



**Hörmann KG Verkaufsgesellschaft**  
Tore · Türen · Zargen · Antriebe

**Lisa Modest**

Telefon: +49 5204 915-167

**Verena Lambers**

Telefon: +49 5204 915-282

**Kristin Schlüter**

Telefon: +49 5204 915-5764

E-Mail: [pr@hoermann.com](mailto:pr@hoermann.com)

Download Texte und Bilder:  
[www.hoermann.de/presse](http://www.hoermann.de/presse)

**Bild 1:** Einst Adelspalais, dann Residenzpost, bietet das Palais an der Oper am Max-Joseph-Platz heute exklusive Flächen für Handel, Büros, Dienstleistung und Wohnen. **Foto: Steinlein**

**Das Münchner Palais an der Oper wurde aufwändig saniert und mit einer Neubauschicht behutsam und elegant ergänzt**

## Dezente Akzente

**Steinhagen, Februar 2016. Dieser Ort zeichnet sich nicht nur durch eine exponierte Lage aus, er atmet auch Geschichte: Direkt an der exklusiven Münchner Maximilianstraße und dem Max-Joseph-Platz mit der Bayerischen Staatsoper gelegen, haben Hilmer & Sattler und Albrecht Architekten (München) ein ehemaliges Rokoko-Palais saniert und erweitert: Der Hof ist nun öffentlich zugänglich, es haben sich Wohnungen, Büros, Einzelhandel und Gastronomie angesiedelt – allesamt im gehobenen Sektor.**

Die Vogelperspektive offenbart die Bau- und Zeitschichten: Auf dem Luftfoto blickt man in einen weitgehend entkernten Baublock, die historische Fassade legt sich wie eine dünne Schale um drei Seiten, die Westfront fehlt ganz. Gut erkennbar ist das Glanzstück des Ensembles am Max-Joseph-Platz, der Riegel mit Säulenhalle, mit dem Leo von Klenze auf Geheiß von König Ludwig I. ab 1834 die ursprüngliche Rokoko-Fassade des Palais Törring-Jettenbach nach dem Vorbild des florentinischen Ospedale degli Innocenti und der damaligen Bauweise rund um den Max-Joseph-Platz überbaute. Bisher

hatte die Rokoko-Westfassade zur Residenzstraße die Rolle der Schauseite übernommen.

Hier lag ab 1838 der Hauptzugang zu Bayerns erstem Postamt und Postministerium. Diese Aufgabe behielt der Bau, bis er im Zweiten Weltkrieg erheblich zerstört wurde, darunter auch die originale Rokoko-Fassade. Sie wurde während des Wiederaufbaus zwischen 1950 und 1953 durch eine schlichte Variante mit Bullaugenfenstern ersetzt; wieder zog die Post in das Gebäude. Das älteste erhaltene Bauteil, das Hauptportal aus dem 18. Jahrhundert, wanderte in das Innere der Halle. Das Palais steht unter Denkmalschutz, allerdings sind nur wenige barocke und klassizistische Elemente erhalten. Die Nachkriegsergänzungen konnten also ab 2009 abgerissen werden, als die Post ausgezogen war und 2005 ein Immobilienentwickler übernommen hatte.

Die Architekten des Büros Hilmer & Sattler und Albrecht sind für ihre zurückhaltend-konservative Formensprache bekannt. Sie setzten auch hier ihr Credo um, dass man in der Architektur nicht alles neu erfinden muss, sondern lieber „gespeicherte architektonische Erfahrungen“ neu kombiniert. Welche Herangehensweise konnte an diesem so gediegenen wie luxuriösen, jedenfalls sehr münchenerischen Ort also besser passen, als die erhaltenen Bauteile behutsam zu sanieren, die abgesehenen Fassaden des Wiederaufbaus erneut dem historischen Zustand anzugleichen und das Ensemble durch vornehme Neubauten zu ergänzen? Für die Klenzesche Loggia haben sich die Planer dicht an der historischen Farbgebung orientiert, die Wandmalereien restauriert und mit dem Schlosser lange um die angemessene Stärke der Geländerstangen gerungen, berichtet der Projektleiter Ulrich Greiler.

An der Süd- und der Ostfassade wurde die kleinteilige Fensterstruktur auf die Bogenöffnungen und Gesimse des Maximilianstraßen-Architekten Friedrich Bürklein zurückgeführt, nicht ohne die heutige Nutzung aus den Augen zu verlieren und die Schaufenster im Parterre entsprechend groß zu halten. Der Westflügel ist ein vollständiger Neubau. Die Architekten haben hier Klenzes klassizistische Vorgaben neu interpretiert, dem Hauptmieter Louis Vuitton zuliebe den mittigen Eingang repräsentativer gerahmt, als sie es vorhatten und mit den strengen Fensterachsen ein ruhiges Gesamtbild hergestellt. Die Eckkrisalite blieben erhalten. Das ehrwürdige alte Hauptportal ist noch einmal umgezogen, diesmal an eine der Hoffassaden, wo es den Zugang zum Foyer mit Concierge rahmt. Es ist Teil der Neubauten, die den Hof zusammen mit dem erhaltenen Bestand einfassen.

