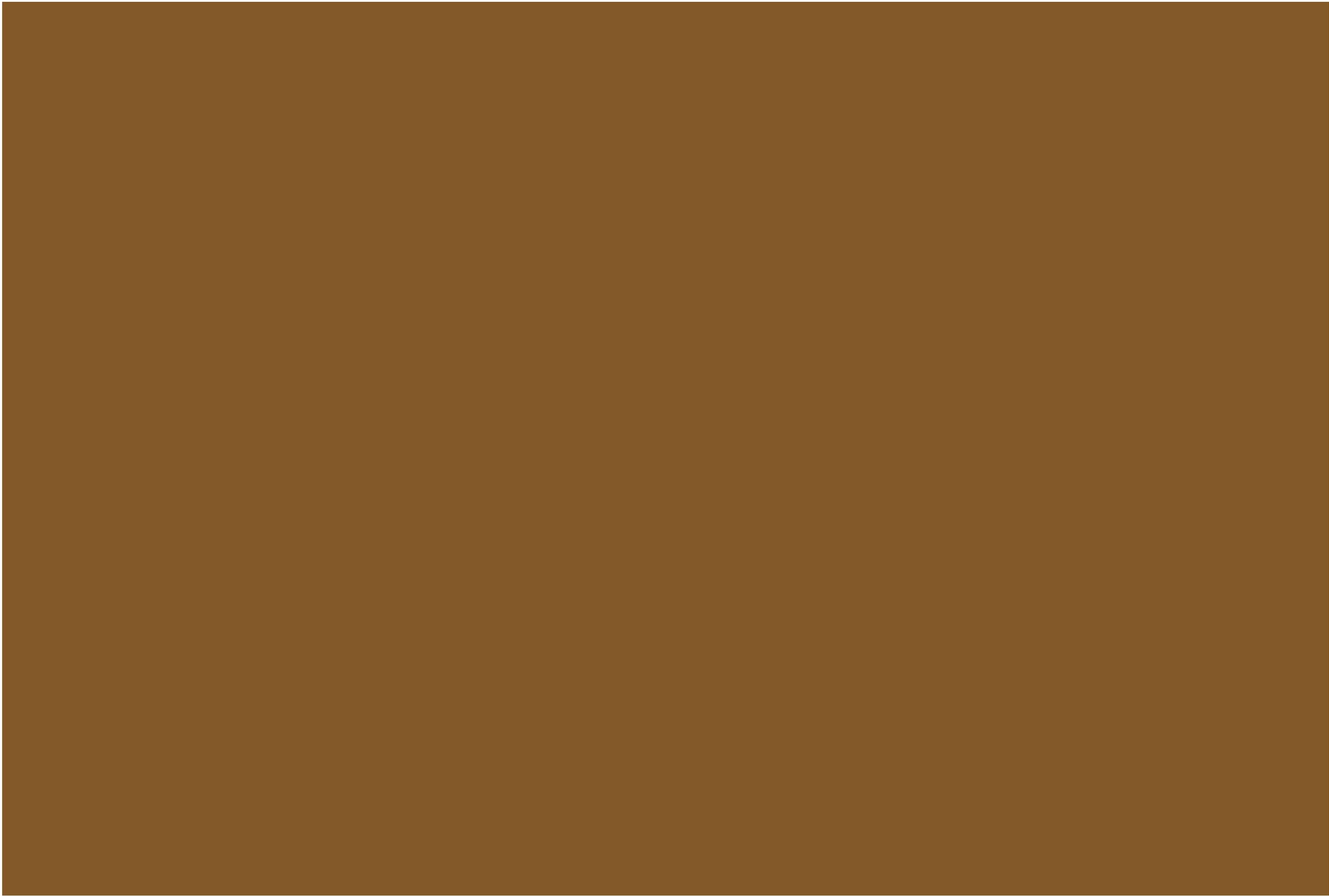


Joseph Pschorr Haus

Klassische Geschäftshaustradition,
modern interpretiert





BAYERISCHE HAUSBAU

Joseph Pschorr Haus

Klassische Geschäftshaustradition,
modern interpretiert



04 Editorial

06 Einleitung

08 **Historischer Teil**
Am Anfang war das Bier. Zur Geschichte des Joseph Pschorr Hauses.

11 Die Neuhauser Straße in München | Ein Standort mit Geschichte

13 Joseph Pschorr | Visionär und Namensgeber

19 Tradition und Aufbruch im Pschorr-Block | Stationen einer Immobiliennutzung

24 **Konzept und architektonischer Entwurf**
Mit Respekt und Fingerspitzengefühl. Stadtgestaltung zwischen Integration und Individualität.

27 Chance zur Neuentwicklung | Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

31 Ein Handelshaus von Format | Auslobung und Wettbewerb

39 Bronze, Glas und „Kuehn“-heit | Ein Entwurf setzt sich durch

50 **Bauliche Umsetzung**
Präzision trifft Hochgeschwindigkeit. Das Joseph Pschorr Haus entsteht.

53 Ein Ziel, das alle verbindet | Projektleitung und Teamwork

61 Ansporn zur Perfektion | Vom Umgang mit Herausforderungen

67 Das Gespräch suchen | Bauen im friedlichen Miteinander

72 **Nutzung und Mieter**
Modern sein, modern bleiben. Zeitgemäßer Nutzungsmix auf zehn Etagen.

75 Domizil in der Fußgängerzone | Ein Handelshaus mit Wohnqualität

79 Handel ist Wandel | Flexibilität macht den Unterschied

81 Schuhe und Accessoires | Der neue Deichmann-Flagship-Store

83 Macht Sport zum Erlebnis | Der SportScheck-Flagship-Store

87 Stöbern nach Schätzen | Das TK Maxx-Erfolgskonzept

90 Impressum



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

urbanes Leben aktiv mitzugestalten, ist ein zentrales Anliegen der Bayerischen Hausbau. Als eines der großen Immobilienunternehmen Deutschlands übernehmen wir Verantwortung für die städtebauliche Entwicklung, insbesondere in unserer Heimatstadt München. Dabei geht es nicht darum, unsere Vorstellungen von Ästhetik und Funktionalität durchzusetzen. Gestalten bedeutet für uns vielmehr, mit unserer mehr als 60-jährigen Erfahrung und Kompetenz und im Einvernehmen mit den verschiedenen Interessengruppen die Dinge so zu verändern, dass alle Seiten davon profitieren.

Beim Joseph Pschorr Haus in der Neuhauser Straße, im Herzen der Münchner City gelegen, haben wir diese Philosophie einmal mehr erfolgreich umgesetzt. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt, den Anwohnern und den Mietern ist an die Stelle des ehemaligen Kaufhauses Karstadt am Dom in Rekordzeit ein Handelshaus der besonderen Art getreten. Auch Jahre nach seiner Fertigstellung löst es immer wieder begeisterte Reaktionen aus. Was ist sein Geheimnis? Wir würden es so formulieren: Das Joseph Pschorr Haus baut auf besondere Weise Brücken zwischen Vergangenheit und Gegenwart. Sein Erscheinungsbild ist modern, ästhetisch anspruchsvoll und originell, zugleich kann man den Respekt vor dem historischen Standort deutlich spüren. Die gemischte Nutzung mit mehreren starken Einzelhandelsmietern, Parkgarage, Büros und Wohnungen knüpft an alte Traditionen an. Gerade mit den Wohneinheiten in den beiden oberen Etagen bekommt das früher selbstverständliche private Leben in der Innenstadt hier wieder mehr Raum. Im Hinblick auf Ausstattung, Komfort, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit lässt die Immobilie ebenfalls keine Wünsche offen. Kurz gesagt: Das Joseph Pschorr Haus interpretiert den Begriff „Handelshaus“ neu – und zwar so individuell wie zeitgemäß.

Die bauliche Umsetzung hat uns allerdings vor enorme Herausforderungen gestellt, angefangen von der heiklen Lage in unmittelbarer S-Bahn-Nähe über bauökologische Aspekte und Sicherheitsvorgaben bis hin zu unserem eigenen, straffen

Zeitplan. Mithilfe der innovativen Deckelbauweise ist es uns hier jedoch gelungen, gleichzeitig in die Höhe und in die Tiefe zu bauen und damit trotz schwieriger Verhältnisse effizient und schnell. Die Summe aller Herausforderungen und ihre erfolgreiche Bewältigung machen das Joseph Pschorr Haus zu einem echten Vorzeigebjekt in unserem Portfolio.

Dieses Buch möchte Sie auf eine Zeitreise mitnehmen. Tauchen Sie ein in die Geschichte des Standorts – vom Ursprung des legendären Pschorr-Biers über die Ära des Karstadt-Kaufhauses bis hin zur ersten Weichenstellung für das Joseph Pschorr Haus. Begleiten Sie uns beim architektonischen Wettbewerb und bei der praktischen Baudurchführung mit ihren vielen Facetten. Und lernen Sie nicht zuletzt unsere Mieter und ihr jeweiliges Store-Konzept kennen.

Eines lässt sich festhalten: Eine Projektentwicklung und -realisierung an einem so zentralen Standort ist alles andere als ein Spaziergang. Sie ist eine Gratwanderung zwischen Vorstoß und Kompromiss, Mut und Demut, Selbstbewusstsein und Zurückhaltung. Gelingt es jedoch, die unterschiedlichen Wünsche und Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen, dann steht am Ende auch ein klarer Erfolg: ein Stück gemeinsam gestaltete Urbanität.

Herzlich


Christian Balletshofer


Peter Müller

Einleitung

Am 10. Oktober 2013 zerschneiden Christine Strobl, Münchens Zweite Bürgermeisterin, Alexandra Schörghuber, Vorsitzende des Stiftungsrates der Schörghuber Unternehmensgruppe, Dr. Jürgen Büllsbach, Vorsitzender der Geschäftsführung der Bayerischen Hausbau, sowie Vertreter der künftigen Einzelhandelsmieter symbolisch ein weißes Band vor der Kulisse des neu erbauten Joseph Pschorr Hauses. Damit geben sie nach nur zwei Jahren Bauzeit den Weg frei für eine neue Ära der Immobiliennutzung in der Neuhauser Straße 19–21.

Der Neubau des Geschäftshauses ist von Beginn an durch besonders hohe Erwartungen geprägt: nicht nur, weil die Bayerische Hausbau hier ein stadtbildprägendes Projekt realisieren will. Auch Stadtplaner, Politiker, Medien, Nachbarn und Münchner Bürger möchten den prominenten Standort – direkt in der Fußgängerzone – ausreichend gewürdigt sehen. Konzept, Planung und Umsetzung sind entsprechend aufwändig.

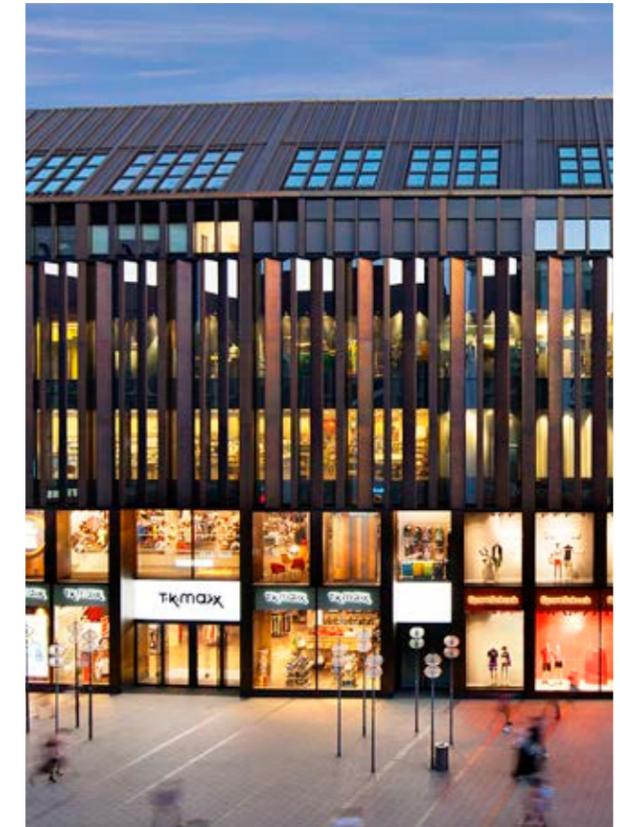
Die Mühen werden belohnt: Schon während der Bauzeit verfestigt sich das Image der Immobilie als begehrtes Geschäftshaus, Verträge mit großen Einzelhandelsmietern sind bereits zwei Jahre vor Abschluss der Arbeiten besiegelt. Auch die 25 exklusiven Wohneinheiten in den beiden obersten Stockwerken können innerhalb kurzer Zeit vermietet werden. Als ökologisches Vorzeigeobjekt wird das Gebäude zudem mit dem Zertifikat in Gold (inzwischen: Platin) der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ausgezeichnet.

Und keine Frage: Die Münchner Fußgängerzone gewinnt mit dem Joseph Pschorr Haus eine architektonische Attraktion hinzu – dafür sorgen unter anderem die auffällige und zugleich differenzierte Fassadengestaltung und der begrünte Lichthof. Mit insgesamt 5.000 Quadratmetern Grundstücksfläche prägt das Joseph Pschorr Haus das Gesicht gleich dreier Straßen: neben dem der Fußgängerzone in der Neuhauser Straße auch das der Eisenmannstraße im Westen und das des Altheimer Ecks im Süden.

Das gesamte Areal bildet den so genannten Pschorr-Block, ein zusammenhängendes Karree. Auf ebendiesem Terrain gründet der Braumeister Joseph Pschorr (1770–1841) in den 1820er Jahren seine legendäre und bis heute bekannte und erfolgreiche Brauerei Zum Pschorr. Von hier aus versorgt der erfolgreiche Unternehmer die Münchner mit Gerstensaft von ausnehmend hoher Qualität und drückt dem Brauhandwerk weit über die Grenzen Bayerns hinaus seinen Stempel auf. Zum



Blick auf die Pschorrbräu-Bierhallen im Jahre 1905.



Frontansicht des neuen Geschäftshauses im Jahr 2016.

historischen Fundament des Ortes gehören auch die Pschorrbräu-Bierhallen, die seit 1896 im ehemaligen Bräukeller untergebracht sind. Sie gelten über Jahrzehnte hinweg als Inbegriff gepflegten Biergenusses und bayerischer Gastlichkeit.

So ist der Name Joseph Pschorr Haus nicht nur eine Hommage an eine bedeutende Persönlichkeit, sondern auch ein klares Bekenntnis zur Geschichte der Münchner Innenstadt. Ein Blick auf den historischen Kontext trägt dazu bei, die Immobilie in ihrer Bedeutung für die Stadtentwicklung angemessen zu würdigen.

AM ANFANG WAR
DAS BIER.
Zur Geschichte des
Joseph Pschorr Hauses.



Auf ein Bier – im Kneiphof
der früheren
Pschorrbräu-Bierhallen.



Derselbe Standort, neues Gesicht: das moderne Joseph Pschorr Haus.

Die Neuhauser Straße in München Ein Standort mit Geschichte

Das Joseph Pschorr Haus ist nicht nur wegen seiner Größe, sondern vor allem wegen seiner auffallend gestalteten Fassade unübersehbar. Wer von auswärts kommt und die bayerische Landeshauptstadt bei einem Bummel durch die Fußgängerzone entdeckt, dessen Blicke werden auf halbem Wege zwischen Marienplatz und Karlsplatz (Stachus) früher oder später von dem imposanten Neubau angezogen. Dabei fügt sich die Immobilie bei aller Modernität harmonisch in ihre Umgebung ein: Alte und neue Geschäftshäuser, Läden und Büros säumen hier eine der großen Schlagadern der Stadt – ein lebendiges Zentrum Münchens seit seiner Gründung.

Von der Mönchssiedlung zum Handelszentrum

Im 12. Jahrhundert, genauer gesagt im Jahr 1158, wird aus München, der kleinen Ansiedlung Salzburger Mönche auf dem Petersberg, die Stadt München. Damals bestätigt Kaiser Friedrich Barbarossa das Zoll-, Markt- und Münzrecht des Ortes. Eine neu geschlagene Brücke über die Isar ist der Schlüssel zu aktiven Handelsbeziehungen in Richtung Süden – etwa für den Salzhandel. Die Brücken-, Waren- und



Das alte Pschorr-Anwesen in der Neuhauser Straße, erbaut um 1820, auf einer historischen Federzeichnung.

Marktzölle bieten eine lukrative Einnahmequelle für den Landesherrn. Davon profitiert auch die wachsende Bevölkerung: Schnell entwickelt sich ein buntes Marktleben rund um den so genannten Schrankenplatz, den heutigen Marienplatz.

Die junge Stadt und das Bier

Geschäfte und Geselligkeit lassen auch die Gastronomie in München aufblühen und – als ein wesentlicher Teil davon – die Kunst des Bierbrauens. Öffentliche Ausschankstellen sprießen aus dem Boden, in denen durstige und hungrige Händler und Kaufleute einkehren können. Das Wissen, wie sich aus Getreide und Wasser ein süffiger, goldgelber Saft vergären lässt, ist zu diesem Zeitpunkt schon jahrtausendalt: Früheste Nachweise der Bierherstellung führen nach Alt-Mesopotamien. Doch das Land Bayern soll sich, das wird die Zukunft zeigen, als eine Wiege moderner Braukunst erweisen und seine Biere die ganze Welt erobern. Anfangs liegt das Bierbrauen noch in den Händen der Klöster und der privaten Haushalte. In den eigenen vier Wänden braut die Hausfrau das Familiengetränk, von dem auch die Kinder kosten dürfen. Im 12. und 13. Jahrhundert entwickeln sich die Braukunst und der Bierausschank dann langsam, aber sicher zu einem selbstständigen Gewerbe – mit eigenen Regeln und Gesetzen.

Brautradition in der Neuhauser Straße

Zunächst kocht jeder Wirt noch seinen eigenen Sud, später übernehmen diese Aufgabe professionelle Brauereien, die ihrerseits die Schänken beliefern. Für München ist ab dem 14. Jahrhundert die Entstehung zahlreicher Brauereien rund um das Stadtzentrum belegt. Und der Standort des heutigen Joseph Pschorr Hauses in der Neuhauser Straße ist, quer durch die Jahrhunderte, ein festes Standbein für das Münchner Brauhandwerk. Zwar ist die Quellenlage in der Frühphase dünn, doch nehmen Historiker bereits seit der Erstbebauung einen Braubetrieb an, und spätestens ab dem Jahr 1422 ist dieser dokumentiert. Da nämlich betreibt ein gewisser Lienhardt Lunglmayr eine Braustätte in der „Neuhauser Gasen“. Ihm folgen sieben weitere Brauherren in vier Jahrhunderten, ehe Franz Xaver Reitz das Anwesen im Jahr 1803 erwirbt. Seine als Bauernhansl bekannte Brau- und Gaststätte bleibt immerhin noch weitere 17 Jahre bestehen. Dann, 1820, kauft Joseph Pschorr das Haus samt vier angrenzenden Nachbargebäuden für seinen Sohn. Er lässt die gesamte Bebauung abreißen und an ihrer Stelle eine Braustätte völlig neuen Ausmaßes errichten: Mit der Brauerei Zum Pschorr beginnt an diesem Ort ein neues Kapitel Münchner Biergeschichte.



„Bierkönig“ und Unternehmerpersönlichkeit: Joseph Pschorr (1770–1841).

Joseph Pschorr Visionär und Namensgeber

Wer ist dieser Joseph Pschorr eigentlich, der „Bierkönig von München“, dessen Name durch die nach ihm benannte Immobilie im Bewusstsein der Münchner Bürger auch in Zukunft weiterleben wird? Ein Zeitgenosse beschreibt ihn so: „Ausgestattet mit echtem Bürgersinn, wahrer Gottesfurcht, eifriger, nie rastender Menschenliebe, Sparsamkeit mit weitem Blick, klarem praktischem Verstand, aussergewöhnlicher, fast ins Extreme gehender Willenskraft, unermüdlichem Fleiß und Ausdauer.“¹ Es scheint, dass sein Schaffen und seine Persönlichkeit schwer voneinander zu trennen sind und dass beides zusammen die Wirkung ausmacht, die er auf seine Zeit und sein Handwerk ausübt. Bei der Betrachtung seiner historischen Bedeutung entsteht aber auch das Bild eines Menschen, der wirtschaftliche Chancen und Möglichkeiten früher als andere erkennt und sie konsequent

¹ Pschorr, Georg: Pschorr-Bräu (Chronik), München (ohne Jahr), S. 4.

nutzt. Auf diese Weise verändert er einen ganzen Wirtschaftssektor spürbar und nachhaltig. Der Chronist Arno Henseler fasst die Lebensleistung von Joseph Pschorr in einem Satz zusammen: „Er leitete eine Evolution ein, die aus den handwerklichen Formen des Mittelalters die Brauerei in die neuzeitliche Form des Industrie-Zeitalters überführte.“² Und immerhin ist Joseph Pschorr der einzige Brauer, dessen Verdienste um das Münchner Braugewerbe von Prinzregent Luitpold in Form einer Marmorbüste in der Ruhmeshalle der Bavaria auf der Theresienhöhe gewürdigt werden.

Jugend- und Lehrjahre

Joseph Pschorr wird am 2. Juni 1770 als Sohn einer Bauernfamilie in Kleinhadern bei München geboren. Statt – wie erwartet – in den elterlichen Hof einzusteigen, zeigt er schon früh Interesse am Bierbrauen. Viel Zeit verbringt er bei seinem Paten in Sendling, der ihn Lesen und Schreiben lehrt und seinen großen Wissensdurst zu stillen versucht. Auch bei der Suche nach einer geeigneten Ausbildungsstelle unterstützt ihn der Verwandte – mit Erfolg. Mit 15 Jahren bricht Pschorr nach München auf, um dort eine Lehre beim Oberkandlerbräu am Karlsplatz zu beginnen. Und bereits zwei Jahre später, 1787, hält er den ersehnten Gesellenbrief in Händen. 1790 folgt die Meisterprüfung, die ihn offiziell befähigt, eine eigene Bräustätte zu betreiben.

