



DIALOG:INTERDISZIPLINÄR

aus der Praxis

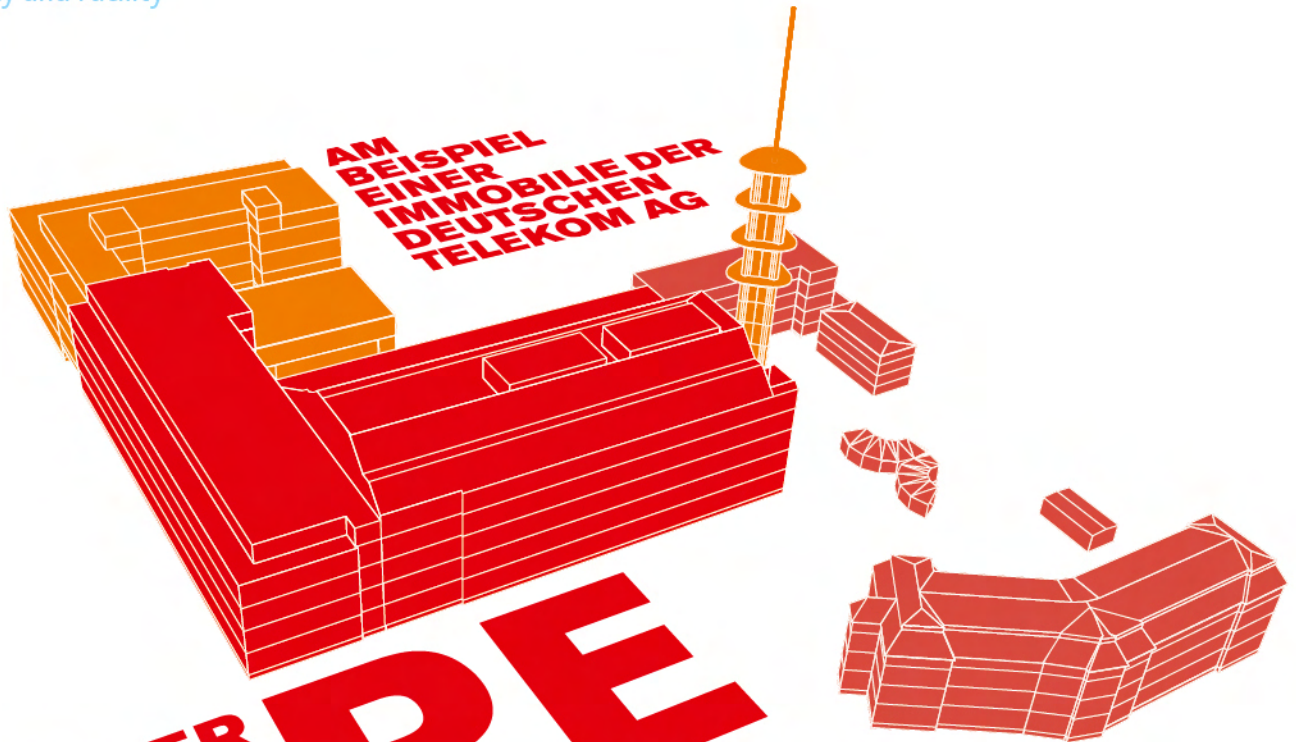
Organisation von

SCHÖNFELD+

Im Auftrag von

Grassinger Emrich Architekten  
GmbH

STRABAG Property and Facility  
Services GmbH



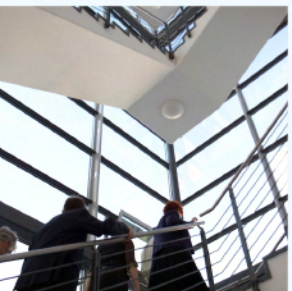
AM  
BEISPIEL  
EINER  
IMMOBILIE DER  
DEUTSCHEN  
TELEKOM AG

**T-QUARTIER**  
**ERLEBEN**  
**WAS**  
**VERBINDET**  
**VERNETZUNG**  
**ÖFFNUNG**  
**MISCHUNG**

**RE**  
**VITAL**  
**ISIERUNG**



Einführung



Besichtigung



Workshop

## Zum Praxisdialog

Auf Initiative der STRABAG Property and Facility Services GmbH und des Architekturbüros Grassinger Emrich Architekten wurden im Rahmen eines Praxisdialogs Revitalisierungsimpulse für das Telekomareal am Marsplatz in München erarbeitet. Dabei wurden in einer themenübergreifenden und interdisziplinären Expertenrunde realisierbare Visionen für das Bestandsquartier der Deutschen Telekom AG formuliert, die eine ganzheitliche aber in Stufen umsetzbare Lösungsstrategie verfolgen. Ansätze daraus lassen sich mit anderen Bestandssituationen vergleichen - manche Impulse sogar auch auf spezifische Revitalisierungsvorhaben anderer Unternehmen übertragen.

## Zukunft entsteht im Dialog

Der Praxisdialog ist eine von SCHÖNFELD+ konzipierte und organisierte immobilienpezifische Dialogveranstaltung. Der Dialog setzt sich zum Ziel, auf Basis eines Workshopverfahrens mit den verschiedenen Disziplinen der Bau- und Immobilienbranche, zukunftstaugliche Perspektiven im Hinblick auf eine innovative Entwicklung von Städten, Standorten und Unternehmen zu erörtern.

## Impulse für Revitalisierungen

Durch die aktuellen Diskussionen über den Klimawandel und die Notwendigkeit längerer Haltedauern von Immobilien ist heute ein Thema omnipräsent: Revitalisierung. Der festzustellende Wertewandel und die Erkenntnis, dass in wenigen Jahren nur noch zukunftsfähige Immobilien vermiet- und handelbar sind, treibt Corporates, wie Property Companies an, pro-aktiv und interdisziplinär aus allen Blickwinkeln ihre Assets zu betrachten.

