



Salvis erschafft das Sugar Valley

München. Auf früheren Gewerbe- und Industrieflächen entsteht ein Quartier mit drei Hochhäusern und rund 150.000 qm Mietfläche. Es könnte der Auftakt für einen großen Umbau des Stadtviertels sein.

Das Münchner Werkviertel am Ostbahnhof ist zum Inbegriff einer gelungenen Transformation von einem Industriegelände zu einem gemischten Viertel mit Büros, Hotel, Einzelhandel, viel Gastronomie und gelungener Architektur geworden. Nur beim Wohnungsbau hapert es noch. Die angekündigten Projekte lassen auf sich warten. An der Boschetsrieder Straße im Stadtteil Obersendling im Münchner Süden könnte nun etwas ähnliches gelingen. Auch wenn Ulrich Fischer, Chef des Münchner Projektentwicklers Salvis Consulting, den Vergleich mit dem Werkviertel nicht mag. Oder vielleicht ein bisschen. Denn er will auf dem knapp 50.000 qm großen Grundstück einiges besser machen als im Werkviertel. Den Wohnungsbau zum Beispiel. Wohnungen sollen nicht

am Rand, sondern mitten im Quartier entstehen. Einkaufsmöglichkeiten, Sportplätze, Cafés und Kultur sollen direkt vor den Haustüren für Leben im Quartier sorgen.

Salvis hatte sich das Entwicklungsgebiet mit insgesamt sieben Grundstücken zusammengekauft. Den Auftakt machten die ehemaligen Siemens-Gebäude an der Machtlfinger und Boschetsrieder Straße. Dann verlegte der Betonhersteller Heidelberger Zement sein Werk nach Freiham und Salvis griff erneut zu. Hinzu kamen über die Jahre weitere Grundstücke. Zuletzt musste noch ein Betreiber von Lagerflächen aus seinem langjährigen Mietvertrag herausgekauft werden. „Für viel Geld“, wie Fischer schmunzelnd zugibt. Vor vier Jahren dann hat der Planungsausschuss des Stadtrats den Weg für die Neugestaltung des Areals frei gemacht. In

rekordverdächtiger Zeit hat die Stadt München danach den Bebauungsplan verabschiedet.

Insgesamt entstehen 170.000 qm oberirdische Bruttogrundfläche (BGF). In elf Gebäuden sollen am Ende 150.000 qm Mietfläche zur Verfügung stehen. Das bisher komplett versiegelte Areal wird in großen Teilen aufgebrochen, sodass 20.000 qm Frei- und Grünflächen entstehen.

Teil des ersten Bauabschnitts mit insgesamt 42.000 qm BGF ist ein 80 m hoher Büroturm des dänischen Architekturbüros Cobe. In dem 20 Stockwerke hohen Gebäude mit 24.000 qm BGF sind überwiegend Büros vorgesehen. Hinzu kommt Gastronomie im Erdgeschoss und in der obersten Etage. Dort soll es auch einen öffentlichen Pool mit einer Bar geben.

Begleitet wird das Hochhaus von einem fünfstöckigen L-förmigen Sockelgebäude. Dort sind 12.000 qm für weitere Büros, Coworkingflächen, ein Fitnessstudio und sogenannte Gründergaragen geplant. „Das

Gründergaragen für das nächste Mega-Start-up

werden klassische Garagen mit Rolltoren“, betont Fischer. Für ihn ist es eine Reminiszenz an die berühmte Garage, in der Steve Jobs und Steve Wozniak 1976 den ersten Apple-Computer zusammenbauten und damit ein Weltunternehmen begründeten. Auch der zweite Teil des Projektnamens Sugar Valley verweist auf das US-Hightech-Zentrum Silicon Valley. Der Sugar-Teil ist eine Erinnerung an die Zwischennutzung Sugar Mountain, die derzeit noch mit Sport und Kunst auf dem Areal zuhause ist.

Ebenfalls im ersten Abschnitt soll eine 6.000 qm große Markt- und Eventhalle mit Läden, Veranstaltungs- und Kulturflächen entstehen. Das Berliner Architekturbüro J.Mayer.H setzte sich hier mit seinem Entwurf durch. Diese Halle sei „kein Profitbringer“, gibt Fischer zu. Aber sie sei notwendig, um Leben ins Quartier zu bringen. Im Erdgeschoss der Halle wird es klassische Verkaufsstände und Imbisse geben. Im Obergeschoss sind Veranstaltungsflächen vorgesehen. » Seite 23

Der Turm des ehemaligen Betonwerks in Obersendling muss dem Neubau weichen. Ebenso die Zwischennutzung Sugar Mountain.
Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Alexander Heintze

Salvis erschafft das Sugar Valley

» Fortsetzung von Seite 17

Das leuchtend rote Gebäude soll mit großen grünen Terrassen und Freitreppen zum zentralen Punkt des Quartiers werden. Auf dem Dach ist zudem eine weithin sichtbare Lichtskulptur geplant. Fertig werden sollen die ersten Gebäude bereits 2027. Vermarktet werden die Flächen von der Maklerfirma JLL.

