BOGENHAUSEN: FESTAKT ZUM BAU DER BAVARIA TOWERS

Am 22. Juni 2017 feierten Developer Bayern Projekt mit Investorpartner Von der Heyden Group und Zürich Gruppe Deutschland mit der symbolischen Grundsteinlegung den Bau der vier Bavaria Towers. Der Hochbau ist dabei bereits weit vorangeschritten..

Im Rahmen eines großen Festakts wurde nun offiziell der Grundstein für eines der spektakulärsten Immobilienprojekte der neueren Münchner Stadtgeschichte gelegt – die Bavaria Towers im Osten der bayerischen Landeshauptstadt. Drei Office-Türme und ein Hotelturm, die die Skyline der Stadt völlig neu definieren und auch die Stadteinfahrt nach Bogenhausen deutlich prägen werden.

An der Veranstaltung nahmen neben Münchens 2. Bürgermeister Josef Schmid und der Referatsleiterin für Stadtplanung und Bauordnung, Prof. Dr. Elisabeth Merk, den Architekten und weiteren Projektbeteiligten auch insgesamt 200 Gäste aus Wirtschaft und Verwaltung teil (siehe Bild links).

Eingeladen hatten der verantwortliche Developer Bayern Projekt sowie die Investorenpartner Von der Heyden Group und Zurich Gruppe Deutschland. Der symbolische Grundstein wurde in zentraler Lage des Quartiersplatzes inmitten des bereits weit im Bau vorangeschrittenen Ensembles verlegt, um ihn auch für die künftigen Nutzer und Besucher sichtbar zu machen. So steht der Hotelturm White Tower, der nach Fertigstellung das Premium-Hotel Hyperion beherbergen wird, bereits bis zum 14. Geschoss.

Highlight der Veranstaltung bildete das „Einfliegen" eines „Marsianers", der die Zeitkapsel mitsamt aktuellen Planunterlagen, Tageszeitungen und Münzen zum Einmauern in den Grundstein übergab. Sven Renz, geschäftsführender Gesellschafter der Bayern Projekt GmbH bei der Grundsteinlegung: „Stark wie der Freistaat Bayern, zukunftsweisend wie unsere Landeshauptstadt – die Bavaria Towers werden das neue Gesicht Münchens und das gesamte Areal am östlichen Tor zur Stadt deutlich aufwerten. Dieser wichtigen stadtplanerischen Funktion waren wir uns immer bewusst und haben deshalb ein Ensemble geschaffen, auf das die Münchner stolz sein werden und das seinen künftigen Nutzern schon heute die Qualitäten und Standards von morgen bietet – ganz getreu unseres Leitbilds ‚Tomorrow starts today'."
Mit der Grundsteinlegung nimmt eines der wichtigsten Immobilienprojekte Münchens Gestalt an. Das 380-Millionen-Euro-Projekt an der Einsteinstr./Ecke Prinzregentenstraße ist das erste größere Hochhausprojekt, das in München seit vielen Jahren genehmigt wurde, weil es die Blickachsen der Stadt nicht beeinträchtigt. Dem Baustart Anfang 2016 ging ein langjähriges Bauleitplanverfahren mit der Stadtverwaltung sowie ein Architektenwettbewerb voraus, aus dem ■ **Nieto Sobejano Arquitectos** als Sieger hervorging. Sie entwarfen vier Türme mit jeweils pentagonaler Grundrissform mit 46 bis 84 Metern Höhe.

Hyperion Hotel bezieht White Tower

Drei Office-Türme mit insgesamt 62.000 qm Mietfläche und ein Hotelturm, der ab Oktober 2018 die neue Premium-Marke Hyperion der H-Hotels AG-Gruppe beherbergen wird. Das Hotel im 54 Meter hohen White Tower wird zu einer der ersten Adressen Münchens für Geschäftsreisende – auch durch seine unmittelbare Nähe zur Messe der Landeshauptstadt. Speziell auf Geschäftskunden abzielende Services wie Valet-Parking, Business-Lounges mit separatem Check-in und ein Concierge-Service sind nur einige der Highlights, die das Haus mit seinen 345 Zimmern bieten wird. Zwischen den Türmen entsteht der zentrale Quartiersplatz, der dem gesamten Areal einen campusartigen Flair mit hoher Aufenthaltsqualität verleiht. 960 Stellplätze in zwei Tiefgaragen, ab 250 qm teilbare Flächen in den Bürogeschossen von Einzelbüros bis hin zu Open-Space-Lösungen sowie ein zukunftsweisendes Nachhaltigkeitskonzept runden das Profil der neuen Highlights München ab. Für die Türme sind Zertifizierungen nach LEED Gold bzw. DGNB Gold vorgesehen.

