondern deutschlandweit einzigartig ist die Einbettung eines Hotels auf Vier-Sterne-Niveau in ein multifunktionales Boardinghouse: Das Sheraton München Arbellapark Hotel ist Teil eines Mischnutzungskonzepts, bei dem die Übernachtungsgäste unkompliziert die im Haus angesiedelten Einrichtungen und Services nutzen können – etwa die medizinische Versorgung oder die Einkaufsmöglichkeiten. Umgekehrt

kommen die Mieter der im Gebäude vorhandenen Wohnungen in den Genuss der Serviceleistungen des Hotels. Auf diese Weise entsteht eine besondere Form der Vernetzung und Interaktion zwischen dem Hotel und den sonstigen Nutzern des Arabellahauses. Seit der Eröffnung wird das Sheraton München Arbellapark Hotel regelmäßig modernisiert und den Wünschen der Gäste angepasst. Zwischen 2014 und 2019 kommt es zu einer kompletten Erneuerung des Hotels: Diese umfasst das höchstgelegene Spa Münchens in der 22. und 23. Etage, die Lobby, sämtliche 446 Zimmer und Suiten und nicht zuletzt auch das Konferenzzentrum. Letzteres erhält bei dieser Gelegenheit ein neues Namenskonzept: Die einzelnen Räume werden nach berühmten, in München tätigen Architekten benannt, deren Porträts und Bauwerke jeweils dort auch als großformatige Drucke zu sehen sind. In Abgrenzung zu seinem Schwesterhotel der Wellnessluxuskategorie wendet sich das Sheraton München Arbellapark Hotel an Reisende mit Vier-Sterne-Anspruch, die immer wieder Neues entdecken und dabei gleichzeitig entspannen möchten. Es ist ein Ort der Zusammenkunft mitten im Arbellapark. Der Markenphilosophie entsprechend, will man den Gästen innovative Erlebnisse, ein differenziertes Design sowie einen erstklassigen Service bieten.



Zeitgemäße Eleganz.

### Standortvorteile inklusive

Die Lage der beiden Hotels am Rande der Innenstadt bringt für Reisende zahlreiche Vorteile mit sich: So finden Gäste hier, im Unterschied zur kostspieligen und zeitintensiven Parkplatzsuche im Zentrum, mehr als 1.500 bequem zu erreichende Tiefgaragenparkplätze. Zudem sorgt die unmittelbare Nähe zu U-Bahn und Tram dafür, dass das Auto während des Aufenthalts ruhig einmal stehen bleiben kann. Nicht nur die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, sondern auch der Englische Garten und die Isar mit ihren Freizeitqualitäten. Und wer zur Messe oder zum Flughafen möchte oder muss, hat es ebenfalls nicht weit. Eingerahmt wird das Ganze von einem pulsierenden Businesspark mit vielfältigen Angeboten sowie zahlreichen nationalen und internationalen Firmen.



Stadtansicht:  
Mae West und die „Skyline“  
des Arbellaparks.

Das Leben ist bunt auf dem Rosenkavalierplatz.



Städtisch und beschaulich in einem.

## Kommunikation und Inspiration

### Leben im Arabellapark

Der Arabellapark funktioniert. – Diesen Satz kann man im Zusammenhang mit dem Bogenhausener Stadtviertel immer wieder hören. In der simplen Formulierung schwingt – zumindest in den ersten Jahrzehnten – auch ein Quäntchen Überraschung mit: Wer hätte das gedacht? Immerhin handelt es sich beim Arabellapark um ein Stadtentwicklungsexperiment, das in München praktisch keine Vorläufer oder Wegbereiter hat. Und Experimente sind nun einmal ergebnisoffen. Wie will man auch planen, dass andere Menschen die eigene Begeisterung teilen, dass sie kommen, bleiben und den neu geschaffenen Raum mit Leben erfüllen? Ohne den täglichen, pulsierenden Mix aus Arbeiten, Wohnen, Einkaufen, Flanieren und Kommunizieren wäre der Standort trotz spektakulärer Architektur wohl eher blutleer geblieben. Stattdessen sind Form und Funktion, Kunst und Natur, Gerüst und Inhalt, Technik und Mensch im Arabellapark in eine bis heute andauernde, dynamische Wechselbeziehung eingetreten. Einrichtungen und Angebote reagieren auf die sich wandelnden Bedürfnisse und Ansprüche der Gesellschaft. Umgekehrt



Der Wochenmarkt als Ort der Begegnung.

lockt die sich wandelnde Infrastruktur im Park neue Zielgruppen an oder regt die bestehenden zu neuen Nutzungsvarianten an. Kommunikation und Inspiration sind die beiden Schlagworte, ohne die eine solche Dauerdynamik nicht denkbar ist: Kommunikation, weil sie die Basis für Ideenaustausch und Meinungsbildung ist; Inspiration, weil sie über den Dialog hinaus zu Neuem anregt. Der Arbellapark bietet eine Menge Raum für beides.

#### Treffpunkt: Rosenkavalierplatz

Der Rosenkavalierplatz entwickelt sich schnell zum pulsierenden Mittelpunkt, an dem sich nicht alle, aber viele Wege kreuzen: Er ist umgeben von Restaurants, Cafés und Geschäften, einem Kino sowie Volkshochschule und Stadtbibliothek mit dem Kunstforum Arbellapark. Einen Steinwurf entfernt befindet sich die U-Bahn-Station. Einmal in der

Woche – donnerstags – findet auf dem Rosenkavalierplatz ein Bauernmarkt statt, sogar ein Maibaum ist in den achtziger Jahren hier zu finden: ein Stück bayerischer Identität in einer längst global agierenden Geschäftswelt. An den Markttagen gibt sich der Rosenkavalierplatz in jedem Fall ganz traditionell: Bauern aus der Region bieten dann ihre Waren an, vom Straußenfleisch aus dem Chiemgau über Gemüse, Brot und Käse bis hin zu regionalen Nudeln, Tee, Gewürzen und anderen Spezialitäten. Dann wehen verführerische Düfte über den Platz, und das üppige Angebot belebt die Sinne, während gut gelaunte Händler zum Schwatz einladen. Hält man an anderen Tagen am Rosenkavalierplatz inne, um einen Kaffee zu trinken oder einen Imbiss zu sich zu nehmen, dann kann man ein Stück Alltagsleben beobachten: Neben den vielbeschäftigten Menschen, die in wichtigen Angelegenheiten hierhin und dorthin eilen, sieht man auch



Die Arabella Buchhandlung – eine Institution im Arbellapark.

Kinder, die in der Sonne spielen, ins Gespräch vertiefte junge Mütter oder Rentner, die ganz offensichtlich das Treiben um sich herum in aller Ruhe genießen. Mit anderen Worten: Es herrscht Normalität am Rosenkavalierplatz, die Normalität eines dynamischen Stadtviertels mit seiner typischen Vielfalt von Lebensentwürfen und -stadien.

#### Einkaufen im Arbellapark

Josef Schörghuber hat schon früh einen Supermarkt als Basisversorgungseinrichtung im Arbellapark im Auge – doch zunächst beißt keine Kette an: Es herrschen Zweifel an der Rentabilität. Inzwischen hat sich das geändert. Im Rewe-Center am Rosenkavalierplatz 5 findet man heute alles für das tägliche Leben. Daneben versammelt der Arbellapark eine Vielzahl von Geschäften, die zwischen Grund- (Drogerie, Bäckerei, Apotheke, Buchhandlung,

Papeterie, Blumengeschäft, Friseursalon) und Spezialbedarf (Dessous, Brillen, Hörgeräte, Lifestyle-Accessoires, Sanitätsartikel) angesiedelt sind. Viele davon sind seit Jahren im Arbellapark ansässig – wie etwa die Parfümerie Amulette oder Arabella Dessous. Hinzu kommen aber immer wieder auch neuere, zeitgemäße Angebote wie der Bioladen Bernd Gailus oder der Lifestyle-Laden Bagatelle mit kleiner Indoor-outdoor-Gastronomie. Besondere Erwähnung verdient die Arabella Buchhandlung, die seit über 30 Jahren der Treffpunkt für Bücherfreunde und Leser aus dem Münchner Osten ist. In Kombination mit der benachbarten Stadtbibliothek verführt der bestens bestückte Laden zum Stöbern, Schmökern und Entdecken – kompetente Beratung inklusive. Die Arabella Buchhandlung überzeugt aber nicht nur durch Sortiment und Service, sondern hält in ihren Räumen auch regelmäßig interessante Lesungen ab.



Blaue Stunde im Arabellapark.



Vielfach genutzt: die Bildungsangebote von Volkshochschule und Stadtbibliothek.

### Erziehung und Bildung

Kindergärten, Schulen, Bibliotheken, Volkshochschulen: Auch diese Infrastrukturelemente gehören zu einem echten Stadtquartier. Der Bereich der höheren Bildung wird im Arabellapark seit den siebziger Jahren durch das Wilhelm-Hausenstein-Gymnasium abgedeckt. Mit der Planung und Bebauung am Arabellapark und im weiteren Umkreis ist bereits Ende der sechziger Jahre abzusehen, dass die Schulinfrastruktur im Münchner Nordosten verbessert werden muss. Im Schuljahr 1970/1971 beginnt man daher mit dem Aufbau eines Gymnasiums, dessen erste Klassen zunächst provisorisch in den Räumen der Grundschule in der Ostpreußenstraße und der Grundschule in der Regina-Ullmann-Straße eingerichtet werden. Bald darauf entsteht das neue „Gymnasium an der Engschalkinger Straße“, wie es vorerst heißt. Die ersten Klassen ziehen im Schuljahr 1973/1974 ein. Nach Fertigstellung der Turnhalle im Dezember 1974 wird das Gymnasium dann auf den Namen des Kunsthistorikers, Essayisten, Erzählers und Reiseschriftstellers Wilhelm Hausenstein umgetauft. Zur Schule kommt ab 1985 die Volkshochschule: Das

VHS-Stadtteilzentrum Bogenhausen bietet im Arabellapark nicht nur ein umfassendes Kursangebot, sondern betreibt auch gemeinsam mit der im selben Haus untergebrachten Stadtbibliothek das Kunstforum Arabellapark mit Ausstellungen, Lesungen, Konzerten und mehr. Als erste Münchner Volkshochschule arbeitet die fortschrittliche Bogenhausener Zweigstelle übrigens von Beginn an mit einem leistungsfähigen Computersystem. Die Stadtbibliothek wiederum versteht sich keineswegs nur als Ausleihstation für Bücher. Sie will vielmehr ein Kommunikationszentrum sein, das zwischen Menschen und Medien vermittelt, kulturelle Teilhabe verspricht und soziale Impulse setzt. Mit ihren Angeboten ist die Stadtbibliothek seither ein fester Bestandteil im Alltagsleben der Bewohner. Gleichzeitig hat sie sich als wichtiges Forum für Kunst- und Kulturschaffende etabliert.

