

OLYMPIA TOWER MÜNCHEN Schlafstätte für Geschäftsleute

Der Olympia Tower wird umgebaut. Wo gut 25 Jahre lang BMW-Angestellte ihre Brötchen verdienten, sollen künftig Young Professionals nach getaner Arbeit ihre Abende und Nächte verbringen.

Die Unternehmensgruppe Engelhardt aus Forchheim bei Nürnberg hat den Olympia Tower am Olympiazentrum in München 2010 von einem Family-Office erworben. Nun wandelt die Gesellschaft die 19 Etagen des bis dato zu Büro Zwecken genutzten Hochhauses zu einer Wohnanlage mit möblierten Studio-Appartements und 10.000 m² Wohnfläche um. Als Mieter stellt sich die Gesellschaft Geschäftsleute vor, die auf Zeit ein möbliertes Zuhause suchen. Dass dieser Markt nachgefragt wird, hat sich das Unternehmen vom iib Institut für innovatives Bauen bestätigen lassen. Demnach hat die bayerische Landeshauptstadt einen Gesamtbedarf von rund 6.000 Einheiten dieser Kategorie. Abzüglich der vorhandenen Angebote kommt die Studie auf einen Restbedarf von rund 700 Einheiten.

Weiter auf Seite 23

FORTSETZUNG VON SEITE 17

Olympia Tower – Schlafstätte für Geschäftsleute

Damit ist laut Studie genügend Bedarf, um das Projekt der Forchheimer auf dem Münchner Markt zu platzieren. Dass dabei auf die Wünsche der anvisierten Zielgruppe Rücksicht genommen wird, versteht sich von selbst. Je nach Budget kann der künftige Mieter daher zwischen der M-, der L- und der XL-Variante als künftigen Wohnraum wählen.

Wer mehr Miete zahlen kann, bekommt dafür ein breiteres Bett. 1,40 m ist das Standardmaß in den M-Appartements. 24,41 m² sind diese groß. Rund zwölf davon passen auf jede Etage. Bei der Variante L summieren sich die Quadratmeter auf 28 oder 32. Allerdings gibt es pro Etage nur für sechs solcher Appartements Platz. XL kommt auf 39,94 m² und ist pro Etage im Schnitt zweimal vorhanden.

780 Euro Miete kosten die kleinen Appartements

Egal welche Variante infrage kommt, ausgestattet sind alle gleich gut. Die Bäder sind mit Designmöbeln eingerichtet, die XL-Variante sogar mit einer Glasfront, die den Blick von der Dusche über die Stadt ermöglicht. Mit Mikrowelle, Külschrank und Herdplatten bestückte Kitchenetten verschwinden bei Nicht-Benutzung schamhaft hinter Schranktüren. Ein in jedem Appartement verbautes Home-Entertainment-System von Bang-Olufson verbindet die Einheiten nicht nur mit dem Internet und sämtlichen Fernsehprogrammen, sondern verwandelt die Räume – dank in der Decke eingelassener Lautsprecher – auch in kleine Klangwunder. Lichtvouten in abgehängten Decken sorgen für indirekte Beleuchtung.

Die Geräusche der Nachbarn schirmen dreifach beplankte, extra schalldämmte Wände ab, und die Sofas verschwinden des Nachts unter den ausklappbaren Betten, 1,40 m breit in M, 1,60 m breit in den Varianten L und XL. Sogar an den Raumschmuck ist gedacht: Zwischen sieben verschiedenen Bildern darf der Mieter sich entscheiden. Angebracht werden diese vom Hausmeister. Schließlich soll das Appartement nicht unter handwerklich unbegabten Bewohnern leiden.

780 Euro Miete kalkuliert Engelhardt für die kleinen Appartements. Die größeren kosten mehr. 320 Einheiten wird es insgesamt in dem Olympia Tower am Helene-



320 Appartements passen in den einstigen IOC-Sitz am Münchner Olympiazentrum.

Bild: Unternehmensgruppe Engelhardt

Mayer-Ring 4 geben, den die Forchheimer Unternehmensgruppe gekauft hat und nun in jenes Appartementhaus mit dem Thema Business-Wohnen verwandeln will.

