

Neue Pläne für Funkhaus-Areal: Wie der Bayerische Rundfunk sein Stammgelände umbauen will

22. Mai 2024, 15:11 Uhr



Foto: Visualisierung: BR

Der Bayerische Rundfunk will seinen Standort nahe dem Münchner Hauptbahnhof umbauen und auch für die Öffentlichkeit zugänglich machen.

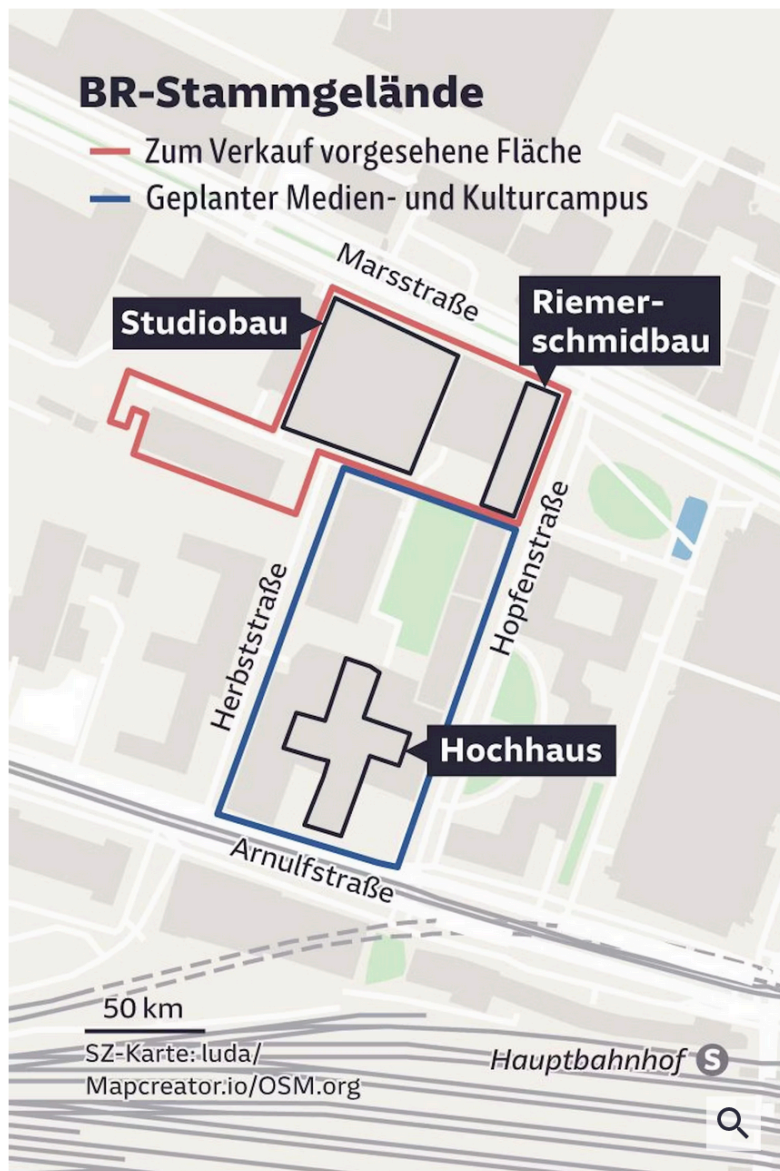
Der Sender plant, die Hälfte seines Standorts nahe dem Münchner Hauptbahnhof zu verkaufen und so die Sanierung des restlichen Areals zu finanzieren. Welche Gebäude nun erhalten bleiben - und wo der Abriss droht.

Von [Sebastian Krass](#)

Der Bayerische Rundfunk plant, die Hälfte seines Stammgeländes nahe dem Münchner Hauptbahnhof zu verkaufen. Mit dem Erlös soll der verbleibende südliche Teil rund um das markante Hochhaus an der Arnulfstraße saniert und zu einem neuartigen Campus für Medien und Kultur umgebaut werden, der sich für die Stadtgesellschaft öffnet.

Dieses gänzlich neue Vorhaben hat die BR-Intendantin Katja Wildermuth der SZ in einem Gespräch vorgestellt. "Mit dem Zukunftskonzept für dieses Areal senden wir das klare Signal: Der BR bleibt im Zentrum der Stadt mit einem Ort des Dialogs - der Demokratie, nicht dem Profit verpflichtet", sagt Wildermuth.

Was den geplanten Verkauf des nördlichen, zur Marsstraße hin gelegenen Areals angeht, gibt es aber eine große Ungewissheit. Dort steht nämlich der sogenannte [Studiobau, den das bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerade auf seine Schutzwürdigkeit hin prüft](#). Sollte es den Studiobau zum Denkmal erklären und somit einen Abriss verhindern, "wäre das Grundstück deutlich unattraktiver für potenzielle Käufer", räumt Wildermuth ein. "Damit wäre die gesamte Arealentwicklung für den BR wirtschaftlich nicht mehr darstellbar." Ohne Denkmalschutz dürfte der Wert des etwa 10 000 Quadratmeter großen Grundstücks im höheren zweistelligen Millionenbereich liegen. Eine Entscheidung des Landesamtes erwarte man im Sommer, sagt Wildermuth.



(Foto: SZ-Grafik)

Mit dem Verkauf des nördlichen Teils würde der BR sich auch von seiner Keimzelle verabschieden. An der Ecke Marsstraße/Rundfunkplatz liegt nämlich der sogenannte Riemerschmidbau, der 1929 als Sitz der BR-Vorgängerin "Deutsche Stunde in Bayern" fertiggestellt wurde. Die Fassade dieses Gebäudes müssten künftige Eigentümer erhalten, sie ist denkmalgeschützt.

Dass der BR überhaupt über eine neue Nutzung des gesamten Innenstadt-Areals nachdenken muss, liegt daran, dass der Sender den bisherigen Fernseh-Standort in Freimann zur neuen integrierten Sendezentrale für alle Ausspielwege, also auch Radio und Internet, ausbaut. Von den derzeit gut 2000 Beschäftigten auf dem Stammgelände zieht der Großteil nach Freimann.

Alle passen aber dort wiederum nicht hin, 400 Arbeitsplätze soll es deshalb auch künftig in der Stadt geben, unter anderem für das BR-Studio Oberbayern. Auch das Rundfunkorchester und der BR-Chor mit insgesamt etwa 100 Musikerinnen und Musikern sollen ihre Probenräume weiter auf dem Stammgelände haben. Während der Umbauphase aber müssen Orchester und Chor vorübergehend nach Unterföhring ziehen, wo der BR einen dritten Standort hat.

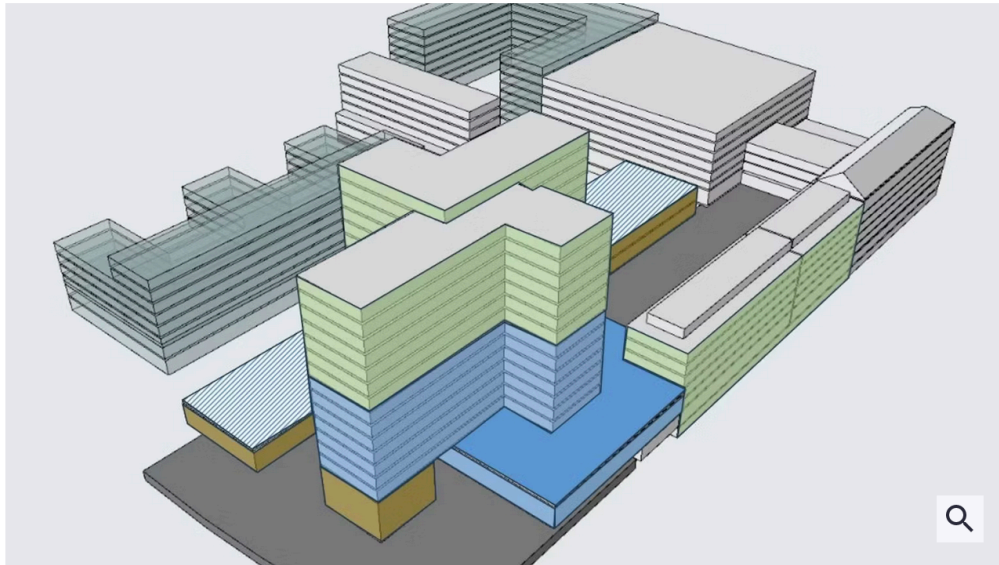


Intendantin Katja Wildermuth rückt mit ihrem Vorhaben von den Plänen ihres Vorgängers ab. (Foto: Markus Konvalin/BR)

