

# WARUM WIR ARCHITEKTURKULTUR BRAUCHEN

A: Stefan F. Höglmaier



Hammerschmidt Dachterrasse, München

Es ist die ewige Debatte in der Welt des Bauens: Lässt sich ökonomische Immobilienentwicklung mit architektonischer Qualität verbinden? Als Entwickler sind wir bei Euroboden, wie vermutlich die meisten von Ihnen, natürlich an einer guten Rendite interessiert. Und das ist auch richtig so. Aber ich sage dennoch: Profitabilität und Bauqualität schließen sich nicht aus. Beides geht. Gute Architektur bringt bleibende kulturelle Werte für die gesamte Gesellschaft hervor – und stellt zugleich einen wirtschaftlichen Mehrwert dar.

Akzeptieren wir als Entwickler diese Prämisse, so stellt sich unsere Position im Bauprozess neu dar. Es bedeutet, dass wir uns in der Entstehung neuer Architektur auf einen Dialog und eine offene Zusammenarbeit mit allen anderen Stakeholdern einlassen müssen – nicht zuletzt auf eine Zusammenarbeit mit den Architekten. Dies bedeutet freilich nicht, passiv zu werden. Im Gegenteil: Und diesen Dialog konstruktiv führen zu können, müssen wir uns trauen, eine eigene Vorstellung zu entwickeln von Potenzial und der möglichen Zukunft eines Grundstückes. Es gilt, eine Vision dafür zu entwickeln, was an dem jeweiligen Ort möglich ist. Haben wir diese Vision formuliert, so wird es uns auch gelingen, eine Kultur des offenen und produktiven Dialoges unter den Stakeholdern zu schaffen. Den Architekten begegnen wir dann auf Augenhöhe – weder mit Unverständnis noch mit der durchaus üblichen Arroganz derer, die zahlen. Es entsteht stattdessen ein kreatives Miteinander. Und glauben Sie mir – dies ist nicht nur produktiv, es macht auch Spaß.

#### »Architekturkultur« als Richtschnur

Aber: Dieses Verständnis von Bauen ist anspruchsvoll. Wir bei Euroboden haben dafür einen eigenen Begriff geprägt: den der Architekturkultur. Architekturkultur ist gewissermaßen der Antrieb unseres Handelns. Unter dieser Maxime versuchen wir, Gebäude zu schaffen, die einen echten Nutzen für alle beteiligten Akteure stiften: für Entwickler, Investoren und Architekten, für Grundstücksverkäufer und Makler, für Käufer und Mieter, für Nachbarn, Passanten und die Stadtgesellschaft. Der Anspruch ist hoch, doch er lässt sich erfüllen. Denn alle Genannten haben letztlich ein Interesse daran, dass unsere Städte und Landschaften lebenswerter, integrativer, und ja, durchaus auch »schöner« werden. Architekturkultur ist letztlich gesellschaftlich geteilte Lebensqualität.

### »OB GUTE ARCHITEKTUR ENTSTEHEN KANN, HÄNGT NICHT AN DEN FÄHIGKEITEN DER ARCHITEKTEN, SONDERN AN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT (...)«

Architekturkultur beginnt bereits bei der Suche nach geeigneten Grundstücken. Und hier greift auch bereits die bereits erwähnte Vision. Mein Team und speziell auch ich selber verwenden viel Zeit darauf, wirklich

einzutreten in den jeweiligen Ort, um seine spezifischen Stärken herauszuarbeiten, sein Potenzial zu verstehen. Darauf aufbauend lassen sich Visionen formulieren. Das bedeutet nicht, sich einfach am beliebigen Entwickler-Diktum »Lage, Lage, Lage« entlang zu hangeln. Es geht weniger um eine offensichtlich exponierte oder einzigartige Lage. Im Gegenteil, es gilt, einen Ort in Hinblick auf sein womöglich verborgenes Potenzial zu erforschen. Hier möchte ich Sie alle ermutigen, etwas zu wagen und auch mal out-of-the-box zu denken. Mich fasziniert immer wieder, wie man gegebene Grundstücke, auch vermeintliche Allerweltsflächen, komplett neu denken kann und dabei auch zu ganz neuen räumlichen Konstellationen gelangt. Manchmal liegt der Reiz eines Ortes in seiner Einbindung in die Stadt, manchmal in seiner landschaftlichen Schönheit, manchmal auch in seiner Geschichte.

