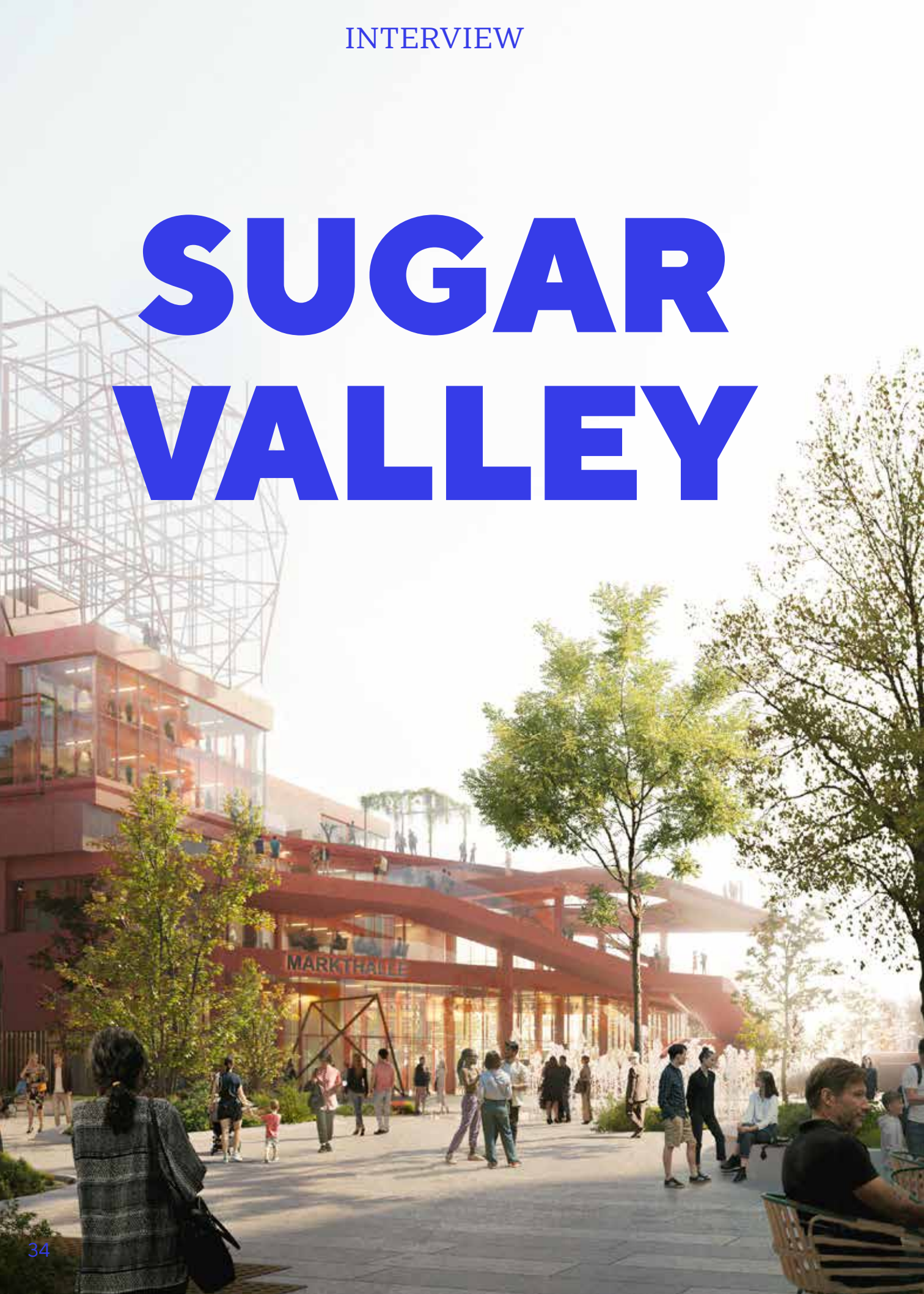


SUGAR VALLEY



WIE PLANT MAN FÜR NUTZER:INNEN,
DIE ES NOCH GAR NICHT GIBT?
PLACEMAKING ALS SCHLÜSSEL ZUM
QUARTIER DER ZUKUNFT

DAS „SUGAR VALLEY“ IM MÜNCHNER
SÜDWESEN – EIN ORT, DER HEUTE SCHON
ANTWORTEN AUF MORGEN GIBT

Torsten Bischoff
Managing Partner
Salvis Consulting AG

Andreas Hofmann
Head of Letting & Marketing
Salvis Consulting AG

Alexander Russ
Architekturjournalist/
Architectural journalist

Timo Brehme
Managing Partner CSMM

English Translation
analog fachübersetzungen

Visuals
Salvis Consulting AG

Fotos/Photos
Fabian Gruber

Wo früher Beton gemischt wurde, entsteht heute ein neues Stück Stadt. Auf dem Gelände der ehemaligen Sendlinger Betonfabrik entwickelt die Salvis Consulting AG mit dem „Sugar Valley“ ein Zukunftsquartier mit rund 160.000 Quadratmetern Mietfläche und 20.000 Quadratmetern Freifläche. Der Anspruch: einen intelligenten Nutzungsmix schaffen, der New Work, Mobilität, Nachhaltigkeit und Digitalisierung verbindet. Seit 2019 wird das Vorhaben von der Stadt München aktiv unterstützt und soll sich zum neuen Zentrum von Obersendling entwickeln.

CSMM ist seit Projektbeginn als strategischer Partner eingebunden – mit dem Schwerpunkt auf einer nutzerzentrierten Entwicklung der Büroflächen. Im Fokus stehen flexible Grundrisse und anpassungsfähige Gebäudestrukturen, die auf zukünftige Anforderungen reagieren können. Ergänzend werden Fragen der Positionierung und Vermarktung berücksichtigt, insbesondere mit Blick auf multifunktionale Strukturen, Aufenthaltsqualität und eine klare Quartiersidentität. Leitgedanke ist das Placemaking: (Frei-)Räume und Strukturen sind so zu gestalten, dass sie Identität stiften, Gemeinschaft fördern und langfristig Bestand haben.

Vor diesem Hintergrund diskutieren Torsten Bischoff (Mitglied der Geschäftsleitung, Salvis Consulting AG), Andreas Hofmann (Head of Letting and Sustainability, Salvis Consulting AG) und Timo Brehme (geschäftsführender Gesellschafter, CSMM GmbH) mit Architekturjournalist Alexander Russ über die Rolle von Beratung und Planung als verbindende Brücke zwischen Nutzerbedürfnissen, ökonomischen Zielen und städtebaulichem Kontext. Das Gespräch reicht von Placemaking über Grundrissflexibilität bis hin zur Frage, wie Quartiere resilient und zukunftsfähig gestaltet werden können. Es zeigt, warum das „Sugar Valley“ als Beispiel nachhaltiger Transformation Strahlkraft über München hinaus hat.



