IMMOBILIEN ZEITUNG 6.9.2018, Ausgabe 36/2018

Bayern Projekt startet Olympia Business Center

München. Bayern Projekt geht mit der Erneuerung des früheren Telefónica-Sitzes eine der größten Revitalisierungen in der Landeshauptstadt an. Bayern-Projekt-Chef Sven Renz erklärt die Pläne für die rund 38.000 m² große Immobilie.

Aus der bisher schmucklosen Telefónica-Zentrale am Georg-Brauchle-Ring soll das moderne Olympia Business Center werden.
Quelle: Bayern Projekt

Die Mieter dürften jetzt schon Schlange stehen. Nicht jeden Tag wartet in München ein Projekt mit gut 38.000 m² Bürofläche darauf, gefüllt zu werden. Bayern-Projekt-Geschäftsführer Sven Renz bestätigt dann auch, dass es erste Gespräche mit Interessenten gebe, die sich für größere Flächen interessieren. Renz will vor allem Unternehmen aus der Telekommunikations- und Automobilbranche ansprechen. Gut möglich ist aber auch, dass ein Coworkinganbieter eine größere Fläche abnehmen wird. Entsprechende Gerüchte gibt es bereits im Markt. Nach dem Umbau wäre der Komplex, der künftig den Namen Olympia Business Center tragen wird, dafür wie geschaffen.

Ein Joint Venture aus der britischen Investmentgesellschaft Europa Capital und dem Münchner Projektentwickler Bayern Projekt hatte das Bürogebäude am Georg-Brauchle-Ring 23–25 im März 2017 für geschätzt über 130 Mio. Euro übernommen.

Das Gebäudeensemble in Sichtweite des Olympiastadions baute die Münchner Argenta-Gruppe im Jahr 2000 nach den Plänen von GSP Architekten für den Telefonkonzern Viag Interkom. Seitdem war das Gebäude Sitz der späteren Gesellschaft O2 und nach deren Übernahme durch den spanischen Telefonkonzern die Zentrale von Telefónica in Deutschland. Das Unternehmen hat die Immobilie bereits komplett geräumt und seine 2.400 Mitarbeiter in dem 146 m hohen O2 Tower auf der anderen Straßenseite zusammengezogen. Seit dem 1. Juni ist Bayerns höchstes Bürogebäude damit offizieller Firmensitz von Telefónica Deutschland.

Lobby und Dachbar sollen Image verbessern

Bayern Projekt will dem alten Unternehmenssitz ein neues Image verpassen. Bisher kommt der Komplex, der aus fünf separaten Bauteilen besteht, sehr bieder, funktional und nicht gerade einladend daher. Das soll sich ändern. Die Pläne für den Umbau, der Ende 2019 abgeschlossen sein soll, lieferten die Architekten von conceptsued und Modal M (CSMM).

Im Erdgeschoss haben die Architekten eine repräsentative Lobby mit viel Glas und einer Café-Bar vorgesehen. Im neunten Stock soll es eine weitere Bar geben, in der die Nutzer am Abend noch ein Bier oder etwas anderes zu sich nehmen können. Die bisher ungenutzten Dächer sollen zu einem Lounge-Areal umgebaut werden.

Das nüchterne, aber effiziente Innenleben der Gebäude soll später je nach Mieterwunsch in eine moderne Bürolandschaft verwandelt werden. Eine Besonderheit ist, dass bis zu 4.000 m² zusammenhängender Bürofläche auf einer Etage möglich sind.

Ein Hingucker soll das Mitarbeiterrestaurant werden, das auf zwei Etagen entstehen soll. Renz schwebt eine Campus-Gastronomie mit verschiedenen Kochinseln vor. Zudem soll es einen Minimarkt geben und die Möglichkeit, Essen in den Biergarten hinter dem Haus mitzunehmen. Dazu sollen die hinter dem Haus bereits vorhandenen Grünflächen aufgewertet werden. Im Mitarbeitercasino sind zudem Besprechungsecken und -räume geplant, um etwa Geschäftsessen dort abzuhalten. Diese Möglichkeit fehlt in dem gastronomisch bisher unterversorgten Bürogebiet im Münchner Norden.

Deutlich mehr als 200 Mio. Euro wollen Bayern Projekt und Europa Capital investieren. Das sei eines der größten Refurbishmentprojekte in München, so Renz. Operativ verantwortlich bei Bayern Projekt ist Christoph Weipert. Der Entwickler holte den Immobilienmanager im Juli aus der Immobilienabteilung des Münchner Autokonzerns BMW. Nun übernimmt Weipert die Projektleitung für das OBC.

Künftig will sich die Bayern Projekt weiter nach solchen Value-add-Investments umsehen, kündigt Renz an. Vor allem in dem praktisch leer gefegten Münchner Markt hätten solche Projekte einen enormen Zeitvorteil gegenüber Neubauten. Zudem will das Unternehmen seine Auftragsentwicklungen ausbauen. Derzeit habe man noch ein Grundstück im Münchner Süden, auf dem etwa 20.000 m² Bruttogrundfläche entwickelt werden könnten. **ah**

ANZEIGE

TOURISTIK IMMOBILIEN GIPFEL 2018
WACHSTUMSMOTOR
TOURISMUSIMMOBILIE: