

Projektname:	Neubau Maximilianstraße 53 / Sternstraße 8 in München-Lehel Hauptsitz des Konzerns Versicherungskammer	
Adresse:	Maximilianstraße 53; 80530 München	
Ansprechpartner:	Head of Development & Construction	
Projektdaten:	Investor	Bayerische Landesbrandversicherung AG vertreten durch die Versicherungskammer Real Estate GmbH
	Projektentwicklung	Geladener Wettbewerb mit 11 Teilnehmern mit der Landeshauptstadt München
	Zeitraum	2023 - 2029
	Flächen	25.000 m ² BGF
	Nutzungen	Büro und Gewerbe, Coworking, Konferenz- und Veranstaltung
	Status	Planung
Projektbeteiligte:	Architektur	Mecanoo Architekten, Delft / NL Wenzel + Wenzel Architekten Karlsruhe
	Landschaftsarchitektur	Realgrün Landschaftsarchitekten, München
	Techn. Ausrüstung	Rücker + Schindele, München
	Tragwerksplanung	BWP Burggraf + Weber, München
	Projektsteuerung	Meixner + Partner, Augsburg
	Wettbewerb	BGSM, München
	Nachhaltigkeit	Baumann Consulting, Frankfurt am Main
	Brandschutz	Kersken + Kirchner, München
Zertifikate / Ehrungen:	Zertifikate	LEED Platin (angestrebt)

Projektbeschreibung

Der Neubau soll auch zukünftig als Hauptadresse des Konzerns erhalten bleiben. Das zukünftige Gebäude wird im obersten Geschoss einen exklusiven Veranstaltungsbereich beherbergen, welcher Ausblicke auf das Innenstadtpanorama Münchens, die Maximilianstraße sowie den Bayerischen Landtag ermöglicht. Der Neubau bildet den letzten Bauabschnitt in der Quartiersentwicklung der Versicherungskammer im Lehel, bestehend aus dem Neubau der Maximilianstraße 53, dem „LEHEL S“ sowie dem „LEHEL CARRÉ“ mit zusammen ca. 60.000 m² hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen in Innenstadtlage an der Isar.

Aufgabenstellung und Lösung

Architektonische Wahrzeichen und Highlight des Gebäudes bildet die Dachterrasse in Form eines Dachpavillons, die einen atemberaubenden Blick über München bietet. Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe des malerischen Isarufers mit der Praterinsel, dem Maxmonument und dem Maximilianeum als charakteristischen Wahrzeichen der Umgebung.

Der Neubau des Hauptsitzes der Versicherungskammer fügt sich harmonisch und äußerlich elegant in eine der exklusivsten und historisch bedeutsamsten Straßen Münchens ein, es bildet Richtung Isar den baulichen Abschluss der Magistrale – der Maximilianstraße.

Charakteristisch für das Gebäude sind die Mischung aus Tradition, Moderne und die Schaffung neuer Standards für Büroarchitektur hinsichtlich Flexibilität, Wohlbefinden und Nachhaltigkeit - getreu dem Bayerischen Motto „Laptop und Lederhosen“. Eine klare, zeitlose und reduzierte

Formensprache transponiert historische Elemente in eine moderne wie zurückhaltende Architektursprache.

Hintergrund / Projekthistorie

Bereits in den 1870er-Jahren hat die Versicherungskammer Bayern hier ihr erstes Verwaltungsgebäude in der Sternstraße 3 errichtet. In den folgenden Jahrzehnten kamen mehrere Erweiterungen hinzu.

In engem Zusammenhang mit Olympia 1972 stehen auch die Pläne für ein neues Verwaltungsgebäude der Versicherungskammer an der Maximilianstraße. Das zerstörte Anwesen Maximilianstraße 55 ist im Katalog der Stadt über „Schandfleckle Münchens“ aufgeführt, die bis zu den Olympischen Spielen beseitigt werden sollen. Die Stadt München drängt darum für den beabsichtigten neuen Bürokomplex auf einen Gesamtbebauungsplan des Gevierts Maximilian-, Stern-, Gewürzmühl- und Widenmayerstraße und möchte, dass die Versicherungskammer alle Häuser auf diesem Areal erwirbt - um sie anschließend abzureißen.

Die Pläne für das neue Verwaltungsgebäude, dem auch die drei Häuser an der Widenmayerstraße mit ihren prachtvollen Fassaden geopfert werden sollten, verlangten wegen einer kreuzungsfreien Auffahrt der „Isarparallele“, einer in der Verkehrsplanung angedachten Stadtautobahn entlang der Isar, eine Zurücknahme der dortigen Baulinie um 8,50 Meter. Zur Erhaltung der Urbanität sieht das Projekt einen allgemein zugänglichen Innenhof mit einem „Cafe Lehel“ vor. Arkaden und Freiräume im Erdgeschoßbereich sollten von der Sternstraße her den Blick auf die Isarauen freigeben. Die Versicherungskammer nahm für diese Zugeständnisse an ihrem Neubau auch schwere funktionelle Nachteile in Kauf. Rechtzeitig zu den Olympischen Spielen 1972 wurde der 1. Bauabschnitt fertiggestellt. Er enthielt bereits wesentliche Einrichtungen des zweiten Bauabschnitts, wie Sitzungssäle, Besprechungsräume und Registraturen. Durch die zweigeschossige „Jahrhundertbrücke“, war der Neubau mit dem altherwürdigen Gebäude an der Sternstraße verbunden. Zum 2. Bauabschnitt und damit zum Abbruch der Wohnhäuser an der Widenmayerstraße kam es glücklicherweise nicht mehr, da neue stadtentwicklungspolitische Ziele dies noch rechtzeitig verhinderten.