ALEXANDER RUSS

Sie wollen mit dem Projekt „Sugar Valley“ einen neuen Ort schaffen, der Menschen zusammenbringt – einen neuen Quartiersmittelpunkt. Hier soll zukünftig ein Platz entstehen, an dem sich Nachbar:innen, hier Arbeitende und Besucher:innen aus anderen Teilen Münchens begegnen können. Sie benutzen dazu den Begriff Placemaking. Wie würden Sie Placemaking für sich definieren – und welche Rolle spielt dieses Thema für das Konzept des Quartiers?

TORSTEN BISCHOFF

Placemaking ist für uns das Zusammenspiel aus Haltung, Strategie und Gestaltung – immer mit dem Ziel, Orte für die Menschen zu entwickeln, die sie täglich nutzen. Orte, die gleichermaßen von Bewohner:innen und Besucher:innen geprägt werden, eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und im Sinne der Nachhaltigkeit zu einer lebenswerten, zukunftsfähigen Stadt beitragen. Dafür braucht es mehr als gute Ideen: Es braucht eine klare, durchdachte Strategie. Placemaking heißt, komplexe Prozesse zu steuern, unterschiedliche Akteur:innen zu vernetzen und gemeinsam tragfähige, langfristige Lösungen zu entwickeln. Die Gestaltung ist der sichtbare Ausdruck dieser Haltung und Strategie.

Architektur und Stadtplanung – so wie wir sie verstehen – schaffen offene, inklusive und funktionale Räume, die den Alltag prägen, Begegnungen ermöglichen und das soziale Miteinander fördern. Für uns bedeutet Placemaking, Verantwortung zu übernehmen – für die Qualität urbaner Räume, für die Gesellschaft und für eine nachhaltige Zukunft. Dabei geht es nicht nur um Aufenthaltsqualität, sondern auch um Mischnutzung: Wohnen, Arbeiten und Einkaufen rücken räumlich näher zusammen, was kürzere Wege schafft. Dafür gibt es den Begriff der 15-Minuten-Stadt – bei uns nennen wir es sogar das 5-Minuten-Quartier. Das ist Teil einer gesamtgesellschaftlichen Entwicklung, die Antworten auf Fragen der Nachhaltigkeit gibt und darauf, was sich heute gut und richtig anfühlt. Am Ende entscheidet die Qualität des Gesamtpakets: Quartiere, die echte Mehrwerte bieten, ziehen Menschen an – andere verlieren an Attraktivität.

TIMO BREHME

Wir verwenden den Begriff Placemaking bewusst, da seine Grundideen auf allen Maßstabsebenen relevant sind – vom städtebaulichen Kontext bis hin zum Innenraumkonzept. Entscheidend ist, dass Gebäude so geplant werden, dass sie langfristig flexibel bleiben können – etwa durch effiziente, wandelbare Grundrisse oder eine vorausschauende Gebäudestruktur. Prinzipien, die auf der Mikroebene – wie bei einer Bürofläche – zur Anpassung an wechselnde Anforderungen beitragen, lassen sich unmittelbar auf die Makroebene der Stadtentwicklung übertragen. Mischnutzung ist dabei ein zentraler Faktor. Da stimme ich Torsten Bischoff zu: Monofunktionale

Quartiere verlieren zunehmend an Attraktivität, während gemischte Nutzungen – mit Wohnen, Arbeiten und Einkaufen an einem Standort – Anziehungskraft entwickeln. Placemaking bedeutet in diesem Sinne, Räume zu schaffen, die nicht nur Aufenthaltsqualität bieten, sondern auch durch Vielfalt Identität stiften, Begegnungen fördern und langfristig Lebensqualität sichern – als verbindendes Element zwischen Haltung, Strategie und Gestaltung, vom Städtebau bis hin zur Teeküche.

ALEXANDER RUSS

Wir haben jetzt konzeptionell über Placemaking gesprochen. Vielleicht können wir nun ins Detail gehen: Wie haben Sie das konkret im Quartier umgesetzt?

ANDREAS HOFMANN

Am Anfang standen der Städtebau und der Masterplan. Bei so einer großen Maßnahme ist das der erste Schritt zur Akzeptanz, damit sich das Projekt baulich gut ins Umfeld einfügt. Das ist für uns als Entwickler immer ein Spagat zwischen wirtschaftlichen Anforderungen und dem richtigen Maß an Dichte, Größe und Proportionen. Wir haben versucht, die vorhandene heterogene Bebauung aufzunehmen und neu zu interpretieren – ohne einen harten Kontrast zu setzen. Früher gab es hier einen fast 400 Meter langen Baukörper, alles, was südlich von ihm lag, von der Boschetsrieder Straße abgeschnitten hat. Keine Sichtachsen, keine Verbindung. Unser Ziel war Durchlässigkeit – damit man ins Quartier kommt und sich besser vernetzen kann. Der zweite Schritt war die Frage: Was passiert in diesem Quartier? Da ging es um Aufenthaltsqualität. Wir haben die Außenanlagen so geplant, dass sie Begegnung fördern – mit fünf Spielplätzen für alle Altersgruppen, bewusst in Verbindung zu Gastronomieflächen. So können Eltern im Café sitzen und die Kinder spielen sehen. Jeder profitiert davon. Ein bisschen wie beim „Kollwitzplatz-Effekt“ am Prenzlauer Berg in Berlin. Und besonders wertvoll war für uns die Zwischennutzung: Hier konnten wir austesten, was tatsächlich funktioniert – von einfachen Angeboten wie Tischtennisplatten bis hin zu kulturellen Formaten. Diese Erfahrungen haben uns wichtige Hinweise gegeben, welche Qualitäten dauerhaft ins Quartier übernommen werden sollten.

ALEXANDER RUSS

Sie haben im Gespräch vor dem Interview erwähnt, dass es dafür gar nicht so viel braucht ...

TORSTEN BISCHOFF

Ja, oft sind es ganz einfache, fast schon profane Dinge. Zum Beispiel haben wir bei der Zwischennutzung gemerkt, wie viel Mehrwert schon Tischtennisplatten bringen – egal ob für Büroangestellte in der Mittagspause oder für die Kids aus der Nachbarschaft. Genauso bei den Außenanlagen: Wir haben sie bewusst so gestaltet, dass sie von unterschiedlichen Gruppen genutzt werden

können. Dazu kommt natürlich die Frage der Nutzung insgesamt – was brauchen Quartiersnutzer:innen, um zu sagen: „Hier passt die Infrastruktur für mich“? Und was wünschen sich die Nachbarn oder das Umfeld? Das reicht von Serviceangeboten bis zu kleinteiligem Einzelhandel. Wir haben den Vorteil, dass große Märkte in der Umgebung vorhanden sind, wir müssen also nicht alles selbst darstellen, sondern können uns auf die Deckung des täglichen Bedarfs konzentrieren. Diese Überlegungen haben uns in der Quartierskonzeption stark geleitet.

