

WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

QUATTROHAUS | UNTERMENZING | NEUBAU
SOFORT BEZUGSFERTIG | GERSCHLAUER GMBH
MAIL@GERSCHLAUER.DE | WWW.GERSCHLAUER.DE



WOHNEN MAL ANDERS
Besondere Hausprojekte

ALTE BAUSUBSTANZ
Sanieren beim Denkmal

IMMOBILIENTRENDS
Was die Baubranche beschäftigt



DIE ARCHITEKTUR STAMMT VOM BÜRO HERZOG & DE MEURON.

ALLE VISUALISIERUNGEN: ACCUMULATA, RENDART ARCHITEKTURVISUALISIERUNGEN

NEUER ANLAUF FÜR DAS POSTBANK-KARREE AM BAHNHOF

AUS „ELEMENTUM“ WIRD „THE VERSE“:

So sehen die optimierten Pläne für das Büro- und Geschäftshaus im Münchner Bahnhofsviertel aus

Mehr Leben und mehr Grün im Münchner Bahnhofsviertel – das versprechen die optimierten Pläne für das ehemalige Postbank-Karree in der Ludwigsvorstadt. Nach der mehrheitlichen Übernahme der Projektgesellschaft durch den Investor Oaktree heißt das Projekt nun „The Verse“ und wird von der Münchner Accumulata Real Estate Management in Kooperation mit Montibus Asset Management entwickelt. Für die Architektur des rund 70.000 Quadratmeter großen Quartiers zwischen Schwanthaler-, Paul-Heyse-, Bayer- und Mittererstraße zeichnet das Basler Architekturbüro Herzog & de Meuron verantwortlich. Deren Leitmotiv – eine herausragende Aufenthaltsqualität für alle – bietet allseitige Mehrwerte. Während umlaufende Balkone die Aufenthaltsmöglichkeiten für die künftigen Büronutzer erweitern, entsteht im Innenhof eine 2700 Quadratmeter große parkähnliche Fläche. „Mit der grünen Lunge schaffen wir einen Mehrwert für das gesamte Quartier. Die Innenhöfe verbessern nicht nur das Mikroklima, sondern bieten Nutzern des Quartiers, Anwohnern und Passanten einen Ort der Erholung“, erklärt Markus Diegelmann, geschäftsführender Gesellschafter von Accumulata. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der optimierten Gestaltung der Erdgeschosszonen: Durch reduzierte Arkadentiefen entlang der Paul-Heyse-Straße entstehen einladende Nutzungsfächen und neue Treffpunkte für Anwohner und Passanten. Passagen sollen die umliegenden



BLICK AUS DER VOGELPERSPEKTIVE: HIER IST DIE GRÖSSE DES INNENHOFES GUT ERKENNBAR.

Straßen direkt und gut einsehbar mit den Innenhöfen verbinden. Ein vielseitiges Angebot aus Einzelhandel und Gastronomie ergänzt das Mixed-Use-Konzept. Auch die kreative Nutzung der sogenannten fünften Fassade – der Dachlandschaft – ist besonders: Hier sollen Sportflächen wie Padeltennis-Courts und eine Laufbahn mit großzügigen, flexibel nutzbaren Terrassenbereichen kombiniert werden. Diese bieten Raum für Meetings, den Austausch unter Kollegen, erholt-

same Pausen im Freien und entspannte After-Work-Events. „Die Aktivierung der Dachflächen in diesem Umfang ist einzigartig in München. Wir schaffen hier nicht nur attraktive Sport- und Erholungsangebote mit einem spektakulären Blick über die Stadt, sondern nutzen die Flächen gleichzeitig für nachhaltige Energiegewinnung“, so Diegelmann. Technische Anlagen werden dabei so integriert, dass sie das ästhetische Gesamtbild nicht beeinträchtigen. Beim Neubau liegt

der Fokus auf ganzheitlicher Nachhaltigkeit. Der Teilerhalt des Vorgängerrohbbaus von bis zu drei Obergeschossen bedeutet konkret weniger Abriss, weniger Neubauten und damit eine deutlich geringere Umweltbelastung durch eingesparte graue Energie. Zudem kommt CO₂-reduzierter Beton zum Einsatz sowie später ein spezielles Regenwassermanagement für die Bewässerung der Grünanlagen. Das Projekt strebt mit der LEED-Zertifizierung in Platin die höchstmögliche Auszeichnung für ökologisches und nachhaltiges Bauen an. Neben rund 270 Pkw-Stellplätzen mit sukzessivem E-Ladesäulen-Ausbau soll es über 900 Fahrradstellplätze mit Duschmöglichkeiten für Radler geben. Durch eine besondere New-Work-Philosophie erwartet die künftigen Mitarbeitenden inspirierende Atmosphäre in modernen Arbeitswelten. Zentrales Element ist das neue Conference Center, das auf rund 2300 Quadratmetern ein Auditorium und Räume für unterschiedliche Meeting-Formate bietet. Im Auditorium im Erdgeschoss können Townhall-Meetings, Produktvorstellungen und Unternehmensveranstaltungen stattfinden. Es dient zugleich als Freitreppe zwischen der Hauptlobby und der Conference Area im ersten Obergeschoss. „Ein Ort der Begegnung, der The Verse noch stärker mit dem Viertel vernetzt“, erläutert Diegelmann. Dazu gibt es sogenannten Swing-Space in Form von abgetrennten Work-Lofts und offenen Co-Working-Bereichen. Die Spezialtiefbauarbeiten für das Gebäude laufen bereits, die Fertigstellung ist für 2027 geplant.

BARBARA BRUBACHER

H-I-M
VILLENBAU



UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG AUS SICHT DES ILLUSTRATORS
© BE EXTRAORDINARY

WOHNEN, WO ES AM SCHÖNSTEN IST.

IM BESTEN BOGENHAUSEN

NORMANNENPLATZ 8 | MÜNCHEN

EXKLUSIVE MEHRFAMILIEN-VILLA | EDITION NP08

1 PENTHOUSE MIT DACHTERRASSE UND ROOFTOP
2 VILLEN-WOHNUNGEN

FLEXIBLE GRUNDRISSSE MIT WOHNFLÄCHEN
VON CA. 130 M² BIS CA. 230 M²

H-I-M VILLENBAU GMBH | REDWITZSTR. 4 | 81925 MÜNCHEN | WWW.HIM-VILLENBAU.DE
INFO@HIM-VILLENBAU.DE | T +49 89 600 88 700 | PROVISIONSFREI, DIREKT VOM BAUTRÄGER





**DEN RICHTIGEN FARBTON DENKMALGESCHÜTZTER GE-
BÄUDE MUSS DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
ABNEHMEN.**

**AN ALTBaufassaden mit Stuckelementen sind die
Malerarbeiten besonders aufwändig.**
FOTOS: PIXABAY

notwendig, Stefan Opperer ist Schreinermeister und geprüfter Restaurator im Handwerk. Mit seinen renommierten Holzwerkstätten mit Sitz im oberbayerischen Rohrldorf übernimmt er seit der Unternehmensgründung 1994 die Restaurierung von Fenstern, Türen oder Treppenhäusern und erstellt Reproduktionen von Bauteilen aus Holz für denkmalgeschützte Gebäude, wie etwa bei der Renovierung des Münchner Lenbachhauses. Mit dem Einsatz eines hochmodernen 3D-Scanners werden Objekte und Räume jeder Größe direkt an der Baustelle vermessen und können am Computer dargestellt werden. „Man kann damit mittlerweile die Räume viel besser vermessen als mit Schnurgerüst und Meterstab, Profile aber werden immer noch mit der Hand aufgenommen“, erläutert Opperer. Neben dem genauen Aufmaß wird die detaillierte Bestandsaufnahme und Dokumentation eines historischen Objektes übernommen. „Wenn man in ein Gebäude kommt, sieht man meist, aus welcher Zeit es ist. Oft sind noch Baupläne und ursprüngliche Unterlagen vorhanden, anhand denen man erkennen kann, ob Fenster, Türen oder Treppenhaus zwischenzeitlich schon erneuert wurden. Meist sind es Vorgaben des Bauherrn und des Denkmalamtes, ob man eine Restaurierung mit dem Vorhandenen macht oder wieder auf den Nullzustand kommt, also vom Original abweichende Bauteile vergangener Jahrzehnte wieder zurückbaut.“

Maßnahmen, die getroffen werden können, werden in Zusammenarbeit mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. „Auch Architekten sind bei manchen Restau-

wieder reproduzieren konnte.“ Für die deckende Beschichtung von Fassaden und Innenräumen denkmalgeschützter Gebäude empfiehlt Sammer, hoch diffusionsfähige Anstrichstoffe zu verwenden. Um die Bausubstanz zu schützen seien Dispersions-Silikat und auch Silikonharzfarben zu empfehlen.

Holzrekonstruktionen erfordern Wissen und Genauigkeit

Neben den historisch genauen Malerarbeiten an der Fassade sei auch der Erhalt der Treppenhäuser oft eine Herausforderung, so der Fachmann. „Alte, nicht intakte Untergründe sind oft nur schwer wiederherzustellen“, weiß Sammer. Für den Eigentümer sei es oft eine Frage, wieviel investieren könne und möchte, um ursprüngliche, aufwändige Farbgestaltungen in Treppenhäusern zu rekonstruieren. Manchmal könne auch der historische Schaden erhalten bleiben und der Anstrich einfacher gestaltet werden. Das sei jedoch abhängig davon, was von der Denkmalschutzbehörde genehmigt würde, meint Constantin Sammer. Neben den Malerarbeiten sind oft auch fachgerechte Schreinerarbeiten für die Renovierung und Sanierung denkmalgeschützter Gebäude



**DER ANSTRICH VON TÜREN IN DENKMALGESCHÜTZTEN
GEBÄUDEN ERFORDERT BESONDERE SORGFALT.**

rierungen zwischengeschaltet. Wir werden vom jeweiligen Bauherrn angefragt und erläutern in einer Dokumentation mit Zeichnungen die Restaurierung, machen das Aufmaß und stimmen das mit dem Denkmalamt ab. Meistens wird das dann genehmigt, sodass der Architekt oder Bauherr damit wenig Arbeit hat. Details wie etwa eine bestimmte Farbe müssen mit dem Denkmalamt am Ende oft gesondert abgestimmt werden“, erläutert Opperer das Procedere. Normalerweise brauche die Vorarbeit, Dokumentation und Abklärung mit dem Denkmalschutz seine Zeit, bevor die Ausführung begonnen werden könne. Ein eingespieltes Team aus Schreiner und Restauratoren im Handwerk, die mit entsprechenden Arbeiten vertraut sind, seien für die Arbeiten seines Betriebes daher notwendig, meint Stefan Opperer.

WOLFRAM SEIPP

WIEDER IN ALTEM GLANZ

Für die **RESTAURIERUNG UND SANIERUNG** denkmalgeschützter Gebäude sind erfahrene Fachbetriebe notwendig

Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“, so steht es in Artikel 14 des Grundgesetzes. Denkmalgeschützte Gebäude stellen oft hohe Anforderungen bei der Restaurierung und Sanierung an die Eigentümer. Das Gebäude muss – soweit möglich – im Originalzustand erhalten bleiben.

