

Projektinformation

Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB), München

Gebäudekonzept: Im Zentrum von München realisiert die HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH, Essen, die Immobilie „Zentraler Omnibusbahnhof“ (ZOB), München. Der neue zentrale Münchner Busbahnhof ist integriert in ein innerstädtisches Dienstleistungs- und Handelszentrum. Auf einer Bruttogrundfläche von zirka 25 000 Quadratmetern sieht der „Zentrale Omnibusbahnhof“ neben dem Busbahnhof zusätzlich folgende Nutzungselemente vor:

- eine Einkaufspassage mit Handel, Gastronomie (ZOB-Passage), Reisezentrum
- Bürobereiche sowie
- ein Entertainmentbereich.

Vorbild für das in Deutschland einzigartige Konzept sind die Non-Aviation Bereiche der Flughäfen, deren Umsatz in den letzten Jahren stetig wächst. Der ZOB München greift diesen Trend auf und bietet neben dem Transportbereich eine Vielzahl an Dienstleistungen. Durch das ineinander greifende und sich ergänzende Dienstleistungskonzept entstehen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die aktuelle Planung des Architekturbüros Auer + Weber + Assoziierte baut auf dem Wettbewerbsentwurf auf,

der beim Ausschreibungswettbewerb der Landeshauptstadt München im Jahr 2002 den ersten Preis gewonnen hat.

Die Architekten haben in ihrem Entwurf die Nähe zum Hauptbahnhof aufgenommen und deuten sie in der prägnanten Gebäudeform, ähnlich einem ICE-Triebwerkkopf, an. Diese attraktive Architektur mit einer formgebenden Hülle aus Aluminiumrohren verleiht der Immobilie eine Einzigartigkeit, die sich auch in ihrer Multifunktionalität widerspiegelt.

Das Gebäude ist in verschiedene Nutzungsebenen gegliedert:

Ebenerdig befindet sich der Omnibusbahnhof für den gesamten Linienbusfernverkehr sowie einen Großteil des Touristenbusverkehrs für München. Diese Ebene ist, ähnlich wie ein Flughafen, in 29 Terminals untergliedert.

Kunden und Fahrgäste gelangen nach ihrer Ankunft über Rolltreppen oder Aufzüge in die zentrale Ebene auf dem Niveau der Hackerbrücke. Hier befindet sich die ZOB Passage mit Einzelhandels- und Gastronomieflächen, direkt darüber das Reisezentrum. Bezüglich Aufbau und Angebot der Dienstleistungen sind die Ebenen sowohl auf die Bedürfnisse der Busreisenden als auch auf die Nachfrage der Anwohner und der Laufkunden abgestimmt. Die Bürobereiche in den Obergeschossen sind über einen separaten Zugang erreichbar.

Insgesamt überzeugt das Konzept mit einer Mischung aus unterschiedlichen Dienstleistungen, die optimal auf die verschiedenen Zielgruppen abgestimmt sind. Der zentrumsnahe Standort an der S-Bahn ist für sämtliche Nutzungsbereiche optimal.

Standort:

Das Areal, auf dem der zentrale Omnibusbahnhof Münchens entsteht, liegt im Stadtteil Maxvorstadt an der Bahnachse München Hauptbahnhof-Laim-Pasing. Das direkte Umfeld wird bestimmt von hochwertigen Bürogebäuden sowie dem Münchner Hauptbahnhof. Im Westen schließt der Arnulfpark an, ein Entwicklungsareal mit etwa 1 000 Wohnungen, zirka 172 000 Quadratmetern Gewerbefläche, Kulturf lächen und neuen städtischen Einrichtungen.

Die Lage direkt an der S-Bahnhaltestelle Hackerbrücke unterstreicht die Zentralität des Standorts. Der direkte Anschluss an die S-Bahn-Hauptstrecke und an die Straßenbahn ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel. Die Fahrt zum Münchner Flughafen ist mit den S-Bahnlinien 1 und 8 in zirka 30 Minuten möglich. Diese optimale Verkehrsanbindung im öffentlichen Nah- und Fernverkehr wird im Individualverkehr durch eine schnelle Erreichbarkeit des mittleren Rings und damit der weiterführenden Autobahnanschlüsse ergänzt.

Im direkten Einzugsgebiet des ZOB leben zirka 42 000 Einwohner (Stadtbezirk Maxvorstadt), denen sich durch die ZOB-Passage neue Einkaufsmöglichkeiten bieten.

Hinzu kommen zirka 30 000 S-Bahnpendler täglich an der Haltestelle Hackerbrücke, die in die umliegenden Büroquartiere nördlich und südlich der S-Bahnstammstrecke fahren. Auch dieser Zielgruppe bietet der ZOB eine verbesserte Infrastruktur, insbesondere was die Einkaufsmöglichkeiten auf dem Weg von und zur Arbeit betrifft.

Termine:

Beginn der Abrissarbeiten: März 2007
Beginn der Tiefbauarbeiten: Juni 2007
Beginn der Hochbauarbeiten: Herbst 2007
Geplante Fertigstellung: voraussichtlich Frühjahr 2009

Projektbeteiligte:

Bauherr/Projektentwicklung: HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH
Niederlassung Südost
Pettenkoferstraße 33
80336 München

Stadt München: Landeshauptstadt München
Kommunalreferat
Roßmarkt 3
80331 München

Architekt: Auer+Weber+Assoziierte
Georgenstraße 22
80799 München

Betreiber Busbahnhof: Bayerisches Rotes Kreuz BRK
Mieter Büro: Elsevier GmbH
Mieter Entertainment: Craft Veranstaltungs AG
Mieter Gastronomie: Vapiano, Vinzenzmurr
Mieter Einzelhandel: Lidl, dm, Bienen-Apotheke, Feinkost Gross,
Peter Schouten Blumen

Daten und Fakten (zirka-Angaben):

Grundstücksgröße:	17 221 m ²
Bruttogrundfläche oberirdisch:	25 000 m ²
Bruttomietflächen ober- und unterirdisch	
• Büroflächen:	8 200 m ²
• Reisezentrum inkl. Gastronomie und reise-bedarfsbezogenem Einzelhandel:	6 400 m ²
• Omnibusbahnhof:	6 150 m ²
• Entertainment:	3 200 m ²
Anzahl Geschosse:	7
davon oberirdisch	5
Anzahl Pkw-Stellplätze:	172