Der Startschuss für den 2. Bauabschnitt mit dem Aushub der 14 Meter tiefen Baugrube fiel seiner Zeit am 1. Oktober 1985. Vorher war dazu aber noch der Abbruch des sogenannten „Pumuckl-Hauses“ im Hinterhof des Anwesens Widenmayerstraße 2 notwendig. Die Genehmigung für diese Maßnahme lag bereits seit 1983 vor, da man in dem Gemäuer den für die Bausubstanz gefährlichen Hausschwamm festgestellt hatte und dessen Übergreifen auf angrenzende Gebäude befürchtete.

Das Innhofgebäude wurde gemeinsam mit dem Haus Widenmayerstraße 2 mit seiner pompösen neubarocken Fassade Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet. Anstelle einer Garage - wie man dies später tun würde - baute man damals in den Hinterhof ein kleines Kutscherhäuschen, welcher den Kutscher, und in der angrenzenden Remise die Pferde und Wagen beherbergte. Nach dem Krieg wurde es als zahntechnisches Labor genutzt, danach diente es einer Baufirma als Lagerraum.

Die INFA-Film lässt das baufällige, vor sich hinbröckelnde Gebäude für ihre Pumuckl-Filme mit Gips, Farbe, Plastikblumen und viel Liebe zum Detail herrichten und macht daraus die „Schreinerei Franz Eder“. In dieser Kulisse übt Gustl Bayrhammer als „Meister Eder“ sein Film-Schreinerhandwerk aus, und Pumuckl, sein gezeichneter rothaariger Kobold mit der Stimme von Staatsschauspieler Hans Clarin, überrascht und ärgert ihn und seine Kundschaft immer wieder mit allerlei derben Streichen. Auch als 1984 die erste Staffel abgedreht ist, verzichtet die Versicherungskammer auf den längst fälligen Abbruch. Pumuckls fantasievolle Mutter Ellis Kaut schreibt weitere Streiche für 26 Folgen der nicht nur bei Kindern beliebten Fernsehreihe. Dann aber, kurz vor Ostern 1985, fällt die letzte Klappe. Im Juli 1988 wird das neu errichtete EDV-Gebäude fertiggestellt.

Beide Gebäudeteile wurden für sehr spezifische Nutzungen errichtet, die heute in dieser Form nicht mehr benötigt werden, so zum Beispiel die unternehmenseigene Druckerei und das Rechenzentrum. Sie bieten von Anfang an wenig Spielraum für eine veränderte künftige Nutzung. Umfangreiche Untersuchungen hatten ergeben, dass ihr Abbruch und ein neu konzipierter Ersatz die nachhaltigste Lösung für die Zukunftsfähigkeit des Standortes darstellen.

Seit 2023 erinnert eine Plakette am Eingang der Widenmayerstraße 2 an die Dreharbeiten.

Neubau Max53

Durch die COVID-19-Pandemie in den Jahren 2019 bis 2023 war auch die Versicherungskammer gezwungen, auf die neuen Anforderungen an Arbeitsplatzumgebung und Mobilarbeit zu reagieren, was in einem neuen und weitreichenden strategischen Zielbild für die bis dahin eigengenutzten Gebäude mündete. Dieses Zielbild wurde Ende 2022 verabschiedet und sieht die die Schaffung eines zentralen Campus am Hauptstandort München-Giesing durch Konsolidierung aller vorhandenen Arbeitsplätze im Stadtgebiet - im Sinne des neuen Arbeitsplatzmodells „Smart Working“- vor. Durch diese Arbeitsplatztransformation wurde es möglich, die geplanten und notwendigen baulichen Maßnahmen vorzuziehen und energetisch zu modernisieren.

Bis Mitte 2024 beherbergte das Gebäude ebenfalls die Ausstellungsflächen der Kulturstiftung, welche im ursprünglichen Kassenraum des Gebäudes verortet waren. Im Rahmen der Quartiersentwicklung wurden diese in das benachbarte Lehel Carré am Thierschplatz umgezogen.



Quelle 1: mecanoo



Quelle 2: mecanoo

Neubau Max53



Quelle 3: mecanoo

Neubau Max53



Quelle 4: mecanoo



Quelle 5: mecanoo

Neubau Max53



Quelle: Versicherungskammer Bayern – Hausherr Dr. Rieger und Gustl Bayrhammer alias Franz Eder



Quelle: Versicherungskammer Bayern: Richtfest für den 1. Bauabschnitt



Quelle: Versicherungskammer Bayern (1985), Abbruch der Innenhofbebauung nach Schimmelbefall (Werkstatt des Meister Eder in der Kinderserie Pumuckl)