

Auf „Sugar Mountain“ folgt „Sugar Valley“

Auf der Industriebrache an der Boschetsrieder und Machtlfinger Straße entsteht ein Gewerbe- und Wohnungsbauprojekt der besonderen Art – inklusive Dachpool und „Gründergaragen“.



Auf einer alten Industriebrache in Obersendling (unten) entsteht ein neuer Stadtteil. In der Markthalle (großes Bild, links) sollen nach dem Willen von Sugar-Mountain-Miterfinder Michi Kern (oben, rechts) und Salvis-Geschäftsführer Torsten Bischoff Sport und Kultur ein Zuhause finden.
SIMULATION: SALVIS CONSULTING, FOTOS: STEPHAN RUMPF



Von Ulrike Steinbacher

Nach dem Berg das Tal – in Obersendling heißt das: Nach Film-Fans, Fußballern, Tänzern und Künstlern kommen jetzt bald Menschen, die arbeiten, wohnen, essen, einkaufen und Unterhaltung finden wollen. Der Berg, das ist die vielgeliebte Zwischennutzung „Sugar Mountain“ auf dem Gelände des Betonwerks Katzenberger, die Ende August oder Anfang September nach drei Jahren Betrieb Geschichte sein wird. Dann nämlich startet der Abriss für das Tal, das Gewerbe- und Wohnbauprojekt „Sugar Valley“, dessen Name einerseits eine Hommage an den Vorgänger ist und andererseits Richtung Silicon Valley schielt – womöglich wird sich ja der nächste Bill Gates in einer der kleinen Büroeinheiten mit Rolltor einmieten, von Salvis-Chef Ulrich O. Fischer, dem Bauherrn, schon einmal vorsorglich „Gründergaragen“ getauft.

Die Politiker sprechen von einem „guten Impuls für Obersendling“

Die Salvis Consulting AG mit Sitz am Arnulfpark plant auf der Industriebrache an der Boschetsrieder und der Machtlfinger Straße einen großen Wurf. Bei der Pressevorstellung am Dienstag bekam sie dafür viel Lob von Stadtverwaltung und Kommunalpolitik – parteiübergreifend. Grünen-Stadtrat Paul Bickelbacher sprach von einem „guten Impuls für Obersendling“, Wirtschaftsreferent Clemens Baumgärtner (CSU) wünschte sich möglichst viele

Nachahmer. Und Ute Michel-Grömling vom Planungsreferat verwies darauf, dass der Bebauungsplan „sehr schnell“, nach nur vier Jahren, fertig war, weil es kaum Einwände gegeben habe. Daran zeige sich die „sehr große Akzeptanz“ für das Konzept.

Dabei war es gar nicht von Anfang an der Plan, gleich ein ganzes Quartier zu errichten, sagte Ulrich Fischer. Begonnen hatte alles 2019, als Salvis von Siemens ein erstes Grundstück mit alten Bürohäusern erwarb, dann das Betonwerk und nach und nach fünf weitere Areale dazunahm, schließlich einen Lagerflächen-Betreiber mit viel Geld aus seinem langjährigen Mietvertrag herauskaufte und die Nachbarn im Osten und Westen dazu brachte mitzumachen – mit einem Supermarkt plus Privatschule respektive einer Tankstellen-Bürogebäude-Kombination und einem Hotel. Salvis selbst errichtet auf seinem knapp 50 000 Quadratmeter großen Grundstück 150 000 Quadratmeter Geschossfläche.

Vorgesehen sind sechs Bauabschnitte mit elf Gebäuden. Um den ersten Abschnitt mit drei Bauten im Südosten des Geländes ging es am Dienstag. Er soll schon Ende 2027 fertig sein und umfasst eines der drei 80-Meter-Hochhäuser des Sugar Valley. Geplant sind darin Büros und Wohnungen und – auf Fischers besonderen Wunsch – ein öffentlicher Dach-Pool mit Bar.

Hinzu kommen ein L-förmiges Sockelgebäude mit Büros und den schon erwähnten Gründergaragen sowie eine Markthalle zum Einkaufen und Essen mit Veranstaltungsflächen in den Obergeschossen. Dort soll der alte Sugar Mountain eine neue und



diesmal endgültige Bleibe finden. Zur Freude von dessen Miterfinder Michi Kern. Das Besondere an dieser Zwischennutzung seien die vielen öffentlichen Sportflächen, sagte er. Sie dienten aber auch als Vehikel, um Besucher für Kulturveranstaltungen zu interessieren. Und dass das Konzept im Viertel ankomme, sehe man allein daran, wie sauber es auf dem Gelände sei, obwohl es rund um die Uhr offenstehe. „Wir sind glücklich, dass wir auch in Zukunft vorkommen“, sagte er mit Blick auf die geplanten Markthalle.

Dieses Gebäude sei kein Profitbringer, erklärte Fischer, aber wesentlich für die DNA des Quartiers, ein Magnet, ein Treffpunkt. Also hat das Berliner Architekturbüro J.Mayer.H eine vielseitig nutzbare offene Struktur in Signalrot mit großen begrünten Terrassen und eleganten Freitreppen entworfen. Als „Kunstkomponente“, wie es Architekt Hans Schneider formulierte, ist auf dem Dach eine vielfach programmierbare Lichtskulptur vorgesehen.

Die Entwürfe für Hochhaus und Sockelgebäude – beide zum Hauptplatz ausge-

richtet und mit viel Grün geplant – stammen von Cobe Architects aus Kopenhagen, die schon am Masterplan für das Quartier mitgewirkt hatten. Architekt Tonny Jensen wies auf die optische Vereinheitlichung der Erdgeschosszone durch die gewölbten Holzprofile hin, die sich im Dachgeschoss des Hochhauses wiederholen.

Insgesamt sollen auf dem Gelände Arbeitsplätze für 5000 Menschen entstehen und etwa 220 Wohnungen. Mehr Wohnen geht nicht, weil es sich um ein Gewerbegebiet handelt. Wo einmal 175 Betonlaster pro Tag herumkurvten, entstehen jetzt 20 000 Quadratmeter öffentliche Grünflächen mit Fuß- und Radwegen neu.

Heizung und Kühlung im Quartier sind autark und unabhängig von städtischer Fernwärme und -kälte. Zum Einsatz kommen nur Geothermie, Sonne und Wind. Das Sugar Valley werde ESG-konform sein, sagte Fischer, also Umwelt-, Sozial- und Governance-Richtlinien einhalten, was für viele potenzielle Mieter heute ein wichtiges Kriterium sei.

Den Anschluss ans öffentliche Verkehrsnetz bietet schon jetzt die U3, Bus- und Tramhaltestellen sollen dazukommen. Dennoch wird das Areal mit einer zwei- bis dreigeschossigen Tiefgarage unterkellert. Bis zu 1400 Autos und 1500 Räder werden dort unterkommen.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt müssten es sogar 2200 Autoparkplätze sein, was wegen der guten Nahverkehrsanbindung aber auf 1800 reduziert wurde. Und für 400 weitere, die Salvis für unnötig hält und daher nicht baut, zahlt das Unternehmen Stellplatzabläse – 10 000 Euro pro Stück.