Die erste eigene Brauerei

1793 bekommt sein Leben eine entscheidende Wendung. Auf der Suche nach einem eigenen Brauunternehmen stößt Joseph Pschorr auf die Hacker-Brauerei in der Sendlinger Straße, die kurz „vor der Gant“, also vor dem Bankrott, steht. Der heruntergekommene Betrieb leidet unter Misswirtschaft und einer schlechten Bierqualität. Das reizt den jungen Braumeister. Doch ob aus Joseph Pschorr der spätere Hacker-Brauer geworden wäre, wenn Peter Paul Hacker nicht eine hübsche ledige Tochter gehabt hätte, muss bezweifelt werden. Tatsache ist jedenfalls, dass er die umschwärmte Therese

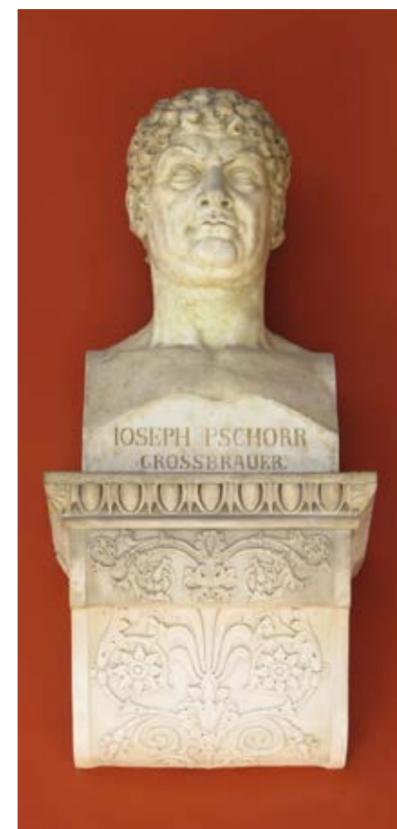
Hacker heiratet und so in den Betrieb seines Schwiegervaters einsteigt. Mehr noch: Mit viel Knowhow und einem klaren Kopf saniert er ihn konsequent – zum Teil auch gegen den Willen des starrköpfigen Altbrauers.

Innovationen als Hacker-Brauer

Die andauernden Auseinandersetzungen mit seinem Schwiegervater münden schließlich in die Übernahme der Brauerei durch Joseph Pschorr im Jahr 1797. Der Kaufpreis von 34.000 Gulden, der seine ganzen Ersparnisse auffrisst, soll sich für den jungen Brauereibesitzer allerdings mehr als bezahlt machen. Pschorr nutzt sämtliche ihm zur Verfügung stehenden rechtlichen und technischen Möglichkeiten und baut die Hacker-Brauerei sukzessive zum führenden Braubetrieb in München aus. Durch die Erhöhung der Gerstenmalzmenge und andere Veränderungen im Produktionsprozess verbessert er den Geschmack des Bieres deutlich. Die Münchner Biergenießer danken es ihm. Bis 1806 steigert er die Produktion so auf 260 Sude jährlich, was einer Vervierfachung der früheren Menge gleichkommt.

Eine Festung fürs Bier

Es ist charakteristisch für Joseph Pschorr, dass er sich niemals auf dem Erreichten ausruht, sondern sofort das nächste Projekt in Angriff nimmt, das nächste Ziel verfolgt. Eine Herausforderung stellt seinerzeit die Kühlung des fertigen Biers im Sommer dar. Lange bevor das elektrische Kühlen am Horizont der Geschichte erscheint, müssen Keller und natürliches Eis erhalten, um das empfindliche Gut vor dem Verderben zu schützen. Ende des 18. Jahrhunderts erlebt der Bierkellerbau in München einen regelrechten Boom, besonders im Randbereich des Burgfrieds oder am Hochufer der Isar, wo vergleichsweise tiefe Gruben in natürliche Erhöhungen gegraben werden können. Dennoch reichen die Lagerkapazitäten nicht aus, um den steigenden Bierkonsum zu decken. Der Keller, den Joseph Pschorr ab 1813 in der Bayerstraße westlich der Isar bauen lässt, sprengt jedoch jedes Maß. Zehn Jahre



Büste von Joseph Pschorr in der Münchner Ruhmeshalle. Familienwandschmuck mit Darstellung des Großbrauers und zweier seiner Söhne.



Grabstätte der Familie Pschorr auf dem Alten Südlichen Friedhof in München.

² Henseler, Arno: Eine Münchner Bierchronik. Gedanken am Rande der Geschichte eines Hauses in der Neuhauser Straße (den Geschäftsfreunden und Gönnern des Hauses Pschorr gewidmet), München (ohne Jahr), S. 10.



Historische Postkarte mit Innenansichten der Pschorrbräu-Bierhallen.

dauert der Bau auf dem riesigen Grundstück – dann kann das Bier kommen. 35.000 Hektoliter lassen sich dort ganzjährig lagern. Die Münchner nennen den Keller fortan nur die „Bierfestung“.

Ausbau des Brauereiimperiums

In den Folgejahren baut Pschorr sein Unternehmen konsequent und weitsichtig aus. Ein Meilenstein dabei ist die Gründung der Pschorr-Brauerei auf dem Grundstück des heutigen Joseph Pschorr Hauses. 1820 geht es dem dort beheimateten Bauernhansl-Bräu schlecht. Im Rahmen einer Zwangsvollstreckung erwirbt Pschorr das Haus sowie vier angrenzende Gebäude auf den Namen seines Sohnes Georg. Er lässt alles abreißen und errichtet dort die nach dem Hacker-Bräu zweitgrößte Brauerei Münchens: die Brauerei Zum Pschorr. Bereits 1830 produziert er in seinen beiden Betrieben so viel Bier wie 30 Jahre zuvor alle 52 Münchner Brauereien zusammen. Mit 64 Jahren, 1834, übergibt Pschorr die Geschäfte an zwei seiner Söhne: Georg übernimmt die Pschorr-Brauerei, Matthias den Hacker-Bräu. Beide teilen sich die „Bierfestung“ als

Lagerstätte. Joseph Pschorr selbst zieht sich in sein Haus am Marienplatz zurück, wo er mit 71 Jahren, 1841, stirbt.

Auswirkungen auf die Münchner Bierkultur

Joseph Pschorr prägt das Brauereiwesen, aber auch die Münchner Bierkultur nachhaltig. Er ist ein geborener Unternehmer, der vorausschauend und innovativ agiert und sich für eine gleichbleibend hohe Qualität und Frische seines Produktes einsetzt. Als erster Großbrauer seiner Zeit stellt er die Weichen für eine moderne, effiziente und zunehmend industrialisierte Bierherstellung. Zudem macht er den sommerlichen Biergenuss erstmals in großem Maßstab und in höchster Güte möglich. Doch Joseph Pschorr erwirbt sich auch als Mensch großes Ansehen. Zeitgenössische Quellen besagen, dass der Vater von 20 Kindern, der dreimal verwitwet ist und vier Ehen führt, zeitlebens ein Mann des Volkes ist: authentisch und bodenständig – und im besten Sinne eigenwillig. So sucht Pschorr der Überlieferung nach bereits Jahre vor seinem Tod, noch bei bester Gesundheit, die Särge für sich und seine Gattin aus und bewahrt sie in seinem Haus auf,

Exkurs: Gutes Bier brauen. Der Kampf um Qualität und Frische.

Bis ins 15. Jahrhundert hinein darf Bier aus diversen Zutaten hergestellt werden. Um den daraus resultierenden Qualitätsunterschieden zu begegnen und die Güte des Getränks zu standardisieren, legt das von Herzog Albrecht IV. im Jahr 1487 erlassene Reinheitsgebot verbindlich fest, dass Bier lediglich aus Wasser, Hefe, Gerste und Hopfen bestehen darf. Bei diesem Statut handelt es sich um die älteste noch gültige Lebensmittelverordnung der Welt. Für Bierbrauer früherer

Jahrhunderte stellt aber nicht nur die Beschaffung dieser Zutaten – in ausreichender Menge und Qualität – eine Herausforderung dar, sondern auch die Lagerung des fertigen Getränks. Das damalige Bier ist leicht verderblich und kippt in der warmen Jahreszeit schnell um – es sei denn, man lagert es kühl. Weil große Keller mit niedrigen Temperaturen in der Münchner Innenstadt rar sind, kommt das Münchner Sommerbier lange Zeit aus Bad Tölz – sehr zum Leidwesen der Münchner Brauer.



Erst Joseph Pschorr beendet die Abhängigkeit vom Tölzer Bier, indem er umfangreiche Lagermöglichkeiten innerhalb der Stadt schafft.

ohne dass dies seiner Lebensfreude Abbruch täte. Die bayerische National-Zeitung schreibt 1837 dazu: „Andere fürchten sich schon vor dem Gedanken an die Ruhestätte der Toten – der ehrwürdige Pschorr läßt dagegen für sich und die Seinigen noch bei Lebzeiten die Särge verfertigen und sieht mit eigenen Augen sein künftiges ewiges Ruhebett. Bürgern, die sich auf solche Weise mit dem Gedanken an den Tod befreunden, wird auch die letzte irdische Stunde süß und um so entfernter sein, je gewissenhafter dieselben auf die ordentliche Führung des Lebens gesehen haben und sehen.“³

Die Brauereien Pschorr und Hacker bis heute

Joseph Pschorr übergibt seinen Söhnen mit den beiden Brauereien Hacker und Pschorr zwei Betriebe, die technisch auf dem modernsten Stand und deren Biere weithin bekannt und begehrt sind. Unter diesen günstigen Voraussetzungen werden die Brauereien erfolgreich weitergeführt. Beide

Unternehmen gehen zwar grundsätzlich getrennte Wege, kooperieren aber bei Bedarf miteinander. Die Hacker-Brauerei wird bereits 1881 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt, die Pschorr-Brauerei 1922. Die fortschreitende Industrialisierung und der zunehmende Ausbau von Verkehr und Transport ermöglichen ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts den Vertrieb über die bayerischen Grenzen hinaus und in alle Welt. Der Zweite Weltkrieg zerstört die Pschorr-Brauerei komplett, weshalb sie die Anlagen der Schwesterfirma bis zum Wiederaufbau ihrer eigenen mitbenutzen darf. 1972 verschmelzen beide Unternehmen zur Hacker-Pschorr Bräu AG, die 1979 vom Münchner Unternehmer Josef Schörghuber übernommen wird. Dieser schließt sie 1985 mit der Paulaner-Salvator-Thomasbräu AG zusammen. Heute sind beide Brauereien Teil der Paulaner Brauerei Gruppe. Diese ist ein Joint Venture der Schörghuber Unternehmensgruppe (70 Prozent) mit der niederländischen Heineken N. V. (30 Prozent).

³ Kaltenecker, Reiner: Kein Grab ist stumm. Illustriertes Handbuch zum Alten Südfriedhof München, München 2007–2017: <http://www.friedhofsfuehrer.alter-suedfriedhof-muenchen.online> (2. Februar 2017).



Die Pschorrbräu-Bierhallen um 1936.



Der wiedereröffnete Biergarten um 1949.

Tradition und Aufbruch im Pschorr-Block Stationen einer Immobiliennutzung

Obwohl das heutige Joseph Pschorr Haus und das beliebte Münchner Pschorr-Bier durch den Standort eng miteinander verbunden sind, soll es in der modernen Immobilie künftig keinen Bierausschank mehr geben. Stattdessen werden andere Werte fortgeführt, für die der Name Joseph Pschorr steht: Innovationsbewusstsein, spektakuläre Architektur und eine vielfältige Nutzung. Das Joseph Pschorr Haus weist in seiner Konzeption und Umsetzung ein vergleichbar hohes Maß an Pioniergeist auf, wie es dem Namensgeber nachgesagt wird. Die moderne Architektur setzt ebenso auffallende stilistische Zeichen wie die lichte Hallenkonstruktion des 1820 errichteten Baus. Und auch die Tradition eines Nebeneinanders verschiedener Nutzungsarten setzt die Immobilie mit ihrer Kombination aus Einzelhandel, Büro und Wohnen fort.



Joseph Pschorr (3. v. l.) mit Ehefrau sowie drei seiner Brüder mit Gattinnen im Jahr 1898.

Der Pschorr-Block

1834 übergibt Joseph Pschorr die großdimensionierte Brauerei Zum Pschorr an seinen Sohn Georg. Dieser kauft die beiden angrenzenden Häuser Altheimer Eck 2 und 4 hinzu. In den folgenden Jahrzehnten kommen weitere Grundstücke in der Neuhauser Straße, in der Eisenmannstraße und am Altheimer Eck hinzu, bis schließlich ein geschlossener Quadrant in der Hand der Familie Pschorr ist: der so genannte Pschorr-Block. Hier spielt sich in bewegten Zeiten bewegtes Leben ab – vom Bierkrawall 1848 über die Geburt von Richard Strauss 1864 bis hin zur Epoche der Pschorrbräu-Bierhallen, zu ihrer Zerstörung im Zweiten Weltkrieg und ihrem Wiederaufbau.

Aufbruch und Unruhe

1848 ist ein revolutionäres Jahr, was auch die Bierindustrie zu spüren bekommt. Aufgebracht durch eine staatlicherseits verordnete Erhöhung der Bierpreise, stürmen die Volksmassen die Brauerei, die sie dafür verantwortlich machen. Beim Bier verstehen die Münchner keinen Spaß, es ist ihnen „bierernst“ damit. Sie verwüsten nicht nur die Brauanlagen, sondern auch die privaten Räumlichkeiten der Familie Pschorr. Diese entgeht nur knapp, versteckt in einem Treppenhof, dem Überfall auf Leib und Leben.

Berühmter Urenkel

Knapp zwanzig Jahre nach dem Bierkrawall, am 11. Juni 1864, erblickt im Pschorr-Block ein Kind das Licht der Welt, das

einmal so weltberühmt werden wird wie das Pschorr-Bier selbst: Richard Strauss, Sohn von Josephine Pschorr und Hofmusiker Franz Strauss. Josephine ist die Enkelin von Joseph Pschorr, die Tochter seines Sohnes Georg. Der Urenkel, der bereits im Alter von zehn Jahren sein Opus 1 verfasst, wächst am Altheimer Eck in einer behüteten, musikalisch inspirierten Umgebung auf. Sein Leben lang soll er seinen Münchner Wurzeln positiv gegenübergestanden haben. Den „lieben Münchner Verwandten“ widmet er auch sein berühmtes Werk „Der Rosenkavalier“. Bis heute erinnern der Richard-Strauss-Brunnen in der Fußgängerzone, eine Gedenktafel im Treppenhof sowie eine kunstvolle Inschrift in den Fensterlaibungen am Altheimer Eck an den berühmten Sohn des Stadtviertels.

Von der Brauerei zum Gastronomiebetrieb

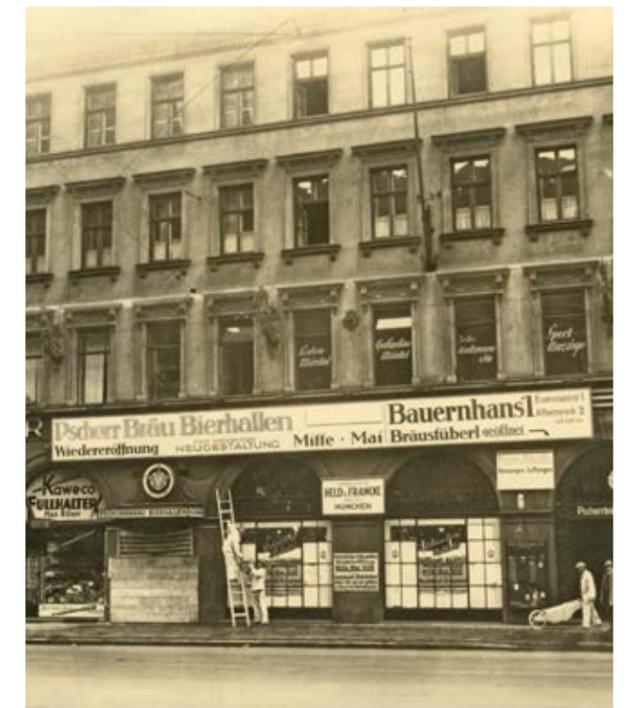
Georg Pschorr junior, der Bruder von Josephine, ist es, der 1896 die Pschorr-Brauerei in die Bayerstraße verlegt – dorthin, wo schon seit Jahrzehnten das als „Bierfestung“ bekannte Bierlager besteht. Die Gewölbe der bisherigen Brauerei wiederum eignen sich hervorragend, um dort einen großzügigen Gastronomiebetrieb zu eröffnen. Die typische Münchner Gemütlichkeit hat unter anderem hier ihre Wurzeln, und die Pschorrbräu-Bierhallen in den Kellergewölben der ehemaligen Brauerei bleiben für lange Zeit ein Synonym bayerischer Gastlichkeit und Bierkultur. Zwischen 1896 und 1961 werden sie von mehreren bekannten Münchner Wirten geführt, unter anderem von Max Praml und Toni Steiner. Nach einer



Bierstüberl in den Pschorrbräu-Bierhallen vor dem Umbau 1936.



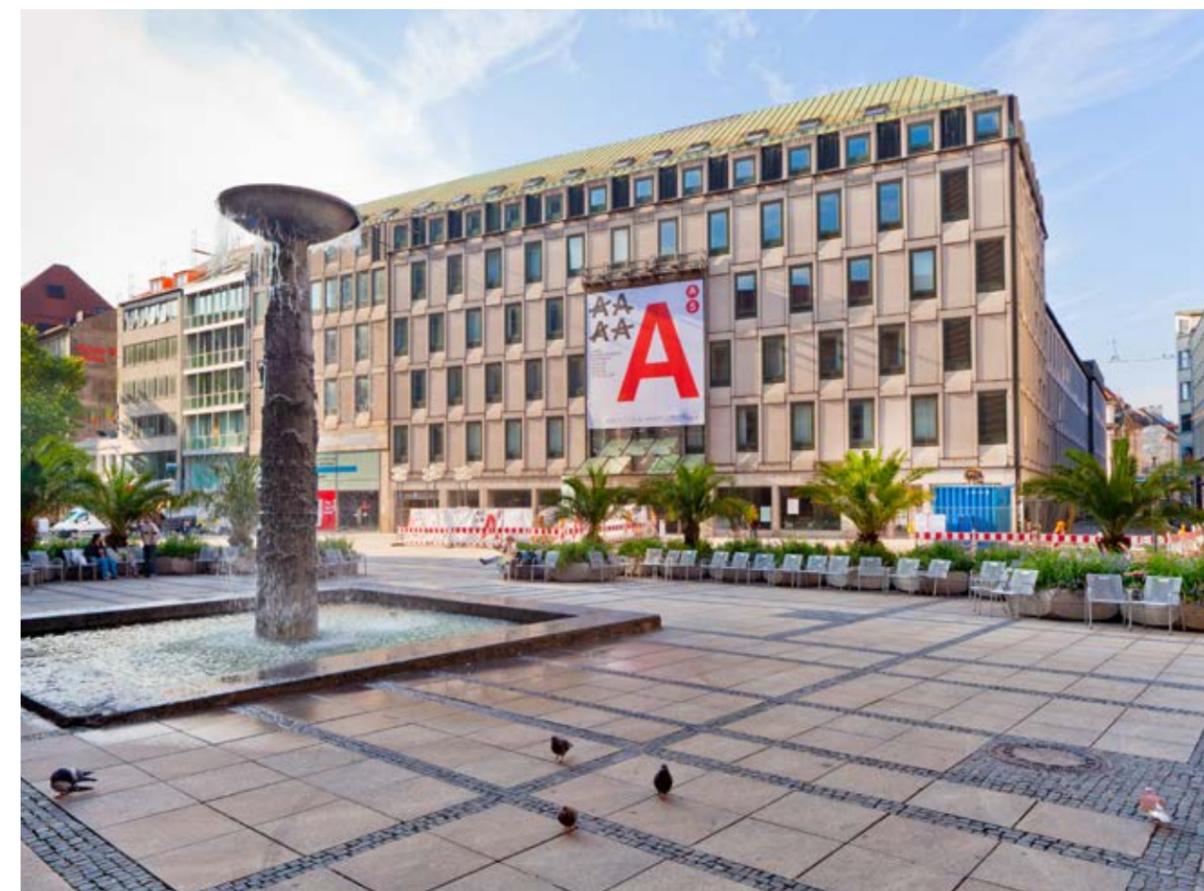
Die Pschorrbräu-Bierhallen mit Blick zum Altheimer Eck.



Die Fassade zur Neuhauser Straße während des Umbaus 1936.



Nach dem Zweiten Weltkrieg ist vom Pschorr-Block nur ein Trümmerhaufen übrig.



Vertrauter Anblick: das Karstadt-Kaufhaus kurz vor dem Abriss 2010.

Modernisierung der Bierhallen 1936 wird der gesamte Pschorr-Block im Zweiten Weltkrieg stark beschädigt. Beim Wiederaufbau folgt die Pschorr-Familie dem Gedanken einer einheitlichen Bebauung. Realisiert wird das Großprojekt von der Regensburger Invest Real AG mit Unterstützung des Architekten Rolf Schütze.

Neue Ziele, neue Pläne

Eine Großgarage, ein Kaufhaus und ein Gastronomiebetrieb: Als Teil dieser Dreifachnutzung werden die Pschorrbräu-Bierhallen samt historischer Kegelbahn im Januar 1963 wiedereröffnet. 1.100 Gäste finden in den historischen Hallen

Platz. Das Kaufhaus wird zunächst an die Neckermann Versand KG vermietet, verwandelt sich aber 1976, als Neckermann und Karstadt fusionieren, in das weithin bekannte Karstadt am Dom. Mehr als drei Jahrzehnte lang bleibt Karstadt Mieter. Münchner und Gäste gehen hier ein und aus, um Waren des täglichen Bedarfs einzukaufen. Doch mit der Jahrtausendwende zeichnet sich ein Wandel im Einkaufsverhalten der Städter ab: Die Epoche des klassischen Warenhauses geht langsam, aber sicher ihrem Ende entgegen. Damit wird auch für die Immobilie in der Neuhauser Straße der Weg für neue Ideen und zeitgemäße Konzepte frei – und für eine neue Ära.



MIT RESPEKT UND
FINGERSPITZENGEFÜHL.
Stadtgestaltung
zwischen Integration
und Individualität.

Großbaustelle
mit Blick auf die
Jesuitenkirche
St. Michael.



Eindrucksvolle Referenz: der von der Bayerischen Hausbau revitalisierte Alte Hof.

Chance zur Neuentwicklung Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Der Bayerischen Hausbau liegt die wertorientierte Entwicklung ihres Bestands seit jeher am Herzen. Gleichzeitig nimmt sie die Verantwortung, die gerade mit Grundstücken und Gebäuden in exponierten Innenstadtlagen einhergeht, äußerst ernst: In historisch bedeutsamer Umgebung erfordert eine bauliche Erneuerung ein besonders hohes Maß an Fingerspitzengefühl. Um Geschichte und Gegenwart harmonisch zu verbinden, müssen neue Strukturen behutsam in bestehende integriert und Veränderungen mit Respekt vor der gewachsenen Substanz angestrebt werden. Wichtige Erfahrungen mit dieser Herausforderung sammelt das Unternehmen schon vor dem Joseph Pschorr Haus mit verschiedenen Projekten, etwa mit der Revitalisierung der ehemaligen Kaiserresidenz Alter Hof in den Jahren

2004 bis 2006 oder mit der 2006 abgeschlossenen Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in der Kaufingerstraße 15. Für die zuletzt genannte Immobilie gibt es beim Wettbewerb Denkmalschutz und Neues Bauen 2009 eine „Lobende Erwähnung“ der Landeshauptstadt München. Bereits im Vorfeld der Planungen zum Geschäftshaus in der Neuhauser Straße verfügt die Bayerische Hausbau also über ein beachtliches Maß an Kompetenz bei der Realisierung von Projekten in vergleichbaren Lagen.

