

Endspurt am Rosenheimer Bahnhof

Ein Hotel, Hunderte von Wohnungen und ein eigenes Parkhaus: Auf dem Areal zwischen Bahnhof und Brückenberg entsteht mit dem Stadtquartier „Lokhöfe“ das derzeit größte Bauprojekt Rosenheims. Wann mit einer Fertigstellung gerechnet wird – und worauf sich die Bürger freuen können.

VON ANNA HEISE

Rosenheim – Stephan Meier wirkt entspannt. Er nickt den Arbeitern zu, spaziert über die Baustelle. Hin und wieder bleibt er stehen, zeigt auf Gebäude und erklärt, was wo entsteht. „Der Zeitplan war straff, aber wir befinden uns mitten im Endspurt“, sagt Meier. Er ist der kaufmännische Leiter des Unternehmens „S&P Commercial Development“ und kümmert sich gemeinsam mit seinen Kollegen um die Realisierung des Projekts „Lokhöfe Offices“. Denn neben den Senioren- und Studentenwohnungen – die in Zusammenarbeit mit BayernCare und Instone Real Estate gebaut werden – entstehen in der Nähe des Bahnhofs auch Büro- und Gewerbeflächen.

Zweithöchstes Gebäude der Stadt

Einer der Höhepunkte – im wahrsten Sinne des Wortes: Der zehnstöckige Businessstower mit einer Fläche von rund 5400 Quadratmetern. „Mit unseren 45 Metern werden wir das zweithöchste Gebäude in Rosenheim und haben uns knapp unter der Sparkasse einsortiert“, sagt Meier. Ein Großteil der Flächen sei bereits vermietet, unter anderem an die Creditreform, das Hauptzollamt sowie das kbo-Inn-Salzach-Klinikum. „Etwa 20 Prozent sind noch frei, darunter die Etage ganz oben“, sagt der kaufmänni-



Freuen sich über den Fortschritt: Stephan Meier, Prokurist und kaufmännischer Leiter (rechts), und Lorent Pickel, zuständig für die Vermietung.

FOTO PETER SCHLECKER

sche Leiter. Geplant sei, in den kommenden Wochen noch einmal verstärkt „in die Offensive zu gehen“. Unter anderem, weil der Zeitplan jetzt feststeht. So rechnet Meier mit einer Fertigstellung des Business Towers Ende des Jahres.

Jede Etage des Büroturms hat eine Fläche zwischen 450 und 580 Quadratmetern, auf der neben Einzel- und Doppelbüros auch einige Großraumbüros entstehen sollen. Zusätzlich ist im Erdgeschoss ein Konferenzraum geplant, der von den Unternehmen gebucht werden kann. „Somit braucht es nicht auf jeder Etage einen Besprechungsraum, der viel-

leicht höchstens zweimal am Tag genutzt wird“, sagt Stephan Meier. Stattdessen liege der Fokus auf einem modernen Konzept.

Während der Business Tower erst Ende des Jahres fertiggestellt werden soll, können die Mieter auf den Baufeldern 4 und 5 bereits deutlich früher einziehen. Dort entstehen neben 142 Studentenapartments auch 44 Seniorenwohnungen, eine Pflegeeinrichtung für insgesamt 81 Bewohner, ein über 2000 Quadratmeter großer Edeka-Markt sowie das Hotel „Premier Inn“ mit 145 Zimmern.

„Rosenheim ist für uns, wie viele weitere Standorte

in Deutschland, ein primärer Zielmarkt für unsere Expansion in Deutschland. Der Entscheidung für Rosenheim ging eine tief greifende Standort- und Marktanalyse voraus, nach der wir zu dem Ergebnis gekommen sind, dass wir in dieser Lage 145 Premium Economy Zimmer erfolgreich betreiben können“, teilt eine Sprecherin des Hotels auf OVB-Anfrage mit. Sie rechnet mit einer Eröffnung im Oktober 2024. „Die Hotelfassade ist bereits fertig, die Gerüste sind rückgebaut. Als Nächstes werden die Hotelzimmer und anschließend die Rezeption fertiggestellt“, sagt die Sprecherin. Auch auf dem Bau Feld 6

liegt der Fokus in den kommenden Monaten vor allem auf der Inneneinrichtung. Um die kümmert sich das Innenarchitekturbüro der „Brücknerinnen“ um Natalia Schauland, Klara Keuper und Anthea Lerch. „Viele Dinge, wie das Eingangsportal oder wie die Fenster aussehen sollen, wurden bereits im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs festgelegt“, erklärt Natalia Schauland.

Seit 2021 sind sie und ihr Team Teil des Projekts. Es wurden Planungen erstellt, überlegt, wie sich was wirtschaftlich umsetzen lässt. „Wir kümmern uns vor allem um die Gestaltung der Besprechungsräume“, er-

klärt Anthea Lerch. Die Vorgabe sei gewesen, ein Konzept zu entwickeln, das sich in das gesamte Areal einfügt. „Wir haben uns das Logo der Lokhöfe angeschaut, das an eine Raute erinnert“, sagt sie. Dieses Zeichen steht unter anderem für Schnittstellen, Überschneidungen und Knotenpunkte. Und genau darum geht es laut Anthea Lerch auch in einer Lobby. „Es ist ein Treffpunkt, wo es immer wieder verschiedene Überschneidungen gibt“, sagt die Innenarchitektin.

Hingucker wird deshalb ein aufwendig gestaltetes Decken-Raster, das sich sowohl in der Wandgestaltung als auch in den Besprechungsräumen wiederfindet. Im Badezimmer wird es dreieckige Wandfliesen geben, die Teeküche kann mit einem Klappbeschlag so verschlossen werden, dass diese nicht sofort als Teeküche ersichtlich ist, zudem sollen verschiedene Schließfächer für Mieter und Besucher bereitgestellt werden. „Das Konzept der ‚Brücknerinnen‘ und die gemeinsam mit dem Auftraggeber definierte Farbgebung finden sich in allen Bereichen des Erdgeschosses wieder“, ergänzt Natalia Schauland. Sie geht davon aus, dass die Arbeiten im Herbst 2024 abgeschlossen sein werden.

Dachgarten für das Parkhaus

Zu dieser Zeit dürfte auch das Parkhaus in der Nähe des Brückenberges fertig sein, das Platz für 347 Autos bietet. „Das Dach wird mit einem Platanendachgarten ausgestattet“, sagt Stephan Meier. Ein wichtiger Fokus des Projekts liegt ihm zufolge zudem auf der Nachhaltigkeit. So strebe das Projekt eine Zertifizierung in Gold durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) an. Zusätzlich wird eine CO₂-arme Wärmeversorgung durch die Stadwerke Rosenheim ermöglicht.