

**S&P COMMERCIAL
DEVELOPMENT**

verändern.

anpassen.

weiterentwickeln.

Pioniergeist auf starkem Fundament.



S&P Commercial Development,
Ein Unternehmen der



35 Jahre Erfahrung auf dem Markt.
Mehr als **3,0 Mrd. Euro**
Projektvolumen erfolgreich investiert.

*„Wir sind Projektentwickler
und Investor.
Am liebsten aber sind
wir Ihr vertrauenswürdigster
Partner von der Vision
bis zur Fertigstellung.“*

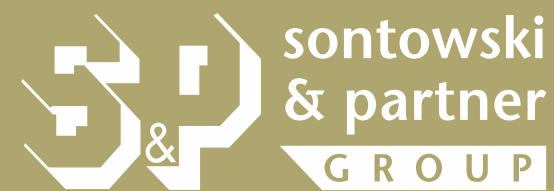
Johannes Pohl
Geschäftsführer (CTO)

Dr. Matthias Hubert
Geschäftsführender Gesellschafter (CEO)

Sven Sontowski
Geschäftsführender Gesellschafter (COO)



S&P Commercial Development,
Ein Unternehmen der



A background image showing three men in business attire (white shirts and dark vests) sitting at a table, looking at and pointing to documents. The image is faded to serve as a background for the text.

S&P Commercial Development

**Erfolgreich am
Markt etabliert.**

**Dank 35 Jahren
Expertise.**

Als eigenständige Beteiligung und spezialisierter Projektentwickler sind wir ein wichtiger Teil der S&P Group. Hierbei profitieren wir von der 35-jährigen Erfahrung eines breit aufgestellten Immobilienunternehmens.

Wir bündeln die langjährige Expertise der S&P Group in den Segmenten Wohnen, Retail und Office und setzen diese in der Entwicklung zukunftsweisender urbaner Mixed-Use-Konzepte um. Mit großer Leidenschaft und viel Erfolg schaffen wir Quartiere, die Wohnen, Leben und Arbeiten verbinden. Ergänzend haben wir zudem die Assetklasse Hotel sehr erfolgreich etabliert und entwickeln diese in sinnvollen Mixed-Use-Zusammenhängen und in eigenständigen Projekten.

Von der Vision bis zu Fertigstellung stehen wir für erfolgreiche Projektumsetzung und Realisierungssicherheit. Wir denken gerne unkonventionell und visionär und setzen bei der Realisierung auf langjährige und bewährte Partner.

Geschäftsfelder

Wir planen und entwickeln ganze Quartiere.

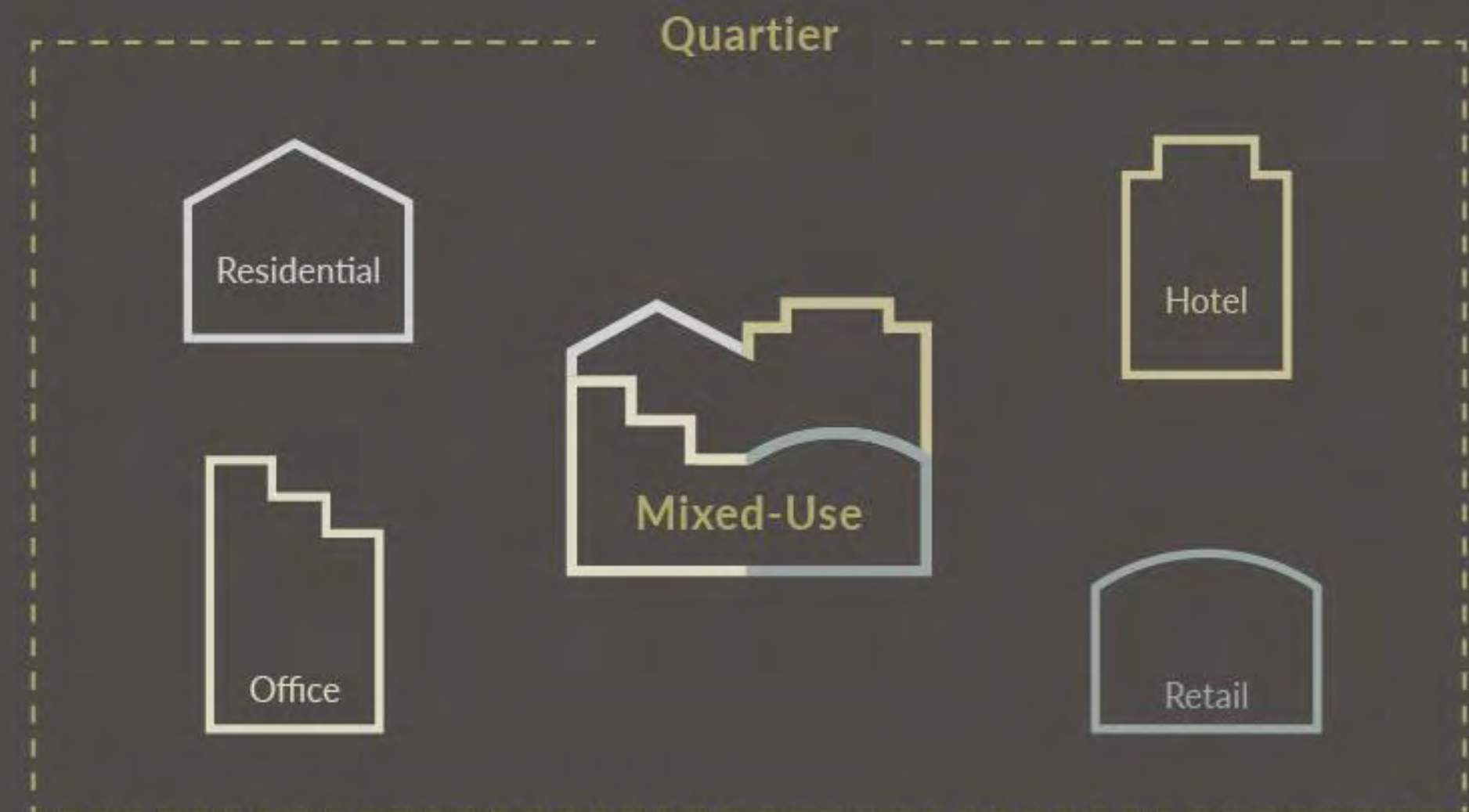
Und gestalten damit die Zukunft der Stadt.

Wir sind erfahrener und kompetenter Projektentwickler sowie Service Development Partner für urbane Mehrnutzungskonzepte und Quartierslösungen.

Der Geschäftsbereich Mixed-Use ist weit mehr als nur ein Trend – sondern städtebauliche Realität. Und das aus gutem Grund: Das Konzept bietet Lösungen für die zunehmende Verdichtung in den Städten. Durch den Mix von Wohnen, Leben und Arbeiten entstehen lebendige Quartiere, die eine ganz neue Qualität für Nutzer und urbane Strukturen bieten.



