

# Ein Projekt, das städtische Wünsche wahr werden lässt

von Alexander Heintze



Am Isarufer sollen zwei Türme mit Mitarbeiterwohnungen und ein Klinikneubau entstehen. Quelle: ORT Group, Urheber: Janosch Welzien, Roman Leonhartsberger, Gert Goergens, Marianne Sigl

**München.** Der Wunschzettel für Bauprojekte der Stadt München sieht in etwa so aus: eine Vielzahl günstiger Mitarbeiterwohnungen für derzeit besonders gestresste Berufsgruppen, keine Flächenversiegelung, möglichst viel Grün und alte Bäume sowie eine ökologische Bauweise. An der Isar könnte der Traum Wirklichkeit werden.

Es kommt selten vor, dass Projektentwickler der Stadt alle Wünsche erfüllen. Die Projektentwicklung auf dem Areal des privaten Internistischen Klinikums München Süd (IKMS) in Thalkirchen kommt diesem Ideal aus Sicht der Stadt sehr nahe.

Das Klinikum in bester Lage zwischen Schäfflarnstraße und der Isar, unweit des Tierparks gelegen, erfüllt mit seiner Vielzahl an An-, Neu- und Umbauten nicht mehr die heutigen Anforderungen. Die Klinikgesellschaft würde gerne einen Neubau errichten und hat das Projekt jetzt vorgestellt.

Der Münchner Projektentwickler Ort-Gruppe des Unternehmers René Reif soll das neue Krankenhaus mit etwa 14.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche im laufenden Betrieb errichten. Ergänzt werden soll das eigentliche Krankenhausgebäude durch kliniknahe Nutzungen, die noch einmal etwa 12.000 m<sup>2</sup> ausmachen könnten.

In einem etwa 48 m hohen, zwölfgeschossigen Hochpunkt könnten etwa betreute Seniorenwohnungen unterkommen. Außerdem sind Büros, Forschungs- und Lehrräume sowie ein Ärztezentrum geplant. Auf dem Dach können sich die Entwickler ein Café vorstellen, im Erdgeschoss sind 800 m<sup>2</sup> für einen Bio-Supermarkt vorgesehen.

Ergänzt wird das Projekt durch zwei Wohntürme auf dem südlichen Teil des Grundstücks. Trotz der idealen Lage an der Isar werden hier keine Luxuswohnungen entstehen. Vielmehr plant der Investor Harry Habermann vor allem Wohnungen für das Klinik- und Pflegepersonal. Also für die Berufsgruppen, die nicht nur zurzeit dringend benötigt werden, aber seit Jahren Probleme haben, in München eine bezahlbare Wohnung zu finden. Solche Mitarbeiterwohnungen sind seit Langem ein Herzenswunsch von Münchens Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD).

Habermann kaufte vor einigen Jahren das Areal mit der früheren Villa des Klinikgründers Dr. Rinecker. Das herrschaftliche Haus mit 14 Zimmern, fünf Bädern, Sauna, Fitnessraum und Pool auf einem 4.000 m<sup>2</sup> großen baumbewachsenen Grundstück steht seit Jahren leer. 2018 war die Villa für mehr als 18 Mio. Euro angeboten worden. Nun soll der 22 m mal 22 m große Kubus weichen. Stattdessen sind auf der frei werdenden Fläche sowie auf einem freien Platz zwei fünfeckige Wohnhäuser geplant.

Die Gebäude hat Architekt Gert Georgens so geplant, dass die etwa 50 bis zu 25 m hohen Bäumen auf dem Grundstück erhalten bleiben. Ein Versprechen, das der grün-roten Stadtregierung sehr gefallen dürfte. Alte Bäume, die viel Feuchtigkeit speichern und Schatten spenden, spielen für das Stadtklima eine wichtige Rolle und sollen nach dem Willen der Stadt möglichst nicht mehr für Baumaßnahmen weichen müssen.

In dem mit 13 Geschossen etwas höheren der beiden Häuser entstehen 99 preisgedämpfte Wohnungen. In dem elfgeschossigen Gebäude sind es 70 frei finanzierte Mietwohnungen, die ebenfalls vorrangig an Klinikpersonal vermietet werden sollen.

Die beiden Häuser werden bis auf den Treppenhaukern in Holzbauweise errichtet. Eine Keramikfassade aus grünlichen Kacheln soll für den notwendigen Brandschutz sorgen und die Häuser zwischen den grünen Bäumen verschwinden lassen. Mit der Holzbauweise erfüllen die Entwickler der Stadt einen weiteren Wunsch.

In der Stadtgestaltungskommission kam das Projekt bereits überwiegend gut an. Wenn jetzt noch die entsprechenden Gremien zustimmen, können städtische Wünsche in Erfüllung gehen.