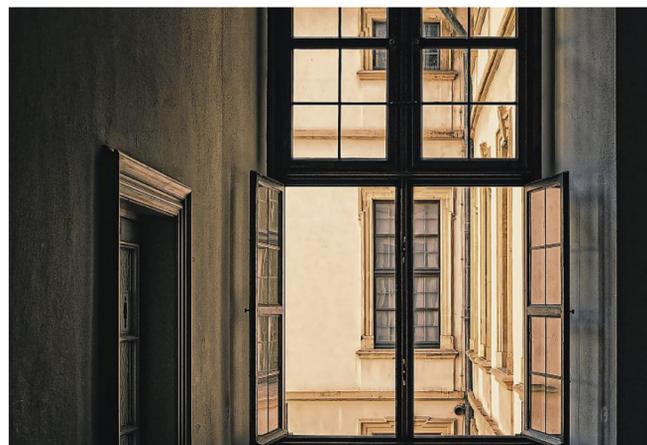
Auf den richtigen Ton kommt es an

Doeh wer sanieren möchte, muss im Vorfeld erst eine Genehmigung einholen. Ein hohes Bußgeld und eine Verfügung zum Rückbau können bei Missachtung der gesetzlichen Regelungen die Folge sein. Für die oft kostspieligen Sanierungen denkmalgeschützter Gebäude sind steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten von bis zu neun Prozent pro Jahr möglich. Beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege können auch direkte Zuschüsse beantragt werden. Besonders wichtig für die Restaurierung und Sanierung ist

es, Fachfirmen mit dem entsprechenden Wissen im Denkmalschutz zu beauftragen. Sie wissen meist genau, was man verändern darf und was nicht. Der Münchner Malerbetrieb Sammer etwa existiert seit rund hundert Jahren und hat langjährige Erfahrungen mit den Vorgaben der Denk-

malschutzbehörden. „Für uns ist die genaue Abstimmung von Farbtonen und Materialien, die in allen optischen Bereichen verwendet werden, am wichtigsten. In der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde steht, ob der Bestandton verwendet werden muss oder der ursprüngliche Farbton“,

erklärt Constantin Sammer, der den Malerbetrieb bereits in der vierten Generation führt. Beim sogenannten Bestandton reiche oft ein Muster mit dem neuen Anstrich, der von der Denkmalschutzbehörde freigegeben wird. „Für den Fall, dass der ursprüngliche Ton verwendet werden muss, läuft das meist über den Architekten, das ist aufwändiger“, erklärt Constantin Sammer. „Oft wird eine Probe entnommen vom Putz bis zur ersten Schicht runter und anschließend genauer untersucht, welcher Farbton ursprünglich da war. Teilweise gibt es auch Aufzeichnungen von früher, die zu Rate gezogen werden können. Die Abnahme läuft dann über Bemusterungen an der Fassade. Manchmal müssen wir noch nachhaken und eine Zwischenstufe finden.“ Bei einer denkmalgeschützten Villa an der Landsberger Straße in München mussten etwa ein Dutzend verschiedene Muster aufgetragen werden, bis der exakte Farbton getroffen wurde. Immerhin bekam Sammer für die Malerarbeit den Fassadenpreis der Stadt verliehen. Aufwändig seien auch die Arbeiten an der Fassade beim Forum am Viktualienmarkt Ende 2021 gewesen: „Da war die Denkmalschutzbehörde recht genau. Wir mussten noch Zwischentöne finden, die wir selber anmischten und ins Labor schickten, damit man den Farbton für die Fassade



ALTE FENSTER GENAU ZU REKONSTRUIEREN, ERFORDERT LANGJÄHRIGE ERFAHRUNGEN IM SCHREINERHANDWERK.



DIE KÜNSTLICHE INTELLIGENZ WIRD DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT REVOLUTIONIEREN, SAGEN MANCHE EXPERTEN UND EXPERTEN.
ILLUSTRATION: ADOBE STOCK

OFFENHEIT FÜR NEUES

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ, Modulbauweise und Nachhaltigkeit lauten die Trends in der Immobilienbranche

Auch in der Welt der Immobilien wird KI, die künstliche Intelligenz, künftig eine wichtige Rolle spielen. Und ohne die daraus möglicherweise entstehenden Gefahren vergessen zu wollen, werden sich dadurch viele neue Möglichkeiten ergeben. Von den Mitteln der Präsentation mit Virtual und Augmented Reality über den Vertrieb, der sich auf Big-Data-Sammlungen stützen kann, bis hin zu den Örtlichkeiten, an denen neue Wohnungen und Häuser entstehen. So können automatisierte Prozesse in der Stadtentwicklung dabei helfen, dem Klimawandel zu begegnen, Brachen zu offenbaren oder Belastungen durch den Verkehr einzudämmen. Dadurch generieren sich wieder mehr Flächen für den Wohn- oder Gewerbebau. Manche Fachleute sprechen sogar schon davon, dass KI die Immobilienbranche revolutionieren werde. Auch wenn der Fortschritt rasant vorstatten geht, braucht es dafür aber zunächst routinierte Arbeitsabläufe, die immer nur so gut sein können, wie die Qualität der Daten, die ihnen zugrunde liegen. Sobald sich dabei eine positive Routine einstellt, wird jedes Immobilienunternehmen jedoch die Vorteile der neuen Möglichkeiten zu schätzen wissen – darüber besteht große Einigkeit. Und auch wenn die deutsche Bauindustrie immer wieder auf den Rückgang bei Aufträgen und Genehmigungen hinweist, bleibt das Problem des Wohnungsmangels, dem auch in den kommenden Jahrzehnten begegnet werden muss und wird. Die Modulbauweise scheint dafür das geeignete Mittel zu sein, vor allem weil Reihenfertigung heute nicht mehr gleichbedeutend mit Abstrichen bei Qualität und Optik ist. Ebenso bleibt die Nachhaltigkeit ein beständiger Trend in der Branche. Die Prinzipien „Cradle To Cradle“, „Urban Mining“ oder der Fokus auf ressourcenschonende Baustoffe werden weiter an Kraft gewinnen. Nicht zuletzt durch steigende Nachfrage auf Seite der Kunden.

KAI-UWE DIGEL



ENERGIESPARENDES Bauen mit klimafreundlichen Materialien wird immer stärker nachgefragt.
FOTO: ADOBE STOCK

MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

FRITZ HANSEN „ROCKING HORSE“: Spielgerät und Design-Objekt

Mit großem Schwung geht es auf das Fest des Jahres zu: Weihnachten steht vor der Tür, und damit auch die schönste Zeit für Kinder und ihre Spielzeugträume. Ob die Kids von heute wirklich noch von einem Schaukelpferd unterm Christbaum träumen, ist vielleicht fraglich. Es hat aber Zeiten gegeben, in denen ein solches Spielgerät das absolut Größte war. Lange schon bevor man sich 1946 in der legendären Schreinerei von Fritz Hansen an den Entwurf für so ein Pferdchen aus Holz machte. Aber auch zu dieser Zeit war es noch ein begehrter Gefährte der Kinderzeit und für den dänischen Holz-Formen ein Experimentierstück für die Möglichkeiten der modernen Holzbiegetechnik. Umsetzbar war die geschwungene Form aus einem Stück auf jeden Fall.

Aber so aufwendig, dass an eine Produktion im größeren Stil aufgrund des Kraftakts und der hohen Kosten gar nicht zu denken war. Das hat sich mittlerweile geändert, und so ist die Herstellung des „Rocking Horse“ nun auch in höheren Stückzahlen möglich. Das bedeutet aber keinesfalls in Massenproduktion, denn es braucht nach wie vor handwerkliche Finesse, Handarbeit und viel Liebe zum Detail, um das



Schaukelpferd so makellos aus einem Stück Eschenfurnier zu gestalten. Nach dem Original-Entwurf von damals und als „Hommage an die Pioniere wegweisender Handwerkskunst“, wie es der Hersteller selbst beschreibt. Es gibt zwei unterschiedliche Varianten: Ganz in Natur gehalten oder schwarz lackiert, jeweils mit Ohren aus echtem Leder. Die Wahl für einen Look fällt dabei schwer, vor allem wenn es nicht nur ums Schaukeln im Kinderzimmer geht, sondern um ein skulpturales Objekt, das das Wohnzimmer von Design-Enthusiastinnen und Design-Enthusiasten zieren soll.

KAI-UWE DIGEL

DAS „ROCKING HORSE“ WIRD NACH EINEM ORIGINAL-ENTWURF VON 1946 GEFERTIGT.

FOTO: FRITZ HANSEN

MÜNCHEN – OBERSENDLING

TRENDWOHNEN
TOELZER
MÜNCHEN-OBERSENDLING



Realfoto

BEZUGSFERTIGE WOHNUNGEN —
SOFORT EINZIEHEN ODER VERMIETEN!



iStock © Vuk Saric

ZWISCHEN ISAR UND CITY – AM RICHTIGEN ORT

- Raffinierte 1- bis 2-Zi.-Raumkonzepte mit kostenschonendem Energie-Setup
- Stylish wohlfühlen mit Wohn-Essbereichen mit offenen Küchen, Designbädern, Fußbodenheizung, Aufzügen, Tiefgaragen-Einzelstellplätzen u. v. m.
- Gemütliche private Freibereiche zum Entspannen
- Bestens versorgt – mit Geschäften, Restaurants, Kitas und Schulen in Fußnähe

1-Zi.-Whg. 1.OG 34,82 m² Wfl. € 411.900,-

1-Zi.-Whg. 4.OG/DG 37,32 m² Wfl. € 496.900,-

2-Zi.-Whg. 1.OG 57,33 m² Wfl. € 652.900,-

2-Zi.-Whg. 5.OG 57,33 m² Wfl. € 702.900,-



8 MIN. ZU
ISAR & FLAUCHER



4 GEHMIN. ZUR U-BAHN (U3),
CA. 10 FAHRMIN.
ZUM MARIENPLATZ

Jetzt MUSTERWOHNUNGEN besichtigen!

Tölzerstraße 5f. – Besichtigungen nach telefonischer Terminvereinbarung

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei

Baywobau 
... wir bauen Ihr Zuhause!

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

TERRAFINANZ
WOHNBAU

Inna Rose: 0172 / 953 55 98

AUGSBURG-HOCHZOLL

WOHNEIGENTUM – SICHERHEIT DURCH EINEN BLEIBENDEN WERT

- ~ 36 individuelle 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen von ca. 42 m² bis 140 m² Wohnfläche in nachhaltiger Bauweise
- ~ Offene, ideal geschnittene Wohnkonzepte mit durchdachter Raumaufteilung
- ~ Zeitgemäße, sorgfältig ausgewählte Markenausstattung
- ~ Hohes Freizeitangebot und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den tägl. Bedarf in direkter Umgebung
- ~ Top Verkehrsanbindung: Bahnhof Hochzoll (DB) sowie Tram-
bahn nur wenige Gehminuten entfernt

2-Zimmer-Wohnung	EG	ca. 45 m ² Wfl.	€ 353.700,-
3-Zimmer-Wohnung	1.OG	ca. 74 m ² Wfl.	€ 566.700,-
4-Zimmer-Wohnung	EG	ca. 98 m ² Wfl.	€ 787.700,-

EA: Bedarfsausweis | Bj: 2022 | Kennwert Haus A+B: 54,4 kWh /m²a, Haus C+D: 67,6 kWh /m²a | EEK: B |
Energieträger: Pelletheizung mit Solarthermie



ZUG5PITZ
NATÜRLICH INDIVIDUELL.
WOHNEN IN AUGSBURG-HOCHZOLL.



REALFOTO

*Jetzt
besichtigen!
Bezugsfertig
Anfang 2025*

ABBILDUNG AUS SICHT DES ILLUSTRATORS



Persönliche Beratung nach Terminvereinbarung:
Hauptsitz in der Schwangastraße 29, 86163 Augsburg
Fon 0821 26 17 - | Hr. Heß - 162 | Hr. Hübel - 164
KLAUS Wohnbau GmbH | www.klaus-wohnbau.de



WOHNBAU

MENSCHENWÜRDIGE UNTERKÜNFTE

Stararchitekt Norman Foster entwirft FERTIGHÄUSER FÜR FLÜCHTLINGE

Die neue Genügsamkeit hält Tiny Houses hoch im Kurs. Spartanische Lebensumstände basieren aber nicht immer auf Freiwilligkeit. Flüchtlingscamps weltweit legen ein beredtes Zeugnis davon ab. In der Regel sind deren Hütten provisorisch, hygienisch unzureichend und fern jeglicher Wohnqualität. Dieser Notstand bewog den britischen Stararchitekten Norman Foster mit seiner Foundation in Kooperation mit der Holcim Group Services Ltd mit Architekturabsolventen das Forschungsprojekt „Essential Homes“ durchzuführen. Das Ziel war es, bezahlbare, nachhaltige und vor allem menschenwürdige Flüchtlingsunterkünfte zu entwickeln. Der dabei entstandene Prototyp fand auf der Biennale in Venedig 2023 große Beachtung.

Die Konstruktion ist eine Art Tonnenwölbung aus Carbon – leicht, energetisch effizient und zirkulär (wiederverwendbar und Materialien recycelbar). Ihr CO₂-Fußabdruck liegt um 70 Prozent niedriger als bei einem traditionellen Bauwerk bei 95 Prozent Materialersparnis. Die Hülle ist mit dem Mineralschaumstoff Airium gedämmt. Die Basis auf einer abdichtenden Membran besteht aus recyceltem Abbruchmaterial. Erdaushub entfällt.



DIE STABILE, DENNOCH LEICHTE UND KOSTENGÜNSTIGE AUSSENHÜLLE LIEFERT FORMBARES CARBON, MINERALISCH GEDÄMMT. FOTO: NORMAN FOSTER FOUNDATION

Der Wohnbereich verläuft durch die hohe Mitte, per Glaskuppeln zusätzlich belichtet. In den abgeschrägten Seitenbereichen finden sich der Sanitärraum, Betten, Regale, eine Kochstelle. Genaueres dazu ist noch nicht de-

finiert, wird auch wohl flexibel bleiben. Lumineszenzpartikel im porösen Ökobeton der Außenwände absorbieren tagsüber das Licht und reflektieren es bei Nacht. Das erhöht die Sicherheit und reduziert den Energiever-



DER INNENAUSBAU MIT KOSTENGÜNSTIGEN MATERIALIEN BESCHRÄNKT SICH AUF DAS ALLERNOTWENDIGSTE. DEMENTSPRECHEND WURDEN LEDIGLICH DIE FUNDAMENTALSTEN GRUNDBEDÜRFNISSE BEACHTET. FOTO: JENS WILLEBRAND / WWW.WILLEBRAND.COM

brauch sowie die Lichtverschmutzung. Die Baukosten der 54-Quadratmeter-Version liegen bei etwa 20.000 Euro, die 18-Quadratmeter-Variante kostet etwa 4000 Euro.

REINHARD PALMER

OBERSCHLEISSHEIM BEI MÜNCHEN



Abbildung aus Sicht des Illustrators

WERTE LEBEN, HEIMAT FINDEN.

2- BIS 5- ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT TOP-ENERGIEBILANZ UND GROSSEM SPARVORTEIL

- **Hochwertige Ausstattung von Markenherstellern** – darunter auch Partner des Sentinel-Haus-Instituts*
- **Private Freiluftoasen** als Terrassen mit Gärten, Balkone und Dachterrassen
- **Zur Eigenstromversorgung:** Jede Wohnung mit eigenem Balkon-/Fassadenkraftwerk
- **Noch mehr einsparen** – mit Solargründächern & Fernwärme
- **Bequem aufladen** – mit E-Lade-Vorrichtung an den privaten TG-Einzelstellplätzen
- **Kauf FÖRDERFÄHIG 150.000 €** KfW-Förderkreditbetrag (bereits genehmigt) pro Wohnung, d.h. ca. **33.000 €** Zinseinsparung** Weitere Förderprogramme on top nutzbar!
- **2x STEUERVORTEIL** für Kapitalanleger 3 % lineare AfA p. a. + **5 % Sonder-AfA** p. a. on top

2-Zi.-Whg.	2. OG	43,82 m ² Wfl.	€ 414.900,-
2,5-Zi.-Whg.	2. OG	66,86 m ² Wfl.	€ 584.900,-
3-Zi.-Whg.	2. OG	73,97 m ² Wfl.	€ 609.900,-
3,5-Zi.-Whg.	EG	82,48 m ² Wfl.	€ 699.900,-
4-Zi.-Whg.	1. OG	106,19 m ² Wfl.	€ 829.900,-
5-Zi.-Whg.	1. OG	121,00 m ² Wfl.	€ 999.900,-



* Eines der führenden Institute für gesundes Wohnen
** Nach 10 Jahren, KfW-Zins 1,15 % eff. p. a.

INFO-CENTER:

St.-Margarethen-Straße/Höhe Keltenweg
Sa + So 14 - 17 Uhr, Mi + Fr 16 - 19 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:

Stefan Neumeister 0160 / 157 72 49
Manfred Drömer 0176 / 610 234 79

Erdal Kacan 0173 / 360 46 96
Thomas A. Hannemann 0163 / 312 31 58
Michael Scharrer 0171 / 642 44 68

Baywobau 
... wir bauen Ihr Zuhause!

www.baywobau.de
Tel 089/286 500



Visualisierung © BE EXTRAORDINARY
Unverbindliche Darstellung des Illustrators

Bismarck²⁶

WOHNEN UND LEBEN IN SCHWABING

Im gefragten Schwabing entsteht Ihr neues Zuhause – modernes und ruhiges Wohnen zwischen Luitpoldpark und Englischem Garten. Das Bismarck²⁶ bietet Wohnungen mit flexiblen Grundrissvarianten, von sonnigen Stadtwohnungen mit Balkon bis hin zu einem atemberaubenden Penthouse mit Skydeck.

City Apartment	1 Zimmer	1. OG	ca. 28,44 m ²	545.000 €
Stadtwohnung	2 Zimmer	1. OG	ca. 76,78 m ²	1.470.000 EUR
Stadtwohnung	3 Zimmer	2. OG	ca. 105,76 m ²	2.190.000 EUR
Penthouse-Maisonette mit Skydeck	7 Zimmer	4. – 6. OG	ca. 324,26 m ²	Preis auf Anfrage

Ein Projekt von



Kontakt und provisionsfreier Verkauf
Metropolian Liegenschaften GmbH
Rüdesheimer Str. 1 | 80686 München
sales@metropolian.de | +49 89 455 658 60
www.bismarck26.de



VILLENHÄLFTEN PFEIVESTLSTRASSE 23
VERKAUFT

Exklusives Wohnen – höchste Ansprüche seit 2006

BK Baukunst ist ein Projektentwickler und Bauträger, spezialisiert auf die Planung und Realisierung hochwertiger Wohnimmobilien in den besten Lagen Münchens.

Nahtlose Abwicklung von der Konzeptentwicklung bis zur Fertigstellung – unser Fokus liegt auf innovativen und nachhaltigen Konzepten, die eine langfristige Zufriedenheit unserer Kunden gewährleisten.

Ein erfahrenes Architektenteam setzt Ihre individuellen Kundenwünsche professionell um. Durch unsere jahrelange Erfahrung im gehobenen Wohnungsbau schaffen wir maßgeschneiderte Lösungen für unsere Kunden.

Hakan Bülbül

Adem Bülbül

AKTUELLE PROJEKTE



**WESTERHOLZSTRASSE 7
IN MÜNCHEN OBERMENZING**

5 EXKLUSIVE VILLEN-WOHNUNGEN
VON CA. 56 M² - CA. 271 M²
KFW-40 GEBÄUDE



**SANDERPLATZ 4
IN MÜNCHEN OBERMENZING**

5 LUXURIÖSE WOHNUNGEN
VON CA. 146 M² - CA. 188 M²
4 WOHNUNGEN NOCH VERFÜGBAR
KFW-40 GEBÄUDE



**KONITZERSTRASSE 8
IN BOGENHAUSEN DENNING**

KLASSISCH INSPIRIERTE NEUBAU-VILLA
CA. 325 M²
KFW-40 GEBÄUDE
ZUM SOFORTIGEN ERSTBEZUG



**PAGODENBURGSTRASSE 22
IN MÜNCHEN OBERMENZING**

5 EXKLUSIVE WOHNUNGEN
KFW-40 GEBÄUDE
100 % VERKAUFT
BALDIGE FERTIGSTELLUNG

**WIR BERATEN SIE GERNE.
TELEFON: +49 89.76 77 66 77
EMAIL: ANFRAGE@BK-BAUKUNST.COM**





INNOVATIVER WOLKENKRATZER

Der **INTERNATIONALE HOCHHAUSPREIS** geht nach Singapur

Ein Gebäude, das mit dem Internationalen Hochhauspreis ausgezeichnet werden will, muss mindestens 100 Meter hoch sein. Kein Problem für die Gewinnerbauwerke der letzten Jahre: 2012 haben etwa die 139 Meter des ovalen Bürohauses „Bligh Street“ in Sydney überzeugt, 2016 bewies das Wohnhaus „Via 57“ in New York, dass sich eine dreieckige Gebäudehülle bis auf 142 Meter erstrecken kann, und 2018 zeigte sich die Jury von dem 246 Meter hohen Büro-Obelisk „Torre Reforma“ in Mexiko-Stadt begeistert. Der im zweijährigen Turnus von der Stadt Frankfurt am Main, dem Deutschen Architekturmuseum und einer großen Investmentbank verliehene Preis möchte jeweils die gelungene Symbiose von Nachhaltigkeit, Gestaltung und Raumqualität würdigen. Eine Leistung, für die sich in diesem Jahr die Archi-

tekturbüros Bjarke Ingels Group und Carlo Ratti Associati selbst auf die Schulter klopfen können. Ihr „Capita Spring“ in Singapur dürfen sie nun jurygestützt als „weltweit innovativstes Hochhaus“ betrachten. Mit seinen 280 Metern gehört es zu den größten der Umgebung und entstand auf einer ehemaligen Brache. Konzeptionell sollte nun eine Verbindung zwischen der Öffentlichkeit der Stadt und der Nutzung des Bauwerks geschaffen werden. So gibt es hier nicht nur die üblichen Büros, sondern auch einen zweigeschossigen Food Court, einen Bereich für Wohnapartments und eine öffentlich zugängliche Dachterrasse. Das ist aber nicht der einzige Anknüpfungspunkt nach draußen, denn die größte Besonderheit des Gebäudes erstreckt sich schon über drei Stockwerke im unteren Drittel des Hauses: Eine natürlich durchlüftete Grünzone mit Bäumen, Sträuchern und Stauden, Ruhezonen und Wegen, die schon von weitem als organisch geformte Öffnung der ansonsten meist cleanen Fassade zu erkennen ist.

MIT SEINEN 280 METERN GEHÖRT DAS „CAPITA SPRING“ ZU DEN GRÖSSTEN HOCHHÄUSERN IN SINGAPUR. FOTO: FINBARR FALLON

KAI-UWE DIGEL

FÜR SIE NOTIERT

ANZEIGE

GRÜNER WOHNEN KIRCHHEIM

NACHHALTIG, WERTBESTÄNDIG UND FAMILIENFREUNDLICH: JETZT VERKAUFSSTART VOM 2. BAUABSCHNITT DIREKT AN DER LANDESGARTENSCHAU MIT S-BAHN-ANSCHLUSS

Direkt am neu angelegten Ortspark der Landesgartenschau Kirchheim werden in verkehrsberuhigter Lage bis Mitte 2026 drei Mehrfamilienhäuser mit 67 modernen 1- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen von 40 bis 120 Quadratmetern realisiert. Die neue Wohnanlage steht mit ihrer ansprechenden Architektur und dem nachhaltigen Konzept für urbanes Wohnen mitten im Grünen für Singles, Paare und Familien.

Qualität schafft Mehrwert

Vom smarten Apartment bis hin zur großen 5-Zimmer-Familienwohnung: Eingebettet in die Parkanlage entsteht hier ein modernes Wohnquartier, zum Teil mit Gartenanteil, sonnigen Terrassen oder großzügigen Loggien. Große und meist bodentiefe Fensterelemente sorgen für ein helles und freundliches Wohnambiente.

Das Ensemble gefällt mit seiner eleganten Architektur, den durchdachten Grundris-

sen und einer zeitgemäßen Ausstattung: Eine behagliche Fußbodenheizung, massives Vollholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen, Markenfliesen in verschiedenen Varianten in Diele und Bad sowie eine stilvolle Sanitäreinrichtung gehören hier zum bewährten Standard.

Nachhaltigkeit, Geothermie und Mobilität im Fokus

Die Wohnanlage ist bestens für die Energiewende gerüstet: Das Fernwärmenetz der Gemeinden Aschheim, Feldkirchen und Kirchheim wird mit geothermaler Wärme (Erdwärme) klimafreundlich, versorgungssicher und lokal gespeist.