Ladenschluss bei Karstadt

Zur Kompetenz kommt die Gelegenheit: Bereits Anfang des Jahrtausends wird das Kaufhaus in der Neuhauser Straße 19–21 modernen baulichen Ansprüchen nicht mehr gerecht. Ein Neubau zu gegebener Zeit erscheint sinnvoll. Dennoch ist an einen Abriss in näherer Zukunft nicht zu denken. Grund dafür sind die Mieter: Seit Jahrzehnten gehört das Kaufhaus Karstadt am Dom zur Straße wie der Christbaum zu Weihnachten. Doch ab dem Jahr 2005 gerät der Essener Konzern immer wieder in finanzielle Schwierigkeiten, die sich Anfang 2009 dramatisch zuspitzen. Am 9. Juni 2009 stellt die Arcandor AG, ehemals KarstadtQuelle AG, Insolvenzantrag. Die Schließung einzelner Häuser ist unvermeidbar, auch das Kaufhaus Karstadt am Dom ist darunter.

Wirtschaftskrise als Katalysator

Allerdings laufen die bestehenden Mietverträge mit Karstadt, Roland-Schuhe und dem Parkhausbetreiber Bavaria offiziell erst Ende 2010 aus. Doch seitens der Bayerischen Hausbau gibt es ebenfalls gute Gründe, den Prozess zu beschleunigen: Im Winter 2008/2009 erreichen die Auswirkungen der weltweiten Wirtschaftskrise Deutschland. 2009 schrumpft die deutsche Wirtschaft zum ersten Mal seit Jahren – und das gleich kräftig. Beim Bruttoinlandsprodukt gibt es ein Minus von fünf Prozent, der Export geht sogar um knapp 15 Prozent zurück. Auch das Baugewerbe bleibt nicht verschont, die Auftragslage schwächelt. Neue Bauprojekte sind gefragt. Und in der Neuhauser Straße ließe sich anstelle der in die Jahre gekommenen Immobilie ein zeitgemäßes Geschäftshaus mit der Aussicht auf neue attraktive Mieter und gute

Erträge bauen. In dieser Situation einigt man sich in intensiven Verhandlungen mit dem Erbpächter Real Invest und den Mietern auf die vorzeitige Rückgabe des Gebäudes im Oktober 2010: Der Weg für eine zeitgemäße Neubebauung wird frei.

Kaufhaus oder Handelshaus?

Doch was genau soll hier, am prominenten Standort des Karstadt am Dom und der legendären Pschorrbräu-Bierhallen, überhaupt entstehen? Seit der Jahrtausendwende, spätestens seit der zweiten Hälfte des ersten Jahrzehnts, zeichnet sich in deutschen Innenstädten ein Trend ab: Das klassische Kaufhaus, das mit seinem Rundumsortiment vom Buch über Kurzwaren, Bekleidung und Haushaltswaren bis hin zu Lebensmitteln so viele Jahrzehnte lang wichtiger Anlaufpunkt für die unterschiedlichsten Einkäufe gewesen ist, ist ein Auslaufmodell. Zu groß, zu voll, zu eng und zu unübersichtlich erscheint es immer mehr Kunden. Die Krise von Kaufhof, Hertie & Co. legt davon Zeugnis ab. Wieder ein Warenhaus im Neubau unterzubringen, ist daher nicht geplant. Vielmehr wollen die Projektentwickler der Bayerischen Hausbau dem Trend zur Diversifizierung und Differenzierung folgen und den Münchnern eine Palette unterschiedlicher Einzelhandels assortimente an ein und demselben Standort bieten. Dieser Idee folgt die Planung der Verkaufsflächen, ihre Aufteilung und Größe. Zusammen mit dem Anspruch, ein sowohl repräsentatives wie harmonisch in das Stadtensemble integriertes Gebäude zu entwickeln, bildet sie die Grundlage für die Auslobung des Realisierungswettbewerbs.

Möglichst schnell und fehlerfrei

Die Herausforderung ist enorm: Schließlich geht es um nicht weniger als um die Bauwerksplanung für ein außergewöhnliches, großes Handelshaus in einer der besten Lagen Münchens. Ein solches Vorhaben lässt sich nicht ohne die enge Zusammenarbeit mit der Stadt umsetzen – dementsprechend werden die Vorgaben für den Wettbewerb gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München erarbeitet. „Gerade in



Lobend erwähnt: das so genannte „Benetton-Haus“ in der Kaufingerstraße 15.

dieser Frühphase haben alle Seiten extrem zielorientiert und zügig zusammengearbeitet“, erinnert sich der leitende Projektmanager Ulrich Pietzsch, verantwortlich für Wettbewerb und Genehmigungsplanung. „Wir wussten, dass wir uns schnell für ein Konzept entscheiden müssen, um das Projekt

innerhalb des vorgegebenen Zeitrahmens auf den Boden zu bringen. Gleichzeitig durften wir uns keine Fehler erlauben.“ Am 19. November 2009 ist es so weit: Der Wettbewerb wird offiziell ausgelobt. Nur knapp vier Jahre später, im Herbst 2013, soll das neue Geschäftshaus eröffnet werden.



Die Vogelperspektive offenbart den zentralen Standort inmitten der Münchner Altstadt.



Münchens Fußgängerzone mit dem Karlstor zwischen Joseph Pschorr Haus und Stachus.

Ein Handelshaus von Format Auslobung und Wettbewerb

Im September 2009 wendet sich die Bayerische Hausbau an eine Auswahl von Architekturbüros und lädt sie zur Teilnahme am Realisierungswettbewerb ein. Die Aufgabe ist reizvoll, aber anspruchsvoll, betrachtet man den delikaten städtebaulichen Kontext des Grundstücks inmitten der Münchner Altstadt: Mit der Jesuitenkirche St. Michael und der Alten Akademie entlang der Neuhauser Straße sowie der Stiftskirche St. Anna am Altheimer Eck hat das zu errichtende Gebäude sowohl Renaissancebauwerke als auch einen Barockbau als unmittelbare Gegenüber und kontrastierend dazu ein Umfeld mit kleineren Stadthäusern. Beide Typologien fallen unter den Ensembleschutz und bilden ein historisch gewachsenes Ganzes, das respektiert werden will. Weitere Anforderungen ergeben sich aus der Tatsache, dass das Grundstück an drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist: im Norden von der Neuhauser Straße, im Westen von der Eisenmannstraße und im Süden vom Altheimer Eck. Im Osten schließen private Grundstücke mit Geschäftsgebäuden an.



In die Jahre gekommen: das Karstadt-Gebäude.

Urbane Nutzungsmischung

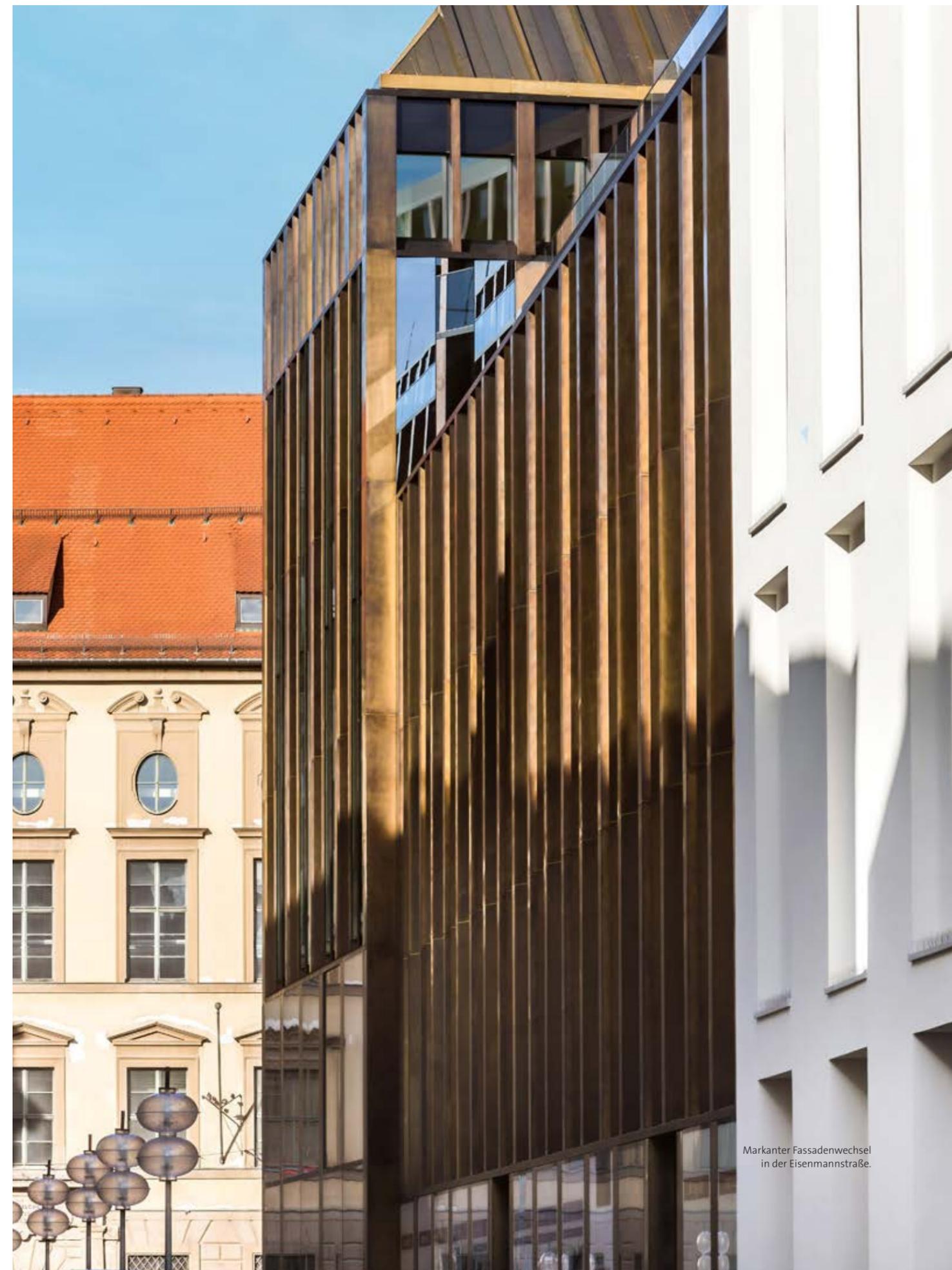
Gerade die exponierte Lage stellt einen zentralen Faktor dar, schließlich gehört die Neuhauser Straße zu den meistfrequentierten innerstädtischen Einkaufsstraßen Deutschlands. Dementsprechend wird in der Auslobung zum Realisierungswettbewerb Neuhauser Straße 19–21 „ein qualitativ hochwertiges Baukonzept“¹ gefordert, „das dem prominenten und städtebaulich bedeutenden Standort entspricht. Es soll ein Geschäftshaus entstehen mit einer Mischung aus

Einzelhandelsflächen, Büros und [...] Wohnen.“² Die Innenstadt als vielfältiger und lebenswerter gemeinsamer Identifikationsraum für die Stadtbewohner und ihre Gäste ist zu bewahren oder möglichst noch auszubauen. Dazu bedarf es auch einer hohen „Erlebnisdichte“³ bei geringer Flächenausdehnung. Insgesamt umfasst das Grundstück eine Fläche von rund 5.000 Quadratmetern. Auf dieser Fläche sind fünf, in der Neuhauser Straße sogar sechs Vollgeschosse vorgesehen, zudem können vier Untergeschosse realisiert werden.

¹ Bayerische Bau und Immobilien GmbH & Co. KG (Hrsg.): Auslobungstext zum Realisierungswettbewerb Neuhauser Straße 19–21, 19. November 2009, S. 7.

² Ebd., S. 7.

³ Ebd., S. 17.



Markanter Fassadenwechsel in der Eisenmannstraße.

Individuelle Adresse(n)

Der Neubau soll sich, so wollen es der Bauherr und die Stadt gleichermaßen, harmonisch in seine bestehende Umgebung einfügen; dies geschieht insbesondere über die Gestaltung der Fassaden und der Dachlandschaft. Gleichzeitig ist aber laut Auslobung „ein hohes Maß an Eigenständigkeit“⁴ gefordert. Schließlich gehe es um die „Schaffung einer individuellen Adresse, wenn nicht gar mehrerer individueller Adressen für die verschiedenen Nutzer“⁵. Ein wichtiger Aspekt der Planungsaufgabe besteht daher in der starken Differenzierung der Einzelhandelsflächen. So soll die Gliederung der Ladeneinheiten unabhängig vom Stützraster des Gebäudes erfolgen. Im Erdgeschoss können so wechselnde Ladeneingänge realisiert werden: bis zu vier in der Neuhauser Straße, einer in der Eisenmannstraße, dazu Zugänge zu den Wohnungen und zur Tiefgarage.

Wohnen in der Altstadt

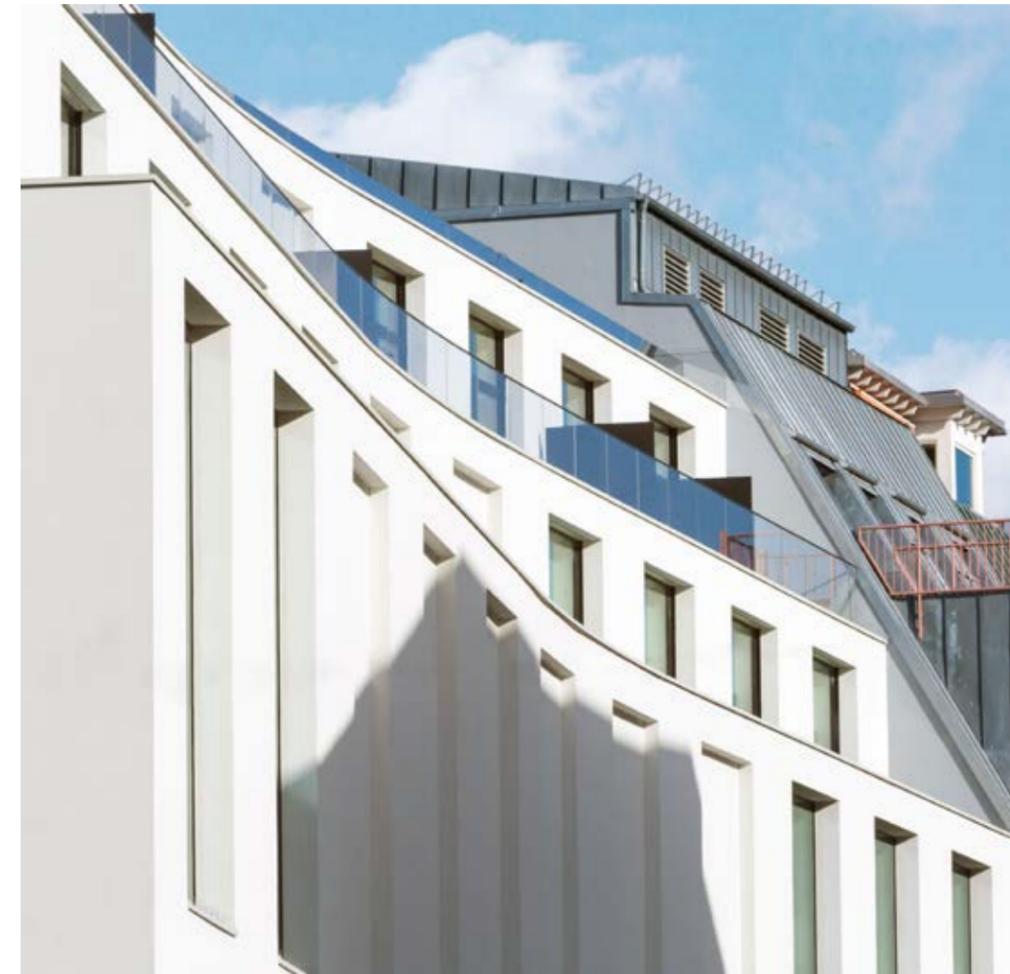
Da die Bayerische Hausbau an historisch gewachsene Strukturen – unten Handel und Gewerbe, oben Büros und/oder Wohnen – anknüpfen möchte, soll in den Vorschlägen ab dem vierten Obergeschoss eine Nutzungsänderung für Büronutzung geplant werden, ergänzt um eine Nutzungsänderung „mit einer anteiligen Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks von ca. 20 % der Gesamtgeschossfläche“⁶. Damit sind die Weichen gestellt, um hoch über der Stadt privates Leben in exklusiver Lage zu ermöglichen und ein Stück Wohnraum in die Münchner Innenstadt zurückzuholen. Dieses Ziel entspricht auch den Leitlinien der Stadtentwicklungskonzeption „Perspektive München“, wonach die Urbanität der europäischen Stadt mit ihrer Nutzungsmischung aus Handel, Arbeiten, Wohnen und Kultur erhalten werden soll.

Verbindlicher Bebauungsplan

Planungsrechtliche Basis für die Neubebauung des Grundstücks ist der für den Vorgängerbau 1975 erstellte Bebauungsplan Nr. 526a, dessen Vorgaben bezüglich der Kubatur, also des architektonischen Volumens des Gebäudes, eingehalten werden müssen. Für den gestalterischen Entwurf bedeutet das zum Beispiel, dass entlang der Neuhauser Straße ein geneigtes Dach ausgebildet werden soll. Daran schließt sich die Aufgabe an, den Baukörper entlang der Neuhauser Straße zu untergliedern. Eine weitere städtebauliche Vorgabe lautet, dass der historische Innenhof ab dem ersten Obergeschoss „grundsätzlich zu erhalten“⁷ sei. Damit soll ein typisches Münchner Thema fortgeführt werden. Da es aber bei einem Geschäftshaus in erster Linie um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks und um flexibel unterteilbare Verkaufsflächen geht, verlangt die Integration eines Hofes nach besonders kreativen Lösungen.

Ökonomie trifft Ökologie

Wegen der beengten Verhältnisse auf dem Baugrundstück und im Sinne eines guten Nachbarschaftsverhältnisses lässt die Bayerische Hausbau ein eigenständiges Logistikkonzept erarbeiten, das die Funktionen Anlieferung, Entsorgung, Lager, Parken und Technik umfasst. Es wird den weiteren Planungen zugrunde gelegt. Und noch etwas müssen die teilnehmenden Architekturbüros berücksichtigen: die Vorgaben bezüglich Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Die Entwürfe sollen gute Gestaltung, Funktionalität und Kostenbewusstsein vereinen. Zudem wird für das neu zu bauende Objekt die Zertifizierung nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) in Gold angestrebt. Um diese zu erreichen, sind unter anderem der sparsame Umgang mit Ressourcen sowie ein nachhaltiges Energiekonzept gefordert.



Differenzierte Front- und Dachgestaltung zwischen Eisenmannstraße und Alzheimer Eck.

Hochkarätiges Wettbewerberfeld

Unter den zwölf eingeladenen Architekten sind zahlreiche renommierte Büros: So werden Allmann Sattler Wappner, Hild und K sowie Florian Nagler (alle München), David Chipperfield Architects (London/Berlin/Mailand/Schanghai), Kleihues+Kleihues (Dülmen-Rorup/Berlin), Max Dudler (Zürich/Berlin/Frankfurt a. M.), Volker Staab und Kuehn Malvezzi (beide Berlin) um Vorschläge gebeten. Auch die Büros Stegepartner (Dortmund), Miller & Maranta (Basel), Lundgaard & Tranberg (Kopenhagen) und Lederer-Ragnarsdottir-Oei (Stuttgart) beteiligen sich am Wettbewerb. Zur

Jury gehören führende Architekten sowie die Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München und ebenfalls ausgebildete Architektin, Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk. In einem Rückfragenkolloquium am 11. Dezember 2009 und in einem kooperativen Kolloquium am 29. Januar 2010 haben die Teilnehmer die Möglichkeit, sich mit den Mitgliedern des Preisgerichts, den sachverständigen Beratern sowie den Vorprüfern über die Aufgabenstellung, erste Zwischenergebnisse und offene Fragen auszutauschen. Als Datum für die Einlieferung der Vorschläge wird der 8. März 2010 festgelegt.

⁴ Ebd., S. 18.

⁵ Ebd., S. 18.

⁶ Ebd., S. 20.

⁷ Ebd., S. 17.



Die Münchner Altstadt: Premiumlage mit besonderen Ansprüchen
(Aufnahme von 2012).



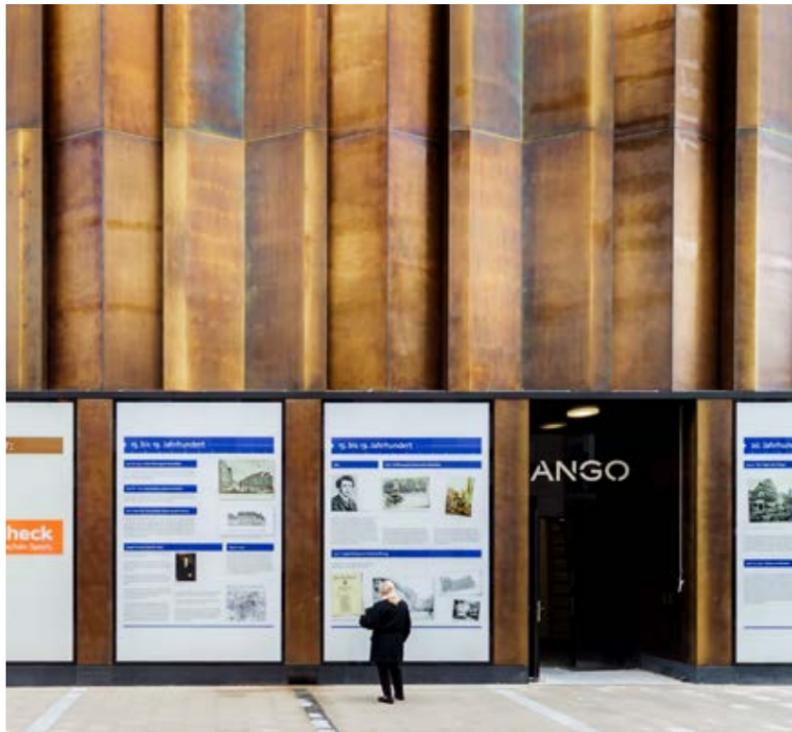
Der Entwurf von Kuehn Malvezzi setzt sich im Wettbewerb durch.

