

# WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

ROTDORNWEG - TAUFKIRCHEN  
VORANKÜNDIGUNG: 4- BIS 5-ZIMMER-  
REIHENHAUS-ENSEMBLE IN BEGEHRTER  
WOHNLAGE. NATURNAHES WOHNEN  
IN ETABLIERTER NACHBARSCHAFT.  
DEMOS WOHNBAU GMBH  
ANFRAGE@DEMOS.DE / WWW.DEMOS.DE



## SOMMER

Im Wohnbereich der Hitze trotzen

## INTERIOR TRIFFT KUNST

Tapeten, Fliesen, Glas

## SMARTHOME

Vorteile, Nachteile, Risiken



# DIE HITZE MACHT'S

**EFFEKTIVE KÜHLMASSNAHMEN** senken die Innentemperatur und tragen zum Hausfrieden bei



UMWELTFREUNDLICHE LUFT-WÄRMEPUMPE, DIE AUCH KÜHLEN KANN: DIE GRÜNE LÖSUNG FÜR MODERNE HÄUSER.

FOTO: ADOBE STOCK

**D**ie erste Hitzewelle des Jahres hat das Land wieder einmal überrollt. Die Innentemperaturen erreichen – sofern man nicht über Ventilatoren, gute Dämmung oder Klimaanlage verfügt – mittlerweile tropische Ausmaße. Was also tun, um das Leben und die Arbeit im Homeoffice erträglicher zu machen? So mancher Mieter denkt darüber nach, den Vermieter für die extrem hohen Innentemperaturen verantwortlich zu machen und die Miete zu kürzen. Doch so einfach ist das nicht. Denn steigende Innentemperaturen sind grundsätzlich kein Mietmangel, da (oder weshalb) es keine gesetzliche Regelung hierzu gibt. Doch es gibt einige Ausnahmen: In Fällen, in denen bauliche Mängel für einen konstant viel zu hohen Wärmegrad sorgen oder Klauseln im Mietvertrag missverständlich ausgelegt werden können, sprechen Richter auch zugunsten der Mieter Recht. Auf [haufe.de](http://haufe.de) sind dazu einige Urteilsprüche zusammengefasst. Hier ein Beispiel:

Das Amtsgericht Hamburg hatte darüber zu befinden, ob für eine Obergeschosswohnung, in der die Temperatur tagsüber 30 Grad Celsius und nachts mehr als 25 Grad Celsius betrug, eine Mietminderung angemessen sei. Der Kläger hatte gute Karten, weil der Wärmeschutz dieser Wohnung nicht dem zur Bauzeit des Gebäudes vorgeschriebenen Stand der Technik entsprach. Das sei ein Sachmangel, befand das Gericht. Die Vermieterin war verständlicherweise ganz anderer Auffassung. Die Wärmeschutznormen seien bei der Errichtung des Gebäudes eingehalten worden. Bei der nach Süden ausgerichteten Endeta-

genwohnung mit Glasfront sei von vornherein erkennbar gewesen, dass im Sommer mit Erwärmung zu rechnen sei, argumentierte sie. Doch das Gericht blieb bei seiner Rechtsauffassung: „Zwar muss ein Mieter einer Endetagenwohnung ein höheres Maß an sommerlicher Aufheizung hinnehmen als ein Mieter einer anderen Geschosswohnung“, heißt es in der Begründung, hier seien jedoch Grenzen gesetzt. Deshalb konnte der Mieter für den infrage kommenden Hitzemonat die Miete um 20 Prozent mindern.

Damit es erst gar nicht zu gerichtlichen Auseinandersetzungen kommt, hat das Team

von Zukunft Altbau, einer vom Land Baden-Württemberg geförderten Beratungsinitiative, einige Maßnahmen zusammengestellt, die heiße Sommer im Haus oder der Wohnung erträglich machen – und damit auf eine Herausforderung des Klimawandels reagieren.

Trotz ihrer vergleichsweise kleinen Flächen haben Fenster den größten Einfluss auf die Wärmeentwicklung im Haus. Oftmals kommt rund die Hälfte der gesamten Hitze, der sogenannte Wärmeeintrag, über die Fensterflächen ins Gebäude. Dach und Fassade haben den zweitgrößten Anteil. Zusätzlich entsteht auch im Haus Wärme – beispielsweise

durch die Nutzung elektronischer Geräte oder beim Kochen. Richtiges Lüften, eine Verschattung der Fenster und eine gedämmte, massive Gebäudehülle seien die Grundlagen, um eine Überhitzung im Sommer zu vermeiden. Reichen diese Maßnahmen nicht aus, könne zusätzlich aktiv gekühlt werden, heißt es bei Zukunft Altbau.

Eine der wichtigsten Maßnahmen ist, alle Fenster von außen zu verschatten. Das sollte man bereits am frühen Morgen tun, bevor die ersten Sonnenstrahlen auf das Fenster treffen. Geeignet sind Außenjalousien, Rollläden, Markisen oder Klappläden. Außenliegender Sonnenschutz kostet meist mehr als innenliegende Lösungen, schützt jedoch deutlich besser vor Hitze. Fassade und Dach beeinflussen gleichfalls das Raumklima. Deshalb sind entsprechende Dämmmaßnahmen eine gute Investition. Dämmungen bremsen den Wärmefluss von außen nach innen – die Hitze wird quasi ausgesperrt. Besonders deutlich merkt man das in einem gedämmten Dachstuhl. Die dort herrschende „sommerliche Kühle“ steht in deutlichem Kontrast zu Temperaturen im ungedämmten Dach, das rasch überhitzt.

Bislang hat sich noch nicht wirklich herumgesprochen, dass Wärmepumpen auch kühlen können. Sie können die Raumtemperatur um bis zu drei Grad senken. Das gilt sowohl für den aktiven wie auch den passiven Kühlbetrieb. Beim aktiven Kühlbetrieb ist die Wärmepumpe angeschaltet und reduziert mit Hilfe von Strom das Temperaturniveau im Haus. Beim passiven Kühlbetrieb wird ausschließlich über das Erdreich oder Grundwasser gekühlt.

DOROTHEA FRIEDRICH

## IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN –

EINE ANZEIGENSONDERVERÖFFENTLICHUNG IN DER SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG || **VERLAG:** SÜDDEUTSCHE ZEITUNG GMBH, HULTSCHINER STRASSE 8, 81677 MÜNCHEN

|| **PRODUKTMANAGEMENT:** CHRISTINE SINDL

|| **TEXTE:** ANDREA HOFFMANN (VERANTWORTLICH), STATION 19 – DIE CONTENT-MARKETING-AGENTUR DER TELESCHAU, LANDSBERGER STRASSE 336, 80687 MÜNCHEN

|| **GESTALTUNG:** SZ MEDIENWERKSTATT

|| **ANZEIGEN:** CHRISTINE TOLKSDORF (VERANTWORTLICH), ANSCHRIFT WIE VERLAG

|| **ANZEIGENVERKAUF:** SASCHA HENNING, TELEFON (0 89) 21 83 – 2 92

|| **DRUCK:** SÜDDEUTSCHER VERLAG ZEITUNGSDRUCK GMBH, ZAMDORFER STRASSE 40, 81677 MÜNCHEN

|| **TITELBILD:** DEMOS WOHNBAU GMBH

|| **NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN:** SAMSTAG, 01.08.2026





home



Abbildung aus Sicht des Illustrators

# RAUM FÜR FAMILIEN. MITTEN IM GRÜNEN.

SCHON ENDE  
2026 BEZUGS-  
FERTIG!

- **UNSER NEST**  
Großzügige 4- bis 5-Zimmer-  
Eigentumswohnungen  
bis ca. 123 m<sup>2</sup> Wfl.
- **UNSER DRAUSSEN**  
Private Gärten, Balkone  
& Dachterrassen
- **SPIELWIESE**  
Grüner, geschützter Innenhof,  
Natur- & Badeparadiese  
minutenschnell
- **KEIN STRESS**  
Bus fast vor der Tür, urbane  
Vielfalt von Kita bis Einkaufen  
rundherum

- **SONNENSTROM**  
Mit PV-Dachanlagen & privater  
Balkon-Photovoltaik
- **KOMFORTZONE**  
Wohlfühlqualität mit Markeninterieur,  
Fußbodenheizung, Aufzügen, Ladebox-  
Vorrichtung am privaten TG-Stellplatz u. v. m.
- **MEHR FÜR UNS**  
KfW-Förderung nach QNG I EH40 möglich,  
weitere Fördermöglichkeiten via ZVP &  
Bayerischem Wohnungsbauprogramm,  
Sonder-AfA für Kapitalanleger
- **MÜNCHEN ENTDECKEN**  
4 Radmin. zur S-Bahn,  
24 Fahrmin. in die Innenstadt



|            |         |                            |               |
|------------|---------|----------------------------|---------------|
| 4-Zi.-Whg. | 1. OG   | 106,19 m <sup>2</sup> Wfl. | € 829.900,-   |
| 4-Zi.-Whg. | 3.OG/DG | 90,80 m <sup>2</sup> Wfl.  | € 829.900,-   |
| 4-Zi.-Whg. | 2. OG   | 106,19 m <sup>2</sup> Wfl. | € 859.900,-   |
| 5-Zi.-Whg. | 1. OG   | 121,00 m <sup>2</sup> Wfl. | € 999.900,-   |
| 5-Zi.-Whg. | EG      | 123,10 m <sup>2</sup> Wfl. | € 1.029.900,- |

Nur noch wenige  
Wohnungen  
verfügbar –  
Jetzt schnell sein:



## INFO-CENTER:

St.-Margarethen-Straße/  
Höhe Keltenweg  
Sa/So 14-17 Uhr  
oder nach telefonischer  
Vereinbarung

## Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:

Thomas Hannemann  
0163 / 312 31 58  
Michael Scharrer  
0171 / 642 44 68

Stefan Neumeister  
0160 / 157 72 49  
Erdal Kacan  
0173 / 360 46 96



www.baywobau.de  
Tel 089/286 500



# GÄRTNERN MIT DER NATUR

Für die **PERMAKULTUR-DESIGNERIN**  
**LENA LANDEFELD** ist **NACHHALTIGKEIT** ein Muss

**S**ie sei ein Wahl-Landei, sagt die gebürtige Augsburgerin. Der Traumjob scheiterte aus gesundheitlichen Gründen, deshalb startete Lena Landefeld ([mithummelnbummeln.de](http://mithummelnbummeln.de)) mit Verspätung durch. Dann aber richtig! Das Ergebnis: zwei Söhne, Diplom als Permakultur-Designerin, ausgebildete Obstbaumwartin, Buchautorin („Der Nachtgarten“, Ulmer-Verlag). Die 36-Jährige studiert jetzt noch Bildungswissenschaft und absolviert eine Agroforst-Ausbildung, wenn sie nicht gerade Gärten designt und Kurse gibt. Wir sprachen mit Lena Landefeld über ihre Naturverbundenheit.

*Lässt sich Permakultur in wenigen Worten auf den Punkt bringen?*

Lena Landefeld: Permakultur ist die bewusste Gestaltung von dauerhaften Systemen – ob im Garten, in der Landwirtschaft oder anderswo. Durch die intelligente Vernetzung der Elemente können wir diese so gestalten, dass sie sich selbst tragen und sehr stabil sind.

*Ist ein Permakultur-Garten automatisch auch ein Naturgarten?*

Ein Permakultur-Garten ist ein Naturgarten, umgekehrt gilt das nicht immer. Im Permakultur-Garten geht es nicht nur darum, die Natur nachzuempfinden, sondern um nachhaltige Funktionalität, Resilienz und die Gestaltung für die Bedürfnisse der Menschen, die das System Garten beleben. Also Artenreichtum und Natur plus.

*Worin liegt der entscheidende Unterschied zu einem konventionellen Garten?*

In der maßgeschneiderten Planung und der Arbeit mit der Natur statt gegen sie. Und darin, dass die heute gängigen Gärten oft nur Dekoration sind,



DER TAG IST HEISS, ABER BEI LENA LANDEFELD IM GARTEN BEI ZUSMARSHAUSEN IST ES UNTER DER PLATANE ANGENEHM KÜHL. DESHALB HALTEN SICH AUCH VIELE SINGVÖGEL IN IHREM GARTEN AUF. FOTOS: PALMER

während ein Permakultur-Garten viel mehr ist und multifunktionell wirkt. Wir schaffen Klimapuffer und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen. Und damit Trittsteinbiotope, Brücken zwischen Ökosystemen, die Tiere nutzen. Der hohe Ertrag in Form von Ernte und Ästhetik ist obligatorisch. Die Pflege wird deutlich einfacher.

*Ausgangspunkt für jeden Garten ist der Boden. Wie muss er für die Permakultur beschaffen sein?*

Wir arbeiten normalerweise mit dem Boden, der da ist, und bauen ihn peu à peu auf. Wir nutzen Mulch, eine natürliche Bedeckung des Bodens, organische Materialien, Pflanzen, Verschattungen, und lebendige Durchwurzelung, um das Bodenleben zu fördern.



ES GENÜGT SCHON EINE KLEINE ECKE IM GARTEN, UM MIT TOTHOLZ, VOGELTRÄNKE UND INSEKTENHOTEL EINEN LEBENSRAUM ZU SCHAFFEN. HIER FÜHLEN SICH AUCH STRAUSSENFARN, FRAUENMANTEL UND KNOBLAUCHRAUKE WOHL. PERMAKULTUR GEHT ABER AUCH GEORDNETER.



*Ist das verhasste Thema „Unkrautjäten“ im Naturgarten vom Tisch?*

Es gibt zwei Ansätze: Einerseits mindern wir diese Problematik durch eine dauerhaft ertragreiche Konkurrenz. Die Beete sind dicht bepflanzt, dass unerwünschte Beikräuter gar nicht hochkommen. Andererseits ändern wir unsere Sichtweise. Ob wir einen Bodendecker pflanzen wie den Storchschnabel, der alles übernimmt, oder lernen, den Giersch, der heimisch ist und super wertvoll für die hiesige Tierwelt, zu mögen und zu nutzen, ist eine Frage des Blickpunkts.

*Ein Permakultur-System vereint Natur, Zier- und Nutzgarten. Worauf kommt es an, damit dieses System funktioniert?*

Vor allem auf die gute Beobachtung und die darauf aufbauende, individuelle Planung. Und auf die Vielfalt der Elemente, die wir zum System passend vernetzen. Je mehr Elemente das System tragen, desto stabiler wird es. Ich habe allerdings auch einen sehr hohen Anspruch an die Ästhetik „meiner“ Gärten – funktionieren kann nur, was gefällt.

*Welche Pflanzen sollte man dabei bevorzugen oder vermeiden?*

Vermeiden wollen wir invasive Neophyten. Im Gegensatz zu einem Neophyt wie der Tomate oder Funkie, die für die Natur nicht so der Bringer sind, aber andere Nutzen bieten, gehen die invasiven Neophyten aktiv in unsere Biotop und zerstören sie. Der Fokus liegt daher auf mehr-







DIE ÄSTHETIK SPIELT FÜR LENA LANDEFELD BEREITS IN DER ENTWURFS-ARBEIT EINE WICHTIGE ROLLE. EIN GESAMTKONZEPT WIRD MIT GENAU-EREN DETAILSKIZ-ZEN ERGÄNZT. IN WELCHEM STIL EIN GARTEN ANGELEGT WIRD, BESTIMMEN ALLERDINGS DIE AUFTRAGGEBER SELBST. DER PLANUNGSPHASE GEHEN DAZU AUSFÜHRLICHE GESPRÄCHE VORAUS. REPRO: REINHARD PALMER

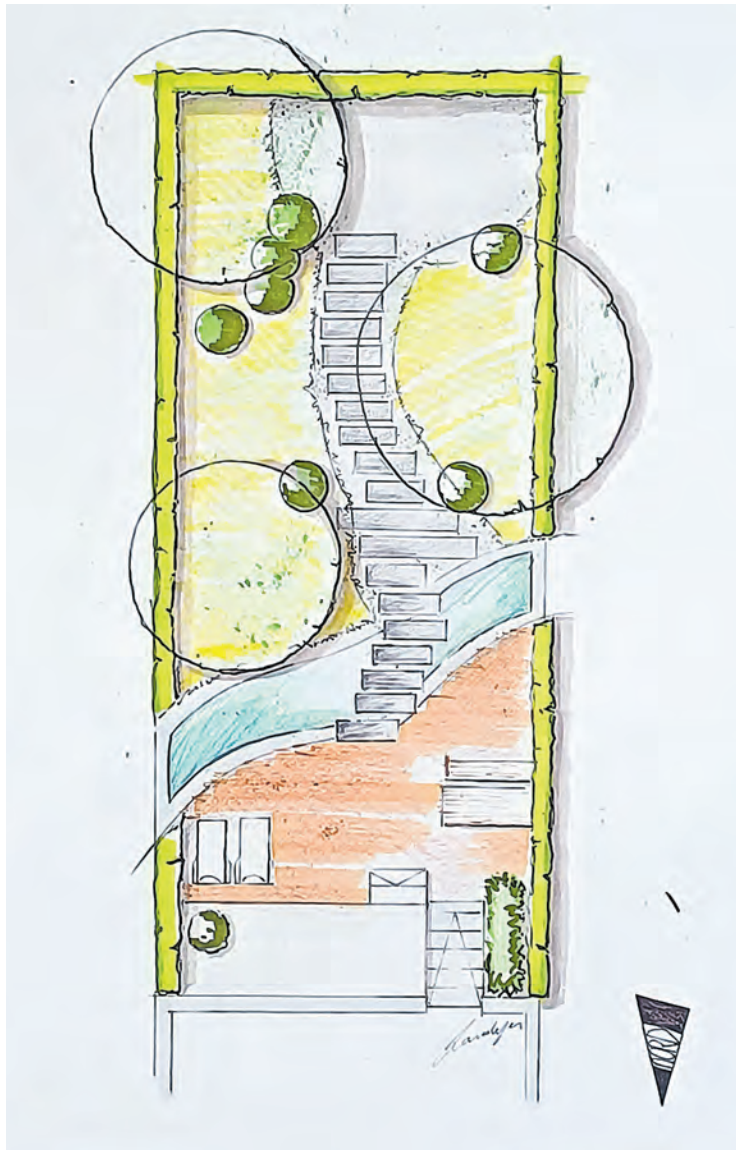


jährigen heimischen Pflanzen. Wir kombinieren Bäume, Sträucher, Stauden, Wildkräuter klug und erreichen dadurch eine deutlich höhere ökologi-sche und klimatische Stabilität.

*Gehören Biotope auch zur Permakultur im Naturgarten?*  
Wir versuchen, möglichst viele Tiere als Helfer in unser System zu locken. Davon profitieren alle, denn Tiere sind unsere Helfer, wir sind auf ihre Mitarbeit angewiesen. Kaum jemand weiß, dass Glühwürm-chenlarven Nacktschnecken lieben. Auch der Gar-tenschläfer frisst Nacktschnecken. Wenn wir denen Strukturen zur Verfügung stellen, das heißt Totholz, Hecken, Laub, Feuchtbiootope, dann schaffen wir einen Garten, der funktioniert.

*Die Ästhetik eines Naturgartens ist ungewohnt. Wie wecken Sie das Bewusstsein für dessen Reize?*  
Das muss ich gar nicht, weil die Prinzipien der Per-makultur auf jeden Gartengeschmack und -stil an-wendbar sind. Wir können die zugrundeliegenden Muster, also Wege, Beetformen und bauliche An-lagen in jedem Stil gestalten, und dann innerhalb dieser Strukturen mit anderen, natürlicheren Arten und Materialien arbeiten als wir es in einem cleanen, konventionellen Garten machen würden. Es muss nicht wild oder unordentlich sein, und es gibt einige außergewöhnliche Elemente wie Trockenbachläu-fe, die echte Eyecatcher sind.

*Wie steht Permakultur zum Selbstversorgergarten?*



Die Lebensmittelproduktion ist der Ursprung der Permakultur. So kriegen wir einen pflegeleichten und extensiven Anbau hin, sei es von Gemüse, Wildsträu-chern, Obst oder auch Kräutern. Müssen aber nicht, auch ein reiner Ziergarten kann permakulturell sein.

*Inwiefern kann Permakultur für die Klimaresilienz hilf-reich sein?*

Klimastabilität ist eins der übergeordneten Ziele. Wir arbeiten anders als im konventionellen Garten, in dem mit vielen überzüchteten, exotischen Arten gearbeitet wird und oft alte, große Pflanzen weichen müssen. Bäume sind aber Klimaanlagen: Sie holen das Wasser nach oben, nicht nur für sich selbst, auch für ihre Umgebung. Sie kühlen, verbessern das Miko-roklima und beschatten Haus und Garten.



DAS PERMAKULTUR-KONZEPT WURDE URSPRÜNGLICH FÜR DIE NAHRUNGSMITTELPRODUKTION ENTWICKELT. EIN NATURGARTEN KANN DENN AUCH MIT DEM NUTZGARTEN IM EINKLANG STEHEN. FÜR LENA LANDEFELD IST DER GENUSS KEIN NACHRANGIGES THEMA.

*Wie gut kann ein Naturgarten mit Extremwetterlagen umgehen?*

Wir haben viele Möglichkeiten mit Starkregen und Hitze umzugehen: Flächen entsiegeln, um Wasser im Garten zu halten, Versickerungsflächen und Speicher schaffen, zum Beispiel in Form von Schwammbeeten, womit wir Ströme lenken und in Zeiten der Trocken-heit das Wasser „ernten“ können. Selbst Hagelschä-den kann man mit Bäumen und Hecken mindern.

*Als Obstbaumzartin praktizieren Sie auch den radika-len Oeschberg-Schnitt. Ist das nicht ein Widerspruch zur Naturgartenidee?*

Obstbäume sind keine in der Natur gewachsenen Bäume, sondern veredeltes Kulturgut. Ein Obst-baum wird in der Baumschule aus mindestens zwei Bäumen zusammengesetzt. In dieser Zucht- und Veredelungspraxis ist die Statik des Baumes nicht mit dem Fruchtgewicht hinterhergekommen. Ein Apfelbaum ist noch in seiner Genetik darauf ausge-richtet, Dreizehnmeterfrüchte zu tragen. Deswegen kann er im Vollertrag oft das Fruchtgewicht nicht halten und bricht aus. Daher der vergleichsweise heftige Schnitteingriff am Anfang, damit wir später einen gesunden Baum haben, der selten geschnitten werden muss und sehr alt werden kann.

*Ein Thema für Sie ist auch die emotionale Naturerfah-rung mit allen Sinnen. Welche Bedeutung hat dies für Sie?*

Die Entfremdung von der Natur ist ein Kern unserer Problematik. Dass wir Natur als bedrohlich und mit viel Arbeit verbunden empfinden. Dabei steckt darin so viel Erkenntnis und Lösung, auch viel Heilung, was ich nicht spirituell meine, sondern faktisch. Je mehr Angst Menschen vor etwas haben, desto wen-iger wollen sie es schützen. Der Zusammenbruch der Ökosysteme ist eine unterschätzte Gefahr. Naturbe-wusstsein ist daher für uns alle existentiell.

INTERVIEW: REINHARD PALMER





NaturQuartett  
GRONSDORF

# NATURQUARTETT – GRONSDORF

## WOHNEN IN DEUTSCHLANDS BESTVERSORGTER GEMEINDE

1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen und Reihenhäuser

Fertigstellung noch 2026

Das **NaturQuartett** in Grondorf bietet kurze Wege im Alltag, eine gute Infrastruktur, Betreuungsangebote, Freizeitmöglichkeiten und ausreichend Platz für das tägliche Familienleben. Haar wurde im aktuellen Gemeindecheck des Instituts der deutschen Wirtschaft als bestversorgte Gemeinde Deutschlands ausgezeichnet. Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Ihrer Nähe. Der Riemer Park mit Badensee, weitläufigen Grünflächen sowie Sport- und Freizeitangeboten liegt nur wenige Minuten entfernt. Die S- und U-Bahn-Stationen sorgen für eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt.

### Preisbeispiele

1-Zi.-Whg., ca. 32 m² Wfl., € 380.000,-    3-Zi.-Whg., ca. 76 m² Wfl., € 840.000,-  
2-Zi.-Whg., ca. 62 m² Wfl., € 678.000,-    4-Zi.-Whg., ca. 87 m² Wfl., € 986.000,-  
4-Zi.-Reihenhaus (in WEG) mit Garten, ca. 92 m² Wfl., ca. 147 m² Nfl., € 980.000,-

[Besuchen Sie unsere Musterwohnung.](#)







# ALEXISQUARTIER – PARKSIDE & TOWER INVESTMENT MIT WEITBLICK

1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen am Truderinger Wald

Attraktive Kapitalanlage ab 7.657 €/m²

Mit den finalen Bauabschnitten **Parkside** und **Tower** entsteht im **ALEXISQUARTIER** ein architektonisch prägnantes Ensemble, das den Abschluss des neuen Wohnquartiers bildet. Die Lage direkt am Truderinger Wald, kombiniert mit gewachsener Infrastruktur und einer anhaltend starken Wohnraumnachfrage, bietet Kapitalanlegern werthaltige und attraktive Investitionsmöglichkeiten. Das Wohnangebot reicht von kompakt geschnittenen 1-Zimmer-Apartments bis hin zu geräumigen 4-Zimmer-Wohnungen für Familien. Die hochwertige Ausstattung mit sorgfältig ausgewählten Materialien schafft ein modernes Zuhause mit individuellem Wohnkomfort.

## Preisbeispiele

1-Zi.-Whg., ca. 34 m² Wfl., € 321.000,-    2-Zi.-Whg., ca. 57 m² Wfl., € 496.000,-  
1,5-Zi.-Whg., ca. 44 m² Wfl., € 440.000,-    3-Zi.-Whg., ca. 94 m² Wfl., € 716.000,-  
4-Zi.-Whg., ca. 109 m² Wfl., € 889.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung.



Ansprechpartner und weitere Informationen: [www.demos.de](http://www.demos.de) | 089/231 73 200





# DIE GRÖSSTE BAUKRISE SEIT JAHRZEHNTE

„Das eigentliche Problem liegt nicht bei der Planung, sondern in DEREN UMSETZUNG“

Die deutsche Bauwirtschaft steckt in einer ihrer schwersten Krisen seit Jahrzehnten. Steigende Kosten, ausbleibende Investitionen und eine anhaltende Verunsicherung stehen ursächlich für eine Branche im Umbruch. Die Mechanismen hinter dieser Entwicklung entschlüsselt für uns der in München ansässige freie Berater und Interimsmanager Klaus Peter Stöppler. Er begleitet seit 35 Jahren Unternehmen aus den Bereichen Bau, Immobilien, Energie und Industrie. Als Mitglied des Diplomatic Council mit Beraterstatus bei den Vereinten Nationen und Mitverfasser des Wirtschaftsreports 2025/26 analysiert er die Ursachen der aktuellen Verwerfungen und eröffnet Wege aus der Krise.



KLAUS-PETER STÖPPLER, EXECUTIVE INTERIMS MANAGER UND FREIER BERATER FÜR BAUWIRTSCHAFT, IMMOBILIEN, ENERGIE UND INDUSTRIE.

FOTO: KLAUS-PETER STÖPPLER

*Anfang dieses Jahres konstatierten Sie, dass die deutsche Bauwirtschaft mit der größten Baukrise in das neue Jahr startete. Konkretisieren Sie diese Einschätzung, und gibt es inzwischen Anzeichen für eine Trendwende?*

**Klaus-Peter Stöppler:** Die Krise ist leider real und tiefgreifend. Von einer Trendwende würde ich erst sprechen, wenn aus politischen Ankündigungen tatsächlich bezahlbarer Wohnraum, schnellere Verfahren und spürbar mehr Bautätigkeit werden. Noch besteht Hoffnung, aber wenig Substanz.

*Nun bemüht sich die Politik redlich um eine Kehrtwende der Misere, insbesondere im bezahlbaren Wohnungsbau. Mit den steigenden Baugenehmigungen scheint dies auch zu gelingen. Ist der Anschein nur oberflächlich, denn gebaut ist noch nicht realisiert?*

Die steigenden Baugenehmigungen sind zweifelsohne ein positives Signal. Ende 2025 standen mehr als 760.000 genehmigte Wohnungen auf dem Papier. Demgegenüber steht die Zahl der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen und die ist auf den niedrigsten Stand seit 2012 gefallen. Das eigentliche Problem liegt nicht bei der Planung, sondern bei der Umsetzung. Für 2026 zeigt sich bisher ein ähnliches Bild: Im ersten Quartal wurden zwar 63.500 Wohnungen genehmigt, ein Plus von beinahe 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dennoch wird für das Gesamtjahr nur mit etwa 185.000 bis 215.000 fertiggestellten Wohnungen gerechnet. In Deutschland fehlen jedoch zwischen 800.000 und 1,4 Millionen Wohnungen. Man kann also durchaus von einer Wohnungs-

baukatastrophe sprechen, deren Ende realistischweise nicht abschbar ist.

*Rückblickend gefragt: War die Zunahme fehlenden Wohnraums nicht seit Jahrzehnten absehbar? Man könnte meinen, die Politik ist – so wie beim demografischen Wandel auch – von den Folgen ihres Nicht-Handelns völlig überrascht.*

Bereits seit den 1990er-Jahren war erkennbar, dass Deutschland auf eine Wohnraumknappheit zusteuert. Die Bevölkerung in den Ballungsräumen wuchs, die Zahl der Haushalte stieg stärker als die Einwohnerzahl, die durchschnittliche Wohnfläche pro Person nahm kontinuierlich zu, und gleichzeitig wurde zu wenig gebaut. Hinzu kommen eine starke Zuwanderung, die Urbanisierung sowie jahrzehntelang sinkende Bestände an Sozialwohnungen. Parallel verschärfte die Politik fortlaufend die regulatorischen Anforderungen. Energiestandards, Dokumentationspflichten, Bauvorschriften und Genehmigungsverfahren wurden immer komplexer. Hier kann man von einem Realitätsverlust sprechen. Auch die jüngsten Vorstöße der Politik sind leider nicht erfolgreich. Was nützt der Bauturbo, wenn die Baukosten seit 2020 um 40 Prozent gestiegen sind. Die Herstellungskosten für Geschosswohnungen variieren heute zwischen 3300 und 8300 Euro pro Quadratmeter. Im Durchschnitt kommen noch 760 Euro pro Quadratmeter für Grund und Boden hinzu. Das ist eine Größenordnung, bei der bezahlbarer Wohnraum kaum noch darstellbar ist. Die Vorstellung, dass angesichts von rund 790 kommunalen und landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ausgerechnet eine weitere

bundeseigene die Wohnungsnot lindern könnte, entbehrt jeder fachlichen Grundlage.

*Die Mehrfachbelastung in der Baubranche verstärkte sich seit 2025 noch einmal erheblich. Welche Kriterien verantworten diesen Umstand, und sind diese in absehbarer Zeit lösbar?*

Die Branche leidet gleichzeitig unter Überregulierung, Bürokratie, Fachkräftemangel, steigenden Kosten und einem erheblichen Digitalisierungsrückstand. Lösbar sind diese Probleme durchaus, allerdings nur dann, wenn Politik und Verwaltung endlich konsequent handeln und Reformen nicht weiter aufschieben. Wie dringend notwendig das ist, wird deutlich, wenn man sich die Bedeutung der Baubranche vergegenwärtigt. Bauen steht für rund 2,6 Millionen Arbeitsplätze, 13 Prozent des Bruttoinlandsprodukts, etwa 40 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen, gut ein Drittel des Energie- und die Hälfte des Ressourcenverbrauchs, fast 60 Prozent des Abfallaufkommens, über 50 Prozent der Flächenversiegelung und mehr als 80 Prozent der Infrastruktur Deutschlands. Nicht zu vergessen: der soziale Sprengstoff, wenn Menschen keine Wohnung finden. Das gefährdet den Zusammenhalt unserer Gesellschaft, den sozialen Frieden und letztlich unsere Demokratie.

*Deutschland zählt nach Ihrer Auffassung zu den am stärksten regulierten Baumärkten Europas. Für welche Hürden braucht der Bauherr am meisten Geduld?*

Vor allem für Genehmigungen, Förderverfahren und die Abstimmung mit Behörden. Unser „Bausystem“ ist zu langsam, zu kompliziert und zu wenig entscheidungsfreudig. Der Weg von der Genehmigung bis zur Fertigstellung lag zuletzt im Durchschnitt sechs Monate länger als noch 2020.

*Die Bauämter sind Ihnen ein besonderer Dorn im Auge. Was bemängeln Sie federführend an deren Arbeit?*

Viele Bauämter arbeiten noch immer mit Papier, als ob die Digitaltechnik gar nicht erfunden wäre. Zudem herrscht dort nach meinen Erfahrungen häufig die Devise: Wer nichts entscheidet, kann auch nicht falsch entscheiden. Eine Baugenehmigung zu erteilen scheint manchem Bauamt geradezu ein Gräuöl zu sein. Solange Verfahren nicht konsequent standardisiert, digitalisiert und zügig entschieden werden, ist keine Besserung in Sicht.

*Zum Abschluss einen positiven Ausblick, bitte!*

Positiv ist, dass wir kein Erkenntnisproblem mehr haben. Jetzt müssen wir „nur“ noch das Umsetzungsproblem lösen. Wir brauchen voll-digitale Verfahren wie etwa die BIM-basierten Genehmigungsprozesse und viel kürzere Genehmigungszeiten – auch, indem unnötige Doppelpfahrungen abgeschafft werden. Die erfolgreichen Industriebauprojekte im Silicon Saxony, also im Halbleitercluster rund um Dresden, zeigen, wie es funktionieren kann, wenn alle Beteiligten an einem Strang ziehen.



GENEHMIGUNGEN, FÖRDERVERFAHREN, ABSTIMMUNG MIT BEHÖRDEN: BIS BAUBEGINN VERGEHT VIEL ZEIT.

FOTO: ADOBE STOCK

INTERVIEW KELLY KELCH





**flow.**  
LEBENSRAUM  
LANDSHUT

Abbildung aus Sicht des Illustrators

**JETZT BAUBEGINN!**

# EIN ZUHAUSE, DAS ALLES HAT.

## ~ RUHIG UND ANGESCHLOSSEN!

Beides! Naturumspielt direkt am Klötzlmühlbach, 10 Radmin. in die Altstadt & zum Hauptbahnhof (RE nach München)

## ~ KOMPAKT UND GERÄUMIG!

Ganz nach Bedarf! Wohnkonzepte von ca. 40 bis 116 m<sup>2</sup> Wfl., 2 bis 5 Zimmer

## ~ EIGENER FREISITZ!

Jede Wohnung mit Balkon, Terrasse oder Garten – teils direkt am Wasser

## ~ NACHHALTIG GEBAUT!

Energieeffizienzklasse A+ mit PV-Dachanlagen & Luft-Wasser-Wärmepumpen – private Balkon-Photovoltaik SCHON INKLUSIVE

## ~ HOCHWERTIG AUSGESTATTET!

Markenparkett, Designerfliesen, bodengleiche Duschen, Aufzüge, TG-Einzelstellplätze (Wallbox optional), schnelles Internet u. v. m.

**DOPPELT CLEVER?** Kompakte Einheiten ab ca. 40 m<sup>2</sup> – heute zur Kapitalanlage vermieten, später mietfrei wohnen.

**KFW 55-FÖRDERUNG VERLÄNGERT!**

**2-ZI.-WHG.**  
1.OG  
39,99 m<sup>2</sup> Wfl.  
€ 289.900,-

**3-ZI.-WHG.**  
1.OG  
70,12 m<sup>2</sup> Wfl.  
€ 479.900,-

**4-ZI.-WHG.**  
DG  
91,39 m<sup>2</sup> Wfl.  
€ 699.900,-

**5-ZI.-WHG.**  
DG  
110,05 m<sup>2</sup> Wfl.  
€ 754.900,-

## INFO-CENTER

Klötzlmüllerstraße 142 • Sa/So 14 bis 17 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

**Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:**



Stefan Neumeister  
0160 / 157 72 49

Thomas Hannemann  
0163 / 312 31 58



Alexander Lippert  
0170 / 991 97 19





BERNRIED - 1



BAIERBRUNN - 2



HERRSCHING AM AMMERSEE - 5



STARNBERG - 6



GARMISCH-PARTENKIRCHEN - 9



BERG - 10

NOCH MEHR FI  
riedel-immobilien.de

ENERGIEDATEN: 1 - EA-V 139 kWh/m², EEK:E, HZG Gas; BJ 1970, MOD. 2018 - 2 - EA-B 437,7 kWh/m², EEK:H, HZG Öl; BJ 1967 - 3 - EA-V 47,3 kWh/m², EEK:A, HZG Strom; BJ 2014 - 4 - EA-V 81,9 kWh/m², EEK:C, HZG Öl; BJ 1985, MOD. 2015 - 5 - EA-V 67,5 kWh/m², EEK:B, HZG Holzpellets; BJ 2018 - 6 - EA-B 109,5 kWh/m², EEK:D, HZG Gas; BJ 2002, MOD. 2026 - 7 - EA-B 131,4 kWh/m², EEK:E, HZG Öl; BJ 1902, MOD. 2015 - 8 - EA-B 151,2 kWh/m², EEK:E, HZG Öl; BJ 1974, MOD. 2023 - 9 - EA-B 40,4 kWh/m², EEK:A, HZG Strom; BJ 1966, MOD. 2024 - 10 - EA-B 163,9 kWh/m², EEK:F, HZG Gas; BJ 1978, MOD. 2023 - 11 - EA-B 219 kWh/m², EEK:G, HZG Öl; BJ 1974 - 12 - EA-V 103,8 kWh/m², EEK:D, HZG Gas; BJ 1998





SEEFELD - 3



MÜNSING - 4



FELDAFING - 7



WÖRTHSEE - STEINEBACH - 8



BERG - 11



FELDAFING - 12

NDEN SIE HIER 

Werte leben.

[riedel-immobilien.de](https://riedel-immobilien.de)



# ECHTE LEBENSQUALITÄT

Über den **MEHRWERT VON SMARTHOME-TECHNOLOGIE** für das tägliche Leben

**S**eit zehn Jahren setzt Bosch Smart Home Maßstäbe für vernetztes, sicheres und komfortables Wohnen. Ziel des Unternehmens ist es, ein ganzheitliches, intuitives System mit höchsten Sicherheitsstandards zu schaffen, das im Hintergrund agiert und den Nutzen für die Anwenderinnen und Anwender in den Fokus stellt. Ein zentraler Meilenstein dafür sei die Entwicklung des eigenen Smarthome-Controllers – des Herzstücks des Systems – gewesen. Er koordiniert das zuverlässige Zusammenspiel aller Geräte und Funktionen innerhalb des Systems und sorgt dafür, dass Automationen, Sicherheitsfunktionen sowie Services stabil und reibungslos zusammenarbeiten. Wohin die Reise bei Smarthome geht, skizziert der Geschäftsführer von Bosch Smart Home, Gabriel Wetzel.

*Stand der neuesten Trends von Smarthome?*



GABRIEL WETZEL, GESCHÄFTSFÜHRER VON BOSCH SMART HOME. FOTO: BOSCH

**Gabriel Wetzel:** Vergessen Sie Gadgets – heute geht es um echte Lebensqualität. Der wichtigste Trend ist das offene, vernetzte Zu-

hause. Dank Standards wie Matter sprechen Geräte unterschiedlicher Marken endlich eine Sprache. Das Ziel ist ein System, das nicht nur schlau ist, sondern durch effizientes Heizen und kluge Sicherheit echten Mehrwert bietet, statt nur Spielerei zu sein.

*Welche Rolle spielt bei Smart Home mittlerweile der Einsatz von KI?*

KI macht das Smarthome zum unsichtbaren Hausmeister. Wir reden nicht mehr von Fernsteuerungen, sondern von selbstlernenden Systemen. Die Technik erkennt Ihre Routinen, antizipiert Ihre Bedürfnisse und regelt Licht, Wärme und Sicherheit im Hintergrund. KI schenkt uns das Kostbarste zurück: Zeit für das Leben, weil wir uns nicht mehr um die Technik kümmern müssen.

*Haben sich Einsatzmöglichkeiten von Smarthome erweitert? Wenn ja, in welchen Bereichen?*

Wir decken heute die vollen 360 Grad des Wohnens ab. Das Spektrum reicht mittlerweile vom smarten Balkonkraftwerk über das komplette Energiemanagement bis hin zur professionellen 24/7-Notrufleitstelle. Dabei ist die Technik so einfach geworden, dass man kein Ingenieur mehr sein muss – in weniger als einer Stunde steht das ganze Sicherheits- oder Heizsystem und läuft einfach im Hintergrund.

INTERVIEW RUDI KANAMÜLLER

## KOMFORT UND KOMPATIBILITÄT

**VORTEILE, NACHTEILE UND RISIKEN** des Smarthomes

**E**s ist schon eine tolle Sache: Man ist unterwegs. Ein Unwetter kündigt sich an. Da gehen einem zwangsläufig Fragen wie „Sind die Fenster geschlossen, die Rollläden heruntergefahren, die Markise eingezogen?“ durch den Kopf. Für smarte Geräte, die untereinander verbunden sind, kein Problem. Sie erkennen die Situation und reagieren automatisch. Smarte Geräte können zudem helfen, Geld zu sparen und die Umwelt zu schonen. Schon mit einfachen smarten Steckdosen

lassen sich beispielsweise elektrische Geräte zentral abschalten und so der hohe Standby-Stromverbrauch enorm reduzieren.

Doch wo Licht ist, ist in der Regel auch Schatten. Smarte Geräte kommunizieren bekanntlich untereinander. Aber: Wie sicher ist diese Kommunikation? Und: Was können Hacker eventuell in meinem Smarthome anrichten? Um Risiken vorzubeugen, sollte vor dem Kauf unbedingt geprüft werden, ob und mit welchem Verschlüsselungsstandard das System arbeitet. Geklärt werden muss auch

die Frage: Wer von außen Zugriff hat? Wo werden Daten (zum Beispiel Bilder und Videos) gespeichert? Viele Anbieter speichern diese in einer Cloud. Aber wo und in welchem Land steht der entsprechende Server?

Nutzer haben beim Einrichten eines Smarthome-Systems die Wahl zwischen einem geschlossenen System mit den Produkten eines einzigen Herstellers und einem System, das smarte Produkte verschiedener Anbieter kombiniert. Beide Varianten haben Vor- und Nachteile. Das Wichtigste bei

Smarthome-Produkten ist neben der Qualität die Kompatibilität. Besonders dann, wenn man sich für ein teiloffenes oder vollständig offenes System mit Produkten verschiedener Hersteller entscheidet. Die Geräte sollten sich problemlos miteinander vernetzen lassen. Ob dies möglich ist, kann man im Idealfall der Produktbeschreibung entnehmen. Nur wenn alle Komponenten reibungslos zusammenspielen, kann das intelligente Zuhause das Alltagsleben spürbar erleichtern.

RUDI KANAMÜLLER

### SMART HOME SECURITY



VERTRAUEN IST GUT, VORSICHT IST BESSER, WENN ES UM DIE EIGENEN DATEN AUCH BEIM SMARTHOME GEHT. GRAFIK: ADOBE STOCK



# EINMALIG.ZENTRAL.ZUKUNFTSSICHER.

Das letzte große Grundstück im Ortskern von Feldkirchen.

**VERKAUFSSTART ERFOLGT!**

BUS

S



**100% SELTENHEITSWERT** –  
auf dem letzten großen Grundstück  
direkt im Ortszentrum

■  
**1 BIS 5,5 ZIMMER** – durchdacht  
geplant & hochwertig ausgestattet,  
für Selbstbezug & Kapitalanlage

■  
**> 1 GEHMINUTE** zur nächsten Kita,  
Hofladen bis Supermarkt in Fuß-/Radnähe

■  
**CA. 8 GEHMINUTEN** zum S-Bahnhof  
Feldkirchen (S2), 20 S-BAHN-  
MINUTEN bis Münchner-Innenstadt

**CA. 19–30 AUTOMINUTEN**  
zu Airbus, BMW, Google & Co.

■  
**KFW 55** mit AFK-Geothermie, Dachanlage &  
private Balkon Photovoltaik für maximale  
Unabhängigkeit von fossiler Energie

■  
**MIND. 1 TG-EINZELSTELLPLATZ**  
**PRO WOHNUNG** mit Wallbox-  
Vorrichtung für E-Mobilität

**= STIMMT SO!**

Das beste Gefühl,  
wenn einfach alles passt.

|              |   |      |   |                           |   |             |
|--------------|---|------|---|---------------------------|---|-------------|
| 2-ZI-WOHNUNG | · | EC   | · | 39,98 M <sup>2</sup> WFL. | · | € 359.900,– |
| 2-ZI-WOHNUNG | · | I.OG | · | 47,58 M <sup>2</sup> WFL. | · | € 434.900,– |
| 4-ZI-WOHNUNG | · | EC   | · | 89,96 M <sup>2</sup> WFL. | · | € 799.900,– |
| 5-ZI-WOHNUNG | · | I.OG | · | 99,42 M <sup>2</sup> WFL. | · | € 874.900,– |



## Info-Center

Hohenlindner Straße 12a  
Mittwoch 16.30 bis 18.30 Uhr und Samstag/Sonntag 14.00 bis 17.00 Uhr  
oder nach telefonischer Vereinbarung

Freie Handelsvertreter –  
für Sie provisionsfrei:

Michael  
Scharrer  
0171/642 44 68

Thomas  
Hannemann  
0163/312 31 58

Erdal  
Kacan  
0173/360 46 96

Stefan  
Neumeister  
0160/157 72 49



# VERKAUFSSTART

## SCHNELL SEIN LOHNT SICH!

walser

### AUGSBURG

BEZUGS-  
FERTIG!



Abbildungen aus Sicht des Illustrators



#### Neubau-Erstbezug: Studenten-, Azubi- und Micro-Apartments

- **Voll möbliert inkl. Einbauküche**
- Großzügige Gemeinschaftsbereiche, grüner Innenhof
- KfW-40-Effizienzhaus mit nachhaltigem Energiekonzept
- Attraktive Steuervorteile für Kapitalanleger mit 5% degr. AfA – TOP Mietrendite!
- Tiefgarage und E-Mobilitäts-Infrastruktur
- Wachsender Hochschul- und Wirtschaftsstandort

**Kaufpreise ab 139.900,- € inklusive Einbauküche!**

Keine Käuferprovision, Energieausweis in Vorbereitung. Abbildung aus Sicht des Illustrators.

### MÜNCHEN-FASANERIE



#### Himmlisch wohnen. Sorglos investieren.

- Kompakte 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 25 – 78 m² Wfl.
- **150.000 € KfW-40 QNG Darlehen mit Top-Konditionen**
- **Doppelte Abschreibung: 5 % degr. AfA + 5 % Sonder-AfA**
- Niedrige Nebenkosten durch Grundwasser-Wärmepumpe + PV
- Tiefgarage mit Einzel-Stpl., Ladeinfrastruktur für E-Mobilität

**Kaufpreise ab 315.900,- € inklusive Einbauküche!**

Keine Käuferprovision, Energieausweis in Vorbereitung. Abbildung aus Sicht des Illustrators.

