

Spatenstich für zwei neue Stadthäuser in der Münchner Altstadt

**WÖHR + BAUER** beginnt mit dem Bau  
des *Falckenberg Ensembles* im Graggenau-Viertel

Stadtreparatur in Münchens Altstadt: WÖHR + BAUER beginnt mit dem Bau zweier Gebäude mit vielfältigen Nutzungen wie Wohnungen, Büros, Gastronomie und Geschäften, die in eine öffentliche Platzgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität eingebettet sind. Wo zuvor ein Parkhaus-Koloss mit entsprechend viel Autoverkehr das Herz der bayerischen Metropole dominierte, soll die neue Entwicklung nun zum Flanieren und Verweilen einladen. Um die Identität des Graggenau-Viertels zu würdigen, bekommt das neue Quartier den Namen *Falckenberg Ensemble*, benannt nach der Straße, die bisher durch ein Parkhaus abrupt beendet wurde und nun in ihrer historischen Verlängerung wiederhergestellt wird. Durch die Passage zwischen den neuen Stadthäusern entsteht eine verkehrsberuhigte Durchwegung von der Maximilianstraße ins Tal.

- Symbolischer Spatenstich für das Projekt an der Hildegardstraße: WÖHR + BAUER beginnt mit der historischen Stadtreparatur nach den Entwürfen des Architekturbüros Hild und K
- Vorbild für den Wandel: Von der autodominierten Stadt zum fußgängerfreundlichen Quartier mit Flair und Aufenthaltsqualität für alle
- In der Tradition des europäischen Stadthauses: Zwei Stadthäuser mit Nutzungsmix und Erdgeschoss voller Leben auf ca. 14.200 qm Geschossfläche
- Ökologische Umfeldgestaltung und Klimaanpassung: Neue Wegeverbindungen und grüne Quartiersplätze mit Flair nach den Entwürfen der Landschaftsarchitektin Prof. Regine Keller (TU München, Uniola GmbH)



Spatenstich an der Hildegardstraße - v.l.n.r. Nikolaus Gradl, Prof. Regine Keller, Prof. Andreas Hild, Andrea Stadler-Bachmaier, Oliver Vogt, Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Wolfgang Roeck, Wolfgang Püschel, Paul Bickelbacher, Fotocredit: WÖHR + BAUER // Foto: Marcus Schlaf

*München.* Mit einem feierlichen Spatenstich haben die Baumaßnahmen für das Gebäudeensemble an der Hildegardstraße begonnen. Im Herzen der Graggenau – umgeben von den wichtigsten Kulturstätten und Museen – entsteht in den nächsten Jahren das *Falckenberg Ensemble*, ein kultivierter neuer Kosmos aus Wohnen, Arbeiten und Genießen. Mit seiner modernen Interpretation einer zeitlos klassischen Formensprache, mit großzügigen Grundrissen und wertvollen Fassadendetails gilt das *Falckenberg Ensemble* als ein wichtiger Baustein für die qualitätsvolle Entwicklung der Münchner Altstadt. Vertreter:innen aus Stadtverwaltung und Politik sind der Einladung des Bauherren gefolgt, darunter Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Wirtschaftsreferent Clemens Baumgärtner, die Münchner Stadträte Paul Bickelbacher und Nikolaus Gradl, sowie Andrea Stadler-Bachmaier und Wolfgang Püschel vom Bezirksausschuss Altstadt-Lehel (BA 1).

Die Entwicklung dieses Quartiers in der Graggenau trägt maßgeblich zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Altstadt bei. Zwischen den beiden vom Architekturbüro Hild und K entworfenen Stadthäusern entsteht eine neue Passage, an deren südöstlichem Ende ein verkehrsberuhigter Platz mit Grünflächen liegen wird.

Die wiederhergestellte Wegebeziehung als Verlängerung der Falckenbergstraße in Richtung Tal wird von der preisgekrönten Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin Prof. Regine Keller (TU München, Uniola GmbH) gestaltet. Die Gebäude selbst bieten auf ca. 14.200 qm in den oberen Stockwerken Raum für Wohnungen, in den Stockwerken darunter Platz für Büros und im Erdgeschoss Ladenflächen für regionale Manufakturen sowie Gastronomie mit Außenbereichen. Die Fertigstellung ist für 2026 geplant.



