

SEVEN, München



| | |
|-------------------------|---|
| Bauherr: | aip Gärtnerplatz GmbH & Co. KG, Oberhaching |
| Architekt: | Leon Wohlhage Wernik Architekten GmbH, Berlin |
| Baukosten: | ca. 55 Mio. € |
| Gewerke: | Heizungs-, Lüftungs-, Kälte-, Klima-, Sanitär-, Sprinkler-, Brandschutz-, Förder-, Stark- und Schwachstromtechnik |
| Leistungsumfang: | Phasen 1 – 4 |
| Technikkosten: | 16 Mio. € |
| Flächen: | ca. 45.000 m ² BGF |
| Planung: | 2008 - 2011 |
| Fertigstellung: | 2013 |

| | |
|----------------------|--|
| Beschreibung: | <p>Der markante Neubau im Herzen von München erhält eine gemischte Nutzung aus Büro- und Besprechungsräumen, hochexklusiven Wohnungen, Health- und Service- Bereich und Kindertagesstätte. Jede Wohnung hat eine eigene Vollklimaanlage und eine flächendeckende Sprinklerung. Die Büros werden nur mit dem notwendigen Mindestluftwechsel versorgt, der auch zu Grundlastkühlung dient. Die Teilklimaanlage ist mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Kühlung erfolgt wahlweise mit Kühlsegeln oder Kühldecken.</p> <p>Zur Versorgung von sicherheitsrelevanten Einrichtungen (bei Ausfall Stromversorgung), wie Sprinkler, Feuerwehraufzug und die Entrauchung, ist ein Netzersatzaggregat eingeplant. Für Tiefgarage, Kaufhaus und Hochhaus sind Zentralbatterieanlagen für die Sicherheitsbeleuchtung vorgesehen.</p> <p>Übergeordnete Bereiche (Tiefgarage, Aussenanlagen, etc.) können zentral vom Bedienplatz des Doorman aus gesteuert werden.</p> <p>Für die Wohnung im Hochhaus wird ein BUS-System (EIB/KNX) für Beleuchtung, Jalousien, sowie Heizung/ Lüftung und Funk-Rauchmelder zur Brandfrüherkennung installiert.</p> |
|----------------------|--|



THE SEVEN in München

Unter Federführung der beiden Projektpartner alpha invest Projekt GmbH und LBBW Immobilien Capital GmbH, die zum Joint Venture aiP Gärtnerplatz GmbH & Co.KG zusammengeschlossen sind, entsteht auf dem 14.000 Quadratmeter großen Gelände eines ehemaligen Heizkraftwerkes im Zentrum von München ein einzigartiges Stadtquartier. Sein Name: The Seven.

Die im Herzen der Altstadt und in einem der pulsierendsten Viertel Münchens gelegenen Wohnungen, Büro- und Geschäftsräume bestechen nicht nur durch ihre Nähe zu Viktualienmarkt, Englischem Garten oder renaturiertem Isarufer. Eingebettet in 6.000 Quadratmeter Grünfläche bieten sie teilweise auch Ausblicke über München bis zu den Alpen, auf einen von Kolonnaden umsäumten Atriumhof mit Wassergarten sowie auf einen Gartenpark. Zudem erwarten die Bewohner von The Seven exklusive Angebote wie ein 24-Stunden-Concierge-Service, ein privater Wellnessbereich, eine öffentliche Kindertagesstätte sowie extra große und ausreichende Parkmöglichkeiten.

Bei all dieser Exklusivität bewahrt The Seven durch den Erhalt des einstigen Maschinenturms auch nach dem Umbau die Erinnerung an die ursprünglich industrielle Nutzung des Areals. Doch nicht nur seine Historie, auch die Höhe von 56 Metern macht diese Immobilie einzigartig: Der Turm wird das höchste Wohngebäude der Innenstadt sein. An seiner Seite entsteht zudem ein fünfgeschossiges Atriumgebäude mit Wassergarten. Die Flächen im ebenfalls neu gebauten Büro- und Gewerbegebäude The Seven Office sind mit Ab-



schluss des Vertrages mit dem internationalen Beratungsunternehmen Marsh & McLennan Companies bis auf eine Teilfläche für Einzelhandel weitestgehend vermietet. Nach außen ist das Ensemble von einem Gartenpark umgeben, der in weiten Teilen der privaten Nutzung durch die Bewohner vorbehalten ist. Der zur Müllerstraße hin gelegene Schmuckplatz ist öffentlich zugänglich.