Die Assetklassen *Hotel*, *Office*, *Retail* und *Mixed-Use* entwickeln wir als Einzelprojekte und in Quartiers-konzepten – sowohl im Eigeninvestment als auch als **Service Development** für Dritte.



Aktuelle Projekte

Wir planen den Bau von morgen.

Am liebsten
schon heute.

1



Lokhöfe

Rosenheim

Quartiersentwicklung in
prominenter Lage direkt am
Hauptbahnhof in Rosenheim.

- ca. 145 Hotelzimmer
- ca. 10.500 m² Büro
- ca. 2.500 m² Einzelhandel
- Fertigstellung 2022



Quartier





2

Paul Carré

Erlangen

Mixed-Use Entwicklung in direkter Nachbarschaft zum neu entstehenden Siemens Campus in Erlangen.

- ca. 177 Hotelzimmer (the niu Cure)
- ca. 3.400 m² Büro (Design Offices)
- ca. 400 m² Bank (Sparkasse Erlangen)
- Fertigstellung 2021



Mixed-Use

3



Sonntagsanger

Coburg

Urbane Quartiersentwicklung in zentrumsnaher Lage an den Itzauen in Coburg.

- 141 Hotelzimmer (Ibis Styles)
- ca. 1.000 m² Biomarkt (ebl-naturkost)
- ca. 2.500 m² Wohnfläche
- Fertigstellung 2021



Quartier





4

the niu Bricks

Hamburg

Entwicklung eines the niu Hotels in direkter Nachbarschaft zum Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf.

- 192 Hotelzimmer
- Fertigstellung 2020



Hotel



5

Novum Hospitality Headquarters

Hamburg

Realisierung des neuen Headquarters der Novum Hospitality mit außergewöhnlicher Architektur am Anckelmannsplatz in Hamburg.

- ca. 438 Hotelzimmer (the niu Lab)
- ca. 7.500 m² Büro und Akademie (Novum)
- Fertigstellung 2022 / 2023



Mixed-Use



Entwurf von *Oliv Architekten*



Entwurf von *KSP Jürgen Engel Architekten*

Green Village Konzeptstudien

Nürnberg

Quartiersentwicklung auf einer rund 2,3 Hektar umfassenden Potenzialfläche in Nürnberg an der Hauptverbindungsachse Erlangen–Nürnberg.



Quartier



Entwurf von *CSM Architekten*



Entwurf von *RKW Architektur*

- ca. 50.000 m² BGF
- Quartiersentwicklung mit urbanem Nutzungsmix

Gebersdorf

Nürnberg

Wohn- und Geschäftshaus als Teil einer großflächigen Quartiers-entwicklung in Nürnberg.

- ca. 1.350 m² Einzelhandel (tegut)
- ca. 2.700 m² Wohnfläche
- Fertigstellung 2021



Mixed-Use

7



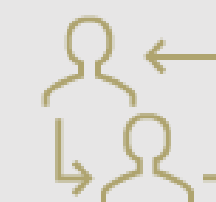
8

postQuartier

Forchheim

Neubau und Revitalisierung des ehemaligen Hauptpostgebäudes im Stadtzentrum Forchheim als Service Development.

- ca. 154 Hotelzimmer (the niu Hop)
- ca. 2.600 m² Wohnfläche
- Fertigstellung 2021



Service Development



Die Sontowski & Partner Group

Wir arbeiten gerne selbstständig und unabhängig.

Als Teil einer erfolgreichen Gruppe.

Die S&P Group hat sich durch zukunftsweisende Unternehmensgründungen und strategische Kooperationen zu einer bedeutenden Beteiligungsgesellschaft entwickelt, die regional bewährte Immobilienkonzepte auf nationaler und internationaler Ebene erfolgreich umsetzt.



Referenzen der S&P Group

Wir freuen uns auf die Zukunft.

Werfen Sie einen Blick auf unsere Vergangenheit.

Escada

München
S&P Office Development



TeamBank
Nürnberg
S&P Office Development



Röthelheimpark

Erlangen
S&P Retail Development



Spectrum am UKE

Hamburg
S&P Office Development



Rewe

Regensburg
S&P Retail Development

Quartier an den Stadtmauern

Bamberg
S&P Office Development

Papilio Office

Erlangen
S&P Office Development

Ulanenpark

Bamberg
S&P Retail
Development





PRÄSENTATION

Unternehmen BayernCare

Erlangen | November 2019

BayernCare wurde im Jahre 2001 gegründet und ist ein Gemeinschaftsunternehmen der Sontowski & Partner Group und der Mauss Unternehmensgruppe aus Erlangen. Seit 1995 wurden durch die Gesellschafter knapp 40 Seniorenprojekte mit ca. 850 Seniorenwohnungen sowie über 2.100 Bewohnerplätze in ganz Bayern realisiert



GRUNDSTÜCKSKAUF



PLANUNG



VERMARKTUNG



UMSETZUNG

ALLES AUS EINER HAND.