### EBERSBERG



#### Wohnen mit Weitblick.

- Neubauwohnungen in Panorama-Lage mit Alpenblick
- 1 bis 4 Zimmer mit Balkon, Loggia oder Terrasse
- Alle 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen inklusive Einbauküche
- KfW-55-Effizienzhaus, Wärmepumpe, PV-Anlage
- Zwischen München und Natur

**Frühkäufer-Preise zum Vertriebsstart: Ab 194.900,- €**

Keine Käuferprovision, Energieausweis in Vorbereitung. Abbildung aus Sicht des Illustrators.



Hier direkt Beratungstermin vereinbaren!



## ECHING

### RICHTFEST & OPENING DER MUSTERWOHNUNG

Samstag, 04. Juli, 14:30 – 18:00 Uhr  
Pommernstr. /  
Ecke Böhmerwaldstr.,  
Eching bei München

#### KAPITALANLAGE mit bester Perspektive: Zentrale Lage zwischen München & Flughafen

- 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, Wohnflächen ca. 42 – 95 m²
- Sehr hohe Mieterwartung
- Top-Infrastruktur: S-Bahn, Schulen, Einkauf, TUM Garching, schnelle Anbindung an A9
- Geplante Fertigstellung Frühjahr 2027

#### Kaufpreise ab 379.000,- €

Kaufpreis zzgl. TG-Stellplatz ab € 28.900,- | Keine Käuferprovision,  
Energieausweis in Arbeit | Abbildung aus Sicht des Illustrators



## MÜNCHEN-MOOSACH

#### Reihen- und Doppelhäuser sowie Eigentumswohnungen in autofreiem Quartier

- Häuser mit 4,5 bis 6 Zimmer, ca. 111 – 145 m² Wfl.
- 3-Zimmer-Wohnungen mit Dachterrassen, ca. 81 m² Wfl.
- Bequemer Zugang von der Tiefgarage direkt ins Haus
- Gebaute Nachhaltigkeit – Hinterlüftete Fassade, Wärmepumpe u.v.m.

#### Kaufpreise Häuser ab 999.900,- €

#### Kaufpreise Wohnungen ab 849.900,- €

Kaufpreis zzgl. TG-Stellplatz ab € 34.900,- | Keine Käuferprovision,  
Energieausweis in Arbeit | Abbildung aus Sicht des Illustrators

#### BERATUNG AM GRUNDSTÜCK

Eininger Str. 58, München  
Sonntag von 14 – 16 Uhr





# DER STREICHEN LEBT WIEDER

Die Stiftung **KULTURERBE BAYERN** rettet gefährdete Baudenkmäler und macht sie wieder für die Öffentlichkeit zugänglich

**H**och über dem Achental liegt der Berggasthof Streichen. Seit Jahrhunderten ist er ein Sehnsuchtsort für Pilger und Wanderer. Der Streichen bei Schleching bildet zusammen mit der berühmten Wallfahrtskirche St. Servatius ein denkmalgeschütztes Ensemble und zählt zu den bekanntesten Wahrzeichen im Chiemgau. Doch nach dem Tod des letzten Besitzers im Jahr 2020 stand der historische Gasthof aus dem 15. Jahrhundert leer. Es drohten Verfall oder der Verkauf an private Investoren. Doch das traditionsreiche Wirtshaus konnte durch die Stiftung Kulturerbe Bayern gerettet werden, die den Streichen gemeinsam mit privaten Spendern erwarb. Nach einer denkmalgerechten Sanierung wurde der Streichen nun vor Kurzem wiedereröffnet und ist für die Allgemeinheit wieder zugänglich und erlebbar. Wanderer und Pilger können wieder einkehren und Natur und Kultur auf sich wirken lassen.

Genau solche Projekte sind die Aufgabe von Kulturerbe Bayern. Der Verein wurde 2015 gegründet, die gleichnamige Bürgerstiftung folgte 2018. Nach dem Vorbild des englischen National Trust setzt sich die Initiative für den Erhalt gefährdeter historischer Gebäude in Bayern ein. Denn wo Mittel und Möglichkeiten fehlen, drohen vielerorts wertvolle Baudenkmäler, durch Verfall, Abriss oder unsensible Nutzung verloren zu gehen. Die Stiftung finanziert Erwerb und Instandsetzung, während der Verein die Gebäude mit Leben füllt. „Erhalten, öffnen, weiterentwickeln“, beschreibt Vereinsvorsitzende Sibylle Krafft die Leitidee. Vor



DIE LAGE DES DENKMALGESCHÜTZTEN BERGGASTHOFS STREICHEN HOCH ÜBER DEM ACHENTAL IST EINZIGARTIG. IM JAHR 2021 ERWARB KULTURERBE BAYERN DAS LEERSTEHENDE GEBÄUDE.  
FOTO: KULTURERBE BAYERN/LENNART PREIS

dem Berggasthof Streichen hatte Kulturerbe Bayern bereits die Judengasse 10 in Rothenburg ob der Tauber gerettet. Das spätmittelalterliche jüdische Stadthaus von 1409 gilt aus denkmalpflegerischer Sicht als herausragend bedeutend. Nach der Sanierung wurde es 2024 als lebendiger Lern- und Begegnungsort wiedereröffnet.

Das nächste große Vorhaben steht bereits fest: Schloss Erkersreuth bei Selb soll als Kulturcampus entwickelt werden, zu den weiteren Projekten zählen das Künstlerhaus Willy Gughör in Murnau und das Künstlerhaus Lothar Schätzl in Dillingen. **SUSANNE HAUCK**



DER 600 JAHRE ALTE GASTHOF WURDE DENKMALGERECHT SANIERT UND STEHT DEN WANDERERN WIEDER OFFEN.  
FOTO: KULTURERBE BAYERN

## HARMONIE FÜRS ZUHAUSE

Wie Räume, Möbel und Materialien zu einer **WOHLTUENDEN EINHEIT** werden

**K**reativität, ein Gespür für harmonisches Zusammenspiel und eine Portion Neugier: Das sind die Eigenschaften, die die britische Autorin Ali Heath seit mittlerweile drei Jahrzehnten nutzt, um ein Zuhause zu einem Ort der Vertrautheit und des Wohlfühlens zu machen. So kann man ihr aktuelles Buch „Cocoon“ vielleicht sogar als eine Art Best-of-Zusammenstellung betrachten. Von Erfahrungen, die sie beim Gestalten von verschiedensten Interieurs gemacht hat, und an Wohnungen und Häusern, die sie für exemplarisch gelungener Konzepte hält. „Lebenswelten“ nennt sie die zwölf vorgestellten Rückzugsorte aus einer unruhigen Welt. Ob kleine Stadtwohnung oder großzügiger Landsitz: Alle sind natürlich traumhaft fotografiert und sehen dadurch mitunter etwas anders aus als eine ungestylte Durchschnittswohnung. Aber genau das ist es ja: So könnte es ja bei uns allen zu Hause sein. Zumindest ansatzweise, wenn man sich von den schönen Bildern anregen lässt. Die Inspiration steht auch ganz gewollt im Fokus



dieses Buches, denn Heath wollte diesmal eben keinen ausgesprochenen Ratgeber mit To-do-Empfehlungen schreiben, sondern sie setzt auf Impulse für die Herzenskraft, die uns ihrer Ansicht nach hilft, einen Ort der Geborgenheit zu schaffen. Dennoch gibt sie uns auch etwas Wissen an die Hand. Über die Beschaffenheit von Materialien und ihre Wirkung im Raum zum Beispiel. Auch die Effekte des Spiels mit Licht und Schatten zeigt sie unkompliziert auf und erläutert unter anderem, wie wichtig besondere Erinnerungsstücke als Center Pieces im Wohnumfeld sein können. „Cocoon“ ist ein Buch mit positivem Vibe, das auf jeder Seite Freude macht. Und zwar nicht nur an dunklen Wintertagen, sondern auch genau jetzt beim entspannten Durchblättern an lauen Sommerabenden. **KAI-UWE DIGEL**

IN UNRUHIGEN ZEITEN GIBT EIN HARMONISCHES ZUHAUSE VIEL KRAFT. DAS FINDET DIE AUTORIN ALI HEATH UND ZEIGT GELUNGENE BEISPIELE DAFÜR.  
COVER: PRESTEL





BAYERISCHE HAUSBAU  
DEVELOPMENT

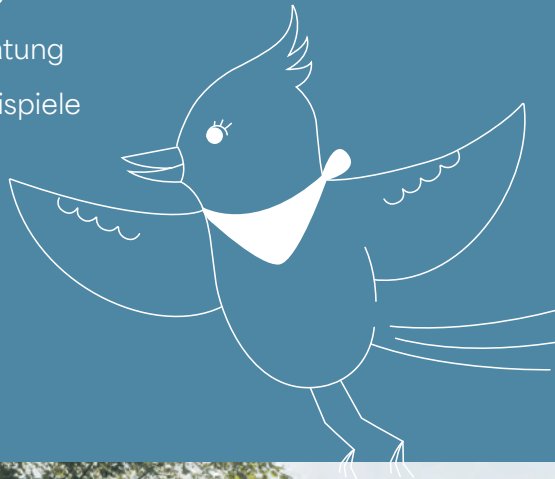
PARKSIDE  
LERCHENAUER  
FELD

SONNTAG,  
5. JULI 2026,  
11-17 UHR

## EINLADUNG ZUM TAG DER OFFENEN TÜR

### FREUEN SIE SICH AUF:

- ✓ Exklusive Projekteinblicke
- ✓ Muffins & Coffee
- ✓ Persönliche Beratung
- ✓ Finanzierungsbeispiele



**KfW 55**  
förderfähig



## FAMILIENPARADIES

- Hochwertige 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Naturnahe Lage direkt am Park und in unmittelbarer Nähe von 3 Badeseen in München-Feldmoching
- Familienfreundliches Quartier mit Sport- und Schulcampus und alles für den täglichen Bedarf
- Energieeffizienzklasse A, Solar-Bewohnerstrom & PV-Dachanlagen
- Bereits 50% der Wohnungen verkauft
- Baubeginn erfolgt!



Visualisierungen aus Sicht des Illustrators © bloomimages GmbH

## JETZT NACHHALTIG INVESTIEREN:

1-ZIMMER-WOHNUNG  
ca. 29 m² Wfl. | DG | € 337.900,-

2-ZIMMER-WOHNUNG  
ca. 46 m² Wfl. | 2.OG | € 457.900,-

3-ZIMMER-WOHNUNG  
ca. 74 m² Wfl. | 1.OG | € 698.900,-

4-ZIMMER-WOHNUNG  
ca. 95 m² Wfl. | 2.OG | € 874.900,-

Energieausweis vom 08.12.25, BJ 2028, FW der SWM, Energiebedarf 46,8 kWh/(m².a), EEK A

**PERSÖNLICH  
BESSER INFORMIERT:**  
Kommen Sie direkt  
vorbei oder vereinbaren  
Sie einen Beratungstermin  
mit unseren Experten.

**INFO-PAVILLON**  
Ecke Lerchenauer Straße  
und  
Georg-Zech-Allee  
Mi-Sa von 15-19 Uhr  
Di & So von 10-14 Uhr

**PROVISIONSFREIER  
VERKAUF**  
T +49 89 21634155





# MIT GLAS UND GLORIA

Der tschechischen Manufaktur Moser aus Karlsbad gaben die Ideen des Designers Jan Plecháč  
EINE NEUE RICHTUNG

**S**eine Kronleuchter hängen bei Selma Hayek und Justin Bieber, Glas steht im Zentrum seines Schaffens: Als Art Director verschaffte der studierte Architekt und Designer Jan Plecháč der traditionellen tschechischen Glasmanufaktur Moser ab 2022 ein frisches Image und entwickelte neue Ideen.



MUNDGEBLASEN UND HANDGESCHLIFFEN: DAS RAUCHIGE GRÜN DER VASE „PINEA“ UND DER WIE EINE BORKE BESCHAFFENE SCHLIFF ERINNERN AN DEN PINIENBAUM. FOTO: JAN PLECHÁČ



HOMMAGE AN DEN OZEAN: FÜR DIE LIMITIERTE KRISTALLGLAS-KOLLEKTION „ABYSS“, PRODUZIERT VON DER GLASMANUFAKTUR MOSER, INSPIRIERTE SICH JAN PLECHÁČ AN DEN FARBEN DER TIEFSEE. FOTO: JAN PLECHÁČ

So verschaffte er dem böhmischen Unternehmen einen ungeahnten Aufschwung: In die Jahre gekommen, schaute der 1857 gegründete Glashersteller aus Karlsbad auf Luxuskristall, Stielgläser und gravierte dekorative Vasen im

Portfolio. Man produzierte früher das „Glas der Könige“ für die Noblesse der Ära. Zeit für einen Richtungswechsel: Jan Plecháč brachte neuen Wind. Dieser hatte Architektur an der Akademie für Kunst, Architektur und Design in Prag

studiert, später für Labels wie Menu, Cappellini und Lasvit entworfen. Mit seinem Faible für den Brutalismus gab er Vasen und Glas ganz neue Dimensionen, in Farben, von der Tiefsee oder dichten Wäldern inspiriert. Das forderte sowohl Handwerker als auch Material heraus, an die Grenzen zu gehen, mit einer neuer Formenspra-



ARBEITET AN DER SCHNITTSTELLE VON PRODUKT-DESIGN, MÖBELN UND INNENARCHITEKTUR: DER TSCHECHISCHE DESIGNER JAN PLECHÁČ, JAHRGANG 1984. FOTO: JAN PLECHÁČ

che – und doch die DNA der Marke bewahrend. Mit Serien wie „Magnus“, „Era“ oder „Abyss“ und kühnen Farbverläufen machte Plecháč Furore. Geschliffen wie ein Diamant, mit massivem Körper und ganz neuer Anmutung, so denkt Plecháč das Thema Glas weiter. Neue „objects of desire“ zu schaffen, steht im Fokus des Designers. „Ich möchte, dass man das Glas berühren will, es haptisch erfassen will“, sagt Plecháč und erinnert sich daran, wie verwegen es anfangs schien, die Visionen von der Idee in Materie zu übertragen. Die Preisspanne für seine Modelle bewegt sich zwischen 400 Euro und 16.000 Euro für eine Vase. Wer Weg und Machart der Objekte verfolgt, versteht warum.

FRANZISKA HORN

**VIERLINDEN**  
QUARTIER

## Unverhandelbar ist die Aussicht. Anderes lässt sich besprechen.



Bis 31.08.2026

**attraktive  
Konditionen**

für ausgewählte  
Wohnungen.



Entdecken Sie die  
bezugsfertigen Eigentumswohnungen  
in Lindau am Bodensee.

Vierlinden-Quartier  
T. 0152 / 08000125  
[www.vierlinden-quartier.de](http://www.vierlinden-quartier.de)



## SIE SUCHEN EINE IMMOBILIE? WIR HABEN SIE!



**ICKING | 200 m<sup>2</sup> Wfl. | 5 Zimmer | Grundstücksfl. 901 m<sup>2</sup> | 2.350.000 €**  
Energie: V, 69,2 kwh/(m<sup>2</sup>a), Erdgas schwer, B, Bj. 2003



**MAXVORSTADT | 62 m<sup>2</sup> Wfl. | 2 Zimmer | 1.065.000 €**  
Energie: B, 71,2 kwh/(m<sup>2</sup>a), Fernwärme, B, Bj. 2020



**BERG AM LAIM | 132 m<sup>2</sup> Wfl. | 3,5 Zimmer | 879.000 €**  
Energie: V, 119 kwh/(m<sup>2</sup>a), Öl, D, Bj. 1968



**FRIENDS TOWER | 62 m<sup>2</sup> Wfl. | 1,5 Zimmer | 685.000 €**  
Energie: V, 60 kwh/(m<sup>2</sup>a), Fernwärme, B, Bj. 2016



**DREIMÜHLENVIERTEL | 61 m<sup>2</sup> Wfl. | 2 Zimmer | 750.000 €**  
Energie: V, 134,7 kwh/(m<sup>2</sup>a), Erdgas leicht, E, Bj. 1983



**OTTERFING | WOHNEN | GEWERBE | HALLE**  
**271 m<sup>2</sup> Wfl. | 9 Zimmer | Gewerbe-Nfl. 396 m<sup>2</sup> | 1.950.000 €**  
Energie: V, 57,85 kwh/(m<sup>2</sup>a), Erdgas mit Solarthermie, B, Bj. 2019

IHR WUNSCHOBJEKT IST NOCH  
NICHT DABEI?



Jetzt Suchprofil anlegen  
und passende Angebote zuerst erhalten.

IHRE IMMOBILIE VERDIENT  
DEN BESTEN PREIS

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen  
und eine erste Einschätzung über  
den Wert Ihrer Immobilie bekommen?  
Ich berate Sie gerne persönlich.

**Norbert Verbücheln**  
Geschäftsführer  
**Tel. 089 340 823-16**  
[norbert.verbuecheln@mrlodge.de](mailto:norbert.verbuecheln@mrlodge.de)





# BERLINS GLÄSERNER TURM

Der **EDGE EAST SIDE TOWER** treibt Berlins Skyline in die Höhe

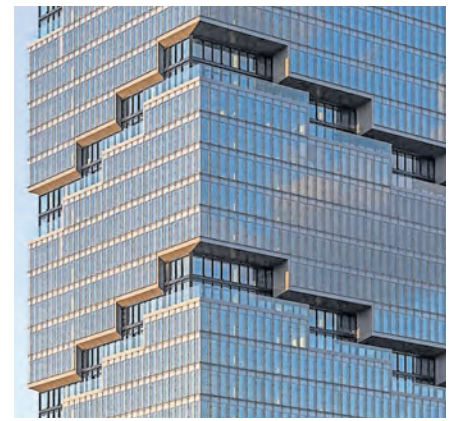
Seit dem Mauerfall wurde Berlin um einige architektonische Ikonen reicher. Zu den jüngsten Wahrzeichen der Skyline gehört seit 2023 (Innenausbau bis März 2025) der East Side Tower des Projektentwicklers EDGE, eines Tochterunternehmens der holländischen OVG Real Estate, der vom Joint Venture von Allianz Real Estate und Universal-Investment erworben wurde. Das weitgehend von Amazon gemietete Gebäude im postmodernen Stil entstand in einer vierjährigen Bauzeit in Berlin-Friedrichshain – im Herzen des Mediaspree-Teilmarkts – am Ende der Warschauer Brücke (Tamaradanz-Straße 13) in Toplage mit optimaler Anbindung. Die Baukosten von 400 Millionen Euro verraten schon etwas über die Größe und die inneren Werte der Stahlbetonkonstruktion, die vom dänischen Architekturbüro Bjarke Ingels Group (BIG) in Kopenhagen entworfen und in Kooperation mit dem Berliner Büro Aukett & Heese realisiert wurde.

Der Turm von 142 Metern Höhe, verteilt auf 35 oberirdische und zwei unterirdische Etagen, bietet eine Bruttogeschossfläche von 80.500 Quadratmetern und eine Nutzfläche von 65.000 Quadratmetern. Erschließbar ist er über 14 Aufzüge besonderer Art: Die innovativen Doppeldeckaufzüge von KONE erreichen eine Geschwindigkeit von 21,6 Stundenkilometern und brauchen für den Weg vom Erdgeschoss zur Dachterrasse lediglich 20,6 Sekunden. „Auf einem achtgeschossigen, gemischt genutzten Podium erheben sich 27 großzügige Büroetagen mit zentralem Kern. Das Gebäude vereint Co-Working für 3000 Arbeitsplätze, Konferenzbereiche, Gastronomie, Fitness- sowie urbane Freiräume. Offene Architektur lädt Besucher\*innen ein, während durch-



DAS GESTALTUNGSPRINZIP DES DÄNISCHEN ARCHITEKTEN BJARKE INGELS MIT DER AUFLÖSUNG DER KUBEN IN EINZELNE, GEGENEINANDER GESTAFFELTE SEGMENTE BRINGT BEWEGUNG IN DIE FASSADE.

FOTO: EDGE



DIE LÜCKEN ZWISCHEN DEN VORSPRINGENDEN BAUKÖRPERN SIND GESCHICKT FÜR ABGESTUFTE TERRASSEN GENUTZT. FOTO: EDGE

res ist vor allem den Smart-Building-Systemen zu verdanken. Das Bestreben von EDGE nach Nachhaltigkeit spiegelt sich in den intelligenten Technologien, inklusive der Verwendung recycelbarer Produkte und VOC-freier Materialien (VOC: Volatile Organic Compounds / flüchtige organische Verbindungen).

„Die Gebäudehülle mit einer Gesamtfläche von rund 30.000 Quadratmetern besteht vor allem aus verschiedenen vollelementierten Vorhangfassaden aus Aluminium, Fenster- und Kaltfassaden, Stahl-Pfosten-Riegel-Konstruktionen mit zahlreichen unterschiedlichen Verglasungen sowie hinterlüfteten Verkleidungen.“ (baunetzwissen.de) Die Vorhangfassade nutzt ihre Tiefe von 33 Zentimetern für einen motorisierten Lamellenraffstore. Für die Dreifach-Isolierverglasungen wurde zudem auch ein effizientes Sonnenschutzglas mit einer Lichttransmission von 61 Prozent verwendet. Jeder zweite Flügel der Fassade lässt sich öffnen, sodass eine direkte Frischluftzufuhr möglich ist. Da die Warschauer Brücke zu einer vielbefahrenen Verkehrsachse gehört, sorgt eine Schallisolierung in den relevanten Fassadenbereichen für ungestörtes Arbeiten. Ein Highlight ist zweifelsohne die öffentlich zugängliche Dachterrasse, von der sich ein grandioses Panorama auf Berlin öffnet.

REINHARD PALMER



MIT DER STRUKTURIERTEN AUFLÖSUNG DER GERASTERTEN FASSADE HARMONIERT DER EAST SIDE TOWER SELBST MIT HISTORISCHER BEBAUUNG. FOTO: BIG

dachte Innenraumkonzepte Kommunikation und den Arbeitsalltag optimal unterstützen“, so die Kurzbeschreibung von EDGE.

Das Besondere der Fassaden ist die Zweischaligkeit. Um einen schlanken Kubus setzen oberhalb des Podiums vier schräg abgestufte, ausladende Abschnitte an. Die Zwischenräume sind für begehbare Terrassen genutzt, als deren Rückwand der Kubus wieder zum Vorschein tritt. Vom Konzept her wurden hier die vier Baukörper jeweils in 16 Segmente aufgeteilt und gegeneinander vertikal zur gleichmäßigen Abstufung verschoben. Ein Prinzip, das vom Architekten

Bjarke Ingels (\*1974) immer wieder angewandt wird. Derart streng geometrisches Konzipieren sorgt für Klarheit und Einfachheit, aber auch ästhetische Einprägsamkeit. Darauf basiert der Erfolg des Architekten, der aktuell am Neubau des Hamburger Opernhauses arbeitet.

Angesetzt wurden am East Side Tower nicht weniger als die maximalen Ansprüche an Bauqualität und Nachhaltigkeit. Der DGNB-Vorzertifizierung Platin folgte denn auch die WELL-Gold-Zertifizierung des WELL Building Institut für herausragende Qualitäten im Bereich Gesundheit und Wohlbefinden. Letzte-



DIE OPTISCHE VERLAGERUNG DER MASSE NACH OBEN NIMMT DEM BAU DIE MASSIGE SCHWERE, BEWAHRT ABER DIE WUCHTIGE ERSCHENUNG. FOTO: WIKIMEDIA/CHAINWIT.





