



Rettung in Sicht

Der Immobilienentwickler Stephan Höglmaier hat den Derzbachhof im Ortskern von Forstenried gekauft, Münchens ältesten Bauernhof. Er will das Anwesen behutsam sanieren, darin unkonventionelle Wohnungen unterbringen und auf dem Gelände einen Neubau errichten



Der Hof aus dem 18. Jahrhundert, der zu verfallen droht, prägt den Ortskern von Forstenried (rechts oben). In die ehemalige Tenne (links oben) und in den Stall (linkes Bild unten) sollen nach den Vorstellungen des Investors Stephan Höglmaier (unten, ganz rechts) und des Architekten Peter Haimerl Wohnungen kommen.

FOTOS: CATHERINA HESS (3), ALESSANDRA SCHELLNEGGER

VON ALFRED DÜRR

Forstenried – Zeugnisse einer bäuerlichen Baukultur gibt es auf dem Stadtgebiet nicht mehr viele. Umso beachtlicher ist es, dass der erste Schritt zur Rettung des historisch bedeutsamen, aber seit Jahren vom Verfall bedrohten Derzbachhofs im Zentrum von Forstenried getan ist. Eine Lösung hatte sich schon abgezeichnet, aber nun ist der Kaufvertrag perfekt. Nach teilweise schwierigen Verhandlungen erwarb der Münchner Immobilienentwickler Stephan Höglmaier von einer Erbengemeinschaft das aus dem Jahr 1751 stammende Anwesen, das im Viertel auch unter dem Namen Feichtbauernhof bekannt ist. Zusammen mit dem Architekten Peter Haimerl will der Bauherr den alten Bauernhof denkmalgerecht sanieren und zu einem Haus mit unkonventionellen Wohnungen umgestalten. Auf dem Gelände, das den Hof umgibt, soll ein moderner Neubau mit weiteren Wohnungen entstehen.

Im Derzbachhof, der als das älteste Bauernhaus der Stadt gilt, lebt schon seit Jahrzehnten niemand mehr. Die Fassade ist verwittert, innen gab es Probleme mit der Sta-

bilität der hölzernen Tragekonstruktion; Fäulnis und Schädlinge setzten sich an Decken und Wänden fest. Die Stadtviertelpolitiker sorgten sich um den Erhalt des Kleinkerns an der Forstenrieder Allee 179, inmitten des denkmalgeschützten Ortskern-Ensembles. Immer wieder drängten sie bei der Stadt darauf, nicht noch weitere Beeinträchtigungen der Bausubstanz zuzulassen. Es sollten alle Maßnahmen ergriffen werden, um das Haus vor dem endgültigen Niedergang zu bewahren.

Verschiedene Nutzungen waren in der Diskussion. Doch aus Ideen, zum Beispiel einen Kindergarten oder ein Heimatmuseum dort einzurichten, wurde nichts. Die radikalste Lösung, einen Abbruch, akzeptierten die Denkmalschützer nicht.

„Durch die Berichterstattung in der *Süddeutschen Zeitung* bin ich auf den bemerkenswerten Zustand des Bauernhofs aufmerksam geworden“, sagt Höglmaier. Es sei ein Trauerspiel, wie das erhaltenswerte Anwesen verkomme. Bei einer Ortsbesichtigung war für ihn klar: Der anspruchsvollen Aufgabe einer bestimmt nicht leichten Sanierung, bis hin zu notwendigen Umbauten unter den aufmerksamen Augen der

Denkmalpfleger, stelle er sich gern. Doch bereits der Versuch einer Kontaktaufnahme mit einem Vertreter der Erbengemeinschaft war schwierig. Höglmaiers Brief mit dem Kaufangebot kam postwendend zurück, weil der Adressat nicht ermittelt werden konnte. Schließlich fand man doch zusammen, der Notartermin wurde vereinbart. Den Erben sei es wichtig gewesen, einen Käufer zu finden, der auch sehr komplexe Bauaufgaben bewältigen könne, berichtet Höglmaier. Damit sei man bei ihm und seiner Firma Euroboden genau an der richtigen Stelle gewesen: „Wir mögen komplexe Aufgaben.“

Der Investor hat vor Kurzem ein ähnliches Projekt in Riem gestemmt

Euroboden entwickelt Luxuswohnungen mit einem hohen architektonischen Anspruch – für eine betuchte Kundschaft. Durch hochwertige Architektur entstehe ein langfristiger Wert für die Immobilie – so lautet Höglmaiers Credo. Man strebe an, etwas zu schaffen, was es sonst am Markt

nicht gibt. Dabei geht es dem Immobilienunternehmer nicht nur um neue Bauten, die einen Kontrast zur oft kritisierten, seelenlosen Investorenarchitektur setzen. Mit enormem Aufwand und architektonischer Finesse verwandelte er zum Beispiel den Weltkriegs-Bunker an der Ungererstraße in einen exklusiven und viel beachteten Büro- und Wohnturm.

Aber im Hinblick auf den Derzbachhof spielt ein anderes Projekt eine Rolle, das ebenfalls Maßstäbe in Bezug auf die Baukultur gesetzt hat. Der Denkmalschutz hatte das sogenannte Schusterbauernhaus in Riem, einen ehemaligen Bauernhof aus dem 18. Jahrhundert, vor dem Abriss bewahrt. Höglmaier nahm sich mit Peter Haimerl dieses schon fast gänzlich verfallenen Objektes an. Mit baukünstlerischem Mut und Sinn für das Denkmal entstand ein sehenswertes Zweifamilien-Haus mit einer spannungsreichen Mischung aus alten und neuen Stilelementen.

Dieses Vorgehen könnte nun auch ein Vorbild für den Derzbachhof sein. Die Lust, eine weitere Herausforderung zu bewältigen ist bei Höglmaier und Haimerl spürbar. „Einerseits das Denkmal zu respektie-

ren, sich aber auch neue Nutzungen zu überlegen, das ist sehr reizvoll“, sagt Haimerl und blickt sich im Innern des Bauernhofs mit seinen schon etwas morsch wirkenden Dachbalken, verwitterten Fensterrahmen und den Spinnennetzen an den Türstöcken um. Trotz der unübersehbaren Alterserscheinungen beeindruckt der geschichtsträchtige Hof beim Rundgang.

Was hat der Architekt nun vor, wie viele Wohnungen entstehen im Hof und im angrenzenden Neubau, wie werden sie gestaltet? „Wir stehen erst ganz am Anfang“, sagt Haimerl. Trotz der deutlich sichtbaren Alterserscheinungen beeindruckt die Substanz des Hofes mit seiner Wohnstube und den sich daran anschließenden Stallungen sowie mit den niedrigen Kammern und der großen Tenne noch immer.

Noch ist es zu früh, erste Entwürfe für die Umgestaltung zu präsentieren. Zunächst geht es um eine Bestandsaufnahme und um eine Analyse der Bausubstanz. Dann folgen Detailplanungen und das Baugenehmigungsverfahren. Ein langer und wahrscheinlich auch steiniger Weg steht bevor. Aber in jedem Fall hat der Derzbachhof nun eine Zukunft.