Bronze, Glas und „Kuehn“-heit

Ein Entwurf setzt sich durch

Nach Abgabe der Entwürfe hat das Preisgericht die Qual der Wahl. Welches Konzept erfüllt die vielfältigen Vorgaben am besten? Welches besticht durch die richtige Mischung aus Mut zu neuen Ideen und Demut gegenüber dem Gegebenen? Am Ende steht fest: Der Vorschlag der Berliner Architekten Kuehn Malvezzi ist der überzeugendste. Positiv beurteilt wird nicht nur die durchdachte Baukörpergestaltung und Fassadengliederung, sondern auch die Tatsache, dass Urbanität sich hier in einem einzigen Gebäudekomplex als perfekte Synthese von Leben, Einkaufen, Wohnen und Arbeiten widerspiegelt. Auch der Denkmalschutz zeigt sich zufrieden: „Die Behandlung des Hauptbaukörpers zur Neuhauser Straße verleugnet weder seine Verankerung in der Tradition der großen Warenhausbauten [...], noch biedert er sich mit seiner vorgeschlagenen Vertikalteilung in unzulässiger Weise an eine Tradierung des [...] spätmittelalterlich begründeten Parzellenzuschnitts an.“⁸

⁸ Auszug aus der Preisgerichtsbeurteilung, aus: Bayerische Bau und Immobilien GmbH & Co. KG (Hrsg.): Realisierungswettbewerb Joseph Pschorr Haus, September 2010, S. 2.



Illustrierte Tafeln informieren über Vergangenheit und Zukunft des Standorts.

Die Ausloberin selbst wird die Baustelle später mit einem Bauzaun umgeben, bedruckt mit einem Überblick über die Geschichte des Standortes. Unter dem Stichwort „Zukunft“ ist dort zu lesen, dass es den Architekten gelungen sei, „eine Fassade mit großer ästhetischer Qualität zu entwickeln, die interessante städtebauliche Akzente setzen wird und als klares Statement gegen die Vereinheitlichung und Banalisierung der Innenstädte durch gleichförmig gestaltete Zweckbauten gesehen werden kann“⁹.

Drei Baukörper, ein Ganzes

Die Leitidee hinter dem Entwurf der Architekten ist die einer in sich stimmigen und zugleich ausdifferenzierten Gebäudekonstellation aus drei verschiedenen Baukörpern – anstelle eines monolithischen Blocks. Diese drei Baukörper, die sich

zur Neuhauser Straße, zur Eisenmannstraße und zum Alzheimer Eck hin erstrecken, nehmen mit ihrer feinkalibrierten Struktur auf ihre jeweiligen Nachbarn Bezug. Gleichzeitig korrespondieren sie miteinander und bilden ein zusammenhängendes Ganzes. Dabei baut der Baukörper am Alzheimer Eck mit seiner geputzten Fensterfassade eine positive Spannung zur großstädtischen Bronzefassade in der Neuhauser Straße auf. Bronze, ein Material, das sowohl in historischen Gebäuden wie etwa den Türen der gegenüberliegenden Kirche St. Michael vorkommt als auch in bekannten Kaufhäusern der Moderne, greift den qualitativen Anspruch des Geschäftshauses auf und verbindet Tradition mit Innovation. In Kombination mit Glas entsteht entlang der Neuhauser Straße der Eindruck filigraner Leichtigkeit und Eleganz in einem kosmopolitischen Kontext.

⁹ Bayerische Hausbau (Hrsg.): Historische Übersicht am Bauzaun der Baustelle Neuhauser Straße 19–21, Stichwort „Zukunft“.



Das Gebäude mit Blick auf die Eisenmannstraße.



Imposant und eindrucksvoll: Münchens neues Schmuckstück.

Fassade im Dialog

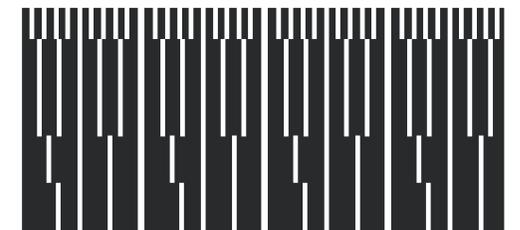
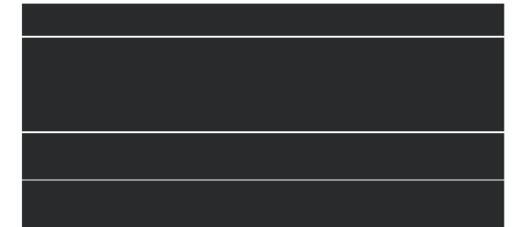
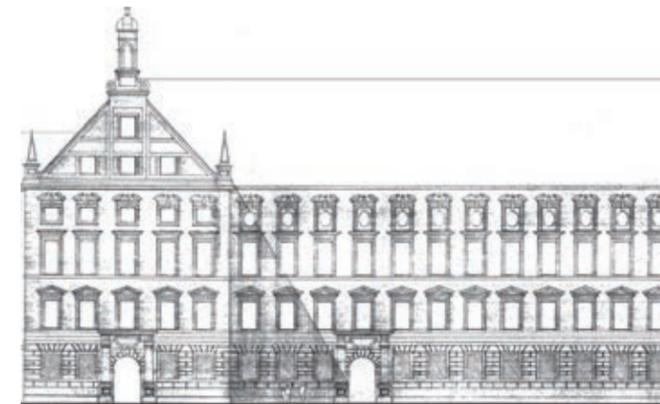
Da sich die Immobilie mitten in der Fußgängerzone, also in einem historisch gewachsenen und eng bebauten Stadtteil Münchens, befindet, ist ein Dialog mit den umgebenden Gebäuden unumgänglich. Dabei kommt der Fassade als Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den einzelnen Nutzern eine entscheidende Funktion zu. Über die Fassade kommuniziert das Haus mit der Stadt, sie ist sein Gesicht. Als ordnendes Prinzip fungiert beim Joseph Pschorr Haus eine

rhythmische, lesbare Gliederung: Entlang der Neuhauser Straße schaffen Bronzefeilser vier durchgehende große Ordnungen, die das Haus vertikal über die gesamte Höhe gliedern und eine Verbindung zur kleinteiligen Parzellenstruktur der anschließenden Münchner Stadthäuser erzeugen. Innerhalb dieser Grundordnung existiert noch eine weitere Struktur: Im Erdgeschoss entstehen Felder, die flexibel zu Eingängen ausgebildet werden können, ohne das Gesamtbild zu stören.

Zweidimensional gegliedert

Neben der vertikalen gibt es eine horizontale Gliederung, die dadurch entsteht, dass die feingliedrigen vertikalen Ordnungen gegeneinander versetzt angeordnet sind und das Verhältnis von Bronze zu Glas jeweils variiert. Damit reagiert das Haus auf die starke horizontale Gliederung des Renaissancebauwerks der Alten Akademie vis-à-vis. Es entsteht eine Schichtung, bestehend aus Eingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss, Vitrinen im ersten Obergeschoss, einer Vorhangfassade im mittleren Bereich sowie einem

Attikageschoss, in dem sich Wohnungen befinden. Ganz anders zeigt sich das Haus am Altheimer Eck. Mit seiner hellen und ruhigen Putzfassade sowie regelmäßig angeordneten, geschosshohen Fenstern und Blindfenstern antwortet das Joseph Pschorr Haus hier auf die Damenstiftskirche St. Anna. Zugleich nimmt es sich gegenüber der Kirche zurück, ohne kraftlos zu wirken. Die Fassade in der Eisenmannstraße wiederum fungiert als Bindeglied zwischen der offenen Bronze-Glas-Fassade in der Neuhauser Straße und der stärker geschlossenen Putzfassade am Altheimer Eck.



Fassadenstudien sorgen für eine harmonische Integration der Immobilie in ihre Umgebung.



Unsichtbarer Dialog mit der Frauenkirche: der begrünte Innenhof und das noch unfertige Dach.

Form und Funktion

Im Grunde sind die innere Organisation eines großen zeitgenössischen Geschäftshauses und seine Fassadengestaltung zwei voneinander getrennte Aufgaben. Die innere Organisation bezieht sich auf die Funktion: Sie zielt darauf ab, die vorhandenen Flächen möglichst effizient und flexibel zu nutzen. Die Fassaden haben die Aufgabe, den Charakter der Immobilie sichtbar zu machen und dabei zugleich mit ihrer Umgebung in einen gestalterischen Dialog zu treten. Beim Joseph Pschorr Haus werden die Ansprüche an Form und Funktion durch die Ausdifferenzierung der drei Baukörper und die damit einhergehende, nuancierte Fassadengestaltung erfüllt.

Auf diese Weise entstehen am Joseph Pschorr Haus drei individuelle, auf die jeweilige Nutzung abgestimmte Adressen: In der Neuhauser Straße liegt die Geschäftsadresse, von der Eisenmannstraße aus werden die Wohnungen erschlossen und am Altheimer Eck befinden sich die Tiefgarageneinfahrt und die Warenanlieferung.

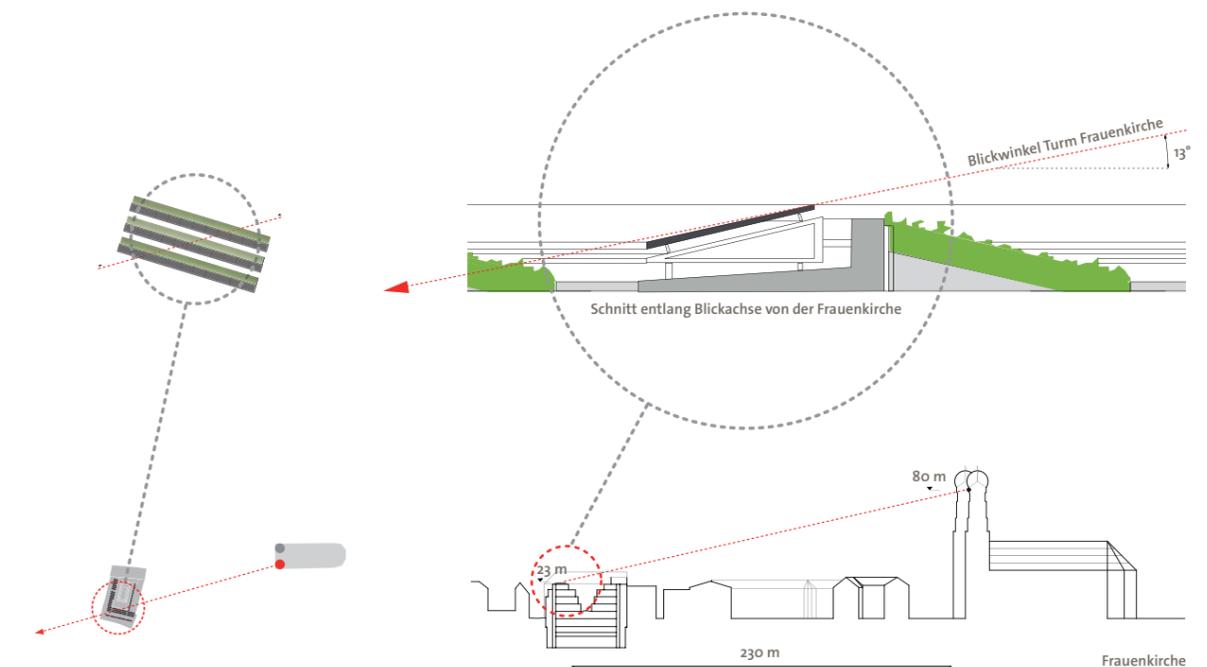
Ökologisches Konzept

Für das Joseph Pschorr Haus wird von Beginn an die Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen in Gold¹⁰ angestrebt. Bereits im Dezember 2010 erteilt die DGNB das Vorzertifikat. Spitzenwerte beim Energiekonzept erzielt

das Gebäude unter anderem durch den Einsatz einer Photovoltaikanlage. Der mit dieser Anlage gewonnene Solarstrom wird zu 100 Prozent für die Eigenversorgung, also zum Heizen, Kühlen und Lüften, verwendet. Zudem ist das Joseph Pschorr Haus an das Fernwärme- und Fernkältenetz der Landeshauptstadt München angeschlossen. Auf diese Weise unterschreitet die Immobilie den Primärenergiebedarf in Bezug auf die damals gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) um rund 30 Prozent. Außerdem wird Regenwasser für das Kühlsystem und die Bewässerung der Grünflächen des Joseph Pschorr Hauses genutzt. Die Kriterien für das DGNB-Zertifikat der höchsten Kategorie gehen aber über Maßnahmen wie die Produktion von regenerativer Energie oder die Wiedergewinnung von Regenwasser weit hinaus: Gefordert ist Qualität in einem sehr umfassenden Sinn – was nicht zuletzt Auswirkungen auf die Materialität der eingesetzten Baustoffe hat. Die Zertifizierung ist integraler Bestandteil des Planungsprozesses durch alle Leistungsphasen hindurch und wird von einem entsprechenden Fachplaner begleitet.

Nachhaltigkeit und Ensembleschutz

Nicht immer sind die Vorgaben der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen einfach umzusetzen, besonders da, wo sie mit Vorgaben des Ensembleschutzes durch die Stadt kollidieren. Gerade die Photovoltaikanlage auf dem Dach ist dafür ein gutes Beispiel: Sie darf laut Ensembleschutz von herausragenden Aussichtspunkten, etwa von der Frauenkirche aus, nicht zu sehen sein – keine einfache Aufgabe. Am Ende kristallisiert sich eine Lösung heraus: Solarpaneele wechseln sich mit bepflanzten Elementen ab. Die Anordnung auf dem Dach sowie der Neigungswinkel beider Elemente sorgen dafür, dass vom Turm der Frauenkirche aus tatsächlich nur die Pflanzen zu sehen sind. Deren rötliche Farbe korrespondiert zusätzlich mit der Dachlandschaft. Um die gesamte Konstruktion perfekt umzusetzen, werden mehrere Blickstudien durchgeführt. Und es zeigt sich: Manchmal führen gerade scheinbare Hindernisse zu herausragenden Lösungen, die die Gebäudequalität zusätzlich steigern.



Vom Turm der Frauenkirche ist das Dach des Joseph Pschorr Hauses unter einem Winkel von 13° aus nordöstlicher Richtung einsehbar. Durch die Neigung der Photovoltaikpaneele von 25° nach Süden geht der Blick von der Frauenkirche aus über die Paneele hinweg. Von der Frauenkirche aus sind daher nur die begrünten Böschungsfelder auf dem Dach sichtbar.

Strenge Vorgaben erfordern präzise Berechnungen: Blickstudie der Architekten.

¹⁰ Die DGNB hat, internationalen Standards folgend, nachträglich zusätzlich ein Platin-Zertifikat eingeführt. Das Joseph Pschorr Haus ist daher mittlerweile offiziell als Bauwerk mit DGNB-Platin-Zertifikat gelistet.



Ein Hauch von Babylon:
Hängende Gärten dienen
als Inspirationsquelle
für das bepflanzte Atrium.



Eine grüne Oase – mitten in der Stadt.

Vertikaler Garten und Kaleidoskop in einem: der begrünte Innenhof

Die strengen Vorgaben des Bebauungsplans führen zu einem besonderen Highlight des architektonischen Entwurfs: dem begrünten Atrium. Der große, sich nach oben erweiternde Hof in der Gebäudemitte soll weder die angrenzenden Räume belichten, noch ist er begehbar. Man kann ihn von den Verkaufsräumen aus lediglich betrachtend erfahren, er präsentiert sich als „reiner Guck-Ort“, wie es die Architekten ausdrücken. Als vollkommen artifizielles Konstrukt

steht er zum sonstigen Bauwerk in einem unerwarteten, aber erfrischenden Kontrast: Auf der Südseite des Hofes erstreckt sich vom ersten bis ins dritte Obergeschoss ein vertikaler Garten in Form eines Gewächshauses mit mediterranen Pflanzen. In den Wohngeschossen schließlich geht der terrassierte Hof in einen Dachgarten über. Wie bei einem Kaleidoskop spiegeln sich die Pflanzen vielfach in der gefalteten Glasfassade. Auf abstrakte Weise lässt der begrünte Innenhof so die Hängenden Gärten von Babylon als Inspirationsquelle erahnen.

Im Gespräch

Ein so umfassendes, anspruchsvolles, ja herausragendes Konzept wie das des Wettbewerbsiegers, des Berliner Architekturbüros Kuehn Malvezzi, entwickelt man nicht über Nacht. Und auch nicht allein. Es bedarf vieler brillanter Ideen, unermüdlicher Arbeit und eines perfekt eingespielten Teams. Johannes Kuehn über den Reiz der Aufgabe, die Bedeutung umfassender Analysen und die Zusammenarbeit mit der Bayerischen Hausbau.

Erklärtes Ziel der Projektplaner war es, ein „außergewöhnliches Geschäftshaus“ in zentraler Lage der Münchner Innenstadt zu bauen. Was hat Sie an dieser Herausforderung besonders gereizt? Die Komplexität der Aufgabe, ein Bauwerk mit einem immensen Volumen zu entwickeln, das sich in seine historische Umgebung dennoch feingliedrig einfügt, war einer der Gründe, warum wir am Wettbewerb ohne Zögern teilnehmen wollten.

Gab es für den Entwurf so etwas wie eine spontane Vision?

Mir ist der Begriff Vision in Bezug auf Architektur suspekt, weil er nahelegt, dass gute Lösungen nicht aus der Auseinandersetzung mit den realen Gegebenheiten hervorgehen, sondern im Sinne einer Eingebung plötzlich da sind. Wir verfolgen eher den entgegengesetzten Weg, ganz besonders in diesem

Fall. Ausgangspunkt für den Entwurf war der städtische Kontext, den wir präzise analysiert haben. Welche historische Substanz gibt es? Aus welchen Typologien, Maßstäben und Gliederungen besteht die Umgebung? Lassen sich diese in ein neues Bauwerk übersetzen, das einer ganz anderen Nutzung gewidmet ist? Und vor allem: Wie kann ein Entwurf aussehen, der auf das Bestehende Bezug nimmt, ohne sich historisierend anzubiedern, der also trotzdem durch und durch zeitgemäß ist? Unser Entwurf für das Joseph Pschorr Haus ist das Resultat eines Architekturverständnisses, das Bauwerke nicht als Einzelobjekte, sondern stets in Relation zueinander betrachtet.

Wie gestaltete sich die Zusammenarbeit mit der Bayerischen Hausbau im Projektverlauf?

Die Zusammenarbeit mit der Bayerischen Hausbau war ein Glücksfall, weil sie geprägt war von gegenseitigem Respekt und Vertrauen. Abstimmungsprozesse verliefen sehr professionell und lösungsorientiert. Gleichzeitig hatten wir Handlungs- und Entscheidungsspielräume, die uns erlaubten, unser Wissen und unsere Kompetenz als Architekten wirklich auszuspielen. Das ist auch deshalb bemerkenswert, weil das Joseph Pschorr Haus unter einem enormen Zeitdruck entstanden ist. Weil jeder seine Rolle im besten

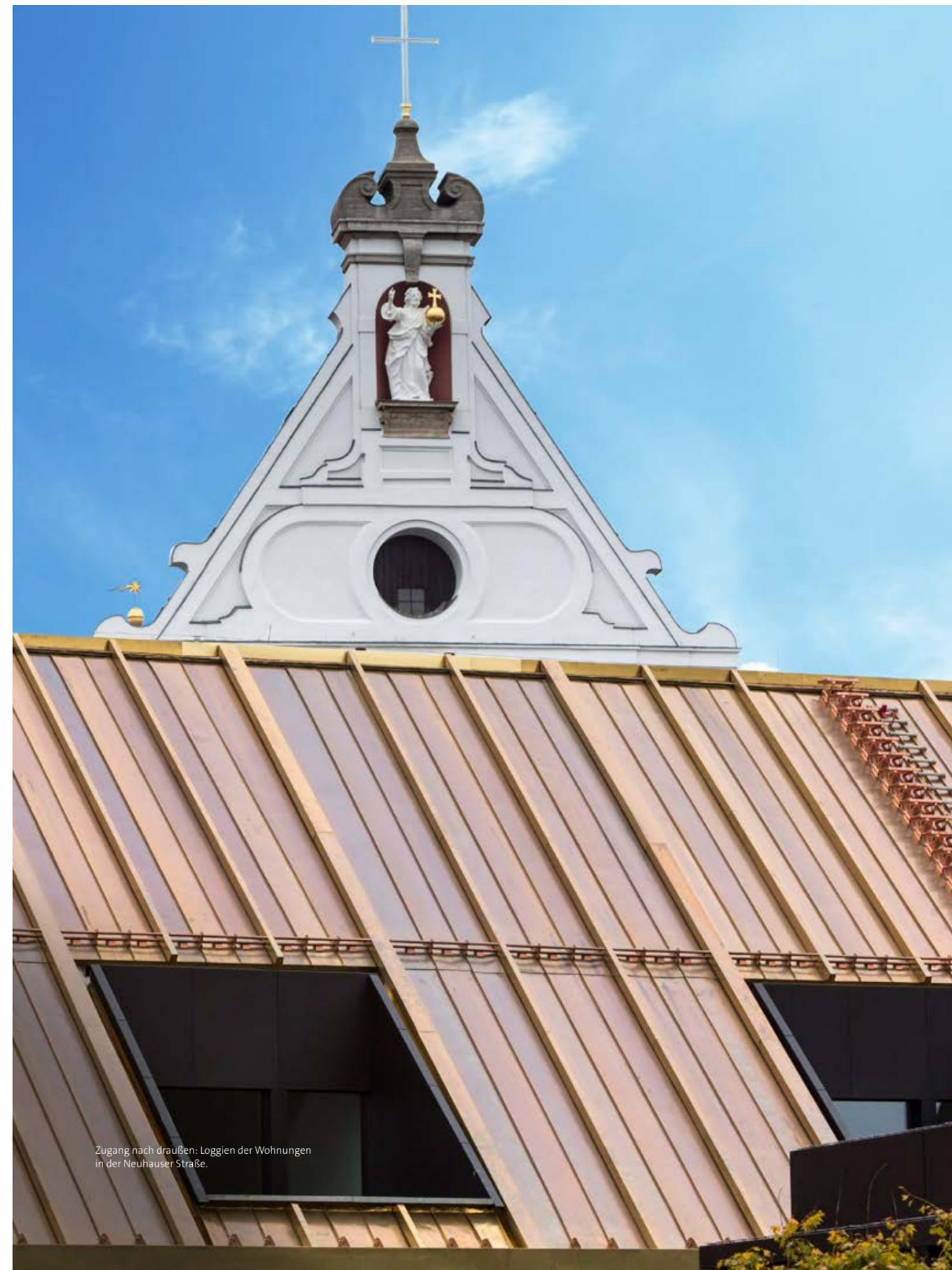


Johannes Kuehn.

Sinn spielte, kam eine enorme Ruhe und Konzentration in den Planungsprozess. Zum Erfolg beigetragen hat sicherlich auch, dass der Anspruch des Bauherrn hinsichtlich umfassender Qualität sehr gut mit unserem eigenen Qualitätsanspruch zur Deckung kam.

