



Klar strukturiert: Das neue Gewerbe-Quartier mit Hotel und Büros wird ganz schlicht „Karl“ heißen.

FOTO/VISUALISIERUNG: STEPHAN RUMPF, KARL MÜNCHEN GMBH & CO. KG

## Jetzt kommt Karl

Die Industriebrache des ehemaligen Mahag-Geländes an der Karlstraße soll zu einem Hotel- und Bürokomplex werden. Der Entwurf für das neue Gewerbe-Quartier stammt von dem Architekten David Chipperfield

VON STEFAN MÜHLEISEN

**Maxvorstadt** – Die Debatte um die Pläne von David Chipperfield für das Haus der Kunst ist noch nicht verstummt, da wird schon ein anderes Projekt bekannt, das von dem britischen Stararchitekten gestaltet wird: Die Familie Brecht-Bergens, Gesellschafter des deutsch-schweizer Schließsystem-Unternehmens Dormakaba, haben als Investor den Londoner engagiert, um die Industriebrache des ehemaligen Mahag-Geländes an der Karlstraße 77 bis 79 zu einem Hotel- und Bürokomplex zu entwickeln. „Als Initialbau soll das Projekt den Wandel vom industriellen zum urbanen Stadtraum maßgeblich anstoßen“, heißt es in einer Mitteilung des Investors. Einen Namen für das neue Gewerbe-Quartier gibt es auch schon: Es soll schlicht „Karl“ heißen.

Damit kommt nach vier Jahren Bewegung in das 7500 Quadratmeter große Areal an der Ecke zur Denisstraße, das direkt an das Gelände der Spaten-Brauerei grenzt. Damals verließ die Münchner Automobilhandel und Service GmbH (Mahag) das Stammgelände namens „Oberland“ und zog an die Landsberger Straße. Die große Autowerkstatt mit Vertrieb war dort Mitte der Fünfzigerjahre eröffnet worden, zeitweise umgezogen und Mitte der Neunzigerjahre wieder zurückgekehrt. Die Gebäude standen lange leer, zuletzt nutzte die Stadt vor allem die Hochbauten an der Karlstraße für die Unterbringung von Flüchtlingen.

Nun soll alles abgerissen werden, wie ein Sprecher des Eigentümers bestätigt. Der Bauherr erhofft sich dabei offenbar, mit seinem Projekt eine Art Pionier in einem Viertel im Aufwind zu sein. Das Areal sei Teil eines Gebietes, „das mit dem Bau des neuen Hauptbahnhofes an Relevanz gewinnt“, prognostiziert die Eigentümerfamilie. Soll heißen: Die Vorherrschaft des pro-



Nicht mehr gebraucht: Der leer stehende Mahag-Komplex muss dem Neubau weichen.

duzierenden Gewerbes, welches dem Viertel lange seinen Stempel aufgedrückt hat, neigt sich nach der Lesart des Investors seinem Ende entgegen. „Zurzeit vollzieht sich in diesem heterogenen Umfeld ein Wandel von einem industriellen zu einem urbanen Stadtraum“, lautete die Prognose der Familie Brecht-Bergens.

### „Eine Reminiszenz an die industrielle Vergangenheit.“

Der Bezirksausschuss hatte sich in den vergangenen Jahren indes einen ganz anderen Wandel erhofft: nämlich den vom Industrie- zum Wohnviertel. Doch die Lokalbaukommission hatte mehrfach deutlich gemacht, dass das Gebiet um das Spaten-Stammhaus Bestandsschutz genießt: Es ist im Flächennutzungsplan für klassi-

sches Gewerbe reserviert. Einzelne Wohnprojekte sind demnach nicht möglich, da andere Grenzwerte für Lärmemissionen gelten. Konkret heißt das: So lange die Brauerei bleiben will, darf sie das. Und sie darf in den erlaubten Grenzen weiter Lärm verursachen. Da die Wohnbevölkerung ein Recht auf ein leiseres Umfeld hat, ist Wohnungsbau nicht erlaubt.

Allerdings: Die Architektur des neuen Gewerbe-Komplexes soll die Industrievergangenheit des Areals zumindest ästhetisch lebendig halten. „Wir standen vor der Frage: Wie verwandelt man dieses industriell geprägte Areal in ein normales Gebiet, und wie kann man trotzdem etwas von seiner Eigenheit bewahren“, wird Architekt David Chipperfield in der Mitteilung des Bauherren zitiert. Der Entwurf sieht nun einen quadratischen, kubischen Baukörper mit einem 1400 Quadratmeter großen Innenhof vor. In dem Neubau sollen 30 000

Quadratmeter Bruttogeschossfläche realisiert werden.

Die gesamten Bestandsgebäude werden platt gemacht – auch die markante Werkstatthalle am Südrand des Grundstückes mit der sägezahnartigen Dachform, einem sogenannten Sheddach. Doch eben dieser auffällige Bestandteil des Ensembles soll als frappantes Element des Komplexes neu errichtet werden: eine neue Shedhalle als Stahlskelettkonstruktion, die wohl ein Restaurant beherbergen soll – „als Reminiszenz an die industrielle Vergangenheit“, wie es von den Investoren formuliert ist. David Chipperfield sieht es als „schönes Element“, durch welches das neue Gebäude mit dem verbunden werden soll, „was den Ort bisher ausgemacht hat“.

Das Gefüge soll mit einer zweigeschossigen Tiefgarage unterkellert werden. Für den Block entlang der Denisstraße ist ein Hotel mit begrünter Dachterrasse vorgesehen. Das Konzept für die zukünftige Nutzung existiert bisher nur in Konturen, wie Markus Trost von Jones Lang LaSalle jetzt im Bezirksausschuss deutlich machte; die Immobilienberatungsgesellschaft hat die Projektsteuerung übernommen. Ein einziger Großmieter für den Komplex ist nach seinen Worten unwahrscheinlich; rein rechnerisch sei die Anlage für 24 Einzelmieter konzipiert; auf jeder Etage könnten 300 Mitarbeiter Platz finden. Der nahezu quadratische Grundriss ermögliche eine flexible Nutzung.

Für die Gestaltung des zentralen Hofes ist der bekannte Schweizer Landschaftsarchitekt Enzo Enea verantwortlich. Der Innenhof soll begrünt, mit Bäumen bepflanzt und laut Ankündigung dann öffentlich zugänglich sein. Der Investor beschreibt eine „nachhaltige Stadtentwicklung“ durch die Grünanlage, die Architektur und das Nutzungskonzept als sein treibendes Anliegen bei allen Maßnahmen.