Die Marktattraktivität einer Immobilie ist durch wirtschaftliche und technische Optimierungen mit dem Ziel einer besseren Verkaufs- und Vermietfähigkeit anzuheben. Dies erfolgt u.a. durch die Gestaltung sowie Erweiterung der äußeren Hülle, die Schaffung von Effizienz im Arbeitsplatzangebot, folgend die Minimierung der Betriebskosten unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte und insbesondere des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.

### Das große Ganze zählt

Die Revitalisierung von größeren Immobilienportfolien beinhaltet im Gegensatz zur Sanierung einzelner Immobilien einerseits eine größere Herausforderung in der Durchführung der Aufgabe, andererseits aber auch Ansätze für wirtschaftliche Chancen durch bestehende Synergien, die sich durch ein aktives und interdisziplinäres Managementteam aktivieren lassen. Es gilt das Portfolio, das einzelne Objekt oder Areal aus verschiedenen Blickwinkeln zu analysieren und rechtzeitig – d.h. schon im Vorfeld der Projektentwicklung – die Strukturierung, Kategorisierung und Priorisierung der Ideen und möglichen Maßnahmen zu erschließen.

Darüber hinaus ergibt sich beschleunigt – wie die aktuellen Diskussionen zeigen – ein Meinungswechsel beim Verbraucher, Mieter, Investor und auch Eigennutzer. Sie sind zunehmend bereit, die Bemühungen zum nachhaltigen – also ökologischen und ökonomischen – Management der Immobilien zu honorieren. Spätestens seit der Einführung des Energieausweises verlieren Immobilien, die den Nachhaltigkeitskriterien nicht Rechnung tragen, zunehmend an Attraktivität und damit an Wertschöpfung für den Investor.

### Vorsicht vor Ladenhütern

Der strukturelle, wirtschaftliche und technologische Wandel in der globalisierten Wirtschaft hat vielerorts innerstädtische Gebäude zurückgelassen, die den heutigen Anforderungen an Lebens- und Arbeitswelten nicht mehr genügen. Um das brachliegende Potenzial zahlreicher Immobilienbestände zu reaktivieren, bedarf es des Engagements aller der am Entwicklungsprozess beteiligten Akteure. Es gilt: In fünf Jahren werden nicht zukunftsfähige Immobilien zu Ladenhütern – nicht vermietbar und nicht mehr am Markt handelbar! Die zertifizierte Immobilie wird zum Selbstverständnis.

