



Bereits 1979 wurde mit dem Abbau des Schwabylon begonnen.



Die Leopoldstraße hat heute keinen farbenfrohen Hingucker mehr, auf dem Gelände des Schwabylon stehen mittlerweile diverse Hochhäuser.

Schwabylon

Zu viel gewollt

Eine aufgehende Sonne auf rotem Grund war der Blickfang am Schwabylon. Aber auch ansonsten gab es an dem Gebäude, das in seiner Grundform an den Fuß einer Pyramide erinnerte, viel zu entdecken. „Die heutige Bebauung bildet dazu sozusagen das Kontrastprogramm“, beschreibt Martin Schmitt-Bredow das cleane Stadtquartier „Schwabinger Tor“.

Der Kopf hinter dem 156 Millionen-Projekt „Schwabylon“, das *DIE ZEIT* am 19. Oktober 1973 als einen „Bunten Bunker für Millionen“ beschrieb, war der Augsburger Landmaschinenhändler Otto

Schnitzenbaumer (1922-2012). Schon in den 1960er-Jahren hatte er seine Geschäftstätigkeiten vom Vertrieb von Landmaschinen auf den Immobiliensektor erweitert und 1971 seine ambitionierten Pläne präsentiert: „Auf 40 000 Quadratmetern sollte eine Wohn-, Geschäfts- und Freizeitstadt entstehen, mit Restaurants, Läden, Galerien und einem Wohncenter mit 600 Apartments“, schreibt Anna Hoben rückblickend in der *Süddeutschen Zeitung*. „Mit Biergarten, Spielcasinos, einer Eislaufhalle und einem römischen Bad“ und im Zentrum einem Marktplatz.

„Die gewaltige Bausumme konnte Schnitzenbaumer nicht selbst stemmen, doch es gelang ihm, die Hessische Landesbank an Bord zu holen, die für das Bauvorhaben einen eigenen Immobilienfonds anlegte, den 5.500 Anleger zeichneten“, so Schmitt-Bredow. „Nachdem die Finanzierung stand, beauftragte Schnitzenbaumer den Schweizer Architekten Justus Dahinden.“ Seine architektonische Planung war spektakulär: eine fensterlose Stufenpyramide mit Rampen statt Treppen im

Innen. Letztendlich steuerte er aber nur Pläne für den „Pop-Bunker“ bei, ein Einkaufsparadies mit Freizeiteinrichtungen – im Stil der heutigen Shopping-Malls. Die Schwabylon-Wohnhochhäuser baute Ernst Barth und aus der Feder von Fritz Hierl stammt das Schwabylon-Hotel Holiday Inn. Es wurde mit der Yellow Sub-Disco schon im April 1971 von Schnitzenbaumer eröffnet.

Wie Schmitt-Bredow hat sich auch der Münchner Max Zeidler intensiv mit der Geschichte des Schwabylon befasst. Zeidler hatte das betreffende Archivmaterial zusammen mit der PR-Agentur intervox von seinem Vater übernommen. Selbige war für die Öffentlichkeitsarbeit des Schwabylon zuständig gewesen. Schmitt-Bredow stieß auf eine ganzseitige Anzeige in der *Süddeutschen Zeitung* vom 8. November 1973 – dem Tag der Eröffnung – in der neben einer Auflistung der Superlative auch der Architekt Justus Dahinden zu Wort kommt: „Schwabylon soll eine klassenlose Gesellschaft ansprechen.“

„An diesem Tag erhielten Justus Dahinden und der Bauherr Otto Schnitzenbaumer jeweils einen riesigen Schlüssel aus Brezenteig“, erzählt Schmitt-Bredow. Zunächst war das Schwabylon in aller Munde, und „der futuristische, fensterlose Bau“ machte Furore, so Anna Hoben in der *Süddeutschen Zeitung*. Doch es hagelte auch Kritik, denn der Architekturkritiker Manfred Sack fragte in der *ZEIT*, ob sich der Schweizer Architekt nicht schäme, da sein mit „Sprachqualm eingenebelt(es)“ Gebäude nicht der Freizeit diene, „sondern hervorragend dazu benutzt werden kann, seine Besucher auszuplündern, natürlich legal?“ Die Besucher schienen es ähnlich zu sehen: Sie blieben aus. Und das, obwohl das Schwabylon sogar zur beliebten Kulisse für Funk und Fernsehen mutierte und zum Beispiel Helmut Dietl (1944-2015) hier seine *Münchner Geschichten* drehte.

Ob das mangelnde Interesse auf die Lage zurückzuführen war? Schließlich befand sich das Schwabylon damals ziemlich weit außerhalb: Wer auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen war, musste mit dem Bus fahren. Die Stadt München verneinte das Anliegen Schnitzenbauers, das Gelände an die Tram anzuschließen. Aber es gelang ihm auch nicht, einen Supermarkt als Frequenzbringer ins Schwabylon-Zentrum zu locken. „Es gibt viele Gründe“, antwortet Max Zeidler auf die Frage, warum das Projekt Schwabylon letztendlich scheiterte.

Er habe beim Lesen der Unterlagen eher den Eindruck gewonnen, dass Schnitzenbaumer viel über den Kopf von Dahinden hinweg entschieden und nur darauf geachtet habe, dass alles so schnell wie möglich umgesetzt wird. „Der Pop-Bunker hätte ursprünglich schon zur Olympiade eröffnet werden sollen, verzögerte sich aber wegen Bau-schwierigkeiten. So fehlten die Einnahmen und damit die nötige Finanzierung fürs eigentliche Konzept der Freizeitstadt“, erklärt Zeidler.

Ein Mieter nach dem anderen kündigte die Pachtverträge. Als Ende 1974 nur noch sechs von ehemals 86 übrig waren, wurde die Reißleine gezogen: Die verbliebenen Mieter erhielten die Kündigung und das Schwabylon schloss bereits 14 Monate nach seiner Eröffnung Anfang 1975 wieder seine Pforten. 1977 wurde das Bauwerk von der Schweizer Versicherungsgesellschaft DBV-Winterthur gekauft, im Frühjahr 1979 begannen die Abrissarbeiten. Galerist Ingo Bubenik und Max Zeidler (sen.) hatten zuvor vergeblich versucht, das Gebäude als Kunst(handwerks)-Ateliers einer neuen Nutzung zuzuführen. Übrig blieben 100.000 Kubikmeter Schutt und viele geplatze Träume: „Neben dem Unternehmer und der Hessischen Landesbank“, erzählt Schmitt-Bredow, „verloren ja auch die 5.500 Anleger viel Geld, da sie ihre Anteile nur unter großen Verlusten zurückgeben konnten.“ Zwischenzeitlich wurde bereits der Verwaltungsbau der Versicherung wieder abgerissen. Auch die weiteren Gebäude des Schwabylon-Projekts, zum Beispiel das Hotel Holiday In mit dem Yellow Submarine, mussten in den 2010er-Jahren weichen. Damit ging für das einst als Freizeitstadt an der Leopoldstraße erdachte Schwabylon die Sonne – bildhaft gesprochen – endgültig unter.

Hier stand das Schwabylon:

Das Einkaufs- und Freizeitzentrum befand sich an der Leopoldstraße 202/202a im Münchner Stadtteil Schwabing.