

Viel Potenzial und alte Zöpfe

Eckhaus am Bahnhof ist nur der Anfang: Thierer will am liebsten alles überplanen

Penzberg – Es gibt nur wenige Flächen in Penzberg, die für großflächigen Einzelhandel geeignet sind. Eine davon liegt zwischen dem Discounter Aldi und dem Bahnhof. Dort, wo derzeit noch Pendler ihre Fahrzeuge abstellen, könnte künftig etwa ein Textil-Unternehmen ansässig werden, zumindest wenn es nach dem Willen der MTP Wohnbau GmbH mit Sitz in Günzburg geht. Die Gesellschaft hat das Umfeld des Bahnhofs im Auge und will dies entwickeln. Der Anfang dazu ist mit dem Abriss des Gebäudes an der Ecke Bahnhof- und Philippstraße gemacht, das im Volksmund kurz das Lerzerhaus genannt wird, weil der Raumausstatter Lerzer dort eine halbe Ewigkeit seinen Laden hatte. Das Gebäude aber hat ihm zu keinem Zeitpunkt gehört, weil Lerzer das Haus nie und nimmer hätte so verfallen lassen.

Wie dem auch sei: Johann Thierer, der Geschäftsführer der MTP, plant an dieser markanten Stelle jetzt zunächst einmal ein ebenso markantes Gebäude und setzt darüber hinaus große Hoffnungen auf den Bebauungsplan, den das Stadtbauamt gerade fort schreibt. Der Plan umfasst das gesamte Bahnhofsumfeld, einschließlich der auf der anderen Seite der Gleise gelegenen Flächen. Und dies nicht zuletzt deshalb, weil dort der Discounter Aldi liegt und ein Gutachten erst kürzlich zeigte, dass 39 Prozent der Aldi-Kunden von dort aus für weitere Einkäufe die Innenstadt ansteuern. Diese Koppelungsfunktion hat jedenfalls das Interesse der MTP Wohnbau geweckt, und sie könnte auch dem Einzelhandel in der Innenstadt zugute kommen, wie Stadtbaumeister Justus Klement hofft.

Eine Initialzündung für eine derartige Entwicklung soll zumindest der angedachte Neubau gleich neben dem Bahnübergang sein. Auf einer Länge von 50 Metern könnte an dem städtebaulich markanten Standort ein modernes Geschäfts- und Wohnhaus entstehen, das neben Arztpraxen im Erdgeschoß auch ein Café beherbergen könnte. Die MTP hat dazu den aus Brixen stammenden Architekten Markus Tauber mit der Planung beauftragt. Und der hat ein viergeschoßiges Gebäude inklusive Penthouse ganz oben entworfen, das mit aufeinander versetzt liegenden Ebenen auffällt. „Das ist den Kohleschichten unter Tage nachempfunden“, erklärt Tauber und betont, dass damit ein Bezug zur ehemaligen Bergwerksstadt geschaffen werden soll.

Wie groß genau der Neubau



Den Kohleschichten unter Tage nachempfunden: So stellt sich Architekt Markus Tauber den Neubau an der Ecke Philipp-/Bahnhofstraße vor. Für Bauträger Johann Thierer soll dies aber nur der Startschuss für mehr sein.

des Privathauses zwischen dem Eckgebäude und der Post bereits signalisiert habe, sein Areal mit überplanen zu wollen, blockiert der Nachbar an der Bahnhofstraße noch. „Er will nicht verkaufen“, so Thierer, der deshalb bis dato einen Neubau mit einer Breite von 17 Metern planen lässt. Immerhin könnte im Schulterschluss mit der Hypo Vereinsbank, die bereits eine Tiefgarage hat, diese unterirdische Parkmöglichkeit vergrößert werden.