Nachhaltiges Außenwandmauerwerk und die strengen Verordnungen für ein Effizienzhaus 55 nach GEG (Gebäudeenergiegesetz) machen hier den Erwerb von Wohneigentum zu einer wertbeständigen Investition in die Zukunft. Ein besonderes Augenmerk wurde auf



nachhaltige Mobilität gelegt: Stellplätze für Lastenfahrräder bzw. Anhänger, Schließfächer für Fahrradhelme, Ladestationen für e-Bikes sowie diverse Sharing Angebote sind gemeinsam mit den Tiefgaragen-Einzelstellplätzen Teil des zukunftsweisenden Mobilitätskonzepts.

Grün. Urban. Mit S-Bahn-Anschluss.

Mit der S-Bahnhaltestelle Heimstetten (20 Min. zum Marienplatz) nur wenige Gehminuten von der Wohnanlage

entfernt, der Bushaltestelle gleich um die Ecke und dem Autobahnanschluss an die A 99 verfügt Kirchheim/Heimstetten über sehr gute Verkehrsverbindungen. Die einmalige Lage direkt am neuen Ortspark, eine ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zur Landeshauptstadt machen die Gemeinde zu einem besonders attraktiven Standort für Ihren Lebensmittelpunkt.

DEUTSCHES HEIM
Wohnungsbaugesellschaft mbH
info@dh-muenchen.de
www.gruener-wohnen-kirchheim.de





RIEDEL

Werte leben.



Weitere 190 Angebote unter:
riedel-immobilien.de

Exclusive Munich Affiliate of
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

KIRCHHEIM BEKOMMT EINEN NEUEN LOGISTIKPARK

Baustart für das **CITY DOCK VON PANATTONI** auf einer ehemaligen Konversionsfläche

Im Zeitalter von Innovation und Nachhaltigkeit stehen urbane Gewerbeparks vor der Herausforderung, flexible Lösungen für Unternehmen zu bieten und dabei den Umweltaspekt nicht aus den Augen zu ver-

lieren. Das „City Dock“-Konzept des Projektentwicklers für Logistikimmobilien Panattoni setzt genau dort an und initiiert nun in Kirchheim bei München ein weiteres Projekt dieser Serie. Auf dem Gelände eines ehemaligen Gleisbau-

unternehmens entstehen derzeit auf einer Fläche von rund 16.000 Quadratmetern Gewerbe- und Logistikflächen für Unternehmen aller Größen. Das Bauvorhaben soll bis zum zweiten Quartal 2025 fertiggestellt sein und insgesamt 13.500

Quadratmeter Bruttogeschossfläche umfassen. Das Konzept enthält eine Flächenaufteilung von 4350 Quadratmetern für Logistik und Produktion sowie über 9100 Quadratmeter für Büro- und Flexflächen. Die Einheiten können veränderbar gestaltet und an die Bedürfnisse der Mieter angepasst werden. Die Entwicklung erfolgte in enger Abstimmung mit der Gemeinde Kirchheim und der Montis Real Estate. Beeindruckend ist der Fokus auf Nachhaltigkeit: Das Gebäude wird nach DGNB-Goldstandard errichtet und beinhaltet begrünte Fassaden und Dächer sowie eine Fotovoltaikanlage für emissionsarme Energieversorgung. Ein sogenannter „City Tree“, so heißt die innovative Luftfilteranlage des Berliner Start-ups Green City Solutions, sorgt für saubere Luft und reduziert Feinstaub um bis zu 50 Prozent. Gleichzeitig sieht das Konzept einen Beitrag zum Artenschutz vor, indem zusätzlich ein speziell angefertigtes Insektenhotel Anwendung findet. Kirchheims Bürgermeister Stephan Keck lobt das Projekt: Das moderne Konzept werte den Wirtschaftsstandort auf, ohne neue Flächen zu verbrauchen, heißt es in einer Presseerklärung.

KELLY KELCH



DAS CITY-DOCK IN KIRCHHEIM BEI MÜNCHEN ZÄHLT ZU DEN SOGEMANNEN BROWNFIELD-PROJEKTEN. DER LOGISTIKPARK WIRD BIS MITTE 2025 AUF DEM GELÄNDE EINES EHEMALIGEN GLEISBAUUNTERNEHMENS ERRICHTET. VISUALISIERUNG: PANATTONI

Entdecken Sie unsere Neubauprojekte zwischen München und Salzburg



LANGBEHN BELLEZZA
Die Schönheit am Tor zum Stocket.

Rosenheim Innenstadt Wohnungen in Toplage

- einzigartige Dachterrassenträume
- großzügige Gartenwohnungen
- variable Regelgeschosse
- 2 bis 4 Zimmer, ca. 60 - 120 m² Wfl.
- Aufzug und Tiefgarage

Weitere Informationen unter:
www.bella-rosenheim.de



Immobilien sind Vertrauenssache

Mehr als 200 realisierte Bauvorhaben mit mehr als 4.000 Wohneinheiten sprechen eine deutliche Sprache.

Informieren Sie sich
jetzt über unsere
Bauvorhaben auf:

www.myslik.com



Bezugsfertige Neubau-Immobilien, jetzt besichtigen!



MIETE ODER KAUF

Zorneding Erstbezug!

Energieeffiziente DH und RH, ruhige Wohnlage, 4 - 6 Zi., ca. 122 - 137 m² Wfl., S-Bahn fußläufig, z.B.: **Reihen-Mittelhaus**, Garage + Stellplatz
KP: € 1.078.000,- oder
monatli. **Miete: € 2.480,-** zzgl. NK VZ
EA: B, 14,3 kWh/(m².a), EEK: A+, BJ 2024, Strom-Mix

Immobilien Weidlich ☎ 08091 / 53 88 228



LETZTES HAUS

Grabenstätt Lebensqualität PUR!

Zentrale Ortslage am Marktplatz und nur ca. 5 Fahrminuten an den Chiemsee
z.B. **Mittelhaus, 5 Zimmer**, Hobby, ca. 112 m² Wfl., inkl. Carport und Stellplatz, KP: € 698.000,-
EA: B, 40,4 kWh/(m².a), EEK: A, BJ 2023, Heizwerk, regenerativ, (KfW 40)

Sofort-Info: Fr. Leupold ☎ 0179 / 684 83 16



SOFORT EINZIEHEN

Traunstein - Haslach Bergblick!

ruhige, gehobene Wohnlage, MFH, nur 7 Wohnungen
Noch verfügbar: **2- u. 4-Zi.-Gartenwohnungen** in sonniger Südausrichtung, 57 - 126 m² Wfl., moderne Ausstattung, Aufzug, Kellerabteil, Einzelgarage

EA: B, 13,9 kWh/(m².a), EEK: A+, BJ 2024, Strom-Mix

Sofort-Info: Fr. Leupold ☎ 0179 / 684 83 16

MYSLIK Wohnbau Bayern
Ihr Bauträger in Rosenheim

Alle Angebote sind provisionsfrei für den Käufer.
Unverbindliche Darstellungen aus Sicht des Illustrators.
Sofern nicht angegeben, EA in Vorbereitung.



Sonderkonditionen
jetzt sichern!

ab **1.769.900 €**

– gültig bei Reservierung bis 31.12.2024 –

FERTIGSTELLUNG 2. QUARTAL 2025

Ab nächsten Winter mit Kamin.

6 moderne Villenhälften in Waldtrudering
mit **Kaminanschluss**

Wohnflächen ca. 168 bis 177 m²

Große Terrassen & eigene Gärten

Effizienzhaus 55

3 Schlafzimmer, 2 Bäder

Tiefgarage mit Lademanagement

Autofreies Grundstück

Provisionsfreier Kauf direkt vom Bauträger

Besuchen Sie uns direkt in der Waldschulstr. 53 in Waldtrudering:
Besichtigung nach Vereinbarung.

verkauf@euryptos.de | www.ws53.de | 089 72 99 76 34

E U R Y T O S
Euryptos

WOHNEN WIE DIE HOBBITS

Das Bogenhaus bietet ein Zuhause ganz in HARMONIE MIT DER NATUR

Eine gewisse Ähnlichkeit lässt sich nicht leugnen: Von hinten einem Grashügel gleich, ähnelt die Vorderseite aufgrund einer leichten vertikalen Wölbung einem halben Auge. Die restliche Behausung verschwindet im Erdreich – ganz nach dem bekannten Bild einer Hobbit-Höhle. Das ist sie natürlich nicht, denn hinter der Architektur stehen ernsthafte Absichten und ein Lebenstraum des Ingenieurs Erich Günterseder: „Es war an der Zeit, mit den üblichen Schachtelbauten zu brechen und ein ‚An-



ders-Haus' zu entwerfen“, erklärt Günterseder, der gleichzeitig Gründer der Bogenhaus GmbH ist. Die Idee, eine Architektur zu entwickeln, die sich harmonisch in die Landschaft einfügt, fand schnell Anklang. Inzwischen gilt das Naturhaus als Symbol für nachhaltigen Luxus und zählt zur Kategorie Designvilla.

Das Bogenhaus überzeugt durch ressourcenschonende Bauweise, etwa durch den Einsatz von Solarmodulen und Zisternen für Brauchwasser und erreicht damit nahezu Autarkie. Die geodätische Bauweise fördert die Biodiversität und gibt dem Grundstück mehr Mutterboden zurück, als verbaut wird. Ein 50 bis 70 Zentimeter starkes Gründach senkt Energiekosten und verlängert die Lebensdauer der Decke, während die Luftwärmepumpe den Energieverbrauch minimiert. Mit dem Konzept eines Niedrigenergiehauses und dem Iglu-Prinzip schafft das Haus ein angenehmes Raumklima – kühl im Sommer, warm im Winter. Ein weiterer Vorteil liegt in der selbsttragenden Konstruktion, was tragende Wände überflüssig macht und stürmischen Wetterlagen trotzen lässt. Mit einer Wohnfläche von 175 bis 245 Quadratmetern und einer Bauzeit von nur vier bis acht Wochen bietet dieser Haustyp eine echte Alternative zur klassischen Bauweise.



IM INNEREN OFFENBAREN SICH GROSSZÜGIGE RÄUMLICHKEITEN MIT EINEM KREATIVEN GRUNDRISS FÜR EINE FLEXIBLE GESTALTUNG.

DAS BOGENHAUS KOMMT GANZ OHNE TRAGENDE WÄNDE AUS, WAS DER ARCHITEKTUR NICHT NUR EINE ROBUSTHEIT VERLEIHT, AUCH DIE EINBINDUNG IN DAS GRÜNE GELÄNDE GELINGT OPTIMAL. FOTOS: BOGENHAUS GMBH

KELLY KELCH

Zu Hause in Bestlage

im idyllischen Malerwinkel in Rottach-Egern
am Tegernsee



EIN TRAUM WIRD WAHR IN ROTTACH-EGERN!

Nur 300 Meter vom Ufer des Tegernsees entfernt, in der Asamstraße 9, entstehen fünf luxuriöse Neubau-Eigentumswohnungen mit Garten oder Balkon. Freuen Sie sich auf Domizile der Extraklasse mit höchsten technischen Standards. Die Architektur verbindet traditionellen Charme mit modernen Details.



Haus Quirin



Haus Cosmas



KAWO PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

Münchener Str. 25

85540 Haar

info@kawo-immobilie.de

www.kawo-immobilie.de

IHRE ANSPRECHPARTNERINNEN:

Ariane Wöckel, Geschäftsführerin

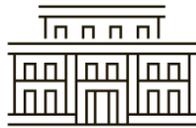
Tel. mobil: 0151-201 987 89

Britta Tietze, M.A.

