

Bauen in der Münchner Innenstadt : Der St.-Jakobs-Platz verzichtet auf spektakuläre Architektur

Ein lebendiger Platz

Es soll ein Treffpunkt für ein neues Miteinander entstehen

Charlotte Knobloch, Präsidentin der Israelitischen Kultusgemeinde München und Oberbayern, steht für Bereitschaft zur Versöhnung und für eine bessere Zukunft des jüdischen Lebens und der jüdischen Kultur, die für alle wieder sichtbar und erfahrbar werden soll.

SZ: Auf dem Bauschild steht, die Jüdische Gemeinde ziehe in die Mitte Münchens...

Knobloch: ... das hier ist das genaue Gegenteil vom Hinterhof in der Reichenbachstraße. Wir sind wieder in der Mitte der Stadt, was ich mir immer gewünscht hatte. Auf der grünen Wiese wäre ein solcher Bau sicher schneller gegangen, aber da habe ich schon darauf bestanden, analog zur ehemaligen Hauptsynagoge am Stachus, im Herzen der Stadt zu sein.

SZ: Wie stehen Sie zur Architektursprache?

Knobloch: Ich habe mich überzeugen lassen, dass man dem Zeitgeist nachkommen muss. Ich kann mir vorstellen, dass die Leute, die vor 200 Jahren Gebäude haben entstehen sehen, auch gesagt haben: um Gottes willen, was ist denn das? Und heute sind wir begeistert, wenn wir die Ludwigstraße sehen. Ich gewöhne mich jeden Tag mehr an diese neue, moderne Architektur.

Charlotte Knobloch
Foto: AP

SZ: Worauf kam es Ihnen an?

Knobloch: Dass die Juden nicht an den Rand der Stadt gedrängt werden, sondern alle Münchner die Möglichkeit haben, jüdisches Leben, jüdische Menschen kennen zu lernen, was in unserer momentanen Situation nicht möglich ist. Viele sagen: Wo seid ihr denn überhaupt? Man findet euch ja nicht. Das wird nun anders. Wie die damalige Hauptsynagoge und die Frauenkirche eine Symbiose bildeten, wollte ich wieder die Situation fin-

den, in der beide Bauten ein Stück gemeinsames Stadtbild ergeben.

SZ: Was bedeutet der Neubau für Sie?

Knobloch: Er ist ungeheuer wichtig. Dadurch, dass man uns nun nicht nur sehen, sondern auch fühlen kann, können wir gewisse Vorbehalte, gewisse falsche Vorstellungen, abbauen. Wir sagen allen: Kommt zu uns, ihr seid herzlich willkommen! Junge Menschen können das jüdische Museum, das die Stadt errichtet, die Synagoge kennen lernen. Ich hoffe, dass durch Begegnungen, Diskussionen, durch das „Anfassen“ ein Miteinander entsteht, das vorläufig nur durch ein Nebeneinander geprägt ist.

SZ: Wie wird das den Ort verändern?

Knobloch: Diese Gegend wird durch die ganzen Neubauten ein schönes, zweites Zentrum, zu dem Leute gerne kommen. Hier entsteht ein Platz mit Bäumen, wo man ins Café geht oder ins Museum. Dazu kommt der Kindergarten, ein Springbrunnen.

SZ: Sie riegneln ja den Platz nicht ab, sondern schaffen lauter intime Orte.

Knobloch: Beim Wettbewerb waren alle Einsender – bis auf die späteren Gewinner – von einem Bauwerk ausgegangen, das alles aufnehmen sollte, was über die ganze Stadt verstreut ist, vom Kindergarten, bis zum Kultur- und Jugendzentrum, ein koscheres Restaurant, die ganzen Verwaltungsräume, Synagoge und Gemeindezentrum. Dieser Baukörper hätte alles dominiert. Die Lösung von Wandel Hoefler Lorch macht daraus einen lebendigen, durchlässigen Ort.

SZ: Wie stellen Sie sich den Platz in zehn, fünfzehn Jahren vor?