BAYERNCARE IN ZAHLEN



37

Projekte

844

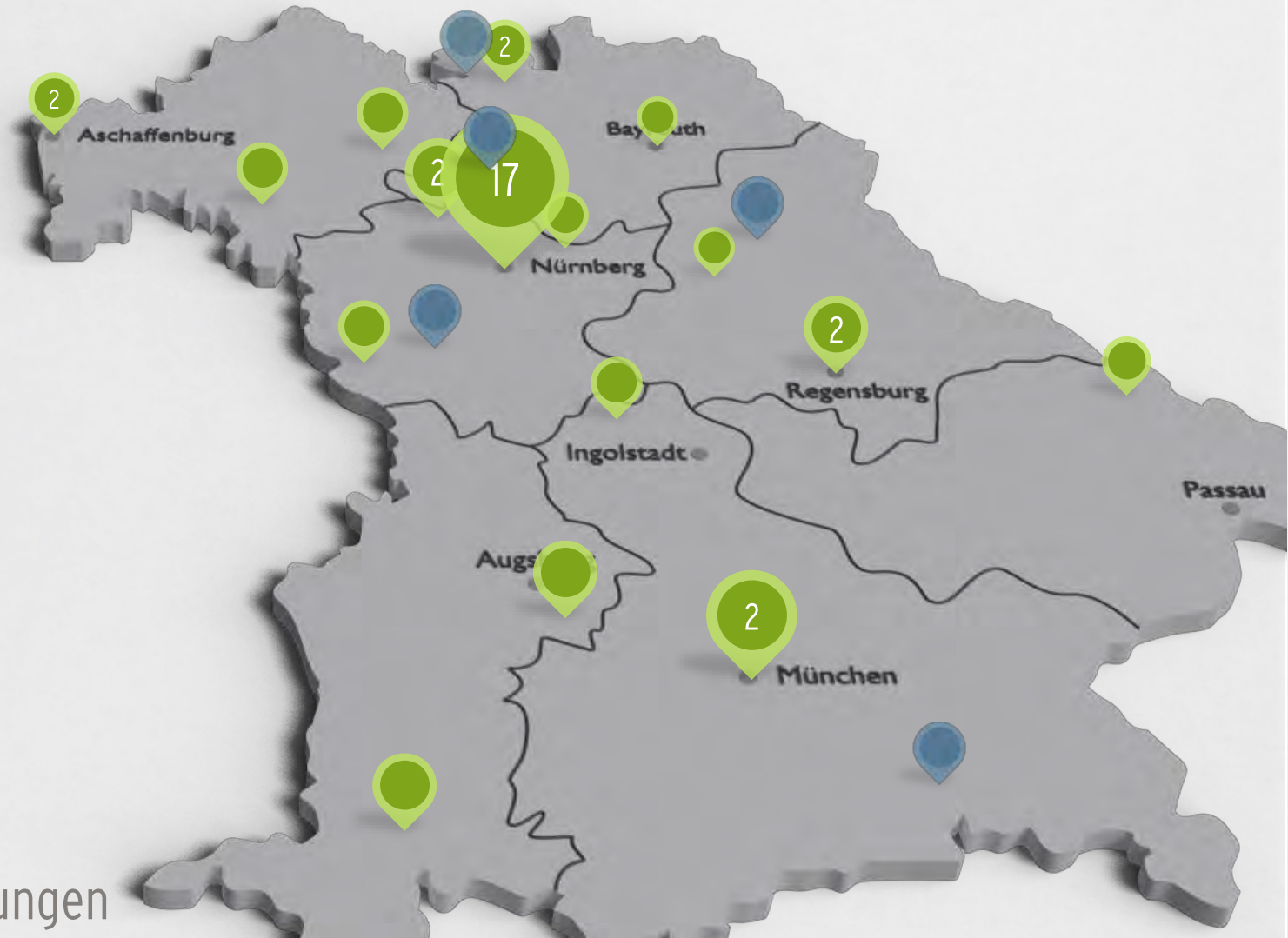
Seniorenwohnungen

2187

Bewohnerplätze

5

Projektentwicklungen



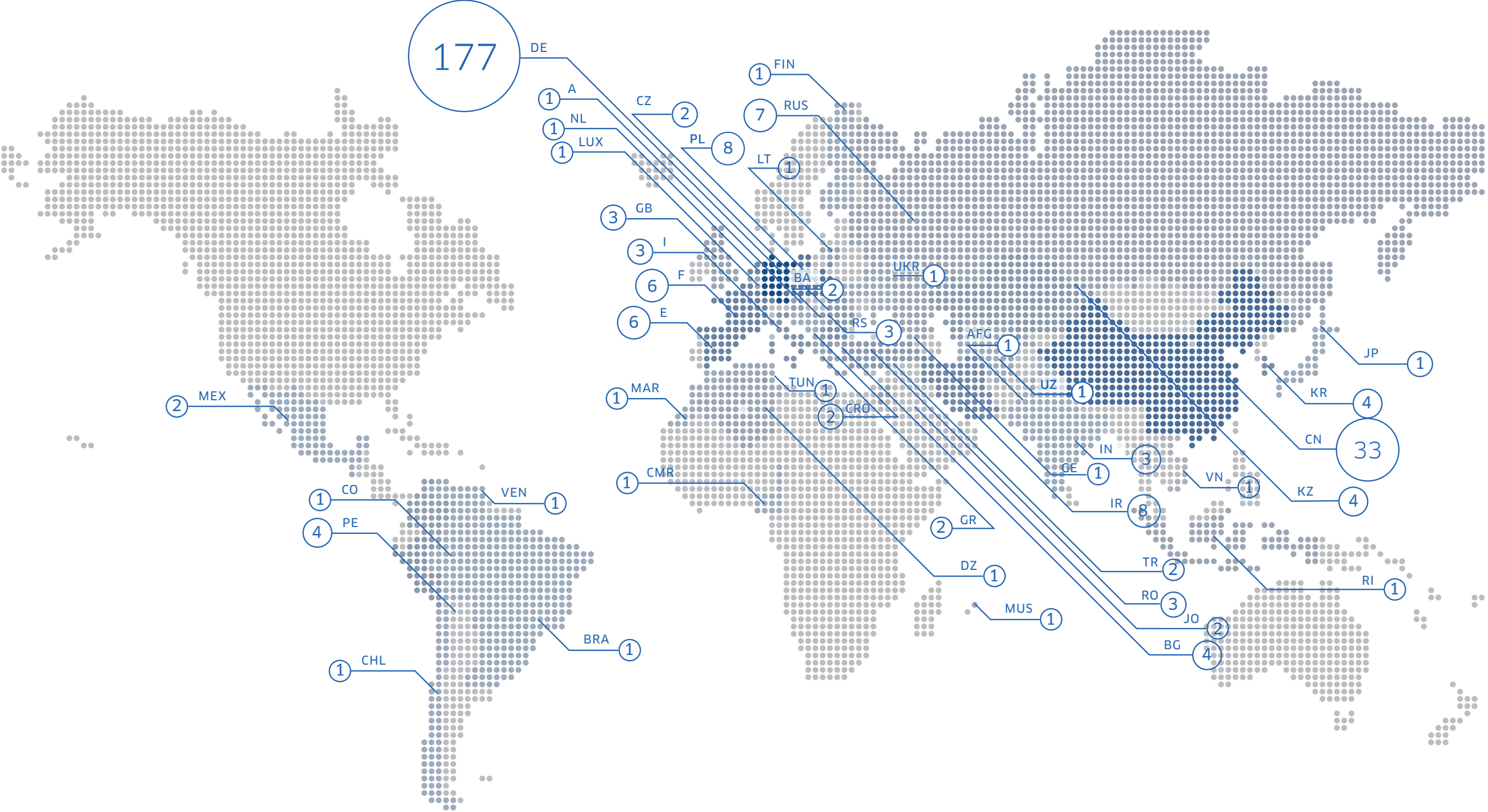
REFERENZEN



—

KSP JÜRGEN ENGEL ARCHITEKTEN

ÜBER UNS



311 Mitarbeiter

Afghanistan	AFG	1	Deutschland	D	177	Iran	IR	8	Litauen	LT	1	Polen	PL	8	Türkei	TR	2
Algerien	DZ	1	Finnland	FIN	1	Italien	I	3	Luxemburg	LUX	1	Rumänien	RO	3	Ukraine	UKR	1
Bosnien und Herzegowina	BA	2	Frankreich	F	6	Japan	JP	1	Marokko	MAR	1	Russland	RUS	7	Usbekistan	UZ	1
Brasilien	BRA	1	Georgien	GE	1	Jordanien	JO	2	Mexiko	MEX	2	Serbien	RS	3	Vietnam	VN	1
Bulgarien	BG	4	Griechenland	GR	2	Kamerun	CMR	1	Mauritius	MUS	1	Spanien	E	6	Venezuela	VEN	1
Chile	CHL	1	Großbritannien	GB	3	Kasachstan	KZ	4	Niederlande	NL	1	Süd-Korea	KR	4			
China	CN	33	Indien	IN	3	Kolumbien	CO	1	Österreich	A	1	Tsch. Republik	CZ	2			
			Indonesien	RI	1	Kroatien	HRV	2	Peru	PE	4	Tunesien	TUN	1			