Tel. mobil: 0176-455 38 364

Hier erfahren Sie mehr:





DUKEN & v. WANGENHEIM



Detlev Freiherr v. Wangenheim
Vorstand und Gründer

Miriam Schnitzke
Geschäftsleitung

André Schnitzke
Geschäftsführer Büro Münchner Süden



__ Bogenhausen – Herzogpark
Elegant und stilvoll. Residenz in Traumlage.
Wfl. ca. 584 m², Grdst. ca. 986 m², 11 Zimmer, KP EUR 14,1 Mio.
EA-B, 75,3 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2002, EEK C | 1384



__ Oberanger
Ruhige Wohnung in der Hofstatt. Zentrale Lage München.
Wfl. ca. 131 m², 3 Zimmer, KP EUR auf Anfrage
EA-V, 62 kWh/(m²a), HZG Fernwärme, Bj. Anlage 2012, EEK B | 1901



__ Innenstadt – nahe Maximilianstraße
Münchens Masterpiece. Spektakuläres Penthouse.
Wfl. ca. 454 m², 8 Zimmer, KP auf Anfrage
Denkmal, energieausweisbefreit | 1748



__ Grünwald
„Haus im Haus“. In eleganter Mehrfamilienvilla.
Wfl. ca. 187 m², 4 Zimmer, KP EUR 1.795 Mio.
EA-V, 134,2 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2016, EEK E | 1006



__ Bogenhausen – Herzogpark
Penthouse-Perle. Mit Blick auf die Isar.
Wfl. ca. 250 m², 5 Zimmer, KP auf Anfrage
EA-V, 140 kWh/(m²a), HZG Öl, Bj. 1994, EEK E | 1326



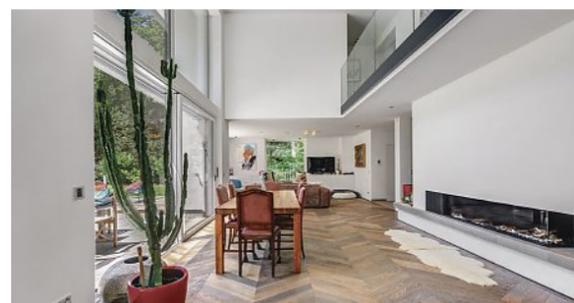
__ Bogenhausen – Herzogpark
Beletage der Extraklasse. Fantastische Blickachsen.
Wfl. ca. 205 m², 5 Zimmer, KP auf Anfrage
EA-B, 61,7 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. 2019, EEK B | 1884



__ Solln
Unikat in historischer Villa. Wohnung mit Garten.
Wfl. ca. 288 m², WNfl. ca. 314 m², 7 Zimmer, KP EUR 3,98 Mio.
Denkmal, energieausweisbefreit | 1976



__ Lehel
Eleganz in Bestlage. Leben am Eisbach.
Wfl. ca. 90 m², 3 Zimmer, KP auf Anfrage
EA-V, 45,2 kWh/(m²a), HZG Fernwärme, Bj. Anlage 2013, EEK A | 1556



__ Baldham
Modern Privacy. Stilvolles Traumhaus am Waldrand.
Wfl. ca. 407 m², Grdst. ca. 2.401 m², 11 Zimmer, KP EUR 3,95 Mio.
EA-B, 64,0 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2019, EEK C | 1805

Zuhause in München. Und im Umland.

info@wangenheim.de | 089 - 99 84 330 | www.wangenheim.de

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu vorgenanntem Objekt ist eine Käuferprovision i.H.v. 3,57 % inkl. 19 % gesetzl. Mehrwertsteuer aus dem notariell verbrieften Kaufpreis fällig. Im Anwendungsbereich der §§ 656a ff. BGB ist die Höhe der Käuferprovision jedoch begrenzt durch die vom Verkäufer zu leistende Provision. Die Entrichtung der Provision wird im Kaufvertrag geregelt. *keine Käuferprovision





GANZ UND GAR NICHT LANGWEILIG: DER BESPRECHUNGSRAUM.

FOTOS: CONNY MIRBACH

BÜRO IM CALIFORNIA-STYLE

Die Münchner KOMMUNIKATIONSAGENTUR BSKOM zeigt ihre besonderen Arbeitswelten

Seit 2009 entwickelt das Team der Münchner Kommunikationsagentur BSKOM um die Gründer Eva Birle und Michael Berger kreative Kampagnen für die Gesundheitsbranche – mit einem Faible für originelle Ideen. Passend dazu sollten auch die eigenen neuen Büroräume in der Sendlinger Straße gestaltet werden. Die Designerin Sabrina Berger entwarf dafür ein helles, inspirierendes Interieur, das sich bewusst von den typischen, oft kühl und austauschbar wirkenden New-Work-Konzepten abhebt. In einem denkmalgeschützten Brauereigebäude aus dem Jahr 1830 schuf sie eine warme, individuelle Atmosphäre: Vintage-Möbel und organisch geformte Schreibtische treffen auf Pastelltöne und auf knallige Farben, die für gute Vibes sorgen und kreatives Arbeiten fördern.

Der Meetingraum greift das Lebensgefühl von Palm Springs auf: Neben einem Fliesenspiegel mit aufgespritzten Palmenschatten vermittelt eine Pool-Installation mit Kakteengarten das Flair eines kalifornischen Sommernachmittags. Besonders: Die Glaswände des Chefbüros wurden mit einer speziellen Folie versehen, die das kalifornische Farbspektrum je nach Lichteinfall immer wieder neu interpretiert und nun einen spektakulären Hintergrund für Videocalls bieten. Ein weiteres Highlight sind die eigens entworfenen Energy-Stripe-Wandteppiche, die im Retrolook gesprüht wurden. Realisiert wurden sie von der Münchner Künstlerin Silvie Penelope Schmidt in Zusammenarbeit mit dem BSKOM-Kreativteam. Das Ergebnis: Eine Arbeitsatmosphäre, die Kreativität und Zusammenhalt fördert – so einladend, dass viele Mitarbeitende lieber ins Büro kommen, obwohl sie auch remote arbeiten könnten. „Die Energie und das Miteinander im Team haben sich spürbar verbessert“, freut sich die Designerin.

BARBARA BRUBACHER



GLASWÄNDE MIT SPEZIELLER FOLIE SCHIMMERN JE NACH LICHTEIFALL ANDERS.

KIRCHHEIM
WOHNEN AM ORTSPARK



NEU



GRÜNER WOHNEN
KIRCHHEIM

JETZT VERKAUFSSTART 2. BAUABSCHNITT

- Direkt an der Landesgartenschau entstehen attraktive 1- bis 5-Zimmer-Eigentumwohnungen von ca. 40 m² bis 120 m² Wfl. zum Teil mit Gärten, Terrassen oder Loggien
- Ansprechende Architektur
- Nachhaltiger Geothermie-Fernwärmeanschluss
- Baubeginn demnächst

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

Beratung & provisionsfreier Verkauf:

JSK Immobilien GmbH, in der Musterwohnung in Kirchheim, Hausener Holzweg, Samstag / Sonntag von 14-17 Uhr und Freitag von 16-18 Uhr o. n. tel. Vereinbarung

1-Zi-Wohnung EG	39,80 m ² Wfl.	€ 356.900,-
2-Zi-Wohnung EG	48,37 m ² Wfl.	€ 446.100,-
3-Zi-Wohnung EG	77,25 m ² Wfl.	€ 713.500,-
4-Zi-Wohnung 2.OG	93,44 m ² Wfl.	€ 847.600,-
5-Zi-Wohnung 2.OG	108,55 m ² Wfl.	€ 959.200,-



INFO@DH-MUENCHEN.DE
WWW.GRUENER-WOHNEN-KIRCHHEIM.DE

INFORMATION
089-65128544



UNSER WEIHNACHTSGESCHENK: IHRE NOTARKOSTEN!



Weihnachten steht vor der Tür! Daher lohnt sich die Reservierung einer Eigentumswohnung besonders – wir schenken den ersten 10 Reservierungen die Notarkosten vom beurkundeten Kaufpreis*. Das Angebot gilt für alle Projekte und zusätzlich profitieren Kapitalanleger bei vielen unserer Projekte von der degressiven AfA über 5 % nach dem Wachstumschancengesetz über einen Zeitraum von sechs Jahren.

PURE PASING

1 bis 4,5 Zimmer
299.000 € bis 1.879.000 €
bis zu 37.580 € sparen**
Fertigstellung vsl. Q4 2027
Tel.: 089/710 409 105

QUARTIER NEUHAUSEN

2 bis 3 Zimmer
1.079.000 € bis 1.799.000 €
bis zu 35.980 € sparen**
sofort bezugsfertig
Tel.: 089/710 409 112

BAVARIA36

1 bis 4 Zimmer
265.000 € bis 2.624.000 €
bis zu 52.480 € sparen**
Fertigstellung vsl. Q3 2027
Tel.: 089/710 409 119

linden.park 1. BA

3 bis 4 Zimmer
1.032.000 € bis 1.224.000 €
bis zu 24.480 € sparen**
sofort bezugsfertig
Tel.: 089/710 409 116

LaVie

1 bis 4 Zimmer
249.000 € bis 1.024.000 €
bis zu 20.480 € sparen**
Fertigstellung vsl. Q4 2027
Tel.: 089 710 409 103

AM SCHÄFERANGER

in Oberschleißheim
1 bis 4 Zimmer
309.000 € bis 967.000 €
bis zu 19.340 € sparen**
Fertigstellung vsl. Q2 2027
Tel.: 089/710 409 117

linden.park 2. BA

1,5 bis 4 Zimmer
396.000 € bis 1.135.000 €
bis zu 22.700 € sparen**
Fertigstellung vsl. Q1 2027
Tel.: 089/710 409 116

MARBACH

1 bis 4 Zimmer
284.050 € bis 1.335.000 €
bis zu 26.700 € sparen**
Fertigstellung vsl. Q4 2027
Tel.: 089/710 409 100

joseph

in Bayreuth
1 bis 5 Zimmer
199.000 € bis 720.000 €
bis zu 14.400 € sparen**
Fertigstellung auf Anfrage
Tel.: 089 /710 409 101

Weitere Informationen finden Sie unter
www.conceptbau.de

CONCEPT
BAU
SEIT 1982



*Diese Aktion ist in Form eines Preisnachlasses in Höhe von 2% auf die ersten 10 Reservierungen projektübergreifend für alle Projekte der CONCEPT BAU bis zum 31.12.2024. Die CONCEPT BAU behält sich Änderungen und Zwischenverkauf vor.

IHR GUTES RECHT

Aktuelle URTEILE aus der Immobilienwelt



DIE GEBÄUDEVERSICHERUNG ZAHLT NUR, WENN BEI FROST IN LEERSTEHENDEN GEBÄUDEN ALLE WASSERFÜHRENDEN LEITUNGEN ABGESPERRT WERDEN.

FOTO: ADOBE STOCK, KI-GENERIERT

Die Winterzeit ist die Zeit der geplatzten Leitungsrohre und der daraus resultierenden Schäden. Glücklicherweise gibt es die Gebäudeversicherung, die die Kosten für die Schadensbehebung solcher Frostschäden erstattet – sofern man eine entsprechende Versicherung abgeschlossen hat. Doch was ist, wenn der Versicherungsnehmer seine vertraglich vereinbarten Pflichten nur zum Teil erfüllt? Dazu hat das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt eine Entscheidung getroffen, wie auf haufe.de und auf www.rv.hessenrecht.hessen.de nachzulesen ist. Demnach ist die fehlende Leerung und Absperrung wasserführender Leitungen in leerstehenden Gebäuden im Winter auch mit einer Notbeheizung grob fahrlässig und

berechtigt die Gebäudeversicherung zu einer Leistungskürzung um 75 Prozent.

Und darum ging es im konkreten Fall: Wegen Streitigkeiten über einen Kaufvertrag für das Gebäudegrundstück stand das Gebäude seit November 2016 leer. Gut zwei Monate später kam es im Januar 2017 zu Frostaufplatzungen. Der Eigentümer meldete den Schaden seiner Gebäudeversicherung. Er erklärte, die Heizungsanlage sei im November 2016 gewartet und so eingestellt worden, dass in sämtlichen Räumen eine Mindesttemperatur von zehn Grad Celsius geherrscht habe. Das sei zweimal pro Woche kontrolliert worden. Die Versicherung hielt dieses Vorgehen ihres Kunden jedoch für nicht ausreichend. Sie argumentierte, der Versicherungsnehmer hätte angesichts des

monatelangen Gebäudeleerstands „die wasserführenden Leitungen komplett leeren und absperrern müssen. Die Unterlassung dieser Vorsichtsmaßnahmen sei eine Obliegenheitsverletzung des Versicherungsnehmers und führe zur Leistungsfreiheit der Versicherung“.