Knobloch: Die Schüler von heute werden nach ihrem Beruf nachgehen und vielleicht die Abendveranstaltungen im Kulturzentrum besuchen. Der Hubert-Burda-Saal wird der größte Saal in der Innenstadt, offen nicht nur für jüdische Veranstaltungen. Der Platz wird mit Leben erfüllt, außen und innen.

Interview: Oliver Herwig



Kein Mahnmal, sondern Begegnungszentrum soll der Jakobsplatz werden. Links das Jüdische Gemeindezentrum, daneben eine Ansicht des Jüdischen Museums, das auch eine Handbibliothek beherbergen wird. Grafiken: Wandel, Hoefler, Lorch

Von Oliver Herwig

München „hässlichste Kriegswunde in der Altstadt“ werde bald geschlossen, jubelte Oberbürgermeister Christian Ude in seiner Jahresvorschau 2006. Und wie sie geschlossen wird. Auf dem bislang öden St.-Jakobs-Platz entsteht ein großartiges Ensemble aus Jüdischem Gemeindezentrum, Hauptsynagoge und Jüdischem Museum. Klare, schnörkellose Architektur, fasst den Platz, ohne ihn abzuschotten. Wer aber nach den modernen Bauten Ausschau hält, reißt sich verwundert die Augen.

Über dem mächtigen Betonkubus des künftigen Gemeindehauses erhebt sich ein klassizistischer Dachaufbau – wie beim Nationaltheater. Der vermeintliche Schnirboden ist nichts als ein Winterdach, das die Bauarbeiter vor Schnee und Eis schützen soll. Davon gab es genug in diesem Winter. So viel, dass Charlotte Knobloch, Präsidentin der Israelitischen Kultusgemeinde München und Oberbayern, etwas sorgenvoll schaut. „Wir werden es schaffen“, sagt sie dann entschlossen. Ihre Konsequenz hat maß-

Zurück zur Mitte

Mit dem Jüdischen Zentrum erhält die ungeliebte Baulücke eine klare und klassizistische Gestalt



geblich zu dem Projekt beigetragen, bei dem Stadt und Kultusgemeinde als Bauherren Tür an Tür zusammenarbeiten.

Das Jüdische Gemeindezentrum ist nicht nur überfällige Stadtentwicklung, die einem zentralen Platz wieder Form verleiht, sie ist vor allem die Chance, jüdisches Leben als selbstverständlichen Teil Münchens wieder hautnah zu spüren. Das Ensemble aus Gemeindezentrum, Synagoge und Museum bildet den sichtbaren Rahmen der mit rund 9000

Mitgliedern zweitgrößten jüdischen Gemeinde Deutschlands, die in den letzten Jahren viele Neuzuwanderer aus der ehemaligen Sowjetunion aufgenommen hat. Lebendig verspricht das Gemeindehaus zu werden, mit Jugend- und Kulturzentrum, Ganztageschule für 200 Schüler sowie koscherem Restaurant.

Wie kantige Eisschollen

Jeder Ort, an dem sich mindestens zehn Männer versammeln, kann als Synagoge dienen. Dass trotzdem nicht irgend ein Gebäude entsteht, sondern ein großes Gotteshaus, dafür stehen die Architekten Wandel Hoefler Lorch aus Saarbrücken. Bereits für ihre Dresdner Synagoge wurden sie mit Lob überschüttet. Öffnung lautet die Devise für München. Im Modell gleicht das Ensemble der drei Häuser kantigen Eisschollen, die schwerelos über den Platz treiben. Eine große – das Gemeindezentrum – und zwei kleine – die Synagoge und das Museum –, im flachen Winkel aufeinander bezogen, markieren den Ort neu. Wo vorher nur Fläche war, öffnet sich nun eine wohlthuende Folge von Häusern, eine Choreographie