ANDREAS HOFMANN

Und dann geht es auch um die Frage: Wo ist was? Wir haben uns städtebaulich bewusst für eine Durchmischung entschieden. Alle Nutzungen einmal sprichwörtlich in den Karton gepackt, kräftig geschüttelt – und dann bewusst heterogen verteilt: mal Wohnen hier, mal Büro dort, alles rund um einen zentralen Platz. Dieses Herzstück war für uns entscheidend – nicht nur mit Serviceangeboten, sondern auch mit kulturellen Akzenten. Das ist der Magnet, der Menschen nicht nur aus dem direkten Umfeld, sondern auch aus der weiteren Umgebung ins Quartier zieht. Genau deshalb war uns Offenheit wichtig: Viele Quartiersentwicklungen sind geschlossene Systeme, klar vom Umfeld abgegrenzt. Unser Ansatz in Obersendling war von Anfang an ein anderer: keine autarke Insel, sondern ein transparentes, durchlässiges Quartier, das sich in die Nachbarschaft einfügt und integrativ wirkt.

TIMO BREHME

Das erinnert mich an ein Zitat von Jan Gehl, dem dänischen Stadtplaner, der sich schon früh gegen die reine Autostadt gestellt und für die menschliche Dimension der Stadtentwicklung eingesetzt hat. Er hat gesagt: Eine gute Stadt – oder ein gutes Quartier – ist wie eine gute Party: Man bleibt länger, als man eigentlich muss. Und wenn man das weiterdenkt, fragt man sich: Wo halten sich Menschen auf einer Party am liebsten auf? Meistens in der Küche – nah beieinander, im sozialen Austausch und mit Versorgung in Reichweite. Genau das ist entscheidend: Kulinarik, etwas zu trinken, Menschen, die zusammenkommen. Das sind die Faktoren, die Leben ins Quartier bringen.

ANDREAS HOFMANN

Wenn wir das, was Timo Brehme gerade erwähnt hat, schaffen, dann haben wir unser Ziel erreicht: dass die Menschen, die hier arbeiten, nicht nur während der Arbeitszeit bleiben, sondern auch darüber hinaus. Dass sie am Wochenende kommen, ihre Freunde einladen, abends ein Konzert besuchen, in die Gastronomie gehen oder gemeinsam den Außenraum nutzen.

ALEXANDER RUSS

Wenn man diesen Gedanken weiterdenkt, landet man schnell bei der Frage, wie sich diese Haltung in der kon-

kreten Gebäudeplanung umsetzen lässt – besonders im Bürobereich. Zum Zeitpunkt der Planung wissen Sie ja noch gar nicht, welcher Mieter einziehen wird, welche Organisationsstruktur er hat oder wie er arbeitet. Wie gelingt es Ihnen trotzdem, zielgerichtet zu planen?

TIMO BREHME

An diesem Prozess waren über 100 Personen beteiligt. Die Entwicklung eines Stadtquartiers ist komplex, und die späteren Nutzer:innen sitzen in dieser frühen Phase meist noch nicht mit am Tisch. Dennoch muss ihre Perspektive berücksichtigt werden, damit Grundrissgestaltung, Flexibilität und Ausstattung von Beginn an den tatsächlichen Bedarfen ausgerichtet werden – auch unter den Bedingungen vielfältiger Planungs- und Genehmigungsvorgaben. Dieser Ansatz steht für gelebte Nutzer:innenzentrierung.

ALEXANDER RUSS

Können Sie ein Beispiel für einen typischen Zielkonflikt nennen?

TIMO BREHME

In München ist ein Klassiker die Gestaltung von Hochpunkten. Die Stadt möchte schlanke, elegante Türme. Das ist bei starken Höhenbegrenzungen jedoch kaum möglich – wir brauchen für eine wirtschaftliche und nutzer:innenfreundliche Nutzung große Grundrisse von über 1.000 Quadratmetern pro Etage. Schlanke Türme sehen gut aus, bieten aber oft nur kleine Flächen, was für viele Nutzungsformen unpraktisch ist. Hier stehen städtebauliche Vorgaben und Nutzer:innenbedürfnisse in einem direkten Spannungsverhältnis.

TORSTEN BISCHOFF

Genau diese Ausgangslage – Nutzende, die es noch nicht gibt – war der Grund, warum wir CSMM von Anfang an in den Prozess einbezogen haben. In vielen Projekten ist es so, dass Architekt:innen hervorragende Arbeit leisten, wenn sie ein klares, festgelegtes Raum- und Nutzungskonzept haben – beispielsweise, wenn der spätere Mieter schon feststeht und seine Anforderungen bekannt sind. In unserem Fall war die Situation jedoch völlig anders: Wir planen für Nutzer:innen, deren Bedürfnisse, Organisationsstruktur oder Arbeitsweise zum Zeitpunkt der Planung unbekannt sind. Dieses Vakuum – wir nennen es das „Planungsdelta“ – ist heikel, weil hier leicht Entscheidungen getroffen werden können, die spätere Nutzungen einschränken. Unsere gemeinsame Aufgabe war es deshalb, dieses Delta gezielt zu füllen: durch Annahmen, die sich aus Markterfahrung, aktuellen Trends und vergleichbaren Projekten ableiten lassen, und durch planerische Konzepte, die eine maximale Bandbreite an späteren Nutzungsmöglichkeiten offenhalten.



ANDREAS HOFMANN

Gerade in der frühen Phase werden die entscheidenden Weichen gestellt. Der Master- oder Bebauungsplan steckt die Kubaturen meist schon klar ab und definiert damit, was möglich ist. Werden hier falsche Entscheidungen getroffen, lassen sie sich später nur schwer korrigieren. Deshalb ist es entscheidend, früh alle Disziplinen einzubinden – zunächst im Städtebau, später in der Architektur. Schon bei der gemeinsamen Bewertung von Wettbewerbsergebnissen konnten wir so prüfen, ob die Konzepte auch langfristig am Markt bestehen. Auf diese Weise werden von Anfang an die Grundlagen für ein Gebäude gelegt, das gut vermietbar ist und die Nachfrage erfüllt.

