



 **neue balan**
Campus der Ideen

Die „Grüne Mitte“ auf der „neuen balan“. An warmen Sommertagen herrscht reger Badebetrieb an dem 50 Meter langen Pool; Willkommener Ausgleich für lange Arbeitstage.

5 Jahre „neue balan“ – von der Industriebranche zum zukunftsweisenden „Campus der Ideen“

Seit fünf Jahren befindet sich das Gelände an der Balanstraße 73, die ehemalige Infineon-Hauptverwaltung, im Besitz der Allgemeine SÜDBODEN AG. Fünf Jahre, in denen sich das Areal, professionell und behutsam entwickelt, vom abgeschlossenen, eher abweisenden Industriestandort hin zu einem offenen Campus mit Qualität und Atmosphäre gewandelt hat.

Man kann die Individualität bereits spüren, wenn man am Pförtner vorbei in das Firmengelände einfährt – inspirierend und innovativ – wie sie nur ehemalige Industriebranchen ausstrahlen, die in moderne Loftflächen umgewandelt wurden. Denn genau das ist die „neue balan“.

Die ursprünglichen, vielfältigen Gebäudekörper sind bewusst erhalten worden. Sie wurden umfassend saniert und nach den individuellen Bedürfnissen der zukünftigen Mieter umgebaut. Maximilian von der Leyen, Vorstand der Allgemeine SÜDBODEN AG, München, bringt es auf den Punkt: „Das bedeutendste Kriterium bei der Restrukturierung der „neuen balan“ war und ist der

Zufall: Anders als bei monolithischen Bürokomplexen wird die „neue balan“ von den Mietern geformt und mit Leben gefüllt.“

MODERNE ARCHITEKTUR GEPART MIT ERSTKLASSIGEN STANDORTFAKTOREN

Diese Flexibilität in der Gestaltbarkeit der Flächen ist dabei sicherlich einer der großen Vorzüge der „neuen balan“. Jeder Mieter findet die für seinen Bedarf optimalen Flächen vor. Denn die Größe des Geländes mit ihren knapp 100.000 Quadratmetern Fläche, erlaubt es, Räume unterschiedlichster Zuschnitte und Funktionen zu schaffen, die auch zu einem späteren Zeitpunkt vergrößert- oder verkleinert werden können sind.

Daneben überzeugt die innerstädtische Lage und die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. In unmittelbarer Nähe zum Ostbahnhof, innerhalb des Mittleren Rings gelegen, ist die „neue balan“ sehr gut erreichbar mit direktem Anschluss an die Autobahnen A8 und A94. U- und S-Bahn- sowie Bushaltestellen liegen direkt vor der Haustür und auch Parkmöglichkeiten stehen auf dem Gelände in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Zudem besticht das gesamte optische Erscheinungsbild des Areals. Die variantenreiche Baukörperstruktur, die vom zweistöckigen Flachbau, über die rundum verglaste, ehemalige Kantine, bis hin zum Hochhaus mit Blick über

München reicht, sowie die vielen, aufwändig bepflanzten Grünflächen strahlen Großzügigkeit und ein modernes Lebensgefühl aus. Auf Optik und Ästhetik wurde dabei großes Augenmerk gelegt. Die Architektur ist modern mit Fassaden im Bauhausstil. Die starke Schwarz/Weiß-Kontrastierung ist eine Reminiszenz an den früheren Industrie-flair. Dazu passend wird ein geplanter Neubau in Anlehnung an „Lingotto“, das berühmte ehemalige Fiat-Fabrikgebäude, gestaltet.