### 30 Jahre Kunstforum Arabellapark

1988, vier Jahre nach ihrer Eröffnung, gründet die Stadtbibliothek Bogenhausen gemeinsam mit der Volkshochschule



Gibt Künstlern und Kunstinteressierten einen Raum: das Kunstforum Arabellapark.

und den Künstlerinnen Rose-Marie Altrogge, Raquel Hofer und Susanne Clever das Kunstforum Arabellapark. Schon die erste Ausstellung ist ein voller Erfolg. „Unsere Bilder sollen dazu anregen, Menschlichkeit gegen die Kälte städtischer Beziehungslosigkeit zu setzen und farbliche Akzente in das Grau der Umwelt zu bringen“<sup>8</sup>, so das Selbstverständnis. Die zeitgenössische Kunst an der Wand führt zur Interaktion mit anderen Künsten wie Literatur, Musik, Tanz, Theater, Kabarett und Film. Seitdem hat sich im Kunstforum Arabellapark ein eigenständiges Veranstaltungsprogramm etabliert. Renommiertere und junge Musiker und Musikgruppen, Schauspieler, Autoren und Kabarettisten treten im Kunstforum Arabellapark auf und lassen ihre Bilder, Töne und Worte sprechen. Publikum und Künstler lieben das Programm, bei dem es immer wieder auch um Bogenhausen selbst geht. Besonders erfolgreich sind die Ausstellungen „Bauern, Bürger, Bytes, Barone – Bogenhausen im Wandel der Zeit“ (1992), „Die Möhlstraße“ (1997) oder die „Strandgutbilder“ des

Bogenhausener Künstlers Eric Hanfstaengel (1996). Zum 25-jährigen Jubiläum holt man 2013 die drei Mitbegründerinnen Altrogge, Hofer und Clever wieder ins Kunstforum: In der Jubiläumsausstellung „Entfaltungen: Zeitraum – Lebensraum – Kunstraum“ wird gezeigt, wie Kunst sich in der Wechselwirkung von Raum und Zeit entwickelt und verändert – ein symbolträchtiges Thema. 2018, nach 30 Jahren Kunstforum, dokumentiert eine Ausstellung in Zusammenarbeit mit NordOstKultur e.V. die Geschichte der amerikanischen Besetzung und der deutsch-amerikanischen Freundschaft(en) in Bogenhausen zwischen 1945 und 1992. Und 2019 zeigt unter anderem Radmila Curcic unter dem Titel „Glühend“ ihre farbgewaltigen und großformatigen Arbeiten. Doch ganz egal, ob Kunst, Geschichte oder Kultur: Das Kunstforum Arabellapark ist weiterhin offen für viele Themen – und alle Menschen. Das Gute daran: Für den Großteil seiner Stammgäste liegt es quasi vor der Haustür.

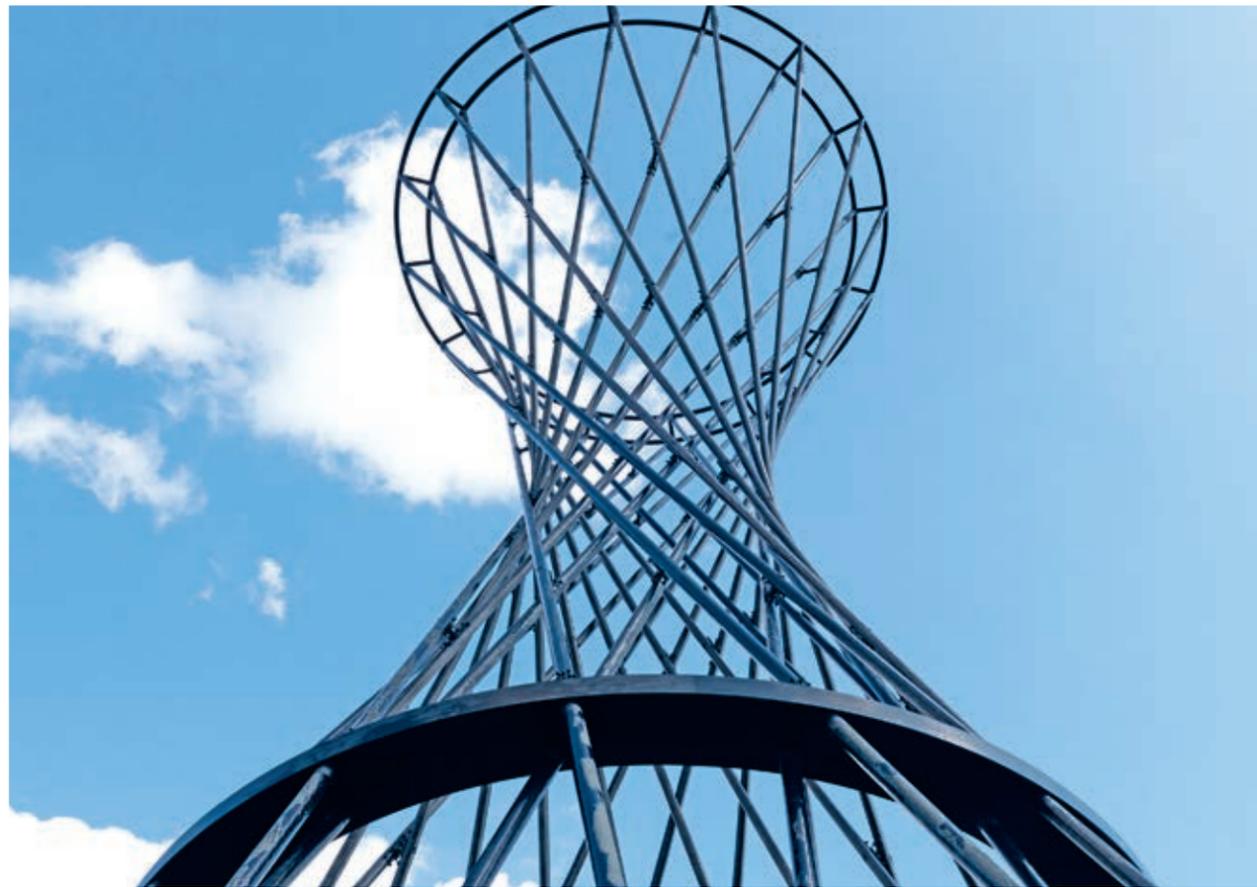
<sup>8</sup> Karl (wie Anm. 5), S. 110.

## Noch mehr Kunst: die Skulptur Mae West am Effnerplatz

Wenn von Kunst die Rede ist, darf ein nicht unerwähnt bleiben: das Monumentalkunstwerk Mae West auf dem Effnerplatz. Die Großskulptur wird im Rahmen des Tunnelbauprojekts Mittlerer Ring Ost am 30. Januar 2011 fertiggestellt. Die amerikanische Künstlerin Rita McBride ist im Jahre 2003 mit ihrem Vorschlag als Siegerin aus dem internationalen Wettbewerb hervorgegangen. Mit der Planung und Errichtung des Kunstwerkes wird die Arbeitsgemeinschaft

Kunstwerk Mae West am Effnerplatz in München, bestehend aus den Gesellschaftern Rita McBride und der CGB Carbon Großbauteile GmbH, beauftragt. Die Großskulptur (52 Meter hoch, ursprünglich 60 Meter hoch geplant) ist die Abstraktion einer taillierten weiblichen Silhouette, reduziert auf die geometrische Form eines hyperbolischen Paraboloids. Bei Letzterem handelt es sich um eine regelmäßig doppeltgekrümmte Fläche, die sowohl Hyperbeln und Parabeln

als auch Geraden enthält. Die imposante Skulptur hat an der Basis einen Durchmesser von 32 Metern und an der Spitze von 19,50 Metern, die schlanke Taille misst 7,50 Meter im Durchmesser. Mit ihren gekreuzten, mit Carbonfasern ummantelten 32 Kunststoff- bzw. Stahlrohrstangen scheint sie sich wie eine Tänzerin zu bewegen und bildet mit ihrer dynamisch-filigranen Konstruktion ein Gegengewicht zu den statischen Quadern der Hochhäuser im Hintergrund.



Komplexe Geometrie aus Stahl und Carbon.



Folgt ihrem eigenen Tempo: die Kirchengemeinde St. Rita.

### Das Pfarrzentrum St. Rita

An den Wochenenden herrscht Sonntagsruhe im Arabellapark. Ein großer Teil der Menschen, die hier während der Woche ihre Arbeitszeit verbringen, sind bei sich zuhause oder im Wochenenddomizil auf dem Land oder in den Bergen. Jetzt zeigt der Arabellapark ein ganz anderes Gesicht: still und ruhig, beinahe besinnlich. Dies wird umso klarer, je mehr man den Blick gen Osten wendet, wo sich das fast dörflich anmutende Kirchenzentrum mit der Pfarrkirche befindet. Die Planungen für den Bau des Zentrums beginnen schon früh, nämlich im Jahr 1968, als Pfarrer Josef Hurler, aus dem Schwäbischen kommend, den Aufbau der kleinen Bogenhausener Kirchengemeinde St. Rita übernimmt. Doch die Ausführung der Pläne fällt zunächst dem städtischen Baustopp zum Opfer. 1973 und 1974 werden die Bauanträge für ein Pfarr- und Gemeindezentrum von der Lokalbaukommission zurückgewiesen. So wird 1976 ein vorläufiges Gemeindehaus aus Holz eingeweiht, und eine Notkirche, die schon seit 1968 existiert, dient weiterhin als behelfsmäßiges Gotteshaus. Doch Pfarrer Josef Hurler, der schon bald als „rebellisch“ gilt, kämpft für die Anliegen seiner Schäfchen – mit

Erfolg. Am 18. November 1984 erfolgt die Grundsteinlegung für die Kirche. Schon im Jahr zuvor wird mit dem Bau des Pfarr- und Sozialzentrums begonnen, die Einweihung findet 1985 statt. Die Kirche selbst wird der heiligen Rita von Cascia geweiht und 1987 zu einer selbstständigen Pfarrei erhoben. 1988 folgt der Pfarrkindergarten. Pfarrer Hurler bleibt über viele Jahrzehnte spiritueller Mittelpunkt der Gemeinde und ist auch der Familie Schörghuber eng verbunden. Als Josef Schörghuber 1995 stirbt, ist es Hurler, der ihn beerdigt und den Seelengottesdienst in der Theatinerkirche hält. Im Jahr 2008 feiert die Gemeinde in der Daphnestraße ihr 40-jähriges Bestehen und das 20-jährige Jubiläum des Kindergartens. Im selben Jahr wird der neue Pfarrer Alois Ebersberger, zuständig für die drei Gemeinden St. Johann von Capistran, St. Klara und St. Rita, eingeführt. Bis heute bildet das Pfarrzentrum St. Rita einen bewussten Gegenpol zum sonstigen Leben im Arabellapark – sowohl architektonisch als auch funktionell. Es repräsentiert Unabhängigkeit, Ruhe und Gelassenheit in einer hektischen, lösungsgetriebenen Zeit und setzt der materiell geprägten Umgebung spirituelle und religiöse Werte entgegen.



Die Kühlerfigur des roten Cadillacs.