SERVICE

—

STADTPLANUNG

ARCHITEKTUR

BAUEN IM BESTAND

NACHHALTIGES BAUEN

PRODUKT GESTALTUNG

BAUMANAGEMENT

GENERALPLANUNG

BERATUNG



PROJEKTE

—

MIXED-USE

THERESIE, MÜNCHEN



BAUHERR

RREEF INVESTMENT GMBH

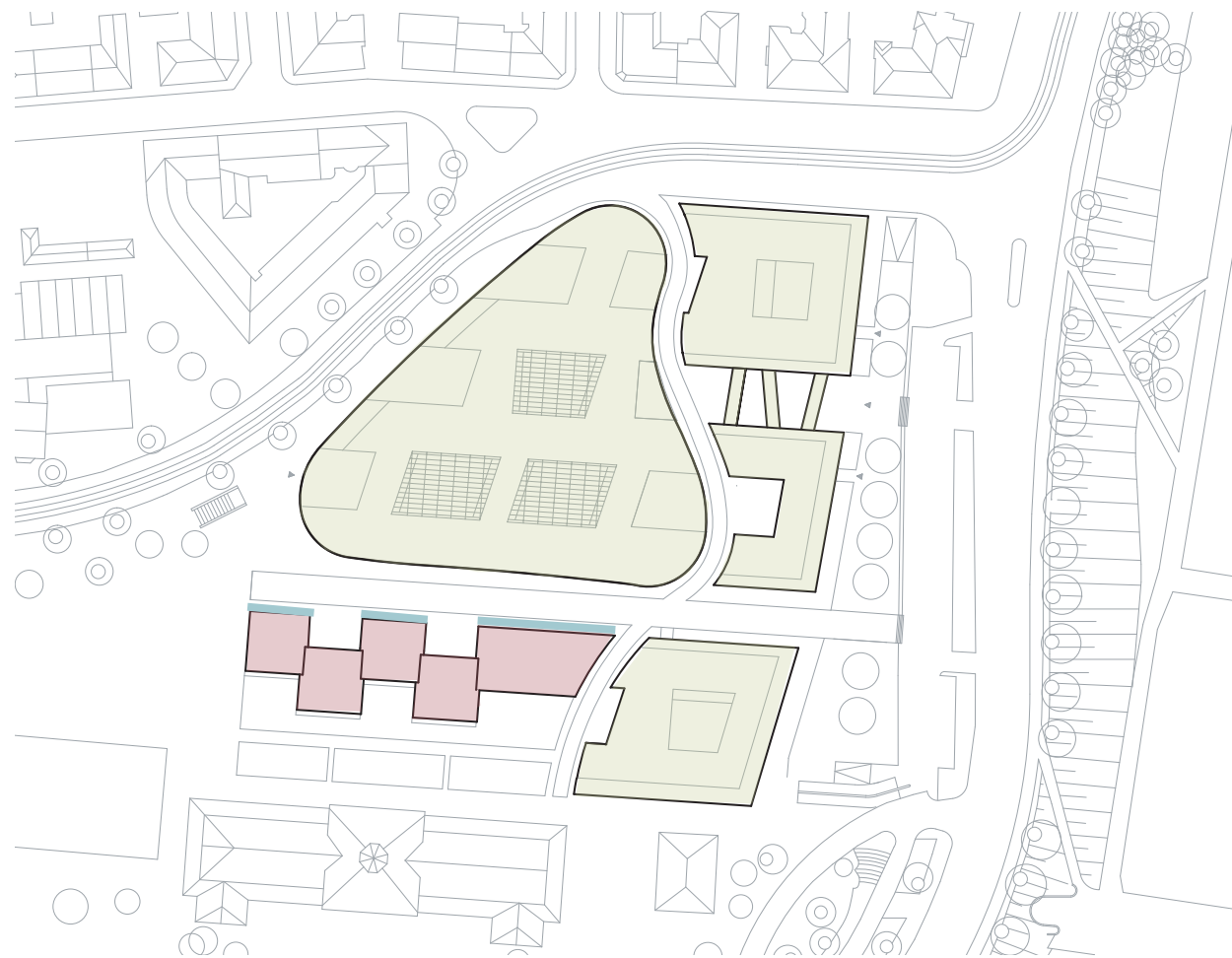
BGF 105.000 m²

WETTBEWERB

01/2000, 1. PREIS

FERTIGSTELLUNG 04/2004

An der Schnittstelle zu den weiten Flächen der Theresienwiese ist auf dem Gelände der »Alten Messe München« ein **neues Stadtquartier** entstanden. Das amorphe, gläserne **Bürogebäude** im Zentrum des neuen Quartiers besticht durch die detaillierte **architektonische Durcharbeitung** der Stahl-Glas-Fassade. Silbrige Stahlbänder, die entlang der Geschoßplatten verlaufen, zeichnen die geschwungene Grundrissform nach. Der rot verputzte Wohnungsbau im Süden des Viertels setzt bewusst einen **farblichen Akzent**. Er bietet Raum für 50 **Wohneinheiten**.



Lageplan

- Wohnen
- Büro
- Einzelhandel





PALAIS QUARTIER, FRANKFURT/MAIN

BAUHERR PALAISQUARTIER
GMBH & CO. KG

BGF 221.000 m²

WETTBEWERB 10/2002,
1. PREIS

FERTIGSTELLUNG 04/2010

AUSZEICHNUNG

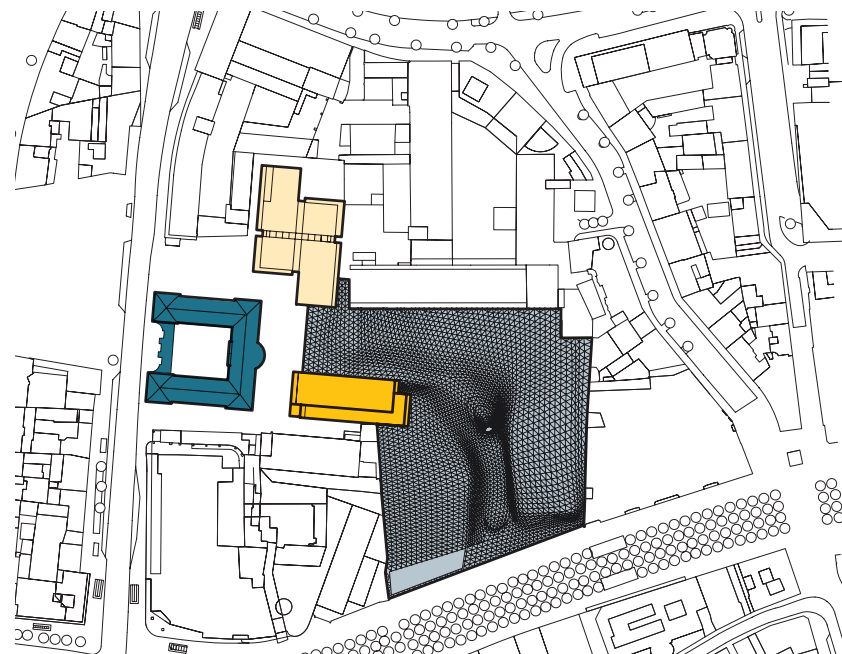
BÜROHOCHHAUS DGNB

GOLD ZERTIFIKAT

BEST TALL BUILDING

AWARD 2010, FINALIST

Im Frankfurter Stadtzentrum, nahe der Hauptwache und der Einkaufsmeile »Zeil« gelegen, markieren das 135 Meter hohe **Bürohochhaus** »Nexttower« und der 96 Meter hohe **Hotelturm** »Jumeirah« mit 220 Zimmern die Hochpunkte im PalaisQuartier. Weitere Gebäude, wie das **Einkaufszentrum** »MyZeil« und das **rekonstruierte Palais** Thurn und Taxis, ergänzen das urbane Quartier. Der »Nexttower« wurde für sein **nachhaltiges Energiekonzept** mit der DGNB-Zertifizierung in Gold ausgezeichnet.



Lageplan

- Hotel
- Büro Office
- Einzelhandel Retail
- Palais Thurn und Taxis







MUNAPARK TRAUNREUT

Interessenbekundung zur Entwicklung des innerstädtischen Areals Munapark





Lageplan M 1:200

MUNAPARK TRAUNREUT

1. Kontext und städtebauliche Idee:
Ausgangslage

In bester innerstädtischer Lage zwischen dem Traunring und der Eichendorffstraße gelegen, entsteht durch die Zusammenlegung von drei vormals eigenständigen Grundstücken Raum für ein lebendiges Stadtquartier mit unterschiedlichsten Nutzungen. Der sogenannte „MunaPark“ sieht Flächen für Handel, Gastronomie, Büro und verschiedene Wohnformen vor. Das Gesamtquartier gliedert sich in drei eigenständige Baukörper (Multi-Use, Senioren und Wohnen), welche durch ihre jeweilige Positionierung und der homogenen Baustruktur gewünschte Raumkanten definieren und trotzdem geschickt eine Durchlässigkeit geben.

Stadttraum und Durchwegung

Alle Gebäude werden straßenbegleitend angeordnet und definieren somit einen klaren und qualitativollen Stadttraum. Im Gegensatz zum klassischen Blockrand mit einer klaren Unterscheidung zwischen „Außen“ und „Innen“, sieht der Entwurf neben der privaten Erschließung auch eine öffentliche Durchwegung des Areals vor. Dies sorgt für ein lebendiges Stadtquartier, eine attraktive Anbindung des Einzelhandels und eine gute Verbindung vom Traunring durch den „MunaPark“ an das Kulturzentrum K1 und zukünftigen Entwicklungen auf dem Nachbargrundstück.

Grünflächen

Die bewusste Trennung in einzelne Häuser ermöglicht eine vielseitige Wegestruktur und unterstützt eine selbstverständliche Durchquerung. Die freibleibenden Bereiche werden zur Wegführung genutzt und intensiv begrünt. Der erhaltene Baumbestand an der Südspitze des Grundstückes kann in die neuen Grünflächen integriert werden. Darüber hinaus werden weite Teile der Dachflächen über den Erdgeschosses erlebbar gemacht.

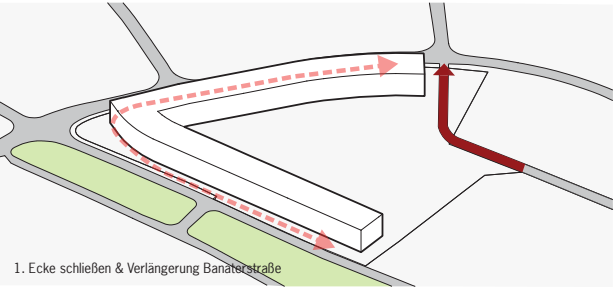
2. Dichte, Nutzungen:

Allgemein

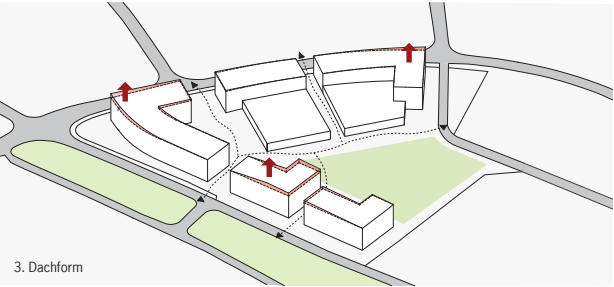
Aufgrund einer adäquaten Höhenentwicklung entsteht insgesamt eine angemessene Baudichte mit oberirdisch ca. 16.400 m² BGF. Die Dichte ist optimal für ein lebendiges Stadtquartier ohne durch eine übermäßige Bebauung die Aufenthaltsqualität zu gefährden.

Multi-Use

Der bisher bereits durch seine Nutzung mit dem Aldi-Markt stark frequentierte Bereich des Areals im Norden, soll auch weiterhin als Erschließung der frequenzintensiven Nutzungen des Einzelhandels und der Büro- und Dienstleistungsflächen dienen. Im Erdgeschoss entsteht Platz für einen modernen Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m². Zur Erweiterung des Sortiments der sogenannten Güter des täglichen Bedarfs ist die Ansiedlung eines dm-Drogerie-Marktes sowie weiterer nahversorgungsrelevanter Sortimente (z.B.: Feßnapf Tiernahrung) und eines Bäckerei-Cafés vorgesehen. Die geplanten Obergeschosse bieten Raum für Büro- und Dienstleistungsflächen. Sowohl kleinere als auch größere Flächeneinheiten (200 m² - 800 m² je Geschoss) sind denkbar. Des Weiteren sind auch kleinflächige Wohnkonzepte vorgesehen. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 598 m². Ebenrige Kunden- und Besucherparkplätze sind in ausreichender Anzahl vorhanden und geben zudem Raum für unkomplizierte und sichere Anliefervorgänge.



1. Ecke schließen & Verlängerung Banaterstraße



3. Dachform

Senioren

An der repräsentativen Ecke Traunring/Eichendorffstraße, als Auftakt des neuen Areals sollen Wohnungen für ca. 80 Senioren entstehen. Die gesamte Geschossfläche von ca. 5.300 m² erstreckt sich über vier Geschosse. Im Erdgeschoss befinden sich vornehmlich Küche und Versorgungsräume, die Wohnungen entfalten sich in bester Lage in den drei Geschossen darüber. Ein Staffelgeschoss zur Betonung des Hochpunktes Ecke Traunring/ Eichendorffstraße kann optional ergänzt werden.

Wohnen

An der Südseite entstehen zwei Baukörper mit rein wohnwirtschaftlicher Nutzung. Über einer gemeinsamen Tiefgarage sind vier Geschosse mit insgesamt 49 Wohnungen und ca. 3.100 m² Wohnfläche angeordnet. Der Wohnungsmix sieht dabei Wohnungen mit 1, 2 und 3 Zimmern vor. Die gewählte Gebäudekubatur lässt problemlos alternative Grundrisse oder auch größere Wohneinheiten zu.

3. Erschließung:

Banaterstraße

Die gewünschte Fortführung der Banaterstraße bis hin zum Traunring wurde bewusst im nördlichen Teil des Areals vorgenommen, um die Möglichkeiten eines zusammenhängenden Areals zu bewahren. Das Quartier ist somit vom Traunring, der Banaterstraße im Norden und der Eichendorffstraße im Süden eingerahmt und vielseitig erreichbar.

Ladenpassage

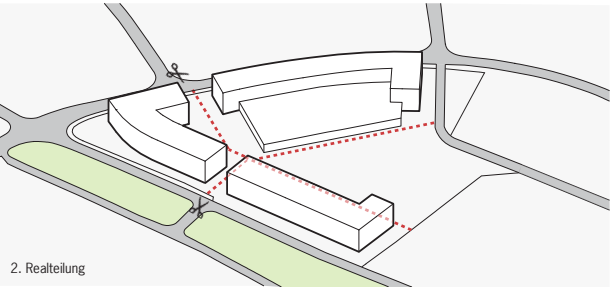
Der Zugang zu den geplanten Nahversorgungsgeschäften erfolgt kundenfreundlich über eine durchgängige, repräsentative Ladenpassage mit hohem Aufenthaltscharakter. Die Passage stellt die Verbindung zwischen Straßenseite und Parkplatz dar und ermöglicht eine gleichberechtigte Eingangssituation für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer.

Adressbildung

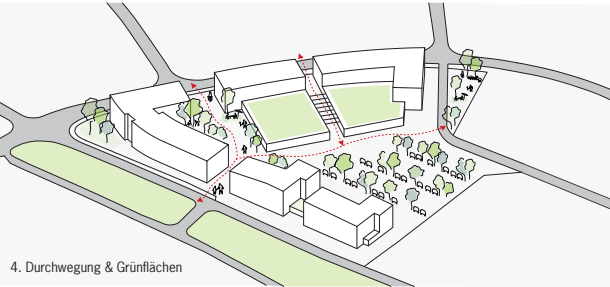
Die Treppenhäuser für Büro und Wohnen im Multi-Use werden attraktiv und markant über die Fassadenseite am Traunring erschlossen und gliedern dadurch die Erdgeschosspassage. Der Eingang für das Seniorenwohnen befindet sich an der repräsentativen Ecke Traunring/Eichendorffstraße und eröffnet das Quartier mit großflächigen Glaselementen. Zum den Wohnungen an der Eichendorffstraße gelangt man ungestört über die seitlichen, zurückgesetzten Eingänge an den Innenhöfen.

Parken und Anlieferung

Die Parkplätze für den Einzelhandel befinden sich im Nord-Osten des Quartiers und werden ausschließlich über die Banaterstraße ebenerdig erschlossen. Kunden und Besucher stehen hier ca. 106 Stellplätze zur Verfügung. Zudem ist der Parkplatz mit dem Parkbereich des Kulturzentrums verknüpft und kann bei großer Auslastung von sowohl Handel als auch Kultur in beide Richtungen erweitert werden. Die Anlieferung für die einzelnen Geschäfte ist auf eine minimale Beeinträchtigung des Areals ausgelegt und erfolgt ausschließlich über die Parkplatzseite. Die geplanten Geschäftsbereiche Drogerie und ergänzender EZH erhalten einen optimierten, gemeinsamen Anlieferbereich. Um anfallende Lärmmissionen auf ein Minimum zu reduzieren werden die Anlieferbereiche in die geplanten Gebäude integriert (fallsseitig umschlossen, mittels Rolltor verschließbar). Die Parkplätze für Büro und Senioren werden straßenbegleitend entlang der Eichendorffstraße, bzw. Banaterstraße angeordnet. Bei den Wohnungen im Süden befinden sich die Parkplätze zum größten Teil in der Tiefgarage. Zusätzliche Parkplätze für Anwohner und Besucher befinden sich auch entlang der Eichendorffstraße.



2. Realteilung



4. Durchwegung & Grünflächen



Ansicht West M 1:200



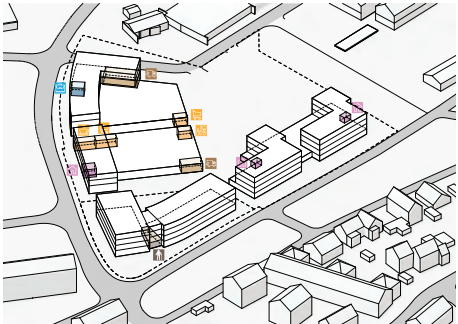
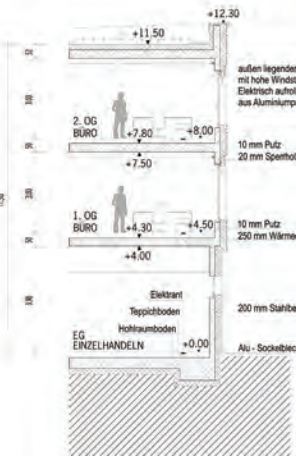


4. Fassade/ Materialität:

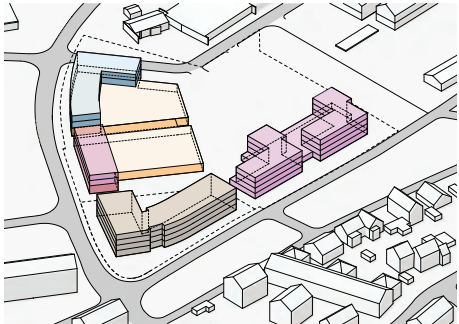
Lochfassade
In Anknüpfung an die Umgebung sind sämtliche Fassaden als Lochfassaden mit Putzoberflächen in unterschiedlichen Farbnuancen vorgesehen. Somit wird die Eigenständigkeit der einzelnen Häuser betont, ohne die Zusammengehörigkeit zu verlieren. Fenster in unterschiedlichen Formaten, aber mit dem verbindenden Element der hölzernen Rahmung lockern die Fassaden auf und unterstreichen somit die Zusammengehörigkeit der Gebäude. Die leicht ansteigenden Attiken vermitteln zwischen den Sattel- und Flachdächern in der Umgebung und betonen die Außenecken des Areals. Die Gesamtfäche der Fassaden beträgt ca. 9.450 m².

Holz und Putz
Die Oberfläche der Fassaden bilden im wesentlichen große Putzflächen. Daneben gibt es zur Betonung der Erdgeschossbereiche oder als gestalterische Akzente in den Obergeschossen Holzverkleidungen aus Lärche. Die Eingangsbereiche sind hell und verglast. Die repräsentative Ladenpassage ist als eigenständige Struktur mit einem feinen Glasdach geplant.

Belag
Zur Unterscheidung der einzelnen Zonen sind verschiedene Beläge angedacht. Die Palette reicht von größeren Plattenformaten im Bereich der öffentlichen Wege über kleine Formate bei privaten Wegen zu Rasensteinen bei den Parkplätzen. Im Bereich der öffentl. Wege und Passage schaffen Sitzgelegenheiten eine einladende Atmosphäre.

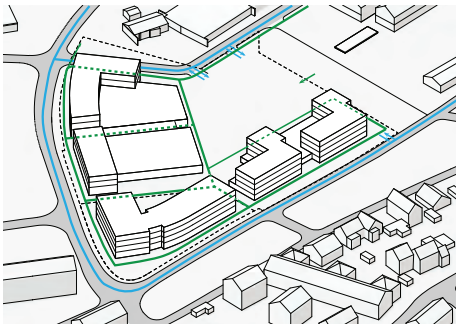


1. Eingänge



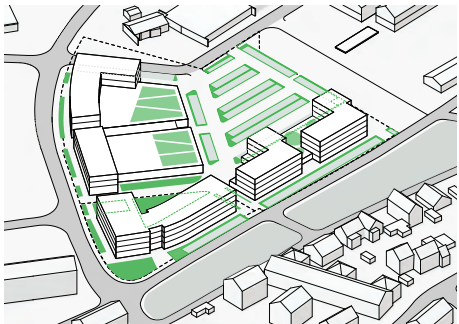
2. Nutzung

Handel Büro
Senioren Wohnen



3. Erschließung

Auto
