

Aus Immobilien Zeitung, 22.04.2010

MÜNCHEN:

## Schwabinger Tor: Nur 20% Energie werden zugekauft

Schwabinger Tor: So heißt das neue Quartier, das die Münchner Immobilienfirma Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft derzeit an der Münchner Leopoldstraße 152 bis 196 entwickelt. Inzwischen stehen die von einem Beratergremium zur Ausführung der einzelnen Bauabschnitte empfohlenen Architektenteams fest.

Schmidt Hammer Lassen aus Dänemark, Max Dudler, Berlin/Zürich, das österreichische Team ATP Architekten und Ingenieure, Meili, Peter Architekten AG aus Zürich und die Münchner 03 Architekten sowie Hild & K heißen die auserwählten Architekturbüros. Jedes wird jeweils einen Teil des insgesamt 89.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche umfassenden neuen Viertels realisieren, das vom Schwabinger Krankenhaus bis zum Englischen Garten reicht. Schmidt Hammer Lassen baut das Hotel, Max Dudler das 50 m hohe Wohnhaus im Norden des Areals sowie ein weiteres Gebäude an der Leopoldstraße. Wer von den sonstigen Planungsanwärtern welche der sonst noch vorgesehenen Gebäude realisiert, entscheidet sich in den nächsten Tagen und Wochen.

2014 Fertigstellung geplant

Die Hurler-Gruppe möchte noch 2011 mit den bauvorbereitenden Maßnahmen beginnen. Bereits 2014 soll die Gesamtmaßnahme komplett abgeschlossen sein. Wo bislang noch ein Großmarkt und ein Hotel in Betrieb sind, wird sich dann ein aus vier Baukörpern entlang der Leopoldstraße und einer weiteren Reihe mit fünf Baukörpern entlang der Grünfläche an der Berliner Straße zusammengesetzte Quartier erstrecken. Räume, Plätze und Gassen zwischen den zueinander versetzten Gebäuden lockern das Areal auf.

Die runde Struktur des Geländes richtet sich nach der Planung des Architekturbüro 03 München, das 2007 den städtebaulichen Wettbewerb für das so getaufte Schwabinger Tor gewonnen hat. Die einzelnen Gebäude sind in der Regel sechs Geschosse respektive 24 m hoch, wobei das Erdgeschoss durchgängig 6 m Höhe aufweist. Drei Gebäude mit insgesamt 50 m Höhe - das Hotel sowie zwei Wohntürme - lockern die durch ein Centermanagement ganzjährig bewirtschaftete und gesteuerte Anlage auf. Der gesamte Verkehr innerhalb der Anlage wird über das Untergeschoss abgewickelt. Sowohl der Bus, der mit Hotelgästen vor dem Hotel ankommt, als auch sämtliche Zulieferer oder etwa die Müllabfuhr bewegen sich auf einer unter der Erde verlaufenden Straße im Gelände. Im Tiefgeschoss warten darüber hinaus 1.400 Parkplätze auf die künftigen Bewohner und Nutzer der Anlage. Die vor kurzem in Betrieb genommene Straßenbahnlinie 23 wird das neue Stadtquartier an die Innenstadt anbinden.

Wohnen, Gewerbe, Hotel

Der städtebauliche Entwurf des Architekturbüros 03 München für das Schwabinger Tor verbindet architektonisch alle Facetten des Lebens in der Großstadt: Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Kultur und Entspannung. Rund ein Drittel des Areals ist für Gewerbe vorgesehen, ein weiteres Drittel für ein Hotel und rund 28.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche stehen für neuen Wohnraum bereit. Zwischen 350 und 380 Wohnungen möchte die Hurler-Gruppe im neuen Quartier realisieren - und im Bestand behalten -, von der klassischen Familienwohnung bis zu luxuriösen Appartements.

Letztere sollen eng an das auf dem Areal geplante Fünf-Sterne-plus-Hotel anschließen. Rund 20 Zimmer sind derzeit veranschlagt. Zudem soll es im Hotel 20 Luxusappartements geben. Die ebenfalls vorgesehenen Tagungsräumlichkeiten umfassen insgesamt 4.000 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus steht den Gästen der Anlage ein 4.500 m<sup>2</sup> großer Wellness-Bereich in einem eigenen Gebäude zur Verfügung. „Gespräche mit möglichen Hotelbetreibern laufen bereits“, verrät Gerhard Kanzler, Geschäftsführer der Jost-Hurler-Gruppe. Dabei handle es sich um namhafte Hotelgruppen, die zum Teil noch nicht in Deutschland oder Europa vertreten sind, die aber gerne in Deutschland und insbesondere München Fuß fassen würden. Auch Restaurants, Läden und Büros sollen den urbanen Charakter des neuen Quartiers prägen. Darüber hinaus sind ein Theater und eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Im Gegensatz zur üblichen vertikal geteilten Bauweise, in der einzelne Gebäude komplett für Gewerbe und andere für Wohnzwecke vorgesehen sind, gliedert die Hurler-Gruppe ihr neues Quartier horizontal: Die Erdgeschosse der einzelnen Gebäude werden einen stark öffentlichen Charakter haben mit Läden, Restaurants, Hotel-Lobbys und Theaterfoyers. Die mittleren Stockwerke sind für Büro vorgesehen, während die oberen Geschosse überwiegend dem Wohnen vorbehalten sein sollen.

Das gesamte Quartier setzt architektonisch wie technisch auf eine möglichst ökologische und nachhaltige Umsetzung. So dient etwa die vorgesehene Dachbegrünung nicht nur als Erholungsraum, sondern zugleich als Rückhaltezone für Regenwasser und wirkt darüber hinaus wärmend im Winter und kühlend im Sommer. Der Wärme- und Kältebedarf wird weitgehend durch umweltfreundliche Technologien gedeckt. So ist vorgesehen, den Grundwasserstrom in die Energiegewinnung einzubinden. Die Erdwärme bzw. -kühle wird über die Aktivierung von Bohrpfählen und Fundamentplatten genutzt und die Effizienz durch Wärmepumpen erhöht. Dadurch müssen nur Spitzenlasten im Winter über den umweltschonenden Fernwärmeanschluss abgedeckt werden. Weitere ökologische Feinheiten wie ein Blockheizkraftwerk, Nutzung der Abwassertemperatur und eine Energieringleitung optimieren den Standard des Schwabinger Tors weiter, sodass Kanzler davon ausgeht, „dass wir nur noch rund 20% der nötigen Energie regulär zukaufen müssen“.

(cry)