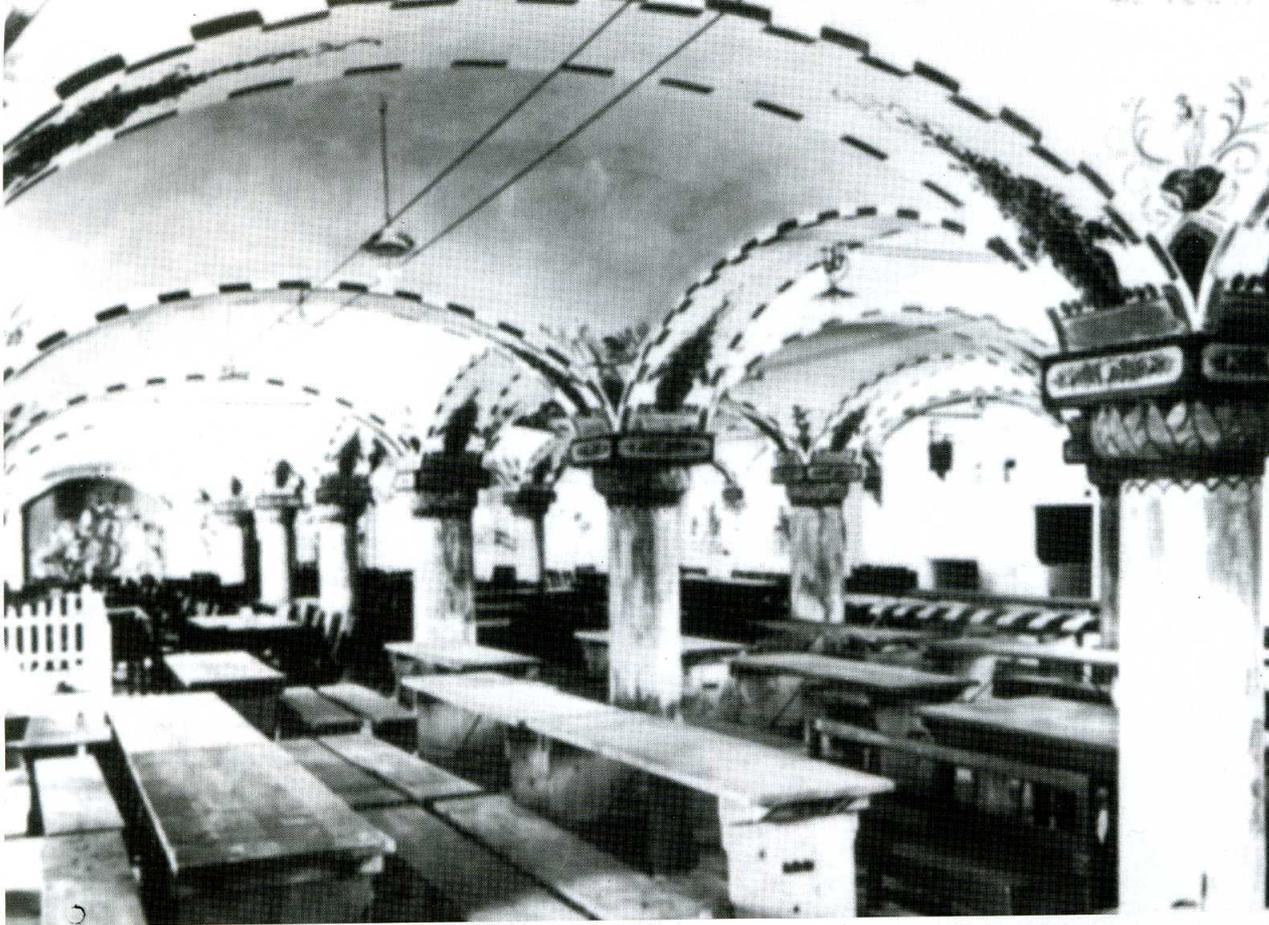




GLANZ & GLORIA

Der Hofbräu kehrt zurück

Der Hofbräu-Komplex ist keiner mehr. Nach genau 25 Jahren haben Besitzerin Antonie Eutermoser und die Stadt Rosenheim die entsprechenden „Komplexe“ abgelegt: In zehn Wochen können die Bauarbeiten beginnen, die aus dem maroden Fleckerlteppich wieder ein Gesamtkunstwerk werden lassen wollen. Das ROSENHEIMER JOURNAL weiß, was läuft; denn: Zeit ist es wirklich geworden, daß dieses ehemalige Zentrum des Rosenheimer Gesellschaftsleben aus seiner Totenruhe erweckt. Die Planung steht, die Baugenehmigung ist erteilt: Eine Mini-Brauerei, kulinarische Geschäfte und Marktstände, ein Studenten-Wohnheim, weitere Wohnungen und Büros sowie ein Hotel werden nach der gründlichen Renovierung des alten Gemäuers einziehen. Geschätzte Baukosten: rund 27 Millionen Mark. Für zwei Millionen Mark hat die Stadt den Gebäudeteil mit dem Saal bekommen. Baubeginn kann, so Eutermoser-Anwalt Werner Schneller, in zehn Wochen sein. „Kann“ heißt es deshalb, weil noch ein Widerspruch gegen Baugenehmigung ansteht. Ansonsten können die Rosenheimer 1995 dann wieder ein frisch gebräutes Rosenheimer Hofbräu-Bier trinken.



Nicht nur die „sagenumwobene“ Rutsche des Musikvereins Rosenheim spielte früher bei den Balken eine große Rolle – auch die Gewölbe trugen das ihre zur Atmosphäre bei