Welchen Stellenwert hat das Projekt für Sie als Architekten?

Für unser Büro war und ist das Projekt ein großer Erfolg. Wir stellen es regelmäßig in Vorträgen und Konferenzen vor, weil es für viele Themen exemplarisch ist – unter anderem auch als Referenz für Wettbewerbsbewerbungen. Wettbewerbe zu gewinnen ist allerdings eine Sache; als Architekturbüro die Chance zu bekommen, ein Bauwerk dieser Größenordnung an einem so prominenten innerstädtischen Ort tatsächlich zu realisieren, eine ganz andere.



Zugang nach draußen: Loggien der Wohnungen in der Neuhauser Straße.



PRÄZISION TRIFFT
HOCHGESCHWINDIGKEIT.
Das Joseph Pschorr Haus
entsteht.

Beengte Baustelle: Aufgrund der Innenstadtlage folgen alle Arbeiten einer ausgeklügelten Logistik.



Reibungslose Zusammenarbeit: Übergabe des Stadtmodells an die Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München, Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk.

Ein Ziel, das alle verbindet Projektleitung und Teamwork

Wie in jeder Branche gibt es auch beim Bauen Projekte, an die sich alle Beteiligten besonders gern erinnern. Das Joseph Pschorr Haus ist so ein Projekt. Fragt man Architekten, Planer, Ingenieure und Bauleiter nach ihrem persönlichen Resümee aus der Realisierung der Immobilie, bekommt man einhellig Formulierungen wie „großartiges Haus“, „fantastisches Team“, „weitgehend reibungsloser Ablauf“, „alle Hindernisse bewältigt“ oder „sämtliche Termine eingehalten“ zu hören. Doch wie ist so viel Perfektion eigentlich zu erklären? Könnten der bereits erwähnte Zeitdruck und die hohen Ansprüche nicht auch das Gegenteil bewirken und zu Stress, Fehlern, Missverständnissen und Unzufriedenheit führen? Immerhin errichtet man in nur 24 Monaten ein Bauwerk, das durch seine Lage, Größe und Komplexität enorme technische, organisatorische und logistische Herausforderungen mit sich bringt. Florian Hertling, als Projektleiter für die Umsetzung zuständig, bringt es auf den Punkt: „Das Joseph Pschorr Haus war in jeder Hinsicht außergewöhnlich. Zu den äußeren Bedingungen kamen extrem hochgesteckte Erwartungen.“



Abriss mit Augenmaß.



Baggern mit Bedacht.



Baustelle auf Zeit.



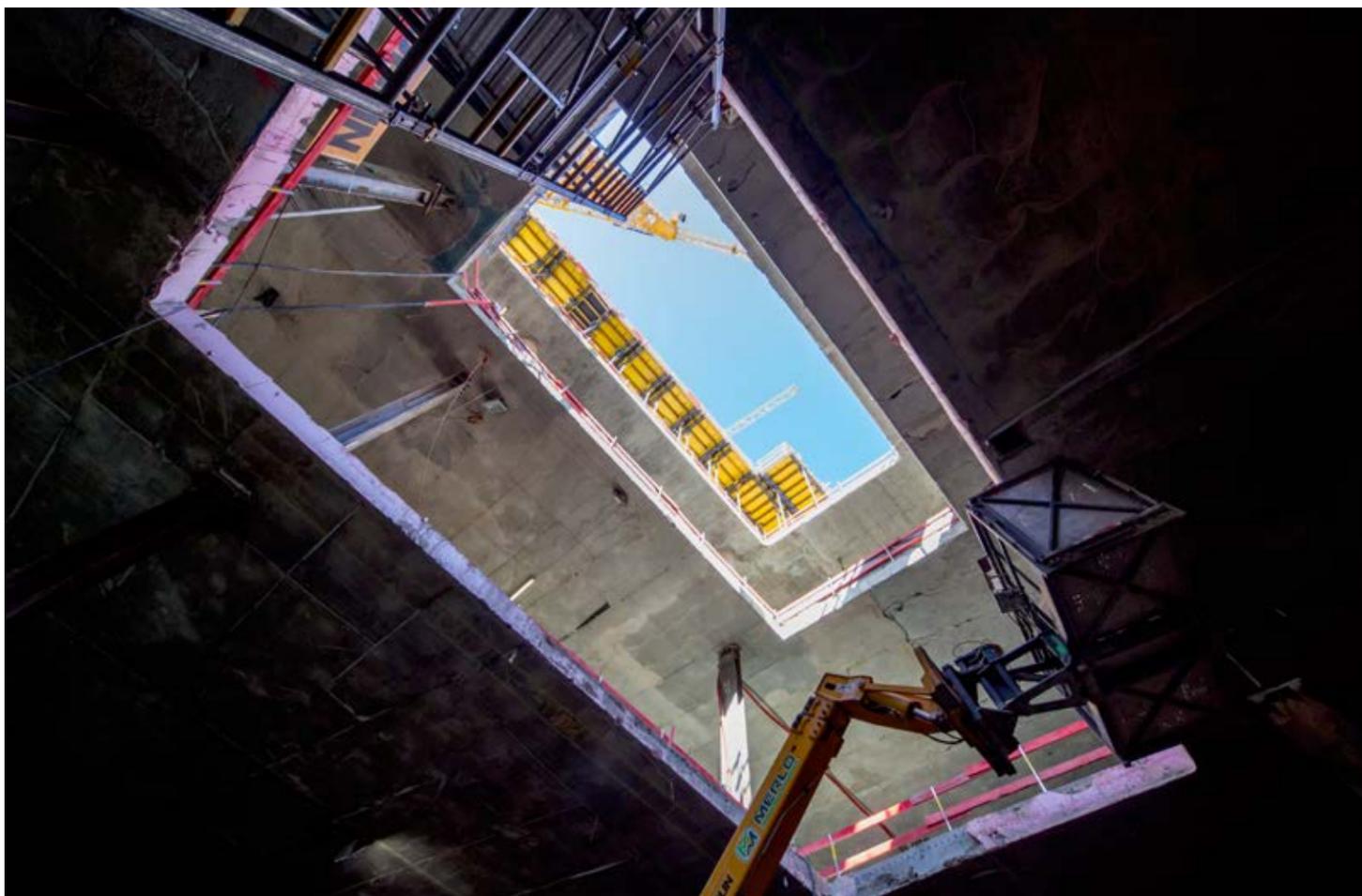
Sicherheit, Schnelligkeit und Präzision bestimmen den Abbruch des alten Gebäudes.

Kompetenz trifft Begeisterung

Vielleicht sind es gerade diese hohen Erwartungen, die als positive Motivation wirken und das Team beflügeln, getreu dem Motto: „Wenn du ein Schiff bauen willst, dann sage deinen Männern nicht, was sie dafür tun müssen, sondern lehre sie die Sehnsucht nach dem weiten, endlosen Meer.“¹ Auf den Hausbau übertragen hieße das: Inspiriere deine Mitarbeiter durch die Vision, eine der modernsten und attraktivsten Geschäftsimmobilien der Münchner Innenstadt zu errichten. Beim Joseph Pschorr Haus funktioniert dieser Ansatz jedenfalls einwandfrei. Florian Hertling erinnert sich: „Das große Ziel hat uns als Team zusammengeschweißt. So hat jeder auf seine Weise Höchstleistungen erbracht und ist über sich selbst hinausgewachsen.“ Doch Begeisterung allein reicht natürlich nicht. Hinzu treten Fachkompetenz und Expertise.

Jeder Beteiligte ist auf seinem Gebiet ein Spezialist, und die Projektleitung sorgt im Zusammenspiel mit der Bauleitung und den Fachingenieuren sowie unter ständiger Begleitung durch den Architekten dafür, dass alle Arbeiten koordiniert und effizient ablaufen können. Auf dieser Basis lassen sich nicht nur schwierige Situationen bravourös meistern. Es ergibt sich auch eine nahtlose und im Wortsinn konstruktive Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Aufgabebereichen und Gewerken. Das wirkt auch nach außen: So ist die Kooperation mit der Stadt und mit externen Dienstleistern während der Bauphase ebenfalls durch ein positives Miteinander gekennzeichnet. Und nicht zuletzt tragen der freundliche, offene Kontakt mit „genervten“ Nachbarn und den Schaulustigen an der Baustelle sowie die Vorfreude auf das Ergebnis dem Projekt viele Sympathien ein.

¹ Saint-Exupéry, Antoine de: Citadelle, Paris 1948, S. 73 (freie Übersetzung).



Ein Fenster zum Himmel: Blick aus der Tiefe der Baugrube nach oben.

Exkurs: Deckelbauweise am Beispiel des Joseph Pschorr Hauses

Charakteristisches Merkmal der Deckelbauweise ist das parallele Bauen nach oben und nach unten. Dazu muss zunächst eine stabile Schicht hergestellt werden, der erste Deckel. Dieser befindet sich beim Joseph Pschorr Haus etwa fünf Meter unterhalb der Fußgängerzone.

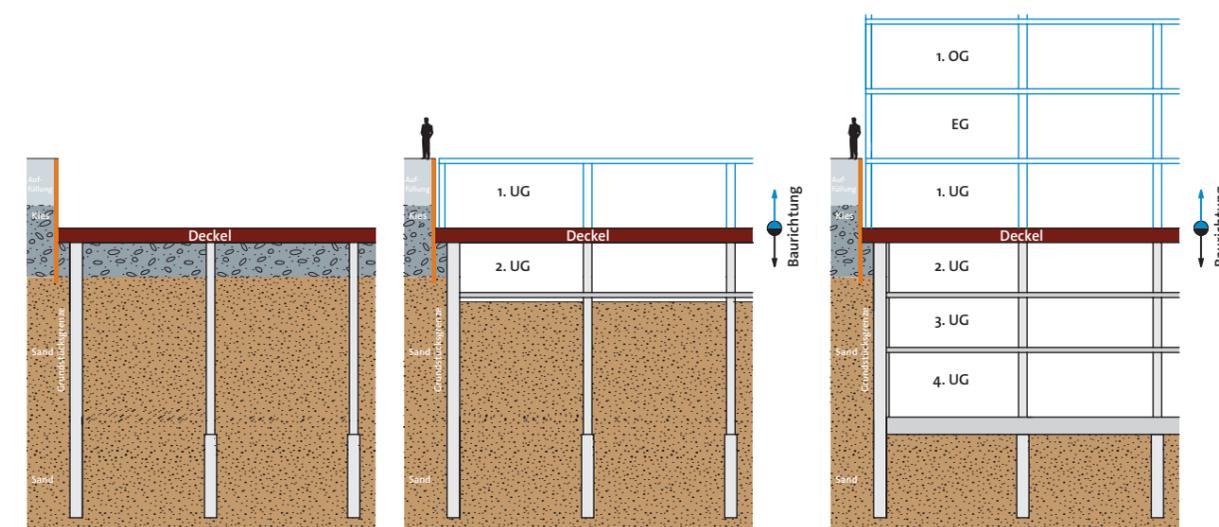
Da man in der Innenstadt bereits nach fünf Metern auf Grundwasser stößt, ist es nötig, zunächst eine „dichte“ Baugrubenumschließung herzustellen, eine Art Wanne. Dazu werden um das zukünftige Haus herum 330 armierte Betonbohrpfähle mit 120 Zentimeter Durchmesser bis ca. 32 Meter in die Tiefe versenkt, und zwar so, dass sie in die Tertiärschicht hineinragen, eine natürliche, nur gering wasserdurchlässige Sperrschicht. Das trotzdem eindringende Wasser wird kontinuierlich ausgepumpt

und außerhalb der Bohrpfahlwand, noch auf dem Grundstück, in so genannte Schluckbrunnen abgeleitet und auf diese Weise dem Grundwasser wieder zugeführt. Das erfordert zwar eine kontinuierliche Kontrolle der Schluckbrunnen, denn eine Verstopfung würde die Fußgängerzone unter Wasser setzen. Es erspart aber hohe Kosten, weil man sonst das Wasser kostenpflichtig ins öffentliche Abwassernetz leiten müsste.

Innerhalb der Baugrube werden auf einem Raster von etwa zehn mal zehn Metern einzelne Bohrpfähle bis unter die Gründungsebene versenkt – insgesamt sind es 52 Stück –, auf denen dann der erste Betondeckel ruht. Er stabilisiert die Bohrpfähle der Baugrubenumschließung, sodass sie dem Druck standhalten

können, den das außenliegende Gelände und das Grundwasser auf die Wand der Baugrube ausüben. Unter diesem Deckel, in einer Art „Badewanne“, wird anschließend das Erdreich ausgehoben, sodass die Decke für das nächste Untergeschoss eingezogen werden kann. Mit dem Bau der nächsten Deckenplatte beginnt der Prozess von vorn, bis zur letzten, d. h. der Bodenplatte.

Mit Fertigstellung des ersten 38 Zentimeter dicken Deckels startet parallel der Hochbau mit der Errichtung der Obergeschosse. Die so genannte Gründungsplatte liegt auf der Baugrubensohle in 19 Metern Tiefe. Sie ist 150 Zentimeter dick und trägt am Ende des Rohbaus ein Gesamtgewicht von 48.000 Kubikmeter Beton und 5.500 Tonnen Stahl.



High-End-Bautechnik

Aufgrund der schwierigen äußeren Bedingungen ist von Anfang an klar: Das Joseph Pschorr Haus ist in jeder Hinsicht ein High-End-Projekt. Das gilt in besonderem Maße für die Bautechnik. Normalerweise wird ein Haus von unten nach oben gebaut, Geschoss für Geschoss. In diesem speziellen Fall jedoch entscheidet sich das Projektteam schon frühzeitig dafür, das Gebäude in Deckelbauweise zu errichten. Die Methode, die hauptsächlich im Tunnel- und U-Bahn-Bau eingesetzt wird, ist nicht nur zeit-, sondern auch platzsparender als die herkömmliche Bauweise und daher für ein Bauwerk mitten in der Fußgängerzone, in unmittelbarer Nähe zur Stammstrecke der Münchner S-Bahn, wie gemacht. Dabei wird die Baugrube zunächst nur bis zum Niveau der Bodenplatte des ersten Untergeschosses ausgehoben und dort ein „Deckel“ gegossen, der sich auf Bohrpfählen und

Stahlstützen unterhalb der Gründungsebene auf Höhe des vierten Untergeschosses abstützt. Von diesem Plateau aus kann anschließend in beide Richtungen weitergebaut werden: Obergeschosse und weitere Untergeschosse lassen sich nach sukzessiven Aushubmaßnahmen zeitlich parallel errichten. Zudem sind Rückverankerungen der Baugrubenumschließung kaum nötig, da die Geschossdecken die horizontale Abstützung der Bohrpfahlwand übernehmen. So bleiben umliegende Grundstücke von den Maßnahmen weitgehend unberührt. Allerdings ist die Deckelbauweise technisch höchst anspruchsvoll (siehe Kasten). Insbesondere erfordert sie die konsequente und permanente Überprüfung aller Bauzustände, die darauf bezogene Berechnung von Statik und Lasten sowie die flexible Anpassung aller Maßnahmen an diese Ergebnisse: Ohne eine perfekte Tragwerksplanung im Hintergrund läuft auf dieser Baustelle nichts.

Zwei von der Baustelle

Neben Ulrich Pietzsch, der das Joseph Pschorr Haus in der Planungs-, Abbruch- und frühen Bauphase begleitet, halten bei der Realisierung des Projekts vor allem zwei Männer die Fäden fest in der Hand: Projektleiter Florian Hertling und der Oberbauleiter Carsten Wittmann. Welche Eindrücke sind bei beiden, mehrere Jahre nach der Fertigstellung der Immobilie, im Gedächtnis haftengeblieben?



Projektleiter Florian Hertling.

Florian Hertling: „Es gibt viele schöne Erinnerungen an das Projekt, aber natürlich auch einige, die mir noch im Nachhinein die Schweißperlen auf die Stirn treiben. Aber das Fazit bleibt: Es war außergewöhnlich – in allen Belangen. Allein der Bau in der Tiefe, unterhalb des Deckels, war spektakulär. Ich weiß noch, dass der Fahrer des Radladers ein echter Künstler war. Er musste

mit seinem riesigen Fahrzeug den Erd- aushub von der ganzen Fläche unter dem jeweiligen Deckel an der Abtransportstelle bereitstellen und dabei immer um die Stahlstützen herumfahren, auf denen der Deckel ruht. Hätte er eine angefahren, wäre das fatal gewesen. Er ist in einem irren Tempo herumgekurvt, wir bekamen Gänsehaut dabei, aber er hat nie eine Stele auch nur berührt! An die diversen Begegnungen mit den Nachbarn erinnere ich mich ebenfalls deutlich. Man wird ja nicht direkt geliebt, wenn so eine Großbaustelle im Gange ist, aber mit der Zeit, mit Geduld und in vielen Gesprächen haben wir doch fast immer einen guten Draht gefunden. Letztlich haben alle verstanden, dass sie davon profitieren, wenn das Haus neu und schön gebaut wird und damit das Umfeld belebt und aufgewertet wird.“

Carsten Wittmann: „Schon der Planungsaufwand bei diesem Innenstadtpjekt war immens. Da durfte man nichts dem Zufall überlassen. Aber genau das war nicht immer selbstverständlich. Von Zeit zu Zeit steht man bei einer solchen Baustelle eben mit dem Rücken zur Wand, wenn etwas Unvorhergesehenes eintritt. Manchmal hat man aber auch einfach nur Respekt vor dem, was passieren könnte. Durch die unmittelbare Nähe zur S-Bahn waren wir sozusagen im-



Oberbauleiter Carsten Wittmann.

mer in Alarmbereitschaft. Die ganze Baustelle wurde ja permanent auf mögliche Instabilitäten hin überwacht. Trotzdem bin ich bei jeder S-Bahn-Störung hellhörig geworden: Sind wir das oder sind wir das nicht? Und natürlich war das Timing ein Thema für sich. Da rückt dann ein bestimmtes Datum immer näher und man denkt: Schaffen wir das? Unser Joker war, dass wir uns – auf und neben der Baustelle – blind verstanden haben. Es waren einfach die richtigen Menschen an Bord. Jeder wollte das Projekt voranbringen, alle zogen an einem Strang, es gab keine Quertreiber. Wenn ich die Chance hätte, das Joseph Pschorr Haus noch einmal zu bauen, ich würde es sofort wieder tun. Nur mit weniger Sorgen, weniger grauen Haaren – weil wir jetzt wissen, dass es klappt.“



Richtfest im September 2012: Dr. Jürgen Büllesbach, Geschäftsführer der Bayerischen Hausbau, Jürgen Habermann, Geschäftsführer von SportScheck, Alexandra Schörghuber, Vorsitzende des Stiftungsrates der Schörghuber Unternehmensgruppe, Münchens Oberbürgermeister Dieter Reiter sowie Andreas Steinfatt, Geschäftsführer der Paulaner Brauerei, (v. l. n. r.) stoßen auf das neue Geschäftshaus an.

Arbeiten im Untergrund

Die Deckelbauweise bringt es mit sich, dass die Baustelle in der ersten Bauphase relativ unbelebt wirkt. Während die Erdarbeiten bereits in vollem Gange sind, weist äußerlich nur der Bauzaun auf das Großprojekt hin. Die Münchner Tageszeitung (tz) will ihren Lesern dennoch vermitteln, was sich auf der 5.000-Quadratmeter-Baustelle tut. Nach einer Begehung beschreibt sie die Lage in ihrer Online-Ausgabe vom 19. März 2012 mit fast poetischen Worten: „Von der Fußgängerzone aus sieht es so aus, als würde sich kaum was tun am Joseph Pschorr Haus. Dabei graben die Bagger bereits im 4. Untergeschoss, 19 Meter unter der Erde. [...] Ganz tief da unten ist es feuchtkalt und dunkel, einzelne Sonnenstrahlen bahnen sich den Weg hinunter. Nach und nach gräbt sich ein Bagger in die Wand.“² Rund 92.000 Tonnen Erdreich werden im Verlauf der Arbeiten insgesamt abgetragen – zwischen 4.000 und 5.000 Lastwagenladungen. An einer Stelle, der Öffnung für den Aushub, kann man bis zum Grund in 19 Meter Tiefe blicken. Hier entsteht die öffentliche Tiefgarage mit der Ein- und Ausfahrtsspindel, in die ein LKW-Aufzug integriert werden soll. Über das Altheimer Eck können die Lieferanten später das Haus anfahren und sich mit dem Lift bis zur Warenannahme im vierten Untergeschoss absenken lassen – eine technische Raffinesse, die der beengten Innenstadtlage zu verdanken ist.

² <https://www.tz.de/muenchen/stadt/muenchen-ort29098/baggern-meter-unter-erde-tz-2058298.html> (26. Juli 2018).

Immer im Plan

Aufgrund des zahnradartigen Ineinandergreifens der unterschiedlichen Bauschritte gelingt dem Team das Erstaunliche: Das Joseph Pschorr Haus kann in der Rekordzeit von zwei Jahren nach Abbruch fertiggestellt werden. Die Termine sind die ganze Zeit extrem eng gesteckt. Jeder einzelne muss aber eingehalten werden, sonst drohen den ausführenden Firmen drastische Konventionalstrafen. Für die Bauleitung eine enorme Herausforderung: Sie muss präzise vordisponieren, sämtliche Materialien rechtzeitig bestellen, Vorläufe einkalkulieren und dafür sorgen, dass nirgendwo Pausen entstehen. Konkret: Noch bevor alle Fenster eingebaut sind, muss es nahtlos mit der Haustechnik weitergehen, und vom Gipser bis zum Bodenleger muss ein Gewerk dem anderen folgen. Jede Verzögerung zieht weitere nach sich, bringt die gesamte Terminpyramide ins Wanken. Geradezu symbolisch für die erreichte Pünktlichkeit muten da zwei wichtige Eckdaten im Bauablauf an: Am 7. September 2011 wird die erste Sauberkeitsschicht des ersten Deckels betoniert. Und fast auf den Tag genau ein Jahr später, am 6. September 2012, kann mit dem Abschluss des Rohbaus das Richtfest gefeiert werden. Ein weiteres Jahr später, im Oktober 2013, ist das Joseph Pschorr Haus komplett fertiggestellt. Es wird am 10. Oktober gemeinsam mit den Mietern feierlich eröffnet.



Die Deckelbauweise ermöglicht das gleichzeitige Bauen nach unten und nach oben.



Dank minutiöser Planung und präziser Durchführung bleibt die Fußgängerzone von den Bauarbeiten weitgehend unbeeinträchtigt.