Die Leitungen gehören entleert

Dagegen klagte der Versicherungsnehmer und erzielte beim zuständigen Landgericht (LG) einen Teilerfolg. Das LG sah in der un-

terlassenen Entleerung der Wasserleitungen ebenso eine grob fahrlässige Verletzung der Obliegenheitspflicht wie die beklagte Versicherung. Der LG-Entscheidung zufolge führte diese Verletzung der Obliegenheitspflicht jedoch nicht zu einer hundertprozentigen Leistungsfreiheit der Versicherung. Die beklagte Versicherung könne daher ihre Leistung lediglich um 25 Prozent kürzen.

Im Berufungsverfahren sah das OLG die Obliegenheitsverletzung des Klägers jedoch als sehr viel schwerwiegender an. Die Konsequenz war eine Kürzung der Leistungspflicht der beklagten Versicherung um 75 Prozent, mit anderen Worten: Der Kläger erhielt nur 25 Prozent der Schadenssumme. Der zuständige Senat wies ausdrücklich darauf hin, dass er entsprechend der Allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB) in nicht genutzten Gebäudeteilen wasserführende Anlagen und Einrichtungen abzusperrern und zu entleeren habe. Nach Auffassung des Senats „ist die fehlende Absperrung und Entleerung der wasserführenden Leitungen und Anlagen vor diesem Hintergrund als dermaßen leichtfertig einzustufen, dass die Grenze zum Vorsatz nur knapp nicht überschritten wurde“. Zugunsten des Versicherungsnehmers berücksichtigte das OLG die von ihm veranlasste Minimalbeheizung der Räumlichkeiten, „die sein Verschulden in einem etwas milderem Licht erschienen ließen“. Allerdings fehlten dem Senat Äußerungen respektive Nachweise des Klägers, ob, wie oft und auf welche Weise er die Einhaltung der Temperatur in den leerstehenden Räumen kontrolliert habe. Daher sei in der Gesamtbetrachtung nicht von einer völligen Leistungsfreiheit der Versicherung auszugehen, die gemäß § 81 Abs. 1 VVG im Fall einer vorsätzlichen Herbeiführung des Versicherungsfalles einschlägig wäre. Angemessen sei gemäß § 81 Abs. 2 VVG wegen grob fahrlässiger Obliegenheitsverpflichtung des Klägers eine Kürzung der Leistungspflicht der beklagten Versicherung um 75 Prozent. (OLG Frankfurt am Main, Urteil v. 7.8.2024, 7 U 251/20)

DOROTHEA FRIEDRICH

Kapitalanlage mit bevorzugtem Belegungsrecht: Seniorenapartments in Landshut in Kürze bezugsfertig

- 92 Apartments mit 1 bis 3 Zimmer
- Pflegedienstleiter, der vor Ort für umfassende Betreuung sorgt
- Tagespflege
- Aufenthalts- und Speiseraum sowie ein Servicebüro
- Dachgarten mit Blick auf Isar, Martinskirche und Burg Trausnitz

K Wohnen am Kupfereck



Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin unter www.kupfereck.de oder unter 098/309045445

IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN –

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

PRODUKTMANAGEMENT: CHRISTINE SINDL

|| TEXTE: SUSANNE HAUCK (VERANTWORTLICH)*;

BARBARA BRUBACHER, KAI-UWE DIGEL, DOROTHEA FRIEDRICH, FRANZISKA HORN, KELLY KELCH, REINHARD PALMER, WOLFRAM SEIPP

|| 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: GERSCHLAUER GMBH

|| NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN: SAMSTAG, 18.01.2025

* FREIE MITARBEIT

5% DEGRESSIVE AFA!



LANDSBERG AM LECH

LEBENSQUALITÄT NEU DEFINIERT

Wohnen mit Lechblick: Exklusive Eigentumswohnungen mit individuellen Grundrissen. Offene Wohn- und Essbereiche, (En-Suite-)Bäder, private Dachterrassen und intensives Grün.

IM ÜBERBLICK

- + 60 Eigentumswohnungen
- + davon 3 Stadthäuser
- + 1- bis 5- Zimmer
- + ca. 38 m² bis 133 m² Wohnfläche



INFO & VERKAUF:

Di & Do 16-19 Uhr | Sa 14-17 Uhr | So 11-13 Uhr
Von-Kühlmann-Straße 25a, 86899 Landsberg am Lech
Keine zusätzliche Käuferprovision. Abb. aus Sicht des Illustrators. EA in Vorb.

MÜNCHEN - HARLACHING

URBAN UND DOCH IM GRÜNEN

Schnell in die City und nah am Perlacher Forst: Sofort beziehbare Neubauwohnungen in privilegierter Lage mit moderner Formsprache und erlesener Ausstattung.

IM ÜBERBLICK

- + 5 Eigentumswohnungen
- + 1 Stadthaus & 2 Penthäuser
- + 1- bis 4- Zimmer
- + ca. 36 m² bis 119 m² Wohnfläche



INFO & VERKAUF:

OPEN HOUSE jeden Sonntag 14-16 Uhr
Autharistr. 20, 81545 München
Keine zusätzliche Käuferprovision. EA B 66kWh Holzpellets, Bj. 2023.

SOFORT BEZIEHBAR!



**ATTRAKTIVE
STEUERVORTEILE!**



ERDING

MITTEN IM LEBEN

Sanierte Stadtwohnungen im Herzen Erdings – ob zur Selbstnutzung oder als perfektes Investment. Satte Steuer-Ersparnis dank Sonder-Abschreibung mit „Sanierungs-AfA“.

IM ÜBERBLICK

- + 35 Eigentumswohnungen
- + 1 Stadthaus & 4 Penthäuser
- + 1- bis 5- Zimmer
- + ca. 35 m² bis 162 m² Wohnfläche



INFO & VERKAUF:

Mi & Fr 16-19 Uhr | Sa 10-13 Uhr | So 14-17 Uhr
Haager Straße 11, 85435 Erding
Keine zusätzliche Käuferprovision. Abb. aus Sicht des Illustrators. EA B 52,1 kWh Fernwärme Bj. 2024.



LEGAT LIVING

Eigentumswohnungen in den besten Lagen Münchens



Altbogenhausen

HAUS KÖNIGSWIESE

Neuberghäuser Straße 3
2 bis 6 Zimmer
Fertigstellung Oktober 2025



Herzogpark

THOMAS- MANN-ALLEE

Pienzenauerstraße 3+5
2 bis 7 Zimmer
jetzt im Verkauf



Maxvorstadt

MAX HÖFE

Türkenstraße 50
2 bis 6 Zimmer
Rohbauphase



NOCH EIN PROBLEM FÜR MIETER UND VERMIETER

CANNABIS-KONSUM in der Wohnung kann zu Belästigungen der Nachbarn führen

Mit Inkrafttreten des Konsumcannabisgesetzes (KCanG) am 1. April dieses Jahres steigen auch die Gerichtsverfahren in Zusammenhang mit dem Anbau von Cannabispflanzen und dem Konsum dieser Droge. Erstmals hat sich nun ein Gericht, das Amtsgericht (AG) Brandenburg (Havel), mit den Folgen von Cannabis-Konsum in der Wohnung für Nachbarn, Mieter und Vermieter auseinandergesetzt. Ass. Jur. Harald Büring berichtet auf haufe.de über die Einzelheiten.

Im konkreten Fall ging es um einen Mieter in einem Mehrfamilienhaus, der seine Nachbarn monatelang durch lautes Türenschielen, Bedrohungen und Demolierung von deren Wohnungstür tyrannisiert hatte. Zudem hatte er Cannabis und Amphetamin in seiner Mietwohnung aufbewahrt und konsumiert. Deshalb erhielt er eine Abmahnung des Vermieters sowie mehrfach die schriftliche fristlose sowie hilfsweise ordentliche Kündigung wegen erheblicher Störung des Hausfriedens. Als das nichts nutzte, verklagte

der Vermieter den Mieter auf Räumung der Mietwohnung. Das AG Brandenburg entschied nun zugunsten des Vermieters. Er habe einen Anspruch auf Räumung der Mietwohnung.

Die Richter führten unter anderem an, dass der Mieter durch die Aufbewahrung von 25 Gramm Cannabis und 14,45 Gramm netto Amphetamin in seiner Mietwohnung gegen seine vertraglichen Obhutspflichten und gegen das Betäubungsmittelgesetz verstoßen habe. Auf jeden Fall komme „eine fristlose Kündigung wegen erheblicher Störung des Hausfriedens durch den Konsum von Cannabis in der Mietwohnung gem. § 543 Abs. 1 BGB, § 569 Abs. 2 BGB infrage, wenn dies mit einer hohen beziehungsweise sogar gesundheitsbeeinträchtigenden Geruchsbelästigung im Treppenhaus verbunden ist. Diese wäre hier vor allem vor dem Hintergrund bedenklich, weil minderjährige Kinder im Haus wohnen, die an der Wohnungstür vorbeigehen mussten. Vorliegend komme eine Belästigung aufgrund der Umstände zumindest in Betracht“, schreibt Büring. Eine Störung des Hausfriedens liege auf jeden Fall vor, da der Mieter in seiner

Wohnung mit Betäubungsmitteln gehandelt hatte. Das ergab sich einmal aus der vorliegenden Strafkarte und dadurch, dass in der Wohnung eine Feinwaage und Bargeld in Höhe von 2000 Euro vorgefunden worden waren. Die erhebliche Störung des Hausfriedens sah das Gericht in den Bedrohungen und Beleidigungen des Mieters gegenüber seinen Nachbarn.

Diese Entscheidung bedeutet Büring zufolge, dass Vermieter nicht ohne Weiteres einem Mieter kündigen dürfen, wenn dieser in der Mietwohnung Cannabis zur Verfügung hat. Denn aus § 3 Abs. 2 des KCanG ergibt sich, dass Mietern zum Eigengebrauch an ihrem Wohnsitz bis zu 50 Gramm Cannabis und von drei lebenden Cannabispflanzen erlaubt sind. Ebenso wenig ist der Konsum von Cannabis in der Mietwohnung ein Kündigungsgrund wegen vertragswidriger Nutzung, sofern er sich nicht außerhalb der Wohnung auswirkt. (AG Brandenburg, Urteil v. 30.4.2024, 30 C 196/23)

Der Rechtsexperte stellt klar: „An diesem bislang einzigen Urteil zum Konsum von Cannabis in der Wohnung des Mieters seit der Teil-



NICHT JEDER TOLERIERT DEN EIGENARTIGEN GERUCH VON CANNABIS, DAS IN DER NACHBARWOHNUNG GERAUCHT WIRD. FOTO: ADOBE STOCK

legalisierung wird deutlich, dass Vermieter sich nicht alles gefallen lassen müssen. Das gilt vor allem, wenn Nachbarn durch den Konsum des Cannabis belästigt werden. Ab wann die Belästigung erheblich ist, kann dieser Entscheidung mangels konkreter Angaben zur Intensität nicht entnommen werden und hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Bisher nicht geklärt ist, ob die Rechtsprechung sich an der Rechtsprechung zum Rauchen in der Mietwohnung unter dem Gesichtspunkt des Nichtrauchererschutzes orientiert oder wegen der Suchtprävention strengere Maßstäbe anlegt.“ **DOROTHEA FRIEDRICH**

FÜR SIE NOTIERT

QUARTIERSENTWICKLUNG UND NACHVERDICHTUNG: INSTRUMENTE FÜR BEDARFGERECHTEN WOHNBAU

Die Schaffung neuer Mietwohnungen ist ein Schwerpunkt der DIBAG Industriebau AG – auch und gerade in den letzten Jahren. Aktuell sind deutschlandweit rund 3.500 neue Wohnungen in Planung, knapp 500 sind im Bau.