#### Alten- und Service-Zentrum Bogenhausen

Unsere Gesellschaft wird älter – und das hat viele Gründe. Zu einer angemessenen Stadtteil-Infrastruktur gehören daher auch Einrichtungen, die sich speziell um die Belange älterer Menschen kümmern. Am Rosenkavalierplatz hat sich zu diesem Zweck das Alten- und Service-Zentrum Bogenhausen angesiedelt. Es steht Frauen und Männern offen, die sich mit dem Älterwerden auseinandersetzen und soziale Kontakte suchen, unabhängig von Herkunft, Weltanschauung oder Religion. Es ist eine Anlaufstelle für ältere Menschen des Stadtteils sowie deren soziales Umfeld. Die Beratung ist kostenlos und vertraulich, die Hilfe praxisorientiert, unkompliziert und schnell. Einen wichtigen Teil stellt die Beratung zu sozialen Dienstleistungen oder zur Alltagsbewältigung dar. Hinzu kommen Versorgungsangebote wie ehrenamtliche Hilfe, ambulante Pflege, Hausnotruf, Essen auf Rädern und vieles mehr. Das Alten- und Service-Zentrum des BRK, Kreisverband München, will nicht zuletzt als Bollwerk gegen die Alterseinsamkeit verstanden werden. Sein Ziel ist es, älteren Menschen wieder zu mehr Lebensqualität und -freude zu verhelfen.

#### Cadillac & Veranda: Kultkino mit Retrocharme

Wenn es um Lebensfreude geht, gehört Kino unbedingt dazu: Filmtheater sind auch in Zeiten des digitalen Schauens

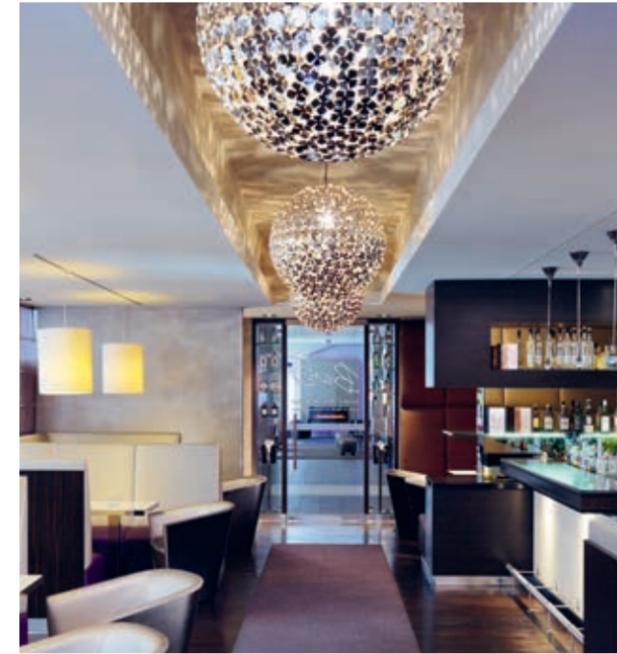
und des Movie-Streamings noch immer Tempel der Unterhaltung, Kultur und Bildung – wobei die Unterhaltung klar im Vordergrund steht. 1986 eröffnet der Klatschkolumnist Michael Graeter am Rosenkavalierplatz seine Interpretation eines perfekten und zum Arabellapark passenden Kinos: das Cadillac & Veranda. Es verdankt seinen Namen dem knallroten, im Foyer ausgestellten Cadillac aus dem Jahre 1942 und gilt seither als Kultkino und absolutes Muss für Amerika-, Auto- und Filmfans. Außer mit einer in funkelndem Edelstahl ausgestatteten Theke verzaubert das Kino seine Gäste mit rot-blauen Kinowänden, einer Charlie Chaplin-Figur, Jukeboxen, Superman und anderen Accessoires im US-Retrostyle. Der große Kinosaal mit 198 Sitzplätzen gleicht einem Cadillac-Innenraum. Alle Details, wie die Fensterkurbel, das Armaturenbrett, das Lenkrad und der wohl größte Autorückspiegel der Welt, sind handgefertigt. Die Wände und die Decke des kleineren Saals mit 99 Plätzen schmücken Motive, die den Besucher auf eine amerikanische Veranda aus den sechziger Jahren entführen. Seit 2008 wird das Kino von der Movieplace Kinobetriebs GmbH betrieben. „Wir machen Kino mit Leidenschaft“ – das ist der Grundsatz von Geschäftsführer Jonathan Rosenwanger und seiner Ehefrau Angela. Beiden ist die familiäre Atmosphäre im Kino und hinter den Kulissen wichtig. Ihre beiden Töchter sind praktisch im Kino aufgewachsen und bereits mit ebenso viel Herzblut dabei wie ihre



Gehört zu den ungewöhnlichsten Kinos der Stadt: das Cadillac &amp; Veranda.



Das IsarSpa im The Westin Grand München lädt auf 1.500 Quadratmetern zu Wellness und Sport ein.



Die Bars ist der lebhafteste Mittelpunkt des Sheraton München Arabellapark Hotels.



Authentisch: das Paulaner's Wirtshaus in The Westin Grand München.

Eltern. Kein Wunder also, dass Angela Rosenwanger, die für Filmdisposition und Personal zuständig ist, sagt: „Für mich ist Kino Familie!“ Diese Haltung erklärt auch, warum sich eine große, begeisterte „Familie“ von Kinofans immer wieder im Cadillac & Veranda einfindet. Zu sehen bekommen die Cineasten hier viele Filme aus dem regulären Kinoprogramm, aber auch alte Streifen und echte Filmklassiker. Für seine gelungene Programmzusammenstellung hat das Kino bereits zweimal, 2010 und 2014, den Kinoprogrammpreis der Landeshauptstadt München erhalten.

#### Sport, Fitness und Spa im Arabellapark

Wer im Arabellapark sportliche Betätigung und Wellness sucht, hat mehrere Möglichkeiten: Er kann die Joggingschuhe schnüren und sich an der nahe gelegenen Isar die Füße vertreten. Oder er kann eines der Schwimmbäder und Day-Spas besuchen – vom Cosima-Bad über das Sheraton Spa & Fitness bis zum IsarSpa im The Westin Grand München. Letzteres lässt mit dem 15 mal zwölf Meter großen Pool,

Sauna, Infrarotkabinen und Dampfbad sowie modernen Fitnessgeräten keinen Wunsch offen – ganz zu schweigen von einer Vielfalt an professionellen Gesichts- und Körperanwendungen. Alternativ bietet sich mit dem Sheraton Spa & Fitness der höchstgelegene Wellnessbereich und Pool in München an. Im 22. und 23. Stock des Arabellahauses, hoch über den Dächern Münchens mit einem Panoramablick über München bis hin zu den Alpen, lässt es sich gut trainieren und relaxen. Wen es stattdessen doch eher in die klassische „Muckibude“ zieht, für den ist die Wahl einfach: Der direkte Weg führt in die Arabellastraße 15, ins etablierte Fitnessstudio Arabellapark. Dort wird besonderer Wert auf ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis, ein freundliches Ambiente, ausreichend Geräte und kompetente Beratung gelegt. Das erklärt, warum das Studio für viele Anwohner kaum aus ihrem Alltag wegzudenken ist. Schließlich ist es auch ein soziales Subzentrum im Arabellapark: ein Treffpunkt für Menschen mit ähnlichen Zielen, ihre körperliche Fitness und Gesundheit betreffend.

#### Gastronomie und Gastlichkeit

Gastronomische Angebote unterliegen immer auch dem Zeitgeschmack und sind daher nicht selten von wechselnder Natur. Da bildet auch der Arabellapark keine Ausnahme. Die Kontinuität besteht eher darin, dass eine Vielfalt von Einkehrmöglichkeiten, von der Bar bis hin zum gehobenen Restaurant, ein notwendiger und fester Bestandteil der Infrastruktur in einem Stadtteil sein sollte – und im Fall des Arabellaparks auch ist. Hier gibt es zahlreiche Orte, an denen man für eine kürzere oder längere Zeitspanne einkehren, eine Pause machen, Freunde und Familie an einen Tisch bringen, aber auch Geschäftsvorhaben besprechen oder die nächste Präsentation durchgehen kann. Neben Niederlassungen von Burger-Restaurants, Salatmanufakturen und Coffeeshops sowie diversen Bars findet man auch internationale Spezialitäten, etwa aus Asien, dem Mittelmeerraum oder dem Libanon. Sogar das legendäre Bistro Föhn, das als Münchens lebhafteste Pressekeiße in die Geschichte des Arabellaparks eingegangen ist, existiert dem Namen nach noch – und

serviert inzwischen authentische italienische Küche. Im Sheraton München Arabellapark Hotel begeistert ein ganz anderes Konzept. Hier lädt das Restaurant Zur rostigen Kuh zum Verweilen und Genießen ein. Geboten wird eine überhaupt nicht angerostete, sondern im Gegenteil junge und moderne Alpenküche, die deutsche, österreichische und norditalienische Einflüsse verbindet. Der Küchenchef setzt ausschließlich auf qualitativ hochwertige, regionale und frische Zutaten. Ein bayrisches Original begrüßt im The Westin Grand München seine Gäste: Das Paulaner's Wirtshaus mit Biergarten zählt wohl zu den beliebtesten bayerischen Restaurants in München. Im Mittelpunkt des urigen Gewölbes stehen die glänzenden Kupferkessel und andere Zeugnisse authentischer Wirtshausstradition und Bierkultur. Für Gäste und München-Neulinge ist der Besuch ein Muss – zumal Spinatknödel, Münchner Schnitzel und geschmorte Ochsenbackerl auch kulinarisch zu den Highlights im Arabellapark zählen.

## Was macht den Arabellapark eigentlich zum Park?

Freizeitpark, Vergnügungspark, Stadtpark, Kurpark, Naturpark, Tierpark, Kunstpark, Einkaufspark, Fuhrpark, Wohnpark oder Büroпарк: Mit dem Wörtchen „Park“ geht der deutsche Sprachgebrauch geradezu verschwenderisch um. Dabei verbergen sich hinter dem Begriff recht unterschiedliche Dinge: Steht in dem einen Fall die Natur im Mittelpunkt, handelt es sich in anderen Kontexten um eine Ansammlung von Gebäuden, Läden, Büros, Fahrzeugen, Fahrgeschäften, Kunstwerken oder Freizeiteinrichtungen. Was ist das verbindende Element all dieser Parks? Das Wort selbst leitet sich von dem mittellateinischen Begriff *parricus* – auf Deutsch: Gehege – ab. Damit ist bereits klar: Ein Park unterliegt einer räumlichen Grenze, er ist eingezäunt, in vielen Fällen sogar eingezäunt oder zumindest durch Straßen, Wege oder natürliche Geländeübergänge eingerahmt. In der Renaissance und im Barock versteht man unter einem Park eine großflächige Landschaftsgartenanlage, wobei die genaue Ausformung und der Grad menschlicher Einflussnahme auf die Natur je nach Auffassung variieren. Im Lauf der Zeit wird der Begriff jedoch auf andere Zusammenhänge ausgedehnt: So entstehen seit Mitte des 18. Jahrhunderts zunehmend innerstädtische Aufenthalts- und Erholungsgebiete wie Volks- und Stadtparks sowie Kur- und

