



# Die Maximilianhöfe

Eine Chronik von Abriss, Bau und Nutzung 2001 - 2007

## **„Höfliche“ Zeiten**

München erlebte in den letzten Jahren ‚höfliche‘ Zeiten. Jede größere Neu- oder Umbaumaßnahme schmückte sich mit dem schicken Attribut ‚-höfe‘: Nach dem Mammutprojekt ‚Fünf Höfe‘ in der Altstadt entstanden auf dem Areal hinter der Oper zwischen Marstallplatz und Maximilianstraße die ‚Maximilianhöfe‘, ein weiterer Büro- und Geschäftskomplex, dem Ambiente der Prachtstraße entsprechend natürlich exklusiv und vom Feinsten, von dem unten ausführlich die Rede sein soll. Weitere ‚höfliche‘ Adressen sind im Werden, wie die ‚Nymphenburger Höfe‘ auf dem alten Löwenbräugelände, oder angekündigt, so eine Neuauflage der ‚Fünf Höfe‘ auf dem Areal des Süddeutschen Verlages, wenn dieser endgültig die City verlässt.

## **Es war einmal ...**

1851 übertrug König Max II. Friedrich Bürklein die Gesamtplanung der Maximilianstraße, welche nach Brienner und Ludwigstraße zur dritten städtebaulichen Hauptachse Münchens werden sollte. Bürklein wurde so zum Schöpfer der Maximilianstraße und kreierte eine eigene Architektur, den so genannten ‚Maximiliansstil‘, an dessen Vorgaben alle Fassaden ausgerichtet wurden und der dieser Straße einen einheitlichen Charakter verlieh.

Nach dem Zweiten Weltkrieg und seinen Zerstörungen befand sich an der Ecke Maximilianstraße / Marstallplatz (Alfons-Goppel-Straße) 40 Jahre lang ein Behelfsbau, vor dem die Opernfans Schlange standen und oft stundenlang auf ihre begehrten Karten warteten. Über eine architektonisch angemessenere Gestaltung des historischen Orts in Münchens bester Lage wurde fast drei Jahrzehnte diskutiert.



**Das langlebige Provisorium: Der Flachbau des Kartenvorverkaufs vor dem Abriss, dahinter das Anwesen Maximilianstraße 15**

(Foto: Susanne Rieger)

Bereits vor dem ersten Spatenstich sorgten die Planungen der Berliner Architekten Gewers, Kühn und Kühn für das 13.000 Quadratmeter große Areal der Maximilianhöfe - ein Probengebäude der Bayerischen Staatsoper mit Werkstätten und Verwaltung sowie zwei Büro- und Geschäftshäuser mit die Baukörper verbindenden Passagen - für Aufregung. Der Widerstand fokussierte sich auf eine zu große Verdichtung und zu hohe Baulinien auf dem Gelände in unmittelbarer Nähe des Marstalls. Besonders umstritten war der Abriss des 1858/59 erbauten, denkmalgeschützten Bürkleinbaus Maximilianstraße 15 mit originalen Treppenaufgängen, Türen und Stuck bis auf seine Fassade.

Befürworter aus Architektur und Kommunalpolitik sprachen hingegen vom gelungenen Versuch einer längst fälligen „Stadtreparatur“, die mit ihrem vielfältigen Nutzungsangebot das urbane Leben bereichern werde. Es sei angestrebt, durch die neue Bebauung die Lücken im Bürkleinischen Ensemble unter Berücksichtigung der vorgefundenen Situation wieder zu schließen.

Der Freistaat Bayern vergab das Grundstück in der für den Erwerber äußerst günstigen Form der Erbpacht mit der Auflage der Errichtung des Probengebäudes und das Buddeln begann.

### **Tabula rasa, Neubau und „Rekonstruktion“**

Bis Herbst 2003 wurde innerhalb von nur zwei Jahren die letzte große durch den Bombenkrieg gerissene Baulücke in der Münchner Innenstadt geschlossen. Neben dem Probengebäude für das Musiktheater wurden ein transparent gestalteter quadratischer Bürokomplex und an der Maximilianstraße der „rekonstruierte“ Bürkleinbau gebaut. Die alten Hofstallungen aus dem 17. Jahrhundert wurden zum Zweck einer gastronomischen Nutzung in das Konzept integriert.