Wohnen der Zukunft: Quartiersentwicklungen

Um nachhaltige Konzepte wirksam umsetzen zu können, spielt insbesondere die Entwicklung urbaner (Wohn-)Quartiere eine entscheidende Rolle. Klimaschutz, nachhaltige Energieversorgung, clevere Flächenplanung, eine synergetische Nutzungsmischung, smarte Verkehrskonzeption, Luftqualität, die Schaffung von Grünflächen sowie Themen rund um die Biodiversität sind laut der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) die entscheidenden Handlungsfelder der Quartiersentwicklung. Ein Stadtquartier verbindet

im besten Fall Wohnen, Arbeit, Alltag und Freizeit auf kurzen, effizienten Wegen. Damit leisten Quartiersentwicklungen einen wichtigen Beitrag, um dem Klimawandel zu begegnen und der zunehmenden Urbanisierung Rechnung zu tragen.

• Das „Rathausviertel“ und weitere Quartiersentwicklungen in Kirchheim

Mit dem Rathausviertel wurde in Kirchheim bei München unlängst ein neues, naturnah konzipiertes Wohnquartier mit insgesamt 137 Mietwohnungen und 29 Reihenhäusern fertiggestellt. Das Rathausviertel ist eines von drei Quartieren, welche die DIBAG im Rahmen des Zukunftskonzepts „Kirchheim 2030“ realisiert. Aktuell startet direkt am, im Zuge der Landesgartenschau angelegten, Parksee der Bau eines weiteren Quartiers mit 108 Mietwohnungen. Den Abschluss bildet ein drittes Areal mit 30 Wohnungen

und 65 Appartements für betreutes Wohnen.

Vorhandenes optimieren: Bestandsentwicklung und Nachverdichtung

Die Anpassung und Weiterentwicklung von Gebäuden ist elementar, um sie funktionsfähig und zukunftsfähig zu gestalten sowie für ihre Nutzer komfortabel und attraktiv zu erhalten. Um ressourcenschonend agieren zu können, sind für Bestandsimmobilien langfristige Strategien sowie laufende Instandhaltungsmaßnahmen und energetische Modernisierungen erforderlich. Vor dem Hintergrund, dass Wohnraum zu einem raren Gut geworden ist, gilt es, den Bestand zudem auf die Möglichkeit der Nachverdichtung zu prüfen. Die Vorteile liegen auf der Hand: effiziente Nutzung von bestehender Infrastruktur, Reduzierung von Flächenverbrauch und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Ballungsgebieten.

• Nachverdichtung in der Münchner Dülferstraße

Im Münchner Norden entstehen vier neue Wohngebäude mit insgesamt 96 Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen. Die neuen Häuser bilden einen harmonischen Lückenschluss der bereits bestehenden Wohnbebauung. Durch die Nachverdichtungsmaßnahme auf ehemaligen Garagenhöfen werden die bestehenden Freiflächen enorm aufgewertet: Ruhige, grüne Innenhöfe entstehen. www.dibag.de



Vier neue Wohnhäuser mit jeweils sechs Stockwerken entstehen im Zuge einer Nachverdichtungsmaßnahme in der Münchner Dülferstraße.



RATHAUSVIERTEL

KIRCHHEIM. EINZIGARTIG ZUHAUSE.

Verfügbare Mietwohnungen, bezugsfertig:

- Wohnungen zw. 50 und 100 m²
- Reihenhäuser ca. 100 m²



DIBAG Industriebau AG
 Lilienthallee 25 | 80939 München
 Tel. +49 (0)89 324 70 289
wohnen@dibag.de sed do eius

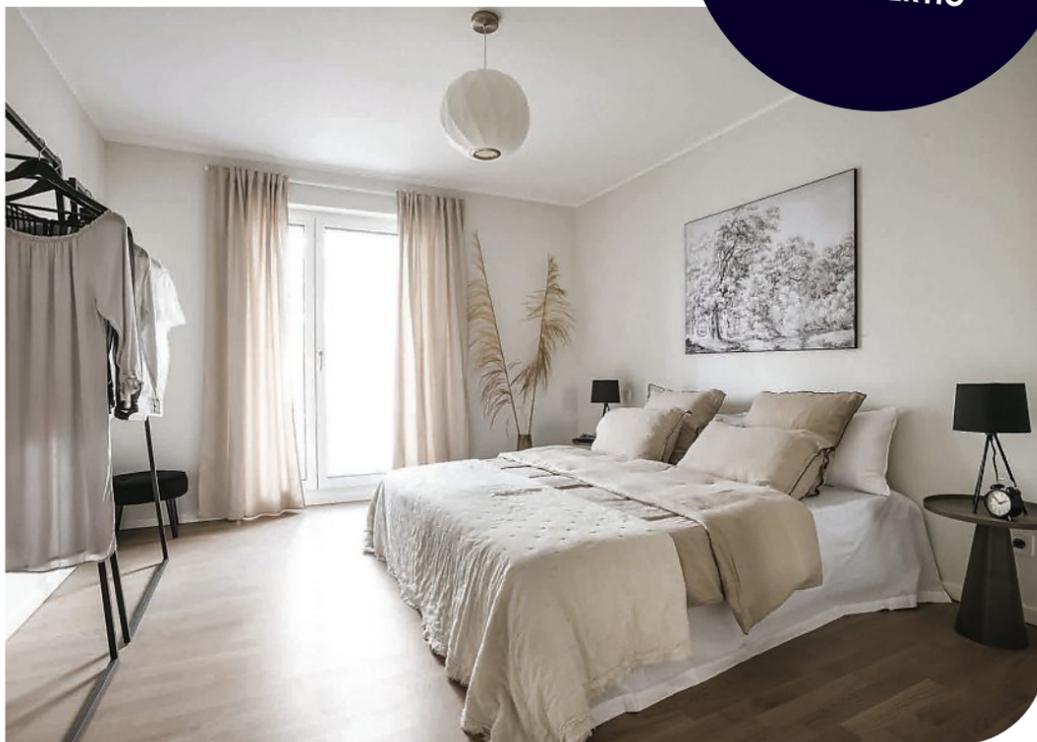


Nachhaltiges Quartier
DGNB Zertifikat in Gold

www.kirchheim-rathausviertel.de



**NUR NOCH
4 WOHNUNGEN
IM VERKAUF
SOFORT
BEZUGSFERTIG**



AUF DEN PUNKT GEBAUT.

iPuls Ismaning – Ihr neues Zuhause wartet

Offen, modern und hochwertig: Die letzten Einheiten des exklusiven Wohnensembles iPuls Ismaning sind bereit für Sie! Alle Wohnungen überzeugen mit großzügigen Wohn-, Koch- und Essbereichen, edlen Parkettböden und stilvollen Bädern mit Ausstattung namhafter Markenhersteller.

Ziehen Sie jetzt ein und feiern Sie Weihnachten in Ihren eigenen vier Wänden – nächstes Jahr genießen Sie bereits den Sommer auf Ihrem Balkon oder Ihrer Terrasse mit eigenem Garten.

Jetzt informieren und Ihre Traumwohnung sichern!

**41 NEUBAUWOHNUNGEN
DAVON NUR NOCH VERFÜGBAR:**

3 ZIMMER	EG	87,4 QM	799.900 €
4 ZIMMER	DG	98,3 QM	920.000 €
4 ZIMMER	EG	104,6 QM	945.000 €
5 ZIMMER	EG	131,5 QM	1.190.000 €

**EINLADUNG ZUM TAG
DER OFFENEN TÜR**

08. DEZEMBER 2024
11 BIS 16 UHR

IPULS ISMANING
INFOCENTER
KLENZESTRASSE 1-3
ISMANING BEI MÜNCHEN



BERATUNG & VERKAUF
T 089 244 18 88 02 | IPULS@MONVEST.DE

monvest

AUS ALT MACH NEU

EINE SCHWEDISCHE MARKE setzt mit einer innovativen Kollektion Maßstäbe in Nachhaltigkeit und Kreativität

Die Not-Wasted-Kollektion von Granit ist ein bemerkenswertes Beispiel für nachhaltiges Design und kreative Produktentwicklung: Der schwedische Hersteller zeigt mit dieser Linie, wie Produktionsreste und Abfallmaterialien in hochwertige Einrichtungsgegenstände transformiert werden können. Und so entstanden einzigartige Produkte: Ausgediente Jeans werden zu weichen Teppichen und Sitzpoufs, Marmorstaub verwandelt sich in elegante Untersetzer und Tablettts, zerkleinerte Glasreste bilden die Basis für kunstvolle Karaffen, Gläser und Schalen. Auch bei der Möbelherstellung geht Granit nachhaltige Wege und verwendet für Regale, Bänke und Hocker recyceltes Holz von alten Bootsstegen und Abbruchhäusern. Das Beste ist: Kein Stück gleicht dem anderen, jedes hat eine einzigartige Optik und Textur. Dies macht die Kollektion nicht nur nachhaltig, sondern auch äußerst individuell. Mit dieser Linie gelingt es, Nachhaltigkeit neu zu definieren: Nicht als Verzicht, sondern als gestalterische Chance.

Mit ihren kreativen Recyclingansätzen will Granit ein Zeichen für den verantwortungsvollen Umgang mit Materialien setzen und zu bewussterem Konsum anregen. Gegründet wur-



TEPPICHE UND POUFS AUS JEANSRESTEN.

FOTOS: GRANIT



ALLE PRODUKTE, WIE DIESER HOCKER AUS ALTHOLZ, SIND UNIKATE.

de das Unternehmen 1996 in Stockholm – an einem unordentlichen Küchentisch. Dort saßen die Freundinnen Anett Jorméus und Susanne Liljenberg und waren frustriert, weil das Aufräumen und Sortieren immer so viel Zeit in Anspruch nahm. Die Idee war geboren, funktionale und zugleich stilvolle Aufbewahrungslösungen und clevere Dinge für den Alltag zu entwickeln. Mittlerweile bietet das Unternehmen eine breite Palette an Produkten fürs Zuhause und das Homeoffice, immer mit dem Fokus auf inspirierende und vor allem nachhaltige und langlebige Erzeugnisse. **BARBARA BRUBACHER**

FÜR SIE NOTIERT

ANZEIGE

Die Wohnungspolitik eskaliert – es droht der Baukollaps!

München, 18.11.2024. Der BFW-Landesverband Bayern e.V. beobachtet die bundespolitischen Dynamiken mit großer Sorge. Keine mehrheitsfähige Bundesregierung, kein Haushalt, keine Fördermittel. Welche fatalen Folgen die aktuelle Situation gerade auch für den so dringend benötigten geförderten Wohnraum haben wird, dazu BFW Präsident Andreas Eisele.

„Das politische Chaos der letzten Tage lässt die Alarmglocken schlagen! Essentielle Entscheidungen über Haushalt und Fördermittel stehen auf der Kippe. Der Koalitionsbruch, kombiniert mit Wahlkampf und Regierungsbildung, wird die Handlungsfähigkeit des politischen Berlins für Monate weitgehend lähmen – und die Fördermittel für

2025 stehen vor dem Aus.

Der bayerische Bauminister Christian Bernreiter, Vorsitzender der Bundesbauministerkonferenz, hatte den Plan, bis Mitte 2024 eine Einigung für bundesweite Fördermittelzusagen herbeizuführen, um die dringend benötigten Mittel für bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Doch diese Einigung blieb bisher aus, und die Zeit drängt. Ohne rasche Entscheidung drohen fatale Folgen für die Immobilienwirtschaft, die Bauwirtschaft und vor allem für die Bevölkerung.

Das Ergebnis ohne Einigung: Die Kommunen haben verbindliche städtebauliche Verträge geschlossen und geförderten Wohnungsbau fest eingeplant. Ohne Freigabe der Fördermittel für 2025 und darüber hinaus wäre insbesondere die einkommensorientierte Förderung (EOF) nicht gesi-



BFW-Präsident A. Eisele

chert. Die Kommunen könnten ihrer Verpflichtung zur Wohnraumversorgung nicht nachkommen, und bauwillige Investoren wären gezwungen, gegen die Städte aufgrund unerfüllter Verträge vorzugehen. Dies würde nicht nur zu wirtschaftlichen Verlusten bei den Bauunternehmen führen, sondern könnte auch Arbeitsplätze kosten und letztlich Steuerzahler belasten.