Einst diente das Gebäude als IOC-Verwaltungszentrale, später nutzte es BMW als IT-Standort. Künftig, so stellen es sich die mit der Projektentwicklung von Studentenwohnungen groß gewordenen Investoren vor, sollen hier Ingenieure oder Hochschulabsol-

venten wohnen, die zur Weiterbildung oder während eines Projekts in München sind und ein möbliertes Zuhause auf Zeit suchen. Auch Berater sind herzlich willkommen. Die mögliche Mietdauer beginnt bei sechs Monaten und endet bei einem Jahr. Eine Verlängerung ist möglich.

In der Miete inbegriffen sind ein 24-Stunden-Concierge-Service, ein Fitness-Studio im Haus, eine Waschlounge und ein Aufent-

haltsraum, in dem sich die Bewohner am Abend treffen können.

Parkplätze – draußen, auf einem Parkdeck neben dem Haus oder in der Tiefgarage – können ebenfalls angemietet werden. Die U-Bahn-Station Olympia-Zentrum befindet sich direkt vor der Haustür, die Zufahrt zum Mittleren Ring ist gleich nebenan und die nächste Autobahnauffahrt ist auch ganz in der Nähe. Nahversorgungseinrichtungen

gibt es in wenigen Metern Entfernung und die Freizeitmöglichkeiten, die der Olympiapark und seine Einrichtungen bieten, sind zu Fuß mit wenigen Schritten erreichbar.

„Rund 76 Mio. Euro“, rechnet Geschäftsführer Georg Engelhardt vor, „haben wir für das Projekt kalkuliert.“ Die Wohnungen bleiben allerdings nicht im Besitz der Gesellschaft, sondern werden im Einzelverkauf bzw. etagenweise veräußert. Die Preise beginnen bei 175.000 Euro – ohne Stellplatz – und klettern entsprechend der gewünschten Etage und Größe des Appartements auf nahezu 300.000 Euro.

Rund die Hälfte der Einheiten verkauft

Rund 50% der Wohnungen sind aktuell verkauft. Da das Gebäude unter Ensemblechutz steht, fließen die damit zusammenhängenden Fördermittel für die Käufer allerdings erst, wenn der Kauf vor Baubeginn vonstatten gegangen ist. Daher wollen die Forchheimer den Rest der Appartements bis Ende März 2012 an den Mann bringen, denn im April sollen die Bauarbeiten beginnen. Die abgehängten 70er-Jahre-Styropordecken verschwinden, ebenso die veraltete Haustechnik und die bisherige Zimmereinteilung. Das Innenleben des Hochhauses wird komplett entkernt. Auch die Fassade entsteht neu, denn aus der Energieschleuder soll ein Green Building werden mit extrem niedrigen Verbrauchswerten. Dem Gebäude werde man diese Rosskur allerdings lediglich als Profi ansehen, versichert Engelhardt. Die neue Fassade soll genauso aussehen wie die bisherige, lediglich das Fensterraster wird sich etwas verändern. Balkone sind aus diesem Grund ebenso tabu wie Dachterrassen. Nur das zweitoberste Geschoss erhält einen Umlauf – der in ähnlicher Form bereits jetzt vorhanden ist.

Nach dem Verkauf wird die Münchner REC24 Real Estate die Verwaltung des Komplexes übernehmen, um die Pflege des Gebäudes zu sichern. Per Online-Shop wird es Accessoires zu kaufen geben, vom Bettbezug bis zum Teller. Dass dieses Konzept ankommt, davon ist Engelhardt überzeugt. „Wir haben vor Projektstart den Bedarf an möblierten Appartements in München durch das Schwetzingen Institut Innovatives Bauen ermitteln lassen. Das Ergebnis war klar: Der Bedarf ist da.“ (c7)