Lassen Sie mich konkret werden. Ein aktuelles Beispiel aus unserem Entwicklungsportfolio ist der Derzbachhof, das älteste erhaltene Bauernhaus in der Stadt München. Um die Zukunft dieses baufälligen Denkmals wurde jahrelang öffentlich gerungen, da es zusehends verfiel. Niemand war bereit, die Sanierung zu übernehmen. Für einen Entwickler ein sicherer Weg zur Geldverbrennung? Wir waren von Beginn an überzeugt: nein. Der historische Hof mit seinem vergleichsweise großen Grundstück birgt eine immense kulturelle Qualität. Die Frage war, wie man das Grundstück baurechtlich und wirtschaftlich nutzen könne, ohne das Denkmal zu

»BEIM DERZBACHHOF BEISPIELSWEISE KOMMT DEN GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN EINE ZENTRALE BEDEUTUNG ZU. BEWOHNER EBENSO WIE AUSSENSTEHENDE KÖNNEN DAS ALTE BAUERNHAUS FÜR GEMEINSCHAFTLICHE VERANSTALTUNGEN UND PROJEKTE TEMPORÄR MIETEN.«



Derzbachhof, München

gefährden, sondern vielmehr dessen Wirkung zu stärken. Gemeinsam mit den Architekten Peter Haimerl und Raumstation haben wir ein Konzept für eine behutsame Nachverdichtung des Grundstücks entwickelt. Wir haben eine kontextorientierte Architektur entwickelt, die letztendlich auch die Behörden und die Stadtgesellschaft von dem Projekt überzeugte.

Nun realisieren wir an diesem sensiblen Ort eine Kombination aus saniertem Hof und Wohnungsneubau mit 2.150 qm Wohnfläche. Aus einem kleinen Hof wurde ein 30-Millionen-Projekt. In Ergänzung zu einem wertvollen Denkmal entstehen 17 neue Wohnungen, im Denkmal selbst vier weitere Wohnungen – und ein attraktiver Ort der Gemeinschaft. 80 Prozent der freien Grundstücksfläche werden als Gärten erhalten. Einen Teil davon stellt Euroboden der Öffentlichkeit als Dorfplatz zur Verfügung. Um den historischen Dorfkern von Forstenried schaffen wir so ein in sich stimmiges Ensemble.

Um einen solchen Ansatz realisieren zu können, brauchen Sie nicht nur gute Architektinnen oder Architekten, sondern jeweils ein Team von Architekten, das exakt auf die konkrete Bauaufgabe passt. Der formulierte Anspruch an Architekturkultur setzt ein Netzwerk sehr unterschiedlicher architektonischer Haltungen voraus. Ich bin überzeugt: Ein Netzwerk aus unterschiedlichen Architekturbüros macht die Stärke künftig erfolgreicher Immobilienentwickler aus. Real Estate von morgen braucht Netzwerke. Nur damit kann ein Entwickler für jedes Projekt genau die Architekten auswählen, die zur Bauaufgabe pas-

sen und gemeinsam mit ihm aus einer Vision ein reales Projekt werden lassen. Dabei spielt die architektonische Haltung des Büros die tragende Rolle, aber nicht dessen Größe, mediales Renommee oder Starqualitäten. Wir arbeiten mit großen wie kleinen Büros zusammen, mit internationalen Big Shots ebenso wie mit kleinen aufstrebenden Büros mit Sinn fürs Detail.