Dr.-Ing. Lars Bernhard Schöne  
 Dr.-Ing. Thomas Gartung  
 STRABAG Property and Facility Services





## „T-Quartier“ – Eine Vision

Das Anwesen der Deutschen Telekom AG am Marsplatz in München ist Ergebnis und Sinnbild eines Jahrzehnte andauernden, unternehmerischen Wachstums- und Veränderungsprozesses. Nicht nur auf Grundlage seiner hervorragenden innerstädtischen Lage lohnt es sich, zu Beginn des 21. Jahrhunderts den Innovationsprozess fortzuschreiben – die großen Potenziale im Quartier selber, im Bestand, laden dazu ein.

### Ausgangssituation

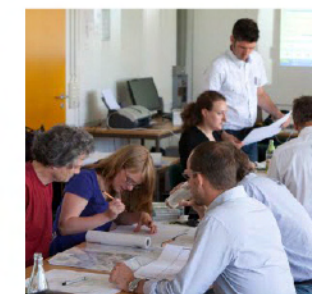
Der gesellschaftspolitische und technologische Wandel unserer Zeit hat die Deutsche Telekom AG aber auch das Anwesen am Marsplatz 4 geprägt. Innerhalb von nur 15 Jahre wandelte sich die Deutsche Telekom AG von einer staatlichen Behörde zu einem marktwirtschaftlich gesteuerten Unternehmen. Zeitgleich revolutionierten die Kommunikationstechnologien die Lebens- und Arbeitswelt und ihre bauliche Infrastruktur. Bei dem ehemals als Militärausbildungsstätte genutzten und vor über 30 Jahren bezogenen Telekomareal hat jede Bauperiode in Form eines An- oder Umbaus ihre Spuren hinterlassen.

### Herausforderung

Für Initiatoren und Expertenteam bestand die Herausforderung darin, zukunftstaugliche Impulse für eine ganzheitliche Entwicklung des Areals aufzuzeigen. Dabei sollte der Standort so aufgewertet werden, dass er seiner hervorragenden Lage und seiner Funktion im Stadtgefüge gerecht wird und eines der weltweit führenden Kommunikationsunternehmen weiterhin angemessen repräsentieren kann. Es galt Nachverdichtungspotenziale aufzuzeigen, Umnutzungs- und Abbruchszenarien zu erdenken sowie wirtschaftliche Potenziale der externen Vermarktung darzustellen. Dabei bestand eine der wesentlichen Aufgaben darin, die Vielfalt der unterschiedlichen Themenbereiche in ein Gesamtkonzept einzubetten.

### Vision

In Anlehnung an das Projekt „T-City“ der Deutschen Telekom AG in Friedrichshafen entstand die Vision vom „T-Quartier“. Gemäß dieser Vision kann die Deutsche Telekom AG als Kommunikationsunternehmen im Stadtgefüge wahrgenommen und das Anwesen am Marsplatz zu einem urbanen und lebendigen Quartier entwickelt werden. Auf Grundlage der Leitgedanken „Öffnung - Vernetzung - Mischung“, kann das Areal für die Stadtgesellschaft geöffnet und mit der Nachbarschaft vernetzt werden. Eine interessante Nutzungsmischung aus Arbeit, Kultur, Gastronomie, Hotellerie und Wohnen kann Jung und Alt, Tradition und Moderne sowie Gegenwart und Zukunft zusammenführen und vor Ort erfahrbar machen. Mit einer solchen wettbewerbsfähigen Infrastruktur kann das „T-Quartier“ eine alle Aspekte der Nachhaltigkeit umfassende Strahlkraft entwickeln – zum Vorteil von Stadt, Unternehmen und Nutzer.



Analyse



Ideenfindung



Präsentation



# Von der Vision zur Realität

Zukunftsorientierte Lösungen für Immobilien bedürfen einer integralen Betrachtung und einer effizienten Umsetzungsstrategie. Beide Ansätze wurden im Rahmen des Praxisdialogs verfolgt. Die Themenbereiche Städtebau, Architektur, Energie und Immobilienökonomie bildeten dabei die Grundstruktur der Analyse und der Ideenfindung.