Ansporn zur Perfektion Vom Umgang mit Herausforderungen

Wie gut ein Team bei der Realisierung eines derartigen Großprojektes wirklich harmonisiert, zeigt sich meist erst, wenn unvorhergesehene Zwischenfälle eintreten. Auch beim Joseph Pschorr Haus bleiben solche Ereignisse trotz sorgfältiger Planung und Vorbereitung nicht aus. Zudem ergeben sich in der praktischen Umsetzung permanent neue Herausforderungen und Fragen, auf die es eine Antwort zu finden gilt.

Überraschung beim Abriss

Die erste Überraschung birgt eine Kommunwand, die das ehemalige Kaufhaus mit seinem Nachbarn teilt. Das lückenlose Aneinanderbauen von Häusern ist in Innenstädten wegen des herrschenden Platzmangels ein gängiges Phänomen. Als Gebäudetrennwand zwischen zwei unabhängigen Häusern wird sie zumeist zweischalig, das heißt aus zwei parallel errichteten Wänden gebaut. Um sicherzugehen, dass tatsächlich jedes der aneinandergrenzenden Häuser eine Außenwand hat,

werden entsprechende Kontrolluntersuchungen vorgenommen. Im Fall des Joseph Pschorr Hauses erweist sich die nachbarliche Wand als reichlich marode – sie muss beim Abriss in jedem Fall abgestützt werden. Doch es wartet noch eine weitere Überraschung: Als oben am Giebel der Abriss beginnt, steht das schwere Gerät plötzlich direkt vor dem offenen Büro des Nachbarn. Was ist passiert? Bei einer nachträglichen Erhöhung des Gebäudes hat man die Außenwand „vergessen“ – und direkt an das bestehende Kaufhaus angebaut. Dessen Außenwand ist so unfreiwillig zur Innenwand des Nachbarn geworden und in der Folge mit Regalen und Schrankwänden bestückt worden. „Und plötzlich hatten sie dort freie Sicht auf unsere Baustelle“, erinnert sich Projektleiter Florian Hertling schmunzelnd. „Damit hatte natürlich keiner gerechnet.“ Das Loch wird dann aber einvernehmlich und sehr schnell wieder „gestopft“.

Tauchmanöver mit Folgen

Ganz andere Herausforderungen bringt im weiteren Verlauf das Versenken der Bohrpfähle in die Baugrube mit sich. Das Bohrgerät, ohnehin schon das stärkste auf dem deutschen Markt, gelangt bei der tiefen Bohrung dennoch an seine Grenzen. Die Folge: Ein Bohrrohr frisst sich fest und lässt sich nicht mehr herauslösen. Da es aber auch nicht im Erdreich verbleiben kann, soll ein Industrietaucher den untersten Teil des wertvollen, dickwandigen Stahlrohrs mit 120 Zentimeter Durchmesser abtrennen, sodass sich der größere Teil wieder herausziehen lässt. Die Spannung ist groß, doch Industrietaucher sind hart im Nehmen: Das Manöver in 30 Meter Tiefe gelingt. Die Schrecksekunde kommt erst später. Viel zu kurz nach dem Auftauchen zündet sich der Taucher eine Zigarette an – und erleidet einen Kreislaufkollaps. Glücklicherweise bleibt der Zwischenfall ohne Folgen. Nur in den Zeitungen ist am nächsten Tag von einem „Taucherunfall in der Innenstadt“ zu lesen.

Jedes Zittern zählt

Die Tatsache, dass die Baustelle nur wenige Meter vom S-Bahn-Tunnel entfernt ist, stellt einen Auslöser weiterer Adrenalinstöße dar. Um die Gefahr von Erdverschiebungen mit

Auswirkungen auf die Stabilität des Tunnels auszuschalten, muss die gesamte Baustelle mithilfe aufwändiger digitaler Vermessung überwacht werden. Die Bayerische Hausbau investiert rund 250.000 Euro in diese moderne Messtechnik, um selbst minimale Bewegungen der Bohrpfähle zu registrieren und eventuelle Verschiebungen rechtzeitig zu erkennen. Schließlich können schon kleinste Risse zu Wassereintritt im Tunnel führen. Die vom Eisenbahn-Bundesamt tolerierten Bewegungen des Tunnels sind deshalb im Zehntel-Millimeter-Bereich begrenzt. Damit die Bohrpfahlwand bei Bedarf nachjustiert werden kann, sind spezielle, besonders starke Pressen entlang des Verbaus angebracht. Die aufwändige Überwachung bleibt zum Glück eine reine Vorsichtsmaßnahme: Einen unerwarteten Ausschlag registrieren die Messgeräte nie. Und mit der Fertigstellung des Gesamtgebäudes ist die Nähe zum Tunnel ohnehin kein Thema mehr.

Sicherheit geht vor

In Spitzenzeiten arbeiten mehr als 100 Menschen parallel auf der Großbaustelle. Ihre Sicherheit steht ganz oben auf der Prioritätenliste. Neben der Erfüllung aller gesetzlichen Auflagen hat der Bauherr die Möglichkeit, seiner Verantwortung durch zusätzliche Maßnahmen gerecht zu werden. Beim Joseph Pschorr Haus achtet die Bayerische Hausbau nicht zuletzt aufgrund der anspruchsvollen Baustellensituation auf höchste Sicherheitsstandards. Eine Herausforderung stellen zum Beispiel die Arbeiten „unter Tage“ dar, insbesondere die Versorgung mit Frischluft. Um im Notfall sofort einschreiten zu können und körperliche Schäden zu verhindern, wird daher wie im Bergbau kontinuierlich über die gesamten Arbeiten hinweg der Sauerstoffgehalt der Luft gemessen. Zu einem Engpass bei der Atemluft kommt es erfreulicherweise jedoch nicht.

Das DGNB-Zertifikat als Vorgabe

Ganz andere Einflüsse haben die Kriterien, deren Einhaltung die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen an die Vergabe des angestrebten Zertifikats in Gold (heute Platin) knüpft. Ein guter Teil der Arbeit liegt hier allerdings bereits in der Projektphase. In Abstimmung mit dem Zertifizierer



Von der fast leeren Baustelle ...

müssen hier insbesondere die zu verbauenden Materialien definiert werden, ebenso wie Wandaufbau und Bauphysik sowie der Umgang mit Ressourcen und Emissionen. Die Hauptaufgabe während der Bauzeit ist die Überwachung der korrekten Umsetzung – hierfür setzt die Bayerische Hausbau spezielles Personal ein. Manche Auflagen lassen die Bauleitung dennoch ins Schwitzen geraten. Zum Beispiel fordert die DGNB für die Apartments in den oberen Geschossen einen so genannten Blower-Door-Test. Bei diesem Verfahren

wird mit hohem Druck Luft in die Wohnungen gedrückt bzw. aus ihnen herausgesogen. Messinstrumente ermitteln mögliche Druckabfälle und decken eventuelle Undichtigkeiten auf. Ein erfolgreicher Test belegt, dass in den jeweiligen Gebäudeteilen keinerlei Wärme- bzw. Energieverluste auftreten. Die Standards sind jedoch so streng und das Verfahren so aufwändig, dass es erst nach einigen Nachbesserungen im zweiten Anlauf – unter hohem Zeitdruck – gelingt, die Einhaltung der geforderten Grenzwerte tatsächlich nachzuweisen.

Bauliche Anforderungen

Auch manche Anforderungen aus dem Bebauungsplan sind in der praktischen Ausführung komplexer als gedacht. Eine solche Bauaufgabe ist der Innenhof, der beibehalten werden soll und den die Architekten als nicht begehbaren, terrassierten Lichthof mit kaleidoskopartiger Innenglasfassade und üppiger Begrünung konzipieren. Den späteren Ladenmietern in den unteren Geschossen erscheint der Innenhof fast „zu schön“: Schließlich sollen die Kunden nicht allzu sehr von den ausgestellten Waren abgelenkt werden. Was man außerdem lernen muss: Durch die Verspiegelung der Fassade wird es im Hof sehr warm. Das vertragen nicht alle Pflanzen im Innenhof, sodass man auf mediterrane, hitze- und trockenheitsverträgliche Pflanzen zurückgreifen muss. Als nicht weniger spannend erweist sich die Realisierung des Parkhauses mit der Spindel und dem LKW-Aufzug in der Mitte. Sind alle Berechnungen wirklich „wasserdicht“? Wurde nichts übersehen? Aber auch hier gelingt das ungewöhnliche Vorhaben dank Präzisionsarbeit und ständiger Kontrollen. Heute ist die Parkgarage im Joseph Pschorr Haus eine der großzügigsten, freundlichsten und schönsten Münchens.

Unerwartetes zum Schluss

Die Erfahrung zeigt: Dem Unerwarteten entgeht man nicht. So gilt es für das Team kurz vor dem Übergabetermin am 10. Oktober 2013, noch ein Hindernis zu überwinden, mit dem niemand gerechnet hat: Als die elegante Bronze-Glas-Fassade fertig ist, spiegeln sich in ihr die gegenüberliegenden Gebäude, allen voran die Michaelskirche, stärker als gedacht. Was vielen gefällt, wird von Stadtgestaltungskommission und Kreisheimatpfleger kritisch gesehen. Sie befürchten einen Nachteil für das Stadtbild und finden, dass der Transparenzgedanke, der dem Entwurf zugrunde lag, einem reinen Widerspiegeln gewichen ist. So kurz vor dem Übergabetermin ist guter Rat teuer. Bis der Architekt auf den genialen Einfall kommt, einen Teil der Scheiben mit Messingelementen zu verkleiden. Diese werden von der Fassadenfirma in letzter Minute direkt auf das fertige Glas gesetzt. Das reduziert den Spiegelungseffekt, ohne die filigrane Optik zu zerstören. Am Ende hat das Gebäude dadurch sogar an Attraktivität gewonnen – heute kann man sich das Joseph Pschorr Haus gar nicht anders vorstellen.

Highlight LKW-Aufzug

Im Einzelhandel werden LKW-Aufzüge wie der, der beim Joseph Pschorr Haus zum Einsatz kommt, nur sehr selten verwendet: Ihr bevorzugtes Gebiet ist die Schwerlast- und Automobilindustrie. Doch hier, mitten in der Innenstadt, wo Platz Mangelware ist, kann durch die Verlegung der Anlieferungszone ins vierte Untergeschoss wertvolle Mietfläche im Erdgeschoss und im ersten Untergeschoss erhalten werden. Mit seinen Fahrkorbmaßen von gut elf Meter

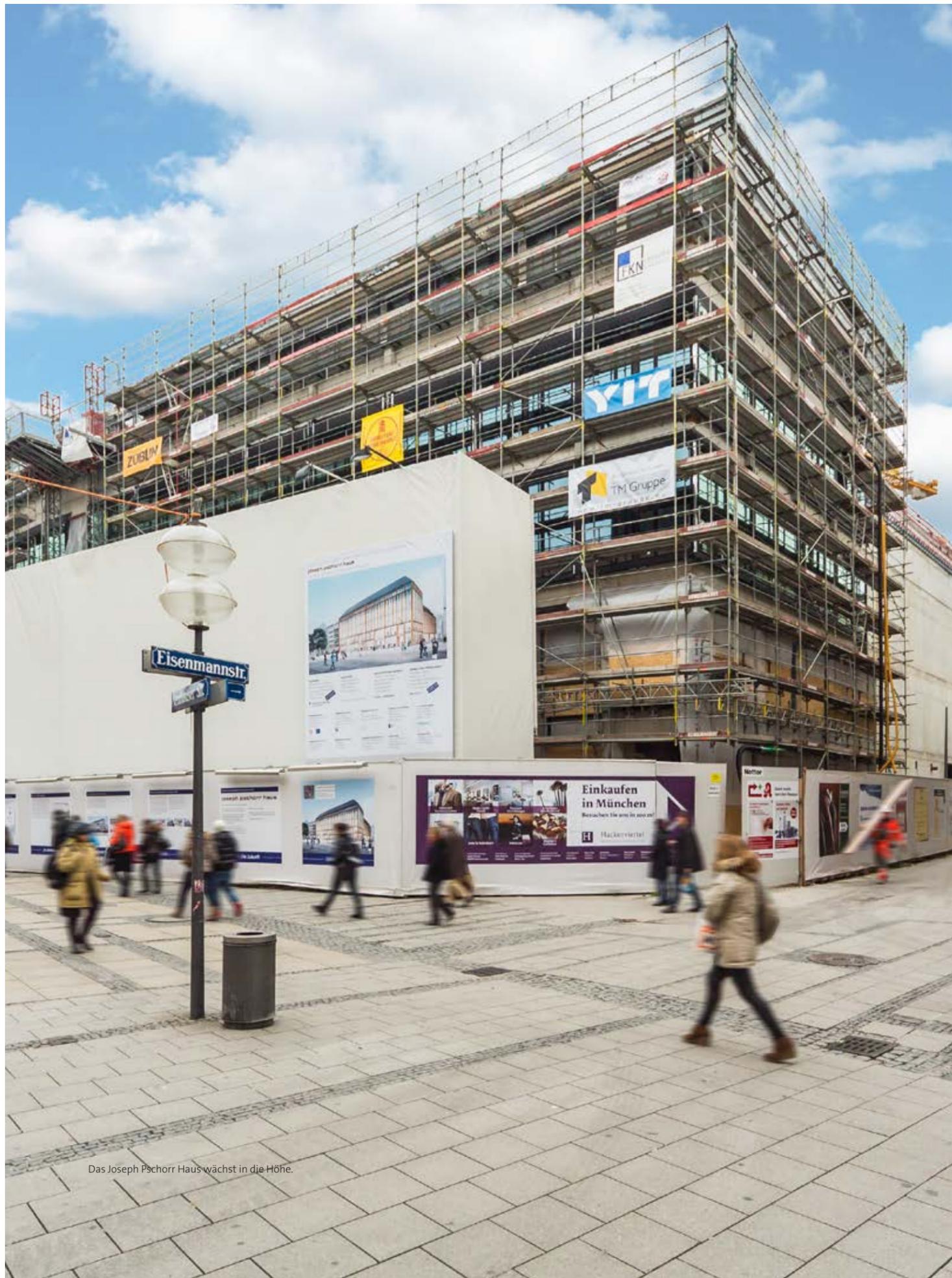
Länge, vier Meter Breite und knapp viereinhalb Meter Höhe ist der LKW-Lift schon optisch imposant. Und mit einer Masse von 36 Tonnen lässt er sich auch sonst als Schwergewicht bezeichnen.

Bis zu elfeinhalb Tonnen Traglast kann er befördern – das entspricht dem Gesamtgewicht von rund 153 Personen. So „stemmt“ der Aufzug ganz entspannt einen Siebeneinhalbtöner inklusive Beladung. Der Aufzug wird von einem

Lademeister bedient, der Fahrer bleibt während der Fahrt im LKW sitzen. Vom Erdgeschoss bis hinunter ins vierte Untergeschoss sind es 16,5 Meter, die Fahrtgeschwindigkeit liegt bei 20 Zentimetern pro Sekunde oder rund 0,7 Stundenkilometern. Eine Fahrt dauert etwa 86 Sekunden inklusive Beschleunigung und Verzögerung. Gelegenheit für die Fahrer, kurz durchzuatmen – sofern sie nicht vor lauter Spannung die Luft anhalten.



... bis zum letzten Fassadenschliff.



Das Joseph Pschorr Haus wächst in die Höhe.

<p>1422 bis 1540 Erste Nutzung als Braustätte</p> <p>An dieser Stelle wird nachweislich bereits vor über 500 Jahren eine Braustätte betrieben – im Laufe der Zeit unter dem verschiedenen Namen. Das Areal wird später für die Lagerung von Bier genutzt, die sich bis ins 19. Jahrhundert erstreckt.</p> <p>1540 bis 1750 Verschiedene Besitzerwechsel</p> <p>Nach verschiedenen Besitzwechseln kommt die altfranzösische Braustätte im Jahre 1750 in den Besitz der Familie Pschorr, die mehrere Anwesen in der Gegend besitzt und der Brauerei des berühmten Bierbrauers Joseph Pschorr überlässt.</p> <p>1820 Kauf des Grundstücks durch Joseph Pschorr</p> <p>Im Zuge einer Vermögensübertragung erwirbt Joseph Pschorr das Grundstück für seinen Sohn Georg. Im Grundbuchvermerk vom 30. November 1820 heißt es: „Zweckmäßigkeit zu sehen, dass Georg Pschorr, nachfolgendem Sohn, sich die in der Wohnung und Braustätte am Hofen Platz an Stöckgen (Pflanzener 22) befindliche Braustätte, deren die Grundstück für Brauereizwecke bestimmt ist, an und für sich abgibt.“ Neben dem Kaufvermerk kauft Joseph Pschorr zur angrenzenden Brauereigebäude und Hofen die Gebäude an. In dem Hofen Platz an eine Brauerei völlig neuem Aussehen bauen. Diese nennt er Brauerei zum Pschorr.</p>	<p>1936 Umgestaltung und Wiedereröffnung</p> <p>Nach erneuten Umbau werden die Pschorr-Bierhallen am 26. März 1936 wiedereröffnet.</p> <p>2011 bis 2013 Ein neuer Akzent in der Neuhauser Straße</p> <p>Aus dem im Jahr 2009 angekauften Areal entstehen die Pschorr-Bierhallen mit herausragender Qualität. Die Bierhallen sind im Jahr 2011 für den Fußgängerzone umgestaltet. Die Bierhallen sind im Jahr 2011 für den Fußgängerzone umgestaltet. Die Bierhallen sind im Jahr 2011 für den Fußgängerzone umgestaltet.</p>
<p>15. bis 19. Jahrhundert</p>	<p>20. Jahrhundert</p>

Ein Bauzaun informiert über die Projektplanung und die Historie.

Das Gespräch suchen Bauen im friedlichen Miteinander

Innenstadtprojekte wie das Joseph Pschorr Haus lassen sich niemals gegen die Stadt und ihre Bewohner realisieren, sondern nur mit ihnen. Während die politischen Vertreter Münchens und der Bauherr von Anfang an dasselbe Ziel verfolgen, nämlich die Innenstadt visuell aufzuwerten und der Fußgängerzone neue Impulse zu verleihen, müssen die Anlieger noch davon überzeugt werden, dass am Ende der lästigen Arbeiten auch für sie ein Gewinn steht. Das wichtigste Schlüsselwort für eine einvernehmliche Bauzeit lautet daher: Dialog.

Ein ganz besonderer Bauzaun

Was passiert hier eigentlich? Das fragen sich die Fußgänger beim Passieren des Areals immer wieder, vor allem in der Frühphase des Projektes. Wo möglich, beantwortet die Bayerische Hausbau solche Fragen persönlich. Darüber hinaus errichtet sie entlang der Neuhauser Straße einen beleuchteten Bauzaun, auf dem die Historie des Standorts von der ersten Erwähnung als Braustätte im 15. Jahrhundert über das Wirken des namensgebenden Braumeisters Joseph Pschorr im 19. Jahrhundert und die späteren Pschorrbräu-Bierhallen bis hin zur Zeit des Kaufhauses Karstadt am Dom dargestellt ist. Die Informationswand wird schnell zur Kommunikationswand: Viele Menschen, auch langjährige Nachbarn, erfahren beim Lesen und Betrachten mehr über ihr Viertel, tauschen sich aus, diskutieren und lassen sich auf einen Dialog über das ein, was hier entstehen soll.

Randnotiz: Architekturklub für eine Woche

Dass die Bayerische Hausbau sich – wo immer möglich – für eine zeitgemäße Stadtentwicklung und Architektur einsetzt, unterstreicht die folgende Randnotiz: Im Sommer 2010 öffnet das Unternehmen seine kurz vor dem Abriss stehende Immobilie in der Neuhauser Straße noch einmal. Eine Woche lang, vom 16. bis zum 24. Juli, lädt hier die



Fünfte Architekturwoche München A5 zu Austausch und Inspiration rund um Architektur und Baukultur ein. Unter dem Titel „Umbruch. Abbruch. Aufbruch“ werden die Prozesse der Stadtentwicklung auf den Prüfstand gestellt. Der Fokus richtet sich dabei auf die dynamischen, stark urbanisierten Teile

Münchens. Seit 2002 richtet der Bund Deutscher Architekten BDA in Bayern diese Veranstaltung einmal im Jahr aus – als Treffpunkt für Experten wie Laien. Im Juli 2010 wird das leer stehende ehemalige Kaufhaus am Dom also zum Architekturklub, in dem allabendlich Diskussionen, Vorträge und Workshops statt-

finden. Ausstellungen dokumentieren die unterschiedlichen Perspektiven auf die thematisierten städtischen Räume. Und auch tagsüber bleiben die Türen zum Dialog geöffnet. So wird das Gebäude noch einmal einer alternativen Nutzung zugeführt, bevor es mit dem Abriss in die Architekturgeschichte eingeht.

Umgelenkte Fußgängerströme

Dennoch: Baustellen bedeuten für die Anlieger immer auch Beeinträchtigungen und Behinderungen – daran lässt sich nicht rütteln. In Einzelgesprächen und mit individuellen Maßnahmen bemüht sich die Bayerische Hausbau, die Bedenken der Anwohner zu mildern. Ein Problem ist, dass die Einzelhändler im Hackenviertel wegen der Teilsperren in der Eisenmannstraße und am Alzheimer Eck eine Zeit lang von der Fußgängerzone abgeschnitten sind – ihnen fehlt die Laufkundschaft. Dass sich dieses vorübergehende Problem später ausgleichen wird, weil das neue Joseph Pschorr Haus umso mehr Besucher anzieht, die dann auch in die umliegenden Geschäfte strömen, ist nicht in allen Fällen leicht zu vermitteln. Erst als sich mit dem weiteren Fortschreiten der Bautätigkeit das imposante Gebäude zunehmend zum

Hingucker entwickelt und zudem ein Ende der Arbeiten absehbar ist, entspannt sich die Lage grundlegend. Die ganze Zeit über bleibt die Bayerische Hausbau jedoch gesprächsbereit. Unter anderem wird die Wartezone für die LKWs für den Abtransport des Erdaushubs in Richtung Stachus verlegt, sodass die schweren Fahrzeuge die Sicht auf die Geschäfte nicht zusätzlich versperren.

Durch Lärm und Staub ans Ziel

Die Sattelzüge, die das Erdreich von der Baustelle abtransportieren, haben allerdings keine Alternative: Sie müssen direkt durch das Viertel – Staubwolken inklusive. Und: Von montags bis samstags herrscht tagsüber eine erhebliche Lärmbelastung. Auch das erzeugt bisweilen Unmut. Die



Der Rohbau steht.