Vergnügungsparks. In diesen Parkformen wird die Einflussnahme durch den Menschen viel deutlicher als in den frühen Naturparks. Der Mix aus Natur und Kunst erreicht im Geschäftsmodell des modernen Freizeitparks eine neue Dimension: „Unter einem Freizeitpark versteht man alle für die Allgemeinheit geschaffenen Angebote von mehreren künstlichen oder natürlichen Freizeitelementen, die in abgegrenzten Flächen oder Räumen zu einer verwaltungs- und vermarktungsrechtlich organisatorischen Einheit zusammengefasst sind und den Menschen bei der Gestaltung und Verbringung ihrer individuellen Freizeit aktives Handeln und Empfinden abfordern.“<sup>9</sup> Weit über die ursprüngliche Bedeutung des Begriffs hinaus gehen zeitgenössische Parkvarianten wie Fuhrpark oder Wohnpark. Allerdings: Einige wesentliche Merkmale verbinden auch diese Parks mit dem ursprünglichen *parricus*, etwa die räumliche Begrenzung, der übergreifende Zweck, die gemeinsame Organisation/Verwaltung, die Zugänglichkeit sowie der Nutzen für die Allgemeinheit. Letzterer kann zum Beispiel die Bereiche Bildung, Unterhaltung, Erholung und Versorgung umfassen. Vor diesem Hintergrund stellt der Arabellapark eine interessante Sonderform dar: Er verbindet unterschiedliche Parkelemente und Parkideen in einer eigen-



Rückzugsorte unter schattigen Bäumen.

ständigen Symbiose. Zum klar begrenzten geografischen Gebiet kommt die übergreifende Idee der Stadt in der Stadt; der Nutzen für die Allgemeinheit besteht in der Multifunktionalität, den zahlreichen Angeboten und Dienstleistungen sowie in der Verschmelzung unterschiedlicher Lebensbereiche, während die einheitliche Verwaltung zugunsten einer heterogenen, dynamischen Entwicklung aufgegeben wird. Der Arabellapark folgt dem ursprünglichen Parkgedanken, der darauf aufbaut, Mensch und Natur harmonisch zu verbinden. Bei allem Funktionalismus, aller Technikverliebtheit und Fortschritts-euphorie werden von Anfang an auch Grünzonen, Freizeitflächen, Ruheplätze sowie Orte der Begegnung und Kommunikation eingeplant, um den Nutzern des Parks über die technischen Funktionen hinaus weitere Qualitäten zu bieten.

<sup>9</sup> Rossmann, Dominik: Freizeitparks und strategisches Marketing, München 2013, S. 126.

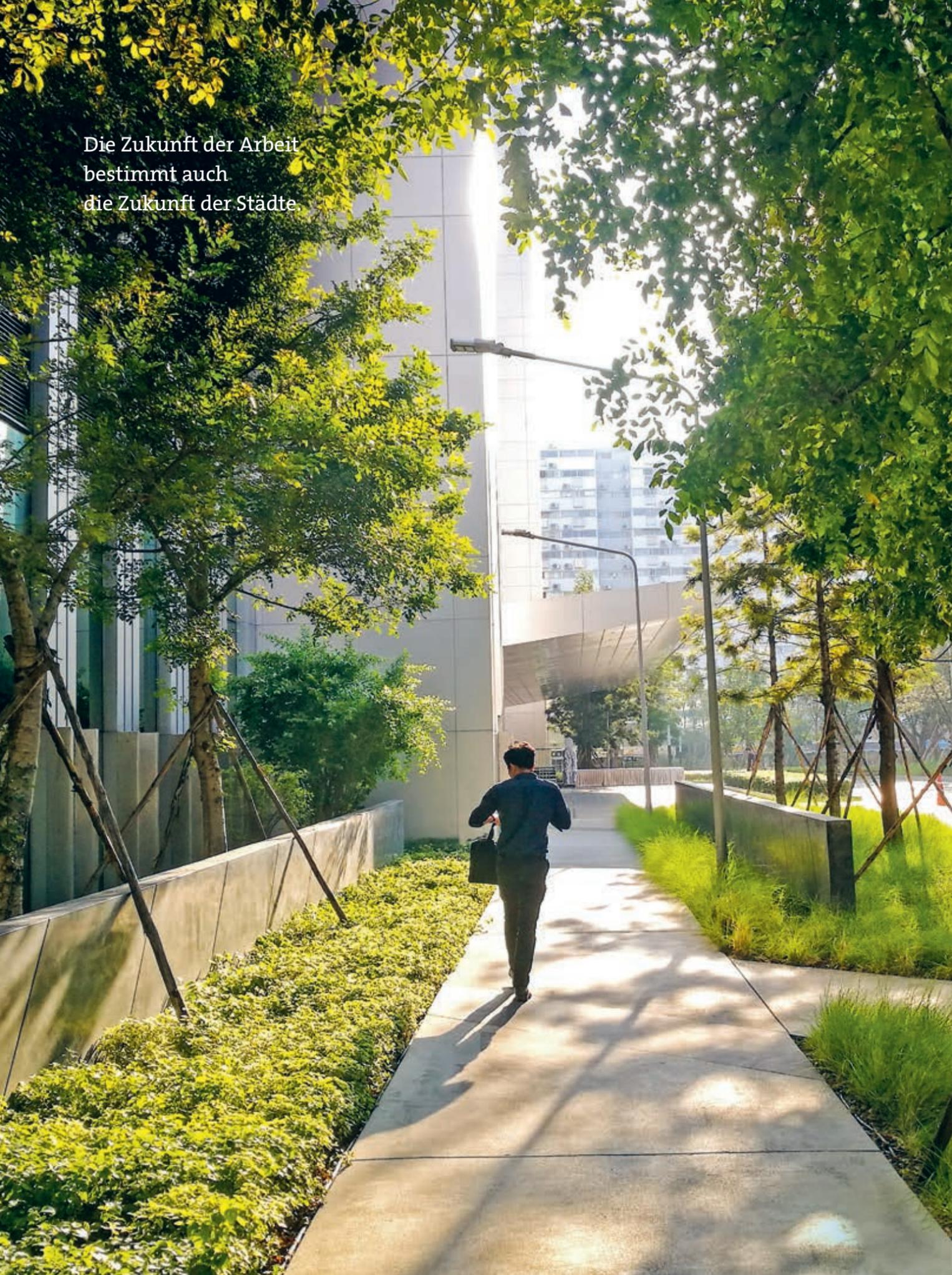


Der Arabellapark verbindet Mensch und Natur.



ZUKUNFT ALS  
GESTALTUNGSRAUM.  
Neue Perspektiven  
für den Arbellapark.

Die Zukunft der Arbeit  
bestimmt auch  
die Zukunft der Städte.



Wie die Wolken muss auch der Arabellapark in Bewegung bleiben.

## Erhalten und verändern Urbanität im Wandel

Die Geschichte zeigt immer wieder: Konzepte, Ideen, Unternehmen sind umso langlebiger, je flexibler sie sind. Allerdings gehört zur Flexibilität auch die Beständigkeit. Die Natur macht es vor: Nur wer sich anpasst, ohne seine Identität zu verlieren, überlebt. Auf den Arabellapark angewandt, bedeutet das: Verändern und Bewahren müssen Hand in Hand gehen, um jene besondere Mischung zu erhalten, die das Quartier über 50 Jahre hinweg zu einem Erfolgsmodell gemacht hat. Veränderungen im Arabellapark müssen aber auch in einen Gesamtkontext eingebettet sein, der von der Entwicklung der Städte im Allgemeinen und von der Entwicklung Münchens im Speziellen definiert wird. Diese wiederum ist nicht denkbar ohne eine ganzheitliche, globale Perspektive. Die zentralen Fragen lauten: Wie wird sich unser Leben in den nächsten 50 Jahren weiterentwickeln? Welchen Stellenwert hat darin die Stadt als Lebensraum? Und unter welchen Bedingungen wird künftig gearbeitet, gewohnt, gelebt und gereist werden?

### Die Urbanisierung und ihre Herausforderungen

Rund 55 Prozent der Weltbevölkerung leben im Jahr 2018 in Städten. Bis 2030 werden rund 60 Prozent aller Menschen in urbanen Lebensräumen zu finden sein. Von dieser Entwicklung gehen zumindest die Vereinten Nationen aus, die alljährlich die größten Städte der Welt evaluieren. Dabei fällt auf, dass es nicht nur immer größere Städte gibt, sondern auch immer mehr große Städte. Zählt man im Jahr 2000 etwa 371 Millionenstädte, so liegt diese Zahl 2018 bereits bei 548 und wächst bis 2030 voraussichtlich auf 706 Städte. 1950 existieren weltweit gerade einmal zwei Städte mit mehr als zehn Millionen Einwohnern: Tokio und New York City. 2010 sind es 26 solcher Megastädte. Je nachdem, wie weit oder eng die Definition von Stadtgrenzen und Metropolregion ist, sogar über 30. Davon befinden sich nur sieben in Europa und in den USA. In Asien, Südamerika und Afrika hingegen erleben die Menschen einen Urbanisierungsprozess im Zeitraffer. Die damit einhergehenden Herausforderungen sind jedoch überall die gleichen: Wohnraumknappheit, soziale Probleme, Verkehrschaos oder Lärm- und Luftbelastung, um nur einige zu nennen. Es wird also in Zukunft entscheidend darum gehen, lebenswerte Städte zu erhalten oder zu schaffen, das heißt, ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, Umweltprobleme zu lösen, das Bedürfnis nach Mobilität zu befriedigen sowie die Digitalisierung effizient zu nutzen.

### Was braucht die urbane Gesellschaft heute?

Das Frankfurter Zukunftsinstitut schreibt in seiner Megatrend-Dokumentation 2018 unter dem Titel „Urbanisierung: Die Stadt von morgen“: „Mit dem Wandel von einer Industriegesellschaft zu einer Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft erleben die Städte zu Beginn des 21. Jahrhunderts eine Renaissance. Sie bieten vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten für die heutige, hoch individualisierte und voll vernetzte Gesellschaft.“<sup>1</sup> Dieser positive Wandel erklärt die enorme Beliebtheit vieler großer Städte und den ungebrochenen

Zustrom vom Land in die Großstadt. Gerade München hat besonders viel Lebensqualität und individuelle Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten: Kultur- und Bildungsangebote, Arbeitsmarkt- und Berufschancen, Innovationskraft und Internationalität sowie Lage und Freizeitmöglichkeiten machen die bayerische Landeshauptstadt zu einer der begehrtesten Städte Deutschlands. Und das ist gut so. Denn „Städte, die im Konkurrenzkampf um Unternehmen und Einwohner eine Rolle spielen wollen, müssen weltoffen sein, über eine gute Verkehrsanbindung verfügen und ein umfangreiches Kultur-, Freizeit- und Naherholungsangebot bieten“<sup>2</sup>, so das Zukunftsinstitut.

### Ist das Konzept von der Stadt in der Stadt noch zeitgemäß?

„Städte sind die Staaten von morgen.“<sup>3</sup> In einer komplett globalisierten Welt werden urbane Ballungsgebiete aller Voraussicht nach die entscheidenden Fortschrittstreiber und Problemlöser sein. Hier werden neue Technologien, Prozesse und Konzepte entwickelt, hier zeigen sie zugleich die größte Wirkung. Doch weil die Städte immer weiterwachsen, verlagert sich diese Entwicklung räumlich: weg von den ursprünglichen Zentren, den Citys, hin zu Subzentren, die den Platz und die infrastrukturellen Voraussetzungen für ein gutes Wachstums- und Innovationsklima bieten. Und je ausgewogener und vollständiger diese Infrastruktur ist, desto besser. Denn attraktive Arbeitsplätze, effiziente Mobilitätsstrukturen, vielfältige Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote locken die so genannte „Creative Class“<sup>4</sup>, die Wissensarbeiter, in die Städte und deren Subzentren. Umgekehrt siedeln sich innovative Unternehmen dort an, wo sie mit entsprechenden Human Resources rechnen können. Als höchst erfolgreiches Beispiel eines solchen Subzentrums hat das Konzept des Arabellaparks großes Potenzial. Um zukunftsfähig zu bleiben, muss er sich jedoch weiterentwickeln und dabei die gesamtgesellschaftlichen, ja globalen Strömungen berücksichtigen.