Die unterschiedlichen Nutzungen lassen sich an den streng-ruhigen, elfenbeinfarbenen Putzfassaden der neuen Bauteile durch das dezent versetzte Fensterraster gut ablesen. An der

**Hörmann KG Verkaufsgesellschaft**  
Tore · Türen · Zargen · Antriebe

**Lisa Modest**  
Telefon: +49 5204 915-167

**Verena Lambers**  
Telefon: +49 5204 915-282

**Kristin Schlüter**  
Telefon: +49 5204 915-5764

E-Mail: [pr@hoermann.com](mailto:pr@hoermann.com)

Download Texte und Bilder:  
[www.hoermann.de/presse](http://www.hoermann.de/presse)

West- und an der Ostseite springen die Bauten oberhalb des ersten Stocks zurück und lassen so große Terrassen entstehen. Der Hof selbst ist erstmals in der Baugeschichte des Hauses öffentlich zugänglich und bildet darüber hinaus eine willkommene Passage: Man erreicht ihn vom Max-Joseph-Platz oder, durch einen engeren Schnorchel, von der Südseite aus.

Der Nutzungsmix des Areals ist sinnvoll auf insgesamt 23.000 Quadratmeter verteilt. Aufgrund der konkreten Anforderungen in einem derart großen und vielfältig genutzten Gebäude kam eine breite Produktpalette an Türen von Hörmann und Schörghuber zum Einsatz. Über 160 Hörmann Stahlblechtüren - H3, H3G, H6 und H16 - fanden teilweise raumhoch und überwiegend im Flur- und Tiefgaragenbereich Verwendung und gewährleisteten den Feuer- und Rauchschutz. Als Wohnungseingangstüren und repräsentative Abschlüsse der Ladenlokale wie das von Louis Vuitton dienen 350 Spezialtüren aus Holz von Schörghuber. Die Türen unterlagen der Anforderung, sich optisch in das Design des Gebäudes zu integrieren und dabei für Brand-, Schall- und Rauchschutz zu sorgen.

Einzelhandel und Gastronomie befinden sich teils im ersten Untergeschoss, im Erd- und im ersten Obergeschoss. In den meisten Fällen sind die Ladenlokale von der Straße und vom Hof aus erreichbar. Vom ersten bis zum vierten Stock teilen sich Büros und Arztpraxen die Flächen. Oberhalb der Säulenhalle liegt der ehemalige Fernmeldesaal, ein beeindruckender Raum, der durch seine Höhe und die gewölbte Decke mit einer eingezogenen Galerie auch zweigeschossig genutzt werden könnte.

Der fünften und der sechsten Etage sind Luxuswohnungen zwischen 47 und 240 Quadratmetern vorbehalten. Die straßenseitigen Apartments sind Maisonetten, der Blick geht über den Opernplatz oder von der Badewanne direkt in den Himmel. Die Architekten, die bei allen Maßnahmen eng mit dem Denkmalschutz zusammengearbeitet haben, durften das edelstahlgedeckte Dach leicht anheben. Das kommt den Raumhöhen zugute, ein wohltuender Gegensatz zu den niedrigen, Hotelfluren gleichenden Erschließungsgängen zu den Wohnungen.

Der größte Luxus in dieser innersten der innerstädtischen Lagen Münchens ist aber vielleicht, dass es kein Parkplatzproblem gibt: Vom Fahrrad bis zur Limousine sind ein eigener Keller und 98 Stellplätze über einen Autofahrstuhl erreichbar.

(5.576 Zeichen inkl. Leerschläge)

**Hörmann KG Verkaufsgesellschaft**  
Tore · Türen · Zargen · Antriebe

**Lisa Modest**  
Telefon: +49 5204 915-167

**Verena Lambers**  
Telefon: +49 5204 915-282

**Kristin Schlüter**  
Telefon: +49 5204 915-5764

E-Mail: [pr@hoermann.com](mailto:pr@hoermann.com)

Download Texte und Bilder:  
[www.hoermann.de/presse](http://www.hoermann.de/presse)

## **Bautafel:**

**Bauherr | Investor:** Accumulata Immobilien Development und LBBW Immobilien Management

**Ort:** München, Deutschland

**Größe:** 11.000 qm Büro- und Praxisfläche / 1.670 qm Gastronomiefläche / 3.700 qm Einzelhandelsfläche / 2.800 qm Wohnfläche

**Bauzeit:** 2002-2012

**Architekten:** Hilmer & Sattler und Albrecht, Berlin

**Projektleiter:** Ulrich Greiler

**Objektüberwachung / Logistik:** Baubar Ingenieurgesellschaft mbH, München

**Statik:** bwp Burggraf + Reiminger, Beratende Ingenieure GmbH, München

**Haustechnik:** bwp Burggraf + Reiminger / Teuber + Viel, Ingenieurgesellschaft für Energie- und Gebäudetechnik mbH, München

**Nachhaltigkeitsberatung:** DGNB Silber zertifiziert durch Drees & Sommer GmbH, München

**Brandschutz:** hhp Ingenieurgesellschaft, Berlin

**Bauphysik Schallschutz / Akustik:** PMI Ingenieurgesellschaft, Peter Mutard, Unterhaching

**Aktueller Eigentümer:** Opera Real Estate GmbH & Co. KG, Frankfurt, vertreten durch Clarus Management GmbH, Herrn Alexander Rupp

**Hörmann KG Verkaufsgesellschaft**  
Tore · Türen · Zargen · Antriebe

**Lisa Modest**  
Telefon: +49 5204 915-167

**Verena Lambers**  
Telefon: +49 5204 915-282

**Kristin Schlüter**  
Telefon: +49 5204 915-5764

E-Mail: [pr@hoermann.com](mailto:pr@hoermann.com)

Download Texte und Bilder:  
[www.hoermann.de/presse](http://www.hoermann.de/presse)

## Bilder und Bildunterzeilen:



**Hörmann KG Verkaufsgesellschaft**  
Tore · Türen · Zargen · Antriebe

**Lisa Modest**  
Telefon: +49 5204 915-167

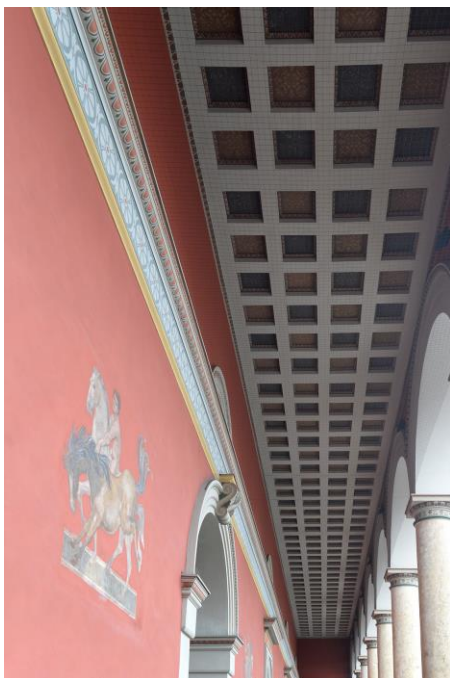
**Verena Lambers**  
Telefon: +49 5204 915-282

**Kristin Schlüter**  
Telefon: +49 5204 915-5764

E-Mail: [pr@hoermann.com](mailto:pr@hoermann.com)

Download Texte und Bilder:  
[www.hoermann.de/presse](http://www.hoermann.de/presse)

**Bild 2:** Das barocke, ehemalige Hauptportal schmückt heute im Hof den Haupteingang zu den Wohnungen und Büros.



**Bild 3:** Besonders sehenswert ist die denkmalgeschützte Klenze-Arkade – das knallige Rot kontrastiert mit den erhaltenden Fresken und den weißen Kalksteinbögen der Arkaden.





**Hörmann KG Verkaufsgesellschaft**  
Tore · Türen · Zargen · Antriebe

**Lisa Modest**  
Telefon: +49 5204 915-167

**Verena Lambers**  
Telefon: +49 5204 915-282

**Kristin Schlüter**  
Telefon: +49 5204 915-5764

E-Mail: [pr@hoermann.com](mailto:pr@hoermann.com)

Download Texte und Bilder:  
[www.hoermann.de/presse](http://www.hoermann.de/presse)

**Bild 4:** Das Foyer ist über das barocke Portal im Hof erreichbar und führt zu den Wohnungen und den Büros. **Foto:** Steinlein



**Bild 5:** In der fünften und sechsten Etage führen geradlinige Flure zu den Luxuswohnungen. Massivholz-Rahmentüren von Schörghuber sorgen mit großen Glasflächen für Transparenz und gewähren zugleich Brand-, Rauch- und Schallschutz.



**Bild 6:** Überwiegend im Untergeschoss des Palais an der Oper kamen Hörmann Stahlblechtüren zum Einsatz. Je nach Anforderung wurden sie mit Feuer- und Rauchschutzfunktion ausgestattet.

**Hörmann KG Verkaufsgesellschaft**  
Tore · Türen · Zargen · Antriebe

**Lisa Modest**

Telefon: +49 5204 915-167

**Verena Lambers**

Telefon: +49 5204 915-282

**Kristin Schlüter**

Telefon: +49 5204 915-5764

E-Mail: [pr@hoermann.com](mailto:pr@hoermann.com)

Download Texte und Bilder:  
[www.hoermann.de/presse](http://www.hoermann.de/presse)



**Bild 7:** Von der Tiefgarage aus sind die Technikräume durch weiß lackierte Stahlblechtüren mit Dünnfalz zu erreichen. Die Türen sind feuerhemmend und rauchdicht.

**Fotos: Hörmann**

**Hörmann KG Verkaufsgesellschaft**  
Tore · Türen · Zargen · Antriebe

**Lisa Modest**  
Telefon: +49 5204 915-167

**Verena Lambers**  
Telefon: +49 5204 915-282

**Kristin Schlüter**  
Telefon: +49 5204 915-5764

E-Mail: [pr@hoermann.com](mailto:pr@hoermann.com)

Download Texte und Bilder:  
[www.hoermann.de/presse](http://www.hoermann.de/presse)