

IMMOBILIEN

Kaffeeduft in der Luft

Die umgebaute Kraemer'sche Kunstmühle in München-Untergiesing bietet moderne Büroräume, die mit großem Respekt vor der Vergangenheit gestaltet wurden, einen Gastronomiebetrieb und eine Kindertagesstätte. Seit 1863 ist das Gebäude in Familienbesitz

VON INGRID WEIDNER

Auf der schmalen Terrasse vor der Kraemer'schen Kunstmühle nehmen im Spätherbst nur noch Freiluft-Liebhaber Platz, denen niedrige Temperaturen nichts ausmachen. Die meisten zieht es an einen der Tische im angrenzenden Tagescafé, wo Kaffeespezialitäten serviert werden. In zwei Bauabschnitten wurden das Mühlengebäude und das ehemalige Silo in Büros und Ateliers umgebaut. „Den Eigentümern war es wichtig, möglichst viel vom ursprünglichen Mühlencharakter zu erhalten“, sagt Architektin Nicola Schindhelm, deren Büro Schindhelm Architekten aus München den Umbau plante und begleitete. Wo vorher in langen Reihen Maschinen aufgereiht waren und Korn lagerte, stehen heute Schreibtische.

1701 wurden die Gebäude am Auer Mühlbach erbaut und zunächst als Papiermühle genutzt. 1863 kaufte Carl Jakob Kraemer das Anwesen und nutzte es als Getreidemühle. Seit dieser Zeit befindet sich die Kraemer'sche Kunstmühle in Familienbesitz, bis 2007 wurde dort noch gemahlen. Zwar wurde das Anwesen im Zweiten Weltkrieg 1944 komplett zerstört, doch anschließend wieder aufgebaut. Lange Jahre zählte die Mühle zu den zehn größten Bayerns, in den Hochzeiten wurden 160 000 Kilogramm Getreide pro Tag zu Mehl verarbeitet. Auch als die Mühle unrentabel war und 2007 stillgelegt wurde, verkauften die Eigentümer das Anwesen nicht.

Zu ihm gehören neben der eigentlichen Mühle auch ein Silo, in dem das Getreide lagerte, sowie Lagerhallen und ein Wohnhaus, das sogenannte Müllerhaus. Als erstes widmeten sich die Planer der eigentlichen Mühle. Dieser langgestreckte Bau aus solidem Ziegelstein verfügt über fünf Etagen. Die Gebäudehülle war in gutem Zustand, lediglich die Fenster ließen sie erneuern und an der Fassade eine Wärmedämmung anbringen. Im Inneren dagegen wurde das Gebäude komplett umgestaltet. Die dünnen Holzdecken wichen tragfähigeren. Ein weiteres Treppenhaus kam hinzu, um die Gebäude besser zu erschließen und die Mieteinheiten flexibel zu teilen.



Ein neues Kleid trägt die Kraemer'sche Kunstmühle – die rostrote Farbe der Fassade blieb jedoch erhalten. Zwar haben Schindhelm Architekten das Innere komplett neu gestaltet, doch gibt es zahlreiche Reminiszenzen an die Vergangenheit, wie etwa Ziegelmauerwerk oder Maschinen aus alter Zeit. Den Planern gefiel das Ambiente so gut, dass sie ihr Büro an den Auer Mühlbach verlegten.

FOTOS: QUIRIN LEPPERT

Überall finden sich noch Spuren der Mühle, etwa die ursprünglichen Namen der Stockwerke wie „Filterboden“ oder „Sichtboden“, die man auf Schildern auf jeder Etage lesen kann. Eine Fotoleiste erklärt, welche Arbeitsschritte dort früher einmal ausgeführt wurden. Im neuen Treppenhaus findet sich beispielsweise eine alte, mehrmals überarbeitete Mauer samt halb abgeschlagenem Putz, die in der neu gestalteten Umgebung wie ein Kunstwerk wirkt. Auch in manchem Büro nutzten die Architekten dieses Stilelement, indem sie eine nackte Ziegelwand integrierten. „Familie Kraemer hat die Mühle nach der Zerstörung wieder aufgebaut. Dazu kaufte sie Ziegel von einem Abbruchhaus“, erzählt Nicola Schindhelm. Diese Steine kommen nun besonders zur Geltung.

