

„Die Bavaria Towers sind das neue Wahrzeichen Münchens“ Das Architekturbüro Nieto Sobejano Arquitectos realisiert das Gebäudeensemble



Mit den Bavaria Towers entsteht seit dem Frühjahr 2016 auf 23.000 Quadratmetern am Eingang zum Münchner Stadtteil Bogenhausen ein neues architektonisches Highlight: Der Komplex aus drei Bürotürmen und einem Hotelurm trägt mit seinen pentagonalen Grundrissen, flach geneigten Pultdächern und fließenden Formen die Handschrift des spanisch-deutschen Architekturbüros Nieto Sobejano Arquitectos. Neben dem Hyperion Business Superior Hotel im White Tower wird das Ensemble auch Mieter wie beispielsweise Chip-Hersteller Nvidia, Biotech-Unternehmen Ipsen Pharma und Corporate-Coworking-Anbieter Design Offices beherbergen. Das Landmark-Projekt an der Einsteinstraße/Ecke Prinzregentenstraße, mit einem Investitionsvolumen von 380 Millionen Euro befindet sich in der finalen Phase der Fertigstellung und soll bis Mitte/Ende 2019 bezugsfä-

hig werden. Das Immobilienprojekt ist das seit Jahren erste größere Hochhausprojekt, das in München genehmigt wurde und verkörpert den Fortschritt der Landeshauptstadt. Nach einer mehr als zehnjährigen Vorbereitungs- und Planungszeit der Bayern Projekt GmbH – in Zusammenarbeit mit den Investoren Zurich Insurance und der Von der Heyden Group – stehen die Bavaria Towers somit kurz vor der Vollendung. Auch die Vermarktung der Büroflächen entwickelt sich hervorragend – mittlerweile sind rund 80 Prozent der Geschosse vermietet oder reserviert.

NEUE HEIMAT IM SKY TOWER

Die Bayern Projekt GmbH konnte für die von ihr entwickelten Bavaria Towers jetzt den Weltkonzern SAMSUNG als weiteren Ankermieter gewinnen. Der südkoreanische Technikgigant bezieht insgesamt sechs Etagen im Sky Tower, der mit knapp 84 Meter

Gesamthöhe der höchste Turm des vierteiligen Gebäudeensembles ist. Damit profitiert das Unternehmen nicht nur von der erstklassigen infrastrukturellen Ausstattung des Campus, sondern auch von einem der spektakulärsten Panoramablicke Münchens über die City und das Voralpenland. Damit bleibt der Weltkonzern dem Münchner Raum treu – das Unternehmen unterhält bereits seit Jahren eine lokale Repräsentanz in Ismaning, die im Zuge der Verlagerung der bisherigen Europazentrale in die Bavaria Towers überführt wird. Sven Renz, Gründer und Geschäftsführer von Bayern Projekt: „Die Bavaria Towers sind das neue Wahrzeichen Münchens. Deshalb war es von Anfang an unser Ziel, marktführende Unternehmen als Mieter zu gewinnen. Dass uns das gelungen ist, versinnbildlicht der Einzug des Weltmarktführers SAMSUNG auf eindrucksvolle Weise.“

SCHMELZTIEGEL FÜHRENDER UNTERNEHMEN

Mit der Wahl der Bavaria Towers als neuer Sitz befindet sich das Technikunternehmen in bester Gesellschaft. So hat der Entwickler und Vermarkter Bayern Projekt bereits Abschlüsse mit weiteren Global Playern verkündet, darunter das Pharmaunternehmen Ipsen, der führende Corporate-Co-working-Anbieter Design Offices sowie ein global führendes Unternehmen für Grafikprozessoren und Chipsätze aus dem Silicon Valley. Darüber hinaus eröffnete Anfang 2019 im White Tower Münchens erstes 4-Sterne-Hyperion-Hotel der H-Hotels Gruppe. Sven Renz: „Die Nachfrage nach Flächen in den Bavaria Towers ist enorm – aktuell sind bereits über 80 Prozent vermietet bzw. reserviert. Wir gehen davon aus, dass wir bis ins dritte Quartal 2019 auch die wenigen Restflächen vermietet haben werden. Damit ist das Projekt schon heute eine der größten Erfolgsgeschichten im Münchner Immobilienmarkt der letzten Jahre.“

INNOVATIVES 24H-KONZEPT

Alle Speisen kommen immer frisch und hochwertig auf den Tisch – mit diesem Motto ist die Firma leonardi zu einem der Marktführer für Unternehmensgastronomie in München und Umgebung geworden. Jetzt hat der erfolgreiche Betreiber auch die gastronomische Versorgung des Landmark-Objekts Bavaria Towers im Münchner Osten übernommen. Pünktlich zum 10-jährigen Bestehen des Unternehmens zieht leonardi damit in eines der spektakulärsten Neubauten der bayerischen Landeshauptstadt ein. Getreu dem Leitbild des Immobilienensembles, „Tomorrow starts today“, setzt das Unternehmen dabei auf innovative Konzepte und Dienstleistungen. Neben einem großen



Mitarbeiterrestaurant und verschiedenen Cafésbars wird es einen Retailshop mit Frischeprodukten geben, in dem die Mitarbeiter der Bavaria Towers sich versorgen können. Ebenfalls im Angebot: ein Reinigungsservice und ein Paketannahmestop mit Umkleidekabine – ein ganz neuer Service in Zeiten des Online-Shoppings. „Das gesamte Gebäudeensemble ist auf Unternehmen aus den Zukunftsbranchen ausgerichtet. Sie stellen besonders hohe Anforderungen an die Services für ihre Mitarbeiter“, erläutert Sven Renz, Geschäftsführer der Bayern Projekt GmbH. „Wir freuen uns deshalb, dass wir mit leonardi einen der fortschrittlichsten Betreiber Münchens in die Bavaria Towers holen konnten. Ob frische Mittagsküche, Kreativ-Catering im Konferenzraum oder die belegte Semmel zu später Stunde – wir sind für alle Wünsche gerüstet.“