Thierer ist auf diese Lösung mehr oder weniger angewiesen, weil er für seine Neubaupläne jede Menge Stellplätze nachweisen muss. Bei seinem derzeitigen Großprojekt in der Innenstadt, „Penzbergs neue Mitte“ neben der Christkönig-Kirche, hat er jedenfalls schon mal bewiesen, dass er als Schwabe nicht nur sparsam, sondern auch recht findig ist. Er hat für dieses Gebäude kurzerhand erklärt, zentrumsnahe Altenwohnungen bauen zu wollen, was ihm die Schaffung vieler Stellplätze erspart hat. Hintergrund ist, dass die Stadt bei Wohnungen für Senioren oder Studenten weitaus weniger Stellplätze verlangt als bei normalen Wohnungen, weil man im Rathaus davon ausgeht, dass die einen kein Auto mehr haben und die anderen sich keines leisten können.

Unabhängig davon, sollte es tatsächlich gelingen, die Hypo-Tiefgarage mit der von Thierer unabhängig aller Kunstgriffe zu verbinden, soll die Einfahrt am Bahnhofsvorplatz errichtet werden. Dieser Vorplatz könnte dann ebenfalls Teil der Neuplanung werden. Denn durch das neue Gebäude wird – so viel steht schon einmal fest – der Gehweg an der Ecke Philipp- und Bahnhofstraße verbreitert. „Wir haben uns da etwas Grund gesichert“, erklärte Stadtbaumeister

ren, Passanten könnten eventuell auch unter die Arkaden des neuen Gebäudes geführt werden, was einem dort ansässigen Einzelhandel sicher gefallen dürfte.

„Potenzial in der Kaufkraft“ gibt es jedenfalls, meint Thierer. Deshalb würde er am liebsten auch im weiteren Umfeld mit einer Planung zum Zuge kommen. Denn gegenüber dem Bahnhof (in Richtung Aldi) verfügt die Stadt über das einzige Areal für großflächigen Einzelhandel in der Nähe der Innenstadt. Denkbar ist für Thierer hier ein „Textiler“ oder ein Vollsortimenter, wie im Fachjargon ein großer Supermarkt heißt. Ideen, wie man diese Läden mit der Innenstadt verbindet, ohne durch geschlossene Bahnschranken ausgebremst zu werden, hat Thierer auch schon. Er denkt bereits über eine Fußgängerbrücke nach.

Das ist dann der Punkt, wo Stadtbaumeister Klement tief durchschnauft. Klement ist jedenfalls von Thierer schon deshalb recht angegan, weil er im Augenblick der einzige zu sein scheint, der in der Penzberger Innenstadt im großen Stil investiert und dies auch weiter tun will. Bei der Frage nach der Fußgängerbrücke, weiß auch Klement nicht recht, wie das funktionieren soll, schließlich müsste man damit ja die Oberleitung der Bahn überwinden, weshalb Schwindelfreiheit hier unbedingt erforderlich ist. Doch Klement geht es nicht darum, er sagt: „Wie man das unter städtebaulichen Aspekten darstellen soll, erschließt sich mir noch nicht.“

Dabei hat Thierer längst nicht nur das Areal jenseits der Gleise im Auge: „Es geht auch um eine Weiterentwicklung des Bahnhofs“, sagt er. Gerade bei den Reisenden sei ein Drogeriemarkt oder ein Biomarkt an der „Mobilitätsdrehschei-

ein paar Jahren beinahe ein Sakrileg in Penzberg war: Kunden könnten über die von Thierer angeordnete Brücke auch das Parkhaus ansteuern, das sich dann auf der anderen Seite des Bahnhofs befinden würde. Das, so Klement, sei ja ohnehin Thema im Stadtrat. Schon richtig, aber es ist noch gar nicht lange her, da wurde etwa die CSU als Totengräber der Innenstadt gescholten, weil sie so ein Parkhaus auf dem Bahnhofsparkplatz gefordert hatte. Damals war man nämlich im Stadtrat mehrheitlich davon ausgegangen, dass Leute, die dort ihr Auto abstellen, alles tun, nur nicht in die Innenstadt zum Einkauf schlendern. So ändern sich die Zeiten, wenn man ein Marketingunternehmen wie die Cima mit einer Umfrage beauftragt und dann die 39 Prozent von Aldi als Ergebnis erhält.