1968 hatte die Baupolizei die Tore des Hofbräu- saals geschlossen. „Aus Sicherheitsgründen“. Die Brauerei hatte schon Jahre vorher ihren Betrieb eingestellt; aus Rentabilitätsgründen. Den Gebädetrakt mit den Stallungen brauchte man deshalb eigentlich auch nicht mehr, und das Hotel, das ohnehin zum Hotel-Garni geworden war, schloß man aus „Zumutbarkeitsgründen“: Ein Bad pro Etage war den neuen Ansprüchen zuwenig. Der Hofbräu fiel in einen Dornröschen-Schlaf. Nur im Keller (und dort nur in der Nacht) wogte seither das Leben: im Exil. Die anderen Räumlichkeiten wurden als Lagerräume vermietet.

Anders als Dornröschen alterte das Hofbräu-Gemäuer während der Schlafphase: der Putz begann zu bröckeln, Dächer wurden undicht, schließlich brach das halbe Sudhaus in sich zusammen. Allzuviel Geld in die Renovierung stecken wollte Antonie Eutermoser auch nicht: Man hatte von Anfang an eher einen Abbruch ins Auge gefaßt. 1975 etwa wollte man ein Kaufhaus mit 20000 Quadratmetern Fläche und doppelstöckiger Tiefgarage an dieser Stelle bauen – ein Plan, den man dann wieder in die Schublade schob. Zehn Jahre später wurde dann der Realisierungswettbewerb Sanierung Alt-

stadt-Ost aktuell: Die Architekten konnten sich dabei für den Hofbräu ein Studenten-Wohnheim und die Stadtbücherei vorstellen.

Tieferer Sinn des Wettbewerbs war an sich, an Städtebaufördermittel zu kommen. Bund, Land und Stadt hätten je ein Drittel zahlen müssen. „Dann,“ so erinnert sich Adalbert Eger, „hat die

Stadt den Antrag nicht gestellt – weil sie kein Geld für ihr eigenes Drittel hatte.“ Also wieder nix.