Den Planern ist es gelungen, Altes so in das neu gestaltete Gebäude zu integrieren, dass es weder kitschig wirkt noch wie Res-

te vom Trödelmarkt. Ein alter Paternoster mit einem schmalen Trittbrett wurde noch während des Umbaus als Lastenaufzug verwendet, heute schmückt er das Foyer im Erdgeschoss.

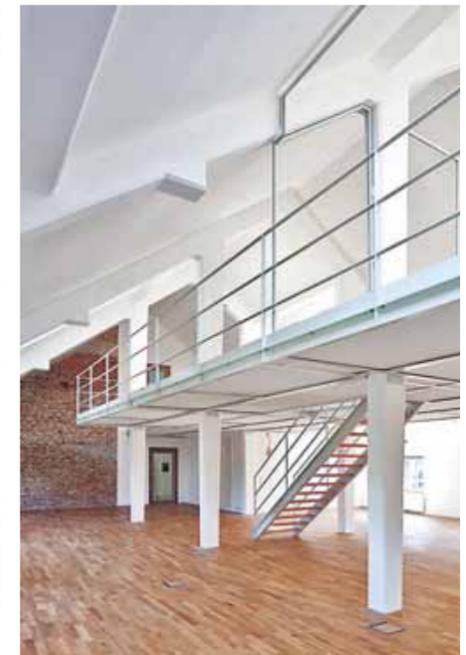
Hell und freundlich wirken die Büros. Das neue Eichenparkett soll an die ehemaligen Bretterdecken erinnern. Trennwände in den Büroeinheiten wurden meistens wie große Fenster gestaltet, damit die offene Raumwirkung nicht verloren geht. Der rostrote Außenanstrich von Mühle und Silo gleicht demjenigen auf alten Fotos. Lediglich die Fenster sind jetzt außen grau gestrichen, im Innern dagegen kommt das edle Eichenholz ohne farbigen Anstrich zur Geltung.

Mit der Turbine im Erdgeschoss wurde schon zu Zeiten des Mühlbetriebs mit dem Auer Mühlbach Strom produziert. Etwa 130 Kilowatt Strom pro Stunde liefert die Anlage. Allerdings wird die gewonnene

Energie ins Netz eingespeist, da kein Mieter verpflichtet werden kann, seinen Strom vom Vermieter zu beziehen, wie Nicola Schindhelm erläutert.

Im zweiten Bauabschnitt wurde das Getreidesilo abgerissen und neu aufgebaut. Dort zog eine Kindertagesstätte ein, die über einen separaten Eingang und einen Garten mit großem Spielplatz verfügt. Im siebengeschossigen, einstigen Silo gibt es die Möglichkeit, Büros mit Wohnungen zu kombinieren. Alle Anschlüsse für Küche und Bad sind vorhanden. Allerdings wohnt bis jetzt keiner der Mieter dort; alle Flächen wurden als Büroräume vermietet.

Nicola Schindhelm und ihrem Mann gefiel die umgebaute Mühle freilich so gut, dass sie im April ihr Büro von Schwabing an den Auer Mühlbach verlegt haben. Inzwischen sind alle Räume vermietet, die letzten Mieter zogen im August in die Dachetage des ehemaligen Silos ein. Ein ins



Dach integrierter Balkon bietet ihnen eine ungewöhnliche Aussicht über das Naturschutzgebiet der Isarauen und bei gutem Wetter erhebt sich in der Ferne die Alpenkette. Nach Abschluss des Umbaus gibt es nun in der Kraemer'schen Kunstmühle circa 4000 Quadratmeter Bürofläche, die durchschnittliche Miete beträgt etwa 14 Euro je Quadratmeter. Investiert haben die Eigentümer in den kompletten Umbau circa sieben Millionen Euro.

Gemahlen wird übrigens hier auch heute noch: Harald Faust, Geschäftsführer des Caffé Fausto, mahlt aber kein Korn, sondern Kaffeebohnen. Jeden Tag verlassen viele Pakete mit frischem Kaffee den Hof. „Es ist ein tolles Gebäude mit einer besonderen Lage, ich fühle mich hier sehr wohl“, sagt er. Manche Mieter kommen zum Mittagessen vorbei, andere verabreden sich mit Kunden dort. Und der Kaffeeduft lockt auch Gäste aus der Nachbarschaft an.