CAFÉBARS UND RETAILSHOP

Die beiden Cafésbars in den Erdgeschossen von Sky Tower und Star Tower bieten jeweils Caféspezialitäten und leckere Frühstücksversorgung, aber auch kleinere Snacks zur Mittagszeit sowie Desserts und Patisserie-Produkte, die in der hauseigenen Patisserie von leonardi täglich frisch hergestellt werden. Der Retailshop im Star Tower ist auf die Bedürfnisse moderner Arbeitnehmer ausgerichtet,



die sich auch abseits der klassischen Öffnungszeiten mit frischen Waren eindecken können.

BAYERN PROJEKT

Die Bayern Projekt GmbH mit Sitz in München beschäftigt sich seit über 20 Jahren mit dem professionellen Investment, Development und Management von ausgewählten Immobilienanlagen. Seit dieser Zeit wurden Investitionen mit einem Volumen von über 1 Milliarde Euro entwickelt, begleitet und abgewickelt. Gegenwärtig entwickelt die Bayern Projekt auch das Hochhausensemble Bavaria Towers mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 380 Millionen Euro. Geschäftsführender Gesellschafter ist Sven Renz.

Mehr Informationen unter:

www.bayernprojekt.de

Fotos: Bavaria Towers/Bayern Projekt
Stern GmbH Agentur für Kommunikation

Ganzheitliches Facility Management

SAUTER FM übernimmt Gebäudemanagement in den Bavaria Towers

Das Gebäudemanagement für die Bavaria Towers, die insgesamt eine Brutto-Nutzfläche von 77.651 Quadratmetern aufweist, hat das Augsburger Unternehmen SAUTER FM übernommen. Um Mietern und Hotelgästen Komfort auf höchstem Niveau zu bieten, verfolgen die mittelständischen Experten dabei einen ganzheitlichen Ansatz, der die Bereiche technisches, infrastrukturelles und energiebewusstes Facility Management miteinander verknüpft. Optimale Voraussetzungen dafür wurden bereits in der Bauphase geschaffen, die SAUTER FM ab November 2018 mit einem Start-up-Team vor Ort begleitet hat. Zuvor hatte das Schwesterunternehmen SAUTER-Cumulus bereits den Zuschlag für die komplette Gebäude- und Raumautomation in den drei Office Towers erhalten.

Energieeffizientes Gebäudemanagement

Je nach Energie- und Raumkonzept der einzelnen Gebäude kommen zukünftig maßgeschneiderte Regelungsstrategien wie beispielsweise eine Wettervorhersage-basierte Klimaregelung und eine umfangreiche Verbrauchsdatenerfassung mit Energiemanagement zum Einsatz. Eine Sonderstellung unter den Türmen wird dabei voraussichtlich der 72 Meter hohe, **LEED-Gold-zertifizierte Blue Tower** einnehmen, bei dem die Möglichkeiten einer vernetzten Gebäudeautomation voll ausgeschöpft werden. SAUTER schlug in diesem Zusammenhang unter anderem einen bedarfsabhängigen Anlagenbetrieb über eine integrale Gebäudeautomation vor. Diese Lösung ist gegenüber einem Regelungssystem, das die unterschiedlichen Klimasysteme, Verschattung und Beleuchtung nicht miteinander kombiniert und aufeinander abstimmt, im Hinblick auf Raumkomfort und Energiebedarf deutlich überlegen.

Energiekostenreduktion um 20 Prozent

In der Praxis bedeutet das: Sobald der Nutzer den Raum verlässt, wird das Licht erst gedimmt und – etwa bei einer längeren Abwesenheit ab 30 min – ausgeschaltet. Auch Heizung und Kühlung reagieren sofort; sie gehen vom Präsenzbetrieb (beispielsweise



22 °C) erst in den sogenannten Pre-Komfort-Betrieb, aus dem schnell wieder die Temperatur des Präsenzbetriebs erreicht werden kann (im Winter zum Beispiel 18 °C) und anschließend in den Absenkbetrieb.

Nachhaltiges Nutzerverhalten fördern

Auch die Mieter können sich zukünftig über einen Green-Building-Monitor im Eingangsbereich des Blue Towers über den Anlagenbetrieb, den aktuellen Energieverbrauch und den CO₂-Footprint des Gebäudes informieren. Die technischen Anlagen und deren Betrieb, beispielsweise Wärme- und Kälteversorgung, werden in der Regel im Alltag nicht wahrgenommen. Auf dem Green-Building-Monitor sind diese Informationen aus

dem EMS jedoch in Echtzeit visuell erfahrbar. Zu sehen ist dort beispielsweise, wie viel Strom gerade verbraucht oder wie viel Grundwasser zur Heizung oder Kühlung des Gebäudes gefördert wird. Als technischer Betreiber ist SAUTER FM nicht nur für den Blue Tower, sondern auch für die Türme D und E zuständig. Neben Prüfung, Inspektion und Wartung der Anlagen und Einrichtungen in den Allgemeinflächen sowie der Betriebsführung inklusive Störungsbehebung gehört das Energiemanagement einschließlich der Erhebung der Energiedaten, zugehörigem Berichtswesen und kontinuierlicher Betriebsoptimierung hier ebenfalls zu den zentralen Aufgaben.

Fotos: SAUTER