MÜNCHEN

Ein Tor entsteht im Osten der Stadt

Noch wird auf dem Gelände gebaggert. Bald könnte hier das neue Quartier Bogenhausener Tor entstehen. Bild: Bogenhausener Tor Immobilien

Wo die Einsteinstraße auf die Prinzregentenstraße trifft und die Passauer Autobahn beginnt, entsteht ein neues Baugebiet. Rund 30.000 m² reine Grundstücksfläche umfasst das Gelände, das in den nächsten Jahren zu einem neuen Quartier umgestaltet wird, dem östlichen Stadttor von München.

Noch ist es allerdings nicht so weit. Bis die Bagger anrücken können, müssen noch eine Reihe rechtlicher Voraussetzungen geschaffen werden. Ein Bauleitverfahren muss angestoßen werden, ein Architektenwettbewerb durchgeführt und nicht zuletzt die Interessen der verschiedenen Grundstückseigentümer in Einklang gebracht werden.

Ein Projekt, drei Eigentümer

Derzeit befindet sich das Gelände im Besitz von drei verschiedenen Eigentümern: Einer der drei ist die Bogenhausener Tor Immobilien GmbH, eine Objektgesellschaft, an der die Bayern Projekt als Projektentwickler und die von der Heyden Group als Mehrheitsinvestor beteiligt sind. Ihr gehört ein südlich der Einsteinstraße gelegenes Areal mit rund 11.000 m² Fläche. Auf dem Gelände befinden sich momentan Bürobauten und Hallen, die bis auf weiteres genutzt werden.

Weiterer Eigentümer eines Teilgebiets ist die Zürich Versicherung. Sie besitzt ein von der Einsteinstraße und der Riedenburger Straße begrenztes Quartier mit circa 12.000 m² Fläche. Dieses ist mit einem rund 65 m emporragenden Hochhaus bebaut, das ehemals als Sitz der ESG gedient hatte. Seit 2007 betreut die Bayern-Projekt als Development-Manager der Zürich Versicherung den Bestandsbau. Das dritte Grundstück mit rund 7.000 m² Fläche ist Eigentum der Landeshauptstadt München und momentan noch gar kein Baugrund: Durch das Areal verläuft derzeit noch eine Straße, die im Zuge des Tunnelneubaus am östlichen Stadtrand von München verlegt wird. In ein paar Monaten dürften diese Arbeiten abgeschlossen sein. Für das laut Planung dann vorhandene Grundstück gibt es einen Aufstellungsbeschluss, der die spätere Nutzung als Baugelände dokumentiert.

Bei der Entscheidung über die künftige Entwicklung ihrer jeweiligen Areale haben sich die drei Eigentümer zusammengefunden. Ihr Ziel ist es, das Quartier als Gesamtes städtebaulich neu zu strukturieren.

Wettbewerb als nächster Schritt

Dazu ist als erster Schritt ein städtbaulicher Wettbewerb vorgesehen. Dier wird von der Bogenhausener Tor und der Zürich Versicherung voraussichtlich noch im Oktober dieses Jahres ausgelobt und unter der operativen Leitung der Bayern Projekt abgewickelt. Was danach passiert, lässt sich heute noch nicht definitiv sagen. „Mögliche Neubauten auf Basis des späteren Bauleitplanverfahrens sind abhängig von den Ergebnissen des Wettbewerbs sowie der Marktlage", formuliert Sven Renz, Geschäftsführer der Bayern Projekt, vorsichtig. Allerdings gebe es schon jetzt eine Reihe von Interessensbekundungen möglicher Nutzer, fährt er fort.

Das gesamte Wettbewerbsgebiet stellt den Eingang nach München von Osten dar und umfasst rund 57 ha inklusive sämtlicher Grün- und Verkehrsflächen. Die an dem Wettbewerb teilnehmenden Architekten sind dazu angehalten, auf dem Areal sowohl eine straßenbegleitende Blockrandbebauung zu untersuchen als auch eine Hochhausbebauung zu entwerfen. Sie sollen begründen, warum sie sich für die eine oder andere Variante entschieden haben. Darüber hinaus müssen sie die Sichtbildverträglichkeit ihrer Vorschläge im Wettbewerb nachweisen, denn die Stadtgestaltungskommission hat angesichts der Vorbesprechung des Architektenwettbewerbs zwar keine Höhenvorschriften und nur wenige Vorgaben gemacht. Allerdings dürfe die Bebauung die Sichtachse zwischen Innenstadt, Prinzregentenstraße und Friedensengel nicht beeinträchtigen. *(cry)*