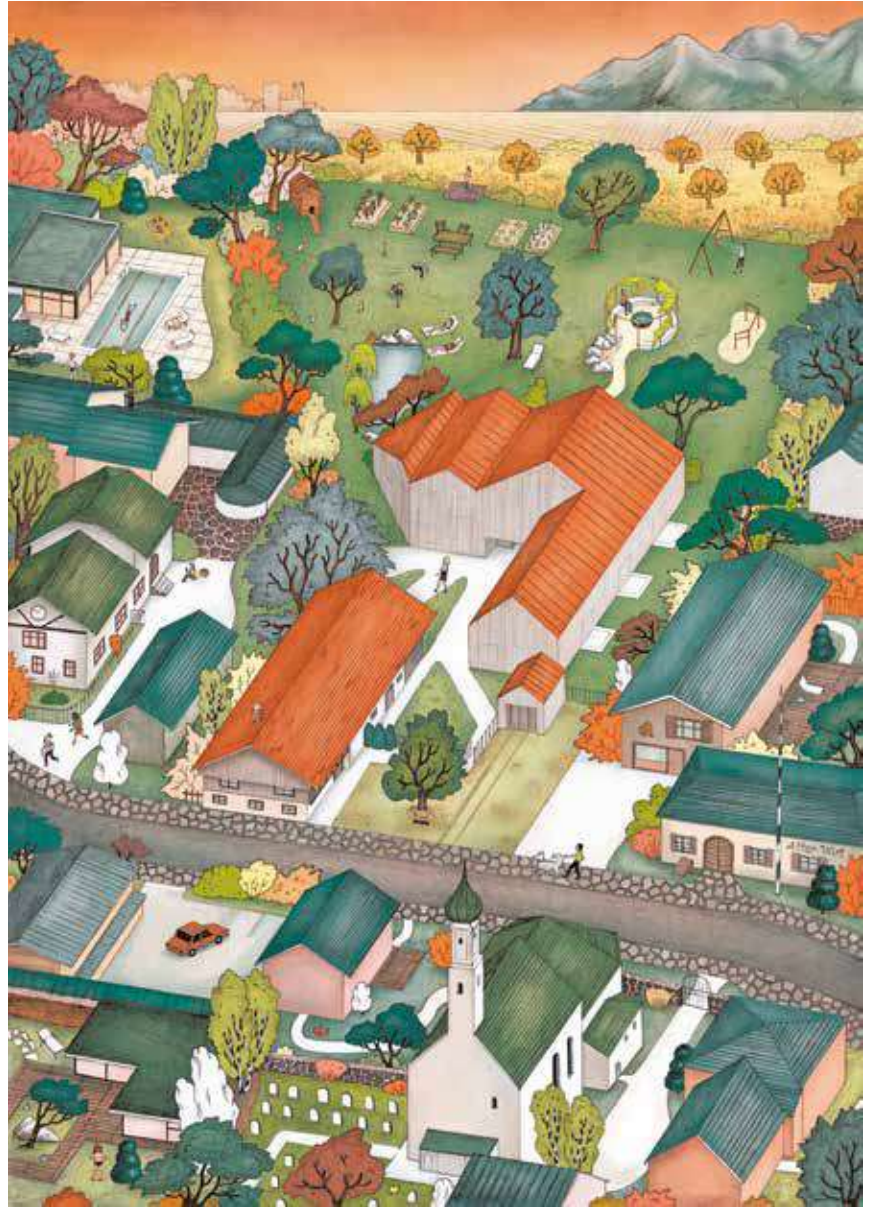
»EIN ZENTRALER ASPEKT DER ARCHITEKTURKULTUR IST DER INTENSIVE AUSTAUSCH MIT DEN ARCHITEKTEN. DER ENTWURF WIRD IM OFFENEN DIALOG ENTWICKELT UND AUSGEARBEITET.«

**Mut zum Dialog – von Beginn an**

Wichtig ist immer: Wir binden sie bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt in den Prozess ein. Oft schreiben wir auch in Eigeninitiative Wettbewerbe aus, zu denen wir jeweils ausgesuchte internationale und lokale Architekturbüros einladen. Meine Empfehlung dabei: Haben Sie keine Scheu vor vermeintlich »schwierigen« Architekten. Zu unserem Netzwerk gehörten durchaus auch eigenwillige Vertreter der Zukunft. Wir wollen architektonische Partner, die ihren eigenen Kopf haben.

In der jüngeren Vergangenheit kooperierten wir unter anderem mit Dorte Mandrup, studioeuropa, Sergison Bates, David Adjaye, David Kohn, Atelier Kempe Thill, Valerio Olgiati, Monadnock, Francis Kéré, Office KGDVS, de Vylder Vinck Taillieu, Florian Nagler, Thomas Kröger oder FAR Frohn & Rojas. Mit jedem dieser Büros entwickelten oder entwickeln wir in einer Art Werkstatt konkrete Projektansätze. Manche von diesen werden umgesetzt, andere womöglich nicht. Doch ich bin überzeugt: Auch eine bauliche Idee, die im ersten Schritt Vision bleibt, generiert architektonisches Wissen. Von dieser Werkstattphilosophie profitieren auch unsere internen Teams – schon allein aufgrund der Diskussionen, die während des Prozesses entstehen und in denen die unterschiedlichsten Lösungen für die gleiche Aufgabe erörtert werden. So entsteht auch firmenintern neues Wissen. Und die unterschiedlichen architektonischen Haltungen führen dazu, dass sich auch im Unternehmen eine eigene architektonische Haltung ausprägt.