Nachtrag: Erinnerung an Richard Strauss

Zwei Jahre nach Fertigstellung – 2015 – macht das Joseph Pschorr Haus durch eine ästhetische und inhaltliche Ergänzung auf sich aufmerksam. In Erinnerung an den Komponisten Richard Strauss, der hier am 11. Juni 1864 geboren wird, lässt die Bayerische Hausbau in einem Gestaltungswettbewerb drei künstlerische Ansätze zur Würdigung des Ortes entwickeln. Realisiert wird das Konzept des Münchner Designers

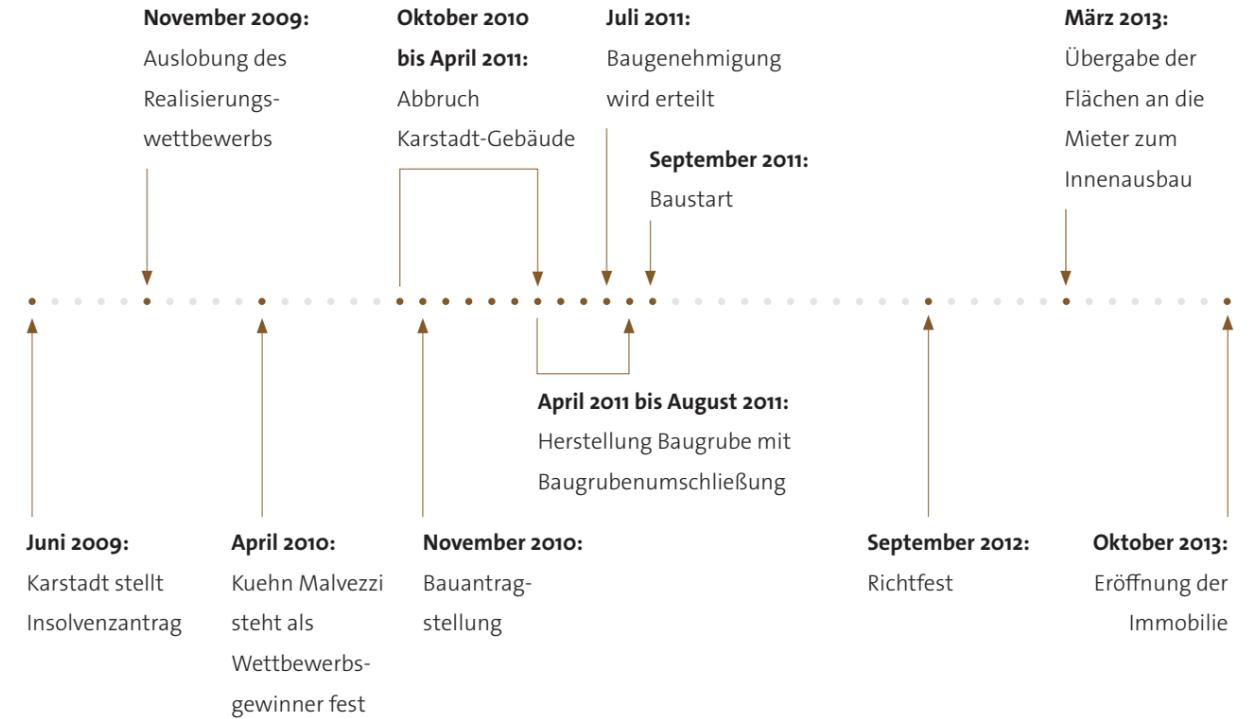
Thomas Mayfried. Der Entwurf, der sich überaus stimmig in die Architektur des Joseph Pschorr Hauses am Altheimer Eck einfügt, ist eine reine Schriftinstallation aus Bronzebuchstaben in Anlehnung an die Antiqualettern der ursprünglichen Strauss-Gedenktafel von 1910. Der Originaltext von damals „Hier wurde am 11. Juni 1864 Richard Strauss geboren“ wird in zwei Teilen an den Längungen der ersten beiden Nischen der

Fassade angebracht und ist so beim Passieren des Hauses mühelos zu lesen. „Der Entwurf möchte höchste Sichtbarkeit und Konzentration auf die Botschaft für den in der (Lese-)Nähe Vorbeigehenden schaffen“, so Thomas Mayfried. Und die Bayerische Hausbau demonstriert einmal mehr, wie sehr sie sich den historischen Wurzeln und dem kulturellen Gehalt ihrer Immobilie verbunden fühlt.



Eine Tafel im Eingangsbereich der Parkgarage und eine künstlerisch gestaltete Fassadeninschrift erinnern an den Komponisten Richard Strauss.

Schritt für Schritt zum neuen Handelshaus

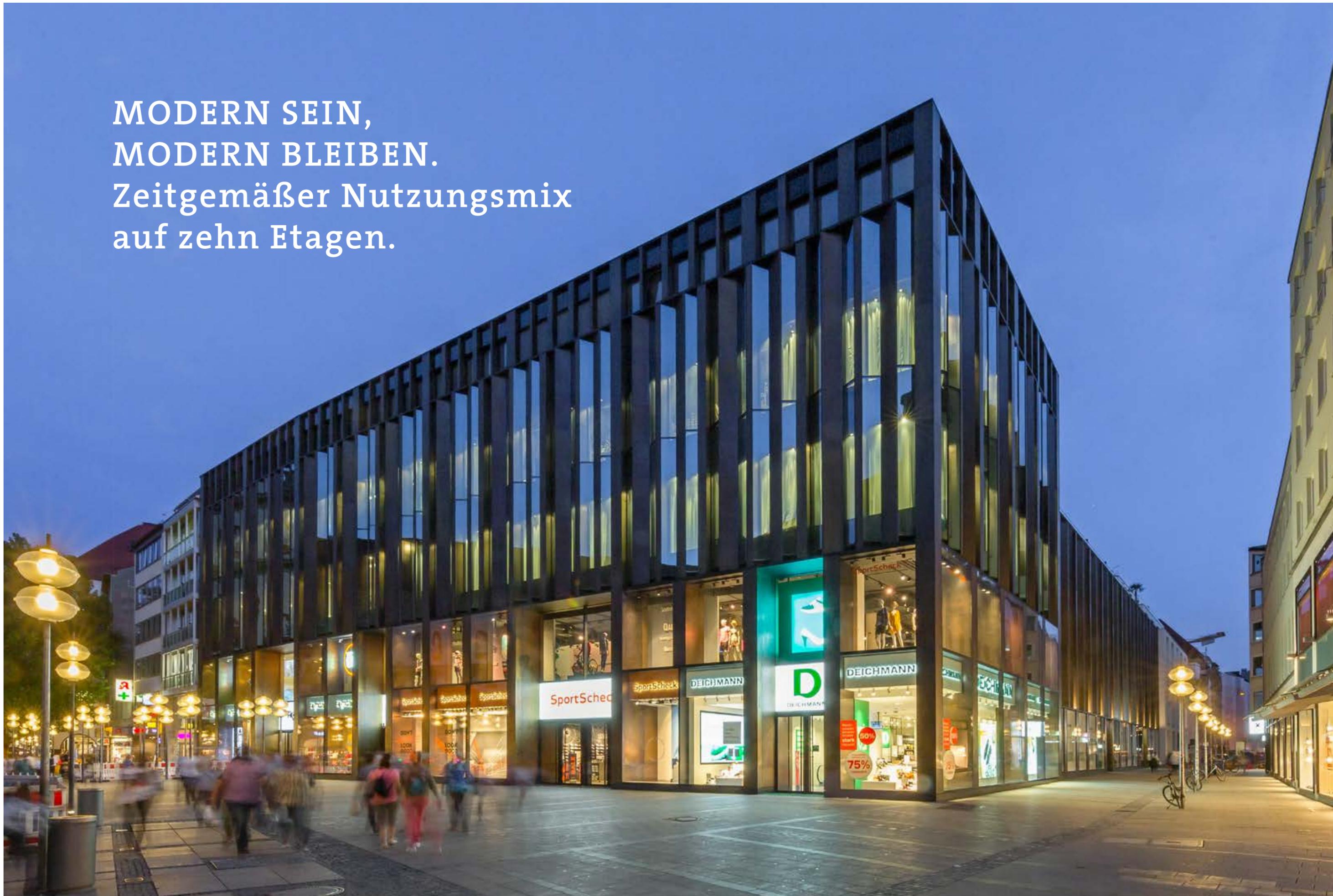


Strategie der Bayerischen Hausbau ist hier nicht etwa Verteidigung, sondern Offenheit und Empathie. „Man kann vieles nicht ändern, man kann nur mit den Nachbarn kommunizieren und sich bemühen, ein gutes Verhältnis aufzubauen“, sagt Florian Hertling rückblickend. „Und ich glaube, das ist uns gelungen. Wir sind im Viertel mit vielen Betroffenen ins Gespräch gekommen und haben ein gutes Verhältnis aufgebaut. Beim Jeansladenbesitzer zum Beispiel, der am Anfang überhaupt nicht glücklich mit uns war, kaufe ich hin und wieder ein und wir halten dann ein Schwätzchen.“ Letztlich gewinnt das ganze Viertel durch die Bau- und Wiederherstellungsmaßnahmen, nicht zuletzt wird die Fußgängerzone in der Eisenmannstraße erweitert. Auch die Einzelhändler profitieren von dem neuen Glanz des ehemaligen Pschorr-Blocks, der sich in kürzester Zeit zur Vorzeigimmobilie und zum Anziehungspunkt in der Neuhauser Straße entwickelt.

Kommunikation nach außen

Der direkte Dialog mit den Menschen ist unersetzlich. Doch weil viele Bürger einen Großteil ihres Wissens über die Medien beziehen, muss die Bayerische Hausbau auch in ihrer Kommunikation nach außen, etwa in Statements und Pressemitteilungen, auf größtmögliche Transparenz achten. Sie tut dies, indem sie von Beginn der Projektentwicklung an regelmäßig über das Vorhaben informiert. So erfahren die Münchner schon sehr bald, was mit dem ehemaligen Kaufhaus nach der Schließung von Karstadt geschehen soll, und später, welcher architektonische Entwurf sich durchgesetzt hat, wann welche Arbeiten beginnen, wie lange sie voraussichtlich andauern werden und welche Mieter in die Geschäftsimmobilie einziehen sollen. Auch auf der Website der Bayerischen Hausbau können Interessierte – Medien wie Privatleute – sich jederzeit informieren.

MODERN SEIN,
MODERN BLEIBEN.
Zeitgemäßer Nutzungsmix
auf zehn Etagen.



Wohnen im Joseph Pschorr Haus:
urban, ruhig, hochwertig.



Blick ins Grüne: Die meisten Wohnungen öffnen sich zum Atrium hin.

Domizil in der Fußgängerzone Ein Handelshaus mit Wohnqualität

Eindrucksvoll und imposant wirkt das Joseph Pschorr Haus auf den Betrachter, dabei elegant und wohlproportioniert. Schon rein äußerlich wird klar, dass dieses Handelshaus positiv aus dem Rahmen fällt. Und der erste Eindruck setzt sich im Inneren fort, getragen vom ungewöhnlichen begrünten Innenhof, von der nutzerfreundlichen Parkgarage und dem eindrucksvollen Lastenaufzug. Und nicht zuletzt natürlich von den Mietern und Bewohnern.

Zurück zur gemischten Nutzung

Größtmögliche Vielfalt unter einem gemeinsamen Dach: Diese Idee steht von Anfang an Pate für die Flächenaufteilung im Joseph Pschorr Haus. Damit knüpft die Bayerische Hausbau auch an historische Entwicklungslinien an. Denn hier, im Zentrum der Stadt, zwischen Neuhauser Straße, Eisenmannstraße und Altheimer Eck, ist das Miteinander von Leben und Arbeiten, von Handel, Gewerbe und Wohnen seit Jahrhunderten an der Tagesordnung. Doch speziell das Wohnen kommt in modernen Zeiten vielfach zu kurz in deutschen Innenstädten. Nach Ladenschluss leergefegte Fußgängerzonen und Häuser, die nur in den Erdgeschossen spärlich von der Auslagenbeleuchtung erhellt werden, sprechen für sich. München bildet da keine Ausnahme.



Edles Design ...



... und begrünte Dachterrassen ...



... werden ergänzt von exquisiten Materialien.

Wohnen in der Fußgängerzone

Da wundert es wenig, dass sich die Vertreter der bayerischen Landeshauptstadt die Wiederbelebung der Innenstadtbereiche auf ihre Fahne geschrieben haben. Im Kern geht es darum, bei Neubauten oder Revitalisierungen von Immobilien in der City verstärkt auf eine gemischte Nutzung zu achten und die unterschiedlichen Lebensbereiche harmonisch zu verbinden. Die Bayerische Hausbau ihrerseits sieht sich als Förderin und Mitgestalterin eines facettenreichen urbanen Lebens. Deshalb stößt die städtische Auflage, in das Joseph Pschorr Haus auch Wohnungen zu integrieren, nicht nur auf die Zustimmung der Bauherrin, sondern entspricht ihren eigenen Zielen und Vorstellungen. Dr. Jürgen Büllsbach, bis 2018 Geschäftsführer der Bayerischen Hausbau, betont im Zusammenhang mit dem Joseph Pschorr Haus mehrfach die notwendige „Rückkehr des Wohnens“ in die Fußgängerzone. Der Anteil des Wohnens an der Gesamtnutzung muss bei

einem Objekt dieser Größe und Art natürlich gut durchdacht werden. Im engen Austausch mit der Stadt werden in den beiden obersten Stockwerken des Neubaus 25 Wohneinheiten geplant und fertiggestellt. Sie nehmen eine Fläche von 2.472 Quadratmetern ein und entsprechen 11,65 Prozent der Gesamtnutzfläche des Hauses.

Wohnen auf Komforthöhe

Lange vor Fertigstellung des Joseph Pschorr Hauses sind sämtliche Wohnungen vermietet. Der Andrang ist so groß, dass es den Mitarbeitern vom Asset Management der Bayerischen Hausbau schwerfällt, eine Auswahl zu treffen. Die Entscheidung folgt letztlich dem Ziel, zueinander passende Bewohner zu finden, die bei aller Individualität das Potenzial haben, zu einer homogenen Mieterschaft zusammenzuwachsen. Alle Bewohner verbindet ein ähnlicher Anspruch an ihre Wohnumgebung: Sie möchten einerseits im pulsierenden Herzen der

Stadt leben, schätzen aber zugleich die komfortable Rückzugslage der oberen Stockwerke. Sie sind qualitätsbewusst, stellen hohe Anforderungen an Ausstattung und Haustechnik und genießen die kompakte, überschaubare Wohnsituation. Das Joseph Pschorr Haus stellt für sie eine perfekte Lösung dar. Es kombiniert den Trubel der Stadt mit der ruhigen Oase des begrünten Atriums, es ermöglicht von allen Wohnungen aus den Zugang nach draußen und, nicht zu vergessen: Es bietet seinen Bewohnern einen exzellenten Aufenthaltswert.

Das Besondere im Alltag

Jede Wohnung ist ein Unikat, im Schnitt individuell angepasst an den Grundriss des Hauses. Einige Wohnungen orientieren sich zur Neuhauser Straße, andere zur Eisenmannstraße, zum Altheimer Eck oder zum Nachbargebäude hin. Die Fläche reicht von kleinen Ein-Zimmer-Appartements mit rund 35–36 Quadratmetern über Zwei-Zimmer-Varianten bis

hin zur repräsentativen Stadtwohnung mit stattlichen 197,5 Quadratmetern. Alle Einheiten verfügen über Dachterrassen oder Patios, teilweise sogar über beides. Dazu kommen elegante Maisonettewohnungen in der Neuhauser Straße, die vom vierten Obergeschoss aus über eine Treppe auch das fünfte Obergeschoss erschließen. Bei der Ausstattung begeistern hochwertige, elegante Materialien und individuelle Elemente wie maßgefertigte Schreinerküchen. Die Wohnungen sind mit smarter Haustechnik auf dem neuesten Stand der Technik (2013) ausgestattet. Und dann ist da noch etwas: „Wenn ich den Aufzug aus der Tiefgarage nehme, im vierten Stock aussteige und vom Flurbereich aus direkt auf den begrünten Innenhof schaue, bin ich jedes Mal von Neuem begeistert“, sagt Lars Dücker vom Asset Management der Bayerischen Hausbau. „Es ist schon ein ganz besonderes Lebens- und Wohngefühl, das man hier oben im Joseph Pschorr Haus genießt!“



Eine neue Shoppingattraktion für Münchner und Gäste.



Einkaufen im Herzen der Stadt.

Handel ist Wandel

Flexibilität macht den Unterschied

Dennoch: Das Wohnen nimmt bei einem Handelshaus in dieser zentralen Einkaufslage Münchens naturgemäß nur einen vergleichsweise kleinen Teil ein. Im Fokus steht klar der Einzelhandel, genauer gesagt die Entwicklung eines zeitgemäßen Nutzungskonzeptes, das den veränderten Konsumgewohnheiten der Menschen Rechnung trägt. Denn gingen die Leute noch vor fünfzig Jahren bewusst ins Warenhaus, weil sie dort eine Vielzahl von Produkten unter einem Dach vorfanden, so ziehen sie heute die gezielte Beratung durch den Spezialisten vor. Gute Erfolgchancen haben vor allem zwei Typen von Geschäften: solche von bekannten und verlässlichen Unternehmen und Marken, die sich das Vertrauen ihrer Kunden oft über Jahrzehnte erarbeitet haben. Und moderne, innovative Stores, die in Gestaltung, Konzept und Anmutung völlig neue Akzente setzen. Dabei gilt: Was heute angesagt ist, kann morgen schon wieder old-fashioned sein. „Handel ist Wandel“, heißt es nicht umsonst. Die Kunst besteht darin, diesen Wandel aktiv mitzugestalten, die Zeichen der Zeit rechtzeitig zu erkennen und entsprechend zu (re-)agieren. Mit der Entscheidung, im Joseph Pschorr Haus statt einer durchgehenden Mietfläche für einen Anbieter mehrere kleinere Einheiten zu schaffen, die flexibel bespielt werden können, hat die Bayerische Hausbau die besten Voraussetzungen hierfür geschaffen.



Großer Andrang bei der Eröffnung des größten TK Maxx-Stores in Europa.

Mieterwechsel gehören dazu

Flexibilität und Wandel sind auch deshalb nötig, weil sich Shopkonzepte ändern können, Geschäftsstrategien nachjustiert werden, Verträge auslaufen oder sich Zielgruppen verlagern. Gelegentliche Mieterwechsel sind in einem modernen Handelshaus Ausdruck derartiger Veränderungen. In den ersten fünf Jahren seines Bestehens ereignen sich diese auch im Joseph Pschorr Haus: So folgt auf die amerikanische Modekette Forever 21 das erste TK Maxx in der Münchner Innenstadt. Und auf den ehemaligen Mango-Verkaufsflächen

findet man seit Juli 2019 eine enorme Auswahl an Schuhen und Accessoires der Marke Deichmann. Mit dem Mieter Deichmann schließt sich übrigens gewissermaßen ein Kreis: Im ehemaligen Karstadt am Dom nämlich, dem Warenhaus alter Ordnung und zugleich Vorgängerbau des Joseph Pschorr Hauses, präsentiert neben Karstadt über Jahrzehnte auch der Mieter Roland Schuhe seine Ware. Und das Traditionshaus Roland Schuhe gehört bereits seit 1988 zur Deichmann-Gruppe. Nun ist das Unternehmen unter seiner Hauptmarke wieder im so genannten Pschorr-Block anzutreffen.



Deichmann Schuhe zieht 2019 ins Joseph Pschorr Haus ein.

Schuhe und Accessoires

Der neue Deichmann-Flagship-Store

Der Schuheinzelhändler Deichmann mit Stammsitz in Essen ist eines der ältesten Familienunternehmen im Schuhmarkt und gehört zu den etablierten Marken in Deutschland. Der 1888 geborene Heinrich Deichmann eröffnet im Jahr 1913 einen Schuhmacherladen, den er zusammen mit seiner Ehefrau Julie betreibt. Aus dieser Keimzelle entwickelt sich ein starkes, global agierendes Unternehmen, das seit seiner Gründung Wert auf organisches Wachstum aus eigener Kraft legt. Eines der zentralen Unternehmensziele ist die Grundversorgung der Bevölkerung mit guten, preiswerten und modischen Schuhen. Bis heute befindet sich das Unternehmen zu 100 Prozent im Besitz der Gründerfamilie. Deichmann ist Marktführer im europäischen Schuheinzelhandel – über 39.000 Mitarbeiter sind für das weiße D auf grünem Grund im Einsatz. Filialen der Deichmann-Gruppe gibt es nicht nur in Deutschland, sondern auch in zahlreichen weiteren europäischen Ländern und sogar in den USA.



Der neue Deichmann-Flagship-Store zeigt sich modern und innovativ.

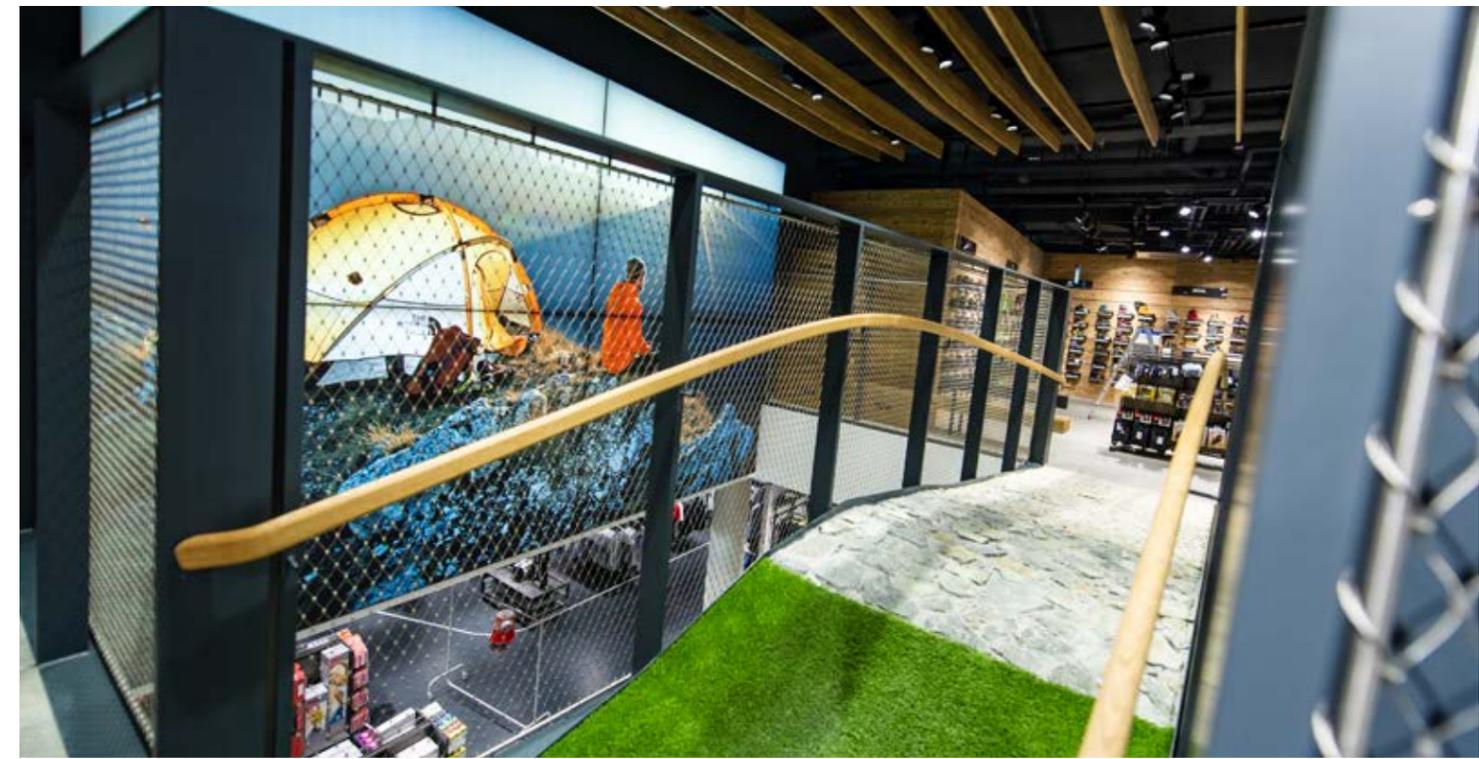
Etablierte Marke

Auch Münchens Schuhinfrastruktur ist ohne Deichmann kaum vorstellbar. Seit 1985 ist der Händler schon in der Landeshauptstadt vertreten – zehn Filialen gibt es. Jahrelang ist der Laden in der Kaufingerstraße 10 so etwas wie der Münchner Deichmann-Flagship-Store. Doch nach dem Auslaufen des Mietvertrags dort ist ein Wechsel angesagt. Frank Bode, Leiter der Expansionsabteilung, zeigt sich begeistert vom neuen Standort: „Wir haben im Joseph Pschorr Haus eine attraktive Alternative gefunden, die bei vergleichbarer Kundenfrequenz eine größere Fläche auf zwei Ebenen bietet.“ Im Juli 2019 wird der neue Flagship-Store in der bayerischen Landeshauptstadt eröffnet.