TIMO BREHME

Die Entscheidung, ob ein Gebäude als Single-Tenant genutzt wird oder auch für mehrere Mieter offenstehen soll, fällt ganz am Anfang. Nur wenn bereits zu Beginn eine Multi-Tenant-Nutzung eingeplant wird, bleiben später alle Optionen offen – unabhängig davon, ob beispiels-



Alexander Russ
Architekturjournalist/
Architectural journalist

weise eine Kanzlei mit vielen Einzelbüros einzieht oder ein Großraumnutzer offene Flächen bevorzugt. Genau diese „weiße Fläche“ zwischen Fassade und Kern muss so konzipiert sein, dass sie verschiedenste Szenarien zulässt. Ein zentraler Punkt dabei ist, mögliche Einschränkungen frühzeitig zu erkennen und das Maß an Flexibilität zu bestimmen, das wirtschaftlich sinnvoll ist – denn Flexibilität ist mit Kosten verbunden. Deshalb werden schon in der frühen Planungsphase Flächen, Tiefen und Raumhöhen so definiert, dass verschiedene Nutzungskonzepte realisierbar bleiben. Ebenso wichtig ist eine

technische Ausstattung, die spätere Anpassungen ohne großen Aufwand ermöglicht. Während Technikplanende häufig mit festen Zielkorridoren arbeiten, ist es in diesem Prozess entscheidend, mögliche Alternativen offenzulassen. Das betrifft auch Fragen wie: Könnte diese Fläche künftig als Labor genutzt werden? Solche Überlegungen begleiten den gesamten Planungsprozess, damit ein Gebäude langfristig am Markt bestehen kann.

TORSTEN BISCHOFF

Wir haben nach einem wirklich komplexen und langen Dialog eine für uns mutige Entscheidung getroffen: Bei einem unserer Bürogebäude haben wir die Erschließung bewusst an die Außenfassade gelegt – entgegen der gängigen Planungsprinzipien, die die belichteten Flächen normalerweise für klassische Arbeitsplätze freihalten. Unser Ziel war es, die Innenbereiche möglichst frei und flexibel nutzbar zu machen. Wir sind davon überzeugt, dass diese Innenzonen in modernen Bürokonzepten an Bedeutung gewinnen – sei es als Besprechungs- oder Kommunikationsräume, als offene Küchen oder zentra-

le Cafeterien. Durch die Verlagerung der Infrastruktur an die Fassade entstanden innen frei bespielbare Flächen, die sich an veränderte Arbeitswelten anpassen lassen. Dieser Schritt war ungewohnt und erforderte Pioniergeist. Doch wir sind sicher, dass diese Lösung den heutigen Mieteranforderungen entspricht und das Gebäude langfristig nutzbar und wettbewerbsfähig hält. Denn es gibt kaum etwas Ungünstigeres, als nach 20 oder 30 Jahren festzustellen, dass ein Gebäude nicht mehr funktionierte und abgerissen werden muss.

ALEXANDER RUSS

Sie haben erwähnt, dass Flexibilität Geld kostet. Können Sie genauer erklären, wo genau die Entscheidung zwischen Budget und Flexibilität getroffen werden musste?

TORSTEN BISCHOFF

Ein gutes Beispiel ist die Technische Gebäudeausrüstung (TGA), insbesondere das Thema Lüftung. Wenn ein Gebäude nicht nur als Büro, sondern auch als Labor nutzbar sein soll, steigt der erforderliche Luftaustausch schnell auf das Fünf- bis Siebenfache an. Das bedeutet deutlich größere Steigschächte, weniger effiziente Büroflächen und höhere Allgemeinflächenanteile – mit der Folge, dass am Ende weniger Mietfläche zur Verfügung steht und sich die Miete und folglich der Kaufpreis reduziert.

TIMO BREHME

Genau hier stellt sich die Kernfrage: Wie viel Flexibilität soll zugelassen werden – und wie viel Aufwand und Investition sind dafür vertretbar? Mehr Luftvolumen bedeutet größere Kanalquerschnitte, höhere Decken und komplexere Technik. Im Extremfall kann dies sogar dazu führen, dass ein Geschoss entfällt, wenn die Gesamthöhe des Gebäudes begrenzt ist. Flexibilität beginnt bereits bei grundlegenden Entscheidungen: Ob viele Einzelbüros oder eine Großraumnutzung mit offenen Flächen – eine Multi-Tenant-Nutzung muss von Beginn an in der Planung berücksichtigt werden. Wichtig ist dabei, frühzeitig zu prüfen, wo Einschränkungen entstehen und wo Optionen geschaffen werden können. Dazu gehört, nutzbare Fläche, Tiefe und Raumhöhe so zu definieren, dass verschiedene Nutzungen möglich sind – ergänzt durch eine technische Ausstattung, die spätere Anpassungen mit überschaubarem Aufwand zulässt. Für Technikplaner:innen bedeutet dies oft eine Abweichung von festen Zielwerten. Notwendig ist es dennoch, auch an Szenarien zu denken, die heute noch nicht konkret geplant sind: Könnte die Fläche künftig als Labor genutzt werden? Wäre eine Umnutzung möglich? Solche Überlegungen tragen dazu bei, den langfristigen Wert eines Gebäudes zu sichern und begleiten den gesamten Planungsprozess.

TORSTEN BISCHOFF

Alles hängt zusammen – von der Tragstruktur bis zur Flächenwirtschaftlichkeit. Das sind interdisziplinäre Entscheidungen.

ANDREAS HOFMANN

So haben wir im „Sugar Valley“ beispielsweise eine Besonderheit geplant, die nicht selbstverständlich ist: Unser erster Büroturm wurde so vorbereitet, dass eine Mietpartei, die den gesamten Turm anmietet, interne Treppen zwischen den Etagen einbauen kann. Dadurch entsteht nicht nur eine physische, sondern auch eine Sichtverbindung zwischen den Ebenen – ein echter Mehrwert für die Kommunikation. Die dafür notwendigen

Deckenvorbereitungen und Brandschutzmaßnahmen kosten natürlich Geld.

TORSTEN BISCHOFF

Wir haben in Teilen außerdem höhere Traglasten vorgesehen – selbst im Turm –, um Sondernutzungen zu ermöglichen. Hinzu kommen Einbringöffnungen in der Fassade sowie eine komplett öffnbare Fassade im Erdgeschoss, sodass das Gebäude im Zweifel sogar befahrbar ist. All diese Maßnahmen verursachen zwar Zusatzkosten, eröffnen aber zugleich deutlich mehr Nutzungsmöglichkeiten.

ANDREAS HOFMANN

Wichtig ist hier auch: Flexibilität bedeutet immer auch Nachhaltigkeit. Wird ein Gebäude so geplant, dass es ohne große Eingriffe für andere Nutzungen umgebaut werden kann, spart es Ressourcen und verlängert seinen Lebenszyklus. Und genau daran zeigt sich, dass Flexibilität nicht nur Tragstruktur oder Technik betrifft, sondern immer auch die Anforderungen der Nutzer:innen.