ZUR GESCHICHTE DES STANDORTS:

Die Geschichte der „neuen balan“ als Gewerbestandort geht weit zurück. Schon im 19. Jahrhundert wurde das Gelände von den damaligen Eigentümern der Familie Kustermann für deren Fabrikationsbetriebe genutzt. Nach dem zweiten Weltkrieg erkannte die Firma Siemens & Halske das Potential des innerstädtischen Geländes und errichtete hier ihren Produktionsstandort. Nach der Ausgliederung einzelner Geschäftsbereiche bei Siemens übernahm die Tochterfirma Infineon den Standort und errichtete hier ihre Hauptverwaltung samt Chipproduktion. Er gilt somit als Wiege der Halbleitertechnologie. Als Infineon 2006 in die neue Konzernzentrale am Stadtrand von München zog, übernahm die heutige Allgemeine SÜDBODEN AG das Areal. Ziel ist es, das Potential der Anlage mit einem innovativen Nutzungskonzept zu kombinieren und so zu einem hoch-interessanten Standort für Unternehmen aus den verschiedensten Branchen zu entwickeln. Die innovative Tradition dieses innerstädtischen und grünen Campus-Areals wird nunmehr fortgesetzt und zu neuem Leben erweckt.

Zudem werden architektonische Akzente durch „Kunst am Bau“ gesetzt. So ist beispielsweise die Installation „Begriffe wie“ von Andreas Neumeister am Gelände zu finden. Die Treppenhäuser der Gebäude 08 – 10 wurden vom Künstler Stefan Moritz Becker gestaltet. Die geplante, etwa 1.000 Stellplätze fassende Parkgarage soll mit einem Vorhang des Künstlers Sinisa Kandic verhängt werden.

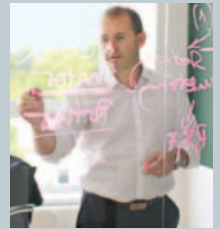
DER CAMPUS ALS ZUKUNFTSWEISENDE BÜROENTWICKLUNG

Die Lebensentwürfe in unserer Gesellschaft haben sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Arbeiten wird immer mehr zum lebenserfüllenden und sinnstiftenden Faktor. Entsprechend werden die Grenzen zwischen Arbeiten und Leben immer fließender. Und damit ändern sich auch die Anforderungen an den Arbeitsplatz und sein Umfeld. Die „neue balan“ mit ihrem Konzept eines „Campus der Ideen“ trägt dieser Entwicklung Rechnung und bietet hierfür attraktive Strukturen. Von Anfang an wurden nicht nur die Arbeitsräume selbst, sondern auch Erholungs- und Sozialflächen in die Planung mit einbezogen. Dies zeigt sich an gastronomischen Angeboten, einem qualitativ hochwertigen Lebensmittel-Vollsortimenter sowie einem extravaganter Fitnessbereich am Gelände. Aber auch die hochwertige Gestaltung der Freiflächen

UND DAS SAGEN DIE MIETER:

Christoph Ostler, geschäftsführender Gesellschafter coach communication GmbH:

„Wir liefern kreative Ideen am laufenden Band, das ist unsere Kernkompetenz. Die „neue balan“ als Campus der Ideen ist damit der ideale Standort für uns.



Das wird auch von unseren Kunden und Geschäftspartnern bewusst wahrgenommen und honoriert. Darüber hinaus schätzen wir, neben der ansprechenden Architektur, die gute Anbindung und Erreichbarkeit. Gerade für unsere regelmäßig stattfindenden „Experten-Dialoge“ ist das ein wichtiger Standortfaktor. Die Coach Communication GmbH besteht seit 1999 als klassische Werbeagentur in München. Mit ihrem Ansatz der „Kreativen Unternehmensberatung“ – einem absolut neuen und einmaligen Beratungsansatz – hebt sie sich von anderen Agenturen ab. Dieser zielt nicht allein auf Kommunikationsstrategien und -maßnahmen ab, vielmehr wird auch hinter die Kulissen von Marketingabteilungen geschaut und Arbeitsabläufe, interne Strukturen und die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern optimiert. Zudem ist sie Veranstalter der „Experten-Dialoge“ (mehr unter www.coachexperts.de).

Monika Nadler, Geschäftsführerin der Monte Balan, integrative Montessori-Volksschule an der Balanstraße:

„Nach langer Immobiliensuche konnten wir auf dem Gelände der „neuen balan“ das passende, kinderfreundliche Schulhaus finden – und mit der Allgemeine SÜDBODEN AG einen innovativen Vermieter, der neben den „neue balan“-Faktoren wie Kreativität und Produktivität mit uns als Schule den wichtigen Faktor Ausbildung, Bildung und Zukunftsvision auf das Gelände geholt hat. Wir fühlen uns sehr wohl auf der „neuen balan“. Unser Gebäude mit der Hausnummer 05 ist ein in



**INTEGRATIVE
MONTESSORI
VOLKSSCHULE**
an der Balanstraße

sich geschlossenes Haus mit einem großen Innenhof und einem Dachgarten, die uns beide als Pausenhof dienen – ideal für eine Schule. In sich geschützt und doch nach außen hin zu den zahlreichen Nachbarn auf dem Gelände offen, ist sie zudem stadtnah gelegen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Zudem steht die „neue balan“-Philosophie als „Campus der Ideen“ für Kreativität, Produktivität und Leben gepaart mit Offenheit und Austausch. All das trifft auch auf unsere Integrative Montessori Schule zu. Zudem werden unsere Kinder die Kreativen und Entscheider(innen) der Zukunft sein. Positive Synergie-Effekte erhoffen wir uns auch für unsere Schüler und Schülerinnen im Rahmen ihrer Unternehmenspraktika, die sie ab der Oberstufe absolvieren und für die wir uns viele Kooperationen mit unseren Campus-Nachbarn wünschen.“



Die „neue balan“ ist prädestiniert für moderne, loftartige und kreative Büros. Hier zum Beispiel die Räume der coach communication GmbH in Haus 21.

BRANCHEN, DIE AM CAMPUS VERTRETEN SIND:

IT, Börse, Werbung, Mode, Medien, Kommunikation, Gastronomie, Design, Architektur, Bau, Manufaktur, Fachhandel, Fotografie, Tourismus, Physiotherapie, Elektronik, Software, Entertainment, Steuern, Immobilienhandel, Kosmetik, Publizistik, Kunst, Sport.

spielt dabei eine entscheidende Rolle. Oberstes Leitbild bei deren Planung war, eine dem Ort angemessene, zurückhaltende Gestaltung zu erreichen, um so die gewerblich funktionale Prägung des Areals zu erhalten. So wurden am Campus verteilt zahlreiche kleinere Verweil- und Pausenzonen geschaffen.

CHILL-OUT-AREA MIT 50 METER POOL

Zugleich aber sollte ein im Zentrum liegender, nicht bebauter Bereich als Identifikation stiftender Kumulationspunkt entwickelt werden. Dementsprechend wurde dort ein 50 Meter langer

Pool geschaffen, der von einer großflächigen Lärchenholzterrasse eingerahmt ist. Im Sommer mit Sonnenschirmen und übergroßen Sitzkissen ausgestattet, erstrahlt er in entspannter Atmosphäre und stellt die ideale Chill-Out-Area dar, mit regem Badebetrieb an warmen Sommertagen. Zudem wurden verschiedene Zonen aktiviert, die bisher vorwiegend funktional geprägt waren. Zum Beispiel wurde der für die Montessori-Schule notwendige Pausenhof auf einem der Dächer eingerichtet. Andere Flachdächer wurden mit Dachterrassen ausgestattet, die für alle Mieter zugänglich sind.

Wertvoller Nebeneffekt dieser Orte der Begegnung ist sicherlich, dass sie den informelleren Ideenaustausch fördern und eine ganz eigene Campus-Community schaffen. Vorhandene Synergien treten so zu Tage und schaffen bzw. stärken regionale Kooperationen. So lassen sich heute Unternehmen der unterschiedlichsten Größen und Bran-



Mit „Kunst am Bau“, wie dieser Installation von Andreas Neumeister, werden vielerorts gestalterische Akzente gesetzt.

chen auf der „neuen balan“ finden. Viele „Kreative“ sind darunter wie Werbe- und PR-Agenturen, Unternehmen aus der Modebranche, Consulting- und IT-Unternehmen, aber auch produzierendes Gewerbe ist ansässig. Zusätzlich haben sich auf dem Areal eine integrative Montessori Volksschule mit Hort und die Mediendesign-Hochschule angesiedelt und decken damit soziale und kulturelle Aspekte ab. Dies entspricht ganz dem ganzheitlichen und nachhaltigen Ansatz der Gelände-Planung. www.neuebalan.de



Pöttinger