Neues Store-Konzept

Jedes Jahr investiert Deichmann Millionenbeträge in die Modernisierung der bestehenden Läden und in die Erschließung

attraktiver Filialstandorte. Die neuen Filialen setzen eine moderne Ladenarchitektur um, so auch in München: Großzügige Verkaufsflächen, moderne Lichtführung und eine übersichtliche Warenpräsentation sorgen für ein rundum gelungenes Einkaufserlebnis. Das Regalsystem lädt zum selbstständigen, ungestörten Stöbern ein. Man erkennt auf einen Blick, welche Schuhe in welcher Größe verfügbar sind. Auf Wunsch bekommen die Kunden aber auch eine Beratung. Für München hat das Unternehmen zudem ein individuelles Konzept ausgearbeitet, bei dem neue Highlightelemente, große Screens und ein attraktiver Omnichannel-Bereich zum Einsatz kommen. Auf über 2.000 Quadratmeter Verkaufsfläche und über zwei Ebenen präsentiert Deichmann hier sein umfangreiches Angebot. Neben den Highlights aus den jeweils aktuellen Kollektionen können die Kunden auch Accessoires wie zum Beispiel Taschen und das Basissortiment aller Deichmann-Filialen entdecken.



Action bitte! SportScheck punktet mit Equipment, Events und vielen Extras.

Macht Sport zum Erlebnis Der SportScheck-Flagship-Store

„Wer unterwegs zum Gipfel ist, braucht ein Basislager. Einen Ort, an dem man Energie tanken und Ressourcen erneuern kann und sein Ziel klar vor Augen hat. Unsere Basis ist der Sport.“¹ Getreu diesem selbst formulierten Motto bietet die Marke SportScheck Menschen, die einen aktiven und sportlichen Lebensstil führen möchten, offline wie online ein umfangreiches Sortiment an Waren. Mit 48,5 Millionen Visits im Online-Shop pro Jahr, jährlich rund 13 Millionen Besuchern in den Filialen und 1,4 Millionen aktiven Kunden im Versandhandel ist das Unternehmen einer der führenden Sportfachhändler Deutschlands. Im Joseph Pschorr Haus steht SportScheck auch noch für etwas anderes, nämlich für original Münchner Einzelhandelstradition: 1946, als warme Kleidung nicht verfügbar ist, schneidert der erfinderische Otto Scheck in München aus alten Militärbeständen seine erste Kollektion für den Wintersport. Auch nach über 60 Jahren prägt der Pioniergeist des Firmengründers die Unternehmenskultur. Heute beschäftigt SportScheck rund 1.300 Mitarbeiter in den deutschlandweiten Filialen und in der Firmenzentrale in Unterhaching.

¹ www.sportscheck.de (15. Januar 2019).



An der hauseigenen Kletterwand kann die Ausrüstung gleich getestet werden.

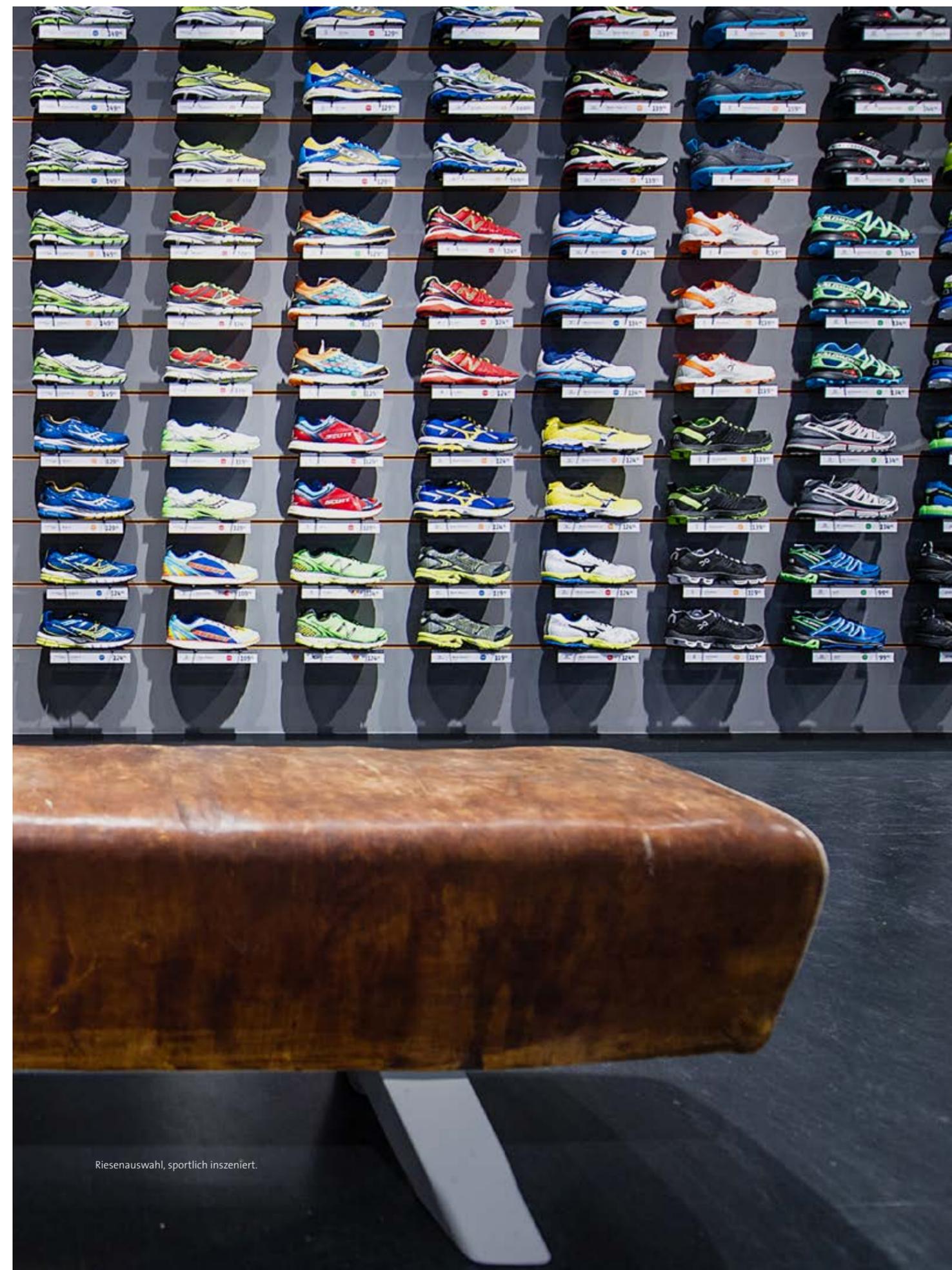
Repräsentativ und zeitgemäß

Die Entscheidung, in das Joseph Pschorr Haus zu ziehen, fällt dem Unternehmen nicht schwer. Das bisherige Hauptgeschäft in der Sendlinger Straße ist zu klein und zu eng geworden und entspricht im Erscheinungsbild nicht mehr den Erwartungen moderner Kunden. Das zunehmende Interesse an Outdoor- und Sportartikeln lässt zudem den Markt – und die Konkurrenz – wachsen. Jetzt sind große, repräsentative Flächen gefragt, auf denen zeitgemäße Einkaufserlebnisse stattfinden können. Im Joseph Pschorr Haus eröffnet die Otto-Tochter im Oktober 2013 das größte innerstädtische Sporthaus in Europa mit mehr als 10.000 Quadratmeter Fläche. „Uns hat von Beginn an die einmalige Lage im Zentrum der Münchner Innenstadt begeistert“, sagt Bernd Leuschner von SportScheck in der Rückschau. Und die Begeisterung bleibt, beim Unternehmen und bei seinen Kunden. Der neue SportScheck wird nicht nur des mondänen Standorts, der schicken äußeren Hülle und des spektakulären Blicks auf den begrünten Innenhof wegen schnell zum Publikumsmagneten. Sondern vor allem, weil hier das gesamte Spektrum von Produkten und Services zu finden ist, das sportliche Münchner sich wünschen. Kaum eine (Outdoor-)Sportart, die hier nicht berücksichtigt wird, ob Skifahren, Snowboarden, Tourengehen, Klettern, Wandern oder Biken. Das Angebot reicht von Bekleidung und Schuhen bis zur kompletten Ausrüstung. Auch Freunde von Indoordisziplinen wie Yoga, Pilates oder

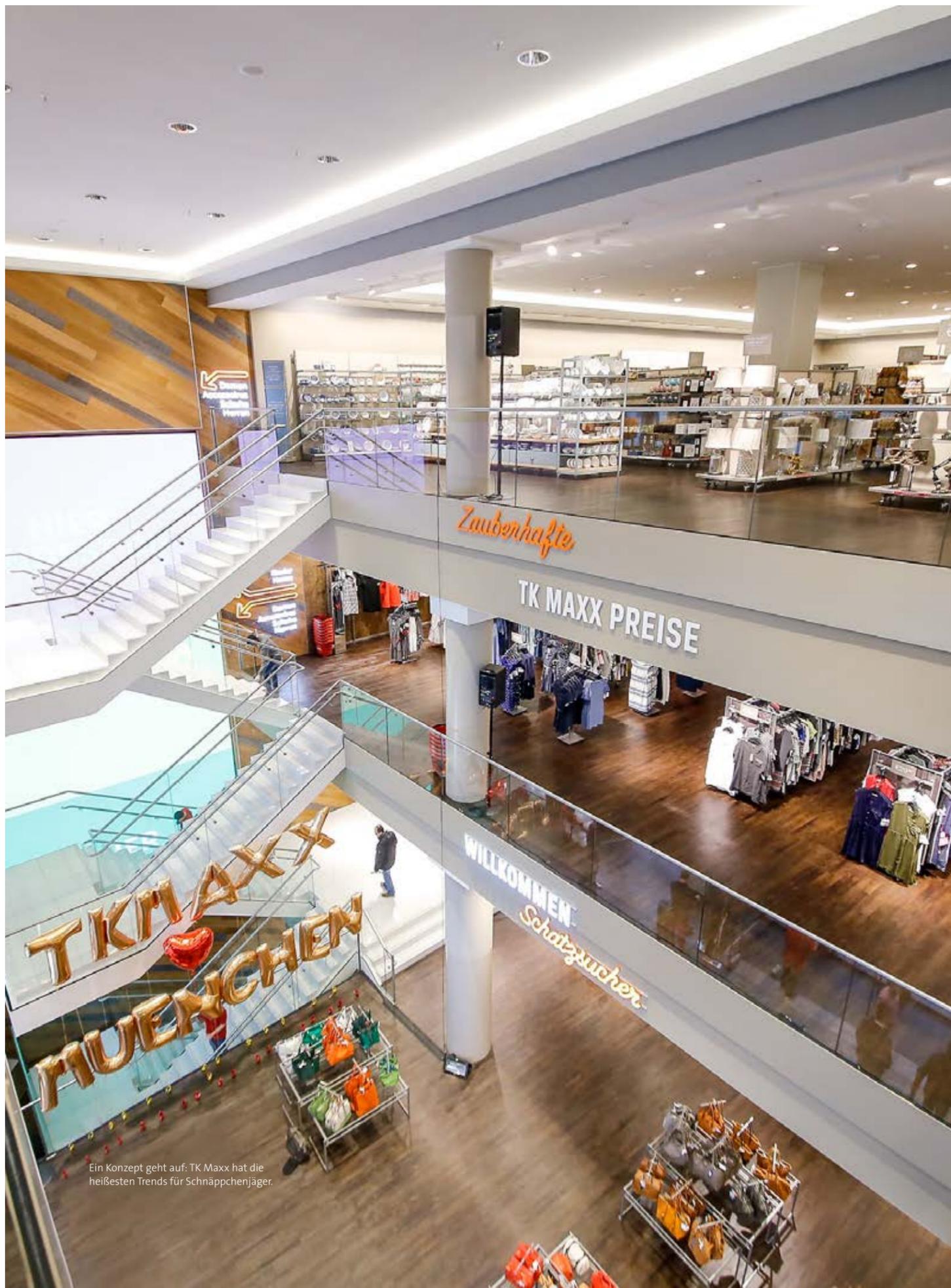
Fitness sowie Liebhaber von Ballsportarten, Wassersport, Skaten oder Langlauf kommen voll auf ihre Kosten.

Das SportScheck-Erlebnis

Das SportScheck-Einkaufserlebnis beginnt bereits am Eingang: Hier laden spektakuläre Sportszenen auf großen Screens zum Eintauchen in den „Kosmos Sport“ ein. Die animierende Ansprache der Kunden und die Begeisterung für Action, Abenteuer, Naturerlebnisse und Fitness ziehen sich wie ein roter Faden durch die Präsentationsflächen. Auf den vier Etagen präsentiert der SportScheck-Flagship-Store aktuelles Equipment und Saisonhighlights von Topmarken der Sportbranche, etwa adidas, NIKE, Reebok, The North Face, Deuter, Mammut, Salewa und vielen weiteren. Regelmäßig finden hier auch kleine Events und Aktionen zum Mitmachen statt. Darüber hinaus bietet SportScheck seinen Kunden zahlreiche Serviceangebote wie Ski- und Snowboardservice, Laufbandanalyse, Schuhteststrecke, Schlägerbesaitung, Inlineskateservice, Radwerkstatt, Schlittschuhschleifen, Beflockung, Skistiefelanpassung, Sohlenanpassung, Personal Shopping sowie GPS- und Pulsuhrenwartung. Wer Fragen bei der Auswahl von Artikeln oder Serviceangeboten hat, wird auf Wunsch fachkundig beraten. Man kann sich aber auch einfach vom Angebot inspirieren lassen, einen Hauch Abenteuerlust spüren und mit neuen sportlichen Zielen wieder nach Hause gehen.



Riesenauswahl, sportlich inszeniert.



Ein Konzept geht auf: TK Maxx hat die heißesten Trends für Schnäppchenjäger.



Neben Mode sind auch Accessoires, Schmuck, Pflegeartikel sowie Home & Living-Artikel im Angebot.

Stöbern nach Schätzen Das TK Maxx-Erfolgskonzept

Mit dem TK Maxx-Store im Joseph Pschorr Haus, dem größten Innenstadt-Store seiner Art, legt die Bayerische Hausbau ein klares Bekenntnis zu innovativen, kundenorientierten Shopkonzepten ab. Denn TK Maxx geht sowohl konzeptionell als auch in der Produktpräsentation völlig neue Wege. Das amerikanische Unternehmen ist angetreten, um Menschen mit ausgeprägtem Schatzsucherinstinkt ein einzigartiges Shopperlebnis zu bieten. Die TK Maxx-Stores sind vollgepackt mit Designerlabels und besonderen Einzelstücken aus den Bereichen Fashion-Styles für Damen, Herren und Kinder, Accessoires wie Handtaschen oder Schmuck bis hin zu Schuhen, Pflegeprodukten und Home & Living-Artikeln aus aller Welt – immer bis zu 60 Prozent günstiger als die unverbindliche Preisempfehlung des Herstellers (UVP). Allein in Deutschland gibt es inzwischen mehr als 100 Stores des Unternehmens, die mehrmals wöchentlich mit neuer Ware beliefert werden. Das Besondere: Das Sortiment ändert sich ständig, man kann sich also immer wieder neu auf Schnäppchenjagd begeben. Bei TK Maxx lassen sich die Kunden auf das Unerwartete ein. Sie gehen in den Store, um sich nach einer neuen Handtasche umzusehen, und kommen mit einem Designerkleid und passenden High Heels wieder heraus.



Weithin sichtbar: der TK Maxx-Schriftzug am Joseph Pschorr Haus.

Ein Store für besondere Ansprüche

Im Joseph Pschorr Haus bietet sich TK Maxx 2017 die Chance, Europas größten TK Maxx-Store mit einer Verkaufsfläche von über 5.000 Quadratmetern einzurichten – und das in bester Innenstadtlage. Passend zur Qualität und Optik der Immobilie wird der Laden besonders hochwertig eingerichtet. Auffällig sind unter anderem die große Videowand im Eingangsbereich, die spezielle Deckenbeleuchtung und die vielen Sitz- und Entspannungsmöglichkeiten für die Kunden. Auch das Logo über dem Eingang und in den Schaufenstern ist speziell auf das Gebäude abgestimmt. Statt auf dem sonst üblichen Rot leuchtet der TK Maxx-Schriftzug hier auf strahlendem Weiß. Und nicht zuletzt geht man beim Warenangebot auf die besonderen Wünsche und Ansprüche des Münchner

Publikums ein: So gibt es deutlich mehr Luxusartikel in der „Gold-Label“-Abteilung, ebenso Schmuck und Uhren, die die Münchner Kunden verstärkt nachfragen. „Natürlich waren unsere Erwartungen an einen Laden in dieser absoluten Toplage von München hinsichtlich der Kundenanzahl und des Umsatzes ausgesprochen hoch“, erinnert sich Sven Gröning, Vice President, Property Director Germany, der die Verhandlungen für den TK Maxx-Store mit der Bayerischen Hausbau geführt hat. „Und diese haben sich zu unserer Freude auch voll erfüllt!“

Schatzsuche für Trendsetter

Weltweit gehört der Münchner Laden im Hinblick auf Größe und Umsatz zu den Top 5 des Unternehmens. Seit seiner



Schatzsucher-Eldorado: große Marken, kleine Preise.

Eröffnung haben die Münchner ein neues Hobby: Schatzsuche für Anfänger und Fortgeschrittene. Über drei Millionen Menschen haben allein 2018 den TK Maxx-Store besucht. „Die Münchner Kunden sind sehr gut informiert und aufgeschlossen für neue Angebote. Sie haben unser Konzept vom ersten Tag an bestens angenommen“, freut sich Sven Gröning. „Wir haben bereits viele Stammkunden, die uns regelmäßig besuchen.“ Das Unternehmen bedankt sich für diese Treue mit immer wieder neuen guten Angeboten in hervorragender Qualität. Auch der besondere Standort und die mondäne Ausstrahlung des Joseph Pschorr Hauses tragen zum Erfolg bei: „Die Fassade erfüllt alle Anforderungen an ein modernes und ausgefallenes Geschäftshaus und erinnert gleichzeitig an ein edles Kaufhaus“, findet Gröning.

Innerhalb des TK Maxx-Konzerns sei zudem der LKW-Aufzug an der Rückseite des Gebäudes geradezu berühmt. Für die Führungskräfte aus den USA, aus Kanada und aus England, die den Münchner Store besuchen, sei eine Fahrt mit dem riesigen Aufzug ein absolutes Muss, das immer wieder für Faszination Sorge. Und die Zukunft? „Wir wollen uns in der Münchner Innenstadt langfristig etablieren und bei einheimischen Kunden wie Touristen zu einem festen Ziel bei einem Bummel durch die Innenstadt werden“, sagt Sven Gröning. Bei Angebot und Service wird man sich daher auch künftig am Puls der Zeit orientieren und sich an neueste Style-Trends, aktuelle Konsumentenwünsche und die allgemeine Marktentwicklung flexibel anpassen. So können die Kunden bei TK Maxx immer wieder neue Schätze entdecken.

Impressum

Herausgeber:

Bayerische Hausbau Immobilien GmbH & Co. KG
Inselkammerstraße 14 | 82008 Unterhaching
www.bikg.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/Leonie Lorenz: Seite 31

Alamy Stock Foto/Historic Images: Seite 20

Bayerische Hausbau/Archiv: Seite 5, Seite 8–10, Seite 12–13, Seite 16, Seite 18–19,
Seite 24–27, Seite 32, Seite 52–53, Seite 57–58, Seite 66–67, Seite 69

Bayerisches Wirtschaftsarchiv/Paulaner: Seite 7 (links), Seite 15 (rechts oben),
Seite 21

Edzard Probst: Seite 7 (rechts)

Gisela Schregle, www.gis-fotografie.de: Seite 59

Hans-Rudolf Schulz: Titel, Seite 2, Seite 11, Seite 23, Seite 29, Seite 33–35, Seite 38,
Seite 40–42, Seite 44, Seite 46–47, Seite 49–51, Seite 54–55, Seite 56, Seite 60–65,
Seite 68, Seite 70 (rechts), Seite 72–79, Seite 81–82

Klaus Leidorf: Seite 36–37

Kuehn Malvezzi: Seite 39, Seite 43, Seite 45

Kuehn Malvezzi/Wilfried Dechau: Seite 48

SportScheck: Seite 30, Seite 83–85

Stadtmuseum München: Seite 17

SZ Photo/Süddeutsche Zeitung Photo, Kurt Huhle: Seite 22

Thomas Mayfried: Seite 70 (links oben)

TK Maxx: Seite 80, Seite 86–89

Wikipedia/Bbb auf wikivoyage shared: Seite 15 (links oben)

Wikipedia/HubertSt: Seite 15 (unten)

Wikipedia/unbekannt: Seite 70 (links unten)