TIMO BREHME

Für Nutzer:innen spielt auch der „Flight-to-Quality“-Trend eine große Rolle. Unternehmen reduzieren ihre Flächen, investieren aber deutlich mehr in Aufenthaltsqualität und Begegnungsflächen. Dadurch verändert sich das Flächenverhältnis: weniger klassische Arbeitsplätze, dafür deutlich mehr Sonderflächen wie Besprechungsräume, Projekträume oder offene Teamflächen. Das führt zu einer höheren technischen Dichte, die in keiner DIN geregelt ist, aber in der Planung berücksichtigt werden muss. Ein Beispiel: Statt 10.000 Quadratmeter mietet ein Unternehmen nur 5.000 – investiert dafür aber in eine erstklassige Ausstattung. Das bedeutet mehr Wohlfühlatmosphäre, mehr Zufriedenheit bei den Mitarbeiter:innen und mehr Begegnungsmöglichkeiten. Deshalb müssen wir Flächen so flexibel planen, dass sie auch in 10 oder 20 Jahren noch relevant und anpassbar bleiben.

ALEXANDER RUSS

Wäre es grundsätzlich möglich, aus einem Bürogebäude später Wohnungen zu machen?

TORSTEN BISCHOFF

Das hängt stark von den baurechtlichen Rahmenbedingungen ab. In einem Gewerbegebiet ist Wohnen nicht zulässig. Erst seit 2017 gibt es mit der Baunutzungsverordnung die Möglichkeit, ein urbanes Gebiet festzusetzen – eine vergleichsweise neue Kategorie, die gemischte Nutzungen von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und Kultur erlaubt. Bei einem unserer Gebäude haben wir deshalb bereits im Bebauungsplan auf ausreichende Geschosshöhen und eine flexible Fassadengestaltung geachtet, um später zwischen Hotel- und Büronutzung wechseln zu können.



ALEXANDER RUSS

Kommen wir zum Thema Nachhaltigkeit. Dazu gibt es einen 100-Punkte-Plan für das Quartier. Können Sie das Konzept zusammenfassen?

ANDREAS HOFMANN

Wir haben uns gleich zu Beginn die Frage gestellt, wie nachhaltig wir sein wollen. Daraus ist eine klare Formel entstanden: null CO₂ im Betrieb, null CO₂ im Bau und 100 Prozent ESG-konform. Im Betrieb setzen wir vor allem auf unser Energiekonzept. Beim Bau reduzieren wir den CO₂-Ausstoß mit verschiedenen Maßnahmen – zum Beispiel mit Hohlkörperdecken, die 30 bis 35 Prozent weniger Beton benötigen, und mit Betonzusätzen, die den Ausstoß weiter senken. So erreichen wir Werte, die mit Holz-Hybriden vergleichbar oder sogar besser sind – ohne deren statische Nachteile. Unser Ziel ist eine 100 Prozent ESG-Konformität. Die Taxonomie-Verordnung zwingt Investor:innen, auf nachhaltige Gebäude zu setzen – deshalb haben wir schon früh juristisch geprüft, wie wir die Kriterien der EU-Offenlegungsverordnung für Artikel-9-Produkte erfüllen, die höchste Nachhaltigkeitsklasse.

TORSTEN BISCHOFF

Daraus entstand der 100-Punkte-Plan: Alle Maßnahmen sind klar den Taxonomie-Kategorien zugeordnet, um uns laufend zu benchmarken – von technischen Lösungen bis zu Details wie salzfreiem Winterdienst oder umweltfreundlichen Reinigungsmitteln.

ALEXANDER RUSS

Gibt es eine Maßnahme, auf die Sie besonders stolz sind?

Andreas Hofmann:

Unser Energiekonzept ist sicher das Herzstück. Besonders stolz sind wir auch auf das planungsbegleitende Life-Cycle-Assessment: Bei jeder Materialentscheidung prüfen wir CO₂-Werte und Wiederverwendbarkeit.

ALEXANDER RUSS

Spielt Kreislaufwirtschaft eine Rolle?

ANDREAS HOFMANN

Absolut. Jeder Neubau erhält einen Gebäuderessourcenpass, der dokumentiert, welche Materialien recycelt wurden, recyclingfähig sind und wie sich das Gebäude später zerlegen lässt.

ALEXANDER RUSS

Mobilität ist dabei ebenfalls ein zentrales Thema. Wie sieht Ihr Konzept aus?

TORSTEN BISCHOFF

Wir denken Mobilität langfristig: ÖPNV direkt vor der Tür, Carsharing, Lastenräder, viele Fahrradstellplätze und eine Tiefgarage mit E-Ladeinfrastruktur. Die Stellplatz-

quote reduzieren wir, indem wir digitale Tools für das Auslastungsmanagement unserer Tiefgarage einsetzen.

ANDREAS HOFMANN

Wichtig ist uns die Vernetzung. Über eine digitale Plattform bündeln wir Sharing-Angebote, ÖPNV-Tickets und Quartiersinfos – so wechseln Nutzer:innen nahtlos zwischen Verkehrsmitteln.

TORSTEN BISCHOFF

Außerdem hat das Fahrrad enorm an Bedeutung gewonnen. Deshalb trennen wir Auto- und Radverkehr, schaffen helle, gut sichtbare Stellplätze im Erdgeschoss plus Duschen, Umkleiden und Schließfächer – ein Detail, das sehr geschätzt wird. Und wir etablieren eine „Fahrraddusche“, um die Räder vor Ort zu reinigen.

ALEXANDER RUSS

Eine letzte Frage: Was kann das Quartier aus Ihrer Sicht langfristig bewirken?

TIMO BREHME

München kennt viele Quartiersentwicklungen – leider sind nicht alle positiv zu bewerten. Ich wünsche mir, dass dieses Projekt durch Qualität, Nutzungsvielfalt und Ausstrahlung weit über München hinaus wahrgenommen wird. Die jetzige Zwischennutzung hat schon gezeigt, dass hier ein Ort entstehen kann, der Menschen anzieht und zusammenbringt. Wenn wir es schaffen, diese Energie in die endgültige Umsetzung zu übertragen, wird das Quartier ein starkes Beispiel für echte Stadtentwicklung.

ANDREAS HOFMANN

Wir haben hier die Chance, mit vier Hektar ein ganzes Stadtgebiet zu verändern – jenseits der bisherigen Fixierung auf die Innenstadt. Wir wollen offen, transparent und vielfältig sein und sind bereit, dafür Pionierarbeit zu leisten.

TORSTEN BISCHOFF

Unser Ziel ist ein 24/7 lebendiges Quartier mit Strahlkraft. Wenn es in München wahrgenommen wird und die Menschen zudem gezielt von außerhalb kommen, haben wir viel erreicht. Wichtig ist uns nicht, dass das Quartier als Idee kopiert wird, sondern dass der Entwicklungsprozess Schule macht.