Dabei geht es auch, aber nicht nur, um städtebauliche Schönheit. So wie Architekten gesellschaftliche Veränderungen in ihrer Arbeit mitdenken, sollte das auch die Immobilienwirtschaft tun. Es geht darum, zukunftsfähige Gebäude zu denken, die ökologischen Aspekten ebenso Rechnung tragen wie neuen familiären Konstellationen, der Vereinbarkeit von Familie und Beruf oder auch neuen Arbeitsformen und der Verschmelzung von Wohnen und Arbeiten.



Derzbachhof, München



Kolberger 5, München



Neues Kreativquartier, Potsdam

Beim Derzbachhof beispielsweise kommt den Gemeinschaftsflächen eine zentrale Bedeutung zu. Bewohner wie Außenstehende können das alte Bauernhaus für gemeinschaftliche Veranstaltungen und Projekte temporär mieten. Auch der Garten mit Hochbeeten, Hühnerstall und Streuobstwiese soll den sozialen Austausch innerhalb einer heterogenen Bewohnerschaft generationenübergreifend fördern.

## »DIE ERFAHRUNG ZEIGT, DASS ES SICH LANGFRISTIG WIRTSCHAFTLICH LOHNT, EIN PROJEKT NICHT PRIMÄR AUS ZAHLEN UND TABELLEN, SONDERN AUS ARCHITEKTONISCHEN INHALTEN ZU KONZIPIEREN.«

Klar ist jedoch: Erfolgreiche Immobilienentwicklung hat auch mit Profitabilität zu tun. Auf einem hochpreisigen, frei finanzierten Grundstück können nur hochpreisige Immobilien entstehen; etwas anderes zu proklamieren wäre naiv. Umso mehr steht ein Immobilienentwickler jedoch in der Verantwortung, für viel Geld auch echte Qualität zu liefern. Früher war dies selbstverständlich. Die reich geschmückten Fassaden historischer Gebäude etwa aus der Gründerzeit zeugen vom Selbst-

verständnis stolzer Bauherren, das Stadtbild mitprägen zu wollen. Von dieser Haltung sollten wir uns eine Scheibe abschneiden. Ein Fokus auf Zahlenoptimierung reicht gerade im hochpreisigen Segment nicht aus. Als Unternehmen sehen wir gerade in diesem Segment die Verpflichtung, in eine Architektur mit Vorbildwirkung zu investieren, die herausragende stadträumliche Qualitäten schafft und so eine positive Wirkung auf ihre Umgebung und die Stadt als Ganzes entfaltet.

### Luxus ist nicht verpönt, Protz schon

Eines sage ich an dieser Stelle ganz offen: Dies hat auch etwas mit »Luxus« zu tun – jedoch mit einem erweiterten Begriff von Luxus. Die Entwicklung luxuriöser Architektur bedeutet in diesem Sinne, aus einem Grundstück das Maximum an architektonischer und lebensartlicher Qualität herauszukitzeln. Wir selber realisieren diesen Anspruch gerade im renommierten Herzogpark in München-Bogenhausen. Gemeinsam mit David Chipperfield und dem Studio Mark Randel schaffen wir hier, in einer Gegend, in der unter anderem Thomas Mann mit seiner Familie bis zur Machtübernahme der Nazis lebte, ein Gebäude, das sich ohne Zweifel als luxuriös bezeichnen lässt. Unter der Überschrift des »zeitgenössischen Stadtpalais« realisieren wir einen absolut selbstbewussten Bau, der ein architektonisches Statement voller Souveränität darstellt, ohne aber jemals protzig anzukommen. Mit bewusster Integration der historischen Bezüge, der städtebaulichen Situation

und des Park-Kontextes sowie durch konsequent großzügige Qualitäten der Wohnräume erobern wir gemeinsam mit David Chipperfield das Konzept des »Stadtpalais« für die Stadtentwicklung von morgen zurück.

