

Der letzte Zug

Der Tabakkonzern Philip Morris schließt endgültig seine Deutschlandzentrale in München – Mittersending verändert dadurch seinen Charakter

Von Alfred Dürr

Eine Ära geht in Mittersending zu Ende: Das traditionsreiche Gelände des Tabakkonzerns Philip Morris im Bereich Plinganserstraße, Flößergasse und Zechstraße ist Geschichte, die rund 400 Mitarbeiter aus der Verwaltung des Konzerns ziehen jetzt in Gräfelfing ein. Die Philip Morris GmbH übernimmt an diesem Montag im Bürogebäude „iCU Intelligence Cube“ am Lochhamer Schlag die Flächen für ihre neue Deutschlandzentrale.

Der Wandel hatte sich schon lange abgezeichnet. Nach dem Motto Gewerbe-Lofts statt Zigaretten kaufte bereits vor etwas mehr als zwei Jahren ein Investorenkonsortium unter Federführung der Investa Immobiliengruppe das Gelände in Sendling. Nach und nach änderten sich die ehemaligen Tabak-Produktionsstätten, die schon 2008 hauptsächlich

nach Berlin verlagert wurden, in moderne Büros und Fabrikräume. Es ging um eine umfassende Auffrischung der bestehenden Immobilien, aber auch um neue Bauten. Nicht zuletzt sollten auch die Nachbarn durch die Öffnung des Geländes profitieren. Das Quartier mit dem speziellen Charme der Industriebauten, die teilweise viele Jahrzehnte alt sind, nannte sich „Werk-Stadt“.

Das alte Kesselhaus wurde nicht abgerissen, sondern saniert und ausgebaut.

Ein Name mit Programm: Es entstanden konventionelle Büros, aber auch großzügige atelier- und loftähnliche Räume, Lagerflächen und Produktionsstätten für moderne junge Unternehmen.

Das alte Kesselhaus wurde zum Beispiel nicht abgerissen, sondern sorgfältig saniert und ausgebaut. Vom Architekturbüro, einem Großküchen-Planer über eine Druckerei und den Online-Shop bis hin zur Event-Agentur ist heute eine bunte Vielfalt dabei. Auch die Investa selbst hat ihre Büros in der Werk-Stadt.

Mitten in der Finanzkrise eine solche Investition ohne bereits schon sichere Mieter zu tätigen, sei mutig gewesen, sagt Projektleiter Volker Dittmeier von der Investa. Heute spricht er von einem „guten Beispiel für den Strukturwandel in der Stadt“. Zunächst sei es bestimmt ein Schock gewesen: Arbeitsplätze gingen verloren, ein großer Gewerbesteuerzahler ist ins Umland abgewandert. Aber man betrachtet sich als würdiger Nachfolger. In Sendling habe sich schnell ein neues Wirtschaftsleben etabliert. 60 Prozent der Flächen seien im ersten Bauab-

schnitt vermietet. Weitere Impulse erwartet man sich nach Auszug der Philip-Morris-Mitarbeiter. Dann können auch deren Büroräume umfunktioniert werden.

Begonnen hatte die Tabak-Tradition in Sendling im Jahr 1900, als der Münchner Händler Georg Zuban auf dem Areal die „Königlich Bayerische Hofzigarettenfabrik“ gründete. Nach dem Zweiten Weltkrieg war auf dem Gelände eine Nie-

„Marlboro ging von Sendling aus in die ganze Welt.“

derlassung der Zigarettenfabrik Reemtsma. Die Geschichte der Deutschlandzentrale von Philip Morris beginnt 1975. „Marlboro ging von Sendling aus in die ganze Welt“, sagt Dittmeier.

Die Stadtnähe, die Lage in einem gewachsenen Viertel und das gute Verhältnis der einzelnen Unternehmen untereinander gelten für den Investor als Pluspunkte für die Werk-Stadt. Verkehrsgünstig liegt das Areal auch noch. Der S-Bahnhaltepunkt Mittersending befindet sich genau am Grundstück. Über die Plinganserstraße und den Mittleren Ring ist man gut ans Straßennetz angebunden.

In Gräfelfing hat die Investa Ende 2009 das rund 7500 Quadratmeter große Grundstück am Lochhamer Schlag erworben. Das vom Büro GSP Architekten gestaltete Bürohaus ist nach gut eineinhalbjähriger Bauzeit fertig und kann an Philip Morris, den ersten Mieter, übergeben werden. Das Unternehmen hat einen langfristigen Vertrag über eine Fläche von 11 000 Quadratmetern, die sich über fünf Geschosse in dem sechsstöckigen Komplex hinziehen, unterschrieben.