### Horizontale und vertikale Mobilität

Eine der größten Aufgaben für die Stadt von morgen liegt in der Bewältigung der enormen Verkehrsströme. In den meisten großen Städten kommt es spätestens während der morgendlichen und abendlichen Rushhour zu signifikanten, weiter zunehmenden Verkehrsbehinderungen. Die wachsende E-Mobilität verringert zwar Lärm und Emissionen, löst aber nur bedingt das allgemeine Kapazitätsproblem. Wer in der Stadt schnell von einem Ort zum anderen kommen will, steigt daher künftig auf Fahrrad und öffentliche Verkehrsmittel um. Für eine nachwachsende Generation nimmt das Bedürfnis, den Führerschein zu machen oder sogar ein eigenes Fahrzeug zu besitzen, schon jetzt deutlich ab. Mobilität – das macht diese Generation vor – muss nicht mehr „Auto“-Mobilität bedeuten, sondern kann mit der Nutzung allgemein verfügbarer, nachhaltiger und kostengünstiger Verkehrsmittel abgedeckt werden. Dies bedeutet, dass Standorte umso attraktiver werden, je besser sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln angesteuert werden können. Ohne eine schnelle und zuverlässige Bus-, Bahn- oder Trambahnbindung geht in Zukunft nichts mehr. Smarte Technologien, zum Beispiel Apps, können einen Beitrag leisten, die Nutzung verschiedener Verkehrsmittel zu kombinieren und einfacher zu machen. So lässt sich der Wechsel zwischen verschiedenen Verkehrsmitteln wie Bahn, Fahrrad, Carsharing-Auto, Bus oder E-Bike problemlos bewältigen. Diese Veränderung in den Mobilitätsstrukturen dürfte die Lebensqualität in den Städten deutlich steigern: Statt von Blechkolonnen dominiert zu werden, könnte der öffentliche Raum dann wieder den Menschen zur Verfügung stehen. Zur horizontalen Mobilität tritt die vertikale Mobilität – insbesondere in dicht bebauten Zentren. Gemeint ist die Mobilität innerhalb eines Gebäudes. Dabei geht es nicht nur darum, Personen von einem Stockwerk ins nächste zu befördern, sondern auch darum, eine Immobilie als Ganzes zu steuern und optimal auszulasten. Eine optimale Auslastung wiederum ermöglicht die ressourceneffiziente Nutzung des gesamtstädtischen Systems und leistet so einen Beitrag zu Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit in einem umfassenden Sinne.

### Erneuerung von innen: wie weiterbauen?

Es ist kein Geheimnis, dass unsere Städte dichter werden müssen, um Raum für das eigene Wachstum zu schaffen. Die Flächen sind begrenzt und die Alternative, im Umland günstigeren Wohnraum zu schaffen, birgt ihre eigenen Nachteile, darunter das Problem des Pendlerverkehrs. Und ganz allgemein dürfte die Zeit der großen Masterpläne, bei denen großflächig ganze Stadtteile neu gebaut werden, wie Josef Schörghuber dies beim Arabellapark realisiert hat, endgültig vorbei sein. „Nachverdichtung, das heißt Bauen auf dem Bestand, die Umnutzung von Gebäuden und das Bebauen von Baulücken, wird zur Strategie für eine effiziente Stadt(aus-)nutzung.“<sup>5</sup> Die Frage ist nur, wie. In einem von der Bayerischen Hausbau initiierten Fachgespräch zur Zukunft der Stadt formuliert Stadtbaurätin Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk 2018 den Fokus für München: „Wir haben ja an vielen Stellen, zumindest juristisch, urbane Gebiete mit einem unglaublichen Aufwand produziert. Die Chance, die wir jetzt haben, ist, dass wir von Anfang an in der Gestaltung auf eine höhere bauliche Dichte und Nutzungsmischung abzielen und Spielräume besser nutzen können. [...] Ich glaube, das gelingt nur, wenn wir stärker vom Quartiersgedanken her kommen.“ Sind Quartiere also Schlüsselkonzepte in den Städten von morgen? Offenbar schon, denn sie bieten die Chance, Urbanität im Sinne einer lebendigen, gemischten Stadt mit ästhetischer Kraft, Nachhaltigkeit, Effizienz und Dichte in Einklang zu bringen. Das muss aber nicht nur für Neuentwicklungen gelten. Auch bestehende Quartiere können entlang dieser Kriterien zukunftssicher weiterentwickelt werden. Ein Faktor, der dabei helfen kann, ist die Digitalisierung.

### Digital Smart Citys

Die Digitalisierung verändert die Welt immer schneller. Gerade im Bereich der Stadtentwicklung lässt sie sich proaktiv nutzen und schon frühzeitig in die Gestaltungsprozesse einbeziehen. Die Stadt von morgen kann etwa mithilfe digitaler Services deutlich effizienter und nachhaltiger gemacht werden, aber auch innovativer und lebenswerter.

<sup>1</sup> Zukunftsinstitut (Hrsg.): Urbanisierung: Die Stadt von morgen, Frankfurt 2018 (Megatrend-Dokumentation), <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/urbanisierung-die-stadt-von-morgen/> (abgerufen am 2. Juni 2019).

<sup>2</sup> Ebd.

<sup>3</sup> Ebd.

<sup>4</sup> Ebd.

<sup>5</sup> Ebd.



Die Zukunft ist vernetzt: Digitale Produkte und Dienstleistungen werden in den Städten von morgen eine zentrale Rolle spielen.

Die Forschungsgruppe Urban Health Games (UHG) der TU Darmstadt zum Beispiel untersucht seit 2013 die Grundlagen der gesundheitsfördernden Gestaltung und Planung von Stadtquartieren. Ein Fokus liegt auf der Förderung von körperlicher Bewegung, sozialer Interaktion, Inklusion (Barrierefreiheit) und mentaler Gesundheit. In zahlreichen Forschungsprojekten zur Gestaltung des öffentlichen Raums, zur Barrierefreiheit oder zur multimodalen Mobilität – Fußgänger, Fahrradfahrer, öffentlicher Nahverkehr und Sharing-systeme – kooperieren Architekten und Stadtplaner eng mit Umweltpsychologen sowie Elektro- und Informationstechnikern der Fachgebiete Entwerfen und Stadtentwicklung sowie Multimediakommunikation. Bei der Entscheidung darüber, welche Infrastruktur und welche Architektur die Stadt von morgen braucht, helfen nicht zuletzt belastbare Daten: Daten über Bewegungsströme, Energieverbrauch, Infrastrukturauslastung und Nutzungsverhalten, um nur einige zu

nennen. Und je innovativer das Klima einer Stadt oder eines Stadtviertels ist, desto greifbarer werden Smart Homes und Smart Citys, die auf Basis dieser erhobenen Daten funktionieren. Mithilfe optimaler Steuerungstechnik können etwa Gebäude energiesparend betrieben, innovative Mobilitätskonzepte erprobt und etabliert sowie der öffentliche Raum besser genutzt werden. Im Hinblick auf Letzteres bietet speziell die Technologie der Augmented Reality ein erhebliches Potenzial: Zahlreiche Informationen über die Umgebung – vom Parkplatz bis zur nächsten Apotheke, von Freizeiteinrichtungen oder Grünflächen bis zur historischen Hintergrundinformation – lassen sich von überall abrufen. Mit Augmented Reality wird die Stadt zum begehbaren virtuellen Raum. Die Technologie hilft aber zugleich, die reale Stadt und ihre Einrichtungen besser zu nutzen. Berührungspunkte gegenüber den digitalen Anwendungen werden immer mehr verschwinden: Nicht nur in den Augen der Digital

Natives dürfte die Digitalisierung des Alltags schon bald ausschließlich positiv besetzt sein.

### Ökosystem Stadt

In Zeiten, in denen der Globus vor zentralen ökologischen Herausforderungen steht, richten sich viele Augen gerade auf die Ballungsgebiete: Nicht nur, weil hier viele Probleme offenkundiger und virulenter erscheinen, wie etwa Luftverschmutzung, Verkehrsinfarkt, Platzmangel oder Flächenversiegelung, sondern auch, weil man von den Denkfabriken der Städte Lösungen erwartet. Zugleich ist die Stadt selbst ein Ökosystem, ein eigener Haushalt – nach *oikos*, dem altgriechischen Begriff für die Haus- und Wirtschaftsgemeinschaft. Dieser Haushalt muss langfristig stabil sein, damit die Stadt lebenswert bleibt und quantitativ, vor allem aber

qualitativ wachsen kann. Denn „Lebensqualität wird zum Schlüsselfaktor und Garant für ökonomische, ökologische und soziale Stadt-Stabilität. Neue Umwelttechnologien, energieeffiziente Lösungen und zunehmende Digitalisierung tragen zur qualitativen Verbesserung des Stadtlebens bei.“<sup>6</sup> Das hat zweifellos Auswirkungen auf das Bauen in der Stadt, auch auf die weitere architektonische und bauliche Entwicklung des Arabellaparks. Denn der Arabellapark als eigenes Stadtviertel, als Stadt in der Stadt, ist ebenfalls ein Ökosystem, dessen Erfolg und Attraktivität von seiner inneren Stabilität abhängen. Erneuerbare Energien, alternative Mobilitätskonzepte und ökologisches Bauen eröffnen nicht nur interessante Investitionsmöglichkeiten für Bauherren, sondern bieten gegenwärtigen wie zukünftigen Bewohnern und Nutzern des Arabellaparks auch einen klaren und überzeugenden Mehrwert.

<sup>6</sup> Ebd.

Bürgerbeteiligung:  
Schlüssel zur erfolgreichen  
Projektplanung und  
-realisierung.



Die Planungen sind in vollem Gange.

## Zur Zukunft des Arabellaparks Stimmen und Meinungen

„Eine Stadt ist ein hochkomplexes Gebilde, bestehend aus unterschiedlichen Schichten und Strukturen, die miteinander verwoben sind und sich gegenseitig bedingen. Sie sind nicht immer sichtbar, bestimmen aber Urbanität, Lebensqualität und Wandlungsfähigkeit einer Stadt und machen sie zu einem Inkubator für den gesellschaftlichen wie technischen Fortschritt. Städte sind die Entwicklungszentren und Testlabore: Hier werden die Sprossen und Triebe der Megatrends sichtbar und Trends gemacht.“<sup>7</sup> Anders ausgedrückt: Ohne die Multifunktionalität, die Komplexität der Stadt ist Zukunft im Sinne eines echten Fortschritts gar nicht denkbar. So gesehen hat sich der Arabellapark von Anfang an in den Dienst des Fortschritts gestellt. Geplant, entwickelt und realisiert als autonomes, vielschichtiges, suburbanes Zentrum, als lebendiges, gemischtes Quartier an der Peripherie Münchens, repräsentiert es den zutiefst urbanen Grundgedanken – viele Funktionen, ein Viertel – auf eine sehr authentische und überzeugende Weise. Die Tatsache, dass die Bausubstanz an der ein oder anderen Stelle zu bröckeln beginnt, ändert nichts am Wert der Grundidee. Sie ist aber ein Faktum, mit dem man umgehen muss. Stadtplaner, Politiker und Architekten beschäftigen sich vor diesem Hintergrund mit der Zukunft des Arabellaparks. Wir haben einige Stimmen eingefangen.