ALEXANDER RUSS

Vielen Dank für das Gespräch.

*HOW DO YOU DESIGN ARCHITECTURE FOR USERS
WHO DON'T EVEN EXIST YET? PLACEMAKING IS THE FUTURE
FOR URBAN DEVELOPMENT*

*“Sugar Valley” in southwest Munich—a new development
answering tomorrow’s questions today*

Where a concrete mixing plant once stood, a new chapter in the city’s history is about to begin. Salvis Consulting AG are the developers behind the “Sugar Valley” project at the site of the former Sendling concrete factory. This pioneering development spans 160,000 square metres of rental space and 20,000 square metres of outdoor space, designed for a smart mix of uses that combine New Work and modern mobility with sustainable building methods and digital infrastructure. Munich’s local government has actively supported the project since 2019, hoping to make Sugar Valley the new focal point of Obersendling.

Salvis Consulting brought CSMM on board right from the start as a strategic partner for innovative, user-centric workplaces. With a focus on flexible floorplans and structural adaptability, the aim was to build future-proof offices that respond to the tenants’ needs as they evolve.

Positioning and marketing the development were also part of the brief, particularly with respect to diversity of uses, enhanced quality of life and a strong neighbourhood identity. Placemaking is the guiding principle here: creating indoor and outdoor spaces as well as structural elements that foster a sense of belonging, build community and stand the test of time.



With this in mind, Torsten Bischoff (Managing Director, Salvis Consulting AG), Andreas Hofmann (Head of Letting and Sustainability, Salvis Consulting AG) and Timo Brehme (Managing Partner, GSMM GmbH) joined architectural journalist Alexander Russ to discuss how consulting and design partners can act as a bridge between user needs, financial goals and the urban planning context. The conversation covers topics ranging from placemaking and flexible floorplans to strategies for creating resilient, future-proof neighbourhoods—highlighting the appeal of Sugar Valley as a model for sustainable transformation in Munich and beyond.



ALEXANDER RUSS

With Sugar Valley, you are creating a new development designed to bring people together—a real focal point for the neighbourhood. There has never been anything like it at this location, a place where residents can mingle with the people working in the local offices and visitors from other parts of Munich. The concept of “place-making” works well in this context. How do you define place-making—and where does it fit in with your concept for the neighbourhood?

TORSTEN BISCHOFF

For us, placemaking is a mix of mindset, strategy and design with the main focus on places people use every day. Places that are shaped by both the residents and visitors, that

foster well-being and that use sustainable principles to make the city more liveable and resilient—in other words, fit for the future. It takes more than just good ideas to achieve this; it requires a well-defined, well-thought-out strategy. Placemaking means managing complex processes, coordinating different stakeholders and working together to develop effective long-term solutions. The final design translates all of this into architecture: a visible, physical manifestation of the mindset and the strategy.

Architecture and urban planning as we understand them are about creating open, inclusive and useful spaces that shape the day-to-day lives of the people who use them, provide opportunities for people to come together and promote social cohesion. For us, there is a deep

sense of responsibility in placemaking—for the quality of urban spaces, for society as a whole and for our shared, sustainable future. Enhancing quality of life is just one aspect. We also want to provide diversity of uses—living, working, shopping—in close proximity, in other words, a city of short distances. Some people advocate for a “15-minute city”. We like to call Sugar Valley the “5-minute neighbourhood”. We see it as part of a broader trend in society, where people are looking for solutions to our sustainability challenges, trying to figure out what it means in today’s world to promote well-being and do the right thing. It is the quality of the overall package that counts in the end: developments that offer real added value, places that appeal to people at the same time other, more traditional models are losing popularity.

TIMO BREHME

We deliberately use the word “placemaking”, because it is an idea you can apply at any scale—whether it’s the broader urban planning context or the interior design of a single space. Our top priority is to make these buildings flexible over the long term—with efficient, convertible floorplans or adaptable structures designed to meet future needs. We can apply these same principles at the micro-level—for example, designing a workplace that evolves with changing needs—and at the macro-level of planning an entire city. Diversity of uses is a crucial factor. I completely agree with Torsten Bischoff when he talks about monofunctional neighbourhoods losing popularity as mixed-use developments that combine residential, office and retail space gain more appeal. Placemaking in this context means building developments that offer more than just a pleasant experience; they offer the kind of dynamism and diversity that creates identity, brings people together and increases quality of life over the long term. We see it as the connective tissue linking mindset, strategy and design, from city planning all the way to designing an office coffee station.

ALEXANDER RUSS

So far, we have been talking about placemaking in conceptual terms. Perhaps we can delve more into the details: How did you put these placemaking principles into practice in this development?

ANDREAS HOFMANN

We started out with an overall urban planning strategy and a master plan for our development, which is a huge undertaking. The first step towards securing approval is to make sure the architectural design blends in well with its surroundings. For us as developers, this is always about striking the right balance between the financial implications and the density, scale and proportions that suit the site. We tried to adapt and reinterpret the mix of architecture already at the site without introducing a contrast that was too harsh. One of the existing buildings was almost 400 metres long, cutting off everything south of

Boschetsrieder Strasse—no sightlines, no connections. Our goal was to make the development permeable and enable people to come and go as they please and to stay connected. The second step was to define what amenities we wanted in the neighbourhood. Our main priority was enhancing the users’ quality of life. We designed the outdoor spaces to bring people together—with five playgrounds for various age groups that were deliberately linked to the hospitality units. That way, parents can sit in a café and still watch their kids at the playground. A real win/win! We envisioned it sort of like “Käthe-Kollwitz-Platz” in Berlin’s Prenzlauer Berg neighbourhood. This is where our temporary use initiatives were particularly useful. They gave us an opportunity to test what really works—from simple things like ping-pong tables to more sophisticated cultural happenings. Thanks to these experiences, we gained valuable insight into which amenities belong in the neighbourhood for the long term.

ALEXANDER RUSS

Before we sat down, you mentioned that it often doesn’t take much to achieve this...

TORSTEN BISCHOFF

That’s right. Really simple, almost mundane things often make the most difference. For example, the ping-pong zone was one of the pop-up initiatives that enjoyed the broadest appeal, both among office workers on their lunch break and the neighbourhood kids after school. The same applies to our outdoor spaces. We designed them specifically to attract different groups of people. Then, of course, there is the question concerning use in a larger sense. What would it take to get people saying, “This is exactly the kind of infrastructure I want in the place I live and work.”? And what about the people in the surrounding neighbourhoods? We’re talking about everything from neighbourhood services to small-scale retail. Fortunately for us, there are a few large supermarkets nearby, so our development didn’t have to provide for all the occupants’ needs—we were able to concentrate on day-to-day demands instead. These were our guiding principles when we designed Sugar Valley.