Mit ihrem Konzept wendet Wildermuth sich von dem ursprünglichen Plan ab, den ihr Vorgänger Ulrich Wilhelm Ende 2020, kurz vor seinem Ausscheiden, für die Zukunft des BR-Geländes auf den Weg gebracht hatte. Dieser Plan sah vor, den Gebäudebestand weitgehend abzureißen und ein neues Quartier zu errichten, das der BR teilweise selbst nutzen und ansonsten gewinnbringend vermarkten sollte.

Anfang 2021 hatte der Stadtrat beschlossen, für das Areal, das zwischen Arnulfstraße, Hopfenstraße und Marsstraße liegt, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Es war der Einstieg in einen mehrjährigen Prozess, an dessen Ende die Stadt neue Nutzungen auf dem Areal genehmigen würde. Allerdings hatte der Stadtrat bereits - anders als im Wilhelm-Konzept - dafür plädiert, das 65-Meter-Hochhaus und die darin gebundene graue Energie zu erhalten und möglichst auch Wohnraum auf dem Areal zu schaffen - was wiederum aus Lärmschutzgründen kompliziert geworden wäre.

Dieses Bebauungsplan-Verfahren will der BR nun zu den Akten legen. Es wäre, sagt Wildermuth, "sehr aufwendig und im Ergebnis politisch und zeitlich sehr ungewiss" gewesen. Deshalb verfolge man nun eine "pragmatische" Lösung. Es sei im Vergleich auch ein "zeitgemäßerer, wirtschaftlicher und nachhaltiger Weg". Angaben zu den kalkulierten Kosten für Sanierung und Umbau macht der BR nicht.



Die blauen Flächen will der BR selbst nutzen, die grünen Bereiche sollen vermietet werden. (Foto: BR)

Dass die künftige Nutzung des südlichen Teils, den der BR behalten will, nicht profitorientiert sein soll, ergibt sich aus dem derzeitigen, seit 1974 bestehenden Bebauungsplan. Dieser schreibt für diese etwa 10 000 Quadratmeter große Fläche als Art der Nutzung "Gemeinbedarf [Bayerischer Rundfunk](#)" vor. Gewinnmaximierung wäre hier also gar nicht möglich.

Das unterscheidet diesen Bereich übrigens vom großen nördlichen Teil, den der BR verkaufen will. Für dieses Gebiet, das ebenfalls 10 000 Quadratmeter (entspricht etwa 1,4 Fußballfeldern) groß ist, gibt es nämlich keinen Bebauungsplan. Ein Investor könnte dort also - wenn nicht der Denkmalschutz dazwischenkommt - neue Büros für den freien Markt bauen, die sich in direkter Nachbarschaft zu den Münchner Dependancen von Apple und Google befinden.



Das 20-stöckige Hochhaus bleibt erhalten. (Foto: Florian Peljak)

Was aber hat der BR auf der Fläche, die er behalten will, genau vor? Weithin sichtbarer Kern des Projekts ist und bleibt das 1976 fertiggestellte Hochhaus mit seinen 20 Geschossen und den umliegenden Sockelbauten. Der BR plant, seine Beschäftigten künftig in der unteren Hälfte des

Hochhauses unterzubringen, die genaue Zahl der Stockwerke ist noch offen. Die obere Hälfte soll nach einer vermutlich etwas aufwendigeren Sanierung vermietet werden, wegen des tollen Ausblicks über die Stadt lassen sich dort hohe Preise erzielen. Hier will der BR eine Ausnahme von der Orientierung am Gemeinbedarf machen und zielt auf Profit. Rechtlich zulässig wäre das nach dem Kalkül des Senders, weil das Hochhaus auch früher schon teilweise kommerziell fremdvermietet war.