Unverbindliche Darstellung des Illustrators

Verkaufs-  
start  
in Kürze

# DAS KLENZE

*Wohnen und Leben am Gärtnerplatz.*

Historischer Charme trifft modernsten Wohnkomfort –  
in 24 Eigentumswohnungen mit über 30 Tiefgaragen-Stellplätzen.  
Lassen Sie sich jetzt vormerken!

Ein Projekt von



**Kontakt und provisionsfreier Verkauf**



Metropolitan Liegenschaften GmbH  
Rüdesheimer Str. 1 | 80686 München  
+49 89 455 658 60 | sales@metropolitan.de  
[www.das-klenze.de](http://www.das-klenze.de)



# MOBILIAR (FAST) OHNE ABLAUFDATUM

Mitwachsende Kindermöbel begleiten Kids über lange Zeit

**W**enn Kinder größer werden, dann brauchen sie auch andere Möbel. Angepasst an sich verändernde Bedürfnisse und die körperliche Entwicklung. Statt ein bisschen zu malen, müssen am Schreibtisch Hausaufgaben erledigt werden, der einstige Lieblingsstuhl ist plötzlich total uncool, und

wenn im Bett auf einer Seite die Füße baumeln, besteht definitiv Handlungsbedarf. Dann kann man alle paar Monate ziemlich viel Geld im Möbelhaus lassen, immer wieder aufs Neue die Kleinanzeigen-Apps durchforsten – oder man setzt von Anfang an auf mitwachsende Möbel. Inzwischen gibt es immer mehr Hersteller, die sich genau auf dieses Segment spezialisiert haben. Seies mit einem Regal, das vom Bilderbuch-

halter eines Kleinkinds zum Stauraum-Wunder für Jugendliche wird, oder mit einem Bett, das lange Zeit nicht ausgetauscht werden muss: Bis zum Alter von drei Jahren steht es direkt auf dem Boden und kann mit einem umlaufenden Schutzgitter ausgestattet werden. Ab sechs liegen die Kleinen dann schon in einem Bett mit kleinen Füßen und einem Bettkasten. Selbst die Matratze passt sich den wachsenden Kindern

an: Etwa durch Drehen und Wenden, wobei im Inneren unterschiedliche Zonen mit einem eigens entwickelten Mousse-Schaum zum Tragen kommen. Bei anderen Herstellern gibt es zum Beispiel ein Gitterbett, das fix zum Sofa wird, Stauraumlösungen, mit denen auch kleine Händegutklarkommen, oder einen Schreibtisch, der je nach Körpergröße ergonomisch vorteilhaft eingestellt werden kann. Wer Freude daran hat, in der Wohnung auch mal selbst Hand anzulegen, kann sich die mitwachsende Einrichtung für die Kids natürlich auch selber zimmern. Mit möglichst vielen Modulen und vielleicht auch mal einer kleinen Zweckentfremdung können auch Standardmöbel entwicklungsgerecht kombiniert werden. Vielleicht sogar zusammen mit den Kindern, denn die haben oft verblüffend clevere Ideen.

KAI-UWE DIGEL



SCHREIBTISCHE UND STÜHLE SOLLTEN ERGONOMISCH ANPASSBAR SEIN – EGAL FÜR WELCHES ALTER DER KIDS.  
FOTO: TEAM 7



MÖBEL, DIE MIT DEN KINDERN WACHSEN: EIN REGAL, DAS IN HÖHE UND BREITE ERGÄNZT WERDEN KANN, UND EIN BETT, DAS KLEINKINDERN SCHUTZ BIETET UND DEN GRÖßEREN RAUM FÜR SCHÖNE TRÄUME.  
FOTO: NABE



MY  
CHOICE  
—  
HAAR

ALLE FRAGEN  
PERSÖNLICH KLÄREN:  
INFORMATIONEN &  
INDIVIDUELLE  
BERATUNG IM  
INFOPAVILLON  
VOR ORT.

SCHNELL UND EINFACH  
MEHR WISSEN –  
WIR SIND FÜR SIE DA:

INFOPAVILLON  
Am Handwerkerhof 18,  
85540 Haar

Do:  
16.00–18.00 Uhr

Sa & So:  
14.00–16.00 Uhr

oder  
nach Vereinbarung



Abbildungen aus Sicht des Illustrators

AM BESTEN ÜBERZEUGT  
MAN SICH SELBST.

BAUBEGINN IM  
JUGENDSTILPARK ERFOLGT

1- bis 6-Zimmer-Eigentumswohnungen  
von 25 bis 165 m<sup>2</sup> mit privaten Freibereichen –  
ausgeführt in hochwertiger Ziegelbau-  
weise nach Effizienzhaus-Standard 55

**HOCHWERTIG, NACHHALTIG & GEFÖRDERT:**  
Zinsgünstiger Kredit mit bis zu 100.000 €  
pro Wohneinheit (KfW-Programme 296 und  
297/298). Top-Investment für Kapitalanleger &  
Eigennutzer.

IM PERSÖNLICHEN GESPRÄCH ERHALTEN SIE  
ALLE INFORMATIONEN ZU IHRER  
IMMOBILIE UND DER BESTEN FINANZIERUNG.  
WIR FREUEN UNS AUF SIE!

mfc WOHNBAU

+49 89 6931254-42  
haar@mfc-wohnbau.de  
www.mychoice-haar.de





## MÜNCHEN-DREIMÜHLENVIERTEL



### DIE ISAR IM BLICK, DIE CITY VOR DER HAUSTÜRE

- > Moderne 1- bis 4-Zimmer-Stadtwohnungen mit hohem Wohnkomfort
- > 1a-Innenstadtlage mit zahlreichen Hotspots in der Nachbarschaft
- > Attraktive Kapitalanlage inkl. kostenfreiem Erstvermietungsservice



### OPEN HOUSE

IMMER SAMSTAGS VON 14 BIS 17 UHR,  
ISARTALSTRASSE 45A

## MÜNCHEN-BMW-VIERTEL



### HYBRIDE WOHNWELT IM SCANDI-DESIGN

- > Stilvolle 1- bis 2-Zimmer-Apartments mit ca. 20 bis 57 m² Wfl.
- > Kuratiertes Interieur – ready to rent oder ready to live – mit nordischer Klarheit, urbaner Effizienz und bis zu 4% Rendite
- > U-Bahn vor der Tür, BMW, Amazon, SAP ums Eck



## GERMERING



### INVESTMENT IM HERZEN VON GERMERING

- > Starke Infrastruktur mit stabiler Nachfrage
- > Nur 1 Minute zur S-Bahn sowie zu Nahversorgung und Ärzten
- > Begrünte Fassaden und gemeinschaftliche Dachterrassen



## ERDING



### KAPITALANLAGE MIT PREMIUM-STEUERVORTEIL

- > Oberbayernweit einmalige Sonderabschreibungen
- > Wirtschaftsstarker Standort am Flughafen
- > Absolut zentrale Lage direkt in der Innenstadt



## LANDSBERG AM LECH



### WOHNPRIVILEG MIT LECHBLICK

- > Exklusive Eigentumswohnungen und Stadthäuser
- > Einmalige Lage direkt am grünen Lechufer, vis-à-vis der historischen Altstadt
- > Steuervorteil für Kapitalanleger mit 5% degressiver AfA



### SONDERBERATUNG & MUSTERHAUS-ERÖFFNUNG

SAMSTAG, 4. JULI, 14 BIS 18 UHR &  
SONNTAG, 5. JULI, 11 BIS 15 UHR



Abbildungen aus Sicht des Illustrators | EA in Vorbereitung | Keine zusätzliche Käuferprovision

TEL 08801-91 48 52 | INFO@FLEMMER-IMMOBILIEN.DE | WWW.FLEMMER-IMMOBILIEN.DE

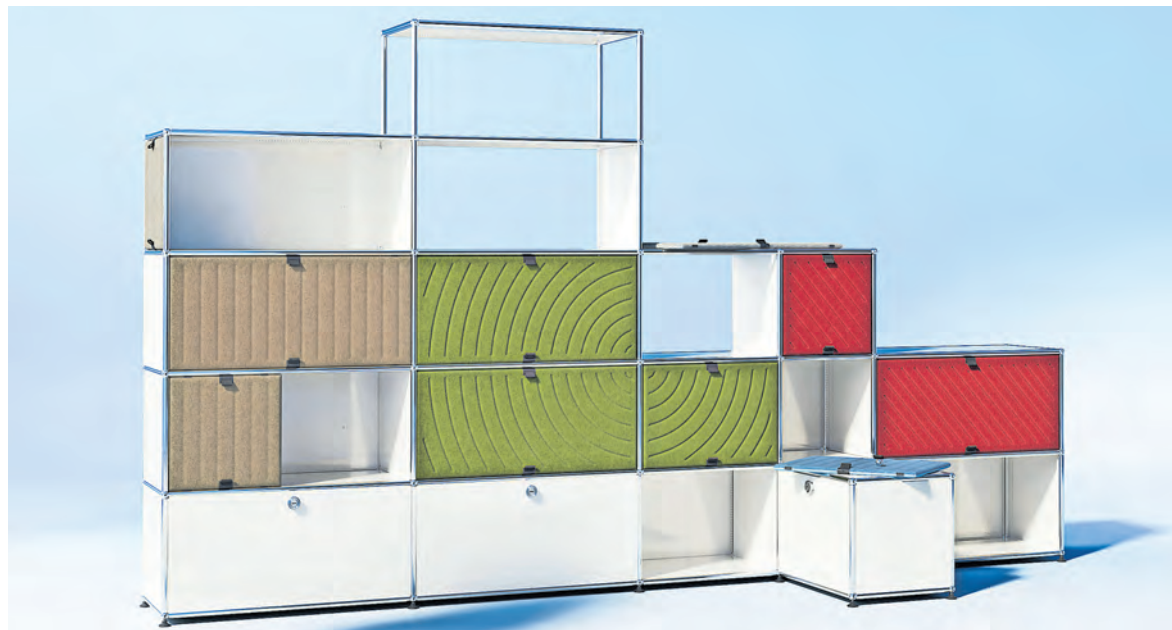




# MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

Aus der Architektur entstanden: Das Möbelsystem von „USM HALLER“

**W**enn Discounter und Kaffeeröster regelmäßig Möbelstücke anbieten, die auffallend nahe ans eigene Design angelehnt sind, dann hat man definitiv etwas richtig gemacht. Und „USM Haller“ muss es wegen der zahlreichen mehr oder weniger unverhohlenen Kopien auch nicht wirklich bange werden, denn ihre Originale kommen aus einer ganz anderen Liga: Eigene Innovation, enorme Wandelbarkeit und langlebige Ausführung ist die Kombination, die ihre Produkte so einzigartig macht. Und das im Grunde schon seit dem Ende des 19. Jahrhunderts, als Ulrich Schärer in Münsingen in der Schweiz seinen Metallbetrieb als frühen Vorläufer der heutigen Company gründete. Zunächst bildeten Eisenwaren und Fensterbeläge den Kern des Portfolios, bis zu Beginn der 1960er-Jahre Paul Schärer Jr. in dritter Generation die Geschichte der Firma übernahm, eine Modernisierung des Unternehmens einläutete und die Entwicklung zum Möbelhersteller vorantrieb. Nicht nur inhaltlich, sondern auch äußerlich: Mit einem neuen Firmensitz samt Fabrikation als architektonischem Statement, das



SEIT KURZEM KANN MAN DIE MODULE DES HERSTELLERS AUCH MIT FARBIGEN „SOFT PANELS“ VERSEHEN, DIE DEM EHER KÜHLEN LOOK DER MÖBEL EINE LEICHT VERSPIELTE NOTE GEBEN.

FOTO: USM HALLER

der Schweizer Architekt Fritz Haller als modifizierbare Stahlrahmenkonstruktion entwarf, um Fertigungsabläufe und bauliche Erweiterungen stetig möglich zu halten. Eine Idee, die auch auf die Büroausstattung des Betriebes angewandt wurde. Mit einem Möbelsystem aus Stahlmodu-

len, das immer wieder neu an sich verändernde Bedürfnisse angepasst werden konnte. Buntes Stahlblech und verbindende filigrane Rohre, zusammengehalten durch eine patentierte Kugelverbindung. Was zunächst nur zur eigenen Verwendung gedacht war, entwickelte sich schnell

zum noch heute gültigen Markenkern. Seit den 1970ern zieren die Möbel weltweit Büros, Praxen und Wohnungen mit Anspruch, und sind seit 25 Jahren sogar Teil der Dauerausstellung im legendären New Yorker „MoMa“.

KAI-UWE DIGEL

## CHARAKTER SCHLÄGT STANDARD

Das Loft-Projekt **HEAVEN THREE** übersetzt die Geschichte eines Druckereistandorts in hochwertige Büroflächen

**L**ofts gehören in München wahrlich zu den architektonischen Ausnahmen. Anders als in Metropolen mit ausgeprägter Industriegeschichte, wie etwa Leipzig, fehlt der Stadt die große Zahl an Fabrikgebäuden. Hinzu kommt, dass zahlreiche gewerbliche Bestandsbauten im vergangenen Jahrhundert verschwanden oder andere Nutzungen erhielten. Umso bemerkenswerter sind Projekte, die den Seltenheitscharakter dieser Bauform bewahren und in die Modernität transformieren. Ein solches Beispiel entsteht derzeit an der Nymphenburger Straße, wo auf einem ehemaligen Verlags- und Druckereigelände ein Ensemble für neue Arbeitswelten mit rund 30.000 Quadratmetern Bürofläche heranwächst. Fünf eigenständige Häuser verbinden hier zeitgenössische Architektur mit der behutsamen Erneuerung denkmalgeschützter Bausubstanz. Besonders prägnant zeigt sich dieser Ansatz im ziegelroten Gebäude an der benachbarten Lothstraße. Mit Raumhöhen von bis zu 4,20 Metern, stützenfreien Geschossen und großzügigen Fensterflächen erfüllt das Bauwerk jene Merkmale, die

gemeinhin für ein klassisches Loft aufgerufen werden. Auch die Gestaltung der Gebäudehülle knüpft an diese Tradition an, denn die Fassade aus echten Klinkersteinen mit lebendiger Schattierung trifft auf bodentiefe Fenster aus Schwarzstahl. Im Inneren setzen die Planer von Landau + Kindelbacher auf Materialien wie Beton, Lochblech und geriffeltem Glas.



AUCH IN DEN INNENRÄUMEN IST DER LOFT-CHARAKTER ZU ERKENNEN. IN VERBINDUNG MIT EINER MODERNEN INNENRAUMGESTALTUNG UND HOCHWERTIGER TECHNIK STEHEN DEN KÜNFTIGEN NUTZERN RÄUME FÜR PRODUKTIVES BRAINSTORMING, MEETINGS UND INDIVIDUELLES ARBEITEN ZUR VERFÜGUNG.

DAS HEAVEN THREE IST EINES DER SELTENEN MÜNCHNER LOFT-GEBÄUDE, DIE SEIT SOMMER 2025 EINER NEUEN NUTZUNG ZUGEFÜHRT WERDEN. VISUALISIERUNGEN: ROCK CAPITAL GROUP

Gleichzeitig erfüllt das Gebäude höchste Anforderungen an Energie und Smart Working. Moderne Heiztechnik, hochwertige Dämmung sowie intelligente Licht- und Sonnenschutzsysteme reduzieren den Energiebedarf, während redundante Glasfaseranschlüsse und doppelte Leitungsführungen eine verlässliche digitale Infrastruktur gewährleisten. Bis 2028 entstehen im Heaven Three auf 1820 Quadratmetern somit moderne Arbeitswelten, die die industrielle Herkunft des Standorts sichtbar weiterdenken.

KELLY KELCH





AM SCHÄFERANGER

EG, 3-Zimmer-Wohnung, ca. 66,7m<sup>2</sup> Wfl.,  
569.000 €

EG, 2-Zimmer-Wohnung, ca. 46,6m<sup>2</sup> Wfl.,  
409.000 €

089 710 409 117

5% Afa für  
Kapitalanleger  
möglich

# Jetzt von der Verlängerung der KfW-55-Förderung profitieren!\*



HÖFSTATT  
GARTEN  
ASCHEIM

1. OG, 3-Zimmer-Wohnung, ca. 71,2m<sup>2</sup> Wfl.,  
649.000 €

1. OG, 4-Zimmer-Wohnung, ca. 81,4m<sup>2</sup> Wfl.,  
707.000 €

089 710 409 114



LAVIE

EG, 2-Zimmer-Wohnung, ca. 48,3m<sup>2</sup> Wfl.,  
455.000 €

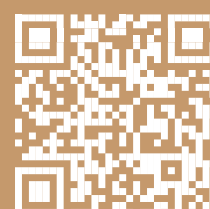
EG, 3-Zimmer-Wohnung, ca. 62m<sup>2</sup> Wfl.,  
609.000 €

089 710 409 103

\* Die Antragstellung muss zwingend vor Abschluss eines Kaufvertrags sowie spätestens zum 31.12.2026 erfolgen!

CONCEPTBAU.DE

CONCEPT  
BAU  
SEIT 1982





# LEGAT

## LIVING

# DIE BESTEN LAGEN MÜNCHENS



WEITERE NEUBAUPROJEKTE FINDEN SIE AUF [LEGAT-LIVING.DE](https://legat-living.de)



# ALT-BOGENHAUSEN

HAUS KÖNIGSWIESE



EXKLUSIVES TOWNHOUSE, 4- & 5-ZIMMER WOHNHEINHEITEN

JETZT BESICHTIGEN UND EINZIEHEN

# TÜRKENSTRASSE

MAX HÖFE



2- BIS 6-ZIMMER WOHNHEINHEITEN

5 % SONDER-AFA FÜR KAPITALENLEGER

T +49 89 540 42 67 31



# IHR GUTES RECHT

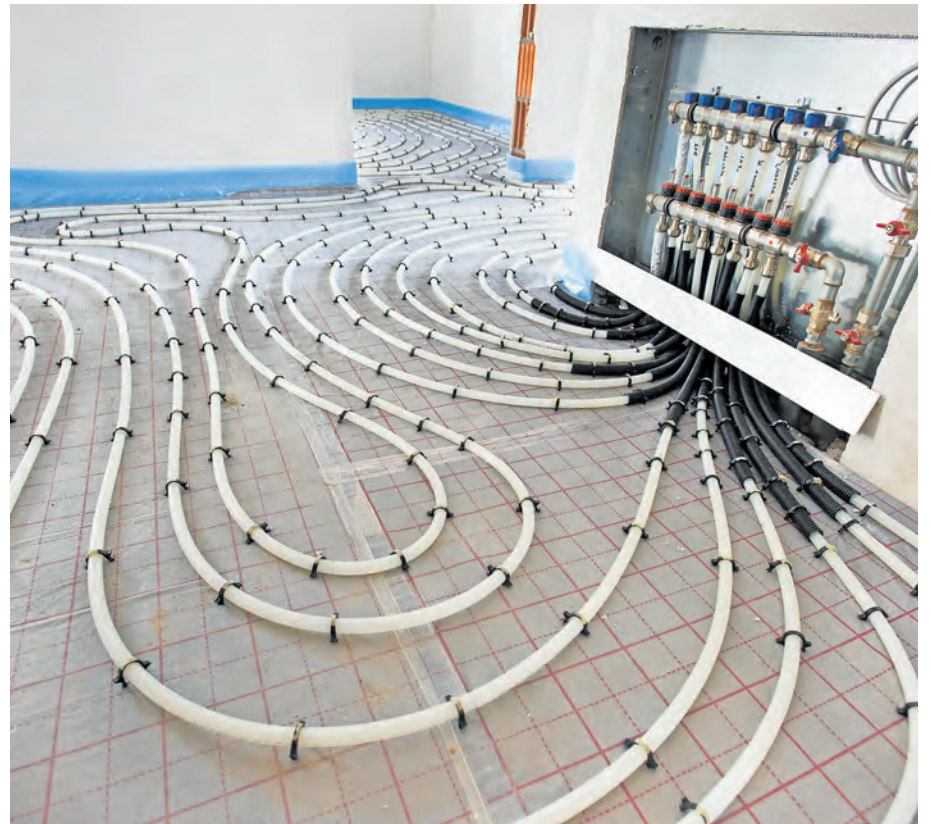
AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt

**F**ür künftige Wohnungseigentümer ist es oftmals ein echter GAU, wenn der Bauträger Insolvenz anmeldet. Was tun? Und vor allem, wer zahlt was, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zum Bauherren wird? Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun ein „baupraktisches Urteil“ gefällt, in dem klargestellt ist, wie diese komplizierten Fragen zu lösen sind.

Wie auf [beck-aktuell.de](https://beck-aktuell.de), [bundesgerichtshof.de](https://bundesgerichtshof.de), [jure.org](https://jure.org) und weiteren Sites nachzulesen ist, ging es im konkreten Fall bei der sogenannten Erstherstellung um die Frage, ob ein Wohnungseigentümer von der WEG verlangen kann, dass auch nicht tragende Innenwände in verputzter Form, unter Putz verlegte Elektroinstallationen sowie ein Anschluss an die zentrale Heizungsversorgung in seinen beiden Dachgeschosswohnung seitens der WEG fertiggestellt werden. Der BGH gab ihnen recht und fügte in seiner Urteilsbegründung „baupraktische Gesichtspunkte“ für seine Entscheidung an. Kurz gesagt: Handwerker, die sowieso am Gemeinschaftseigentum, wie etwa an tragenden Innenwänden

oder gemeinschaftlichen Leitungen, arbeiten müssen, können ohne Weiteres auch gleich die oben genannten Arbeiten zu Lasten der WEG ausführen. Im verhandelten Fall wies der BGH jedoch ausdrücklich darauf hin, dass der von den Klägerinnen gewünschte Einbau von sechs Dachfenstern nicht Aufgabe der WEG sei. Die Fenster sollten von der ursprünglichen Planung abweichen. Damit handelte es sich dem Gericht zufolge nicht um Bestandteile der Erstherstellung des Gemeinschaftseigentums, sondern um eine bauliche Veränderung. Wie es in Sachen Dachfenster weitergeht, muss nun das Berufungsgericht entscheiden. Der BGH hat zudem klargestellt, dass es keine Erstherstellungspflicht der Gemeinschaft beim Innenausbau von Bädern und Küchen gibt (BGH, Urteil vom 27.02.2026, Az. V ZR 219/24)

DOROTHEA FRIEDRICH



WIRD EIN BAUTRÄGER INSOLVENT, IST ES SACHE DER WEG, FÜR DIE FERTIGSTELLUNG ZU SORGEN. DAS BETRIFFT UNTER BESTIMMTEN VORAUSSETZUNGEN AUCH TEILE DES SONDEREIGENTUMS. FOTO: ADOBE STOCK

## BEZAHLBARER WOHNRAUM DURCH 3D-DRUCK

Das „DREIHAUS“ in Heidelberg mit einer besonderen Variante serieller Bauweise

**H**äuser, die im 3D-Druck-Verfahren gebaut werden, verlieren so langsam den Paradiesvogel-Status. Und gerade diesen Gebäudetyp als Mehrfamilienhaus zu realisieren, kann sogar einen relevanten Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums liefern. Davon sind jedenfalls die ausführenden Partner beim Projekt „Dreihaus“ in Heidelberg überzeugt, und heben unter anderem einen geringeren



DAS „DREIHAUS“ IN HEIDELBERG WIRD MITTELS DES 3D-DRUCK-VERFAHRENS REALISIERT UND SOLL IM KOMMENDEN SEPTEMBER FERTIGGESTELLT SEIN.