**Sommer 2002: Das prominente Grundstück ist leergeräumt, vom Bürkleinhaus steht nur noch die Fassade**

(Foto: Susanne Rieger)



**Die Baustelle, gesehen vom Marstallplatz (Alfons-Goppel-Straße): Im Vordergrund die alten Stallungen, dahinter die Rückseite der Bürkleinfassade**

(Foto: Susanne Rieger)

Schon während der Bauarbeiten beschlich den Beobachter der Eindruck, dass hier - allerdings in Rekordzeit - wieder mehr oder weniger uniforme Büro- und Geschäftsburgen mit beliebigen Glasfassaden und dem üblichen Nutzungsmix einschließlich des obligatorischen Gastrobetriebs im Entstehen sind, freilich straßenseits edel camouflagiert von der teils historischen, teils historisierenden Fassade.



**In der Schwebe: Die alten Hofstallungen, zwecks Unterkellerung aufgeständert**

(Foto: Susanne Rieger)



**Am Abgrund: Klenzes Marstall und die Hofstallungen, im Juli 2002 umgeben vom Nichts**

(Foto: Susanne Rieger)

Bereits Ende November 2002 waren die drei Komplexe Bürkleinbau, Maximilianhöfe und Opern-Probengebäude gut zu erkennen. Im Januar 2003 konnte planmäßig das Richtfest gefeiert werden.



**An der Maximilianstraße: Rechts die Bürkleinfassade, links der Neubau**

(Foto: Susanne Rieger)



**Die Einmündung des Marstallplatzes (Alfons-Goppel-Straße) in die Maximilianstraße im November 2002: Der Neubau in Anlehnung an das historische Vorbild ...**

(Foto: Susanne Rieger)





**... und dahinter das künftige Probengebäude der Staatsoper**

(Foto: Susanne Rieger)

Als architektonischer Schwachpunkt des Ensembles zeichnete sich schon im Rohbau das Probengebäude ab. Es mag zwar den technischen Nutzungsanforderungen optimal entsprechen und unter logistischen Aspekten kommod gelegen sein, trägt aber mit seinem Charme eines Parkhauses der 1970er Jahre nicht zur Aufwertung des Einmündungsbereichs Marstallplatz / Maximilianstraße bei. Ab hier wirkt der Platz zu einem Anlieferungsbereich verengt, der nichts mehr von den dahinter liegenden architektonischen Reizen ahnen lässt. Fast schon wehmütig erinnert man sich an die zwar nicht städtebaulich wertvolle, jedoch wesentlich lockerere Nachkriegsbebauung.



**Dezember 2002: Hinter dem Probengebäude ist die Säulenhalle der Hofstallungen bereits in den Neubau integriert und harrt ihrer (unweigerlichen) gastronomischen Nutzung**

(Foto: Susanne Rieger)



**Zwei Versuche, große Baumassen ansprechend zu gliedern:  
Im Vordergrund das Probengebäude, im Hintergrund der Marstall**

(Foto: Susanne Rieger)

Weshalb wurde man bei den Besuchen der Baustelle den Eindruck nicht los, dass es sich hier nicht so sehr um ein sensibles städtebauliches Operations-, sondern ein Schlachtfeld zwischen Neu und Alt - letzteres deutlich in der Defensive -, Kommerz und Ästhetik, blinderischem Anspruch und dahinter liegender trister Betonwirklichkeit handelte? Wo war die zündende Idee einer spannungsreichen Verbindung von vorhandener und neuer Bebauung?



**Kurz vor der Fertigstellung im September 2003: Links der kommerziell genutzte  
Neubau, rechts das Probengebäude, als Spiegelung präsent Klenzes Marstall**

(Foto: Susanne Rieger)

### **Echte „Perlen“ oder nur Modeschmuck?**

Am 8. Oktober 2003 war es soweit und die Maximilianhöfe wurden eröffnet. Die beiden Geschäftshäuser an der Maximilianstraße und dem Marstallplatz waren fristgerecht fertig gestellt, das Probengebäude folgte wenige Wochen später. Anlässlich der Eröffnung purzelten Investoren und Politikern die Superlative nur so aus dem Mund: Von „Perlen“ war da die Re-