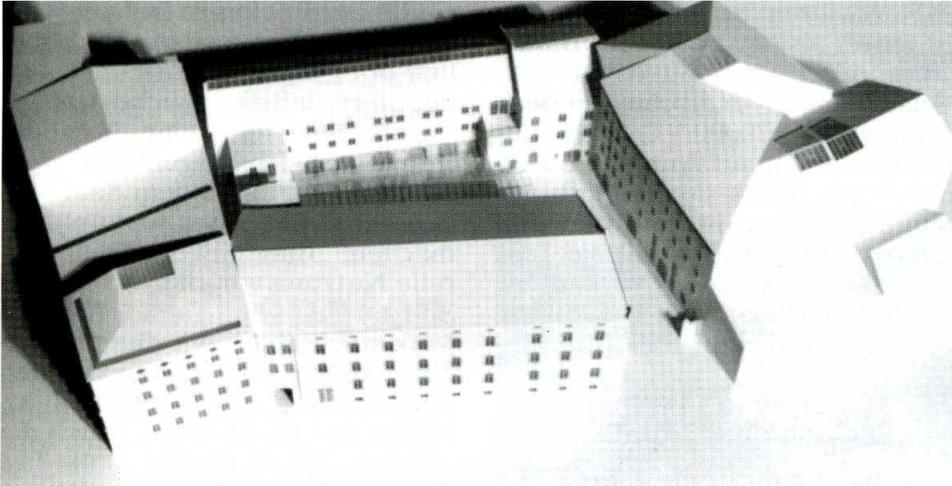
Die Sieger aus dem Wettbewerb, die Architekten Deby und Bauer aus München, planten für Frau Eutermoser dann auf einer anderen Grundlage weiter. Sie entwickelten die Idee eines Senioren-Wohn- und Pflegeheimes: Die alten Leute sollten nicht nur gut

Blick auf den Eingang Kaiserstraße; links im Bild der Treppenaufgang zum kleinen Saal

...



... heute gibt es nur noch das Geländer, geschmiedet nach dem Entwurf von Antonie Eutermosers Vater



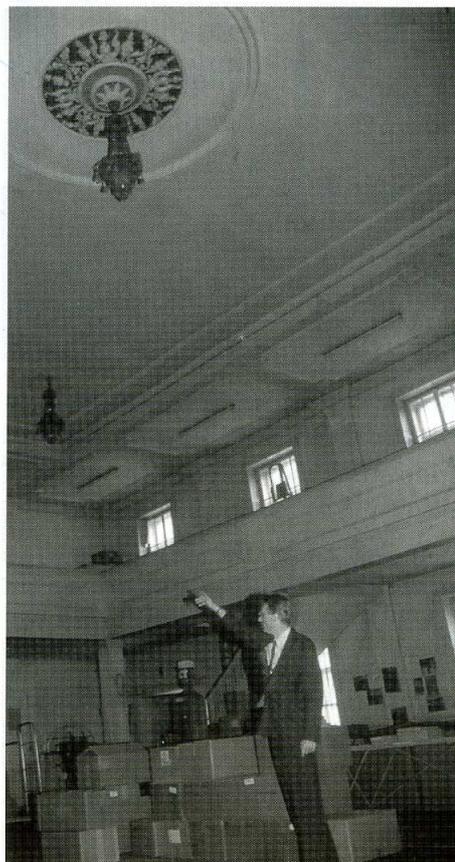
Blick auf den Hofbräu von der Weinstraße, wie er sich nach der Renovierung präsentieren soll

versorgt und betreut, sondern vor allem zentral wohnen können. Wenn sie Geschäfte und Veranstaltungen ohne aufwendige Auto-, Bus- oder Taxifahrten besuchen können, bedeutet das eine enorme Verbesserung ihrer Lebensqualität. Der Stadtrat hatte eine entsprechenden Bauvoranfrage die Zusage in Aussicht gestellt - samt dem dazu erforderlichen Abriß. Als die Pläne aber bekannt wurden, formierte sich die Öffentlichkeit, federführend der Verein „Kultur im Hofbräu“, gegen einen Abriß. „Der Widerstand war äußerst massiv“, erinnert sich Adalbert Eger, „obwohl als einziger Teil des gesamten Komplexes die Decke des Saalgebäudes in die Denkmalschutzliste eingetragen ist.“ Antonie Eutermoser gab nach, der Antrag wurde zurückgezogen. Die Hofbräu-Planungen standen einmal mehr vor dem Nichts.

Frau Eutermoser durfte dafür den Geldbeutel weit aufmachen: Die Architekten ließen sich ihre Arbeit gut bezahlen - so gut, daß sogar ein Rechtsstreit wegen Höhe des Honorars begonnen werden mußte. Bis heute, wo der Baubeginn zwar in nächste Nähe gerückt, aber noch kein Handgriff gemacht wurde, haben sich die Kosten für Frau Eutermoser auf zwei Millionen Mark summiert. Honorare und Gebühren schlugen hier zu Buche - allein für die vor kurzem erteilte Baugenehmigung verlangte die Stadt 96000 Mark.