Bau schreitet planmäßig voran

Auch die Bauarbeiten am Prestige-Projekt verlaufen im Zeitplan. Sven Renz: „Wir werden noch in diesem Jahr den Rohbau aller vier Türme beenden können. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist aktuell für das 3. Quartal 2018 geplant." Am weitesten ist der Bau im White Tower, in dem schon 14 von 15 Geschossen fertiggestellt sind, vorangeschritten. Der 84 Meter hohe Sky Tower steht bis zum 8. von 20 Geschossen, der Blue Tower bis zum 12. von 18 und der Star Tower bis zum 6. von 9 Geschossen. In den unteren Bereichen des White Tower wurde bereits mit der Installation der Fassaden begonnen.

Erfolgreiche Vermarktung

Neben der langfristigen Vermietung des White Tower an die H-Hotels AG, der mittlerweile bereits erfolgreich im Rahmen eines Forward Deals an Swiss Life Asset Managers veräußert wurde, laufen derzeit aussichtsreiche Gespräche mit Office- Nutzern für die repräsentativen Flächen am Tor zu Bogenhausen. Sven Renz: „Wir registrieren enormes Interesse potenzieller Nutzer für sämtliche Flächenmodelle – von einzelnen Etagen bis hin zu Headquarter-Anfragen von Großnutzern. Wir möchten noch keine Namen verkünden, gehen aber davon aus, in den nächsten Monaten namhafte Mieter nennen zu können."

Initiator des Gesamtprojekts ist die Bayern Projekt GmbH, die das Projekt nach mehr als zehnjähriger Vorbereitungszeit gemeinsam mit den Investoren Von der Heyden Group sowie der Zurich Gruppe Deutschland realisiert.

Quelle: Pressemeldung vom 22.06.2017 /Deutscher Pressstern/ Projektbeteiligte

FRÜHJAHR 2016: BAUSTART FÜR BAVARIA TOWERS

Die Abrissarbeiten der Bestandgebäude auf 23.000 Quadratmeter großem Grundstück am Vogelweideplatz haben bereits begonnen. Nach der Unterzeichnung des Vertrags mit Bilfinger Hochbau, will Bayern Projekt als Developer und Bauherrenvertreter das 400-Millionen-Projekt des vierteiligen Hochhausensembles bis Anfang 2018 fertig stellen

Der Startschuss für eines der interessantesten Immobilienprojekte Deutschlands ist offiziell gefallen. Nach einem zwölfmonatigen GMP-Partnerschaftsverfahren wurde der Vertrag zwischen der Zurich Versicherung und dem Generalunternehmer Bilfinger Hochbau GmbH für zwei der vier Türme der Bavaria Towers – Sky Tower und Star Tower – unterzeichnet. Die Abrissarbeiten auf dem 23.000 qm großen Areal im Münchner Osten für das Hochhausensemble, das der Münchner Projektentwickler Bayern Projekt GmbH derzeit für die Eigentümer Zurich sowie die Bogenhausener Tor Immobilien GmbH (BTI) realisiert, haben bereits begonnen. Der Abbruch für die anderen beiden Türme – Blue Tower und ■ **White Tower** (BTI) – startet Mitte Juni und wird von der Porr Gruppe ausgeführt. Sven Renz, Geschäftsführer der Bayern Projekt GmbH, die das gesamte Projekt seit zehn Jahren vorantreibt: „Wir sind natürlich sehr stolz, dass aus unseren anfänglichen Visionen nun Wirklichkeit wird und die Bagger für das seit vielen Jahren erste Hochhausensemble in München anrollen. Dieser Erfolg war nur durch die hervorragende Zusammenarbeit mit einem großen Team an Projektbeteiligten sowie durch das Vertrauen und die erstklassige Zusammenarbeit mit unseren Investorenpartnern und der Landeshauptstadt München möglich. Allen gebührt heute unser Dank!" Der Entwurf mit drei Office-Türmen und 62.000 qm Mietfläche sowie einem Hotelturm stammt von den spanischen Stararchitekten Fuensanta Nieto und Enrique Sobejano. Die Fertigstellung ist für Anfang 2018 geplant. In diesem Zuge wurde aufgrund der erfolgreichen Zusammenarbeit auch der Projektentwicklungsvertrag mit der Bayern Projekt GmbH bis zur Fertigstellung 2018 verlängert.

Kurz zuvor hatten die Von der Heyden Gruppe und die PORR AG geben die Unterzeichnung des Bauvertrags für den Blue Tower und den White Tower als Teil des „Bavaria Towers"-Ensembles – das unter den Namen Bogenhausener Tor gestartet war – bekannt gegeben. Das geschätzte Gesamtinvestment für beide Türme beläuft sich auf 160 Millionen Euro.

Ende Juli 2014 gab die Hospitality Group und die von der Heyden Group den Abschluss eines langjährigen ■ **Pachtvertrags für ein Ramada Hotel** (Visualisierung links unten) im künftigen Hochhausensemble (Bild oben) am Vogelweideplatz bekannt. Das Projekt befindet sich im an der Grenze zwischen den Bezirksteilen Parkstadt und ■ **Englschalking** des Bezirks ■ **Bogenhausen** am Beginn der A 94 (Ostbayern Autobahn) und wurde zunächst unter der Bezeichnung Bogenhausener Tor bekannt.

Der von ■ **Nieto Sobejano Arquitectos** entworfene Bavaria Towers-Gebäudekomplex wird aus vier fünfeckigen Hochhäusern mit insgesamt 77.651 Quadratmeter Bruttomietfläche, zwei Tiefgaragen mit 960 Parkplätzen einschließlich Plätzen für Elektroautos und Fahrräder sowie Umkleideräumen und Duschen für Radfahrer bestehen: dem Sky Tower (mit einer Höhe von 83,6 Meter), dem Blue Tower (mit einer Höhe von 72,3 Meter, 24.347 Quadratmeter und 300 Parkplätzen - Bild unten links), dem Star Tower (mit einer Höhe von 46,1 Meter) und dem White Tower (mit einer Höhe von 53,6 Meter, 15.150 Quadratmeter und 140 Parkplätzen).

Der White Tower ist bereits für 20 Jahre an Ramada Hotels vermietet. Hier entsteht ein Vier-Sterne-Hotel mit 344 Luxuszimmern und – auf der 14. Etage – Panorama-Suites, einem geräumigen Spa- und Fitnessbereich. Die Bavaria Towers werden einen beeindruckenden Panoramablick und atemberaubende Ausblicke auf München und die Alpen jenseits der Stadt bieten.

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von etwa 11.000 Quadratmeter ist Eigentum der Bogenhausener Tor Immobilien GmbH, gegründet von der Von der Heyden Group, und befindet sich in Miteigentum der Atlant Capital mit Sitz in Luxemburg. Die in München ansässige Bayern Projekt GmbH ist mit der Projektentwicklung und der Vertretung der Eigentümerinteressen beauftragt und vertritt zudem Zürich Insurance, den Eigentümer der künftigen Sky und Star Towers.

Die Verhandlungen zwischen der Von der Heyden Group und PORR haben aufgrund der Komplexität des Projekts mehr als sechs Monate in Anspruch genommen. Die Bauzeit ist mit 38 Monaten veranschlagt – einschließlich der Abbrucharbeiten der bestehenden Gebäude, die planmäßig am 15. Juni 2015 starten sollen.

Sven von der Heyden, Vorsitzender der Von der Heyden Group, zeigte sich bei der Unterzeichnung des Bauvertrags begeistert: „Das ist der größte Bauvertrag, den wir je unterschrieben haben. Es war für uns eine logische Entscheidung, bei diesem aufregenden Projekt unser Vertrauen in die PORR zu setzen und die Umsetzung gemeinsam zu starten, nachdem uns die Planung, die Entwürfe und die Bewilligungen für die Abänderungen des Masterplans mehr als acht Jahre beschäftigen. Wir haben mit der PORR in Polen außerordentlich gute Erfahrungen gemacht und freuen uns darauf, unseren Teil des Bavaria Towers-Projekts in Zusammenarbeit mit Österreichs zweitgrößtem Bauunternehmen zu realisieren. Wir sind glücklich, dass sich die Vermarktung des Projekts nach unseren Erwartungen entwickelt und hoffen, dass wir in den nächsten Monaten weitere Neuigkeiten bekanntgeben können."

„Für die PORR ist es eine große Auszeichnung, dass die Von der Heyden Group unsere Tochtergesellschaft PORR Deutschland mit der Umsetzung des modernsten Immobilien-Ensembles in München beauftragt hat", so Karl-Heinz Strauss, CEO der PORR AG.

"Wir kennen das Projekt Bavaria Towers inzwischen schon sehr gut, da wir bereits während der Planung intensiv eingebunden waren. Von Anfang an stand optimales „Value Engineering" im Fokus: Mit dem umfassenden Marktwissen der Von der Heyden Group und unserer langjährigen Erfahrung und Kompetenz als Generalunternehmer haben wir gemeinsam eine vielversprechende Umsetzungslösung entwickelt", freut sich Strauss.

Beim Bau der Bavaria Towers ist das breit gefächerte Leistungsspektrum der PORR und ihrer Töchter gefragt: Das Team der PORR Design & Engineering zeichnet für Planung verantwortlich. Die PORR Umwelttechnik wird mit ihren innovativen Technologien für professionelle Abbrucharbeiten sorgen. Bei der Erstellung der anspruchsvollen Baugrube kommen die Experten der Stump Spezialtiefbau zum Einsatz. Und beim Gebäude selbst werden die Hochbau-Experten der PORR Deutschland gemeinsam mit österreichischen Spezialisten der Abteilung Großprojekte ihre Professionalität unter Beweis stellen.

„Die PORR arbeitet schon seit vielen Jahren mit der Von der Heyden Group in Polen zusammen. Durch die partnerschaftliche Vertragsabwicklung der bisherigen Projekte basiert unsere Zusammenarbeit heute auf einem tiefen, gegenseitigen Vertrauen – bei einem Projekt dieser Größenordnung ein ganz wesentlicher Erfolgsfaktor", so Strauss abschließend.

Quelle: Pressemeldung Von der Heyden Gruppe / PORR AG, immobilienreport

Visualisierungen: Bavaria Tower/ Von der Heyden Gruppe / PORR AG (www.bavaria-towers.de)