

Pressemeldung vom 17. Juli 2024

Münchner Altstadt: Weniger Verkehr, mehr Lebensqualität für alle

## Vorbild *Falckenberg Ensemble*: Gäste der Grundsteinlegung würdigen Stadtreparatur durch Errichtung der zwei neuen Stadthäuser von WÖHR + BAUER

*Das familiengeführte Münchner Immobilienunternehmen WÖHR + BAUER legt am 17. Juli 2024 mit der Grundsteinlegung für das Falckenberg Ensemble zugleich den nächsten Meilenstein auf dem Weg zu einem fußgängerfreundlichen, vielfältigen Quartier in der Graggenau. Das Fazit der Gäste aus Stadtrat, Verwaltung, Kultur, Nachbarschaft und dem Kreis der Projektbeteiligten fällt einhellig positiv aus: An einem herausragenden Ort im Herzen der Münchner Altstadt trage WÖHR + BAUER mit dem Bau zweier Stadthäuser maßgeblich zu einer umfassenden historischen Stadtreparatur bei. Die Architektur mit der gelungenen Interpretation einer zeitlos klassischen Formensprache nach den Entwürfen des Architekturbüros Hild und K findet besondere Anerkennung, ebenso wie das Freiflächenkonzept von Prof. Regine Keller, Uniola GmbH. Durch die Verlängerung der Falckenbergstraße entsteht eine neue Fußgängerpassage mit öffentlichen Plätzen zum Verweilen, die als wichtiger Baustein für eine lebenswerte Neugestaltung des Viertels zwischen Maximilianstraße und Tal bewertet wird. Die Fertigstellung des Falckenberg Ensembles ist für 2027 geplant.*

- 17. Juli 2024 feierliche Grundsteinlegung des Falckenberg Ensembles mit Gästen aus Stadtrat, Verwaltung, Kultur, Nachbarschaft und Projektbeteiligten
- WÖHR + BAUER trägt in der Graggenau, dem Herzen der Münchner Altstadt, zu einer umfassenden, historischen Stadtreparatur bei
- Auf rund 14.200 qm entsteht eine Symbiose aus Gastronomie, Manufakturen, Büros und Wohnen
- Anwohnerstellplätze in der Tiefgarage sind die Voraussetzung für den geplanten Stellplatzrückbau der Landeshauptstadt München an der Oberfläche und schaffen somit Platz für Lebensraum
- Freiflächenkonzept sorgt mit mehr Grün und Freiflächen für gutes Klima sowie mehr Sicherheit für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen
- Aktive Einbindung und Information der Nachbarschaft durch Sprechstunden für Anwohner:innen, Nachbarschafts-Flyer, Website und Baustellen-Newsletter.

München – 24 Meter tief buddeln sich die Bagger im Auftrag des familiengeführten Immobilienunternehmens WÖHR + BAUER seit dem Spatenstich im Juli 2023 in Münchens Altstadt. Am 17. Juli 2024 haben Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Kommunalreferentin Kristina Frank, Stadtrat Alexander Reissl in Vertretung des Oberbürgermeisters und die beiden WÖHR + BAUER-Geschäftsführer Wolfgang Roeck und Oliver Vogt feierlich den Grundstein für das Falckenberg Ensemble gelegt. Ein traditionsreicher Brauch, der ein wichtiges Kapitel aufschlägt. Gesegnet wurde die Grundsteinlegung von Dr. Andreas Batlogg SJ von den Jesuiten des St. Michael in München. Nach Abschluss der Tiefbauarbeiten geht es nur noch in eine Richtung: nach oben.

„Wir wünschen uns mehr engagierte Bauherren, die ihre Projekte so ganzheitlich und leidenschaftlich angehen wie WÖHR + BAUER. Der persönliche und konstruktive Austausch führte zu einer vorbildlichen, partnerschaftlichen Stadtentwicklung und Stadtreparatur, die getragen sind vom gemeinsamen Bewusstsein für den Standortfaktor Urbanität“, betont Merk. Sie lobt die „neu entstehende, fußgängerfreundliche Aufenthaltsqualität“ in der neuen Durchwegung zwischen Maximilianstraße und Tal. Diese Flaniermeile nach historischer Wegeführung bietet ein vielfältiges Nutzungsangebot in den Erdgeschossen. „Hier entsteht ein attraktiver öffentlicher Raum und entspannter Rückzugsort für Menschen, die sich einfach im Quartier aufhalten und erholen wollen“, erklärt Merk.

#### „Vorbild für partnerschaftlichen Umbau unserer Städte“

Die Verlagerung der Stellplätze in Tiefgaragen fügt sich in das städtische Konzept einer verkehrsberuhigten Altstadt. „Wir brauchen in Zeiten der zunehmenden Wetterextreme einen anderen Umgang mit dem Raum in unserer Stadt“, so Stadtbaurätin Merk, „dazu gehört neben Entsiegelung und Begrünung auch eine Neuordnung der Verkehrsflächen mit mehr Qualität und Platz für die Menschen.“

Auch Kommunalreferentin Kristina Frank ist bei der Grundsteinlegung voll des Lobes für das Konzept und die bisherige Umsetzung. „Ich fühle mich bestätigt darin, dass mein Referat bei der europaweiten Ausschreibung dem richtigen Bewerber den Zuschlag gegeben hat“, sagt Frank mit anerkennenden Worten zu ihrem ebenfalls anwesenden Vorgänger Axel Markwardt. „Wir sehen hier ein Vorbild für eine Partnerschaft zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft auf dem Weg zu einem zukunftsfähigen Umbau unserer Städte“, lobt Frank das Zusammenspiel der verschiedenen Referate und das inhaltliche Engagement des Bauherrn im Sinne des großen Ganzen auch über die eigenen Grundstücksgrenzen hinaus.

Mit einem Hinweis auf die gesamtstädtischen Ziele einer autoberuhigten Altstadt hebt Mobilitätsreferent Georg Dunkel die positive Entwicklung in einer vorab verfassten Botschaft hervor: „Die Neuverteilung der Straßenräume in der historischen Altstadt und damit die Gestaltung einer ‚Altstadt für alle‘ ist eines der zentralen Projekte, an denen das Mobilitätsreferat arbeitet. Das Falckenberg Ensemble ist ein erster wichtiger Baustein für die ‚Altstadt für alle‘. Im Graggenauer Viertel wird der Verkehr dadurch beruhigt und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gestärkt. Damit haben wir dank des innovativen Bauprojekts an dieser Stelle ein wichtiges Etappenziel für die ‚Altstadt für alle‘ erreicht“, so Georg Dunkel.

Stadtrat Alexander Reissl, der in Vertretung des Oberbürgermeisters die Grußworte spricht und auch Mitglied im Preisgericht war, erinnert sich noch gut an den Start des Projekts, als er im Jahr 2011 die Rahmenbedingungen und inhaltlichen Vorgaben der Politik für das Bieterverfahren mitentwickelt sowie die Entscheidung zur Vergabe an WÖHR + BAUER mitgetragen hatte.

„Es war seinerzeit grundlegend, dass die Stellplätze des FINA-Parkhauses in einer neuen Tiefgarage unter dem Thomas-Wimmer-Ring vollständig ersetzt werden. Erst die Konsequenz der Verlagerung ermöglichte es, frei und unbelastet Ideen zur Stadtreparatur zu entwickeln“, so Reissl und dankt Wolfgang Roeck für ein Schlüsselerlebnis, das er am Sankt-Jakobs-Platz hatte: „Aus der Begeisterung für die Maßnahme Angerhof, bei der WÖHR + BAUER gezeigt hat, was Stadtreparatur leisten kann, haben wir uns im Stadtrat näher mit dem FINA-Parkhaus beschäftigt und erkannt, was stattdessen alles möglich wäre“, so Reissl.

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.“

## Vielfalt und Platz zum Leben

Wolfgang Roeck, Geschäftsführer und Gesellschafter der WÖHR + BAUER, dankt den Gästen für die anerkennenden Worte. Es sei nicht immer der einfachste Weg, ein Projekt so zu planen und zu bauen, dass es auch für kommende Generationen einen Mehrwert bietet, aber hier habe man sich bewusst für den anspruchsvolleren Weg entschieden. „Wir treten mit WÖHR + BAUER nicht an, um irgendwelche Gebäude zu bauen, sondern in erster Linie, um Stadtentwicklung zu ermöglichen und dabei den Lebensraum in unseren Städten lebenswerter zu gestalten.“ Als Blaupause nennt Roeck den Angerhof am Münchner Sankt-Jakobs-Platz, wo anstelle eines Parkhauses sowohl ein Stadthaus als auch gemeinsam mit der Stadt das komplette Umfeld entwickelt wurde. Der Angerhof von WÖHR + BAUER wurde damals, als eines von weltweit drei Objekten für den Immobilien-Award der MIPIM in Cannes nominiert.

