

Ein belebtes Büro- und Hotelquartier mit Gastronomie, Läden und Grünzonen soll in und zwischen den vier Bayaria Towers entstehen.

Nun ist auch der Münchener Osten dran: Die Bayaria Towers sind der entscheidende Baustein in der Entwicklung des Bürostandorts Bogenhausen-Steinhausen. VON ROSWITHA LOIBL

Der Vorhang schließt sich, die Zukunft tut sich auf: Vor dem Auge des Betrachters stehen die vier Bavaria Towers fertig da. Dieses Illusionstheater haben sich die Macher des Showrooms für das Großprojekt am Vogelweideplatz schön ausgedacht. Der Raum liegt gegenüber der Baustelle, seine Fenster öffnen sich dorthin, wo momentan in den Tiefen der Baugrube die Garagenwände emporwachsen. Diese Aussicht lässt sich durch einen Vorhang verschließen, auf den die Visualisierung des fertigen Quartiers gedruckt ist – und die damit exakt die Perspektive zeigt, die Mitte 2018 Realität sein wird.

Weitblick und Mut haben Sven Renz, Chef des Development-Unternehmens Bayern Projekt, und seine Finanzierungspartner Zurich Versicherung und von der Heyden Group bewiesen, als sie im Jahr 2004 das Vorhaben in Angriff nahmen. Auf einem dreieckigen Insel-Grundstück, von mehr oder weniger stark befahrenen Straßen umgeben, schaffen sie drei Bürotürme

eDITION MÜNCHEN

mit zusammen mehr als 62.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche sowie ein Hotel mit 15.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche und 345 Betten, das bereits einen Mieter und einen Käufer gefunden hat: Es wird ein Ramada-Haus, das der Versicherungskonzern Swiss Life erworben hat.

Und das in einer Gegend, die im Jahr 2008, beim Umzug der Süddeutschen Zeitung in die direkte Nachbarschaft der Towers, als "städtebauliches Wildschweingehege" tituliert worden war. Hintergrund dieses Kraftausdrucks war, dass die Redakteure nur widerwillig aus ihrem Stammhaus in der Sendlinger Straße nach Steinhausen in den 100 Meter hohen Neubau umzogen. Ein Bürostandort war das Viertel damals noch nicht – einmal abgesehen von der Banknoten-Druckerei Giesecke & Devrient, die zwischenzeitlich den Umzug erwog, nun aber doch am Standort Vogelweideplatz bleiben wird.

"Der Osten wird die nächste Erfolgsstory"

Wie kritisch der Blick auf die Gegend auch in der Immobilienbranche war, zeigen aktuellen Reaktionen. Bei unserer Unternehmerrunde (Artikel Seite 22) meinte Bernd Mayer, Bereichsleiter Immobilien der Bayern LB: "Als das Areal vor zehn Jahren gekauft wurde, sagte jeder: Das ist ganz schön mutig, und es ist ja auch jahrelang nichts passiert. Einerseits profitiert dieses Projekt sicherlich von der deutlichen Angebotsverknappung in München, andererseits wird es sicherlich aber auch ein neuer markanter Landmark an der Ostseite Münchens werden."

Und Tobias Jauch, Leiter CA Immo München, schloss sich an: "Vor zehn Jahren hätte ich auf den Vogelweideplatz keine Wette abgeschlossen, aber jetzt bin ich mir ziemlich sicher, dass der Münchener Osten insgesamt die nächste Erfolgsstory wird." Dazu trägt auch sein Arbeitgeber bei. Die CA Immo baut auf der anderen Seite der S-Bahn-Strecke, in Berg am Laim, zusammen mit Patrizia Immobilien das Wohn- und Geschäftsquartier Baumkirchen Mitte.

Wenn sich die wirtschaftlichen Vorzeichen nicht grundlegend ändern, erwartet die Branche eine Strahlwirkung, die in Richtung Osten reicht. Stefan Wiegand, Geschäftsführer von Aurelis Real Estate, meint dazu, an die Adresse der Stadtplanung gerichtet: "Vielleicht hätte man noch ein bisschen größer denken müssen, bis nach Daglfing oder zur Messe hinaus. Dort gibt es richtige Potenzialflächen. Man könnte dort ein richtiges Cluster errichten."

Zu verdanken ist der Wandel auch der Verkehrsplanung, hebt Thomas Aigner, Geschäftsführer des Maklerhauses Aigner Immobilien, hervor: "Durch die Untertunnelung des Mittleren Rings hat sich der Charakter des ganzen Gebiets komplett verändert. Es ist ein Einfallstor in die Stadt, auch von der Messe aus, und damit eine prädestinierte Lage für solche Gebäude, die jetzt dort entstehen."

Günstig wirkt sich aus, dass ab Ende 2016 auch eine Straßenbahnlinie bis nach Steinhausen fährt mit zwei Haltestellen an den Bavaria Towers. Das soll den Autoverkehr reduzieren, den ein Büroareal mit etwa 2.500 Arbeitsplätzen mit sich bringt.

Rund 380 Millionen Euro investieren die Projektpartner in das Quartier, dessen 46, 54, 72 und 84 Meter hohe Türme aus einer hügeligen Parklandschaft emporragen werden. Entworfen wurden die Hochhäuser mit ihren abgerundeten Kanten vom spanischen Architektenduo Nieto Sobejano.

"Vor zehn Jahren hätte ich auf den Vogelweideplatz keine Wette abgeschlossen."

Tobias Jauch, CA Immo

Wie es drinnen einmal aussehen wird, lässt sich beim Besuch im Showroom erahnen. Die Gestaltungslinien sollen – wie man das aus dem Wohnungsbau kennt – unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Der höchste Turm, Sky Tower genannt, setzt auf ein edles Erscheinungsbild, ähnlich wie eine gediegene Hotellobby, und bewirbt sich damit als potenzielle Unternehmens-Zentrale.

Der zweithöchste Büroturm mit dem Namen Blue Tower präsentiert sich mit einer modernen, effizienten Lobbygestaltung – und viel Wasser: ein drei Meter hohes Salzwasseraquarium zieht die Blicke auf sich. Der niedrigste Büroturm namens Star Tower soll eine junge, innovative Klientel ansprechen, unter anderem mit einer Boulderwand.

Allen Gebäuden gemeinsam ist, dass die Foyers öffentlich zugänglich sind und Raum für Gastronomie in unterschiedlichen Preisklassen sowie Nahversorgung bieten. Dass all dies nicht unbedingt exorbitante Mietpreise nach sich zieht, lässt sich an der Preisspanne sehen: Die Büromieten liegen voraussichtlich zwischen 18 und 30 Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche.