Der Neubau wird auch einen Nahversorger umfassen. Quelle: Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 8 Beteiligungs KG, Urheber: Oliv GmbH Thomas Sutor Architekt, Visualisierung Olof ErikssonVoevis

Karstadt am Nordbad weicht einem Bürobau

München. Nach dem Aus für Karstadt am Nordbad hat der Eigentümer bereits ein Konzept für einen Neubau vorgelegt. Anstelle des Warenhauses soll ein Bürogebäude mit Nahversorger entstehen.

Am Schluss ging alles ganz schnell. Vergangenen Samstag konnten die Schwabinger zum letzten Mal im Karstadt an der Schleißheimer Straße 93 einkaufen. Jetzt ist die Filiale dicht. Seit 1968 gab es Karstadt am Nordbad. Dementsprechend sieht das Gebäude aus. Nicht mehr sanierungsfähig, befand der Eigentümer, Ariston Grundbesitz aus München, und präsentierte schon nach kurzer Zeit Pläne für einen Neubau.

„Wir haben in der Corona-Zeit intensiv daran gearbeitet", berichtet Mitgesellschafter Stefan Pfender. Im vergangenen Sommer kaufte Ariston Grundbesitz das Gebäude in Erbpacht von der Highstreet Holding, einem Investorenkonsortium, dem unter anderem die Immobiliensparten von Goldman Sachs, der Deutschen Bank und von italienischen Investoren wie Pirelli RE, Bortelli und Generali RE angehören.

Eigentlich habe man keine Pläne für einen Abriss und Neubau gehabt. Galeria Karstadt Kaufhof (GKK) hatte beim Kauf immerhin noch einen Vertrag mit sieben Jahren Laufzeit. Inklusive der Verlängerungsoptionen rechnete Ariston für die kommenden 22 Jahre mit einer vermieteten Immobilie. Zwar habe beim Kauf die Opportunität auf eine spätere Entwicklung eine Rolle gespielt, gibt Pfender zu. Doch die schnelle Kündigung des Mietvertrags habe dann doch überrascht.

> Entwicklung war geplant – später irgendwann

Im Februar dieses Jahres ging das Eigentum an der Immobilie an Ariston über, wenige Monate später meldete GKK Insolvenz an, Ende Juni wurde der Mietvertrag gekündigt. Im Gegensatz zum Karstadt am Stachus wollte GKK beim Nordbad offenbar nicht über eine Verlängerung des Mietvertrags zu deutlich günstigeren Konditionen verhandeln. Das Aus war beschlossene Sache. Seit April zahlte GKK bereits die Miete nicht mehr.

Das Münchner Architekturbüro Oliv Thomas Sutor arbeitete den Entwurf aus, der vor wenigen Tagen dem Bezirksausschuss vorgestellt wurde. Eine Nutzung des bestehenden Gebäudes sei nicht möglich gewesen, erklärt Pfender. Die Flächenaufteilung war dafür nicht optimal. So dienten etwa die obersten beiden Geschosse bisher als Parkfläche. Künftig wird es vier unterirdische Geschosse geben. Die Fahrzeuge werden auf drei Geschosse unter die Erde verbannt. Es wird Platz für rund 380 Fahrzeuge geben.

> Der Bezirksausschuss will Wohnungen durchsetzen

In den vergangenen Wochen wurde spekuliert, dass auf dem etwa 6.500 m² großen Grundstück eine gemischte Immobilie mit Wohnungen, Büros und Nahversorgung entstehen könnte. Nun stellt Pfender klar: Es werden keine Wohnungen gebaut. „Das Grundstück ist Kerngebiet", sagt Pfender. Eine Planänderung hätte zu lange gedauert. Stattdessen baut Ariston nun ein Bürogebäude mit 30.000 m² Fläche. Im Erdgeschoss und im Untergeschoss werden rund 5.000 m² für einen Nahversorger und entsprechende Lagermöglichkeiten entstehen. Man stehe bereits in Verhandlungen mit Handelsketten. Geplant sind neben dem Nahversorger auch Flächen für eine Kindertagesstätte, ein Café und ein Restaurant. Auch eine Abholstation für Pakete ist vorgesehen.

Im ersten Quartal kommenden Jahres soll bereits mit dem Abriss des Gebäudes begonnen werden. Im September, so hofft Pfender, können die Arbeiten beginnen. Ob das so schnell weitergehen wird, ist nicht sicher. Der zuständige Bezirksausschuss kritisierte den Verzicht auf Wohnungen und lehnte den Entwurf erst einmal ab. **Alexander Heintze**