Ein besonderes Erfolgsmerkmal urbaner Projekte ist die gelungene Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen in einer Art Neuinterpretation klassischer Stadthäuser, weiß WÖHR + BAUER-Geschäftsführer Oliver Vogt. Sich nach außen öffnende Einzelhandels- und Gastronomienutzungen im Erdgeschoss laden Besucher:innen und Anwohner:innen zum Verweilen ein, während ein Mix aus Büro- und darüberliegenden Wohnnutzungen das Gebäude von innen heraus belebt. „Wir wünschen uns attraktive Manufakturen und gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss, welche die neu entstehende Passage und Plätze mit Leben füllen. Gepaart mit den hochwertigen Büro- und Wohnflächen in den Obergeschossen wird ein Ort, an dem über Jahrzehnte Autos parkten, neu belebt. Davon profitiert das ganze Quartier“, so Vogt.

Die neue Passage, die sich als Verlängerung der Falckenbergstraße durch die beiden neuen Gebäude ziehen wird, ist auch aus Sicht von Stadtrat Paul Bickelbacher (DIE GRÜNEN) ein Highlight. „Der Fußverkehr wird in der Diskussion zur Mobilität häufig übersehen. Ich freue mich, dass wir mit der neuen Verbindung von der Maximilianstraße ins Tal eine attraktive Flaniermeile bekommen, welche die historische Wegeführung wieder aufnimmt“, äußert sich Bickelbacher.

Koalitionspartner Nikolaus Gradl (SPD) bewertet die Entwicklung ebenfalls sehr positiv und wünscht sich, dass auch andernorts dem Beispiel gefolgt wird: „Wir freuen uns, dass die Konversion von Parkhäusern zu Erlebnisorten voranschreitet. Während an vielen Stellen in der Stadt durch Baustopps ein bedauernswerter Stillstand entstanden ist, geht es hier im Graggenauviertel mit großen Schritten voran.“

### „Miteinander reden, voneinander lernen“

In der Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung kommt es auf die richtigen Konzepte an. Und es geht auch um einen konstruktiven Austausch. Hier bekommt WÖHR + BAUER von Andrea Stadler-Bachmaier, Vorsitzende des Bezirksausschuss Altstadt-Lehel (BA 1), anerkennende Worte.

„Die langjährige Zusammenarbeit des Bezirksausschusses mit WÖHR + BAUER zeigt beispielhaft, dass nur im Miteinander, mit Kreativität, Offenheit und Mut, Neues und Besseres entstehen kann. Nur durch den Konsens aller Fraktionen im Bezirksausschuss konnten wir das gemeinsam erarbeitete Verkehrskonzept und die Ideen für neue Freiraumqualitäten unter Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend den Bedürfnissen aller potenziellen Nutzer:innen zu einem Antrag an den Stadtrat zusammenfassen. Das Projekt und die Zusammenarbeit sind eine Blaupause für ganz München“, betont Stadler-Bachmaier.

Auch der langjährige BA-Vorsitzende Wolfgang Püschel – ein Pionier für die Verbesserung des öffentlichen Raumes in der Graggenau und konstruktiver Partner für die Zusammenarbeit mit Unternehmen wie WÖHR + BAUER – hebt die gute Zusammenarbeit mit dem Umfeld und der Bürgerschaft wie zum Beispiel der Schulfamilie an der Herrnstraße hervor. Der gemeinsam mit Andrea Stadler-Bachmaier ins Leben gerufene runde Tisch mit Schulleitung, Elternvertretung sowie Schul- und Baureferat habe sich sehr bewährt, um gegenseitiges Verständnis herzustellen, betont Püschel. „Das Beispiel zeigt, wie hilfreich es ist, wenn Menschen miteinander reden.“ Nach einem erfolgreichen Kunstprojekt zur Verschönerung der Lärmschutzwand, das der BA und WÖHR + BAUER unterstützt haben, wurde mit dem „Tag der offenen Baustelle“ für die Kinder der Grundschule an der Herrnstraße und des Sonderpädagogischen Förderzentrums München Mitte 2 eine weitere erfolgreiche Aktion durchgeführt.

