

Mietflächen mit Mehrwert in einem intelligenten Umfeld

In Garching wächst jetzt der serviceorientierte „Business Campus“ heran: 230 000 qm für Office, Dienstleistung oder Forschung & Entwicklung inmitten großzügiger Grünanlagen

Deutschland lebt vom „Rohstoff-Geist“. Garching hat so alle Chancen, sich zum Erfolgsstandort in der wachstumsstarken EU-Metropolregion München zu entwickeln. Mit der Technischen Universität, international renommierten Max-Planck-Instituten oder dem europäischen Research Center von General Electric, zunehmend auch mit ersten Industrie- und Technologie-Adressen von BMW bis Zeppelin, begünstigt die Stadt einen schnellen, Gewinn bringenden Innovationstransfer zwischen Wissenschaft und Wirtschaft.

Jetzt wird eine zentrale Plattform zur verstärkten Nutzung dieser Standortqualitäten geschaffen. In Blickweite der Allianz-Arena wächst der ganzheitlich gestaltete „Business Campus“ heran. Die Bauarbeiten für die interne Infrastruktur und eine zentrale Seelandchaft laufen; die offizielle Grundsteinlegung für den ersten Gebäudekomplex wird zeitnah folgen. Ab Ende '06 können Firmen dann die flexiblen Mietflächen beziehen.

200 oder 20 000 qm nach Bedarf

Insgesamt sollen auf dem rund 20 Hektar großen Areal zwischen dem Stadtkern, dem TU-Gelände, dem Wohn-/Gewerbegebiet Garching-Hochbrück und dem neuen U-Bahnhof mit Park-and-Ride-Anlage (U 6/Marienplatz) Zug um Zug 7000 zeitgemäße Arbeitsplätze entstehen.

Die Planungen gehen von Gesamtmietflächen von 230 000 qm aus, wobei Raumlösungen von 150 bis 20 000 qm oder mehr für Büro, Dienstleistung, Ausstellung, Fach-/Großhandel, Forschung/Entwicklung sowie Kombi-Nutzungen möglich sind. Abgestufte Ausstattungen vom „veredelten Rohbau“ bis hin zum schlüsselfertigen Entwicklungszentrum oder zum repräsentativen Firmensitz kommen sowohl dem Bedarf des Mittelstands als auch den Ansprüchen internationaler Unternehmen entgegen.

Das erste Büro- und Dienstleistungsgelände wird direkt an der Grün- und Wasserlandschaft im Herzen des Parks liegen, ein integriertes Restaurant und 22 000 qm Mietfläche bieten. Mit weiteren Bauquartieren werden rasch homogene Platzsituationen mit einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen.



In Blickweite der Allianz-Arena wächst der ganzheitlich gestaltete „Business Campus“ heran.

Ein integriertes Servicekonzept

Mit umfassenden Serviceleistungen für Mieter, Beschäftigte und Besucher nimmt das Projekt eine Sonderstellung in der Immobilienlandschaft ein. Zu den Merkmalen zählen: Integrierte Einkaufspassage, gastronomische Angebote, Hotel, Tagungs- und Business-Center, Kompetenz-Netzwerke mit gezielt abgestimmten Leistungsspektren und ein aktives Management vor Ort zur dauerhaften, persönlichen Betreuung aller Mietpartner. Der Geschäftsbetrieb der Firmen und die Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Freizeit wird durch Dienstleistungen für den alltäglichen Bedarf begünstigt. Vorgesehen sind unter anderem: Apotheke, Autoverleih, Bank, Fitness-Studio, Kinderkrippe,

Reisebüro, Supermarkt, Textilreinigung, Wellness...

Schon vor dem Start kann Geschäftsführer Michael Blaschek, dessen Team in diesen Wochen ein Beratungsbüro beim Garching Rathaus bezieht, über eine gute Resonanz berichten. „Bei uns gehen laufend Anfragen ein.“ Die Bandbreite der Interessenten reicht vom Service-Bereich (Nahversorgung, Gastronomie) bis hin zur IT-Branche und zum Schlüsselsektor Forschung & Entwicklung. „Neben einer ansprechenden Architektur wie bei Solitär-Immobilien in City-Lagen und der U 6 praktisch vor der Haustür bieten wir weitere Vorteile: durchdachte Verkehrsstrukturen mit mehr als 4000 Parkplätzen, hohe Wirtschaftlichkeit der Flächen, eine Vielzahl von Serviceeinrichtungen auf kur-

zen Wegen, attraktive Grün- und Ruhezonen, eine qualifizierte Grundriss-Beratung und langfristige Standortstabilität. Ich gehe von einer zügigen Vermietung der Flächen aus.“ Diese werden antizyklisch gebaut, um Firmen unabhängig vom Auf und Ab der Konjunktur und der Immobilienbranche kurzfristig Raumlösungen anbieten zu können.