<sup>7</sup> Ebd.

## „Der Rosenkavalierplatz muss unbedingt erhalten werden.“



Dr. Hubert Burda, Verleger und Unternehmer, zur Zukunft des Arabellaparks.

**Sukzessive gelangen die Gebäude im Arabellapark an das Ende ihrer funktionellen Lebensdauer. Was bedeutet das perspektivisch? Ist der Arabellapark als Gesamtkonzept in Ihren Augen zukunftsfähig?**

Ich bin kein Städteplaner. Dennoch: Für zukunftsfähig halte ich den Arabellapark allemal. Nur darf er nicht sein Ambiente verlieren, das, was die Menschen anzieht.

**Architektur ist zeitgebunden, neue Gebäude bauen im Idealfall Brücken zwischen Vergangenheit und Gegenwart und verbinden beides. Was finden Sie im Arabellapark unbedingt erhaltenswert?**

Der Rosenkavalierplatz muss unbedingt in seiner Funktion als Treffpunkt für Menschen aus verschiedenen Schichten, Ländern und Kulturkreisen erhalten werden.



Der „RoKa“ ist das Zentrum des Arabellaparks.

## „Der Arabellapark hat eine herausragende Bedeutung für Bogenhausen.“



Angelika Pilz-Strasser, Stadträtin und Vorsitzende des Bezirksausschusses Bogenhausen.

**Worin besteht für Sie der Beitrag des Arabellaparks zur städtebaulichen Entwicklung Münchens, speziell des Bezirks 13 Bogenhausen? Was ist das Besondere an diesem Stadtteilzentrum?**

Der Arabellapark hat eine herausragende

Bedeutung für den 13. Stadtbezirk, er hat sich zu einem sehr lebendigen Zentrum entwickelt. Auf den Schafwiesen, an die sich noch etliche Bewohner Bogenhausens erinnern können, wurde im Rahmen eines heftig diskutierten Bebauungsplans ein Konzept realisiert, das viele unterschiedliche Nutzungen ermöglicht – und das mit Vorgaben, die wir heute intensiv als Basis eines modernen Stadtteils diskutieren: Verzahnung von Wohnen und Arbeit, ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine weitgehend autofreie Innenstruktur.

**Viele der Ursprungsgebäude gelangen ans Ende ihrer funktionellen Nutzungsdauer. Brauchen wir jetzt ein Gesamtkonzept für den Arabellapark?**

Ja, viele der Gebäude kommen in die

Jahre und es gibt und gab weitere Bauvorhaben – darunter sehr innovative und spannende Projekte. Um Wildwuchs zu vermeiden, fordert der Bezirksausschuss des Bezirks 13 allerdings ein Konzept Arabellapark 2.0.

**Wie kann sich der Arabellapark in den kommenden Jahrzehnten funktional und architektonisch weiterentwickeln, um seine Identität und Attraktivität zu bewahren?**

Wir wünschen uns eine breit angelegte Beteiligung der Öffentlichkeit, um aufzunehmen, wie sich die Bürgerinnen und Bürger vor Ort die Weiterentwicklung des Arabellaparks vorstellen; im Rahmen eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs kann sich dann das neue Konzept entwickeln.

### Lebensqualität, Identifikation, Beteiligung

Unabhängig davon, welche konkreten Planungsprozesse in den nächsten Jahren für den Arabellapark angestoßen werden: Sie müssen die Menschen im Park – Bewohner wie Arbeitnehmer, Unternehmensvertreter wie Gewerbetreibende, Anwohner wie Gäste – und ihre vielfältigen Interessen mitberücksichtigen. In den 50 Jahren seiner Existenz hat der Arabellapark nicht nur seine Lebensqualität, sondern auch sein großes Identifikationspotenzial immer wieder unter Beweis gestellt. Er ist den Bewohnern zur Heimat geworden, den Angestellten der Unternehmen zum produktiven und vertrauten Umfeld, den Gästen zum attraktiven Stützpunkt

für ihren München-Aufenthalt. Die Befindlichkeiten der Menschen zu respektieren, ist für die Bayerische Hausbau eine Selbstverständlichkeit. Seit Jahren plant und realisiert das Unternehmen immer wieder Bauprojekte unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit. Bei der Bebauung des ehemaligen Paulaner-Werksgeländes am Nockherberg etwa stellt die Bayerische Hausbau seit 2012 in einem umfassenden, zweistufigen Beteiligungsverfahren die Weichen zur Schaffung eines Wohnquartiers für rund 3.500 Menschen. Seit Planungsbeginn werden die Bürger im Rahmen von Bürgerversammlungen, Workshops oder Baustellenbegehungen kontinuierlich in alle Prozessschritte einbezogen.

## Arbellapark 2.0 – Identität bewahrt, Zukunft verspielt?

Der Bayerischen Hausbau ist es ein wichtiges Anliegen, verschiedenste Meinungen und Gesichtspunkte in ihren Planungen zu berücksichtigen. Unter anderem tauscht sie sich regelmäßig mit Fachleuten in einer Art Think-tank aus. Im Gespräch mit dem CSU-Landtagsabgeordneten und stellvertretenden Vorsitzenden des Bezirksausschusses Bogenhausen, Robert Brannekämper, stand die Zukunft des Arbellaparks zur Debatte. Brannekämper vertritt, wie auch andere Kollegen, die Forderung nach einem Gesamtkonzept Arbellapark 2.0. In seinem Impulsvortrag bei der Bayerischen Hausbau richtet er den Fokus auf zentrale Fragen: Wie soll sich das Viertel weiterentwickeln – im Hinblick auf Größe, Nutzungsmischung, Bebauungsdichte? Welche Gebäudehöhen werden in Zukunft angestrebt? Welche Baumassen sollen realisiert werden? Was haben Aufstockungen im Arbellapark für Auswirkungen auf Sichtachsen und Verschattungen der Nachbarbebauungen? Hierzu empfiehlt der Politiker ein Gesamtkonzept für eine Transformation des Parks unter frühzeitiger Beteiligung der Bürger. Auch die Planungen rund um das Arbellahaus müssten Teil dieses Gesamtkonzepts sein. Hier wünscht sich Brannekämper eine neue Architektur mit mehr Durchlässigkeit nach außen und innen. Dabei müsse man auch den Zeitgeist mitberücksichtigen

und etwa ökologischer bauen. Solche Vorgaben müssten auch bei einer zukünftigen Gestaltung des Rosenkavalierplatzes berücksichtigt werden. Brannekämper plädiert für „spannende moderne Architektur“ statt eines „billigen Einheitslooks“ – und trifft mit dieser Forderung bei der Bayerischen Hausbau auf viel Gegenliebe. Allerdings ist es mit einem guten gestalterischen Konzept allein noch nicht getan. Aufgrund der komplexen Eigentumsverhältnisse im Arbellapark sind bei jedem Projekt zahlreiche privatrechtliche Fragen zu klären und ein Interessenausgleich zwischen den Nachbarn herzustellen. Außerdem kommt ein Konzept Arbellapark 2.0 nicht an der Frage vorbei, wie sich die Skyline des Parks in Zukunft darstellen soll. Aktuell ragt der Hypo-Turm 114 Meter in die Höhe, das Arbellahaus selbst ist mit seinen

75 Metern Höhe und 154 Metern Länge höchst imposant und das seitlich des Sternhauses angesiedelte Hotel The Westin Grand München misst immerhin stolze 65 Meter. Nach Auffassung der Bayerischen Hausbau ist es unmöglich, den Arbellapark mit einem Generalstreich neu zu planen. Vielmehr muss er sich organisch aus dem Bestehenden heraus weiterentwickeln. Einigkeit besteht aber in einem wesentlichen Punkt: der Einzigartigkeit des Arbellaparks. Brannekämper verweist auf die großartige Erfolgsstory, die den Stadtteil Bogenhausen nun schon seit einem halben Jahrhundert präge. Josef Schörghuber habe hier eine enorme unternehmerische und städtebauliche Leistung erbracht – und das trotz zahlreicher Widerstände. Darin liege auch die Verantwortung, den Arbellapark zukunftsfähig zu erhalten.



Robert Brannekämper, MdL, 1. Stellvertretender Vorsitzender des Bezirksausschusses Bogenhausen.



Prof. Andreas Hild, Hild und K Architekten.

### Der Arbellapark in der städtebaulichen Einschätzung

Bezüglich der Frage, was im Arbellapark bewahrens- und erhaltenswert ist und was verändert werden darf oder vielleicht auch muss, können städtebauliche, architektonische, soziale, ökologische und ökonomische Kriterien herangezogen werden. „Das Projekt Arbellapark ist wie viele seiner Zeit von einer für uns heute fast unfassbaren Aufbruchsstimmung und ebensolchem Optimismus geprägt“, sagt der Architekt Prof. Andreas Hild von Hild und K Architekten. „Wie bei allen großen städtebaulichen Maßnahmen darf man die architektonische Qualität jedes einzelnen Hauses vermutlich nicht auf die Goldwaage legen, aber auch hier sind herausragende Beispiele für die jeweilige Zeitschicht entstanden.“ Ihrer Entstehungsgeschichte entsprechend, spiegeln die einzelnen Gebäude in der Tat ganz unterschiedliche gestalterische Stile und funktionale Auffassungen wider. Gibt es dennoch aus städtebaulicher Sicht eine übergeordnete Struktur oder ein übergeordnetes Prinzip? „Die auffälligste Besonderheit liegt in der Besetzung der Hangkante durch vergleichsweise hohe Gebäude“, so Hild. „In ihrem Willen zur

Zurschaustellung der eigenen Möglichkeiten wäre diese städtebauliche Idee heute vermutlich kaum mehr umsetzbar.“ Was bedeutet diese Besonderheit für mögliche künftige Veränderungen? Immerhin haben gerade die ersten Bauten des Arbellaparks inzwischen mit substantziellen Problemen zu kämpfen. „Tatsächlich kommen die Architekturen dieser Zeit, also die Nachkriegsbauten der sechziger und siebziger Jahre, aktuell ans Ende ihres ersten großen Sanierungszyklus“, bestätigt Hild und fügt hinzu: „Das stellt eine Bewährungsprobe dar, für die Gebäude, aber auch für die Gesellschaft.“ Der Architekt, dessen Büro auf das Bauen im Bestand, also den Umgang mit alter Bausubstanz, spezialisiert ist, plädiert – wie die Bayerische Hausbau – dafür, die Einzigartigkeit des Arbellaparks auf jeden Fall zu bewahren. Hild: „Gelingt es uns, etwas von dem grundlegenden Optimismus und der ikonografischen Qualität, aber auch von der äußerst umfangreichen und gar nicht so alten Bausubstanz dieser Epoche zu erhalten, dann kann sich der Arbellapark ein weiteres Mal zu einem echten Vorzeigebauobjekt entwickeln.“

Arabellahaus:  
kein Denkmal-  
schutz trotz  
charakteristischer  
Fassade.