Das Baufeld von WÖHR + BAUER im Herzen der Münchner Altstadt. Fotocredit: WÖHR + BAUER // Foto: Bernd Ducke

### Ein Vorzeigebispiel für Stadtreparatur

Die *Süddeutsche Zeitung* titelte im Vorfeld des Spatenstichs über das Projekt „Stadtreparatur – Verkehrsberuhigung in Harmonie“ und bewertet das Vorhaben als „gutes Beispiel für andere Stadtteile“. Es gebe viel Begeisterung für das Projekt und viel Gesprächsbereitschaft schon

lange bevor die Baugrube ausgehoben wurde. Nun werde das Neubauprojekt genutzt, um auch die umliegenden Straßen grüner, ruhiger und menschenfreundlicher zu machen. Entsprechend folgert die Autorin: „Aus all diesen Gründen könnte man den Stadtumbau in diesem Quartier womöglich als eine Art informelles Pilotprojekt dafür sehen, wie die Neuverteilung von Straßenraum funktionieren kann, auch im autoaffinen München.“

Die positive Einschätzung teilt auch Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, die die Bedeutung des *Falckenberg Ensembles* für das Quartier hervorhebt:

„Wesentliche freiraumplanerische und städtebauliche Ziele des Projekts waren vor allem die Wiederherstellung von nutzbaren Grün- und Freiräumen sowie eine Architektur, die die denkmalgeschützte Altstadt angemessen berücksichtigt. Ich freue mich, dass es nun weitergeht und sich an diesem außergewöhnlichen Ort eine qualitätsvolle stadträumliche Wirkung entfalten kann. Insbesondere durch die Platzierung der Gebäudeblöcke und die Durchwegung der Innenhofbereiche entsteht ein Mehrwert für die Menschen der Stadt.“

Auch Wirtschaftsreferent Clemens Baumgärtner zeigt sich sichtlich zufrieden mit den neuen Stadthäusern und den belebten Erdgeschosszonen: „Die Münchner Innenstadt ist ein attraktives Zentrum, das zum Einkaufen, Bummeln und Genießen einlädt. Mit den zwei neuen Stadthäusern in der Altstadt gewinnt sie einen weiteren wertvollen Baustein, der sowohl neuen Raum als auch eine hohe Aufenthaltsqualität bieten wird. Der angestrebte Nutzungsmix ist ein hervorragendes Beispiel dafür, wie es gelingen kann, die Attraktivität der Innenstadt auch für die Zukunft zu erhalten.“

Die Planungen zur Umfeldgestaltung wurden vom Bezirksausschuss Altstadt-Lehel (BA 1) nach mehr als fünfjähriger Vorarbeit und intensiver Abstimmung auch mit den Bürger:innen mit parteiübergreifender Einstimmigkeit beschlossen. Die Stadtratsfraktionen von Grün-Rot sollen dem nun folgen. Auch unter dem Aspekt der Klimaanpassung ist das Projekt nach Ansicht der Lokalpolitik ein beispielhaftes Modell für zukünftige Quartiersentwicklungen.

Paul Bickelbacher, Planungssprecher der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen, sieht in dem Bauvorhaben ein Modellprojekt für die gesamte Altstadt: „Man kann hier wunderbar zeigen, wie die ganze Altstadt einmal aussehen könnte: Wir brauchen nicht überall eine Fußgängerzone, sondern verkehrsberuhigte Bereiche, wo sich Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und Autofahrer:innen den Platz teilen. So entsteht eine lebenswerte und fußgänger:innenfreundliche Stadt, in der man beim Zufußgehen nicht mehr im Gänsemarsch hintereinanderhergehen muss, sondern Platz hat, um gemütlich nebeneinander zu gehen.“

Einhergehend mit den Planungen zum Neubau der beiden Stadthäuser haben sich der Bezirksausschuss und WÖHR + BAUER seit 2017 mit der verkehrlichen Situation und dem öffentlichen Raum im Graggenauer Viertel auseinandergesetzt. Für Andrea Stadler-Bachmaier, Vorsitzende des BA1, bietet die Neugestaltung des Freiraums im Umgriff von Kosttor und Hildegardstraße über die vom Investor geschuldete Wiederherstellung hinaus die Chance, die bisherige Aufteilung der Platz- und Straßenflächen neu zu denken: Es wäre ein erster Baustein

für ein Graggenauer Viertel mit mehr Lebensqualität für alle Bewohner:innen und Besucher:innen in den bisher vom Verkehr dominierten Straßen.

