

MÜNCHNER OSTEN: VOM UNTERSCHÄTZTEN STANDORT ZUM WAHRZEICHEN



Interview mit Sven Renz FRICS

BAYERN PROJEKT GMBH

Sven Renz führt seit 2002 als geschäftsführender Alleingesellschafter die Bayern Projekt GmbH und baute diese zu einem führenden Developer und Investor in München auf. Im Jahre 2006 wurde er von der Royal Institution of Chartered Surveyors zum Fellow (FRICS) akkreditiert.

Dem Osten Münchens wurde jahrelang keine Beachtung geschenkt, doch das ändert sich. Mittlerweile rückt er aber stark ins öffentliche Blickfeld und das dank Projekten wie den Bavaria Towers. Wir haben Sven Renz gefragt, warum dieses Projekt das Image des Münchner Ostens und sogar der Hochhäuser aufpolieren kann.

damals von vielen belächelt wurde und deshalb freut es uns natürlich umso mehr, dass der Osten mittlerweile derartig stark ins öffentliche Blickfeld gerückt ist.

Warum wurde der Münchner Osten oft unterschätzt?

Der Osten Münchens war ganze Jahrzehnte einfach nicht auf dem Radar führender Marktteilnehmer, Büroentwickler und Investoren, da es große städtebauliche Entwicklungsachsen wie die Parkstadt Schwabing oder die Achse nach Pasing, den Arnulfpark, mit erheblichem Flächenpotenzial für Neuansiedlungen innerhalb der Landeshauptstadt gab. Hinzu kommt, dass der gesamte Osten vor allem auch durch Unternehmen aus klassischem Gewerbe und Industrie genutzt wurde und entsprechend auch mit heterogenem Altbestand bebaut war und ist. Für viele schien dies kein attraktives Umfeld für moderne Büroarchitektur zu sein.

Ich sehe das anders und habe bereits im Jahre 2002 das Potenzial am heutigen Standort der Bavaria Towers erkannt und begonnen, die ersten Grundstücke mit der Bayern Projekt GmbH zu sichern. Ich kann mich noch gut erinnern, wie ich

Welchen Einfluss werden die Bavaria Towers als neues Wahrzeichen künftig darauf nehmen?

Die Bavaria Towers wurden erst kürzlich in einem Beitrag der SZ als das östliche Münchner Stadttor des 21. Jahrhundert bezeichnet – und das trifft es aufgrund der stadträumlichen Lage auch wirklich auf den Punkt. Die Bavaria Towers sind architektonisch und in ihrer Funktion als Büroensemble der Zukunft einzigartig in München. Deshalb sind wir sicher, dass sie die Entwicklung des Münchner Ostens nicht nur durch die Architektur, sondern auch durch die angesiedelten Unternehmen und insbesondere durch die erzielten Mieten positiv prägen werden.

Als Entwickler macht es uns von der Bayern Projekt natürlich auch stolz. Als wir mit der Realisierung des Projekts begonnen haben, wurden neue Bürohäuser im Münchner-Osten für ca. 14 bis 15 Euro pro Quadratmeter vermietet und man hat uns mit unseren Ansätzen durchaus kritisch hinterfragt. Heute orientieren sich unsere Mitbewerber an den Mieten der Bavaria Towers und natürlich werden die ca. 62.000 Quadratmeter vermietete Bürofläche am Ende auch den Durchschnittsmietpreis im Teilmarkt München-Ost entsprechend nach oben korrigieren.

Schafft eine ansprechende und qualitative Architektur, dass gerade in München das Misstrauen gegenüber Hochhäusern schwindet?

Ich habe das Misstrauen gegenüber Hochhäusern - offen gesprochen - nie verstanden und sicherlich hat der damalige Bürgerentscheid ein negatives Image auf die Münchner Hochhäuser gelegt, das in dieser Form aus meiner Sicht nicht gerechtfertigt war. Die Diskussion der Stadtbildverträglichkeit ist für eine Stadt wie München sicherlich nötig. Nur darf der Anspruch an Stadtbildverträglichkeit nicht ausschließlich über die Sichtbarkeit von höheren Häusern, sondern vor allem auch über die Qualität der Architektur geführt werden. Denn es gibt in München weitaus mehr Nicht-Hochhäuser, die man als stadtbildunverträglich bezeichnen kann als die damals kontrovers diskutierten Hochhäuser.

„Denn es gibt in München weitaus mehr Nicht-Hochhäuser, die man als stadtbildunverträglich bezeichnen kann als die damals kontrovers diskutierten Hochhäuser.“

Auch die immer wieder kehrenden Aussagen, Hochhäuser seien ineffizient oder viel zu teuer und würden sich daher nur schwer vermieten lassen, kann ich so nicht stehen lassen. Ohne Zweifel gab es vereinzelt Projekte, die am Markt schwer vermarktbar waren. Dies lag aber vor allem auch an der damalig schwachen Marktlage, an einer Zurückhaltung aus unternehmenspolitischen Gründen oder eben auch an projektspezifischen Nachteilen sowie letztlich falschen Vermarktungsstrategien und nicht an der Tatsache, dass es Hochhäuser waren. Generell muss man einfach anerkennen, dass Hochhäuser – vorausgesetzt sie sind richtig geplant – einen anderen Ausdruck und eine andere Wirkung haben als zum Beispiel die Blockrandbebauung. Daher werden sich erfolgreiche Unternehmen mit einem entsprechenden Selbstbewusstsein

auch zukünftig gern für die Anmietung eines Hochhauses entscheiden, vor allem wenn es sich um Firmenzentralen und Headquarters handelt. Und dies sollte auch für München Grund genug sein, weitere Hochhäuser an den richtigen Stellen zu genehmigen, um auch zukünftig für internationale Unternehmensansiedlungen interessant zu bleiben.

Ich bin davon überzeugt, dass wirtschaftlich erfolgreiche sowie architektonisch ansprechende Hochhäuser an den richtig ausgewählten stadtplanerischen Standorten letztlich auch die Münchner Bevölkerung überzeugen können, sich mit diesen Gebäude positiv zu identifizieren.

Was macht Ihrer Meinung nach ein lebenswertes Quartier mit Bürogebäuden der Zukunft aus?

Die Mischung macht's! Bei aller Begeisterung glaube ich nicht, dass Hochhäuser ein Allheilmittel für Wohnungsnot und Wachstum der Bürobeschäftigten darstellen. Vielmehr sehe ich die Zukunft für München architektonisch in einem ausgewogenen Mix aus attraktiven Hochhäusern und aus der richtigen Mischung aus Nachverdichtung und Umnutzung veralteteter Büroquartiere. Und letztlich bestimmt sich auch ein lebenswertes Quartier immer durch einen ausgewogenen Nutzungsmix aus Büro, Wohn-, Freizeit- und infrastrukturellen Angeboten mit einer guten Verkehrsanbindung an ÖPNV und Individualverkehr.