Die umfangreichen Abrissarbeiten auf dem früheren Industriegelände haben im November 2009 begonnen. Die Hochbauarbeiten sind im Juni 2011 angelaufen. Die Fertigstellung von The Seven ist für Frühjahr 2013 geplant.

Die Entstehung

Seit November 2009 wurden auf dem Areal ein ehemaliges Wohn- und Sozialgebäude, ein Bürogebäude, eine Gasstation, vier Kesselhäuser, ein Parkplatz sowie unter- und oberirdische Bunkeranlagen mit einem Gesamtvolumen von über 100.000 Kubikmeter abgetragen. 17 Monate nach Beginn der ersten Demontage- und Abbrucharbeiten leitete die Abnahme der fünf Kamine und des Flugdachtes vom einstigen Maschinenturm die letzte Phase des Abbruchs ein.

Zehn Tonnen Stahl, Dämmung und Blechummantelung pro Kamin mussten 56 Meter in die Tiefe, 50 Tonnen insgesamt. Dazu ein Flugdach, das ebenso zum Fuße des Turms transportiert werden musste. Der erforderliche Hochbaukran ragte rund 80 Meter in den Münchner Himmel.

Rund drei Wochen dauerte diese Maßnahme. Anschließend wurden die im Inneren des Turms verwobenen Lüftungs- und Leitungskanäle sowie die vier zirka 20 Meter hohen Filteranlagen des früheren Heizkraftwerkes ausgebaut und die alte Fassade abgenommen.

Mit der feierlichen Grundsteinlegung im Mai 2011 begann für das Wohn- und Büroensemble The Seven ein neues Kapitel. Die Abrissarbeiten auf dem Gelände waren nahezu abgeschlossen. Die Baugenehmigung war erteilt. Somit konnte die Realisierungsphase starten.

Die Hochbauarbeiten am Objekt begannen im Juni 2011 und mit ihnen der Bau des Gebäudekomplexes The Seven Atrium mit 56 Wohnungen und einem von Kolonaden gesäumten Innenhof mit Wassergarten. Der Hof ist dabei nicht nur Namensgeber, sondern greift auch ein traditionelles Münchner Architekturkonzept auf.

Zahlen – Daten – Fakten

Bauherr:

aiP Gärtnerplatz
GmbH & Co. KG

Anzahl Wohnungen insgesamt:

81

Fläche:

14.000 Quadratmeter,
davon 6.000 Quadratmeter
Grünfläche

Service:

24-Stunden-Conciere,
privater Wellnessbereich,
öffentliche Kindertages-
stätte, extra große und
ausreichende Parkmöglich-
keiten





Stand (Juni 2012)

Der Rohbau des Atriumgebäudes ist im Wohnbereich seit Mitte Juni 2012 fertiggestellt. Im Juli startet die Fassadengestaltung. Im künftig fünfgeschossigen Büro- und Geschäftshaus The Seven Office wird der Rohbau bis August abgeschlossen sein. Anschließend beginnen auch hier die Fassadenarbeiten. Der Turmrohbau wird voraussichtlich Ende des Jahres beendet.

Die Wohnungen im gesamten Ensemble sind nahezu verkauft. Das neue Bürogebäude wurde erfolgreich vermietet. Die schlüsselfertige Erstellung des Nutzerausbaus übernimmt Bilfinger Berger.

Die Ausbauleistungen der hochwertigen Wohnungen in The Seven Tower und The Seven Atrium werden seit April 2012 direkt durch die Projektleitung der Projektgesellschaft betreut, sodass künftig auf eine projektübergreifende Projektsteuerung verzichtet werden kann. Aus diesem Grund hat die Ranner Projektmanagement GmbH den Stab als Projektsteuerer an die Projektgesellschaft übergeben und wendet sich neuen Aufgaben zu.