

# 2000 Die Power der Bavaria Towers

Um den Wert eines scheinbar reizlosen Baugrunds zu erhöhen, braucht es eine nüchterne und gut durchdachte Projektentwicklung. Wenn dann Mut, Leidenschaft und Visionskraft hinzukommen, sind das beste Voraussetzungen für ein beachtliches Ergebnis: wie die Bavaria Towers der Bayern Projekt GmbH.

Als der Unternehmer Sven Renz 2004 auf das trostlose Grundstück am Vogelweideplatz im Münchner Osten stieß, erkannte er dessen Potenzial und entwickelte von Anbeginn die Leidenschaft für das Projekt, die es benötigte: Der klangvolle Name des Platzes täuschte nämlich über einen Verkehrsknotenpunkt hinweg, an dem sich bis kurz zuvor noch Autobahn und Fernverkehrsstraße abrupt miteinander vereinigt hatten, um eine behäbige Blechlawine ins Stadtzentrum zu befördern. Schmucklose Betonbauten der Sechziger- und Siebzigerjahre prägten zusätzlich das Gesicht dieses Stadteingangs.

Doch kurz zuvor war zur Lärm- und Abgasentlastung der Seitentunnel des Mittleren Rings zur A94 verlängert worden und dadurch wurde an der Oberfläche eine Neugestaltung möglich. Der geschäftsführende Gesellschafter der Bayern Projekt setzte mit visionärer Energie alle Hebel in Bewegung. Passion und Durchhaltevermögen zahlten sich aus: Nach mehr als fünfzehnjähriger Vorbereitungs-, Planungs- und Entwicklungszeit wuchsen aus dem Straßenpflaster von einst vier prunkvolle Türme in den Himmel, die heute das Einfahrtstor im Münchner Osten völlig neu prägen und ein Schmelztiegel global agierender Konzerne sind.

## Das Bogenhausener Tor

Mit den vier Türmen schuf Bayern Projekt in Bogenhausen ein zukunftsweisendes Ensemble im dreistelligen Millionenbereich und bewies, dass mit einem dynamischen, hochkompetenten Team ein progressives Projekt mit nachhaltigem

Erfolg entwickelt werden kann. Im Juni 2014 wurde der Satzungsbeschluss für die Neubebauung des Vogelweideplatzes verfasst. Damit wurden nach intensiver Vorarbeit die planungsrechtlichen Vorgaben beschlossen, um ein Hochhausensemble mit 84 Metern Maximalhöhe am Stadtrand zu realisieren.





1

1 Foyer im Sky Tower der Bavaria Towers

2 Die Bavaria Towers – das neue Bogenhausener Tor

Fotos: © Bayern Projekt, Elia Franke



2

Im Frühjahr 2009 gewann ein internationales Team zusammen mit dem renommierten Architektenduo Nieto Sobejano den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb. Der Siegerentwurf sah Bürohochhäuser vor, die in unterschiedlicher Höhe mit jeweils zugeordneten Sockelgeschossen frei zueinander stehen und eine städtebauliche Aufwertung und stadtbildverträgliche, imagebildende Gesamtlösung für den städtischen und privaten Raum bedeuteten. Dies war die Grundlage des Bebauungsplans, für den sogar zusätzliches Baurecht für die vier Hochhäuser eingeräumt wurde.

Die Nähe zum Flughafen, zur internationalen Messe München und ins Stadtzentrum bietet ideale Bedingungen für Unternehmensmitarbeiter. Weitestgehend vermietet, wird das Projekt in langjähriger Zusammenarbeit mit den Investoren der Von der Heyden Group und der Zürich Gruppe Deutschland 2020 komplett fertiggestellt sein. Die Mieter sind unter anderem führende und global agierende Firmen aus der IT- und Pharma-Branche, der New Technology, dem Asset Management sowie dem Co-Working-Bereich. Ein Publikum, das dem Leitspruch der Bavaria Towers „Tomorrow starts today“ entspricht.

### Das Ensemble der Superlative

Die vier senkrecht in den Himmel ragenden Türme Sky Tower, Blue Tower, Star Tower und White Tower setzen an der Münchner Skyline neue Akzente mit einer spannenden Silhouette mit weichen organischen Formen und konisch geneigten Dächern. Die weitläufigen Winkel der pentagona-

len Grundrisse ergeben ein großzügiges Raumvolumen, das im Planungsentwurf – ähnlich der Bildung mineralischer Kristalle – der Natur nachempfunden wurde. Ein Musterbeispiel für smarte, hochwertige und moderne Baukunst. Unverkennbar die Handschrift der spanischen Architekten Fuensanta Nieto und Enrique Sobejano.

Die Ausstattung mit modernsten Materialien und Gebäudetechnik bietet innovativen Unternehmen mit zukunftsweisender Tätigkeit das ideale Ambiente. Ganzglasfassaden sorgen im Innern für eine optimale Tagesbelichtung. Öffnungsflügel zur Belüftung bewirken ein natürliches Raumklima, das von einer umweltfreundlichen Raumkonditionierung mit Geothermie und Fernwärme unterstützt wird. Das energetisch effiziente Gesamtkonzept wird nach Klassifizierungen für ökologisches Bauen der LEED und DGNB jeweils in Gold ausgezeichnet.