## Städtebau

Bei der städtebaulichen Betrachtung wurden die Aspekte der Funktionsmischung, Nachverdichtung und Freiflächennutzung untersucht. In mehreren Varianten baulicher Additionen, Substitutionen und Aufstockungen wurden Nachverdichtungspotenziale, die Möglichkeit zur Veräußerung wirtschaftlich eigenständiger Einheiten sowie städtebauliche Verbesserungen skizziert. Das Expertenteam schlug vor, im Rahmen einer Restrukturierung des Gesamtareals firmeninterne- und öffentliche Flächen zu definieren und ihre getrennte Erschließung vorzusehen. Mit der Anlage eines stadträumlich gefassten Platzes „T-Square“ und dem „T-Garden“ kann das Areal einen attraktiven urbanen Charakter erhalten. Somit könnte es sich zum Stadtraum öffnen und Gelegenheit für temporäre Veranstaltungen sowie soziale Begegnung bieten. Das Expertenteam schlug vor, mit einer kunstvollen Beleuchtung den alten Fernsehturm als Landmark für das neue Quartier im Stadtbild zu präsentieren.

## Architektur

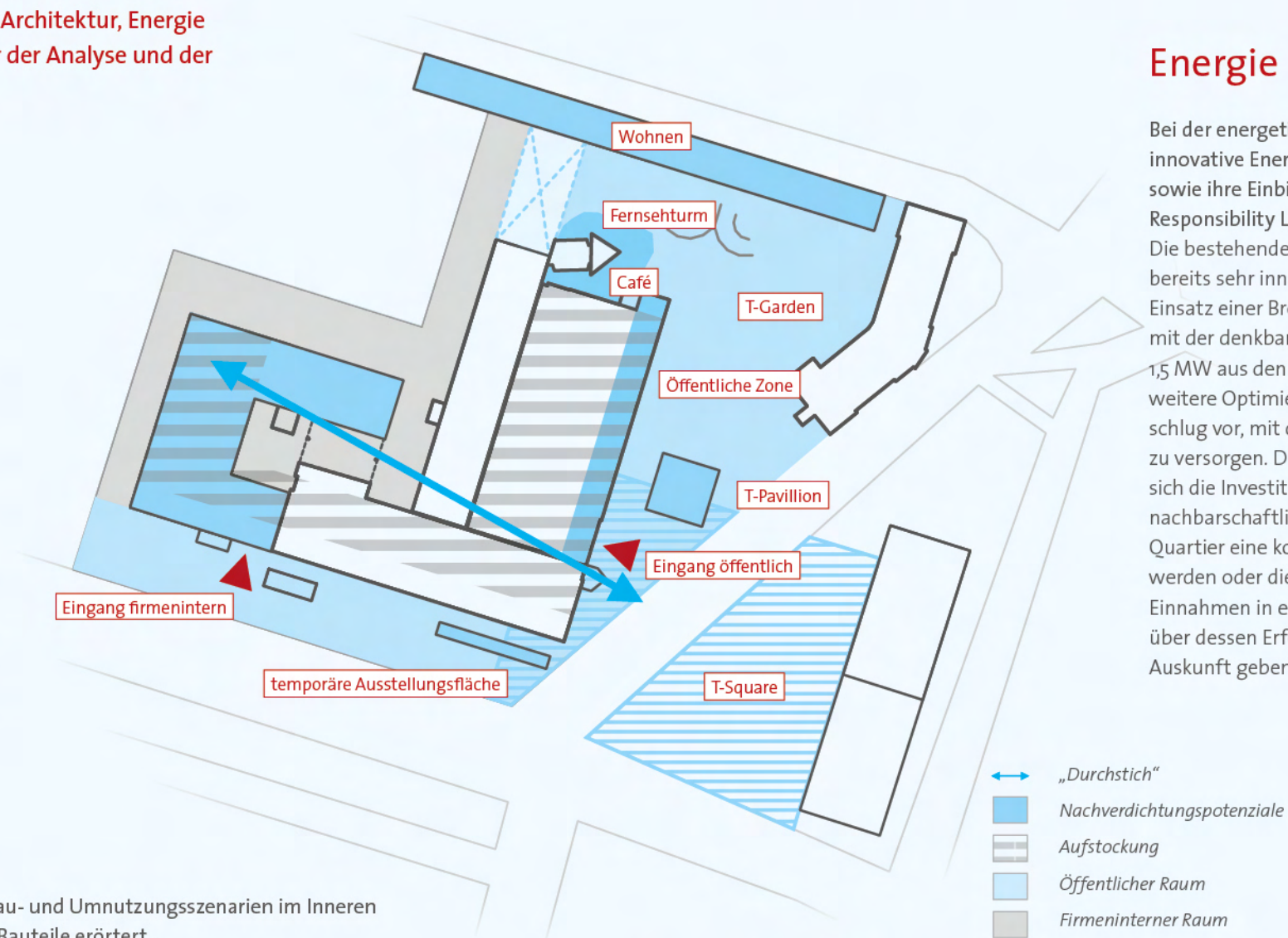
Bei der architektonischen Analyse wurden Umbau- und Umnutzungsszenarien im Inneren des Areals sowie Gestaltungsideen für einzelne Bauteile erörtert. In Anlehnung an die Restrukturierung des Gesamtareals in firmeninterne und öffentliche Bereiche wurde ein Konzept zur Neuorganisation des bestehenden Erschließungssystems entwickelt. Unter anderem wurde dazu ein künstlerisch gestaltetes Wegeleitsystem für die Orientierung im Inneren vorgeschlagen, sowie ein baulicher „Durchstich“, der eine funktionsübergreifende Verbindung und damit bauliche Gesamtidentität erzeugen kann. Das Expertenteam schlug vor, freiwerdende Technikflächen durch geschickte bauliche Eingriffe zu Büroflächen mit optimaler Flächeneffizienz umzugestalten. Mit Hilfe von Oberlichtern, Fassadendurchbrüchen und Tageslichtlenkungen könnte eine Begegnungs- und Aufenthaltsqualität erzeugt werden, die sich deutlich vom üblichen Angebot abhebt. Am „T-Square“ kann sich die Deutschen Telekom AG mit dem „T-Pavillon“ präsentieren. Die Ostfassade des heutigen Technikgebäudes könnte hier zu einer Medienfassade ausgebaut werden, auf der die Bevölkerung z.B. via Twitter kommunizieren kann.