Etwa 300 Mio. Euro dürfte der Auftakt kosten. Ein Bankenkonsortium steuert etwa 60% als Senior Loan bei. Den Rest bringen Salvis als Eigenkapital- und das Strüngmann-Family-Office Athos als Mezzaninekapitalgeber auf. Das Sugar Valley ist das bisher größte Projekt der 1994 gegründeten Salvis AG. Fischer gibt den gesamten Investitionswert mit mehr als 1 Mrd. Euro an. In München hat Salvis unter anderem das Einkaufszentrum Mona in der Pelkovenstraße mit rund 7.700 qm Verkaufsfläche und zusammen mit Art-Invest das 27.500 qm große Bürohaus Nove by Citterio im Arnulfpark entwickelt.

Die ersten Gebäude will Salvis erst einmal in den Bestand übernehmen. Bei den restlichen Gebäuden wolle man dann mit anderen Projektentwicklern sprechen, sagt Fischer der Immobilien Zeitung. Er könne sich Joint Ventures vorstellen, aber auch Eignutzer vor allem aus dem Life-Science-Bereich seien schon vorstellig geworden.

Bestandteil der späteren Entwicklung ist ein zweites, 80 m hohes Bürohochhaus mit etwa 35.000 qm BGF. Als Mieter für eines der Bürogebäude war vor zwei Jahren die Bayerische Landesbank im Gespräch. Allerdings entschied sich die Bank später, an ihrem bisherigen Standort in der Münchner Innenstadt zu bleiben. In einem weiteren 80-m-Turm sind 150 Wohnungen sowie ein Gesundheitszentrum, Gastronomieflächen und ein Café in den unteren Etagen vorgesehen.

Insgesamt werden in dem Quartier 250 Wohnungen gebaut. Salvis profitiert dabei von einer Ausnahmeregelung. Das Projekt gilt noch als sogenannter Altfall und ist damit von der Verschärfung der Sozialgerechten Bodennutzung (Sobon) im Jahr 2021 ausgenommen. Nach der Sobon von 2017 sind 30% der Wohnungen als geförderte und weitere 10% als preisgedämpfter Mietwohnungsbau zu realisieren. Mit insgesamt sechs Restaurants und einer Rooftop-Bar soll zumindest etwas Werksviertel-Flair ins Sugar Valley einziehen.

Im Umfeld sind weitere Neubauten geplant

Eine weitere Besonderheit ist, dass Fischer das Sugar Valley zu einem zu 100% CO₂-neutralen Quartier machen will. Während der spätere CO₂-freie Betrieb mit Wärme, Kälte und Energie aus Grundwasser, bodennaher Geothermie, Solar- und Windstrom heute fast zum Standard gehört, soll auch der Bau CO₂-neutral sein. Neben dem Einsatz etwa von recyceltem Beton gehe das nur über den Kauf von Zertifikaten, gibt

Fischer zu. Etwa 60% des anfallenden CO₂ müsse er darüber kompensieren, schätzt er. Sollte die Stadt bei den Stellplätzen noch entgegenkommen, werde die Bilanz besser.

Das Sugar Valley ist nur ein Teil der Umgestaltung des gesamten Viertels. Rund um das Salvis-Vorhaben tut sich etwas. Auf dem benachbarten Grundstück an der Geisen-

hausenerstraße 6 will der Dieburger Projektentwickler Kolb + Partner zwei Gebäude errichten. Entstehen sollen ein Boardinghaus mit 8.900 qm BGF für Serviced Apartments sowie ein Bürogebäude mitsamt Tankstelle im Erdgeschoss.

Auf der anderen Seite an der U-Bahn soll ein früheres Wohnheim ebenfalls einem Büroneubau weichen. Außerdem wird der ehemalige Real-Markt an der Machtfinger Straße abgerissen. Das Gebäude steht seit 2016 leer. Jetzt will die Schwarz-Gruppe, zu der neben Kaufland auch Lidl gehört, dort mehrere Neubauten hochziehen. Zentral ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Fachmarkt mit Café im Erdgeschoss und einem Kaufland-Supermarkt mit 5.000 qm Verkaufsfläche im ersten Obergeschoss. Die höheren Stockwerke sind für eine Privatschule mitsamt Dreifachturnhalle und Kin-

Ein Bürohochhaus und das kunstvoll entworfene Marktgebäude bilden den Auftakt der Quartiersentwicklung Sugar Valley. Quelle: Play-Time architectural imagery



dertagesstätte vorgesehen, wie aus Unterlagen des zuständigen Bezirksausschusses hervorgeht. An der Boschetsrieder Straße ist zudem ein sechsgeschossiges Gebäude geplant.

Inklusive der Machtfinger Höfe schätzt Fischer, dass auf dem gesamten Areal einmal Gebäude mit mindestens 250.000 qm BGF stehen werden. Hinzu kommen könnte irgendwann noch die Neugestaltung der riesigen Halle in der Schertlinstraße. Diese gehört dem Vernehmen nach der Vinzenzmurr-Familie Brandl. **Alexander Heintze**