

Central mit großem „C“

In Pasing Mitte soll der Schlussstein des umfassenden Umbaus gesetzt werden. Südlich vom Bahnhof und den Arcaden entsteht ein Komplex aus Wohnungen, Büros und Praxen



Städtebaulich gesehen ist der Pasinger Bahnhofsvorplatz ein Ort der Extreme. Das Neubauprojekt Pasing Central (unten), das den alten Hochhaus-Komplex integrieren wird, soll auch architektonische Ordnung schaffen. FOTOS: STEPHAN RUMPF, VISUALISIERUNG: GEG



VON JUTTA CZEGUHN

Pasing – „Profitieren Sie von einem Feuerwerk an Premium-Infrastruktur, nur wenige Schritte von Ihrer zukünftigen Wohnung entfernt: Das vielfach ausgezeichnete Einkaufszentrum Pasing Arcaden lockt ... mit einem phänomenal vielfältigen Einkaufs-Angebot. Sie treten einfach aus Ihrer Haustür, und schon sind Sie mittendrin im Geschehen!“ Fast möchte man sich anstecken lassen von diesem „Feuerwerk“ an Superlativen, mit dem ein Immobilienhändler im Internet das Wohnen in „Pasing Central“ anpreist. Central mit großem „C“ wohlgerneht. Man ahnt's, es geht um den Bereich Bäckerstraße/Bahnhofplatz. Heute ein ziemlich reeller Ort, der noch keine Aufwüchschung erfahren hat: Man sieht dort ein geschlossenes Bierstüberl, vor dem tapfer weitergetrunken wird, ein ebenfalls zugesperrtes Kaufhaus, einen Supermarkt und einen Hochhauskomplex mit Mietwohnungen, die den Eindruck machen, als seien sie für ihre Bewohner noch bezahlbar.

Im Winter 2011 wurde bekannt, dass es für den Block zwischen dem sogenannten Arcaden Paseo, dem Bahnhofplatz, der Bäckerstraße und der kleinen Straße Am Schützeneck große Pläne gibt, quasi als schmucker Schlussstein des großen Umbaus im Pasinger Zentrum. Ein Investor hatte drei Jahre zuvor ein Immobilienport-

folio erworben, zu dem mehrere Grundstücke auf dem Areal gehörten. Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. AGaA, kurz DIC, hatte ein Grobkonzept erarbeiten lassen und kündigte eine breite Nutzung im Quartier, einen Mix aus Wohnen, Einzelhandel und Büros, auf etwa 4250 Quadratmetern an. Nach sechs Jahren ist das Projekt nun konkreter geworden, die DIC-Tochter, die Frankfurter GEG Development GmbH, hat jetzt ihre Pläne für „Pasing Central“ vorgestellt. Auf dem Areal mit nunmehr rund 6920 Quadratmetern Grundfläche soll laut GEG ein Quartier mit Eigentumswohnungen, Einzelhandelsgeschäften, Mietwohnungen, geförderter Wohnungsbau, aber auch Arztpraxen entstehen. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Projekts beläuft sich auf etwa 85 Millionen Euro. Die Planung stammt vom Architekturbüro MSM Meyer Schmitz-Morkramer, das 2015 den Architektenwettbewerb für das Areal gewonnen hatte.

Die wichtigste Nachricht für die Mieter im Hochhaus an der Bäckerstraße 1, wo auch einige Arztpraxen untergebracht sind: Der Bau soll erhalten werden, gleiches gilt für das Wohn- und Ärztehaus Bäckerstraße 3. Die GEG kündigt an, dass diese Bestandsbauten zum Teil saniert und mit einer neuen, energieeffizienten Fassade versehen werden sollen, „so dass sie sich harmonisch in die Neugestaltung des Areals einfügen“. Die Mieter sollen wäh-

rend der Baumaßnahmen ihre angemieteten Räume behalten. Das gilt nicht für den eingeschossigen Bestandsbau direkt entlang der Bäckerstraße, in dem heute der geschlossene Kaufring und ein Supermarkt untergebracht sind. Dieses Gebäude wird durch einen viergeschossigen Neubau ersetzt. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ist auf rund 2400 Quadratmetern Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen. In den weiteren Obergeschossen sollen zwölf Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen.

Bodengleiche Duschen und abschließbare Fenstergriffe im Erdgeschoss

Im östlichen Bereich des Areals, auf dem Platz zwischen den beiden Arcaden-Blöcken, plant die GEG den Neubau von 66 Eigentumswohnungen, die sich auf drei Etagen und ein Staffelgeschoss mit Dachterrassen verteilen. Käufer dieser Wohnungen sind dann also die Zielgruppe der Immobilien-Anzeige im Internet, die Kunden mit „luxuriösen Raumhöhen bis zu 2,70 Metern im Staffelgeschoss“, mit bodengleichen Duschen, abschließbaren Fenstergriffen im Erdgeschoss, einer Gegensprechanlage mit Farb-Video-System und Handtuchheizkörpern lockt. Der offizielle Vertriebsstart ist im Januar 2018, be-

sonders eilige Interessierte, so heißt es, könnten sich schon vorab mit dem Verkaufsteam in Verbindung setzen.

Der Beginn der Baumaßnahmen, kündigt die GEG an, soll im Sommer 2018 sein. Mitte 2020 könnte das neue Quartier fertiggestellt sein. „Sämtliche Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Münchner Stadtverwaltung geplant und darauf ausgerichtet, den Interessen der aktuellen Mieter einschließlich der Einzelhändler gerecht zu werden“, heißt es in der Veröffentlichung des Projekts. Fragt man bei GEG-Sprecher Thomas Pfaff nach, wie etwa der Baustellenverkehr organisiert werden soll in diesem an sich verkehrsberuhigten Geschäftsbereich, an dem aber auch Busse und die Tram zum Bahnhof eng getaktet unterwegs sind, dann verweist er auf das frühe Stadium, in dem sich das Projekt noch befindet. Pfaff kann auch noch nicht sagen, wie sich die Sanierung auf die Mieten der Bewohner und Pächter in den Bestandsbauten auswirken wird.

Willy Schneider, Mitglied im Münchner Mieterbeirat und für die SPD im Bezirksausschuss Pasing-Obermenzing, ist jedoch schon mal auf alle Eventualitäten vorbereitet und kündigt an: „Sobald ich weitere Unterlagen habe, werde ich in diesem Hochhaus zum Türklingeln gehen und die betroffenen Mieter zur Gründung einer Mietergemeinschaftsgründung motivieren. Hoffentlich gelingt mir dies!“