Zwei zentrale Tiefgaragen bieten Platz für rund 960 Autos, Elektrozapfstellen, Fahrradräume mit Umkleiden und Duschen und extra breite VIP-Parkplätze. Zusätzlich hat jeder Tower eine eigene Pkw-Vorfahrt und großzügig gestaltete Lobbys.

Zu den absoluten Highlights der Bavaria Towers zählen die Terrassen, insbesondere die beiden Dachterrassen des Sky und Star Towers. In atemberaubender Höhe eröffnen sie einen Panoramablick über die Stadt und bis in die Alpen. Schutz vor Wettereinflüssen bietet die hohe umlaufende Fasadenglasung. Auch die geräumigen Terrassen jeweils im zweiten Obergeschoss der Bürotürme sind ideal für ausgefallene Events.





Der Sky Tower ist mit knapp 84 Metern Höhe und zwanzig Etagen der höchste Turm des Ensembles und der Star Tower mit 46 Metern der niedrigste. In der Qualität der Ansprüche steht er seinen großen Turmbrüdern nicht nach (er wird nach DGNB Gold zertifiziert). Dazwischen liegen der Blue Tower mit 72 und der White Tower mit knapp 54 Metern. Letzterer lockert mit seiner metallischen Fassade das Ensemble architektonisch auf. Der Mieter, die H-Hotels AG, eröffnete das Hyperion Hotel im 4-Sterne-Superior-Standard schon 2019. Mit 345 Zimmern und Panoramasuiten ist es vorwiegend auf die Bedürfnisse von Geschäftsleuten ausgerichtet. Zimmer mit Arbeitsplätzen, Konferenzräume, Fitnessstudio und Shuttledienste unterstreichen den Businesscharakter.

Zwischen den Türmen entstand eine sanft hügelig modellierte Außenanlage mit Begrünung. Das parkähnliche Gelände ist frei zugänglich und dient der Öffentlichkeit als Aufenthaltsbereich. Im Zentrum entsteht ein campusartiger Quartiersplatz mit Cafés und gastronomischen Angeboten.

## Der Ritterschlag

Der verwaiste Vogelweideplatz von einst mit seinem betongrauen Antlitz ist Geschichte. Der Platz weist nun in allen Himmelsrichtungen in Richtung Zukunft. Ein repräsentatives Ambiente für anspruchsvolle Akteure auf der Weltbühne ist entstanden.

Parallel zum Bau der Türme wuchs der Erfolg der Bayern Projekt. Mittlerweile ist das Unternehmen der Spezialist für Konzeption, Entwicklung und Management echter Landmark-Projekte. Unter der Leitung von Sven Renz und Markus Turrek bewegt es sich auf dem Parkett verschiedener Zielgruppen und institutioneller Investoren. Mit fundierten Marktkenntnissen und Erfahrungswerten, realisiert das Unternehmen bedeutende Immobilienprojekte. 2019 kam der Ritterschlag: Mit dem wichtigsten europäischen Real Estate Branchen-Award wurde Bayern Projekt als Wachstumssieger für „Regionale Kompetenz“ ausgezeichnet und landete damit erstmals unter den Top Ten der deutschen Büroentwickler.

Ein weiteres Großprojekt des Unternehmens ist das Olympia Business Center (OBC) in Moosach, das 2020 bezugsfertig wird. Das OBC wurde 2017 als Joint Venture von Bayern Projekt und Europa Capital erworben – eine der größten Immobilientransaktionen der bayerischen Landeshauptstadt der vergangenen Jahre. Durch die Gebäude-Instandsetzung entsteht ein moderner Komplex mit hoch-



1 Das Olympia Business Center im neuen Glanz  
© Bayern Projekt

wertiger Ausstattung, großen Dachterrassen und außergewöhnlichen Gastronomie- und Serviceangeboten. So ist beispielsweise das von Bayern Projekt entwickelte Co-Working und Co-Eating-Konzept wieder mal Benchmark bei der Entwicklung moderner und sich fortlaufend wandelnder Arbeitswelten. Flexible Module ermöglichen separate Chefbüros, multifunktionale Co-Working-Räume oder Großraumbüros und lassen mit ihrem teilweisen Blick auf den benachbarten Olympiapark keine Wünsche offen. Durch die hohe Flexibilität ist das Gebäude für Unternehmen aller Größenordnungen und somit für eine breite Zielgruppe geeignet. Neben den Stadtwerken München wird auch das bayerische Landeskriminalamt mit mehreren Abteilungen einziehen.

Strategie, Motivation, Fokus und Präzision – Attribute aus der Welt des Sports – prägen die Tätigkeit der Bayern Projekt. „Denn nur aus Leidenschaft und mit Vision entsteht außergewöhnliche Architektur, die das Umfeld nachhaltig prägt“, so Renz.