## DIALOG:INTERDISZIPLINÄR

aus der Praxis

Revitalisierung

am Beispiel einer Immobilie der Deutschen Telekom AG

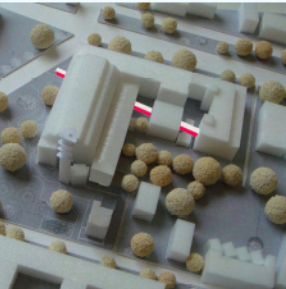


## Energie

Bei der energetischen Betrachtung ging es um eine innovative Energieversorgung des gesamten Quartiers sowie ihre Einbindung in das Corporate Social Responsibility Leitbild der Deutschen Telekom AG. Die bestehende Energieerzeugung und Nutzung ist bereits sehr innovativ und fortschrittlich, wie u.a. der Einsatz einer Brennstoffzelle zeigt. Dennoch besteht mit der denkbaren Nutzung der Abwärmeleistung von 1,5 MW aus den technischen Anlagen der Telekom eine weitere Optimierungsmöglichkeit. Das Expertenteam schlug vor, mit dieser Energiequelle das gesamte Quartier zu versorgen. Durch den Verkauf von Energie würde sich die Investition schnell amortisieren. Im Sinne des nachbarschaftlichen Engagements könnte den Schulen im Quartier eine kostenlose Energieversorgung angeboten werden oder die aus dem Energieverkauf gewonnenen Einnahmen in ein Aufforst-Programm investiert werden, über dessen Erfolg ein öffentlich sichtbarer Zähler ständig Auskunft geben könnte.