Bauinfos

Gesamtareal des Jüdischen Zentrums: 5500 Quadratmeter
Jüdisches Museum: 500 Quadratmeter, Wechselausstellung
Gemeindezentrum: 11 860 Quadratmeter, mit Jugend- und Kulturzentrum, Ganztageschule für 200 Schüler sowie koscherem Restaurant
Hubert-Burda-Saal: 880 Quadratmeter
Hauptsynagoge: 1243 Quadratmeter
Gesamtnutzfläche

O2 mietet Uptown München

Der Mobilfunkanbieter O2 hat den seit Jahren leer stehenden Büroturm Uptown München komplett angemietet. Wie vom Entwickler und Eigentümer, der Firmengruppe Hines, zu erfahren war, hat O2 einen Vertrag über weitere 50 000 Quadratmeter unterzeichnet. Drei der vier Campusgebäude rund um das Hochhaus sind bereits Sitz von O2. Nach Angaben von Hines wurde damit der größte Mietvertrag der vergangenen zehn Jahre in einem spekulativ erstellten Objekt abgeschlossen. In den kommenden Monaten werden die 38 Etagen des Turms am Georg-Brauchle-Ring ausgebaut. SZ

Wie kaufe ich eine Immobilie?

Am Mittwoch, den 15. Februar, um 18 Uhr, referiert der Bauberater Bernd Weitzenbauer im Bauzentrum München über die häufigsten und wichtigsten Fragen von Käufern und Bauherren. Unter anderem gibt er Tipps zur effizienten Objektsuche, zum Kauf von Altbauten, Neubauten oder vermieteten Objekten. Im Anschluss können die Zuhörer Fragen stellen. Bauzentrum München, Willy-Brandt-Allee 10, U2 Messestadt West. Der Eintritt ist frei. ed

SZ-BAUGELD-SPIEGEL

Durchschnittlicher Effektivzins von Banken und Versicherungen vom 6.2.2006

Der sich bereits in der vergangenen Woche abzeichnende Trend steigender Baugeldkonditionen setzt sich weiter fort. Die Banken hoben ihre Offerten im Durchschnitt um elf Basispunkte an, während die Versicherungen durchschnittlich nur fünf Basispunkte aufschlugen. Laut Analystenmeinungen ist bis zur endgültigen Entscheidung der EZB über eine Leitzinserhöhung mit weiteren Steigerungen zu rechnen. SZ

Quelle: © 2006 – René Reif
Baufinanzierungsberatung München
SZ-Grafik: Mainka

Die Realisten

Münchner Architekten (11) : Unterlandstättner Schmöllner

Das ist noch heute so, und damit das so bleibt, fahren die Architekten mit ihren Bauherren schon mal nach Eichstätt. Dort zeigen sie Schattener-Bauten und wie sich Sichtbeton anfühlt. Das Haus entwickelt sich danach anders, wird zu einem Lebensprojekt, zu einer Erkundung von Materialien, Räumen und Proportionen.

Nur etwas hat sich im Rückblick geändert. Diejenigen, die sich von Unterlandstättner Schmöllner ein Haus bauen lassen wollen, kommen aufgrund anderer Häuser zu ihnen. Besonders erfolgreich haben sich dabei die „Architektoren“ erwiesen, auf denen die Architekten regelmäßig zu finden sind. Und Artikel in diversen Zeitschriften. Veröffentlichungen gaben Bauherren ein Gefühl von Sicherheit, sagen die beiden, das gute Gefühl, die Richtigen ausgesucht zu haben.

Heute sitzen Unterlandstättner Schmöllner (u-s-Architekten) im Lehel, an zwei verkanteten Arbeitstischen, gegenüber, wie auf einer LAN-Party mit surrenden Computern und Stapeln von Papieren. Im Rechner Digitalbilder eines aktuellen Projekts: Dachausbau in



Diensteleister Martin Schmöllner (links) und Thomas Unterlandstättner. Foto: Haas

Haidhausen, Jugendstilgebäude, knifflig. Eine riesige Wetterschutzkonstruktion überwölbt den stählernen Dachstuhl wie eine ausgeleerte Tupperware-Box. Darunter wird eine neue Decke eingebracht. Artistisch sieht das aus, wie die Betonschicht so lange von oben fixiert wird, bis alle Kräfte in den Dachstuhl abgeleitet sind und keine Risse beim Nachbarn im Stockwerk darunter auftreten. Irgendwann im Herbst werden die Wohnungen fertig

sein, die ein ambitionierter Immobilienentwickler baut.