Die Sockelbebauung will der BR grundlegend umgestalten, sie soll viele öffentlich zugängliche Bereiche, etwa mit Gastronomie, bekommen. Die größte Veränderung plant der Sender im westlichen Bereich, Richtung Augustiner-Biergarten. Dort dient der Sockel derzeit noch als Parkdeck. Dieser Bereich soll zu einer Art Kulturzentrum werden. "Wir wollen dort zwei Säle für Konzerte und Veranstaltungen einrichten", sagt Intendantin Wildermuth. "Sie werden unterschiedlich groß sein, aber jeweils Kapazität für mehrere hundert Menschen haben."

Die Konzertsäle wären die Kompensation für den Studiobau auf dem nördlichen Teil, der verkauft werden soll und dann vermutlich abgerissen würde. Denn in dem Studiobau gibt es drei aufwendig ausgebaute Säle mit hervorragender Akustik, in denen seit jeher Konzerte und Aufnahmen stattfinden. Zahlreiche Kulturschaffende aus Bayern setzen sich insbesondere wegen dieser drei Säle für den Erhalt des Studiobaus ein.

Wildermuth hält dem entgegen, in den drei Sälen im Studiobau könne man "wegen des Brandschutzes immer weniger Veranstaltungen machen und das auch nur mit streng begrenzter Besucherzahl". Sie räumt ein, dass die Akustik "unstrittig gut" sei, "aber klar ist: Eine sehr gute Akustik ist auch in neuen Räumen herstellbar". Als ein entscheidendes Argument gegen einen Erhalt des Studiobaus führt der BR an, dass eine Sanierung laut mehreren Gutachten "auf rund 300 Millionen Euro" geschätzt würde und damit alle Kostenrahmen sprengen würde.

Zwei weitere Gebäude, mit denen der BR auch künftig plant, stehen an der Hopfenstraße, angrenzend an den Sockelbau des Hochhauses. Dort sind derzeit Büros und kleinere Sendestudios untergebracht. Diese Gebäude wolle man "mit eher geringem Aufwand sanieren", erläutert Wildermuth. "Dort könnten wir künftig an andere Medienpartner vermieten und gemeinsam einen Ausbildungscampus für Medienberufe bilden."



Die Gebäude entlang der Hopfenstraße (rechts hinten) sollen mit geringerem Aufwand saniert werden als das Hochhaus im Vordergrund. (Foto: BR)

Wie weit fortgeschritten die Überlegungen des BR schon sind, zeigt sich an dem, was Wildermuth über mögliche künftige Nutzer auf dem BR-Campus erzählt. Man sei "schon in aussichtsreichen Gesprächen, etwa mit der Akademie der bayerischen Presse oder der BLM." Die BLM ist die bayerische Landesmedienanstalt, die über die privaten Rundfunkangebote wacht. Und Wildermuth nennt einen weiteren möglichen Zugang auf dem BR-Gelände: "Das ZDF prüft konkret, seinen Münchner Standort hierher zu verlagern, was uns sehr freut." Derzeit liegt das hiesige ZDF-Büro in Unterföhring.

Aus all diesen Überlegungen hat der BR auch einen Projektnamen für die Zukunft seines Stammgeländes entwickelt: "Munich Media Hub". Im Zentrum dieses Areals liegt ein Innenhof, den derzeit nur BR-Beschäftigte nutzen können, etwa für einen Pausenkaffee in der Sonne. Auch dieser soll künftig öffentlich zugänglich sein.

Grundlegende Probleme mit der Stadt [München](#), die die Umbauten genehmigen muss, sind nicht zu erwarten, da der BR sich weitgehend im Rahmen der bisherigen Nutzung bewegt. Das zuständige Planungsreferat ist bereits informiert über die aktuellen Pläne. Es äußert sich aber deutlich zurückhaltender als der Sender selbst. Man stehe "derzeit im Austausch mit dem Bayerischen Rundfunk, der als Eigentümer des Areals aktuell unterschiedliche Entwicklungsszenarien prüft", teilt ein Referatssprecher mit. "Der Zeithorizont für die weitere Entwicklung des Areals ist momentan offen."

Aus Sicht des BR ist die Sache schon klarer: Der Umzug nach Freimann soll Ende 2025, Anfang 2026 vollendet sein. Dann sollen Sanierung und Umbau auf dem Stammgelände möglichst bald beginnen. Dort alles fertig haben will der BR dann im Jahr 2030.