## Immobilienökonomie

Im Rahmen der immobilienökonomischen Betrachtung ging es um die Frage, unter welchen Vorzeichen und zu welchem Zeitpunkt sich eine Revitalisierung lohnt. Um den Mehrwert eines strategischen Investments zu ermitteln, bedarf es neben der Betrachtung eines möglichen unternehmerischen Imagegewinns der Analyse des Cashflows, der sich aus einer Revitalisierung ergeben könnte. Dieser kann in einem Sanierungsszenario prognostiziert werden. Dabei werden die gegenwärtigen Einnahmen, Betriebsausgaben und Instandhaltungskosten den prognostizierten Sanierungskosten, Mieteinnahmen und Betriebskosten sowie den Einkünften aus veräußerten Immobilien gegenübergestellt. Bleiben jedoch Investitionen in die Instandhaltung und Verbesserung einer Immobilie aus, besteht die Gefahr eines rückläufigen Cashflows. Dreh- und Angelpunkt einer sich lohnenden Quartiersrevitalisierung ist daher die Wahl des richtigen Zeitpunkts. Im Falle des „T- Quartiers“ ist aus Sicht des Expertenteams der Zeitpunkt gekommen, aus dem Potenzial des historisch gewachsenen Areals Angebote für die Zukunft zu entwickeln.



Baulicher „Durchstich“



Künstlerisches Wegeleitsystem „Intern – Extern“



Arbeitsplatz und Begegnungsqualität



Die Ostfassade als Medienfassade





## Impulsgeber und Initiatoren

STRABAG Property and Facility Services  
Region Bayern  
Dingolfinger Straße 1-15  
81673 München  
T +49.89-5 50 04-0  
mail@strabag-pfs.com  
www.strabag-pfs.com

Grassinger Emrich Architekten GmbH  
Manzingerweg 7  
81241 München  
T +49.89-89 61 77-0  
mail@lothargrassinger.com  
www.lothargrassinger.com

## Integrales Expertenteam

Gudrun Altmann / Deutsche Telekom AG  
*Facility Management*

Hans Jürgen Aster / Ingenieurbüro Aster  
*Tragwerksplanung*

Hinrich Böttcher / SCHÖNFELD+  
*Kommunikation*

Wolfgang Emrich / Grassinger Emrich Architekten  
*Stadtplanung - Architektur*

Dietrich Förster / Künstler  
*Kunst am Bau*

Jürgen Frymark / Strabag Property and Facility Services  
*Facility Management*

Dr. Thomas Gartung / Strabag Property and Facility Services  
*Bau*

Daniel Grassinger / Student (MBA)  
*Betriebswirtschaft – Baumanagement*

Lothar Grassinger / Grassinger Emrich Architekten  
*Architektur - Innenarchitektur*

Matthias Grüner / Lumenffi  
*Lichtplanung*

Herbert Kielburg / Strabag Property and Facility Services  
*Propertymanagement / Facility Management*

Holger König / LEGEP  
*Baubiologie, Lebenszykluskosten, DGNB Zertifizierung*

Günther Koller / Strabag Property and Facility Services  
*Facility Management*

Lisa Kornacher / Grassinger Emrich Architekten  
*Architektur*

Johannes Mahl-Gebhard / Landschaftsarchitekt  
*Landschaftsplanung*

Herbert Niedermaier / Deutsche Telekom AG  
*Facility Management*

Heike Rech / Strabag Property and Facility Services  
*Facility Management*

Beate Reinartz / Hines Immobilien GmbH  
*Investment, Development, Management*

Götz Schönfeld / SCHÖNFELD+  
*Kommunikation*

Dr. Lars Schöne / Strabag Property and Facility Services  
*Real Estate Management*

Iris Trautwein / Technische Universität München  
*Bauprozessmanagement und Immobilienentwicklung*

Oliver Trieb / Ingenieurbüro Trieb  
*Klimadesign*

Univ.- Prof. Dr.-Ing. Josef Zimmermann / Technische  
Universität München  
*Lehrstuhl Bauprozessmanagement und Immobilienentwicklung*

## Impressum

SCHÖNFELD+  
Am Bahngleis 1, 30900 Wedemark  
T +49.51 30 - 58 44 61  
gs@schoenfeldplus.de  
www.schoenfeldplus.de

Gestaltung, Layout und Illustrationen:  
Rispler&Rispler Designer Partnerschaftsgesellschaft

Fotografie: Thomas von Aagh S. 2 oben und mitte,  
Eva Maierhofer S. 2 unten, S. 4, S. 5