VISUALISIERUNG: PERI / HEIDELBERG MATERIALS / HOFFMANN-KORTE



BAUEN MITTELS 3D-DRUCKER IM DETAIL. FOTO: HOFFMANN-KORTE

CO<sub>2</sub>-Fußabdruck und die beliebig häufige Umsetzbarkeit hervor. So werden bei den drei Mehrfamilienhäusern verschiedene neue Baustoff-Innovationen verwendet, in denen CO<sub>2</sub>-optimierte Bindemittel enthalten sind. Schon bei deren Produktion hat der Nachhaltigkeitsgedanke eine große Rolle gespielt: Unter anderem durch eine innovative Abscheidetechnologie im Zementwerk. Doch Effizienz fängt schon bei der Planung an, die Waldemar Korte und Alexander Hoffmann vom zuständigen Gebäudedruck-Un-

ternehmen im Rahmen der „Dreihaus“-Vorstellung Ende letzten Jahres so skizzierten: „Das Einzigartige ist das voll durchgeplante und für den 3D-Druck optimierte, skalierbare Gebäudekonzept für ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus in drei Größen S, M und L.“ Mit sechs bis zwölf Wohneinheiten von 46 bis 89 Quadratmetern, die nach weiteren Angaben der Beteiligten 30 Prozent schneller fertiggestellt und um zehn Prozent günstiger werden könnten als bei einem herkömmlichen Mehrfamilienhaus. Die Technik, die

die schnelle Baugeschwindigkeit ermöglicht, erklärt Fabian Meyer-Brötz von „Peri 3D Construction“ so: „Der 3D-Drucker fährt die vorgeplanten Pfade automatisch ab und druckt so einen Quadratmeter Wand in etwa fünf Minuten. So sind die Wände des größten Mehrfamilienhauses in nur 26 Arbeitstagen entstanden.“ Bis alles komplett finalisiert ist, dauert es dann freilich doch ein wenig länger. Der Abschluss des Projekts ist für den kommenden September geplant.

KAI-UWE DIGEL





EA: Bedarfsausweis, vorl. Werte | Bj: 2026 | Kennwert: 32,1 kWh/m²a, EEK: A | Energieträger: Fernwärme SWM.  
Darstellung aus Sicht des Illustrators.

# wallen stein

MEIN PLATZ FÜRS LEBEN

## ZWISCHEN OLYMPIA- PARK UND LIEBLINGS- ITALIENER.

WALLENSTEIN heißt: im Grünen leben und in ein paar Minuten zu Fuß bei einem der namhaften Arbeitgeber in Milbertshofen, beim Einkaufen oder beim Sport zu sein. Ob Supermarkt oder Kindergarten, ob Fitness-Studio oder Lieblingsitaliener – kurze Wege sind in dieser Lage Trumpf!

Noch ein paar Beispiele: mit dem Rad in 10 Minuten zum Olympiapark oder Luitpoldpark, mit dem ÖPNV in 10 Minuten zum Hauptbahnhof, mit dem Auto zur A 9 in 6 Minuten – Mobilität vom Feinsten.

- 📏 2 bis 4 Zimmer
- 📏 ca. 45 m² bis 100 m²

|          |       |                |               |
|----------|-------|----------------|---------------|
| 2 Zimmer | DG    | ca. 59 m² Wfl. | 759.700,- €   |
| 3 Zimmer | EG    | ca. 90 m² Wfl. | 959.700,- €   |
| 4 Zimmer | 3. OG | ca. 97 m² Wfl. | 1.097.700,- € |



**WALLENSTEIN  
MÜNCHEN**  
[www.wallenstein-muenchen.de](http://www.wallenstein-muenchen.de)



klauswohnbau



**KLAUS Wohnbau GmbH**  
**0821 26 17 160**



# WENN KUNST ZUM RAUM WIRD

Die Künstlerin Nicola Winzinger gestaltet **BEGEHBARE KUNSTWELTEN**



SO KÖNNTE EIN WOHNZIMMER MIT DER KUNST VON NICOLA WINZINGER AUSSEHEN – HIER EIN MOTIV AUS IHRER AKTUELLEN KOLLEKTION. INSZENIERUNG: ARTROOMS



NICOLA WINZINGER IST KÜNSTLERIN UND LEBT UND ARBEITET AM AMMERSEE. FOTO: CONNY MARSHAUS

**W**as geschieht, wenn Kunst nicht im Rahmen an einer Wand hängt, sondern Teil der Architektur wird? Die Künstlerin Nicola Winzinger aus Herrsching am Ammersee verfolgt genau diesen Ansatz: Sie denkt Kunst über die Leinwand hinaus und transformiert in Kooperation eines Herstellers aus Italien ihre Werke in raumgreifende Installationen. Ihre Originalwerke werden dafür in einem weltweit einzigartigen Verfahren auf einen rollbaren, rein mineralischen Wandbelag übertragen. Er besteht aus 27 natürlichen Rohstoffen wie Kalk,

Carrara-Marmor und Travertino Romano, der auf ein Trägermaterial aufgebracht wird. So entstehen großformatige Kunstwände, die exakt auf Architektur, Proportionen und Raumatmosphäre abgestimmt werden können. Die feinkörnige Oberfläche spielt mit Licht und Schatten, schafft Tiefe und lädt dazu ein, Materialität mit allen Sinnen zu erleben.

Seit mehr als zwei Jahrzehnten übersetzt die Diplom-Designerin (FH) schon Werte, Erinnerungen, Visionen und persönliche Geschichten in ausdrucksstarke abstrakte Kunstwerke. Ihre künstlerische Handschrift ist geprägt von Reisen, Naturerlebnissen und der Faszination

für die Geschichten von Menschen. Inspiration findet sie ebenso in Australien, Neuseeland oder Bali wie in ihrer Heimat am Ammersee. Aus diesen Eindrücken entstehen Werke von großer emotionaler Tiefe, die weit über reine Ästhetik hinausgehen. „Für mich ist Kunst nicht bloß Dekoration, sondern ein Medium, das Räumen Identität, Atmosphäre und Bedeutung verleiht – und Menschen auf einer emotionalen Ebene berührt“, sagt sie. Genau dieser Ansatz faszinierte auch Carmelo Manisco von Affreschi & Affreschi: „Carmelo ist vor einiger Zeit auf meine Werke und besondere Herangehensweise aufmerksam geworden und hat den direkten Kon-

takt zu mir gesucht“, erzählt Winzinger. Schnell wurde beiden Seiten klar, dass sich durch die Verbindung von individueller Kunst und handwerklicher Manufakturqualität eine neue Form exklusiver Raumgestaltung entwickeln lässt.

Die meisten Projekte der Herrschinger Künstlerin beginnen mit einem persönlichen Dialog mit ihren Auftraggebern. Im Mittelpunkt stehen die Geschichte eines Menschen, die Haltung eines Unternehmens oder die Vision eines architektonischen Konzepts. Aus diesen Gesprächen entsteht zunächst ein individuelles Originalgemälde, das die Essenz dieser Gedanken in eine eigenständige Bildsprache übersetzt. Alternativ können Kunden aus einer exklusiven Kollektionsmappe wählen, die eine kuratierte Auswahl bestehender Werke von Nicola Winzinger umfasst. Sowohl die im Auftrag erschaffenen Kunstwerke als auch die Motive aus der Mappe können anschließend in großformatige Kunstwände verwandelt werden – maßgeschneidert für die jeweilige Architektur und Raumwirkung. Für Projekte mit engem Zeitplan bietet die Kollektionsmappe eine besonders effiziente Lösung, da die Umsetzung innerhalb von nur vier Wochen erfolgen kann. Die Idee der rollbaren Mineralputze stammt von Dario Roselli, Gründer und CEO von Affreschi & Affreschi. Seine Vision war es, die Ästhetik und Ausdruckskraft klassischer Fresken in die zeitgenössische Innenarchitektur zu übertragen. Nach Jahren intensiver Entwicklungsarbeit entstand ein innovatives Verfahren, das traditionelle Handwerkskunst mit modernen Anforderungen verbindet. Dank ihrer weltweiten Transportierbarkeit finden die mineralischen Wandbeläge heute Anwendung in exklusiven Privatresidenzen, außergewöhnlichen Hotels und anspruchsvollen Architekturprojekten rund um den Globus. Wer sich gerne selbst von den außergewöhnlichen Kunstwänden überzeugen lassen will, ist in München genau richtig: Ab Juli 2026 präsentiert Nicola Winzinger dauerhaft zwei großformatige Kunstwände in den Räumen der Designwerkschau München am Gotzinger Platz. Während bei klassischer Kunst häufig gilt: „Bitte nicht berühren“, lautet die Einladung hier ausdrücklich anders. Die strukturierte mineralische Oberfläche darf nicht nur betrachtet, sondern bewusst ertastet werden.

**BARBARA BRUBACHER**



BEI WINZINGERS KUNSTWÄNDEN WERDEN LICHT, STRUKTUR UND MATERIALITÄT TEIL DES KÜNSTLERISCHEN ERLEBNISSES. FOTO: NICOLA WINZINGER



VOR DEM AUFBRING-PROZESS AUF ROLLEN ENTSTEHT EIN ECHTES GEMALTES KUNSTWERK. FOTO: NICOLA WINZINGER



EIN BLICK IN DIE KOLLEKTIONSMAPPE DER ABSTRAKTEN KÜNSTLERIN NICOLA WINZINGER. FOTO: NICOLA WINZINGER



# L'ISAR

L-ISAR.MONVEST.DE

Ein Zuhause für Menschen, die  
das Besondere erkennen – und  
das Bleibende suchen.



In erster Reihe zur Isar, gegenüber der Museumsinsel und  
nur einen Brückenschlag von der Altstadt entfernt, entsteht mit  
L'ISAR ein bewusst limitiertes Wohnensemble,  
das in dieser Lage in München nicht reproduzierbar ist.



ZUGANG ZU VERFÜGBAREN EINHEITEN AUF ANFRAGE  
T 089 244 18 88 01 | L-ISAR@MONVEST.DE

**monvest**



# VOM VERWALTUNGSBAU ZUM NEW WORK-SPOT

Ein UMBAU EINES OFFICE-GEBÄUDES in Neuperlach zeigt, wieviel Potenzial im Bestand liegt

**W**ie sich ein in die Jahre gekommener Bürobau aus den 1990er-Jahren so transformieren lässt, dass er den heutigen Anforderungen an Arbeitswelten, Nachhaltigkeit und Unternehmenskultur gerecht wird, zeigt die Revitalisierung des ehemaligen Allianz-Verwaltungsgebäudes im Münchner Stadtteil Neuperlach: Für Bosch Building Technologies (BT) ist hier kürzlich eine zukunftsweisende Arbeitsumgebung entstanden, die New-Work-Prinzipien mit effizienter Flächennutzung und hoher Aufenthaltsqualität verbindet. Den Umbau des ehemaligen Verwaltungsgebäudes verantworteten Oliv Architekten, die Konzeption der neuen Arbeitswelt übernahmen die Spezialisten für Workplace Consulting und Revitalisierung von Bestandsgebäuden CSMM aus München.

Schon beim Betreten sind die neuen „Büro-Vibes“ spürbar: Eine großzügige, zweigeschos-



HELL UND LICHTDURCHFLUTET PRÄSENTIERT SICH DER TRANSFORMIERTE 90ER-JAHRE-BAU.

ALLE FOTOS: SEBASTIAN ARLT



BESPRECHUNGS-CUBES IN VERSCHIEDENEN FARBEN SCHAFFEN IN OFFENEN ARBEITSZONEN RÜCKZUGSORTE.

festen räumlichen Ankerpunkte für die einzelnen Teams. Ausgestattet mit der jeweils benötigten Infrastruktur, unterstützen sie agile Arbeitsweisen und fördern zugleich Austausch, Identifikation und Zusammenhalt. Mit dem Umzug von Grasbrunn nach Neuperlach vollzog Bosch zudem einen bewussten Schritt vom klassischen Bürostand-



BEREITS IN DER LOBBY WIRD DAS MODERNE KONZEPT FÜR DIE NEUEN ARBEITSWELTEN VON BOSCH BUILDING TECHNOLOGIES (BT) SICHTBAR: EIN KLEINER ZEN-GARTEN BEGRÜSST DIE BESUCHER.

sige Halle bildet gemeinsam mit Lobby und Empfang den repräsentativen Auftakt. Daran schließen sich Konferenz- und Akademiebereiche an, während eine zentrale Magistrale mit Besprechungs-Cubes und Cafeteria als kommunikative Achse durch das Gebäude führt. Die Bürogeschosse sind klar gegliedert und vereinen Besprechungsräume, Projektflächen, Telefonboxen sowie spezialisierte Laborbereiche. Transparente Glasboxen, flexible Vorhangssysteme und differenzierte Raumtypen schaffen Rückzugszonen innerhalb der offenen Arbeitslandschaft – die sich konsequent an der Corporate Identity von Bosch orientieren.

Durch ein gut durchdachtes Desk-Sharing-Konzept wurde der neue Bürostandort zudem so gestaltet, dass er Platz für 600 Arbeitsplätze bietet und gleichzeitig die Kapazität für bis zu 1.000 Mitarbeitende ermöglicht. Die gewonnene Effizienz schafft Raum für großzügige Kommunikationszonen, Begegnungsflächen und Rückzugsorte für konzentriertes Arbeiten. Trotz der offenen und flexibel nutzbaren Arbeitslandschaft entschied sich Bosch Building Technologies bewusst gegen ein vollständig digitalisiertes Buchungssystem für Arbeitsplätze. Gemeinsam mit dem Unternehmen entwickelte CSMM deshalb sogenannte „Home-Zones“ –

ort am Stadtrand hinein in die Stadt – und zeigt, dass es nicht immer ein Neubau sein muss, um Mitarbeitenden moderne Arbeitswelten bieten zu können. „Das Unternehmen wollte seinen Mitarbeitern ein urbaneres Umfeld mit besserer Verkehrsanbindung bieten“, erläutert Nicola Bötsch, CSMM-Projektleiterin. „Gleichzeitig haben wir gemeinsam mit Bosch ein New-Work-Konzept umgesetzt, das die Bürofläche optimiert und ein offenes, kommunikatives sowie flexibles Arbeitsumfeld schafft.“ CSMM begleitete den Prozess von Anfang an mit einem intensiven Change-Management. Bereits in frühen Projektphasen wurden Mitarbeitende und Fachbereiche aktiv in den Planungsprozess eingebunden. So entstanden passgenaue Lösungen, die funktional überzeugen und exakt auf die tatsächlichen Bedürfnisse der Mitarbeitenden und Teams zugeschnitten sind. Damit sich persönliche Ziele, Gesundheit und Wohlbefinden der Mitarbeitenden problemlos mit dem Arbeitsalltag

verbinden lassen, bietet das „aer“, wie das revitalisierte Gebäude nun heißt, eine Infrastruktur, die weit über klassische Bürostandards hinausgeht: Eine Fahrradwerkstatt unterstützt die nachhaltige Anreise, Trainingsräume schaffen Raum für Bewegung und die vergünstigte Kantine, das Barista-Café sowie regionale Produkte vom Hofladenstand sorgen für eine ausgewogene Verpflegung. Ergänzt wird das Angebot durch großzügige Aufenthaltsbereiche wie die Dachterrasse. So entstand ein Arbeitsumfeld, das Wohlbefinden, Gemeinschaft und Produktivität gleichermaßen fördert.

BARBARA BRUBACHER



DIE CAFETERIA IM NEUEN BOSCH OFFICE GEBÄUDE „AER“ TRÄGT DEN PASSENDEN NAMEN „BEL AER“.



HINTER SCHALL-ABSORBIERENDEN VORHÄNGEN WURDEN MODERNE MEETINGFLÄCHEN EINGERICHTET.



# Zuhause fühlen.

**Timber  
Living**



## Wohnen im Grünen auf dem ehemaligen Bogner-Areal.

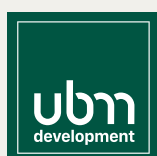
**St.-Veit-Straße 4, 81673 München**

- Neubau in Holz-Hybrid-Bauweise
- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen zum Kauf, ca. 36 m² bis 120 m²
- Alle Wohnungen mit Freiflächen
- Klimafreundliches Wohngebäude (Effizienzhaus 40) mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)
- KfW-Förderkredit von bis zu 150.000 € je Wohnung und besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

☎ **089 74 15 05 58**

✉ **info@timberliving.de**

🌐 **www.timberliving.de**



**JETZT  
VERTRIEBSSTART!**

**KFW-  
FÖRDERUNG  
+  
SONDER-AfA §7B  
und  
NEUBAU-AfA**

Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 7,2 kWh/(m²·a),  
Energieträger Strom-Mix, Bj. 2026, Effizienzklasse A+



**green. smart. and more.**

[www.timberliving.de](http://www.timberliving.de)



# SUPERMARKT 2.0

REWE baut Markthallen mit einer SALATFARM AUF DEM DACH

**D**er große Flächenverbrauch von Supermärkten ist schon lange ein Thema, vor allem in den Großstädten, wo Baugrund Mangelware ist. Einige Supermarktketten reagierten darauf, bauten Wohnhäuser darüber oder richteten Sportanlagen auf den Dächer ein. Die jüngste Idee der REWE Group besinnt sich auf das Kerngeschäft des Unternehmens: Lebensmittel. Mit dem Projekt „REWE Green Farming“ zieht daher die landwirtschaftliche Produktion direkt aufs Dach der Supermärkte, bevorzugt Anbau von Salat, der schnell welk wird, wenn er nicht erntefrisch in die gekühlten Gemüseabteilungen gelangt. Und dies fast ohne Erde und vollautomatisiert.

Mit im Boot ist das 2012 gegründete Berliner Startup ECF Farmsystems, das mit einer kühnen Idee landwirtschaftliche Lebensmittel-erzeugung in den urbanen Lebensraum brachte: „Das ressourcenschonende – wassersparende und emissionsarme – Aquaponik-Verfahren ermöglicht gleichzeitig die Aufzucht von Fischen und den Anbau von Gemüse in einem Wasserkreis-



2021 ließ REWE auf einem Grundstück von 13.200 Quadratmetern einen Markt von 2500 Quadratmetern Fläche errichten. Eine Drogerie (850 Quadratmeter) und 169 Parkplätze kamen hinzu. Das Gewächshaus auf dem Dach stellt der aquaponischen Farm reichliche 2000 Quadratmeter zur landwirtschaftlichen Produktion zur Verfügung.

Architektonisch entwickelte das Partnerunternehmen ACME, ein 2007 in London gegründetes, international renommiertes Büro für Architektur, Stadtplanung und Innenarchitektur – seit 2015 auch in Berlin – auf Basis der Nachhaltigkeitsprinzipien ein modulares System. Es besteht im Wesentlichen aus tragenden Holzelementen, die aus vielen genormten Einzelteilen bestehen, daher etwas an die chinesischen Dougongs erinnern. Dementsprechend muten die neuen Märkte etwas exotisch an, was jedoch durchaus reizvoll erscheint und die Idee der Nachhaltigkeit und ökologischen Lebensmittelproduktion nach außen transportiert. „Diese gut sichtbare modulare Holzstruktur bildet das Hauptelement einer neuen architektonischen Identität für REWE“, heißt es bei ACME. Die Flächen dazwischen füllen Glaswände aus, die reichlich Tageslicht in die Innenräume lassen.

Ein zweites Bauwerk dieser Art wurde kürzlich eröffnet. Der REWE-Markt in Berlin-Lankwitz (Malteser Straße) ist ebenso eine Markthalle aus Holz und Glas auf einem Grundstück von 9800 Quadratmetern. Auf dem Markt von 3265 Quadratmetern Fläche thront eine 2800 Quadratmetergroße hydroponische Dachfarm. In Anbauzyklen von 22 bis 32 Tagen unter 90-Prozent-Wassereinsparung sollen dort jährlich 900.000 Salatmischungen ohne Anwendung von Pflanzenschutzmitteln gezogen und geerntet werden und bis zu 700 Supermärkte im Großraum Berlin versorgen. Auch Wildkräuter-Mischungen und andere Produkte sollen künftig selbst gezogen werden. Die landwirtschaftliche Fachkompetenz stammt vom oberbayerischen Unternehmen Gemüsebau Steiner mit dem Biohof Kirchweidach (Landkreis Altötting), das sich auf nachhaltigen, natürlichen regionalen Gemüseanbau spezialisiert hat.

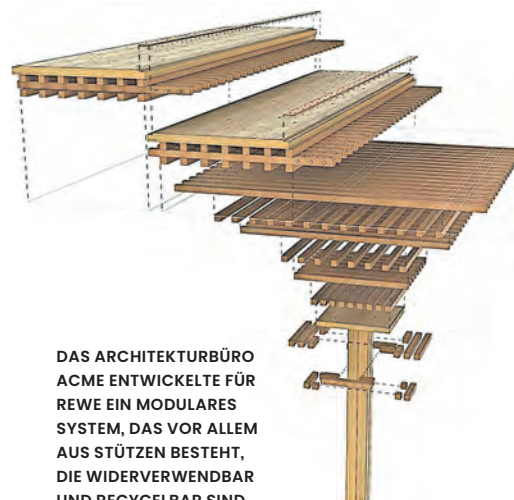
„Neben dem Standort in Berlin haben wir bereits weitere Projekte in der Planung. Nur sind die Vorlaufzeiten dort länger. Aber man kann zu Recht sagen: Mit dem Markt an der Malteser Straße geht die nächste Green-Building-Generation in Serie“, verspricht Klaus Wiens, Head of Bauwesen Filialbau REWE, in einem Interview.

REINHARD PALMER



ABBILDUNGEN OBEN UND LINKS: DEN PROTOTYP FÜR DEN SUPERMARKT, DER NUN IN SERIE GEHT, LIESS REWE IN WIESBADEN-ERBENHEIM BAUEN. DORT SIND ALLE ELEMENTE DER NEUEN BAUWEISE ENTWICKELT UND ERPROBT WORDEN. DAHER DIE LANGE BAUZEIT VON 2016 BIS 2021.

FOTO: ACME, JEVA GRISKJANE



DAS ARCHITEKTURBÜRO ACME ENTWICKELTE FÜR REWE EIN MODULARES SYSTEM, DAS VOR ALLEM AUS STÜTZEN BESTEHT, DIE WIDERVERWENDBAR UND RECYCELBAR SIND.

lauf“, so das Gründungsansinnen. Inzwischen ist die Palette breiter, doch der höchste ökologische Standard gilt weiterhin und das Unternehmen hält, was es verspricht: „ECF Farmsysteme verschmelzen Aquakultur mit hybrider, vertikaler Gewächshausproduktion. Wir erzielen höhere Erträge auf kleineren Flächen mit weniger Ressourcen, was unsere Ökobilanz verbessert.“ Die sorgfältigen Lebenszyklusanalysen (LCA) sorgen für Nachhaltigkeit entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Das Pilotprojekt und zugleich die Entwicklung eines Prototyps fand beim Bau eines neuen REWE-Marktes in Wiesbaden-Erbenheim (reddot winner 2022) statt. In den Jahren 2016-



DIE FASSADE KOKETTIERT ETWAS MIT DER ANMUTUNG EINES ORIENTALISCHEN BASARS. DIE IDEE DER NACHHALTIGKEIT IM BAU IST SCHON AUSSEN ERKENNBAR.