ANDREAS HOFMANN

There’s also another question: What do we locate where? In terms of the urban planning, we made a conscious choice to mix things up. We literally threw all the different amenities into a box, gave it a strong shake and then spread them out in different areas: some residential units here and a few offices there, all centred around a public square. Having a centrepiece like this was crucial for us—not only in terms of the amenities on offer, but also to provide some cultural accents. The square is a magnet that draws people to the neighbourhood, from the immediate vicinity but also from further away. That is why openness was such a top priority for us. A lot of developments see themselves as closed-loop systems, clearly segregated from their surroundings. Our approach in Obersendling was different right from the start—we didn’t want to build a self-contained island,

but rather a transparent, permeable neighbourhood that blends into the surrounding area and seeks to integrate rather than separate.

TIMO BREHME

This reminds me of a quote from Jan Gehl, the Danish city planner who was an early opponent of the car-centric city and advocated for urban development “at a human scale”. He said that a good city—or a good neighbourhood—should be like a good party. Everyone stays longer than they probably should. If you take that idea one step further, you ask yourself, where do most of the people hang out at a party? It’s usually in the kitchen—huddled close together, enjoying social interaction and having the refreshments within reach. This was a big motivation for us, to put the food and the drinks at a central location where the people tend to gather. These are the kinds of things that bring a neighbourhood to life.

ANDREAS HOFMANN

If we manage to achieve what Timo is talking about, then we will have accomplished our mission: Inspiring people who work here to stick around after they finish for the day. They may even come back at the weekend and invite their friends to attend a concert, grab a bite to eat or just enjoy the outdoor amenities together.

ALEXANDER RUSS

Taking this idea further, is it possible to translate this approach into concrete building design—particularly in office properties? When you are designing a building, you have no idea which tenants will occupy the space in the end, how they structure their operations or how they work. How can you still create user-centred design?

TIMO BREHME

There were more than 100 people working on this process. Designing a development at this scale is very complex, and at this early stage, you generally don’t have any future tenants at the table. That doesn’t mean we can’t still design with them in mind. After all, it’s important to tailor the floorplan design, the structural adaptability and the finishings to the needs of actual users from the start—even when faced with a wide range of design specifications and building codes. This approach is what we mean when we say “user-centred design”.

ALEXANDER RUSS

Can you give us an example of what happens when stakeholders have conflicting objectives?

TIMO BREHME

High-rise design in Munich is a classic example. City planners want a skyline with slim, elegant towers, but the strict height restrictions make this practically impossible. To build a financially viable and user-friendly high-rise, you need ample space on each floor, ideally 1,000 square

metres or more. Slimmer towers look great, but there is often such limited space available that it simply isn’t practical for most uses. This is an example of how city planning requirements directly conflict with occupant needs.

TORSTEN BISCHOFF

This is what we had in mind when we started designing the development—users who don’t even exist yet. It’s also the main reason we got GSMM on board so early in the process. In many projects, the architects do their best work when they have a clear, defined concept for the space and its use; for example, when they already know who the future tenants will be and exactly what they need. This case was completely different: We’re designing spaces for unknown users, and we have no idea what they actually need, what kind of organisation they run or how they work. This vacuum—we call this a “planning delta”—can be tricky, because you might make decisions during this phase that could potentially limit certain future uses. Our shared task was to strategically fill this delta, with assumptions based on our market experience, current trends and similar developments—and with designs that allow for the widest possible range of future uses.

ANDREAS HOFMANN

The early stages are when key decisions are made. We usually set the fixed volume of each building in the master or development plan and that determines what options are available in each case. If you make the wrong decisions during this phase, they could be very difficult to correct later on. That is why it is so crucial to bring all of the disciplines on board early—first in the urban planning phase and later when we start on the architectural design. We worked together as a team to evaluate the long-term viability of each entry in the competition. That way, we started with everything in place for buildings that would be easy to let and meet the demands of future tenants.

TIMO BREHME

You have to decide right at the start whether you plan to rent the building to a single tenant or to multiple tenants. Designing for multi-tenant use from the beginning is the only way to keep all the options open later on, regardless of whether, for example, the tenant is a law firm with a lot of individual offices or someone who prefers a more spacious, open-plan layout. We refer to this as the “white space” between the façade and the core—and the way you design this white space determines the range of scenarios that are possible over time.

A key point here is to identify possible limitations early on and to determine the degree of flexibility that makes the most financial sense—after all, flexibility comes at a cost. So, we define the surface area, width and ceiling height early in the planning phase to ensure we can accommodate different use strategies. It is equally important to have the right technical infrastructure to allow for later adjust-

ments without too much effort. While technical planners often have to keep certain specifications within a fixed range, it is vital to keep your options open here. The same applies when you consider whether a space could be used as a laboratory in the future. These kinds of considerations are part of the planning process from start to finish—and the best way to ensure a property’s longevity.

TORSTEN BISCHOFF

After a series of long, complex discussions, we came to a bold conclusion: In one of our office buildings, we deliberately placed the access points on the exterior façade—contrary to common design principles, which normally reserve spaces with the most natural light for traditional private offices. Our goal was to leave the interior space as

open and as flexible as possible. In our view, these interior zones are likely to become more popular in the workplace designs of the future—whether as meeting rooms and communication zones or as an open office kitchen or a cafeteria for the entire staff. By shifting certain features to the façade, we opened up interior space for tenants to adapt to different workplace models. This was an unusual step that called for a bold approach. That said, we’re confident our solution will meet the requirements of tenants today and also keep the building viable and competitive for years to come. After all, there is nothing more disappointing than finding out you have to tear down a 20 to 30-year-old building simply because it’s no longer fit for purpose.

ALEXANDER RUSS

You mentioned that flexibility has its cost. Could you give us a concrete scenario that would force developers to choose between budget and flexibility?

TORSTEN BISCHOFF

Building services are a good example, particularly when it comes to ventilation. Let’s say you want tenants to be able to use the property as an office but also as a laboratory—that would increase the required air exchange rate by a factor of five to seven. For that, you need significantly bigger riser shafts, more density in the offices and a larger share of communal space. The amount of lettable space will decrease as a result, which lowers rent income and, in turn, the purchase price.



