

Ulrich Meyer verrät, wie Brückenschlag zwischen Denkmalschutz und Wohnkomfort in München gelingt

Ulrich Meyer über den Investitionswert historischer Baudenkmäler in München oder Würzburg

München, im September 2011. Ulrich Meyer, Prokurist der Mondial Invest GmbH aus München, stemmte mit dem Kauf der denkmalgeschützten Jugendstilvilla in der Sollner Straße 36 ein gewagtes Projekt. Nach umfangreichen Renovierungsarbeiten erstrahlt das 1903 von Georg Kratzsch in München errichtete Wohn- und Geschäftshaus wieder in seinem ursprünglichen Glanz und gewährt uns erbauliche Einblicke in eine längst vergangene Epoche. Jetzt sucht der im Spannungsfeld von Historismus und Moderne entstandene Pionierbau in München neue Bewohner. Das Interview führte der Online-Journalist Karl-Günther Moser.

Herr Ulrich Meyer, Sie und Ihr Geschäftspartner Elmar Borrmann haben mit Ihrer Firma Mondial Invest GmbH und der Firma B+K die Jugendstilvilla Sollner Straße 36 in München gekauft. Warum gerade eine Altbauvilla, noch dazu in sanierungsbedürftigem Zustand? Wäre ein modernes Objekt zum Beispiel in Würzburg oder München-Zentrum nicht vielversprechender?

Ulrich Meyer: „Rein finanziell betrachtet vielleicht, vom kulturhistorischen Standpunkt her ausgeschlossen. Das Stadtpalais in München-Solln ist Teil eines mehr als 100-jährigen Ensembles bedeutsamer Jugendstilbauten und gehört zu den wenigen sehr gut erhaltenen Gründerzeitvillen in München, bei denen selbst die Innenausstattung die Zeiten überdauert hat. Auf einzigartige Weise visualisiert dieses Bauwerk das kulturelle Spannungsfeld der damaligen Zeit, dessen Pole einerseits die Aufbruchsstimmung der jungen Künste, auf der anderen Seite der Historizismus, also die Orientierung an traditionellen architektonischen Formprinzipien waren. Sie finden hier Zugeständnisse an das Neobarock, den Jugendstil, aber auch an die sich bereits ankündigende Neue Sachlichkeit. Mit dieser stilistischen Vielfalt symbolisiert die Kratzsche Villa praktisch eine ganze Epoche, die turbulente und kulturgeschichtlich einzigartige Zeit um die Jahrhundertwende – eine Zeit unterschiedlichster Strömungen, die gerade auch München nachhaltig geprägt hat. München galt damals ja völlig zurecht als eine der europäischen Kunstmetropolen und als Zentrum des Jugendstils. Die Alt-Sollner Jugendstilvilla in München vereint ganz in diesem Sinne verschiedenste stilistische Elemente ihrer Zeit – sie ist eine beispiellose Manifestation des vielschichtigen damaligen Zeitgeists, die es zwingend zu erhalten gilt.“

Herr Ulrich Meyer, Sie haben sich vorgenommen, das Gebäude nach Abschluss der Sanierungs- und Renovierungsarbeiten „adäquaten Mietern“ in München zu überlassen. An welche Zielgruppe denken Sie dabei?

Ulrich Meyer: „Die ornamentalen Stuckdecken und Holzvertäfelungen mit den barocken Türgewändern bilden den idealen Rahmen für eine Repräsentanz in München, beispielsweise eine Firmenzentrale oder ein Konsulat. Das entspricht auch der ursprünglichen Konzeption der Villa als Wohn- und Geschäftshaus.“

Herr Ulrich Meyer, Das Jugendstilgebäude verfügt über mehrere Wohneinheiten. Wie lässt sich das mit dem Anspruch auf Exklusivität vereinbaren, Herr Meyer?

Ulrich Meyer: „Der zentrale Treppenaufgang mit dem schmucken Barockportal führt unmittelbar in die doppelt – über Mittelflur und Enfilade – erschlossene Gewerbeeinheit, die sich über das gesamte Tief- und Hochparterre erstreckt. Dadurch können wir die Gewerbeflächen in München auch separat vermieten, ohne dass mit Beeinträchtigungen durch andere Mieter zu rechnen wäre.“

Herr Ulrich Meyer, die Jugendstilvilla in München-Solln ist in der bayerischen Denkmalliste aufgeführt. Welche Einschränkungen ergeben sich daraus für künftige Mieter?