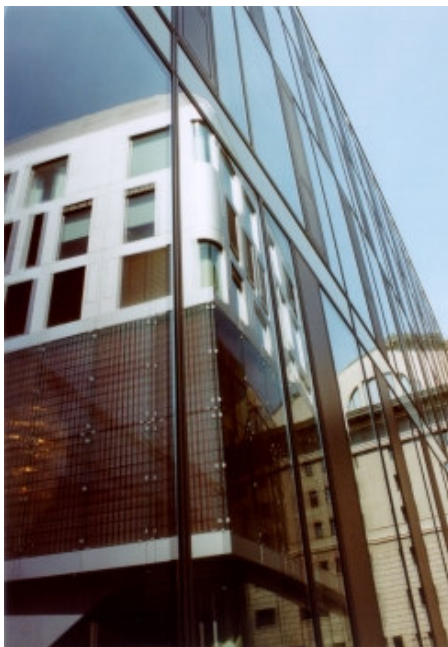
de, der „besten Immobilie am besten Standort“ und dass der „[Marstall-]Platz [...] erst durch die Neubauten seine besondere Wirkung“ entfalten werde.



**Die Schauseite: Bürkleinfassade an der Maximilianstraße**

(Foto: Susanne Rieger)

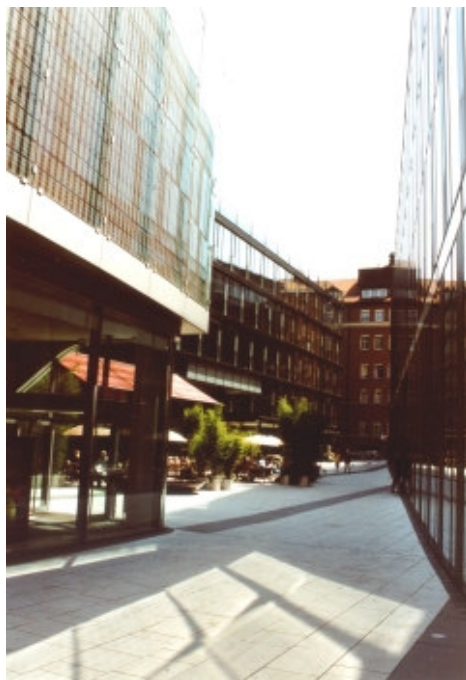
Augenfälligstes Ergebnis des Projekts ist die Bürkleinfassade an der Maximilianstraße, quasi die Schokoladenseite des am Marstallplatz überdeutlich als solcher zu Tage tretenden Neubaus. Optisch fügt sich die getreulich dem historischen Vorbild folgende dreiteilige Fassade mit ihrem um ein Geschöß erhöhten Mittelteil nahtlos in das harmonische Ensemble der Maximilianstraße ein. Für die einen handelt es sich dabei um eine seit Jahrzehnten notwendige städtebauliche Reparatur, während die anderen den Bau wegen des dahinter versteckten konventionellen Bürotrakts mit voll verglaster Rückfront als Kulissenarchitektur, „Palais Münchhausen“, historisierenden Etikettenschwindel oder Blendwerk abtun.



**Gelungene Symbiose oder potemkinsches Dorf? In der Rückfront des Bürkleinbaus spiegelt sich das Probengebäude**

(Foto: Susanne Rieger)

Die Wege auf dem Areal sind freilich kurz: Die drei Gebäude stehen schluchtig eng beieinander als Beweis für den Sieg kommerziellen Verdichtungsstrebens über die Raumwirkung. Berücksichtigt man die absehbare Alterung der Werkstoffe - auch Glas, Stahl und Beton halten nicht ewig -, kann man sich in wenigen Jahrzehnten eine klaustrophobische Wirkung wie im Stachus-Untergeschoss oder (etwas romantischer) der Breitach-Klamm im Allgäu ausmalen, was nicht dem Geiste des großzügig planenden Monarchen Max II. und seines fränkischen Architekten Bürklein entspricht, deren Werke den Test der Zeit bestanden haben, eher schon dem Kleinklein mittelalterlicher Städte, deren Raumnot allerdings zwingendere Gründe hatte als eine lukrative Geschossflächenzahl.