Längst haben sich Unterlandstättner Schmöllner Architekten einen Namen gemacht, vor allem durch jene abendliche Mehrarbeit, über die die beiden etwas lachen müssen. Sieben Angestellte zählt das Büro heute, Arbeit gibt es reichlich, vom Dachgeschossausbau über Einfamilienhäuser zum Neubau eines Pfarrheims und weitere Bauten für die Kirche. Dass sie breit aufgestellt sind, hilft ihnen, auch, dass Bauherren gerne auf sie zurückkommen. Wie meinte doch ein Kollege: Der beste Auftrag sei nicht der Direktauftrag, sondern der Anschlussauftrag.

Da können sie sich vor besten Projekten kaum mehr retten. Architektur ist heute längst nicht mehr nur der gute Entwurf und eine entsprechende Ausführung, sie verlangt, dass sich die Baumeister ständig weiterbilden. Thomas Unterlandstättner hat 2004 einen Aufbaustudiengang Projektentwicklung und -management abgeschlossen. Seither versteht er so manchen Bauherren besser, wenn es wieder mal um Kalkulation und Kostenkontrolle geht und nicht um Ästhetik.

Es muss halt alles stimmen, Kosten, Termintreue und Qualität. Architektur gibt es oben drauf.

Oliver Herwig

2005 war Boomjahr für Wohnimmobilien

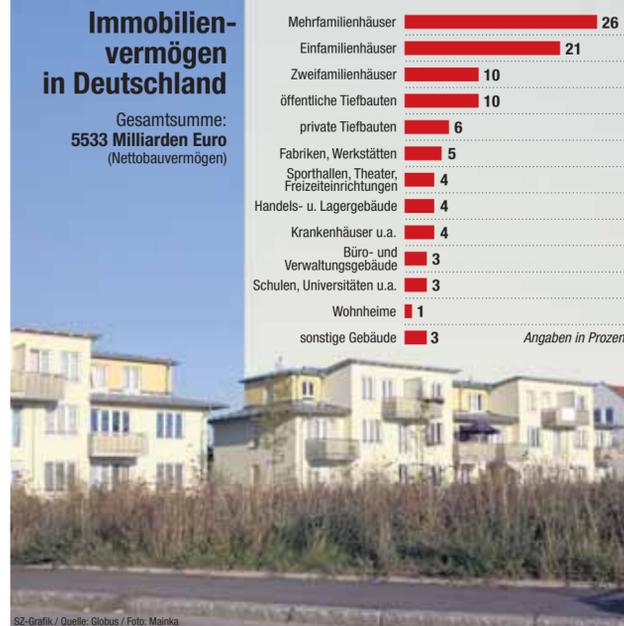
Laut Auskunft des Gutachterausschusses München wurden im vergangenen Jahr 20 Prozent mehr Wohnungen verkauft als 2004. Dies gilt für neu gebaute und gebrauchte Objekte gleichermaßen. Nach den bisher vorliegenden Zahlen der notariellen Verkaufskunden wurden 2005 etwa 12 000 Wohnimmobilien verkauft, ungefähr 2000 mehr als in den Jahren zuvor. Die Ursache für den sprunghaften Anstieg wird auf die Abschaffung der Eigenheimzulage zurückgeführt. ed

Guter Ertrag bei Wohnimmobilien

Wohnimmobilien in Deutschland weisen die höchste Wertbeständigkeit aller gängigen Anlageformen auf, so eine Studie der Dresdner Bank. Zudem brachten sie in den vergangenen 20 Jahren eine Rendite von fast fünf Prozent jährlich. Aktien kletterten zwar um etwa elf Prozent, aber die Anleger hatten dafür keine hohen Wertschwankungen und seltener das Risiko eines Kapitalverlusts. ed