„Nur durch den Konsens aller Fraktionen im Bezirksausschuss konnten wir das gemeinsam erarbeitete Verkehrskonzept und die Ideen für neue Freiraumqualitäten unter Öffentlichkeitsbeteiligung und entsprechend den Bedürfnissen aller potenziellen Nutzer:innen zu einem Antrag an den Stadtrat zusammenfassen. Diese langjährige Zusammenarbeit des Bezirksausschusses mit WÖHR + BAUER zeigt beispielhaft, dass nur im Miteinander, mit Kreativität, Offenheit und Mut, Neues auszuprobieren, ein Prozess des Wandels vorangetrieben und umgesetzt werden kann“, hebt Stadler-Bachmaier hervor.

Auch Wolfgang Püschel zeigt sich sehr glücklich mit der gefundenen Lösung. Der stellvertretende BA-Vorsitzende hat die Entwicklung von Anfang an begleitet: „Das Projekt von WÖHR + BAUER ist in die Gesamtentwicklung des ganzen Gebietes zwischen Tal und Maximilianstraße eingebettet und damit ein wichtiger Baustein für eine lebenswerte Altstadt. Neben der Aufwertung der öffentlichen Fläche durch Raumgestaltung mit deutlich mehr Platz für Fußgänger möchte ich besonders die Teilung in zwei Baukörper als städtebauliche Lösung loben. Mit dem Durchgang von der Maximilianstraße über die Falckenbergstraße bis zum Spielplatz entsteht ein Bereich, der als ruhiger Aufenthaltsraum eine gelungene Integration ins Umfeld darstellt.“

Oliver Vogt, Geschäftsführer von WÖHR + BAUER, hat den Entwicklungsprozess des *Falckenberg Ensembles* seit der europaweiten Ausschreibung im Jahr 2011 begleitet und den Kauf des Grundstücks 2013 vorbereitet: „Wir freuen uns sehr, dass es nach der erfolgreichen Verlagerung des Parkhauses in die neue Hofbräuhaus Parkgarage, nach der langjährigen Entwicklung an der Hildegardstraße nun endlich losgeht.“ Auch Wolfgang Roeck, geschäftsführender Gesellschafter von WÖHR + BAUER, ist die Freude anzumerken: „In den vergangenen Jahren haben wir ein Gesamtprojekt mit Ausstrahlung auf den Stadtraum ausgearbeitet, das als Vorzeigeprojekt für Stadtreparatur dienen kann. Denn wir wollen nicht nur ein Stück Altstadt reparieren, sondern mit dieser Maßnahme das Quartier für alle Münchner:innen langfristig aufwerten und lebenswerter gestalten.“

Quartiersname steht fest: *Falckenberg Ensemble*

Zum Start der Bauarbeiten hat das Quartier seinen zukünftigen Namen erhalten: Als *Falckenberg Ensemble* stellt das Areal einen unmittelbaren Bezug zu der nach dem früheren Direktor der Kammerspiele benannten Straße her, die bereits im Mittelalter eine Verbindung zwischen Tal und Maximilianstraße schuf. Nach dem Abriss des Parkhauses war die Möglichkeit gegeben, diese räumliche Beziehung durch eine Verlängerung der Falckenbergstraße als Passage zwischen den beiden Gebäudekörpern wiederherzustellen. Um als verbindender Stadtbaustein zu wirken, hat WÖHR + BAUER sowohl mit dem Architekten Prof. Andreas Hild bei der Anordnung der Baukörper als auch mit der Landschaftsarchitektin Prof. Regine Keller

bei der Freiflächengestaltung die Möglichkeiten der Stadtreparatur umgesetzt. Eine Verbundenheit, die sich auch visuell widerspiegelt: Das neue Logo des Ensembles leitet sich aus der Form und Wegeführung des Quartiers ab. Weitere Informationen zum Konzept finden Interessierte auf der Website des neuen Quartiers [www.falckenberg-ensemble.de](http://www.falckenberg-ensemble.de)

### Vom Parkhaus-Monolith zum gemischt genutzten Quartier

Unweit des Hofbräuhauses ersetzt das zukünftige *Falckenberg Ensemble* damit das in die Jahre gekommene und zwischenzeitlich abgerissene FINA Parkhaus. Durch die Verlagerung der Stellplätze in die Hofbräuhaus Parkgarage unter dem Thomas-Wimmer-Ring profitieren die Menschen von neuen Fußwegen und einer Verkehrsberuhigung zwischen Maximilianstraße und Tal.

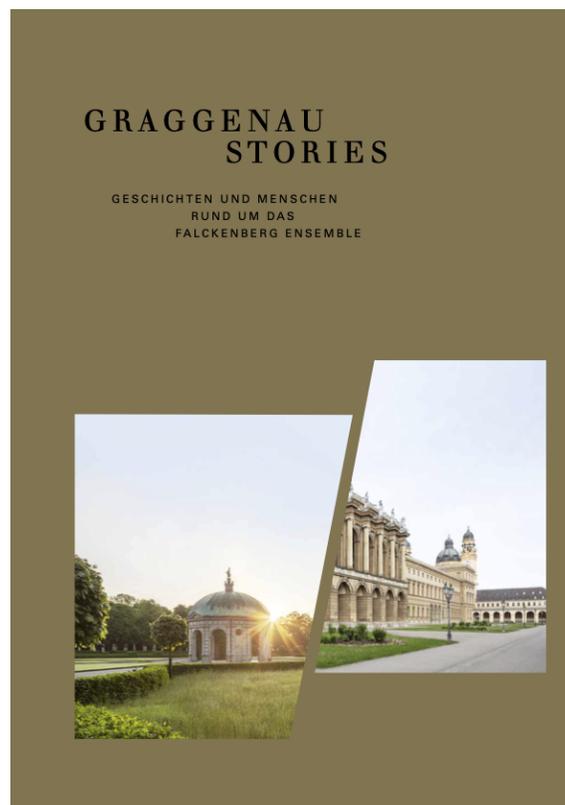
Der Weg für diese Entwicklung wurde bereits im Jahr 2003 freigemacht: Mit einem Stadtratsbeschluss wurde der Grundstein für die Verlagerung des Parkraums außerhalb der Altstadt gelegt. Die europaweite Ausschreibung im Jahr 2011 führte im April 2013 zu einem Zuschlag für WÖHR + BAUER und zum Beginn der Baustelle am Thomas-Wimmer-Ring im Februar 2017. Nach vier Jahren Bauzeit feierte WÖHR + BAUER im März 2021 die Eröffnung der Hofbräuhaus Parkgarage mit 520 Stellplätzen und einem Mobilitäts-Hotspot für emissionsfreie Nahmobilität. Ein Jahr später war dann auch die grüne Oberfläche mit reduzierten Auto-Fahrs Spuren und dem ersten zentralen Abschnitt des Altstadt-Radlringes fertiggestellt.

### Hochwertige Architektur im historischen Herzen Münchens

Bei der Neuentwicklung des Areals zwischen Maximilianstraße und Tal wurde die Gestaltung der benachbarten Straßen und Plätze von Anfang an mitgedacht. So fügt sich die Architektur der beiden neu entstehenden Gebäude nach Entwürfen des Münchner Büros Hild und K mit einer typisch münchenerischen Fassade zurückhaltend in das historische Stadtbild ein. Für den vielfach ausgezeichneten Architekten Prof. Andreas Hild war die architektonische Vielfalt der Nachbarschaft eine besondere Herausforderung: Auf der einen Seite das mondäne und großstädtische Hotel Mandarin Oriental, auf der anderen Seite eine Schule im klassizistischen Stil, ein Stück weiter das Polizeipräsidium von Theodor Fischer im modernen Gründerzeit-Stil, dazu der exklusive Einzelhandel an der Maximilianstraße wie auch die 50er-Jahre-Wohnungsbauten in der zweiten Reihe. „In diesen Gesamtkontext versuchen wir das Gebäude einzuweben“, erklärte Hild beim Spatenstich. Viel Sorgfalt wurde daher auf die Fassade und Materialitäten gelegt. Das Ensemble beherbergt einen heterogenen Nutzungsmix, den es im Fassadenbild zusammenzuführen galt. Dennoch werden keine zwei identisch gestalteten Baukörper ausgebildet. Beide Gebäude besitzen eine feine keramische Haut, die ihre Nuancen durch unterschiedliche Glanzgrade und Strukturen der Oberflächen

erhält. Aus dem kräftigen dunkleren Sockel wachsen die helleren Obergeschosse, deren Oberflächen durch ein feines Relief fast textil wirken und mit Licht und Schatten spielen. Architektonische Elemente wie die Attiken, Brüstungen und Fenster werden subtil durch das Wechselspiel der Oberflächen betont: Sie lösen den größeren der beiden Baukörper, der sieben Stockwerke umfasst, nach oben hin auf.