Die Zukunft ist vor allem eins: urban.

## Denkmal oder „Denk mal!“?

### Perspektivische Bestandsentwicklung im Arabellapark

Die Modernisierung des Arabellaparks hat längst begonnen. Revitalisierungen, Anbauten und Erweiterungen sowie komplette Neubauten haben in den letzten Jahren das Gesicht des Parks verändert. Ob Refurbishing des Trikolons direkt an der U-Bahn-Haltestelle, Arabeska-Komplex oder grünes Hochhaus in der Arabellastraße: Der Arabellapark erneuert sich von innen heraus. Zu den bereits umgesetzten Veränderungen zählt auch das nach Plänen des Büros Hild und K general-sanierte und dabei vergrößerte Sternhaus der BayWa. Mittlerweile gilt das Projekt als beispielhaft dafür, wie man Nachkriegsbauten erhalten und weiterentwickeln kann. Ein Umbauen, Revitalisieren oder Erweitern ist jedoch nicht bei allen Bauten machbar und sinnvoll. So ist bei jedem einzelnen Projekt zu prüfen, ob eine Erhaltung der alten Bausubstanz oder ein Neubau sinnvoller ist. Mit behutsamen und durchdachten Von-Fall-zu-Fall-Entscheidungen kann sich der Arabellapark in einer Art Synthese von Alt und Neu schrittweise erneuern und modernisieren, ohne seine Identität zu verlieren.

### Ein Titan wackelt

Nach rund 50 Jahren Betriebsdauer bröckeln jetzt vor allem die frühen Bauten – wie das Arbellahaus selbst. Da es eines der großen Wahrzeichen des Parks und eines der markantesten Gebäude Münchens ist, hat die Diskussion um seine Zukunft allerdings auch einen stark emotionalen Aspekt. Dabei ist es selbst für einen Laien kaum zu übersehen: Das so genannte Scheibenhause, Deutschlands erstes und größtes Boardinghouse, ist in die Jahre gekommen. An der Fassade platzen immer wieder Betonstückchen ab. Die Bodenbeläge der Balkone weisen Schäden auf, Rahmen sind verwittert, Fenster nicht mehr klar durchsichtig. Eine Verbesserung der Energieeffizienz ist kaum möglich, da die Konsolen der Balkone nicht vom Gebäude getrennt sind. Heizleitungen verlaufen außen an der Fassade, es kommt zu undichten Stellen, auch an der Dämmung. Beim Dach kommt es trotz Sanierung zu Undichtigkeiten, die Gehwegplatten auf dem Dach müssen schon mal per Netz gegen den Windsog gesichert werden. Zudem sind Teile des Abwasser-Rohrleitungsnetzes marode, müssen im laufenden Betrieb erneuert werden; defekte Trinkwasserleitungen verursachen immer wieder Wasserschäden. Die Zimmer verfügen lediglich über eine Abluftanlage mit natürlicher Nachströmung, die nicht mehr modernem Standard entspricht. Und auch die Elektroinstallation ist nach heutigen Erkenntnissen komplett unterdimensioniert. Brandschutz und Sicherheitstechnik sind ebenfalls auf dem Stand der sechziger Jahre. Mit anderen Worten: Die gesamte Bau- und Haustechnik macht aus Sicht der Bayerischen Hausbau eine Sanierung unmöglich. Anfang Mai 2018 entscheidet das Unternehmen daher, das Gebäude neu zu bauen.

### Kein Denkmalschutz für das Arbellahaus

Bis 2026 soll das Haus entmietet sein – hier bemüht sich die Bayerische Hausbau um ein gutes Einvernehmen mit den Mietern. Anschließend muss das Gebäude entkernt und Stockwerk um Stockwerk abgetragen werden. In der Folge stehen der architektonische Wettbewerb, die Genehmigungsplanung, die Baugenehmigung und die Ausführungsplanung an. Kritiker eines Neubaus wenden ein, das Arbellahaus sei

konzeptionell wie baulich eine Ikone seiner Zeit und müsse unter Denkmalschutz gestellt werden. Ein entsprechender Antrag bei der Unteren Denkmalschutzbehörde wird eingereicht. Doch Generalkonservator Mathias Pfeil lehnt die Forderung, das Haus auf die Denkmalliste zu setzen und damit vor einem Abriss zu bewahren, kategorisch ab. Es sei ein ganz normales Scheibenhochhaus, das nicht die Kriterien für ein Denkmal erfülle und deshalb auch in der gegenwärtigen Bausubstanz nicht besonders schützenswert sei, so der Bescheid. Was aber nach Auffassung der Bayerischen Hausbau durchaus schützenswert ist, das ist der ideelle Gehalt des Arbellahauses, seine grundlegende Struktur sowie seine beispielgebende Nutzungsphilosophie. Deshalb ist derzeit auch ein Wiederaufbau als Scheibe geplant. Der bisherige Nutzungsmix soll ebenfalls beibehalten und mit einer ähnlichen Dichte wie bisher realisiert werden. – In dieser neuen Definition von „Denkmalwürdigkeit“ liegt möglicherweise ein Schlüssel zum künftigen Umgang mit dem Bestand im Arbellapark.

### Mehr Grün im Arbellapark

München soll grüner werden – diese Forderung ist alles andere als neu. Schon seit 1977 fördert die Stadt München die Begrünung von Grundstücken beziehungsweise Häusern mit Zuschüssen. Dabei liegt der Fokus auf Wohngebieten mit dichter Bebauung und wenig Grünflächen. Das Förderprogramm hat in den letzten Jahren deutlich an Umfang zugelegt. Zusätzlich veranstaltet die Stadt alle zwei Jahre den Wettbewerb „Mehr Grün für München“, bei dem es um ähnliche Projekte wie beim Förderprogramm geht. Umso erstaunlicher, dass die Investoren Gisbert Glass und Stefan Pfender mit der Architektin Aika Schluchtmann bei ihren Plänen für ein grünes Hochhaus im Arbellapark nicht nur auf Zustimmung stoßen, sondern auch viel Skepsis überwinden müssen. 2012 erwerben Glass und Pfender mit ihrer Objektgesellschaft Arabella26 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co. KG das Grundstück in der Arabellastraße zwischen dem Hypo-Hochhaus und dem geschwungenen Bürogebäude Arabeska, auf dem die Telekom ein Technikgebäude betreibt. Bei den Planungen schwebt Glass und Pfender mehr



Ökologisches Experiment mit Potenzial: das grüne Hochhaus.

als nur ein grünes Statement vor: Sie wollen eine nachhaltige ökologische Gebäudekonzeption entwickeln, die einen ganzheitlichen Ansatz verfolgt. Mit Aika Schluchtmann finden sie die passende Architektin. In dem 16-geschossigen Wohn- und Geschäftshochhaus mit seinen Balkonen, Loggien und Dachgärten sind 55 Wohnungen vorgesehen. Highlight des Entwurfs ist die mit vertikalen Gärten begrünte Fassade des 52 Meter hohen Turms. Die Hochschule Weihenstephan-Triesdorf begleitet das ungewöhnliche

Pilotprojekt zu Forschungszwecken. So ermitteln Botanikexperten in einem mehrjährigen Feldversuch, welche Pflanzen für welche Himmelsrichtung am Gebäude geeignet sind und was sie brauchen, um zu gedeihen. Das fertige grüne Hochhaus, das ab 2020 gebaut werden soll, will Lebensqualität, Ökologie und Urbanität vereinen und zugleich ein positives Beispiel für hohe Dichte in der Stadt sein. Falls das Experiment gelingt, sind Nachahmer nicht unwahrscheinlich.

## „Der Arabellapark war schon immer eine Art Experimentierfeld.“



Aika Schluchtmann,  
Aika Schluchtmann Architekten.

### Was sind die Besonderheiten des grünen Hochhauses?

Das ist ein sehr innovatives Projekt, für uns und alle Beteiligten Neuland, was einerseits sehr spannend ist, andererseits auch eine große Herausforderung darstellt. Die hohen baulichen Anforderungen an ein Hochhaus müssen mit den Anforderungen einer begrünten Fassade in Einklang gebracht werden. Die Pflanzen wachsen an Kletterhilfen von Stockwerk zu Stockwerk. Die Fassade soll einmal vom 1. bis ins 15. Obergeschoss vollflächig von Kletterpflanzen umschlossen sein. Die Bepflanzung wird nur vor den Loggien und Fenstern unterbrochen. Die Pflege der Pflanzen und ihre Bewässerung waren bestimmende Größen in der Planung. Dafür haben wir umlaufende Wartungsgänge konzipiert, die von jeder Etage aus von öffentlichen Fluren zugänglich sind. Für das Haus ist ein horizontaler Nutzungsmix vorgesehen, unten Gewerbe und oben Wohnen. Zusätzlich gibt es noch eine große Gemeinschaftsdachterrasse

mit Gemeinschaftsküche und atemberaubendem Panoramablick. Typisch Arabellapark. Das Grün wird das Highlight des Gebäudes, der Blick aus dem Fenster ist grün, die Terrasse ist grün und auch die Gemeinschaftsterrasse auf dem Dach. Das ist schon mal gut fürs Wohlbefinden. Mit Sicherheit wird das Grün auch für ein angenehmeres Klima sorgen, insbesondere im Sommer verschatten und kühlen. Für die Fassadenbegrünung werden grob geschätzt etwa 1.800 Pflanzen gepflanzt. Das kann die Biodiversität und das Mikroklima verbessern und sich positiv auf die Gesundheit der Bewohner und Anwohner auswirken. Die wohl wichtigste Leistung der Pflanzen ist die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die damit verbundene Verdunstungskühlung.

### Warum ist es aus Ihrer Sicht passend, dass Münchens erstes grünes Hochhaus ausgerechnet im Arabellapark gebaut wird?

Weil der Arabellapark schon immer eine Art Experimentierfeld für Neues und Unbekanntes war. Ich denke da nur an das Arabellahaushaus. Diese Art der Mischung war in den Siebzigern revolutionär. Eine kleine Stadt in der Stadt. Und dass viele Bewohner schon von Anfang an hier wohnen, spricht für sich. Ich kenne selbst einige Leute, die seit langem im Arabellapark wohnen und genau dieses spezielle Ambiente mit

der bunten Nutzungsmischung, den völlig unterschiedlichen Gebäuden, Arbeits- und Wohnformen zu schätzen wissen.

### Wie sehen Sie die architektonische Zukunft des Arabellaparks?

Einige Gebäude wurden schon durch Neubauten ersetzt, aufgestockt oder umgebaut. Und es sind schon wirkliche Architekturikonen vor Ort, wie zum Beispiel das Hypo-Hochhaus von Bea und Walther Betz. Es wäre eine große städtebauliche Chance, diese bereits vorhandene hohe Urbanität mit ökologischen und zukunftsorientierten Aspekten und neuen innovativen Wohn- und Arbeitswelten weiterzuentwickeln und fortzuführen. Die Voraussetzungen sind perfekt: gute Infrastruktur, sehr gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und ein hohes Maß an Dienstleistungsangeboten für die Menschen, die hier leben und arbeiten.



Grüne Hülle über 15 Stockwerke.



Blick über München aus einem Zimmer des Sheraton München Arabellapark Hotels.

