

# Manhattan statt Glasscherbenviertel

Der Arnulfpark soll eine der besten Geschäftsadressen Münchens werden – die Wohnqualität ist aber umstritten

Von Alfred Dürr

Draußen hört man noch Baustellenlärm, drinnen herrscht schon gediegener Luxus. Investor Jörg Scheufele, Chef der Oberhachinger Alpha Invest Projekt GmbH, hat es sich in einem breiten Sessel des Musterbüros im künftigen Komplex „Central & Park“ bequem gemacht. Der Mann schwärmt von Manhattan. Dort stehen rund um den Central Park Büro- und Wohnhäuser in einem unverwechselbaren architektonischen Stil. Das Flair der weiten Welt soll auch hier zu spüren sein – in der Nähe der Hackerbrücke, im Neubaugebiet Arnulfpark.

Bis Mitte nächsten Jahren entsteht parallel zu den Bahngleisen ein langgezogener Bürokomplex mit zwei Wohn-Hochhäusern. Mit „Central & Park“ schließen

Modernes Großstadtgefühl mit Blick auf die Türme der Innenstadt.

sich langsam die Lücken, die noch auf dem riesigen Areal des ehemaligen Containerbahnhofs, Flohmarktgeländes und Busbahnhofs offen waren. „Früher war das hier doch ein richtiges Glasscherbenviertel“, sagt Scheufele. „heute ist der Arnulfpark ein absolut hochwertiger Büro-Standort.“ Dieses moderne Großstadtgefühl ist für den Investor enorm wichtig: „Schauen Sie, gleich dort drüben sieht man die Türme und Kuppeln der Altstadt.“ Die zentrale Lage mit der guten Anbindung an den Mittleren Ring und die öffentlichen Verkehrsmittel ist eines der stärksten Argumente für den Arnulfpark. Viele größere und kleinere Unternehmen haben ihre Büros im Neubaugebiet schon bezogen.

Am Arnulfpark scheiden sich die Geister. Die einen loben das moderne Erscheinungsbild von Münchens neuestem In-

nenstadt-Viertel. Die anderen stören sich an dem strengen Schema von Straßen, dem Park und den Häuserzeilen sowie an einer wenig aufregenden Architektur. Seit gut sechs Jahren entwickelt das Immobilienunternehmen Vivico, das sich in Deutschland auf Projekte spezialisiert hat, die aus ehemaligen Flächen der Bahn hervorgehen, zusammen mit vielen Partnern das Gebiet zwischen der Hacker- und Donnersbergerbrücke. Bis vor einiger Zeit bestand das neue Stadtviertel hauptsächlich aus aufwändigen Computersimulationen, doch die bunten Darstellungen haben sich Zug um Zug in reale Büro- und Wohngebäude verwandelt.

Noch im Bau sind neben dem Komplex „Central & Park“ unter anderem das Projekt „Skygarden“ mit einem 44 Meter hohen Gebäude und bis zu fünf Stockwerke umfassenden Wintergärten direkt an der Hackerbrücke. In die letzte noch verbleibende Baulücke soll schließlich das „Kontorhaus“ kommen. „Das meiste ist fertig“, sagt Vivico-Sprecher Markus Diekow. Und er sagt das nicht ohne Stolz. Namhafte Architektenbüros haben die Bürohäuser gestaltet: „In dieser Massierung findet man das in keinem anderen Neubaugebiet.“ Zwei Vier-Sterne-Hotels gibt es schon, die von den Gästen wegen ihrer verkehrsgünstigen Lage gut angenommen werden. Auch die Kulturfunktionäre ausgezeichnet. Die Freizeithalle in dem mehr als 100 Jahre alten Heizkraftwerk, das restauriert wurde, sei ein attraktiver Anziehungspunkt geworden.

Allerdings ist das mit der Akzeptanz des neuen Viertels so eine Sache. Die Versorgung mit Geschäften und Gastronomie war lange Zeit nicht besonders befriedigend. Der neue Zentrale Omnibusbahnhof an der Hackerbrücke mit seinen Läden und der dortigen Gastronomie habe die Situation jedoch deutlich entspannt, meint Markus Diekow. Außerdem soll es im Arnulfpark bald zusätzli-



Mehr als 2000 Menschen sollen hier bald wohnen, mehr als 7000 Menschen arbeiten. Der Arnulfpark nördlich der Bahngleise ist auf städtebaulichem Brachland entstanden: Das frühere Rangiergelände wurde zwischenzeitlich als Busbahnhof, Parkplatz und Flohmarkt genutzt. Fotos: Johannes Simon

che Gaststätten geben. Über die mangelnden Architekturqualitäten mancher Wohnanlagen muss man mit Diekow nicht diskutieren. Er räumt Probleme ein. Allerdings sollte man berücksichtigen, dass es im Arnulfpark rund ein Drittel geförderte Wohnungen gibt: „Da sind von vornherein finanzielle Grenzen gesetzt.“ Außerdem hätte das Gebiet rasch entwickelt werden müssen. Die ersten Be-

wohner sollten nicht das Gefühl haben, sie lebten auf einer Brache.

Das Wohnungen gerade auch in günstiger Lage zur Innenstadt dringend gebraucht werden, ist unumstritten. Wie aber sieht es mit den Gewerbeflächen aus – herrscht in München nicht schon ein großes Überangebot? Für Investor Jörg Scheufele ist die Frage leicht zu beantworten: „Wer heute als Unternehmen

große Flächen sucht, wird in Zentrumsnähe nur sehr schwer fündig. Der Arnulfpark macht ein sehr gutes Angebot.“

In den vergangenen Jahren hat ein Aspekt eine wichtige Rolle gespielt, der nicht in erster Linie mit dem äußeren Erscheinungsbild zu tun hat – das umweltschonende und energiesparende Bauen. Hier haben sich alle an der Konzeption des Arnulfparks Beteiligten sehr strenge

Richtlinien auferlegt. So werden beispielsweise nur ökologisch unbedenkliche Baustoffe verwendet. Um weite Transportwege zu sparen, kommen sie aus der Region. Bei der Kühlung und Heizung der Mietflächen nutzt man ressourcenschonende Technologien. Das sind Qualitäten, die eher im Verborgenen wirken, aber zum positiven Image des neuen Stadtteils beitragen sollen.