Bewährte Mehrwert-Philosophie

„Mit unserem Modell können wir Mietern einen echten Mehrwert bieten“, betont auch Christian Bretthauer, Zentralmanager der Unternehmensgruppe Dr. Vielberth (Regensburg). „Dafür spricht die Akzeptanz an unseren bestehenden Standorten Süd-West-Park

Nürnberg (190 000 qm, 230 Mietpartner) und GewerbePark Regensburg (155 000 qm, 300 Adressen), wo wir auch in schwierigen Konjunkturphasen ein hohes Volumen in der Neuvermietung erzielen.“ Innovative Rahmenvereinbarungen über flexibel abrufbare Flächen-Kontingente in Garching, Nürnberg oder Regensburg ermöglichen Unternehmen künftig eine maximale Beweglichkeit: sprich Kostenvorteile.

Komplettlösung aus einer Hand

Entwickelt und gepflegt wird der „Campus“ vom Verbund der Dr. Vielberth Verwaltungsgesellschaft mbH. Sie koordiniert Management- und Servicefunktionen für erfolgreiche Gewerbestandorte, an denen sich insgesamt 800 Mietpartner mit rund 15 000 Beschäftigten etabliert haben. Zum Kundenkreis zählen: Amazon.de, EMC, Freenet, Fujitsu, ING DiBa, Infineon, Jaeger LeCoultre, Kabel Deutschland, Keller & Kalmbach, Micronas, O2, Siemens, Siemens VDO, Strabag, Sun Microsystems, T-Mobile...



Attraktive Grün- und Seeflächen zeichnen den „Business Campus“ in Garching aus. Bilder: wilkdesign.de

Die architektonische Gestaltung und den Bauunterhalt steuert die zur Gruppe zählende Gewerbeplan GmbH, die mit 40 Mitarbeitern in Nürnberg, Regensburg und nun Garching eine Jahrzehnte lange Erfahrung im Bau von Einkaufszentren, Office- und Dienstleistungsparks, Autohöfen, Parkhäusern, Hotels, Entwicklungs-, Kommunikations- und Logistikzentren einbringt. Zu den externen Referenzprojekten zählen der Bio-Park Regensburg, das Cargo-Center am Airport Nürnberg oder das Technologiezentrum Ansbach.

Das Verkehrsnetz wird optimiert

Parallel zum Aufbau des Standorts leitet die Stadt mit Unterstützung des Investors den Ausbau des Zubringers (Garching-Nord) zur nahen Autobahn München-Nürnberg ein. Die neue Trasse bindet den Park direkt an die A 9 an, die bekanntlich zur Fußball-WM '06 optimiert wird. In einem zweiten Schritt soll der Zubringer – als vollwertige Umgehung – Garching vom durchfließenden Verkehr entlasten und weiter in die Landeshauptstadt führen. Bürgermeister Manfred Solbrig und die Mehrheit des Stadtrats versprechen sich von der Offensive einen anhaltenden Entwicklungsschub.

Der Standort mit Profil:

- Top-Lage im Großraum München: Allianz-Arena, Olympia-Turm und BMW-Zylinder in Sichtweite
- TU, Forschungszentrum von General Electric und Max-Planck-Institute in der Nachbarschaft
- Wettbewerbsfähiger Gewerbesteuer-Satz von 350 Punkten in einer Metropolregion
- Auf „halbem Wege“ zwischen Marienplatz und dem internationalen Großflughafen
- Neuer, leistungsfähiger Zubringer Garching-Nord zur Autobahn A 9
- Zeitgewinne durch An- und Abfahrt gegen die Hauptverkehrsströme
- Rund 4000 Parkplätze und nur ein Spaziergang zum U-Bahnhof (U6)
- Gesamtmietflächen von 230 000 qm auf 20 Hektar im Endausbau
- Variable Raumlösungen für Büro, Service, Ausstellung, Fach-/Großhandel, Entwicklung etc.
- Hotel, Tagungs-/Business-Center, Nahversorgungszentrum, integrierter Service
- Großzügig begrüntes, motivierendes Umfeld für etwa 7000 moderne Arbeitsplätze
- Fordern Sie weitere Informationen an: m.blaschek@viel.de