Egal - jetzt kann es aufwärts gehen. Oder könnte es, da Eger und Schneller noch an einem Wider-

spruch eines Nachbarn gegen die Baugenehmigung zu arbeiten haben. Dieser Widerspruch bezieht sich vor allem auf eine möglicherweise zu geringe Abstandsfläche zwischen Hofbräu und Grundstücksgrenze und rührt von einer möglichen Nutzungsänderung her. Wird der Hofbräu in der ursprünglichen Funktion genutzt, hat er Bestandschutz. Und was wäre die ursprüngliche Funktion? Wäre es das Lager aus der letzten Zeit - oder könnte auch noch eine frühere Nutzung gelten? Wird der Widerspruch nicht aus der Welt geschafft und bestehen beide Parteien auf dem Rechtsweg, kann dies wiederum Jahre dauern. Ansonsten kann es, wie gesagt, in zehn Wochen losgehen.



Die Pläne des Architekten Schmid aus München stehen. Schmid hatte, nachdem man mit den anderen Architekten besagte Honorarstreitigkeiten austrug, 1989 den Auftrag erhalten. Maßgabe war die Erhaltung der alten Bausubstanz. Auch der Münchner kam, während er über der Nutzungsanalyse brütete, schnell zu dem Schluß, daß den Hofbräusaal ein privater Betreiber nie erhalten kann. 1200 Quadratmeter Fläche samt der Balustrade sind zu vermarkten.

Ergo teilte Schmid den Hofbräu in vier Teile auf: in das „Hotel“ (der Abschnitt an der Kaiserstraße), das „Saalgebäude“ (entlang der Weinstraße; dort, wo im Keller das Exil noch beheimatet ist), das „Sudhaus“ (zwischen der Passage zu dem Möbelhaus und der Landwehrstraße; dort war bis vor kurzem auch ein Getränkemarkt untergebracht) und die „Stallungen“ (diese nordwestliche Seite schließt die anderen zum Viereck).

Von diesen Stallungen wird ein großer Teil des neuen Lebens im Hofbräu ausgehen: Hier, unter den alten Stall-Gewölben, wo einst die Rösser der Brauer und ebenso ihre Rinder standen, werden die Markthallen entstehen. An den Ständen soll es von frischen Radieserln über alle europäischen Käsesorten jedwede kulinarische Köstlichkeiten geben. Wurst- und Fleischspezialitäten wechseln sich mit Ständen ab, die gute Weine zu all den Leckereien im Programm haben. Und da es sich ja um Markthallen handelt, wird nicht nur gekauft, sondern es darf auch gekostet werden. Damit der Kunde die süße Qual der Wahl auch im Freien hat, wird es diese Marktstände im nahtlosen Übergang ins Freie geben: im jetzigen Hofbräu-Innenhof, der dann eventuell ein Glasdach erhalten soll.

Über den Markt-Gewölben wird es Wohnungen (fünf) und Büros (vor allem für die Marktverwaltung) geben. Die ersten Interessenten für die Stände haben sich bereits vormerken lassen; weitere Anbieter können sich noch bei Antonie Eutermoser, Telefon 08031/13271, melden.

Anwalt Werner Schnell:
„Hofbräusaaldecke einziges
denkmalgeschütztes Teil“

Mit Abstand teuerster Teil der Renovierungen wird das Sudhaus sein. Der eingestürzte Teil muß originalgetreu wieder aufgebaut, der Rest sinnvoll genutzt werden. Auch da wird es einen für Rosenheim neuen Aspekt geben: In den alten Gemäuern, in denen sogar noch ein über 20 Meter hoher Eiskeller besteht (früher gab es zum Kühlen des Bieres noch keinen Strom aus der Steckdose...) wird eine Mini-Brauerei einziehen. Eine Brauerei aus der Region wird nicht nur ein Gasthaus samt Balustrade, kleiner Bühne und Biergarten einrichten, sondern die komplette Brauerei für das Bier dazu. In dieser sogenannten Erlebnis-Brauerei sitzen die Gäste dann vis-a-vis mit Sudpfanne und Gärbottich. Und da das Bier ja auch reine Geistesnahrung ist, entsteht im oberen Gebäudeteil ein Wohnheim für 42 Studenten, dazu weitere Wohnungen und Büros. Die Studenten bekommen auch Gemeinschaftsküchen und einen Seminarraum (damit sie nicht unbedingt in der Brauerei tagen müssen...)