Johann Thierer hat jedenfalls bereits eine Anfrage an die Stadt gerichtet, das komplette Areal zwischen Philippstraße und Bahnhofsparkplatz überplanen zu dürfen. „Konkrete Grundstücksverhandlungen gibt es aber noch keine“, beruhigte Klement, der einerseits von Thierers Elan angetan ist, dem dies aber andererseits auch eine Spur zu temporeich ist. Klement will erst einmal weiter den Bebauungsplan vorbereiten, der Grundlage für eine weitere Entwicklung ist.

Thierer geht das alles jedoch viel zu langsam. Im Herbst, so erklärte er, wolle die MTP mit verschiedenen Planungen in den Stadtrat gehen. Und innerhalb von sechs Monaten lägen sicher auch ein halbes Dutzend Anfragen von potenziellen Mietern vor. Ein Projektstart, sagt Thierer, sei im Zeitraum von einhalb bis drei Jahren denkbar. So viel ist sicher: Der Schwabe aus Günzburg drängt den Stadtrat, schneller als ihm lieb sein kann zu Entscheidungen und vornehmlich dazu, alte

schoß auch ein Café beherbergen könnte. Die MTP hat dazu den aus Brixen stammenden Architekten Markus Tauber mit der Planung beauftragt. Und der hat ein viergeschoßiges Gebäude inklusive Penthouse ganz oben entworfen, das mit aufeinander versetzt liegenden Ebenen auffällt. „Das ist den Kohleschichten unter Tage nachempfunden“, erklärt Tauber und betont, dass damit ein Bezug zur ehemaligen Bergwerksstadt geschaffen werden soll.

Wie groß genau der Neubau letztlich wird, hängt noch von den benachbarten Grundstückseigentümern ab. Während der Eigner

können.

Unabhängig davon, sollte es tatsächlich gelingen, die Hypo-Tiefgarage mit der von Thierer unabhängig aller Kunstgriffe zu verbinden, soll die Einfahrt am Bahnhofsvorplatz errichtet werden. Dieser Vorplatz könnte dann ebenfalls Teil der Neuplanung werden. Denn durch das neue Gebäude wird – so viel steht schon einmal fest – der Gehweg an der Ecke Philipp- und Bahnhofstraße verbreitert. „Wir haben uns da etwas Grund gesichert“, erklärte Stadtbaumeister Justus Klement. Die bislang beengte Fußwegsituation würde dann der Vergangenheit angehören.

damit ja die Oberleitung der Bahn überwinden, weshalb Schwindelfreiheit hier unbedingt erforderlich ist. Doch Klement geht es nicht darum, er sagt: „Wie man das unter städtebaulichen Aspekten darstellen soll, erschließt sich mir noch nicht.“

Dabei hat Thierer längst nicht nur das Areal jenseits der Gleise im Auge: „Es geht auch um eine Weiterentwicklung des Bahnhofs“, sagt er. Gerade bei den Reisenden sei ein Drogeriemarkt oder ein Biomarkt an der „Mobilitätsdrehscheibe Penzbergs“ durchaus denkbar, „denn das fehlt hier einfach“. Und Thierer spricht aus, was noch vor

vorbereiten, der Grundlage für eine weitere Entwicklung ist.

Thierer geht das alles jedoch viel zu langsam. Im Herbst, so erklärte er, wolle die MTP mit verschiedenen Planungen in den Stadtrat gehen. Und innerhalb von sechs Monaten lägen sicher auch ein halbes Dutzend Anfragen von potenziellen Mietern vor. Ein Projektstart, sagt Thierer, sei im Zeitraum von einhalb bis drei Jahren denkbar. So viel ist sicher: Der Schwabe aus Günzburg drängt den Stadtrat, schneller als ihm lieb sein kann zu Entscheidungen und womöglich dazu, alte Zöpfe der städtebaulichen Entwicklung abzuschneiden. arr/la