

Pasing Central

Südlich des Bahnhofs und der Arcaden entsteht das wohl letzte Großprojekt im Herzen des Viertels mit 66 Eigentums- und zwölf geförderten Mietwohnungen. Zudem saniert der Investor das bestehende Hochhaus

VON JUTTA CZEGUHN

Pasing – Noch immer klebt der Hinweis „Räumungsverkauf“ in den Schaufenstern, obwohl der Kaufring schon seit Dezember 2016 geschlossen ist. Dort, wo einst die Kunden durch die automatische Tür rauschten, haben seit Monaten Obdachlose ihr Lager aufgeschlagen. Der Sommer 2018 hat es gut mit ihnen gemeint, jetzt allerdings muss man sich Sorgen machen um die Männer, die da auf ihren Matratzen liegen und der Kälte trotzen. „Wir haben mit der Landeshauptstadt und auch mit dem Pasinger Sozialbürgerhaus Kontakt aufgenommen“, sagt ein Sprecher der German Estate Group (GEG).

Der neue Wohnkomplex bekommt einen Innenhof samt Kinderspielplatz

Man suche nach einer Lösung. Denn dort, wo heute die Wohnungslosen leben, entsteht in den kommenden zwei Jahren „Pasing Central“, kurz „Pace“ – das wohl letzte Großprojekt im Herzen des Viertels.

Es war nur eine Frage der Zeit, dass sich auch dort, südlich des Bahnhofs und der Pasing Arcaden, etwas tut. Der Hochhauskomplex und die Bauten entlang der Bäckerstraße stammen aus den Sechzigerjahren. Im neu konstruierten Pasinger Zentrum sind sie Relikte aus einer anderen Zeit. Sie werden allerdings nicht verschwinden. Nach den Plänen der GEG bleiben das Hochhaus mit seinen Wohnungen und Arztpraxen sowie das Wohn- und Ärztehaus an der Bäckerstraße 3 erhalten und werden zum Teil saniert. Der eingeschossige Flachbau, in dem der Kaufring 32 Jahre untergebracht war, wird hingegen abgeris-



Einkehren, einkaufen, wohnen: Im Erdgeschoss des Neubaus an der Pasinger Bäckerstraße ist Gastronomie geplant, im ersten Stock ein Supermarkt und darüber zwölf geförderte Wohnungen.

SIMULATION: GEG GERMAN ESTATE GROUP AG/OH

sen und durch einen viergeschossigen Neubau ersetzt. Das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss bieten dann auf rund 2400 Quadratmetern Platz für Einzelhandel und Gastronomie. In den weiteren Obergeschossen entstehen zwölf geförderte Mietwohnungen. Im östlichen Teil der Liegenschaft, welche die GEG Ende 2015 übernommen hatte, entsteht nach einem Entwurf der MSM Meyer Schmitz-Morkramer Architekten auf drei Etagen und einem Staffelgeschoss ein Neubau mit 66 Eigentumswohnungen. Die Promenade, der sogenannte Paseo, verbindet das Areal mit den Pasing Arcaden. Der neue Wohnkomplex bekommt einen Innenhof samt Kin-

derspielplatz und einen öffentlichen Durchgang. Eine zweigeschossige Tiefgarage mit 123 Plätzen ist unter dem Komplex geplant – dort, wo es bislang bereits 44 Standplätze im Untergrund gab für die Bewohner des Hochhauskomplexes.

Ein hoher Kran steht derzeit auf dem Gelände. Die Fassade des Hochhauskomplexes ist seit geraumer Zeit eingerüstet, eine vorbereitende Maßnahme, wie der GEG-Sprecher berichtet, der mit Namen nicht in der Zeitung stehen möchte. Das Unternehmen habe nach Gesprächen mit den derzeit 22 Mietparteien im Hochhaus die Sanierungspläne modifiziert. Ziel sei es, den Kostenanstieg für die Mieter in Grenzen zu

halten. Zudem versuche man, die Bewohner mit den Arbeiten minimal zu behelligen. Umzüge während der Sanierung seien deshalb nicht notwendig. Laut Sprecher werden die Fassaden und das Dach des Gebäudes neu gedämmt, alle Wohnungen erhalten neue wärme- und schalldämmende Fenster mit Isolierglas, zudem werden die Balkone modernisiert und mit einem Steigleiter-Fluchtsystem versehen. Zur Modernisierung gehören auch neue Elektrokabel im Haus. Die Ölzentralheizung wird entfernt, das Hochhaus an das Münchner Fernwärmenetz angeschlossen. Die GEG geht davon aus, dass sich für die Mieter durch die Modernisierung die Nebenkosten deutlich senken werden.

Große Sanierungs- und Modernisierungsprojekte im Mietbestand verfolgen die Lokalpolitiker im Stadtviertel aus guten Gründen immer mit größter Aufmerksamkeit. Mieterbeirat Willy Schneider hatte den Bewohnern des Hochhauses geraten, eine Mietergemeinschaft zu gründen, was jedoch nicht zustande kam. Grund ist laut Schneider wohl auch der, wie er es nennt, offene Umgang der GEG mit den Mietern dort. Es gab mehrere Mieterversammlungen und auch die Zusage der GEG, das neue Mietrecht vorwegzunehmen, das der Gesetzgeber 2019 auf den Weg bringen wird. Freiwillig wolle sich die GEG bei der Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter auf maximal drei Euro pro Quadratmeter Mietfläche beschränken. Das kündigt die GEG den Mietern in einem Schreiben an.

Zusammen mit einer Anpassung der Mieten an den Münchner Mietspiegel, die im vierten Quartal 2019 geplant sei, ergebe sich so eine Mietsteigerung, die im Bereich von insgesamt rund 3,50 Euro pro Quadratmeter liegen werde.