### Arbeit neu denken

Wichtig ist mir dabei: Mein Verständnis von Architekturskultur beschränkt sich nicht auf den Wohnungsbau. Bei Projekten in Inning am Ammersee oder dem »Hammerschmidt« an der Münchner Stadtgrenze formulieren wir gemeinsam mit Architekten wie Muck Petzet oder Arno Brandhuber architektonische Antworten auf die Herausforderungen neuer Arbeitswelten. Diese Antworten sind in Zeiten von Corona und Home Office wichtiger denn je. Die genannten Projekte denken die Zukunft des Arbeitens vor. Sie haben zugleich den Ehrgeiz, mit Architektur periphere Gewerbegebiete neu zu besetzen und zu »urbanisieren«, um zukunftsfähige Alternativen zu den Gewerbeflächen der Innenstädte anzubieten.

Hierbei gilt für uns auch: Keine Angst vor großen Setzungen, keine Angst vor großformatiger Quartiersentwicklung. In Inning und mit dem Hammerschmidt denken wir großmaßstäblich. In ähnlicher Weise entwickeln wir eigene Quartiersentwicklungen momentan auch in den Ortschaften Bayrischzell und Ebersberg – immer mit eigener Vision, stets jedoch auch in ganz enger Abstimmung mit den politischen Entscheidungsträgern vor Ort.



Neues Kreativquartier, Potsdam



Euroboden Büro, Berlin

## »HEUTE KÖNNEN ENTWICKLER NICHT MEHR AUSSCHLIESSLICH DURCH DIE BRILLE DES IMMOBILIENMARKTES SCHAUEN UND IM ALLEINGANG BESTIMMEN, WAS DIE QUALITÄTEN EINES NEUEN GEBÄUDES SEIN SOLLEN.«

Eine andere Annäherung an das Thema New Work stellt in diesem Zusammenhang die Gestaltung unserer Berliner Niederlassung dar. In einem denkmalgeschützten Palais aus der Belle Époque haben wir mit David Kohn Architects eine Atmosphäre produktiver Wohnlichkeit für Mitarbeiter und Kunden geschaffen. Innerhalb einer Sequenz repräsentativer Räume mit flexibler Raumnutzung fungiert der zentrale Salon tagsüber als informeller Treffpunkt und Lounge. Darüber hinaus wurde er (vor der Corona-Pause) für öffentliche Abendveranstaltungen und Ausstellungen genutzt, die sich nach Bedarf auch auf die weiteren Räumlichkeiten erstreckten. Diesen Ansatz werden wir in den kommenden Monaten wieder aufgreifen. Denn wir suchen, wo immer möglich, den Dialog mit der Stadtgesellschaft.

Die Akzeptanz eines neuen Bauvorhabens durch die Zivilgesellschaft hat in den letzten

Jahren erheblich an Bedeutung gewonnen. Als der Druck auf die Innenstädte noch weniger massiv war, mag es ausreichend gewesen sein, einen eleganten Stadtbaustein zu realisieren. Heute können Entwickler nicht mehr ausschließlich durch die Brille des Immobilienmarktes schauen und im Alleingang bestimmen, was die Qualitäten eines neuen Gebäudes sein sollen. Sie müssen sich der Kontroverse öffnen, die Bauprojekte selbstverständlich mit sich bringen, und gesellschaftliche Akteure und Stakeholder frühzeitig einbinden. Wir selber haben dies immer von neuem gelernt: Früher reichte ein Fokus auf architektonische Ästhetik, heute geht es auch um soziale Belange. Um diese offen zu diskutieren, initiieren wir immer wieder neue Formate einer transparenten Kommunikation und Vermittlung: Begehungen, Diskussionsveranstaltungen, Ausstellungen, Kunstprojekte und Kooperationen. Mit diesen Ansätzen verankern wir unsere Projekte proaktiv in ihrem gesellschaftlichen Kontext. Mit unserem Kunstraum »BNKR – current reflections on art and architecture« führen wir unser kulturelles Engagement in anderen Disziplinen fort und fördern den Dialog zwischen Kunst, Architektur, Wissenschaft und Philosophie. Hierzu laden wir übrigens auch Vertreter anderer Immobilienfirmen herzlich ein.



Bereits in jungen Jahren entdeckte der Münchner Stefan F. Höglmaier (\*1974) seine Leidenschaft für Architektur. Schnell entwickelte er den Ehrgeiz, Gebäude zu schaffen, die wirtschaftlich funktionieren und zugleich einen gesellschaftlichen Mehrwert stiften. Im Jahr 1999 gründete Höglmaier die Euroboden GmbH und kreierte damit die erste Architekturmarke der Immobilienbranche.