Beilagenredaktion
Telefon 089/2183-305, Fax 776
sz-beilagen@sueddeutsche.de

Immobilienvermögen in Deutschland

Gesamtsumme:
5533 Milliarden Euro
(Nettobauvermögen)

Deutschland ist reich an Gebäuden. Alle Häuser, Hallen und sonstigen Bauwerke zusammen genommen haben nach Berechnungen des ifo-Instituts einen Wert von mehr als 5,5 Billionen Euro. Mehr als ein Viertel dieser gewaltigen Summe entfällt auf die Mehrfamilienhäuser, die vor allem die Großstädte prägen. Doch auch die vielen privaten Hauslehaber haben kräftig zu Deutschlands Immobilienwerten beigetragen: Einfamilienhäuser steuern rund ein Fünftel zum Gesamtwert bei. Auf Fabriken und Werkstätten kommen dagegen nur fünf Prozent, noch weniger als auf öffentliche und private Tiefbauten. Kaum ins Gewicht fallen Wohnheime, Schulen, Universitäten und Verwaltungsgebäude. Quelle: Globus

SZ-WOHNIMMOBILIEN-INDEX

Durchschnittliche Preise für Zwei-Zimmer-Wohnungen in München und Umgebung

Wir informieren Sie heute über die aktuellen Preise von Zwei-Zimmer-Wohnungen. Die Zahlen basieren auf den Auswertungen von 40 000 Immobilienangeboten. Erhebungszeitraum war die 30. bis 42. Kalender-

woche 2005. Es handelt sich bei den ausgewerteten Objekten um Angebotspreise. Die beim Verkauf erzielten Werte können jeweils in Plus- und Minusrichtung abweichen. Quelle: IMV/SZ

Stadt / Ort / Landkreis	Neubau / Erstbezug					Sonstige / Wiederverkauf				
	Anz.	Wfl.	min.	mittel	max.	Anz.	Wfl.	min.	mittel	max.
München-Stadt										
– einfache Lage	43	55	2200	3000	3600	200	57	1700	2300	3100
– mittlere Lage	133	58	2300	3300	4000	302	59	1900	2600	3700
– gehobene Lage	49	59	3000	3900	5600	162	60	2200	3100	5200
– gesamt	225	58	2200	3400	5600	664	59	1700	2600	5200
München Umland										
München-Land Nord/Ost	45	56	2100	2800	3900	70	58	1300	2300	3700
München-Land Süd/West	26	58	2200	3400	5200	75	59	1600	2500	4100
Lkr. Freising	10	51	2500	2800	3100	63	53	1200	2100	3000
Lkr. Erding	8	59	2200	2500	3000	23	62	1500	2000	2800
Lkr. Ebersberg	9	56	1900	2800	3100	31	61	1400	2200	3600
Lkr. Starnberg	13	58	3000	3400	4000	45	64	1800	2900	4400
Lkr. Fürstenfeldbruck	33	60	2200	2900	3600	95	61	1400	2200	3400
Lkr. Dachau	20	60	2000	2800	3300	62	60	1600	2300	3300
Augsburg/Ingolstadt										
Stadt Augsburg	10	60	1800	2400	2600	189	57	700	1300	2300
Region Augsburg	15	63	1600	2200	2600	111	57	900	1500	2600
Stadt Ingolstadt	19	55	1400	2200	2800	73	55	1000	1700	2400
Region Ingolstadt	16	55	2000	2200	2500	56	56	800	1700	2400
Übrige Region										
Lkr. Landshut	6	54	1600	2300	2700	64	60	800	1500	2300
Lkr. Rosenheim	8	63	2500	2600	3200	158	59	1100	1800	2800
Lkr. Miesbach	6	57	2800	3400	4100	34	65	1500	2600	4000
Lkr. Bad Tölz	8	58	2400	2700	3300	46	60	1500	2100	3100
Lkr. Garmisch	0	0	0	0	0	31	65	1500	2100	3300