FOTO: CHRISTOPH GROSSE



HOLZ UND GLAS BEHERRSCHEN AUCH DAS BILD IN DER MARKTHALLE, DIE HELL UND FREUNDLICH DAHERKOMMT  
FOTO: CHRISTOPH GROSSE



AUS DER VOGELPERSPEKTIVE ZEIGT SICH, WIE ENORM DIE ANBAUFLÄCHE AUF DEM REWE-MARKT IN BERLIN-LANKWITZ IST.  
FOTO: CHRISTOPH GROSSE





Für heute gebaut.  
Für morgen gedacht.  
Werte, die bleiben.

Wohneigentum als verlässlicher Sachwert – mit Substanz, Nutzung und langfristiger Perspektive.

- Vielfältige 1 – 4,5 Zimmerwohnungen in Geretsried
- Autofreies, nachhaltiges Quartier mit DGNB Zertifikat in Gold
- Einladende Begegnungsorte für alle Alters- und Lebenssituationen
- Standortspezifisches Energiekonzept und energieeffiziente Gebäudetechnik
- Zeitlose Architektur und moderne Ausstattung
- Standort mit hoher Mietnachfrage und attraktiver Wertsteigerungsperspektive



Jetzt anfragen!  
08171 6299 910  
[www.opusg.de](http://www.opusg.de)



## Das eigene Zuhause vor den Toren Münchens

Jetzt Ihre Doppelhaushälfte im Quartier Mittenheim sichern!

- Viel Platz: 5 Zimmer, 3 Bäder und großes Kellerschoss
- Wfl. ab 135m<sup>2</sup>
- Hochwertige Ausstattung sowie großzügige Terrassen
- Kaufpreise ab 1.114.900,00 €
- Bau weit fortgeschritten, Bezug bereits ab Frühjahr 2027
- KfW 40 Standard mit Wärmepumpe und Photovoltaik
- Förderfähig: Bis zu 100.000 € zinsgünstiges KfW-Darlehen
- Provisionsfrei direkt vom Bauträger



Jetzt anfragen!  
089 66 59 60  
[www.quartier-mittenheim.de](http://www.quartier-mittenheim.de)



Vereinbaren Sie jetzt einen Termin zur Besichtigung

Vor Ort  
in der Birkhahnstraße  
in Oberschleißheim

## Wenn Märkte schwanken, gewinnen echte Werte an Bedeutung.

Steigende Zinsen, Inflation und wirtschaftliche Unsicherheiten stellen viele Kaufentscheidungen infrage. Gleichzeitig zeigen gerade solche Phasen, worauf es bei Immobilien wirklich ankommt: **Substanz, Nutzwert und langfristige Planbarkeit.** Wohneigentum ist mehr als ein Marktprodukt. Als **Sachwert mit realem Nutzen** bietet es Schutz vor steigenden Mieten, Wohnsicherheit und stabile Perspektiven – vorausgesetzt, Standort, Bauqualität und Partner stimmen.

Die **Krämmel Unternehmensgruppe** steht seit über 75 Jahren und in dritter Generation genau für diesen Anspruch: Immobilien mit Substanz, regionaler Verwurzelung und nachhaltig durchdachten Konzepten.

**Hinweis:** Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten. Keine Garantie für Förderfähigkeit oder steuerliche Vorteile.





# ÄLTESTES KOMMUNALES EHRENAMT

**FELDGESCHWORENE** sind in Bayern Hüter der Flurstücksgrenzen

**F**eldgeschworene – ein Begriff, der irgendwie altertümlich klingt und im digitalen Zeitalter wohl ausgedient haben müsste. So glaubt man zumindest. Aber weit gefehlt. Zwar wurde das Feldgeschworenenwesen in Bayern als lebendige und traditionsreiche Kulturform 2016 in das bundesweite Verzeichnis des immateriellen Kulturerbes aufgenommen, aber das damit verbundene Amt wird immer noch offiziell ausgeübt. Zumindest in Bayern und Rheinland-Pfalz, während Thüringen es Ende 2014 abschaffte.

Tatsächlich stammt das Amt der Feldgeschworenen aus dem 12. oder 13. Jahrhundert und ist daher eines der ältesten noch erhaltenen Ämter der kommunalen Selbstverwaltung. Obgleich die Aufgaben der Feldgeschworenen keinesfalls unerheblich sind, ist es in Bayern traditionell ein Ehrenamt. Bis heute. In Franken eher unter der Bezeichnung Sieb(e)ner bekannt. Auch Landscheider, Untergänger und Steinsetzer sind alternative Begriffe.

Grob zusammengefasst, sind Feldgeschworene Hüter der Flurstücksgrenzen, indem sie sich um die Grenzzeichen kümmern. Kommt eines abhanden, oder gibt es Unstimmigkeiten in den Grenzverläufen, rücken Feldgeschworene aus, um nach den Grenzzeichen zu suchen, gegebenenfalls in Kooperation mit den Landvermessern auch neue zu setzen. Nur in bestimmten



WENN IN BAYERN EIN GRUNDSTÜCK NEU VERMESSEN WIRD, WEIL GRENZMARKIERUNGEN FEHLEN ODER VERSCHOBEN SIND, IST ES DIE AUFGABE DER FELDGESCHWORENEN, NEUE GRENZPUNKTE ZU SETZEN.

FOTO: ALEXANDER STOBBE



MARKSTEINZEUGEN, DIE VON FELDGESCHWORENEN ANGEBRACHT WERDEN, UM DIE INFORMATION ÜBER DIE LAGE EINES GESETZTEN GRENZSTEINS ZU „CODIEREN“, SIND IMMER NOCH USUS. ALLERDINGS SIND SIE HEUTE NICHT SO AUFWENDIG GESTALTET WIE DIESER VON ST. BLASIEN (LANDKREIS WALDSHUT).

FOTO: WIKIMEDIA/LOKILECH



HISTORISCHE GRENZSTEINE SIND IN DER REGEL NICHT ZU ÜBERSEHEN. WENN SIE NICHT ENTFERNT WORDEN SIND. ES IST DIE AUFGABE DER FELDGESCHWORENEN, DIESE ZU SUCHEN.

FOTOS: PIXABAY/EDGAR WINKLER, WIKIMEDIA/PEMBA.MPIMAJI



Fällen und im engen gesetzlichen Rahmen dürfen Feldgeschworene Abmarkungshandlungen – also amtliche Verwaltungsakte – eigenverantwortlich vornehmen. Ansonsten rücken sie nur aus, wenn Grundstückseigentümer diese Dienstleistung bei der Gemeinde beantragen. Die Anträge gehen beim Obmann der Feldgeschworenen ein, der auch Meldungen über fehlende Grenzmarkierungen entgegennimmt und dokumentiert. Alles wird sorgfältig protokolliert, um in Streitfällen nachvollziehen zu können, was geschehen war. Und wer glaubt, niemand würde es merken, wenn man hier und da einen Grenzstein ein bisschen verschiebt oder ihn gar entfernt, um das eigene Flurstück zu erweitern, hat sich getäuscht. Dagegen haben die Feldgeschworenen ein Mittel.

„Die Feldgeschworenen sind zur gewissenhaften und unparteiischen Tätigkeit sowie zur Verschwiegenheit und Bewahrung des Siebenergeheimnisses durch Eidesform auf Lebenszeit verpflichtet“, heißt es auf der Internetseite des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV Bayern), also der Be-

hörde, mit der die Feldgeschworenen eng zusammenarbeiten.

Dieses Siebenergeheimnis wirkt wie ein Geheimcode, an dem die Feldgeschworenen feststellen können, ob ein Grenzstein verändert wurde. Natürlich geht es hier um eine uralte Methode, die aber weiterhin erfolgreich praktiziert wird. Dafür benutzen die Feldgeschworenen eigene, geheime Zeichen aus dauerhaftem Ma-

terial wie Ton, Glas, Porzellan oder Metall. Sie sind meist schlicht, mit Namen oder Initialen versehen, können aber auch kunstvoll ausgestaltet sein. Sie werden in einer bestimmten Anordnung im Bereich des Grenzsteins angebracht, die protokolliert wird und nur den Feldgeschworenen selbst bekannt ist. Die Form und Lage der geheimen Zeichen enthält die Information über den jeweiligen Grenzstein.



MODERNE GRENZPUNKTE SIND EHER UNSCHENBAR, KÖNNEN SCHON MAL SCHNELL VERSCHÜTTET ODER AUS VERSEHEN ENTFERNT WERDEN.

FOTO: GOLNIK & PARTNER

Die Wahl der Feldgeschworenen folgt nach wie vor alten Traditionen. Die ersten vier bis sieben Ehrenämter werden vom Gemeinderat nach einer Wahl vergeben. Nach Ausscheiden eines Feldgeschworenen können die übrigen selbst einen Nachfolger ernennen. In Bayern gibt es derzeit 27.000 aktive Feldgeschworene, die für ihre Arbeit nach einer Gebührenordnung eine Aufwandsentschädigung beantragen können.

„Aufschlussreiche Quellen über die Tätigkeiten der Feldgeschworenen sind die sogenannten Feldgeschworenen-, Feldgerichts-, Siebener-, Steinsetzer- oder auch Marker-Ordnungen. Sie waren ursprünglich Dorfrecht und wurden mit zunehmendem Einfluss der Territorialherren auf die Dörfer vereinheitlicht“, heißt es beim LDBV Bayern. Wichtige Quellen der Arbeit der Feldgeschworenen sind zudem deren Protokollbücher, die über Jahrhunderte entstanden sind und bis heute aufbewahrt werden. Sie reichen in Bayern bis ins 16. Jahrhundert zurück.

REINHARD PALMER





Bezugsfertig  
ab Herbst 2026

# Bismarck<sup>26</sup>

WOHNEN UND LEBEN IN SCHWABING

Großzügige Grundrisse, sonnige Balkone und Tageslichtbäder schaffen ein Wohngefühl, das bleibt.  
**Jetzt informieren – bereits 50 % der Wohnungen sind verkauft.**

Ein Projekt von



**Kontakt und provisionsfreier Verkauf**

Metropolian Liegenschaften GmbH

sales@metropolian.de | +49 89 455 658 60

[www.bismarck26.de](http://www.bismarck26.de)



# DESIGNHÄUSER FÜR BIENEN, SCHMETTERLINGE & CO.

Ein Hamburger Label entwirft zeitlos moderne **GARTENOBJEKTE FÜR INSEKTEN**

**E**in insektenfreundlicher Blühgarten liegt inzwischen absolut im Trend – und das nicht nur, weil er schön aussieht. Anstelle von perfekt gemähtem Rasen oder streng angelegten Beeten entstehen so lebendige, natürliche Gärten mit wechselnden Farben, unterschiedlichen Blühzeiten und dem typischen Summen von Hummeln und Bienen. Was viele nicht wissen: Bienen, Schmetterlinge & Co. benötigen im Garten geschützte Rückzugsorte, die Ruhe schenken, Raum zum Überwintern bieten und sichere Plätze für die Eiablage schaffen.

Genau hier setzt „uccellino“ an und präsentiert zeitlos moderne „Gartenhotels“ für summende Gäste. Hinter dem Label steht die Designerin Ulrike Plüschau. Mit ihrer klaren, zeitlosen Handschrift entwirft und produziert sie in ihrer Hamburger Manufaktur Designmöbel, Wohnaccessoires und Interior-Design rund um den gedeckten Tisch – und nun auch puristisch gestaltete Designobjekte für nützliche Gartenbewohner. Wie das Bienenhotel „Casa smiley“: Gefertigt aus massiver Eiche und gestaltet in Form eines lächelnden Smileys, wird es zum sympathischen Blickfang im Garten oder auf dem



DAS BIENENHOTEL „CASA SMILEY“ IST GEFERTIGT AUS MASSIVER EICHE UND GESTALTET IN FORM EINES LÄCHELNDEN SMILEYS.

Balkon. Ein besonderes Merkmal sind die austauschbaren Nisthülsen aus wasserfestem Papier in drei unterschiedlichen Durchmessern. So finden verschiedene Wildbienenarten passende Nistplätze. Oder der „Bee Tower 80“, ebenfalls aus massiver Eiche: Er bietet mit rund 500 austauschbaren Nisthülsen aus wasserfestem Papier einen idealen Lebensraum für verschiedene Bienen- und Wespenarten. Auch das Schmet-

terlingshaus „Hostel Butterfly“ bietet optimale Bedingungen für Ruhe, Überwinterung und Eiablage und leistet einen wertvollen Beitrag zum Erhalt dieser wichtigen Bestäuber sowie zur Förderung der Artenvielfalt im Garten.

BARBARA BRUBACHER



DAS SCHMETTERLINGSHAUS „HOSTEL BUTTERFLY“ BIETET EINEN SICHEREN ÜBERWINTERUNGORT FÜR SCHMETTERLINGE. ALLE FOTOS: UCCELLINO



DER „BEE TOWER 80“ MIT SEINEN MARKANTEN RUNDEN AUSFRÄSUNGEN ERINNERT AN EIN MODERNES HOCHHAUS.

## DIE NATUR AN DER WAND

Eine Tiroler Firma liefert **OBERFLÄCHEN FÜR BIOPHILIC DESIGNS**

**W**eltweit zieren die innovativen Naturoberflächen der Tiroler Firma Organoid schon Wände, Möbel und viele weitere Flächen außergewöhnlicher Interior-Projekte. Mit ihr holt man sich Natur an die Wand – von echtem Almheu über Blüten bis zu Kräutern oder Zirbenspänen. Christoph Egger, Mitgründer und Geschäftsführer, vermisse die Natur im Arbeitsalltag. Inspiriert von den regionalen Bergwiesen vor seiner Haustür entwickelte er außergewöhnliche Oberflächen, die Arbeits- und Lebensräume durch Duft, Optik und Haptik auf besondere

Weise beleben. Den Anfang machte Almheu, dazu kamen im Lauf der Zeit immer mehr Variationen, die auf atmungsaktives Flachsvlies oder PVC-freie Industrieklebefolie aufgebracht werden. Mit ihnen sind vielseitige Innenraumanwendungen auf Wand und Decke sowie auf Holz oder Möbeln möglich. Die innovativen Oberflächen sprechen mehrere Sinne gleichzeitig an: Sie sehen nicht nur natürlich aus, fühlen sich authentisch an und behalten sogar den Duft der verwendeten Pflanzen. So entstehen multisensorische Raumkonzepte für private Wohnräume, Hotels, Büros oder Shops im Biophilic Design. Dieses Architektur- und Einrichtungskonzept nutzt unsere angeborene

Verbundenheit zur Natur und fördert nachweislich das Wohlbefinden, die Kreativität und reduziert Stress, bestätigt auch der aktuelle Beitrag „Menschenzentrierte Gebäude“ des Multidisciplinary Digital Publishing Institute. Und so machen die – übrigens auch für Allergiker unbedenklichen, da hypoallergen – Oberflächen jeden Tag Freude, sei es durch duftende Blütenblätter von Margeriten, Erika, Kornblumen, Sonnenblumen, Lavendel und Rosen oder durch die Farbenfreude der blauen Kornblume oder subtilem Goldglanz aus locker gestreuten, schimmernden Hopfenblüten auf glänzendem Goldpapier.

BARBARA BRUBACHER



HIER WURDE echtes MOOS ZU EINER NATURRÜCKWAND VERARBEITET UND SCHAFFT EIN ENTSPANNTES ARBEITSKLIMA.

FOTO: DARLENE ALDERSON PEXELS



IM HOTEL HOCHZILLERTAL NÄCHTIGT ES SICH AUSSERGEWÖHNLICH VOR DER RÜCKWAND „WILDSPITZE“, DIE MIT MARGERITEN, ROSENBLÜTEN ODER KORNBLUMEN VERSETZT IST. FOTO: FOTOSCHMIEDE



DIE BLUMEN UND KRÄUTER DER „CARPE DIEM“ SIND ECHT UND STAMMEN DIREKT AUS DER REGION. FOTO: ORGANOID



DIE LEUCHTEND BLAUE OBERFLÄCHE „KORNBLUME“ VON ORGANOID MACHT DIE KÜCHENRÜCKWAND ZUM BIOPHILEN ERLEBNIS. FOTO: VALENTINA SOMMARIVA



# GRÜN. WERT. ZUKUNFT.

## ZERTIFIZIERT & NACHHALTIG: 1- BIS 4-ZIMMER- EIGENTUMSWOHNUNGEN

Wohnen, das weiterdenkt –  
zwischen Univiertel und Lechfeld  
im Augsburger Süden.

- ▲ Rohbau bereits abgeschlossen –  
Fertigstellung im Sommer 2027
- ▲ Hochwertige Ausstattung inkl.  
Einbauküche – einziehen & wohlfühlen
- ▲ Private Freibereiche, Balkone, Loggien –  
durchatmen im Grünen
- ▲ Ideale Anbindung & Nahversorgung –  
gleich ums Eck
- ▲ Zukunftssicherer KfW-40-EE-Standard  
& QNG-Plus – geringe Energiekosten  
dank Wärmepumpe & PV
- ▲ Doppelte Steuer-Abschreibung –  
5% degressive AfA +  
5% Sonder-AfA\*

\* Für Kapitalanleger.

VERTRIEBSSTART  
AM 18. JULI  
JETZT VORMERKEN  
LASSEN!

  
**VIVA**  
Wohnraum für morgen  
Augsburg-Haunstetten



Abbildung aus Sicht des Illustrators

 **FLEMMER**  
IMMOBILIEN

**INFORMATION & BERATUNG**  
Tel: 08801 – 91 48 52  
info@flemmer-immobilien  
www.viva-augsburg.de





# ZURÜCK ZU DEN WURZELN

Die **KOLLEKTION „GRETE KRAFT ATELIER“** rückt regionale Hölzer in den Fokus – dahinter steht die Tiroler **INDUSTRIEDESIGNERIN JESSICA COVI**

Natur, Wälder, Berge, natürliche Materialien, alte Handwerkstechniken – das prägt die Menschen in den Alpen-tälern seit jeher. Auch wenn sie ihr Tal verlassen: Jessica Covi, Jahrgang 1985, stammt aus dem Gschnitztal und studierte Produktdesign in Wien und Grafikdesign in Innsbruck. Ihr Weg führte sie nach Zürich und New York, wo sie für das renommierte Label „frog design“ arbeitete. „Eine tolle Zeit“, sagt Jessica. Doch im Asphaltschungel vermisste sie die Natur Tirols: „Die Kollektion „Grete Kraft Atelier“ ist entstanden, weil ich in New York so Heimweh nach daheim hatte“, erzählt Jessica Covi. Zurück in Europa, arbeitete sie ab 2017 als Creative Director bei der BMW Group, stieg zur Leiterin des Bereichs Design Identity & Foresight und zum Head of MINI Interior Design auf. Die durchdachten, minimalistischen Modelle für „Grete Kraft Atelier“, nach der Oma benannt, entwickelt sie in Tirol weiter: Schlichte, wertige, Accessoires aus massivem Holz, das aus der Region stammt, oberösterreichische Eiche zum Beispiel. Und das ganz ohne Nägel auskommt, hier setzt die Designerin auf Steckverbindungen nach ural-

ter Manier. „Ich war auf der Suche nach langlebigen und qualitativen Objekten, mit denen ich persönlich leben möchte und die das traditionelle österreichische Handwerk feiern.“ Neben Sitzbank „Andrea“ und den Hockern „Liese“ und „Andi“ gehören auch Trinkgläser zur Kollektion, Schneidbretter und Behälter sowie



ZWISCHEN BMW UND BERGHEIMAT: INDUSTRIEDESIGNERIN JESSICA COVI VOR DER HAUSTÜR DES ELTERLICHEN HOTELS TRINSERHOF, DAS SIE IN Vierter Generation leitet. FOTOS: FRANZISKA HORN



AUS GUTEM HOLZ GESCHNITZT: SITZBANK „ANDREA“ AUS MASSIVER OBERÖSTERREICHISCHER EICHE, AUSGEFÜHRT VON SCHREINER GEORG TRIXL AUS GOING IN TIROL.



KUNSTVOLLE MASS- UND MILLIMETERARBEIT: HÖLZERNE BEHÄLTNER „EVA“.

ABBILDUNG UNTEN: IN KLAREN LINIEN GEHALTEN: HOCKER „ANDI“ IST DER ARTVERWANDTE KLEINE BRUDER VON „ANDREA“ UND DIENT AUCH ALS BEISTELLTISCH.



## SPIEL MIT DEM FEUER – DESIGN TRIFFT TRADITION

Die 2015 gegründete **KARAK FLIESENMANUFAKTUR** aus Vorarlberg verbindet die japanische **RAKU-BRENNTÉCHNIK** mit digitaler Grafik

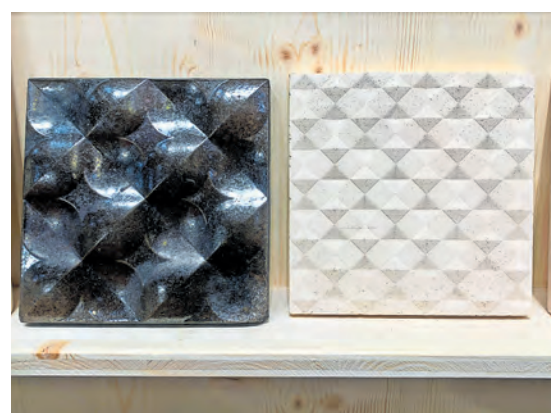
Die Raku-Technik ist ein traditionelles japanisches Brennverfahren, bei dem die Keramik rotglühend bei ca. 1000 Grad Celsius aus dem Ofen kommt. Grundlage hierfür ist hochschamottierter hitzebeständiger Ton, der schnell gebrannt und schnell abgekühlt wird: Direkt nach dem Brand werden die Teile in Sägemehl gelegt und in kaltem Wasser abgeschreckt. Durch die Temperaturunterschiede entstehen individuelle Oberflächen, keine wie die andere, die jedes Stück zum Unikat machen – oft mit den typisch haarfeinen Rissen, Craquelé genannt. Das rund 400 Jahre alte Verfahren, das seinen Ursprung in der Momoyama-Zeit hat, diente einst zum Fertigen von handgeformten Schalen für die traditionelle Teezeremonie. Doch auch an der Wand machen sich Tönelemente in Raku-Technik gut: In Form von Design-Fliesen, wie sie die Vorarlberger Munufaktur „Karak“ mit Sitz in Bludenz anbietet. In Kombination mit Siebdruck entstehen moderne Ornamente, denen durch das Craquelé zufällige Effekte zugefügt werden. Die in Handarbeit gefertigten Fliesen werden während des Prozesses rund 30-mal in die Hand genommen – das hat seinen Preis, überzeugt aber mit bestechender Qualität und Ästhetik.

Der Hintergrund: Im Jahr 2007 bauten die Keramikünstlerin Marta Rauch-Devec und der Lehmbauer Martin Rauch ein selbsttragendes Lehmhaus, für das sie besondere Fliesen suchten. Also übertrug die Künstlerin die ihr gut bekannte Raku-Technik auf die schmückenden Platten, für die Sohn Sebastian digitale Ornamente lieferte. Konzipiert für den Innenbereich, finden die Karak-Fliesen an Wänden und Böden im gesamten Haus Verwendung, ob in Küche, Bad (dann mit Nano-Imprägnierung) oder Eingangsbereich sowie am Ofen. Für den Außenbereich eignen sich eigene Relief-Fliesen, die Raku-gebrannten Keramikfliesen dagegen nicht.

FRANZISKA HORN



RUND 30-MAL WIRD EINE FLIESE BEIM FERTIGEN IN DIE HAND GENOMMEN: LINEARE UND FLORALE MUSTER PRÄGEN DIESE DEKORATIVEN SECHSECKE. FOTO: FRANZISKA HORN



HEISS GEBRANNT, KALT ABGESCHRECKT: GRAFISCHE MUSTER ZIEHEN SICH ÜBER DIESE BEIDEN VIER-ECKIGEN EXEMPLARE.