**Ein neu entstandener Platz: „Salpeterhof“,  
Mittelpunkt der drei Baukörper**

(Foto: Susanne Rieger)

### **Der Theaterbau: Erbarmungswürdige Blähungen vor historischer Kulisse**

Im neu entstandenen Theaterbau sind endlich Probenräume, Kostümabteilung, Werkstätten, Verwaltungsräume und Kartenvorverkauf von Staatsoper und Residenztheater modern und zentral untergebracht, weshalb der Jubel des Personals über die deutlich verbesserten Arbeitsbedingungen verständlich ist. Berechtigt erscheint aber auch die Enttäuschung derer, die die einfallslose Architektur des würfelförmigen Baus mit seinen Silber-Metallic-Ecken beklagen: Er zeige „eine geradezu erbarmungswürdige Hilflosigkeit im Rhythmisieren und Beleben von Fassaden“ und „blähe sich [...] beleidigend hässlich zum Platz hin auf“ kommentierte die Tagespresse.



Auf seiner breiten „Glas-Bauchbinde“ entstand im Sommer 2005 eine interaktive Lichtwand des dänischen Künstler Olafur Eliasson. Auch das Urteil über diese Form von Kunst am Bau ist durchaus geteilt: Manche halten die Fläche, die je nach Blickwinkel ständig changiert, für eine „sensationelle Aufwertung“ des Platzes, während die weitaus größere Zahl der Kritiker von „Show-Effekten“ spricht und Klenzes Marstall „zum Seitenflügel degradiert“ sieht, der dafür herhalten müsse, durch seine Reflexion die „Ödnis der Glasscheiben“ zu beleben.



**Die neue Nachbarschaft des Marstalls**

(Foto: Susanne Rieger)

### **Das Restaurant: Casual like the CIA**

Hofseits wird als historisches Herzstück des Projekts die in den Neubau integrierte Säulenhalle der früheren Hofstallungen angepriesen, die jedoch nur bewundern kann, wer das auf 1100 Quadratmetern eng bestuhlte Restaurant besucht. Die durch die aquariumsartige Einglasung suggerierte Transparenz findet aber schnell ihr Ende, wenn man im Lokal fotografieren will: Mit Verweis auf den Raum prägenden einzigartigen Designergrill in seiner Mitte haben solche unerhörten Ansinnen seitens des Personals in scharfem Tonfall vorgetragene Auflagen wie in einer nordkoreanischen Atomwaffenfabrik zur Folge. Übrigens werden hier auf Neu-deutsch „casual dinings“, also Essen in zwangloser Atmosphäre, und eine „unpräzise, für jeden zugängliche Gastronomie“ angeboten. Alles eine Frage der Definition, ob bei Architektur oder beim Essen, etwa wenn man 1990 zu schönsten Mittagszeit vor einem ‚Restaurant‘ in der Prager Straße in Dresden schon einmal fast verhungert wäre. Im Vergleich dazu hinterlässt die hiesige Lokalität eine brennend vorteilhafte Erinnerung.

### **Architektur so so, Rendite okay**

Als ein halbes Jahr nach der Eröffnung der Maximilianhöfe erst 25 Prozent der Gewerbeflächen vermietet waren, wurden aufkommende Gerüchte über einen Verkauf noch dementiert. Im Februar 2007 war aber die Zeit reif, um die Gewinne auf dem zumal in München noch immer hochtourig laufenden Immobilienmarkt zu realisieren: Der in London ansässige Immobilienfonds Doughty Hanson & Co. erhielt vom irischen Finanzunternehmen Quinlan Private 270 Mio. Euro für die Maximilianhöfe, angesichts von Investitionen in Höhe von 130 Mio. Euro auch unter Berücksichtigung von Steuern und Schuldzinsen eine hübsche Spanne in einer Zeit von gerade einmal drei Jahren. Noch atemberaubender wird das Geschäft, wenn man das Verhältnis von tatsächlich investiertem Eigenkapital des Fonds und Kapitalrückfluss aus Vermietung und Verkauf betrachtet: Letzterer war 5,7 mal höher als die Investitionssumme. Glücklich (und reich), wer bei diesem Spiel mit vielen Nullen mitspielen kann. Und ein zahnloser Wadlbeißer, wer an Architektur und Ästhetik der Maximilianhöfe herummäkelt.



**Und noch `n Hof und noch `ne Spiegelung ...**

(Foto: Susanne Rieger)

*Susanne Rieger*

### **Quellen**

- Berichterstattung der tz München, AZ München und Süddeutschen Zeitung.
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung: München im Blick: Innenstadt. München 2006.

**[Index\\*](#)**

**[Home\\*](#)**