Ulrich Meyer: „Die großflächig nutzbaren Büroraumkonstellationen im Tiefparterre erlauben es jedem Mieter, seine persönliche Wunschrichtung zu realisieren. Einschränkungen durch tragende Wände gibt es fast keine. Das gilt auch für die sonnendurchflutete drei Meter hohe und 218 Quadratmeter große Penthousewohnung. Die fünf Zimmer und die beiden windgeschützten, uneinsehbaren Dachterrassen sind nach Belieben einzurichten. Anders im Hochparterre. Aufgrund der anspruchsvollen Raumausstattung – zum Teil mit Originaldekor aus der Gründerzeit – ist bei Bauvorhaben in der Tat eine Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde in München nötig.“

Herr Ulrich Meyer, historische Wertigkeit schön und gut. Ganz ohne modernen Komfort bekommt heute aber auch ein Ulrich Meyer keine Immobilie in München oder auch Würzburg vermietet.

Ulrich Meyer: „Das ist richtig, doch gibt es in dieser Hinsicht absolut keine Bedenken. Die gesamte Anlage in München wurde in den 1990er Jahren generalsaniert und verfügt mittlerweile sogar über technische Raffinessen wie eine videogestützte Türanlage.“

Herr Ulrich Meyer, hat die Villa durch diese Sanierungsmaßnahmen nicht erheblich an Authentizität eingebüßt?

Ulrich Meyer: „Nein, die Architektur hat überhaupt nichts von ihrem Charme verloren. Die Villa präsentiert sich in ihrer Gliederung heute fast wieder so wie zum Zeitpunkt ihrer Errichtung. Inklusive Garten, Wintergarten und Loggia.“

Herr Ulrich Meyer, Sie sprachen von der Sollner Jugendstilvilla als repräsentativem Firmensitz und exklusivem Wohngebäude. Sicher haben einige infrage kommende Mieter ihre Zweifel, ob eine alte, außerhalb des Stadtzentrums von München gelegene Villa im Standortwettbewerb mit Top-Innenstadtlagen konkurrieren kann. Wird sich das Villenprojekt in München langfristig zufriedenstellend vermarkten lassen? Herr Ulrich Meyer, bitte liefern Sie uns hierzu eine kurze Einschätzung.

Ulrich Meyer: „Stünden die Marktchancen so schlecht, hätte ich mich als Geschäftsführer der Mondial Invest GmbH gegen das Projekt in München entschieden. Nein, im Ernst: Der südlich von München gelegene Stadtteil Solln gehört aufgrund seiner hervorragenden Lage zwischen München-Zentrum und der oberbayerischen Seenlandschaft spätestens seit der Jahrhundertwende zu den bevorzugten Münchner Wohngegenden. Die werthaltige Bausubstanz und die hervorragende Anbindung an die Innenstadt von München sind weitere Argumente. Insgesamt bietet die Jugendstilvilla in der Sollner Straße 36 also eine perfekte Mischung aus Ruhe, Naturnähe und repräsentativem Wohnen. Diese einzigartige Kombination finden selbst Sie in München sonst kaum.“

Herr Ulrich Meyer, haben Sie vielen Dank für das Interview.

Über Karl-Günther Moser

Online-Journalist, publiziert seit 2010 Rezensionen und Kommentare zur deutschsprachigen Kunst- und Kulturszene.

Über Ulrich Meyer

Ulrich Meyer managt und beteiligt sich seit mehr als 30 Jahren an Kulturprojekten aus Kunst, Musik und Architektur. Bekannt wurde Ulrich Meyer als Begründer der Würzburger Festspiele, für die er unter anderem „Die Räuber“ von Friedrich Schiller inszenierte. Derzeit macht Ulrich Meyer durch private Hausmusikabende in München von sich reden, durch die er junge Nachwuchstalente fördert. Der in Würzburg geborene Ulrich Meyer lebt und arbeitet im Raum München.

Kontakt

Mondial Invest GmbH

Prinzregentenstraße 95
81677 München

Tel.: 089 38 47 60 10

Fax: 089 38 47 60 16