ERDE, FEUER, WASSER, LUFT: ALLE VIER ELEMENTE TRAGEN ZUM ENTSTEHUNGSPROZESS DER HANDWERKLICH GEFERTIGTEN FLIESEN BEI. FOTOS: FRANZISKA HORN





Alte Spinnerei Kolbermoor

# Leben im Park

Jetzt Muster-  
wohnung  
besichtigen



## Ein Quartier, das keine Wünsche offenlässt

- // 39 Wohnungen von 40 bis 190 qm in 2 Häusern in diesem Bauabschnitt
- // leben an einem der schönsten Industriedenkmäler Bayerns, zwischen Bergen und Seen
- // Restaurants und Cafés z. B. Capri fatto con amore, Giuseppe e Amici, Peppe's Tagesbar, Brothaus Miedl, Konditorei Kuchenträume
- // Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Friseur, Physiotherapie, Post, Optiker, Boutiquen
- // Kindergarten und Kinderkrippe
- // ambulanter Pflegedienst
- // Carsharing
- // städtische Nahwärmeversorgung
- // 45 Autominuten vor den Toren Münchens



EH 55 Förderdarlehen  
100.000 Euro zu 2,71 %  
3 Jahre tilgungsfrei  
mehr unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de)



PRINT-EXPOSÉ  
BESTELLEN



WEITERE  
INFOS



# GRÜNERER BETON

Das Cottbuser Unternehmen SONOCONTE REVOLUTIONIERTE im Stillen DIE BETONHERSTELLUNG



VERLEIHUNG DES BRANDENBURGER INNOVATIONS- PREISES 2023. VON LINKS: DAMALIGER WIRTSCHAFTSMINISTER JÖRG STEINBACH (SPD), RICARDO REMUS UND CHRISTINE RÖSSLER – BEIDE SONOCONTE-GRÜNDER. FOTO: SONOCONTE GMBH

Die Motivation für diese Neuentwicklung hätte wohl kaum größer sein können: Acht Prozent der menschengemachten CO<sub>2</sub>-Emissionen kommen aus der Zementherstellung. Es musste also dringend etwas dagegen unternommen werden. Und dem Cottbuser Start-up Sonocrete gelang es tatsächlich, ein Verfahren zur Betonherstellung zu entwickeln, das den Zementverbrauch (damit CO<sub>2</sub>-Emissionen) um bis zu 30 Prozent einspart und dabei die Kosten senkt. Für diesen nachhaltigen Beton erhielt Sonocrete 2023 den Brandenburger Innovationspreis sowie 2024 den Innovationspreis der Zulieferindustrie Betonbauteile.

Zwölf Jahre haben die Gründer gebraucht, nicht nur um diesen Beton zu entwickeln, sondern auch die dazugehörige Produktionsanlage, die erstmals in einem Betonteilewerk in Nordrhein-Westfalen installiert wurde. Es ist kein Komplettsystem, sondern eine nachrüstbare Erweiterung, von Sonocrete Bypass-System genannt. Nachdem die vorgeschaltete Anlagen-erweiterung ihre industrielle Tauglichkeit bewiesen hat, wird vielerorts rasch nachgerüstet – auch im Ausland.

Die Idee zum Verfahren hatte Ricardo Remus in seiner Dissertation entwickelt. Allerdings ging es dort lediglich um eine Beschleunigung des Trocknungsprozesses, um die Herstellung zu verkürzen. Die höhere Effizienz der

Betonanlagen erreicht zumindest eine erhebliche Kostensenkung. Die Zementchemikerin Christine Rössler brachte das Know-how ins Unternehmen, labortechnisch das raffinierte Verfahren in Richtung Nachhaltigkeit zu erweitern.

Bei der herkömmlichen Herstellungsmethode von Zement wird Kalkstein verbrannt,



ANFANG 2026 IMPLEMENTIERTE AUCH DAS SPANISCHE UNTERNEHMEN CONSOLIS TECNICA DIE SONOCONTE-ANLAGE IN SEIN SYSTEM. FOTO: CONSOLIS TECNICA

wobei das darin gespeicherte CO<sub>2</sub> freigesetzt wird. Auch die dazu nötige Energie wird nicht selten immer noch fossil gewonnen, was die Ökobilanz weiter verschlechtert. Bisher fokussierte die Materialforschung das Ziel, den Kalkstein durch andere Materialien zu ersetzen, ohne Trocknungsgeschwindigkeit und Stabilität vom damit erzeugten Beton einzubü-

ßen. Doch alle bisherigen Zementalternativen verlangsamten die Trocknung, verbunden mit einer erheblichen Kostensteigerung. Sonocrete blieb beim Zement, doch unter deutlicher Mengenreduzierung und mit der Eigenschaft, im Beton für beschleunigte Trocknung zu sorgen. Die Befähigung dazu bekommt er durch eine Behandlung mit Ultraschallwellen. Im Detail

Calciumsilikathydrat-Phasen (CSH-Phasen), die das Bindemittel im Beton bilden und für die Festigkeit verantwortlich sind. Die Implosion ist das entscheidende Moment für die veränderten Eigenschaften.

Nachdem dieses Verfahren 2021 im Labor überzeugt hatte, ging ein 20köpfiges Team, in erster Linie Ingenieure der Fachrichtungen Bau- und Wirtschaftsingenieurwesen sowie Maschinenbau und Elektronik, daran, das Bypass-System im großen Maßstab zu bauen. Diese Vorrichtung stellt eine Vormischanlage dar, in der mit Hochleistungslaschall die Mischung aus Zement, Wasser und der üblichen SCM (Supplementary Cementitious Materials) behandelt wird. Diese Masse wird anschließend der Betonherstellungsanlage zugeführt und in herkömmlicher Weise weiterverarbeitet.

Auf die ersten Testläufe ließ sich das Betonwerk Mattig & Lindner in Forst in der Lausitz mit drei verschiedenen Betonmischungen ein. Der Einsatz von Ultraschall sorgte dort für eine Trocknungsverkürzung von acht Stunden ohne Festigkeitsverluste. Seither wächst Sonocrete langsam, aber stetig, und dessen Anlage ist von nachhaltigen Großbaustellen im Grunde nicht mehr wegzudenken. Und ein weiterer Beweis dafür, dass nachhaltige Lösungen kosteneffizienter sein können als herkömmliche Methoden, auch ohne hier die Kosten für die umweltbedingten Katastrophen einzurechnen.

REINHARD PALMER



ZWÖLF JAHRE LANG TÜFTELTEN DIE GRÜNDER VON SONOCONTE ZUSAMMEN MIT EXPERTEN DIVERSE FACHRICHTUNGEN, BIS DAS BETONHERSTELLUNGSVERFAHREN UND DIE DAZUGEHÖRIGE ANLAGE ALS PRAXIS-TAUGLICH DAS LABOR VERLASSEN DURFTEN. FOTOS: SONOCONTE GMBH







## DUKEN & V. WANGENHEIM



**André Schnitzke**

Geschäftsführer Büro Münchner Süden

**Miriam Schnitzke**

Geschäftsleitung

**Detlev Freiherr v. Wangenheim**

Vorstand und Gründer



Der Pool wurde mit Hilfer von KI erstellt

— Solln

Klassische Linien & großzügige Dimensionen. Elegante Villa in Bestlage.



Interieur Vorschlag

— Alt-Bogenhausen

Herrschaftliches Altbau-Townhouse. In absoluter Bestlage.



— Tegernsee

Die Prinzenvilla. Herrschaftliches Residieren über dem Tegernsee.



— Neubeuern

Ein Stück Geschichte in bester Lage. Tradition trifft Stil.



— Bogenhausen - Denning

Villenhälfte in geschmackvollem Design. Mit Stil, Raum und Charakter.



— Neuhausen - Nymphenburg

Historische Villa mit herrlichem Südgarten. Wertvolles Neubaupotenzial.



## Zuhause in München. Und im Umland.

Weitere Informationen unter

[www.wangenheim.de](http://www.wangenheim.de) | 089 - 99 84 330 | [info@wangenheim.de](mailto:info@wangenheim.de)



# FERNÖSTLICHE LEICHTIGKEIT FÜR DIE EMIRATE

Für Wedyan übersetzt KENGO KUMA  
SEINE CHARAKTERISTISCHE FORMENSPRACHE  
erstmals in den Kontext Dubais

**Z**u Kengo Kumas bekanntesten Werken zählt das Nationalstadion in Tokio für die Olympischen Spiele 2020, zahlreiche weitere Projekte auf der ganzen Welt tragen die unverkennbare Handschrift des japanischen Architekten – von Museen und Hotels bis hin zu Kultur- und Wohnbauten. Statt Gebäude als dominante Solitäre zu verstehen, „verwebt“ der 1954 geborene Kuma Architektur mit ihrer Umgebung. Das Ergebnis: Entwürfe, die sich durch Leichtigkeit, Transparenz und eine enge Verbindung zur Landschaft auszeichnen. Das Tokioter Stadion etwa besteht aus Holz aus allen 47 Präfekturen Japans und wirkt mit seinen begrünten Terrassen und weit auskragenden Dachringen eher wie eine Landschaft als ein klassisches Großbauwerk. Mit dem Luxushochhaus „Wedyan“ von Al Ghurair Development realisiert Kuma nun sein erstes Projekt in den Vereinigten Arabischen Emiraten. Im Interview spricht er über seinen architektonischen Ansatz und darüber, wie sich dieser inmitten der Dubai-Skyline in ein außergewöhnliches architektonisches Statement übersetzt.



DER JAPANISCHE ARCHITEKT KENGO KUMA.  
FOTO: DESIGNHOUSE-300

zu untersuchen. Die fließenden Dünen, die vom Wind und Wasser geformten Sandbewegungen sowie die Art und Weise, wie sich Licht und Schatten über das Gelände verschieben, wurden zu zentralen Bezugspunkten für den Entwurf. Diese Ideen werden bei Wedyan durch eine geschichtete und skulpturale Fassade, tiefe Balkonvorsprünge und organische Konturen umgesetzt, die die Bewegung der Dünen widerspiegeln. Die Elemente filtern das Sonnenlicht, minimieren den Wärmegewinn und rahmen den Blick auf den Dubai-Kanal ein, wodurch die Innenräume mit der umgebenden Landschaft verbunden werden.

*Wie haben Sie japanische Bautraditionen oder Typologien in die Struktur integriert?*

Die japanische Architektur hat den

Entwurf von Wedyan maßgeblich beeinflusst, insbesondere hinsichtlich der Prinzipien der Durchlässigkeit, der Haptik und der räumli-

*Was war die größte architektonische Herausforderung und wie haben Sie die Umgebung konkret in Ihren Entwurf einbezogen?*

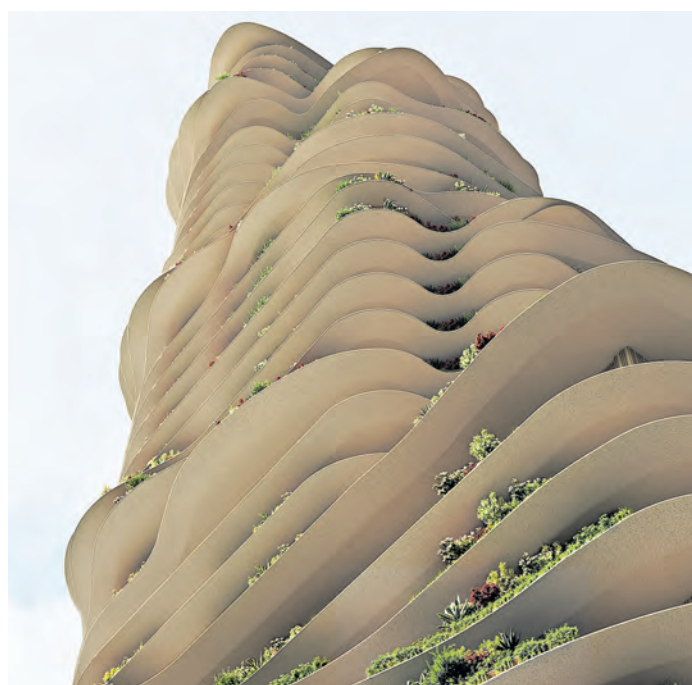
**Kengo Kuma:** Die größte Herausforderung bestand darin, ein Gebäude zu entwerfen, das der dynamischen Hochhaus-Skyline der Stadt, dem anspruchsvollen Wüstenklima gerecht wird und gleichzeitig eine starke Verbindung zur Umgebung und zu den Menschen auf menschlicher Ebene aufrechterhält. Unser Ansatz war, die natürliche Wüstenlandschaft genau



THE CAVE IST EIN EXKLUSIVER WELLNESS- UND RÜCKZUGSBEREICH AUF EBENE 17 UND GREIFT DIE IDEE EINER GESCHÜTZTEN, NATÜRLICHEN HÖHLE AUF.  
FOTO: AL GHURAIR DEVELOPMENT



DIE INNENRÄUME LEBEN VON IHRER MATERIALITÄT, DEM SPIEL VON LICHT UND SCHATTEN SOWIE EINER SUBTILEN RÄUMLICHEN TIEFE.  
FOTO: AL GHURAIR DEVELOPMENT



DER BLICK VON UNTEN VERDEUTLICHT KUMAS PRINZIP DES „SARASARA“ – ALLES FLIESST UND IST SANFT.  
FOTO: AL GHURAIR DEVELOPMENT



MIT DEM LUXUSHOCHHAUS WEYDAN TRIFFT DIE PULSIERENDE METROPOLE DUBAI AUF JAPANISCHE SANFTHEIT.  
FOTO: AL GHURAIR DEVELOPMENT

chen Schichtung. Die tiefen, skulptural gestalteten Balkone funktionieren ähnlich wie die traditionellen „Engawa“ und dienen als Übergangsraum zwischen Innen und Außen. Die Fassaden und Terrassen folgen dem Prinzip von „SaraSara“ (Anm. d. Red.: steht für Fließen und Sanftheit) und fangen die subtilen Bewegungen von Licht, Luft und Schatten ein, um eine ruhige und sich ständig wandelnde Atmosphäre zu schaffen. Von japanischen Teehäusern inspirierte Außenpavillons bieten Räume für Besinnung, Meditation oder private Zusammenkünfte und spiegeln die japanische Aufmerksamkeit für das Erleben im menschlichen Maßstab und den Rhythmus der Jahreszeiten wider. Diese Elemente wurden sorgfältig an den Kontext Dubais angepasst und berücksichtigen das Klima, die umgebende Aussicht sowie die Nä-

he zum Kanal. Das Ergebnis ist eine nahtlose Verschmelzung japanischer Sensibilität mit dem natürlichen Rhythmus der Landschaft des Nahen Ostens.

*Mit welchen räumlichen Strategien schaffen Sie individuelle Wohnqualitäten und Momente der Intimität in einem so großen Hochhaus?*

Wedyan versteht Vertikalität als eine Abfolge von vielschichtigen Umgebungen und nicht als einen einzigen, einheitlichen Turm. Jede Ebene – von „The Oasis“ und „The Shore“ bis hin zu „The Cave“ und „The Mountain“ – bietet eine unverwechselbare Atmosphäre, ein eigenes Mikroklima und einzigartige Erlebnisse, die Offenheit und Privatsphäre sowie soziale Energie und Stille in Einklang bringen. Balkone, Terrassen und Pavillons dienen als private Außenbereiche des Zuhauses und die Innenraumgestaltung legt Wert auf Haptik, Lichtspiel und strukturelle Tiefe, und schafft so intime Momente im eigenen Zuhause.

INTERVIEW: BARBARA BRUBACHER



IM WEYDAN IST DIE JAPANISCHE HANDSCHRIFT KENGO KUMAS DEUTLICH ZU ERKENNEN.  
FOTO: AL GHURAIR DEVELOPMENT



IN DER LUXUSRESIDENZ IST AUCH FÜR AUSREICHEND PARKRAUM GESORGT.  
FOTO: AL GHURAIR DEVELOPMENT





GRÜNER WOHNEN  
KIRCHHEIM

**JETZT**  
EIGENTUM SICHERN

# HIER ENTSTEHT IHR ZUHAUSE



BA II + BA III: Im Innenausbau

## NACHHALTIG. WERTBESTÄNDIG. ZUKUNFTSSICHER.

- Direkt am Areal der ehemaligen Landesgartenschau • 1-5 Zimmer z. T. mit Gärten, Terrassen, Loggien oder Dachterrassen • Nachhaltiger Geothermie-Fernwärmeanschluss • S-Bahnanschluss

**Provisionsfrei:** Beratung & Verkauf durch  
JSK Immobilien GmbH, in der Musterwohnung  
in Kirchheim, Hausener Holzweg,  
jeweils Samstag / Sonntag von 14-17 Uhr  
oder nach telefonischer Vereinbarung

|                         |      |                |   |             |
|-------------------------|------|----------------|---|-------------|
| 1-Zi.-Whg.              | EG   | 36,99 m² Wfl.  | € | 351.800,-   |
| 1-Zi. + 22 m² Hobbyraum |      | 56,01 m² Wfl.  | € | 571.200,-   |
| 2-Zi.-Whg.              | 1.OG | 51,32 m² Wfl.  | € | 480.900,-   |
| 3-Zi.-Whg.              | 1.OG | 75,61 m² Wfl.  | € | 706.700,-   |
| 4-Zi.-Whg.              | 2.OG | 92,43 m² Wfl.  | € | 866.000,-   |
| 4-Zi.-DT-Whg.           | DG   | 111,75 m² Wfl. | € | 1.135.000,- |

Effizienzhaus 55 nach GEG (Gebäudeenergiegesetz) Energieeffizienzklasse A,  
Hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplung (Fernwärme)

INFO @ OH - Z U H A U S E . D E  
WWW.GRUENER-WOHNEN-KIRCHHEIM.DE

INFORMATION  
089-65 12 85 44

 Oberbayerische  
Heimstätte  
Deutsches Heim



# AUFBRUCH DER KLASSISCHEN MODERNE

Der sogenannte **AMSTERDAMER BACKSTEIN-EXPRESSIONISMUS** inspirierte Architekten von Klinkerbauten

In den 1910er-Jahren entwickelte sich in Amsterdam ein neuer expressionistischer Baustil. Skulpturale Backsteinfassaden mit organisch geschwungenen Formen prägten Entwürfe von Bürogebäuden, Schulen und Gebäuden im sozialen Wohnungsbau.

1913 begann mit den Planungen für ein gemeinsames Bürogebäude für sechs Amsterdamer Schifffahrtsgesellschaften, der Start für diesen neuen Baustil. Die jungen Architekten der sogenannten Amsterdamer Schule, Jo van der Mey, Michel de Klerk und Piet Kramer, übernahmen den architektonischen Entwurf des „Scheepvaarthuis“ – des „Schiffahrtshauses“. Statt glatter Fassaden wurden die Ziegel zu kunstvollen, wellenförmigen Mustern und dekorativen Verbänden vermauert. Ecken wurden abgerundet und Türmchen integriert. Zahlreiche bildhauerische Arbeiten aus Naturstein, Schmiedeeisenelemente und Glasmalereien sollten Fassade und Innenräume schmücken. Der Grundriss des Gebäudes ähnelt einem Schiff. Die Dachkante aus Blei wurde in stilisierten Formen von Schiffstauen, Wellen und Schiffsköpfen ausgebildet. Zahlreiche Motive der Innendekoration – wie Glasgravuren mit segelgeblähten Karavellen, Kompasskarten oder Schiffslampen – verweisen auf die reiche Amsterdamer Schifffahrtstradition. Das Scheepvaarthuis entstand in prominenter Lage in der Innenstadt. An dieser Stelle brach 1595 Cornelius Houtman zu seiner ersten Reise nach Ostindien auf und begründete damit den niederländischen Gewürzhandel mit Indonesien.

Bis in die 1930er-Jahre erlebte die Amsterdamer Schule ihre Blütezeit. Das Leuchtturmprojekt Scheepvaarthuis war mit der Verwendung zahlreicher dekorativer Elemente, verschiedener Ziegelarten, wertvoller Natursteine und Marmorarten ziemlich teuer in der Entstehung. In der Folge entstanden aber auch Sozialbauten im expressionistischen Backsteinstil. Keine grauen Mietskasernen, sondern „Paläste für die Arbeiterklasse“, die den Bewohnern durch die Handwerkskunst Würde verleihen sollten, schrieben sich die fortschrittlichen Amsterdamer Stadtverordneten auf die Fahnen. Von 1919 bis 1921 baute Michel de Klerk im Westen der Stadt den Wohnblock Het Schip – „Das Schiff“, der auf-



FÜR DIE FASSADE DES SCHEEPVAARTHUIS WURDEN VERSCHIEDENE ZIEGELARTEN UND ZAHLREICHE DEKORATIVE ELEMENTE VERWENDET.  
FOTO: W. SEIPP



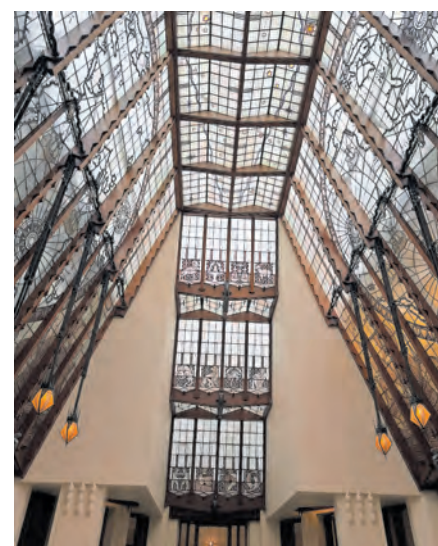
DAS SCHEEPVAARTHUIS IN DER NÄHE DES AMSTERDAMER HAUPTBAHNHOFES BEHERBERGT HEUTE EIN GRANDHOTEL.  
FOTO: W. SEIPP

grund seiner Form den Namen trägt und zu den bedeutendsten Beispielen der Amsterdamer Schule zählt. Besonders markant bei dem hellroten Klinkerbau sind der auswölbende „Zigarenerker“, das geschwungene Obergeschoss und der spitze Turm. Jede Seite des Gebäudes wurde anders gestaltet. Die horizontalen Linien der Klinker des weitgestreckten viergeschossigen Baus spiegeln die parallel zur Straße verlaufende Bahnlinie wider. Der Innenhof besteht aus kleinen Gärten und dem Schulhof der Grundschule, die in dem Gebäude untergebracht war. Auch

ein Postamt war in Het Schip untergebracht. Entgegen der üblichen Tradition gestaltete de Klerk den Innenraum statt in dunkelrot in violetten und blauen Farbtönen. Heute sind in den Räumlichkeiten des Het Schip ein Museum mit einer Musterwohnung untergebracht, das dem sozialen Wohnungsbau gewidmet ist. Beispiele für den Baustil der Amsterdamer Schule geben einen anschaulichen Eindruck seiner Entwicklung.

Der expressionistische Baustil zog in den Niederlanden weite Kreise. Das 1928 von Jan Wils geplante Amsterdamer Olympiastadion mit seinen hoch aufragenden Türmen etwa wurde in diesem Stil errichtet. Auch in Hilversum oder Bergen entstanden eindrucksvolle expressionistische Backsteinbauten. Der 1926 gebaute „Bijenkorf“ – der „Bienenkorb“ – von Piet Kramer in Den Haag gilt als das letzte große Hauptwerk der Amsterdamer Schule. Heute ist in den Räumlichkeiten ein Kaufhaus untergebracht.