Andreas Hofmann
Head of Letting & Marketing,
Salvis Consulting AG

TIMO BREHME

This is where we ask a key question: How much flexibility do you really need and how much effort and money are you willing to invest to achieve it? A larger volume of air means larger duct cross-sections, higher ceilings and more complex technology. In extreme cases, it may even mean you lose an entire storey, if there are height restrictions in place. Flexibility starts with the most basic decisions: whether to have a series of individual offices or a spacious, open-plan layout. You need to know from the beginning whether a building might potentially let space to multiple tenants. It is vital to evaluate early on where restrictions might arise and whether you can provide more options. This includes

defining usable area, width and ceiling height in a way that allows various use strategies—along with the technical infrastructure that can be adapted later on with a reasonable amount of effort. For technical planners, that often means abandoning your fixed targets. But it is still crucial to think about scenarios that you haven’t planned for yet: Could the space be used as a lab in the future? Would it be possible to convert the space for that purpose? Considerations like these help secure a building’s long-term value, and they are a key part of the process from beginning to end.

TORSTEN BISCHOFF

Everything is connected—from supporting structures to space efficiency. These are all decisions that need interdisciplinary input.

ANDREAS HOFMANN

We also introduced a special feature in Sugar Valley that isn’t commonplace today. The first office tower is designed so that single tenants can install internal staircases between floors. This not only creates a physical connection, but also a visual connection between the storeys—a real bonus for communication and cohesion. There is, however, a cost associated with this option for preparing the ceilings and installing fire safety systems.

TORSTEN BISCHOFF

In some cases, we also added higher load capacities in certain areas—even in the high-rise—to accommodate non-standard uses. There are also enlarged openings in the façade as well as one ground-floor façade that opens completely to make the building accessible to vehicles if necessary. All of these measures come at an additional cost, but they also allow for significantly more potential uses.

ANDREAS HOFMANN

It is important to note that flexibility is always synonymous with longevity. When your building is designed to be converted for different uses with minimal disruption, you save resources and extend its life. This is how we know that flexibility is important not just in terms of the supporting structure or the building services, but also in terms of meeting the needs of future users.

TIMO BREHME

The “Flight-to-Quality” trend is also a key factor for users. It allows companies to reduce their overall surface area while also investing significantly more in the quality of the workstations and communal areas. This is changing the way tenants configure their office space: fewer traditional private offices and far more special-purpose spaces such as meeting rooms, breakout rooms and open-plan team zones. The density of technical equipment increases as a result—and although there’s no DIN standard for this, it’s something you need to keep in mind during the planning stage. Here’s an example: Let’s say a company rents 5,000 square metres instead of 10,000 square metres and decides

instead to invest in top-class fittings and fixtures. That means a much more appealing environment, higher staff satisfaction and more opportunities for employees to interact. We need to design more flexible spaces, so that they will still be relevant and adaptable even in ten or twenty years’ time.

ALEXANDER RUSS

Would it theoretically be possible to convert an office building into flats at a later date?

TORSTEN BISCHOFF

That depends heavily on the building regulations. No residential use is permitted in commercial zones. It wasn’t until the government passed the German Land Use Ordinance (Baunutzungsverordnung) in 2017 that we could start designating certain areas as an “urbanes Gebiet”, or urban area. This relatively new category allows for mixed use of housing, offices, amenities and culture. That is why we included one building in the development plan with sufficient ceiling heights and a flexible façade design that will accommodate a change in use from hotel to office and vice versa.

ALEXANDER RUSS

Let’s move on to the topic of sustainability.

You have a 100-point plan for the development.

Can you give us a brief summary?

ANDREAS HOFMANN

From the very beginning, we thought about how sustainable we actually wanted to be. We came up with the following formula: net-zero carbon emissions during construction, net-zero carbon emissions in operation and 100% ESG compliance. In terms of operating the buildings, we are relying primarily on our low-energy solutions. And for the construction phase, we introduced a range of measures designed to reduce carbon emissions—for example, hollow core slabs that require 30 to 35% less concrete as well as engineered concrete with additives that further lower emissions. This allows us to hit targets that are similar to or better than those of timber-hybrid construction—without any of the potential structural issues. 100% ESG compliance is our next goal. The EU’s Taxonomy Regulation forces investors to prioritise sustainable buildings, so we conducted a legal review early on to determine whether we can comply with the EU’s disclosure regulations for Article 9 products, the highest sustainability category.

TORSTEN BISCHOFF

That’s how we came up with our 100-point plan: We made sure that every action was clearly assigned to a taxonomy category so we can benchmark ourselves on an ongoing basis—from technical solutions to details such as salt-free winter road maintenance or environmentally-friendly cleaning products.

ALEXANDER RUSS

Is there one thing you are particularly proud of?

ANDREAS HOFMANN:

Our low-energy strategy is certainly the centrepiece. We are particularly proud of the lifecycle assessment tool we used during the planning stage. With this tool, we verified the carbon emission levels and recyclability of every material we selected.

ALEXANDER RUSS

Does the circular economy play a role here?

ANDREAS HOFMANN:

Absolutely. Every new build has a building material passport that documents which materials were recycled, which are recyclable and how to disassemble the building later.

ALEXANDER RUSS

Mobility is also a priority for the development.

What is your plan?

TORSTEN BISCHOFF

We take the long view when it comes to mobility: Public transport is right on the doorstep, and we have various options on site, from car sharing and cargo bikes to ample bicycle parking and an underground car park with EV charging stations. And with the digital tools we use to manage occupancy in the underground car park, we can minimise the number of parking spots.

ANDREAS HOFMANN

Connectivity is also one of our top priorities. Our digital platform bundles the car and bike sharing options, public transport tickets and neighbourhood information for users. That way, they can switch seamlessly between different modes of transport.

TORSTEN BISCHOFF

And as cycling continues to grow in popularity, we decided to separate the car and bike traffic, designing bright, easily visible bike parking spaces on the ground floor along with showers, changing rooms and lockers—a detail users like a lot. We are also setting up a “bike shower” where cyclists can wash their bikes on site.

ALEXANDER RUSS

One last question: What impact do you think the neighbourhood will have over the long term?

TIMO BREHME

There have been a lot of neighbourhood developments in Munich—but sadly not all of them have been successful. It is my hope that this project will gain recognition far beyond Munich thanks to its quality, diversity of uses and broad appeal. Our temporary use initiatives have already shown that this neighbourhood has the potential

to attract people and bring them together. If we manage to maintain this energy through the final roll-out, our development will become a compelling model of effective urban development.

ANDREAS HOFMANN

At Sugar Valley, we have the opportunity to transform an entire neighbourhood covering four hectares—and potentially expand the current focus beyond the city centre. We strive to be open, transparent and diverse, and we are prepared to put in the pioneering work it takes to achieve this.

TORSTEN BISCHOFF

Our goal is to create a dynamic, thriving neighbourhood with a 24/7 buzz. If the broader Munich community embraces it and people start coming here from outside the immediate area, our efforts will have all been worth it. What matters most to us is not that the concept is copied—but that our development process serves as a model for other developers.

ALEXANDER RUSS

Many thanks for the discussion.