### Im Austausch mit der Nachbarschaft

Gute Nachbarschaft ist für WÖHR + BAUER ein zentraler Baustein. Die Herrnschule durfte im Rahmen der Kinder- und Jugend-Beteiligung auch bei der künftigen Gestaltung des Spielplatzes mitreden. Ein herausragendes Merkmal des Falckenberg Ensembles ist die innovative Umfeldgestaltung, die vom Bezirksausschuss initiiert und von Prof. Regine Keller von Uniola entwickelt wurde. Das Freiraumkonzept umfasst Begrünung, Sitzbänke und einen Kinderspielplatz für verschiedene Altersgruppen, um Orte zum Entspannen zu schaffen und die Aufenthaltsqualität in der Altstadt nachhaltig zu verbessern.

Eine so anspruchsvolle Baustelle in einem so dicht besiedelten Umfeld zu realisieren – und dann noch direkt vor der Tür eines Schulzentrums –, sei eine Herausforderung, die das Team rund um WÖHR + BAUER-Projektleiter Andreas Schönberger mit sehr viel Engagement vorbildlich gelöst hat, sind sich die Vertreter aus dem Bezirksausschuss einig. Mit Baubeginn der Tiefgarage am Thomas-Wimmer-Ring, die mittlerweile die Hochgarage an der Hildegardstraße ersetzt hat, war die Informations-Webseite „TOM + HILDE“ an den Start gegangen und wird seither kontinuierlich ergänzt. Unter [www.tomundhilde.de](http://www.tomundhilde.de) finden Interessierte und Anwohner:innen neben Informationen rund um die beiden Baumaßnahmen auch die Anmeldung zum Newsletter, sodass Baustellen-Updates direkt im Postfach landen. Auch die mittlerweile zwölf verschiedenen Flyer zum Projekt „TOM + HILDE“ können dort als e-Paper heruntergeladen werden.

Im Sinne dieser guten nachbarschaftlichen Beziehung wurde die feierliche Grundsteinlegung von einem kulturellen Highlight aus der Nachbarschaft gekrönt: Die Münchner Kammerspiele gaben eine Kostprobe aus ihrem Musical, das aktuell im Theater zu sehen ist – Schauspieler Christian Löber präsentierte einen Song. Nach dem Festakt geht es wieder nahtlos mit dem Bauprojekt weiter. Im September wird die erste Bodenplatte betoniert, bevor die beiden Gebäude in die Höhe wachsen und 2027 mit dem Richtfest die nächste Feierlichkeit auf dem Programm steht.



Visualisierung Falckenberg Ensemble © WÖHR + BAUER

Ergänzende Informationen:

#### Vom Parkhaus-Monolith zum gemischt genutzten Quartier

Unweit des Hofbräuhauses ersetzt das zukünftige Falckenberg Ensemble das 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 aus 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 Mobilitätshotspot für emissionsfreie Nahmobilität. Bereits vor seiner Inbetriebnahme durfte sich „Deutschlands modernstes Parkhaus“ (Exklusiv München) über durchweg positive Rückmeldungen von Nutzer:innen, Politik und Presse freuen. Ein Jahr später war dann auch die grüne Oberfläche mit reduzierten Auto-Fahrspuren und dem ersten zentralen Abschnitt des Altstadt-Radlring 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.

Das Ensemble beherbergt einen vielfältigen 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.

#### Milbank wird erster Büromieter in den beiden Stadthäusern im Herzen der Münchner Altstadt

Die internationale Anwaltskanzlei Milbank LLP hat einen langfristigen Mietvertrag über rund 5.800 qm und somit sämtliche Büroflächen im Bauteil West des Falckenberg Ensembles unterzeichnet. Milbank ist damit der erste Mieter der vom familiengeführten Immobilienunternehmen WÖHR + BAUER errichteten Stadthäuser im Herzen der Münchner Altstadt. Auf rund 14.200 qm entsteht mit dem Falckenberg

Ensemble ein hochwertiger und moderner Mix aus Büro, Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie mit Außenbereichen – umgeben von den wichtigsten Kulturstätten und Museen.

#### Das Falckenberg Ensemble auf einen Blick:

- Nutzungsart: Büro, Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie
- Bauzeit: 2023 – 2027
- 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 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 aktuell 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)

#### Pressekontakt

Marco Eisenack  
textbau.media – Kommunikation & Konzepte //  
MUNICH INNOVATION CREW GmbH  
Elsenheimerstraße 48  
80687 München  
M. +49 (0)170 1836506  
Mail: [presse@textbau.media](mailto:presse@textbau.media)

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