Auf Veranlassung des Bezirksausschusses hatte Prof. Regine Keller vom Büro Keller Damm + Kollegen (heute Uniola GmbH) zudem Verbesserungsmöglichkeiten in der Umgebung diagnostiziert und ein über die Grundstücksgrenzen hinausgehendes Freiraumkonzept für das ganze Quartier entwickelt. Der Landschaftsarchitektin Prof. Regine Keller geht es bei ihrem Konzept für das Umfeld des *Falckenberg Ensembles* vor allem darum, Orte zum Verweilen zu schaffen: mit Begrünung, Sitzbänken und einem Spielplatz für Kinder verschiedener Altersgruppen.



Das Cover des Graggenau Magazins © WÖHR + BAUER

## Die Graggenau neu beleben

Zwischen Marienplatz, Hofgarten, Maximilianstraße und Tal gelegen, verbindet die Graggenau die Eleganz der Residenz mit der Authentizität des traditionellen Handwerks in der Altstadt.

Durch die Neugestaltung kann das Viertel nun neben dem geschäftigen Angerviertel, Hackenviertel und Kreuzviertel einen wichtigen Ausgleich schaffen als Ort, der insbesondere den Münchner:innen in der pulsierenden Innenstadt einen ruhigen Raum zum Verweilen bietet. Als Hommage an das historische Viertel veröffentlicht WÖHR + BAUER anlässlich des Baubeginns ein Magazin, die Graggenau Stories, das die Geschichten der Graggenau erzählt. Wie sah das Quartier früher aus? Wer sind die Menschen, die das Viertel heute mit Leben füllen? Und welche Funktion kann das Areal für die Münchner:innen in Zukunft einnehmen? Diesen Fragen widmen sich unter anderem Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, der stellvertretende BA-Vorsitzender Wolfgang Püschel, Landschaftsarchitektin Prof. Regine Keller und WÖHR + BAUER-Geschäftsführer Wolfgang Roeck in einem Gespräch im Blauen Haus der Kammerspiele.



Visualisierung *Falckenberg Ensemble* © WÖHR + BAUER

### *Zahlen und Fakten:*

#### *Das Falckenberg Ensemble auf einen Blick:*

- Nutzungsart: Büro, Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie
- Bauzeit: 2023 – 2026
- Architekten: Hild und K, Uniola GmbH
- Geschossfläche: ca. 14.200 qm
- Stellplätze: 148, davon 67 Stellplätze für Anwohner:innen
- Stockwerke: 3 UG – 7 OG
- Besonderheit: Historische Stadtreparatur. Im Rahmen des Projekts TOM & HILDE wird eine in die Jahre gekommene Hochgarage im Herzen der Münchner Altstadt durch neue Plätze und Gassen rund um ein Stadthaus-Ensemble ersetzt. Die Parkplätze wurden bereits in die Hofbräuhaus Parkgarage unter dem Altstadtring verlegt (TOM). Die Stadthäuser des *Falckenberg Ensembles* (HILDE) werden nun realisiert.
- Ort: Hildegardstraße, 80539 München

#### Über WÖHR + BAUER

WÖHR + BAUER ist ein familiengeführtes Immobilienunternehmen. Seit über 30 Jahren entwickeln, revitalisieren und managen erfahrene Real-Estate-Experten nachhaltige (inner-) städtische Immobilienprojekte in München, Stuttgart, Frankfurt und Berlin.

Bei der Realisierung der Projekte baut WÖHR + BAUER auf interdisziplinäre und unternehmensübergreifende Teams. Das Know-how von über 35 Mitarbeitenden wird gezielt durch die Expertise spezialisierter Partner und des weltweit vernetzten Gesellschafters ergänzt.

Seit 1991 hat WÖHR + BAUER über 1 Mrd. Euro Investitionsvolumen mit rund 200.000 qm Geschossfläche erfolgreich realisiert; aktuell befinden sich ca. 1 Mrd. Euro Projektvolumen in der Umsetzung.

WÖHR + BAUER GmbH  
Seitzstraße 8 a  
80538 München  
[www.woehrbauer.de](http://www.woehrbauer.de)

#### Presseansprechpartner:

Marco Eisenack  
PR-Agentur textbau.media Kommunikation & Konzepte  
Mobil +49 170 183 65 06  
E-Mail [presse@textbau.media](mailto:presse@textbau.media)

Sonja Straubinger  
Leiterin Unternehmenskommunikation WÖHR + BAUER GmbH  
E-Mail [presse@woehrbauer.de](mailto:presse@woehrbauer.de)