Fuss / Radweg



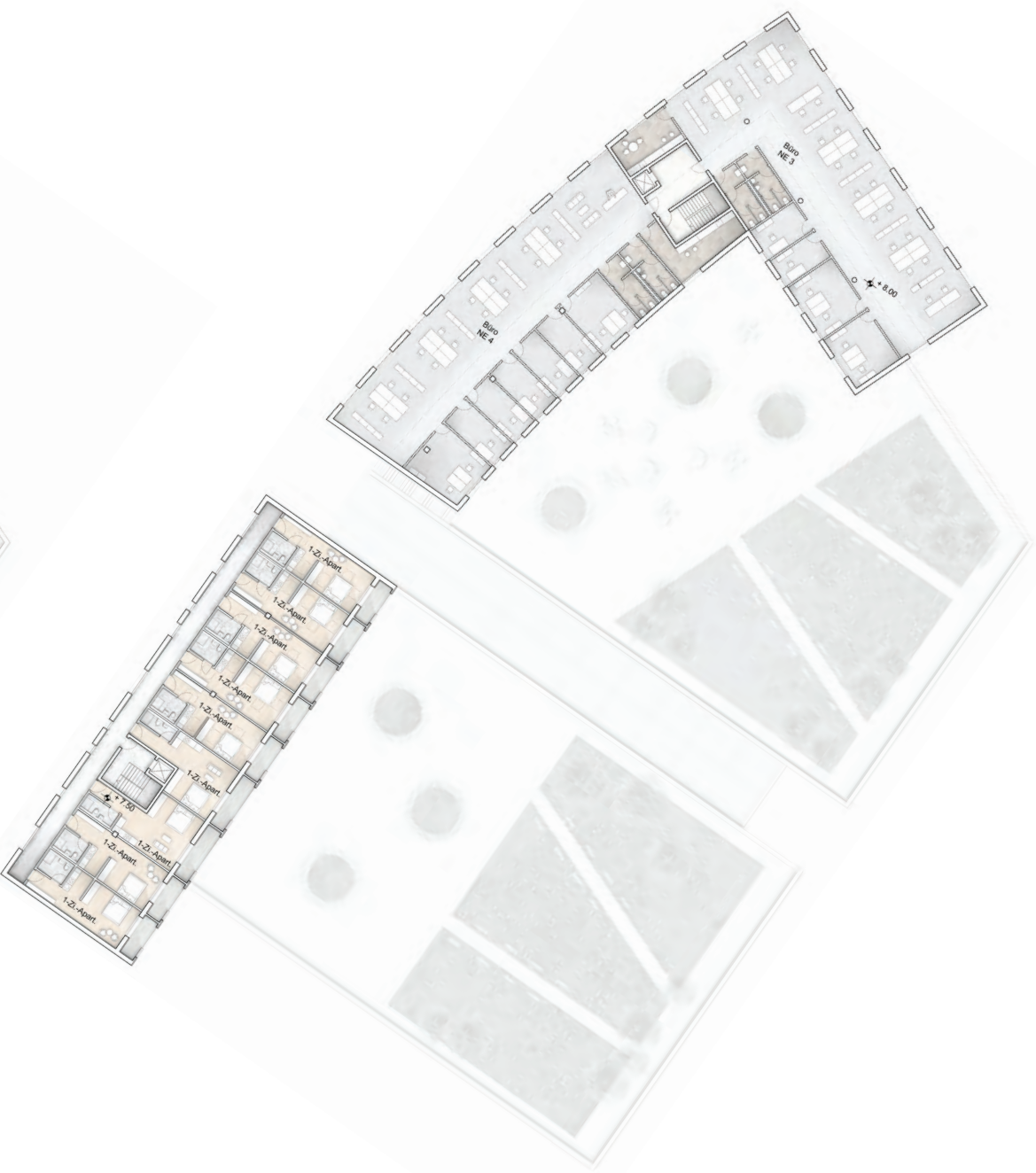
4. Begrünung

Grünflächen

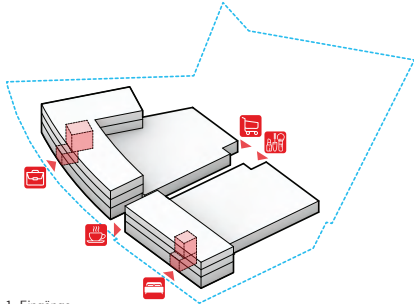




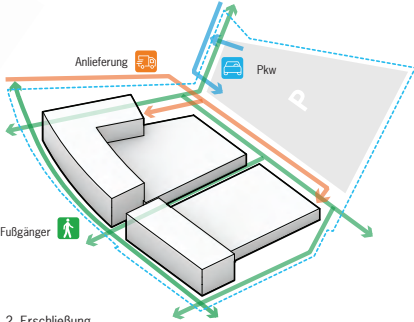
Grundriss Multi-Use OG 1 M 1:200



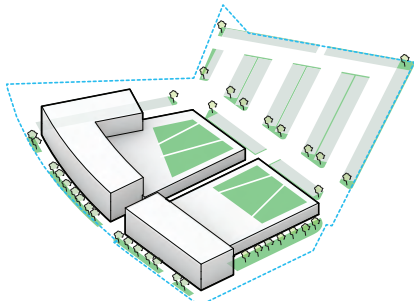
Grundriss Multi-Use OG 2 M 1:200



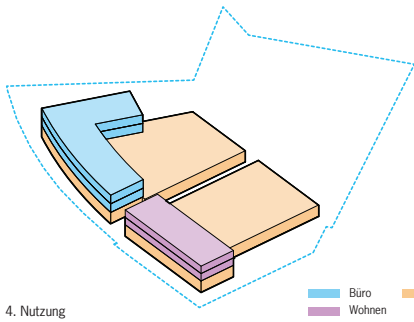
1. Eingänge



2. Erschließung



3. Begrünung



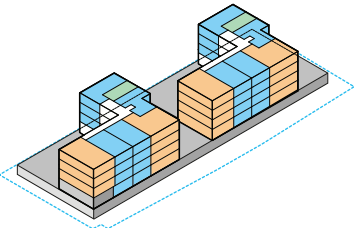
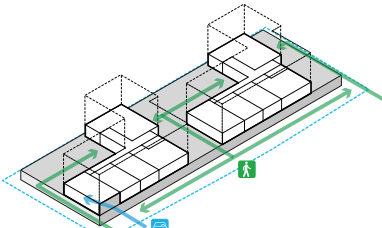
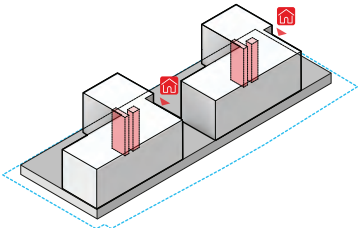
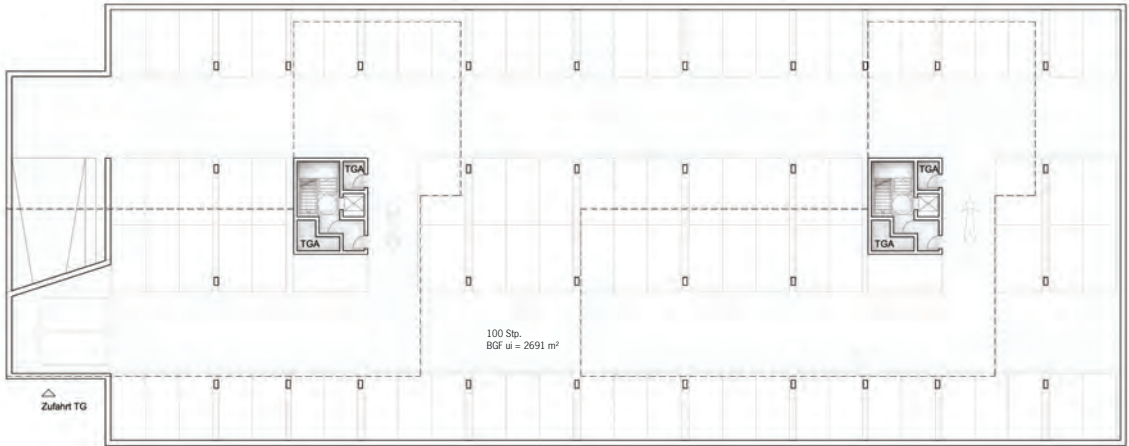
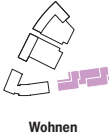
4. Nutzung

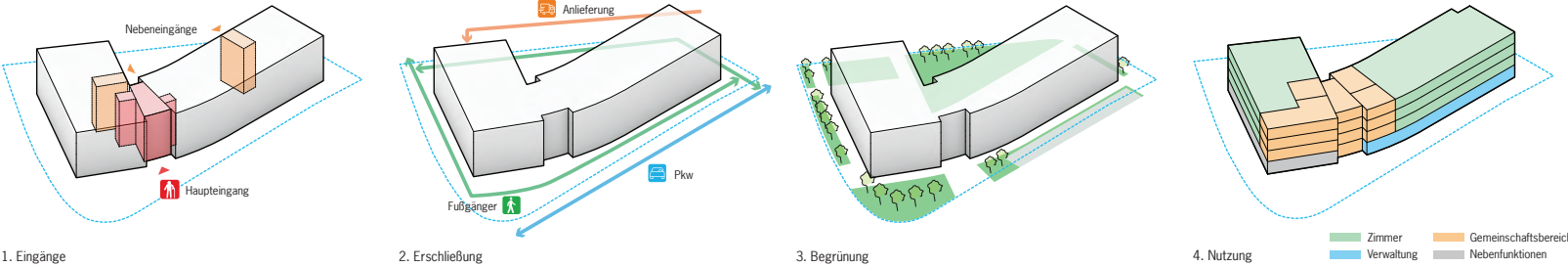


Ansicht Nord Wohnen M 1:200



Ansicht Ost Multi-Use M 1:200

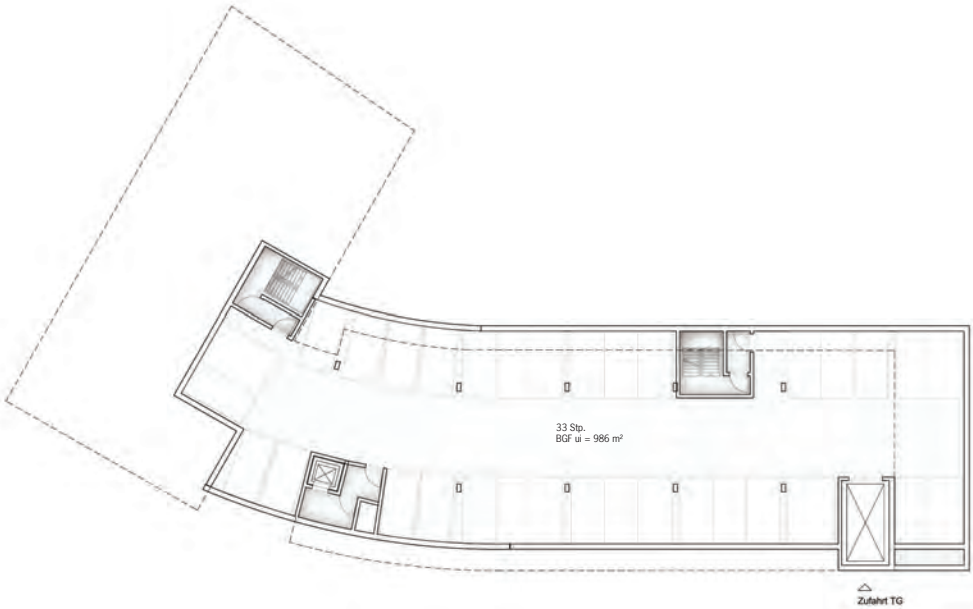




Grundriss Senioren OG 2-3 M 1:200



Grundriss Senioren OG 1 M 1:200



Grundriss Senioren UG M 1:200



www.sontowski.de