

Beim geplanten Gewerbepark am U-Bahnhof Hochbrück

Vielberth-Gruppe hat keine Angst vor Leerstand

Investor setzt auf ganzheitliches und serviceorientiertes Konzept / Zentrales Management nimmt Mietern Arbeit ab

Von Walter Gierlich

Garching ■ Park nennt sich heute vieles – Wohnsiedlungen und Gewerbegebiete ebenso wie echte Grünanlagen. Doch in Garching wird der Name Gewerbepark eine gewisse Berechtigung haben: Auf dem rund 19 Hektar großen Grundstück nördlich des U-Bahnhofs Hochbrück entstehen nicht nur 230 000 Quadratmeter Büro- und Gewerbeflächen, sondern auch 80 000 Quadratmeter Grün- und Wasserflächen. Im bestehenden Gewerbegebiet ist Ähnliches bisher nicht zu finden. Auch in den Nachbarkommunen findet sich kein vergleichbares Gewerbeareal unter zentralem Management, wie es die Dr. Vielberth Verwaltungsgesellschaft mbH in Garching plant.

Noch gibt es keine Mieter für die rund 24 000 Quadratmeter Büroflächen, die im ersten Gebäude entstehen werden, mit dessen Bau im August oder September begonnen werden soll. Der gegenwärtige immense Leerstand an Büroflächen auch in München und im Landkreis schreckt die Vielberth Verwaltungsgesellschaft mbH jedoch nicht. Beim Investor ist man überzeugt, „dass wir mit unserem Konzept Mieter finden“, wie es Michael Blaschek ausdrückt, der

künftige Geschäftsführer des Garchinger Gewerbeparks.

Nach diesem Konzept hat das Unternehmen bereits zwei Gewerbeparks realisiert – in seiner Heimatstadt Regensburg und in Nürnberg. „Ganzheitlich und serviceorientiert“ nennt es Vielberth-Geschäftsführer Christian Bretthauer. Das Unternehmen erstellt nicht nur die Gewerbeparks, sondern behält sie auch langfristig. „Die Eigentümer denken nicht kurzfristig, sondern in Dekaden“, sagt Roland Seehofer, der Geschäftsführer des Gewerbeparks Regensburg, mit dessen Bau vor 25 Jahren begonnen wurde. Auf rund 155 000 Quadratmeter haben sich momentan rund 300 Unternehmen mit 5000 Beschäftigten angesiedelt – von der Steuerkanzlei bis hin zu Siemens.

Zum Vielberth-Konzept gehört vor allem auch Flexibilität: Die von der eigenen Werbeplan GmbH mit 40 Architekten und Bauingenieuren geplanten Gebäude sind so konzipiert, dass die Büroflächen ohne größere Umbauten jederzeit variiert werden können. Wenn ein Kleinunternehmen expandiert, lassen sich dessen Geschäftsräume so problemlos vergrößern.

Für sehr wichtig hält Seehofer auch den Service, der den Mietern

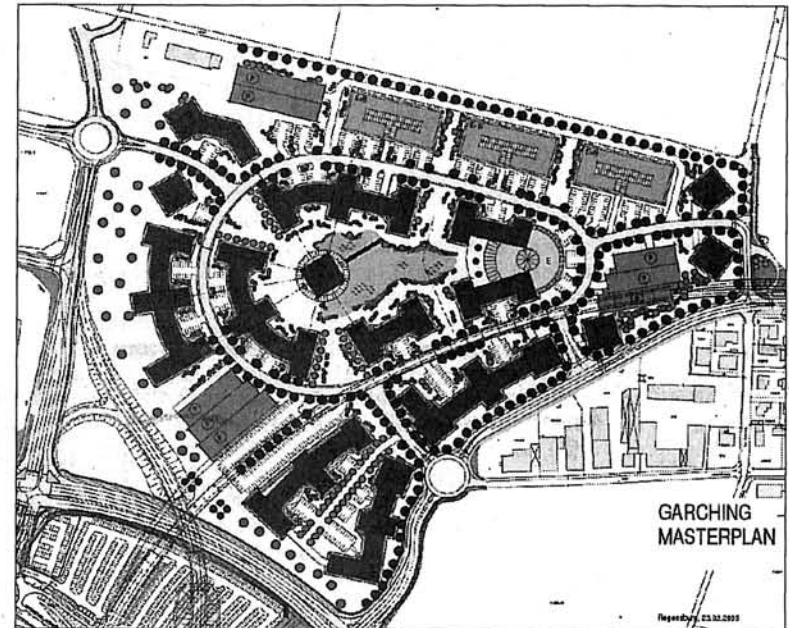
geboten werde: „Wir sind nicht immer die billigsten am Markt, aber wir bieten dafür sehr viel Leistung“, betont er. In der Tat müssen sich die Unternehmen im Gewerbepark weder ums Schneeräumen noch ums Grasmähen kümmern. Sie brauchen keine Hausmeister, weil die Techniker der Vielberth-Gruppe tropfende Wasserhähne oder undichte Fenster reparieren. Auch die Frage der Sicherheit ist zentral geregelt. Selbst eine Kindertagesstätte gibt es für die Beschäftigten, die von 8 bis 19 Uhr geöffnet ist.

Auch in Garching soll sich ein zentrales Management unter Führung von Michael Blaschek um die Belange der Mieter kümmern. Schon im ersten Gebäude werde es ein Restaurant geben mit Terrasse zum See hin, kündigt der Geschäftsführer an. Mittel- und langfristig sollen auch im Garchinger Gewerbepark, für den die Vielberth-Gruppe noch nach einem zündenden Namen sucht, weitere Dienstleistungen für die Beschäftigten angeboten werden: von Einkaufsmöglichkeiten über einen Kindergarten bis zu Reinigung, Reisebüro und Autoverleih.

Ängste von Garchinger Einzelhändlern vor Konkurrenz durch die Nahversorger im Gewerbepark kann Christian Bretthauer

nicht ganz nachvollziehen: „7000 Beschäftigte bringen auch zusätzliche Kaufkraft nach Garching.“ Auch Blaschek sieht eher Chancen für den Einzelhandel in der Stadt – „wenn das Angebot stimmt“.

Garchings Bürgermeister Manfred Solbrig pflichtet bei, denn außer einem Aldi gebe es bisher keinen Laden im Gewerbegebiet, „aber einen Riesenbedarf von 12 000 Menschen“.



Um einen See und ein 60 Meter hohes Hochhaus gruppiert sich der Gewerbepark zwischen Gewerbegebiet Hochbrück (links), U-Bahnhof (unten) und Autobahnsiedlung (rechts). Das erste Gebäude liegt nördlich des Sees innerhalb der Ringstraße. Grafik: Vielberth GmbH