Renovieren ist nicht billig. Es ist teurer als neu zu bauen. Bis zu 4000 Mark Umbaukosten pro Quadratmeter Hofbräu (summa summarum 70000 Quadratmeter!) kommen auf Antonia Eutermoser zu. Damit sie die Hofbräu-Sanierung nicht in den finanziellen Abgrund reißt, will sie teilweise Gebäudeteile verkaufen, deren Erlöse dann die Baukosten auch der restlichen Teile finanzieren sollen: Den Saal samt dem dazugehörigen Gebäudeteil hat gerade die Stadt nach langem Hin und Her gekauft; für zwei Millionen Mark. Damit bekam sie 1900 Quadratmeter Nutzfläche, aufgebaut auf rund 1000 Quadratmeter Grund (ein Quadratmeter in dieser Lage ist, wie eine Schätzung aus 1985 (!) sagt, 3000 Mark wert). Aber: "Ein Privatmann kann's nicht nutzen," sagte schon der Architekt.

Start für die Altstadt Ost

ren sollen: Den Saal samt dem dazugehörigen Gebäudeteil hat gerade die Stadt nach langem Hin und Her gekauft; für zwei Millionen Mark. Damit bekam sie 1900 Quadratmeter Nutzfläche, aufgebaut auf rund 1000 Quadratmeter Grund (ein Quadratmeter in dieser Lage ist, wie eine Schätzung aus 1985 (!) sagt, 3000 Mark wert). Aber: "Ein Privatmann kann's nicht nutzen," sagte schon der Architekt.

OB Dr. Stöcker ist froh, daß die Sache mit dem Saal-Ankauf endlich über die Bühne ist. „Das ist der Start, daß die östliche Altstadt wieder auf die Beine kommt,“ freute er sich gegenüber dem JOURNAL. „Aus dem Saal werden wir sicher etwas vernünftiges machen.“ Ihm schwebt eine kulturelle Nutzung vor, die von sanften Sportarten wie Tanz (für die Volkshochschule wie für die Vereine) bis zu einer Dauerausstellung aus den üppig gefüllten Archiven der Stadt reicht. Auch die „Kultur im Hofbräu“ soll ihre Ideen einbringen können. Wegen der ganzen Vorschriften von der Lüftung bis zum Brandschutz scheiden für ihn dagegen die Stadtbibliothek und die Stadthalle, die zwar immer jede Menge Anfragen wegen Kongreß-Veranstaltungsterminen hätte, als Benutzer des Hofbräusaals aus. Bis man sich die genaue Nutzung überlegt hat, soll der Gebäudeteil wie bisher genutzt werden: vermietet als Lager und als Heim der Bastel-Werkstatt. Auch das „Exil“ kann noch bleiben. Damit

der Eindruck eines geschlossenen Gebäudes erhalten bleibt, wird man aber im Rahmen der Arbeiten an den anderen Trakten bei der Außenrenovierung mitmachen.

Umbauzeit von nur 18 Monaten

Die Eutermoser-Planungen sind bereits konkreter: Das Hotel wird wieder als Hotel genutzt werden. Dazu sind nicht nur umfangreiche Umbau- und Renovierungsarbeiten für die Zimmer notwendig, auch der Lebensmittelmarkt muß verschwinden. Dafür sollen später zwei Geschäfte an seine Stelle kommen. Das Hotel wird elf Doppelzimmer, drei Einzelzimmer und zwei Appartements anbieten. Trotz des Umfangs der Arbeiten rechnen die Eutermoser-Berater mit einer Bauzeit von nur 18 Monaten.

Wichtig ist jetzt aber der rasche Beginn, denn der Zustand des Gebäudes gibt „Grund zur Besorgnis“ - sogar von der strafrechtli-



Blick auf den historischen Hofbräu von der Kaiserstraße um die Jahrhundertwende

chen Situation her. Fiele einem Passanten ein Stück herausgebrochener Putz auf den Kopf, wäre Antonie Eutermoser schuld. Außerdem: Zeit wird es, denn ob der Hofbräu den nächsten Winter

übersteht, darüber sind sich die Experten nicht so einig. Dann stünde der Hofbräu wieder einmal vor dem Nichts - allerdings wohl zum endgültig letzten Mal.

Sabine Betzl

Der Hofbräu: Lust und Last

Eine Chronologie, oder: Bier auf Wein, das laß' sein!

Der Hofbräu verdankt seine Existenz nicht dem Bier, sondern - so paradox es erscheinen mag - dem Wein. Und dem Inn: Auf dem kam der Wein über den Brenner ab Hall flußabwärts, aber auch über die Donau flußaufwärts. Selbst in Oberbayern gab es damals Weinbaugebiete - und Rosenheim war ab dem 13. Jahrhundert das Wein-Zentrum Nummer 1 am Inn. Also brauchte man Lagerkapazitäten, und die fand man im sogenannten Äußeren Markt, dem Gebiet um Ludwigsplatz und Kaiserstraße.

Der Hofbräu stammt „mindestens“ aus dem Jahr 1783: Diese Jahreszahl war noch zu Beginn dieses Jahrhunderts auf einem Sandsteintorgewänge erkennbar. Die Bauzeit einiger Gewölbe dürfte jedoch weiter zurückliegen. Der schließlich letzte Weinhändler auf dem Hofbräu, der in den Archiven auftaucht, ist der Weinhändler Gaigl.

Nach seiner Zeit kam das Bier ins Spiel: Der Hofbräu wurde dafür 1833 und 1861 umgebaut, vor allem im Bereich der Rückgebäude. Auf den Namen Hofbräu war man übrigens gekommen, weil es der Bräu im Hof war - nicht also ein Bräu, der den königlichen Hof beliefert hätte. Auf

dem Hofbräugelände tummeln sich aber nicht nur Hopfen und Malz, es gehört auch eine Landwirtschaft dazu: Pferde für die Fuhrwerke, Kühe, Schweine und Hühner für Milch, Fleisch und Eier. 1863 wird das Vordergebäude an der Kaiserstraße zur heutigen Höhe aufgestockt.

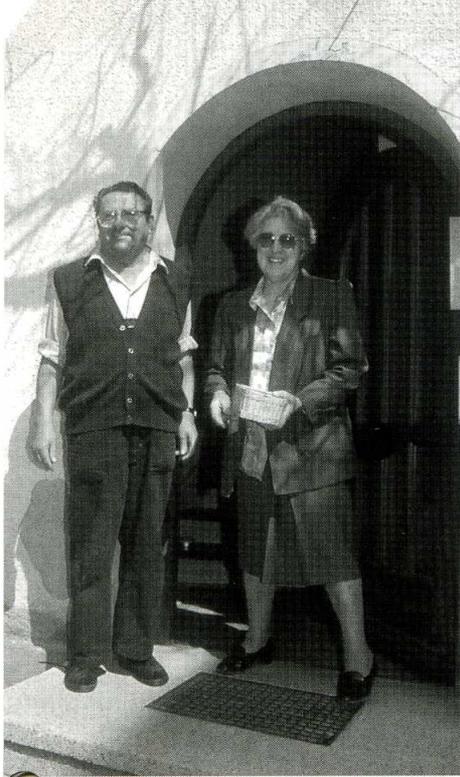
Allen Fleiß und alle Anstrengung macht ein Brand zunichte: Im benachbarten Sternbräu-Anwesen bricht das Feuer 1876 aus, greift auf den Saal, den hinteren Stock der Wohnräume sämtlicher Ökonomiegebäude, auf das Bräuhaus über.

Genau dieses Desaster sollte es sein, das die Geschicke des Hofbräus und seiner jetzigen Eigentümerin zusammenführt.

Hofbräu-Chef Georg Fenk ist nämlich im besten Sinne des Wortes „abgebrannt“: Ihm fehlt das Geld zum Wiederaufbau. Dafür gibt es damals einen anderen wackeren Mann in Rosenheim: Tho-



Antonie Eutermoser (72), heutige Inhaberin: „Ich kämpfe für den Hofbräu, weil er es wert ist



Elter des verlorenen Grals: Hausmeisterehepaar Wagner

mas Steinböck. Mit elf Jahren war ihm bereits die Rolle des Ernährers der Familie - immerhin acht Geschwister - zugefallen. Er erledigte dies dank Ideenreichtums und Durchsetzungskraft (und weil er seine Kraft auch gerne in den Dienst der Allgemeinheit stellte, sollte ihn Prinzregent Luitpold später mit dem Titel „Königlicher Ökonomierat“ auszeichnen). Er hatte nicht nur als Müller, sondern auch als Brauer (Pernlohner) beträchtliches Vermögen angesammelt, und als er den armen Hofbräu-Fenk in Schutt und Asche sieht, ist sein Helfer-Instinkt auf den Plan gerufen: Er verheiratet eine seiner Töchter (die Großmutter der heutigen Besitzerin) mit ihm, damit wieder Kapital für den Hofbräu vorhanden ist. Die Freude der Tochter war zwar nicht allzu groß (es soll auch noch ein gewisser Lehrer im Spiel gewesen sein...), aber damals hatten die Väter einfach das Sagen.

Allzu lang währt die Ehe nicht - ein tragischer Unglücksfall macht ihr ein Ende. Georg Fenk stürzt im Hofbräu vom Heuboden und stirbt an den Folgen dieses Unfalls. Seine Witwe heiratet schließlich den Kupferschmied Martin Diener - wohl eine Trotzoder Liebesheirat, denn der Mann bleibt bei seinem Beruf. Die Großmutter von Frau Euter-

moser muß den Hofbräu allein weiter führen. Keine einfache Sache, damals wie heute nicht, und damals für eine Frau erst recht nicht. „Sie brachte große Opfer, um den Hofbräu zu erhalten“, kann sich Antonie Eutermoser heute noch erinnern.

Es sollte aber noch weitaus schlimmer kommen: Ihre Großmutter und deren Schwester hatten als Steinböck-Töchter ja die komplette Pernlohner-Brauerei samt über 20 brauereieigenen Gaststätten geerbt. Unstimmigkeiten führten zu einem unüberlegten Verkauf - kurz vor der Inflation 1917. Dann besaßen die Schwestern plötzlich nur noch einen Berg bedruckten Papiers. Seit diesem Augenblick sollen sie sich, zutiefst zerstritten, nie wieder gesehen haben.

Frau Eutermosers Großmutter hatte nach dieser Transaktion immerhin noch den Hofbräu. Und für den kämpft sie. Renovierungen, Umbauten, eine andere Ausstattung für den Saal. Familiärer Streß: Drei ihrer fünf Kinder sterben. Das Erbe übernimmt Rosa Fenk, eine nicht verheiratete Tochter. Auch sie kämpft weiter für den Hofbräu, allerdings auf verlorenem Posten: Sie hat keine eigenen Erben, die sich der Sache annehmen. Nach ihrem Tod fällt alles an ihre ebenfalls bereits betagte Schwester Walburga (verheiratet mit dem Rosenheimer Goldschmied und Juwelier Fritz Berthold), die das Erbe sofort an ihre Tochter weitergibt: an Antonie Eutermoser. „Inzwischen kämpfe ich für den Hofbräu“, sagt Antonie Eutermoser. „Meine Großmutter und meine Tante haben all ihre Kraft da hineinsteckt - da kann ich jetzt nicht aufgeben. Ich kämpfe, weil ich weiß, der Hofbräu ist es wert.“

P.S.: Antonie Eutermoser ist heute 72 Jahre alt. Auf ihre Energie hat diese Jahreszahl allerdings keinen Einfluß. „Der Hofbräu muß leben“, sagt sie. Für sie und ihre drei Töchter. Und ein paar tausend Rosenheimer, die in den 40ern, 50ern und 60ern ihren ersten Flirt, die erste große Liebe, in den berühmten Festen unter der Stuckdecke des Hofbräusaals genießen konnten, haben bestimmt nichts dagegen. **S.B.**