### Hotels für Gäste von morgen

Urbanität ist dynamisch. Die neuen Entwicklungen im Arabellapark sind gute Beispiele dafür, wie sich ein Standort weiterentwickeln und an neue Anforderungen anpassen kann. Niemand weiß heute mit Sicherheit, wie wir in zehn oder 20 Jahren leben, arbeiten und wohnen werden. Der Wandel lässt sich nicht aufhalten, aber gestalten. Nicht zuletzt wird sich auch die Mobilität verändern. Doch einen Markt für hochklassige Hotels wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in Zukunft geben. „Wir gehen davon aus, dass der Arabellapark sich weiter als pulsierender Schmelztiegel aus lokalen und internationalen Unternehmen, Geschäften, Praxen, Freizeiteinrichtungen, Reisenden und Bewohnern entwickeln wird“, sagt Paul Peters, Complex General Manager von The Westin Grand München und dem Sheraton München Arabellapark Hotel. „Von dieser Vielfalt und Dynamik werden alle Partner am Standort profitieren.“ Der Arabellapark wird vermutlich auch künftig das Münchner Epizentrum für große Veranstaltungen und Tagungstourismus bleiben. Schließlich ändert sich nichts an den großen Pluspunkten

wie der Nähe zu Messe und Flughafen und der Fülle international agierender Unternehmen. Auch deutet aktuell nichts darauf hin, dass die Attraktivität der bayerischen Landeshauptstadt und Oberbayerns und damit die Reiseströme aus dem restlichen Deutschland und aller Welt generell abnehmen könnten – ganz im Gegenteil. Die Ausrichtung als internationale Businesshotels mit Lokalbezug, hohem Wellnesswert und gehobenem Fullservice bildet ein stabiles Fundament. The Westin Grand München etwa bietet seinen Gästen rar gewordene Services wie einen Wagenmeister oder eine hoteleigene Patisserie an. Hinzu kommt die regelmäßige Erneuerung der beiden Hotels entsprechend dem Zeitgeist und den Ansprüchen der Reisenden. Und noch etwas: „Wir sind stolz auf die erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Schörghuber Unternehmensgruppe“, erklärt der Complex General Manager. Das gelungene Miteinander zeige sich unter anderem in der Gastronomie, etwa im Paulaner's Wirtshaus mit Biergarten: Mit international renommierten Marken wie Paulaner, die die Gäste weltweit kennen und schätzen, sei man für die Zukunft bestens aufgestellt, so Peters.

## „Die Identifikation könnte größer nicht sein.“



Thorsten Glauber, MdB, Bayerischer Staatsminister für Umwelt und Verbraucherschutz.

Man kann es sich heute kaum mehr vorstellen: Als sie in den Apriltagen des Jahres 1971 das Bürohaus am Rosenkavalierplatz bezogen, konnten die ersten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des neuen Bayerischen Umweltministeriums noch mit Fug und Recht von sich behaupten, „hinaus ins Grüne“ zu gehen – so spärlich war die Bebauung auf dem Areal des heutigen Arabellaparks. Doch beide, das Ministerium wie der Arabellapark, veränderten sich rasch. Während im Arabellapark ein Hochhaus nach dem anderen in den Himmel wuchs, stieg auch die Zahl der Beschäftigten im Ministerium weiter an. Heute arbeiten rund 580 Personen in dem Gebäude von Edgar Frasch – und sie tun dies in dem Wissen um die vielen Vorzüge, die das Arbeiten in einer „Stadt in der Stadt“ mit sich bringt. Die perfekte Verkehrsanbindung, die Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer

Nachbarschaft, Restaurants, Banken, Ärzte, sogar ein Kindergarten im Dienstgebäude und rundum Grünanlagen zum Spaziergehen in der Mittagspause: Das alles trägt wesentlich zu einem positiven Lebens- und Arbeitsgefühl bei. Auch im Jahre 50 seines Bestehens ist dieser Flecken Großstadt, den sie früher einmal ganz naturnah „Auf der Schafweide“ genannt haben, ein hochattraktiver Ort.

Gibt's Luft nach oben? – Natürlich, die gibt's immer. Aus Sicht eines Umweltministers kann es in einer Großstadt gar nicht grün genug sein. Schließlich erhöht Stadtgrün nicht nur die Lebensqualität, es ist auch ein wichtiger Beitrag zur Artenvielfalt. In diesem Sinne freue ich mich über gewisse architektonische Entwicklungen im Arabellapark – ich nenne beispielhaft das Projekt „Arabellastraße 26“, für das über alle Geschosse hinweg eine Fassade mit vertikaler Begrünung vorgesehen ist. Und in diesem Sinne werbe ich auch für den „Blühpakt Bayern“, ein Projekt meines Hauses zur Stärkung der Biodiversität, mit dem wir unter anderem Betriebe dazu animieren, Freiflächen insektenfreundlich zu gestalten. Auch im Arabellapark gibt es noch Flächen, die sich dafür eignen. Jeder Nachbar, der sich an der blühenden Zukunft Münchens beteiligen möchte, ist uns herzlich willkommen!

Fazit zu 50 Jahren Arabellapark: Die Identifikation der Beschäftigten am Rosenkavalierplatz mit „ihrem“ Viertel könnte größer nicht sein. Auch wenn die Pioniere von damals ihre ersten Wochen nach der Ministeriumsgründung in der Harlachinger „Münemann-Villa“ verbracht haben, sehen wir uns heute als echte „Arabellapark-Natives“. Als solche freuen wir uns über das Jubiläum des Jahres 2019, dem im Jahre 2020 mit dem 50. Geburtstag des Bayerischen Umweltministeriums ein ebenso erfreuliches Jubiläum folgen wird.

Meinen herzlichen Glückwunsch! Meinen Dank für die gemeinsame Zeit! Und meine besten Wünsche für die Zukunft!

Thorsten Glauber, MdB

Bayerischer Staatsminister für Umwelt und Verbraucherschutz



2020 wird das Ministerium 50 Jahre alt.



Die Zukunft hat schon begonnen: der Arabellapark mit dem Arabeska-Komplex in der Mitte.

## Ein Schlusswort, das eigentlich ein Anfang ist

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

auf den vorhergehenden 115 Seiten haben Sie so manches über den Arabellapark lesen können. Über seine Geschichte, seine Philosophie, seine Besonderheiten. Und über die aktuellen globalen Strömungen, die Städte und Stadtviertel in den nächsten Jahren und Jahrzehnten voraussichtlich mitprägen werden.

Was wir aber trotz allem nicht können, ist, ein klares Bild des Arabellaparks zu zeichnen, so, wie er sich in 20, 30 oder gar 50 Jahren darstellen wird. Zukunft – das wissen wir – ist nun einmal unberechenbar. Und das ist auch gut so. Denn dadurch sind wir gezwungen, immer wieder neu kreativ zu werden, um auf das zu reagieren, was uns gerade herausfordert. Das gilt auch für das Bauen in der Stadt: Wir können dem Arabellapark nicht einfach ein neues Kleid von der Stange verpassen – in der Hoffnung, dass es ihm passt. Aber wir können sukzessive da, wo sie gebraucht werden, bauliche Lösungen entwickeln, die der Einzigartigkeit des Gesamtensembles und den Bedürfnissen der Bewohner und Nutzer angemessen sind. Wenn wir über Veränderungen im Stadtteil diskutieren, haben wir zugleich die Chance, Potenziale auszuschöpfen – etwa im Hinblick auf Architektur, Bauökologie, Wegebeziehungen oder Raumaufteilung. Das gilt insbesondere auch für die zukünftige Gestaltung des Arabellahauses selbst. Damals wie heute eröffnet uns dieses „Leuchtturm-Projekt“ große Chancen, gepaart mit großen Herausforderungen. Gelingt es uns, diese zu meistern, dann kann die legendäre Hochhaus-Scheibe zum zweiten Mal eine Strahlkraft entwickeln, die weit über die Grenzen Münchens hinausreicht. Und die der Aktualität des Konzepts Arabellapark ein neues, unübersehbares Ausrufezeichen anfügt.

Ich bin davon überzeugt: Mit guten Ideen und einem gerüttelt Maß an Verantwortung gegenüber dem Bestehenden einerseits und dem Zukünftigen andererseits wird der Arabellapark nach jeder Veränderung funktionaler, schöner, vor allem aber zeitgemäßer werden, als er zuvor war. Die Bayerische Hausbau setzt sich mit ihrer Kompetenz und Erfahrung genau dafür ein. Und wir freuen uns über jeden, der diesen Weg gemeinsam mit uns geht.

In diesem Sinne: auf die nächsten 50 Jahre Arabellapark!

*Alexandra Schörghuber*

Alexandra Schörghuber



Alexandra Schörghuber,  
Vorsitzende des Stiftungsrates der  
Schörghuber Unternehmensgruppe.



## Impressum

### Herausgeber:

Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG  
Denninger Straße 165 | 81925 München  
www.hausbau.de



### Text:

Dr. Marion Schweiker

### Konzept | Design:

acm Werbeagentur GmbH, München  
www.acm.de

### 1. Auflage, München 2019

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 nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

### Bildnachweis:

acm Werbeagentur/Hajo Forster: Seite 25  
acm Werbeagentur/Leonie Lorenz: Seite 42 (links), Seite 44, Seite 58,  
Seite 60, Seite 76, Seite 79, Seite 82, Seite 100, Seite 102 (rechts), Seite 106  
Alamy Stock Foto/Andrea Sabbadini: Seite 12  
Angelika Pilz-Strasser: Seite 103  
Bayerische Hausbau/Archiv: Seite 5, Seite 8–11, Seite 13, Seite 15–19, Seite 21–24,  
Seite 27–30, Seite 32–33, Seite 35–36, Seite 40–41, Seite 56, Seite 64, Seite 73,  
Seite 104  
Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz:  
Seite 113 (oben)  
Fotolia/Composer: Seite 98–99  
Getty Images/Echoes, Redferns: Seite 45  
Gisela Schregle: Seite 116  
Hans-Rudolf Schulz: Seite 2, Seite 61, Seite 72, Seite 117  
Ingeborg Bock-Schröder: Seite 62 (oben), Seite 102 (links)  
Johannes Seyerlein: Titel, Seite 4, Seite 34 (rechts), Seite 37–39, Seite 42 (rechts),  
Seite 43, Seite 46–55, Seite 57, Seite 59, Seite 63, Seite 65–69, Seite 71, Seite 74–75,  
Seite 77–78, Seite 83–87, Seite 90–91, Seite 107, Seite 112, Seite 113 (unten),  
Seite 114–115  
Lutz Bergmann: Seite 62 (unten)  
Marriott International: Seite 70, Seite 88–89, Seite 92–93, Seite 95, Seite 111  
Schluchtmann Architekten: Seite 109, Seite 110 (unten)  
Shutterstock/Blanscape: Seite 94  
Shutterstock/I Believe I Can Fly: Seite 101  
Shutterstock/Paola Leone: Seite 6–7  
Susanne Jell: Seite 110 (oben)  
SZ Photo/Süddeutsche Zeitung Photo, Catherina Hess: Seite 31  
visualexperts interfoto: Seite 20  
Wikimedia/Gunnar Klack: Seite 14  
Wikimedia/O DM: Seite 34 (links)  
Wilfried Dechau: Seite 105  
www.blogderblauenstunde.de: Seite 80–81