Im Norden Deutschlands inspirierte der expressionistische Baustil ebenfalls Architekten. In Hamburg etwa entstand in Elbnähe das 1922 von Fritz Höger entworfene „Chilehaus“ für Handelsunternehmen der Hansestadt. Das Kontorhaus zählt weltweit zu den berühmtesten expressionistischen Klinkerbauten und wurde



ABBILDUNGEN OBEN UND UNTEN: GLASGRAVUREN MIT SEGELGEBLÄHTEN KARAVELLEN, KOMPASSKARTEN ODER SCHIFFSLAMPEN IN DEN INNENRÄUMEN DES SCHEEPVAARTHUIS VERWEISEN AUF DIE REICHE AMSTERDAMER SCHIFFFAHRTSTRADITION.  
FOTO: W. SEIPP



DAS AMSTERDAMER OLYMPIASTADION WURDE 1928 VON JAN WILS IM EXPRESSIONISTISCHEN BACKSTEINSTIL GEBAUT.  
FOTO: W. SEIPP



SKULPTURALE OBJEKTE AUS WERTVOLLEM NATURSTEIN WURDEN AN ZAHLREICHEN STELLEN DES SCHEEPVAARTHUIS INTEGRIERT.  
FOTO: W. SEIPP

2015 zusammen mit der Hamburger Speicherstadt zum UNESCO-Weltkulturerbe ernannt. Wie viele Bauten im expressionistischen Baustil ähnelt auch das spitz zulaufende Chilehaus als Reminiszenz an den Handel auf dem Wasserweg einem Schiffskörper. **WOLFRAM SEIPP**



# MHM baut für Sie seit 25 Jahren in München:

München - Berg am Laim, Trainsjochstraße 6, 81825 München



Baubegleitende Qualitätsprüfung durch DEKRA

**Zahlung  
bei Bezug  
Fertigstellung  
Ende 2026**

Exklusives Einfamilienhaus,  
3 Bäder, Grundstücksfläche 420 m<sup>2</sup>,  
250 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
EA-B: Bj. 2025, 21kWh/m<sup>2</sup>a, EEK A+

€ 1.890.000,-

**Infos: Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH**  
**info@heim-und-leben.de 089 / 6007876-0**



Wohnungsbeispiele:

1-Zi.-Whg. + Hobby, EG ca. 54 m<sup>2</sup> Wfl. € 569.000,-  
2-Zi.-Whg. + Hobby, EG, ca. 87,5 m<sup>2</sup> Wfl. € 895.000,-  
3-Zi.-Whg., OG, ca. 73 m<sup>2</sup> Wfl. € 758.100,-



EA-B: Bj. 2024, 20kWh/m<sup>2</sup>a, EEK A+ / Luft-Wasser-Wärmepumpe/Photovoltaik



**Ziehen Sie  
im Dezember 2026  
ein.**

**Zahlung  
bei Bezug**

**München-Waldtrudering**  
**Friedenspromenade 10, 81827 München**

Wohnungsbeispiele:

2-Zi.-Whg. + Hobby,  
ca. 78,4 m<sup>2</sup> Wfl. € 775.000,-

DG-Penthouse-Wohnungen:

3-Zi.-Whg., ca. 97,3 m<sup>2</sup> Wfl. € 997.000,-  
3-Zi.-Whg., ca. 131 m<sup>2</sup> Wfl. € 1.490.000,-

Infos zum Bauprojekt:

**Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH**  
**www.heim-und-leben.de**  
**info@heim-und-leben.de**  
**Tel: 089 / 6007976-0**

Grundwasserwärmepumpe/Photovoltaik  
EA-B, Bj. 2021, 18 kWh/m<sup>2</sup>a, Geothermie/Solar##

**Vereinbaren Sie einen Termin und besuchen Sie uns direkt auf der Baustelle i. d. Friedenspromenade 10.**

**München – Berg am Laim**  
**Kranzhornstraße 9, 81825 München**  
**Baubeginn Sommer 2026**

Wohnungsbeispiele:

3-Zi.-Whg., EG, ca. 70,8 m<sup>2</sup> Wfl. € 749.000,-  
3-Zi.-Whg., EG, ca. 81,0 m<sup>2</sup> Wfl. € 879.000,-  
3-Zi.-Whg., OG, ca. 64,7 m<sup>2</sup> Wfl. € 679.000,-  
3-Zi.-Whg., OG, ca. 68,5 m<sup>2</sup> Wfl. € 694.000,-  
2-Zi.-Whg., DG, ca. 46,3 m<sup>2</sup> Wfl. € 469.000,-  
2,5-Zi.-Whg., DG, ca. 54,7 m<sup>2</sup> Wfl. € 562.000,-  
2 Doppelhaushälften 4 Zimmer + Hobby,  
ca. 160 m<sup>2</sup> Nutzfläche € 1.390.000,-

EA-B in Vorbereitung

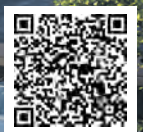
Infos zum Bauprojekt:

**Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH**  
**www.heim-und-leben.de**  
**info@heim-und-leben.de**  
**Tel: 089 / 6007976-0**

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators.



**Baustart  
Sommer  
2026**



**Nachhaltig Ökologisch – KfW 55 Energieeffizienz – Massive Ziegelbauweise – Lift in MFH – Tiefgarage in MFH**  
**Elektr. Rollläden – Stilvolle Sanitärausstattung – Vorrichtung E-Mobilität – Fußbodenheizung – Parkettböden Eiche**

**Beratung und provisionsfreier Verkauf:**



**MHM Massiv Hausbau München GmbH & Co. KG**  
**Friedrich-Creuzer-Str. 10, 81827 München**

**Information:**

**www.m-h-m.de**  
**info@m-h-m.de**  
**Tel. 089 – 437 07 60**



# LEBENDIGE ALTSTADT STATT MUSEUM

Das Pilotprojekt „PAX PATIOS DE LA AXERQUÍA“ in Córdoba liefert Lösungen

**M**it der Denkmalpflege ist es so eine Sache: Die alten Bauwerke entsprechen oft nicht den zeitgemäßen baulichen Anforderungen, sind weder barrierefrei oder energetisch tragbar noch feuerpolizeilich sicher oder technisch funktionsfähig. Und dennoch: Sie sind schön und prägen das Gesicht unserer Orte, sofern

die Bewohner leben darin oft unter menschenunwürdigen Bedingungen. Vor allem für die Senioren, erst recht für Menschen mit Handicap, ist das Leben in den Altstädten extrem beschwerlich. Historische Gebäude in hoher Zahl zu restaurieren und gleichzeitig zu modernisieren, ist mit gewaltigen Kosten verbunden. Ein Projekt in Córdoba zeigt eine Lösung für dieses Dilemma.

das Pilotprojekt in Córdoba bestätigte, dass dieser Spagat zwischen sozialverträglicher Erhaltung, behutsamer Modernisierung und finanzieller Tragbarkeit möglich ist. Für die Umsetzung maßgeblich waren Architekten, die mit sozioökonomischem, anthropologischem und städtebaulichem Hintergrund um die Verbesserung der Lebensbedingungen im urbanen Umfeld bemüht sind: die in Sevilla



DIE VERSCHIEDENHEIT DER WOHN-EINHEITEN VON SINGLE- BIS FAMILIENDOMIZIL BILDET DIE VIELFALT DER LEBENSMODELLE AB. DIE HÖFE BIETEN DER GEMEINSCHAFT RAUM FÜR BEGEGNUNGEN.

FOTO: PAX



NOCH VOR WENIGEN JAHREN EINE HERUNTERGEKOMMENE BRUCHBUDE – NUN NAHEZU EIN PALAST. DIE HISTORISCHE „CASA PATIO“ ERSTRAHLT WIEDER IN IHRER VOLLEN ANDALUSISCHEN SCHÖNHHEIT.

FOTO: SERGIO FLORES

sie nicht verkommen, widerrechtlich abgerissen oder bis zur Unkenntlichkeit verunstaltet sind. Hierzulande kommen Gebäude kaum noch in das Alter, unter Denkmalschutz gestellt zu werden, denn wir sind Weltmeister im Abreißen und Neubauen. Die wenigsten Orte haben noch ein eigenes Gesicht und langweilen mit Einheitsbrei. Städte wie Regensburg oder Dörfer wie Bernried liefern aber überzeugende Argumente dafür, zurückhaltender mit der Abrissbirne umzugehen.

Und fahren wir nicht gerade deshalb vor allem so gerne in den Süden, weil uns die schönen alten Städte und Dörfer mit ihrer beeindruckenden historischen Bausubstanz begeistern? Weil wir so gerne durch die unpraktisch engen Gassen zwischen den uralten Steinhäusern flanieren? Für diese Städte ist es ein Dilemma, denn sie leben vom Tourismus und müssen um alles in der Welt dieses romantische Flair hegen und pflegen. Doch

Dem Projekt „PAX Patios de la Axerquía“ in Córdoba ging 2018 die Gründung der Kooperative „PAX Astronautas“ von sechs Familien voraus, die sich für den Erhalt des gebauten historischen Kulturerbes der Stadt einsetzen will. Der Europa Nostra Award von 2022 für

lehrende Mailänderin Gaia Redaelli und die in Córdoba tätigen und engagierten Jacinta Ortiz Miranda und Carlos Anaya Sahuco.

Das fürs Pilotprojekt ausgewählte Haus ist ein traditioneller Gebäudekomplex mit zwölf Wohneinheiten, die um drei Innenhöfe



BEI DIESEM BLICK IN DEN INNENHOF KANN MAN ES ERMESSEN, WELCH EIN VERLUST ES FÜR CORDÓBA WÄRE, WENN DIESES HAUS NICHT HÄTTE GERETTET WERDEN KÖNNEN.

FOTO: SERGIO FLORES

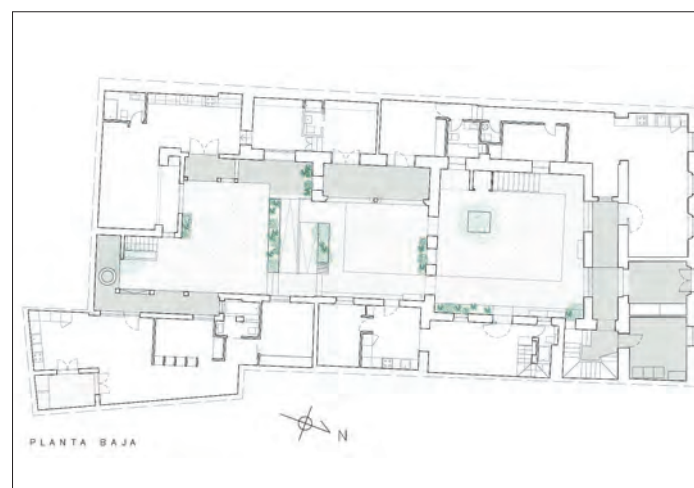
herum in zwei Etagen angeordnet sind. Dieser Gebäudetyp „Casa Patio“ mit sonnengetrocknetem Lehmziegelwerk gebaut und weiß getüncht prägt das Gesicht des Stadtteils Axerquía, doch rund 50 dieser Häuser standen leer, da sie nicht mehr bewohnbar waren. Entscheidend war hier, die Restaurierung und Modernisierung nicht an eine spätere luxuriöse touristische Nutzung zu knüpfen, sondern dass die Finanzierung im Kontext einer Nutzung als Mehrfamilienhaus zu sozialverträglichen Bedingungen gestemmt werden musste. Auch die ökologische Funktion des Innenhofs mit seinen Pflanzen und dem porösen Boden war hier ein Thema. Um die Kosten zu drücken, wurde alles wiederverwendet, was die historische Substanz hergab. Dazu gehörten auch die Bodenfliesen und der Brunnen im Innenhof, aber genauso die immer noch funktionstüchtigen technischen Einrichtungen wie „aeroterminia“ zur Klimatisierung und Warmwasserbereitung und das dazugehörige Röhrensystem unter dem Fußboden. Kleine Eingriffe wie die Rampenkonstruktion zur barrierefreien Verbindung der abgestuften Innenhöfe wurden möglichst stilecht ausgeführt, fügten sich daher nahtlos in die historische Substanz.

Dieses Modellprojekt ist auf andere vergleichbare Objekte und Orte übertragbar. Es könnte einen bedeutenden Beitrag zur Erhaltung des historischen Weltkulturerbes in Spanien leisten. Ob die Methodik auch hierzulande praktikabel wäre, hinge in erster Linie von den bürokratischen Hürden ab. Aber auch von der Bereitschaft der Bewohner, auf modernen Luxus zu verzichten. **REINHARD PALMER**



DIE BELEBUNG DER ALTSTADT GEHÖRTE ZU DEN ZIELEN DES PROJEKTS. SIE SOLLTE ABER NICHT VON TOURISTEN BEVÖLKERT WERDEN, SONDERN VON EINHEIMISCHEN BEWOHNERN.

FOTO: SERGIO FLORES



UM KOSTEN ZU SPAREN, LEGTEN DIE ARCHITEKTEN WERT DARAUF, MÖGLICHST VIEL DER ALTEN SUBSTANZ ZU BEHALTEN.

PLAN: SERGIO FLORES



## AUSZUG AKTUELLER ANGEBOTE



**ZU KAUFEN**

**CHARMANTE 2-Zi.-DG-WHG  
IN MÜNCHEN-RIEM**

**KAUFPREIS  
375.000\***

Energieausweis: EA-V 72,50 kWh/(m²a), EEK B, Fernwärme, Baujahr 2000 ID: 7798



**ZU KAUFEN**

**RENOVIERTE DOPPELHAUSHÄLFTE IN  
RUHIGER LAGE VON GRASBRUNN**

**KAUFPREIS  
€ 990.000\*\***

Energieausweis: EA-B 103,81 kWh/(m²a), EEK D, Erdgas, Baujahr 2001 ID: 7814



**ZU KAUFEN**

**PULLACH – IDYLLISCHE, GEPFLEGTE  
DHH, NÄHE KIRCHPLATZ**

**KAUFPREIS  
€ 1.250.000\***

Energieausweis: EA-V 273,30 kWh/(m²a), EEK H, Erdgas, Baujahr 1986 ID: 7581



**ZU KAUFEN**

**2 ÄRZTE-, BÜRO & WOHNHÄUSER  
IN LAIM ZUR KAPITALANLAGE**

**KAUFPREIS  
AUF ANFRAGE\***

Energieausweis: EA-V 93,70 kWh/(m²a), EEK C, Gas, Baujahr 1923 & 1971 ID: 7484



**ZU KAUFEN**

**PREIS-WERT – PUCHHEIM – MFH MIT 21  
WOHNUNGEN MIT TG-STELLPLÄTZEN**

**KAUFPREIS  
€ 3,6 MIO\***

Energieausweis: EA-V 147,6 kWh/(m²a), EEK E, Pellets, Baujahr 1972 ID: 7768



**ZU KAUFEN**

**MÜNCHEN: NEUBAU-WOHNANLAGE  
MIT BONITÄTSSTARKEM EINZELMIETER**

**KAUFPREIS  
€ 11,9 MIO\***

Energieausweis in Vorbereitung ID: 7694

\* zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. | \*\* keine Käuferprovision | Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



**WIR BEHANDELN IHRE IMMOBILIE,  
ALS WÄRE SIE UNSERE EIGENE!**

**Andreas Baumann**

Leiter Privatimmobilien  
+49 89 54304-169 | baumann@rohrer-immobilien.de



**UNVERBINDLICHE  
SOFORTBEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE**



<https://rohrer-immobilien/wertermittlung>



# GRÜNES FLAIR

Der Bahnhof PUERTA DE ATOCHA ist MADRIDS GRÜNE OASE inmitten der Metropole

**B**ahnhöfe hierzulande sind meist funktional konzipiert und dienen weder zum prunkvollen Repräsentieren als Eingangstor einer Stadt noch laden sie zum Verweilen ein. In Läden wird noch hastig Proviant oder Lesestoff für die Fahrt gekauft oder bei einem Kaffee und einem Imbiss die Wartezeit bis zur

Doch Madrids Hauptbahnhof hat auch andere Zeiten erlebt: Zahlreiche Umbauten, einen Brand und 2004 den schrecklichen islamistischen Terroranschlag, bei dem in vier vollbesetzten Pendlerzügen zehn Sprengsätze detonierten. Zwei der vier Züge standen zu dem Zeitpunkt im Bahnhof Atocha. 193 Menschen starben bei dem Anschlag, über 2000 wurden

Atocha wurde 1851 als Kopfbahnhof angelegt. Der erste Bahnhofsbau die „Estación de Mediodía“ fiel einem Brand zum Opfer. An gleicher Stelle wurde zwischen 1888 und 1892 der heutige Bau mit seiner Dachkonstruktion aus Gusseisen und Glas von dem aus dem Baskenland stammende Architekten Alberto de Palacio y Elissague erbaut. Gustave Eiffel, der Erbauer

Zur Abfertigung der Hochgeschwindigkeitszüge wurde vom spanischen Architekten Rafael Moneo eine neue, größere zeitgemäße Bahnsteighalle gebaut. Die transparente Architektur mit großzügigen Übergängen, hellen Oberflächen und Lichtachsen geben der Halle ein übersichtliches, einladendes Ambiente. Lichtbänder im von eleganten schlanken Rund-



DER MADRIDER BAHNHOF ATOCHA MIT SEINER BEEINDRUCKENDEN JUGENDSTILHALLE AUS GUSSEISEN UND GLAS GILT NACH PASSAGIERZAHLEN ALS GRÖSSTER UND VERKEHRSREICHSTER BAHNHOF SPANIENS.

FOTO: PIXABAY

Abfahrt des Zuges überbrückt. Enge, Hektik und Stress herrschen oft auf dem Weg zu den Gleisen.

Madrids im Zentrum gelegenen Hauptbahnhof Puerta de Atocha sucht man hingegen auch gerne auf, wenn man gar nicht einen Zug erreichen möchte. Unter dem Glasdach der alten Bahnhofshalle wuchert schon seit 1992 ein botanischer Garten mit rund 70 großen Palmen, Farnen, Bananenstauden und einem Schildkröteich. Mehr als 7000 Pflanzen und rund 400 verschiedene Arten gedeihen hier auf einer Fläche von rund 4000 Quadratmetern. Die Halle gleicht einem tropischen Paradies, das zur Entspannung und zum Träumen einlädt. Gerne lässt man sich hier zum Essen oder auf einen Kaffee mit einer Crema-Katalana in einem Oasen-Klima nieder, während draußen im Sommer die Hitze brütet oder im Winter kalter Nieselregen das Leben trist und anstrengend macht.



DIE ANFANG DER 90ER-JAHRE GEBAUTE BAHNSTEIGHALLE DES BAHNHOFES PUERTA DE ATOCHA ÜBERZEUGT DURCH SEINE TRANSPARENTE ARCHITEKTUR.

FOTO: PIXABAY

zum Teil schwer verletzt. Drei weitere Bomben explodierten nicht und konnten später entschärft werden. Nach Ansicht von Experten hätten sie die immense Kraft gehabt, den Bahnhof Puerta de Atocha völlig zu zerstören.

des Pariser Eiffel-Turms, stand ihm bei der Planung der 157 Meter langen und 27 Meter hohen Halle beratend zur Seite. Die Konstruktion wirkt wie ein Glaspalast und gilt als ein Meisterwerk des Jugendstiles.

## Einladendes Ambiente

In den 1980er-Jahren wurde der zweite Madrider Fern-Bahnhof Chamartín ausgebaut. Puerta de Atocha verlor dadurch vorübergehend seine Funktion als wichtigster Bahnhof der Metropole. Durch die 1992 eröffnete Schnellverbindung von Madrid Atocha nach Sevilla erlangte er wieder seine Bedeutung als Hauptknotenpunkt Madrids zurück.



AUF DEM DACH DES BAHNHOFES PUERTA DE ATOCHA WURDEN DIE DAMALIGEN ZUGVERBINDUNGEN VEREWIGT.

FOTO: PIXABAY



AUF RUND 4000 QUADRATMETERN ERSTRECKT SICH DIE PALMENOASE IN DER ALTEN BAHNHOFSHALLE.

FOTO: PIXABAY

stützen getragenen flachen Dach sorgen für natürliches Licht über den Gleisanlagen. In den Übergangswegen lassen runde Oberlichter und große Fensterbögen ausreichend Tageslicht einströmen. Die Oberlichter erinnern an eine Kuppel und sollen laut Rafael Moneo eine optische Verbindung zu dem historischen Jugendstilgebäude schaffen.

Der heutige Bahnhof besteht aus zwei unterschiedlichen Bereichen. Zum einen dem oberirdischen Kopfbahnhof mit der alten Jugendstilhalle und der modernen Bahnsteighalle, der Zugang zu 15 Gleisen bietet, zum anderen aus einem unterirdischen zehngleisigen Bahnhof mit fünf Mittelbahnsteigen, der vorwiegend dem Regionalverkehr dient.

Nach Norden schließen an den Bahnhof Atocha drei zweigleisige Tunnel an, die quer unter Stadt hindurch bis zum Bahnhof Chamartín führen. Die Arbeiten für den ersten Tunnel begann bereits 1933, konnten aber erst 1967 abgeschlossen werden. Der Spanische Bürgerkrieg und Wirtschaftskrisen verzögerten immer wieder den Bau. Die zweite Röhre wurde 2008 dem Verkehr übergeben. Der Bau des dritten Tunnels begann 2010. Für 2012 war die Eröffnung vorgesehen. Doch Finanzkrise und Corona-Pandemie führten abermals zu erheblichen Verzögerungen. Am 1. Juli 2022 konnte schließlich der Betrieb aufgenommen werden. Seitdem sind Hochgeschwindigkeitsverbindungen vom Norden Spaniens nach Sevilla, Valencia und zwischen den Bahnhöfen Puerta de Atocha und Chamartín auf der sogenannten Regelspur möglich.

WOLFRAM SEIPP





KONTAKT

# GERSCHLAUER

Immobilienvermittlung seit 1972



17002: München-Trudering

Traumhafte 3-Zi.-Dachgeschosswohnung über 2 Etagen in Trudering



16998: München-Solln

Stilvolle und moderne 3-Zimmer-Garten-Wohnung in Bestlage Solln



16871: München-Sendling

Einzigartiges Townhouse mit besonderen Loft-Charakter in Bestlage



16812: München-Untergiesing

Exklusive Dachgeschosswohnung mit großen Terrassen in Untergiesing



17044: München-Trudering

Elegantes Einfamilienhaus mit Wintergarten in ruhiger Lage in Trudering



16990: München-Forstenried

Exklusive Doppelhaushälfte mit sonnigem Südwest-Garten in Forstenried

## GERSCHLAUER IMMOBILIEN – IHR PARTNER FÜR DEN ERFOLGREICHEN IMMOBILIENVERKAUF

Gerschlauer GmbH – Immobilien · [www.gerschlauer.de](http://www.gerschlauer.de) · [mail@gerschlauer.de](mailto:mail@gerschlauer.de) · Tel. (0)89 749830-0



# HAUS

# CLAUDE

## RAUM FÜR CHARAKTER

bauwerk.



## JETZT TERMIN VEREINBAREN



Beratung und für den Käufer  
provisionsfreier Verkauf  
[anfrage@bauwerk.de](mailto:anfrage@bauwerk.de)  
+49 (89) 89 67 42 72  
[www.hausclaude.de](http://www.hausclaude.de)

In München entsteht mit Haus Claude ein Gebäude, das Architektur und Lebensqualität auf besondere Weise vereint. Zwischen Isargrün und pulsierendem Stadtgefühl entfaltet sich ein Ort urbaner Leichtigkeit und natürlicher Ruhe. Gestaltet für Menschen, die Wert auf Substanz, Stil und ein Zuhause mit Charakter legen.