Doch das ist noch nicht alles. Die enge Verknüpfung zwischen gefördertem Wohnungsbau und freifinanzierten Bauprojekten trägt ebenfalls zur Gesamtdynamik bei. Häufig sind beide Bereiche aufeinander angewiesen – beispielsweise durch gemeinsame Tiefgaragen oder Zufahrten. Ein Ausfall der Fördermittel für den Wohnungsbau würde somit auch die Umsetzung frei finanzierter Wohnprojekte gefährden, was die Entwicklung groß angelegter Wohnbauprojekte auf lange Sicht verzögert oder unmöglich macht.

Die Folge: eine weitere Verknappung des Wohnraums, steigende Mietpreise und soziale Spannungen – eine tickende Zeitbombe für die Gesellschaft.

Ein Ausbleiben der Fördermittel für den Wohnungsbau ist ein nicht zu akzep-

tierender Rückschritt für die Städte und die Bevölkerung. Dabei bringen die Bauprojekte Steuereinnahmen, die die Förderausgaben für den Haushalt ausgleichen und wirtschaftlich sinnvoll sind. Jetzt müssen alle Parteien an einem Strang ziehen, um das Zusammenbrechen des Wohnungsbaus zu verhindern. Es bleibt keine Zeit für politische Spielchen!

2025 rückt näher, und das Überleben der Wohnungswirtschaft hängt an der Entscheidung: Die Fraktionen müssen den geförderten Wohnungsbau auf die „Positivliste“ setzen und die nötigen Budgets freigeben. Der Appell richtet sich an alle Abgeordneten, parteiübergreifend zum Wohle der Bevölkerung jetzt Verantwortung zu übernehmen! Das Land braucht diese Entscheidung, und es braucht sie jetzt!“, so Eisele.

FÜR SIE NOTIERT

„ISAR DUETT“

Herzogpark. Leben in der Pienzenauerstraße.

zum Projekt



Ein Rückzugsort der Extraklasse:

Luxus-Neubauprojekt im Herzogpark München

Die Magie des Herzogparks: Hier, wo das sanfte Grün der Isarauen und die Eleganz historischer Villen aufeinandertreffen, entsteht ein außergewöhnliches Neubauprojekt. Auf einem ruhig gelegenen Eckgrundstück, direkt an der Pienzenauerstraße, fügt sich das Bauvorhaben harmonisch in das erlesene Wohnumfeld ein. Mit einem architektonischen Konzept, das Leichtigkeit und Eleganz vereint, und einer Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird, setzt dieses Projekt neue Maßstäbe für luxuriöses Wohnen in München.

Architektur, die beeindruckt

Die klare und imposante Architektur des Projekts strahlt Modernität und Exklusivität aus. Die sieben Wohneinheiten, aufgeteilt in zwei Villen, bieten ein vielfältiges Wohnangebot: **Gartenwohnungen**, die mit liebevoll gestalteten Grünflächen ein Gefühl von Geborgenheit vermitteln. **Penthouses**, die mit Liftlanding, beeindruckenden Dachgärten und teilweise sogar Blick auf den Englischen Garten eine unvergleichliche Wohnqualität bieten. Großzügige Raumhöhen von bis zu 2,9 Metern und fließende Raumstrukturen sorgen in allen Wohnungen für ein offenes und helles Wohngefühl.

Natur und Urbanität im Einklang

Die harmonische Verbindung von Natur und urbanem Lebensstil macht dieses Projekt einzigartig. Der nahegelegene Englische Garten und das Isarhochufer sind ebenso schnell erreichbar wie das lebendige Treiben der Münchner Innenstadt. Diese Symbiose aus Natur, Design und Lebensqualität ist eine Einladung an all jene, die das Besondere suchen.



Eine Lage, die keine Wünsche offenlässt

Der Herzogpark ist ein Synonym für Exklusivität. Eingebettet in die grüne Idylle, lädt die Umgebung zu Spaziergängen und Joggingrunden entlang der Isar ein. Die Pienzenauerstraße garantiert Privatsphäre und Ruhe, während die Nähe zum Kufsteinerplatz und zur Innenstadt ein urbanes Lebensgefühl schafft. Ob mit dem Fahrrad, dem Auto oder dem Flugzeug – die Anbindung ist erstklassig: Münchens Zentrum ist in 10 Minuten, der Flughafen in 20 Minuten erreichbar.

Ihr neues Zuhause im Herzogpark

Das Neubauprojekt auf dem idyllischen Eckgrundstück vereint alles, was Wohnen auf höchstem Niveau ausmacht: Eleganz, Funktionalität und eine unvergleichliche Lage. Die Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern, großzügigen Terrassen oder Balkonen und durchdachten Grundrissen bieten den idealen Rahmen für Ihr persönliches Wohnparadies.



Eleganz und Funktionalität. Die Ausstattung:

Jedes Detail des Bauvorhabens zeugt von Perfektion. Von hochwertigem Dielenparkett aus heimischer Eiche über Naturstein aus Wachenzell und Brasilien bis hin zu freistehenden Badewannen von BOFFI – hier trifft zeitloses Design auf höchste Qualität. Ein BUS-System erlaubt die zentrale Steuerung von Licht, Fußbodenheizung und Verschattung, während bodentiefe Fenster für ein Maximum an natürlichem Licht sorgen. Die Ausstattung spiegelt nicht nur den Stil der Bewohner wider, sondern bietet auch ein Höchstmaß an Komfort. So sind alle Stellplätze in der Tiefgarage bereits für E-Ladestationen vorbereitet – ein Blick in die Zukunft des nachhaltigen Wohnens. Die perfekte Symbiose in „ISAR DUETT“.




**DUKEN &
v. WANGENHEIM**

Im Alleinvertrieb von
verkauf@wangenheim.de
089 - 99 84 330
www.wangenheim.de

KLEIN, ABER OHO

Die Tiny Houses eines Münchner Architektinnenduos bieten **NACHHALTIGKEIT UND DESIGN**



BEIM TINY HOUSE VON INSIDE STORIES VERSCHMELZEN DRINNEN UND DRAUSSEN.

VISUALISIERUNGEN: INSIDE STORIES



GRÖßER ALS GEDACHT: KÜCHE UND ESSPLATZ IM TINY HOUSE



AUCH AUF STELZEN KANN DAS KLEINE DOMIZIL UMGESETZT WERDEN.

Über Tiny Houses gibt es allherhand Vorurteile. Viele glauben, es sei schwierig, auf so kleinem Raum zu leben, ohne viel Komfort und Annehmlichkeiten. Doch das stimmt ganz und gar nicht – sagen Annett Köberlein und Brigitte Landwehr vom Münchner Architekturbüro Inside Stories: „Dieses Vorurteil beruht oft auf dem Glauben, dass mehr Platz automatisch besser ist und dass ein einfacher Lebensstil Einschränkungen mit sich bringt.“ Natürlich gebe es auch einige schlechte Beispiele von Tiny Houses, die eher an Camping oder Gartenlaube erinnerten, so die beiden und ergänzen: „Mit cleveren Raumkonzepten und durchdachter Einrichtung können aber selbst die kleinsten Räume zu einem gemütlichen und funktionalen Zuhause werden.“

Wohnhaus mit 25 Quadratmetern

Wie dies aussehen kann, zeigen die diplomierte Architektin Landwehr und die Diplom-Marketingwirtin Köberlein: Sie haben einen Tiny-House-Prototyp entwickelt, der (nach den nötigen Formalien wie dem Genehmigungsverfahren bei der Kommune) etwa als Wohnraum-Ergänzung auf Privatgrundstücken oder Hotelgeländen aufgestellt werden kann. Auch ein Holzbauer steht schon bereit, der ihren Entwurf zeitnah umsetzen kann. Ganz wichtig war den beiden eine Architektur, die nachhaltig ist und ganz im Einklang mit der Natur steht: „Echte Nachhaltigkeit verlangt eine effiziente

Flächennutzung, minimalen Materialeinsatz und eine Ästhetik, die ein großzügiges Raumgefühl auf kleinstem Raum ermöglicht. Und weniger Wohnfläche bedeutet zugleich geringeren Materialbedarf und weniger Versiegelung“, erläutert Brigitte Landwehr, die zusammen mit Annett Köberlein schon viele private Wohnprojekte umgesetzt hat – immer mit dem Ziel im Blick, Räume zu optimieren und auch aus be-

engten Verhältnissen das optimale Wohngefühl zu erzeugen.

Bei der Planung ihrer Tiny Houses stand zudem ein geringer CO₂-Fußabdruck im Fokus. Das Tiny House besteht daher aus zwei Vollholz-Modulen, die vorproduziert und jeweils komplett ausgestattet auf einem Sattelschlepper transportiert werden können. Das eine Modul ist über eine vollflächige Verglasung offen zur Umgebung

gestaltet, was die Grenze zwischen Innen und Außen verwischt und die Natur in den Raum integriert. Eine in Abhängigkeit von der Natur täglich variierende Atmosphäre verleiht dem Raum einen inspirierenden Charakter und wirkt einem Gefühl von Beengtheit entgegen. Das zweite Modul ist absichtlich geschlossen gehalten. Es erfüllt das Bedürfnis nach Geborgenheit und Privatsphäre und bildet einen geschützten, intimen Rückzugsort. „Das bewusste Angebot an offenem und geborgenem Raum schafft eine feine Balance zwischen Spannung und Harmonie, eine komplexe und doch klare Struktur auf kleinstem Raum – Inspiration und Konzentration, Extraversion und Introversion“, so die Idee der beiden. Auch für das Interior Design haben sie intelligente Ideen entwickelt, die sowohl platzsparend als auch raumschaffend sind und keine Fläche verschwenden. Auf nur 25 Quadratmetern gibt es Möglichkeiten für vier Schlafstellen, aufgeteilt auf Schlafzimmer und Galerie, ein voll ausgestattetes Duschbad, eine Küchenzeile und einen gemütlichen Essplatz mit Schwedenofen. Wer glaubt, dass es hier sehr beengt zugeht, täuscht sich: „Effiziente Flächennutzung heißt für uns nicht, übliches Mobiliar auf kleinem Raum zusammenzupferchen. Wir integrieren multifunktionale Einbauten, die loses Mobiliar überflüssig machen.“ Ein weiterer „Kniff“ sind multifunktionale Bereiche: Ein Fensterplatz kann als Sitzgelegenheit, Arbeitsplatz oder Entspannungsort dienen. Zudem setzen ihre Tiny Houses auf Purismus: Holz und andere organische Materialien schaffen eine warme Atmosphäre, die die geringe Quadratmeterzahl in den Hintergrund treten lässt. Klare Linien und eine einheitliche Farbpalette lassen das kleine Domizil aufgeräumt und ruhig wirken und den kompakten Raum größer erscheinen.



ANNETT KÖBERLEIN UND BRIGITTE LANDWEHR VOM MÜNCHNER BÜRO INSIDE STORIES FOTO: CHRISTINE DEMPFF

BARBARA BRUBACHER

Wohneigentum von DEMOS: Qualität und Beständigkeit seit 1967

Die DEMOS Wohnbau GmbH zählt zu den führenden Anbietern von Neubau-Wohnimmobilien auf dem Münchner Immobilienmarkt. Für unsere Beständigkeit und Zuverlässigkeit wurden wir im vergangenen Jahr vom SZ Institut in Kooperation mit der Creditreform Rating AG ausgezeichnet: Im Baubranchen-Ranking der besten und sichersten Unternehmen Deutschlands gehört die DEMOS im Bereich Bauträger bundesweit zu den 50 Top-Unternehmen – und das als einziges Bauträgerunternehmen Münchens!



München-Perlach

Preisbeispiele

- 1-Zi.-Whg., ca. 33 m² Wfl., € 318.000,-
- 2-Zi.-Whg., ca. 53 m² Wfl., € 472.000,-
- 3-Zi.-Whg., ca. 78 m² Wfl., € 612.000,-
- 4-Zi.-Whg., ca. 106 m² Wfl., € 829.000,-

Angaben des vorläufigen Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020: in Vorbereitung

Verkaufsstart erfolgt

München-Perlach

Jetzt schnell sein:
Nur noch drei 3-Zimmer-Wohnungen frei

- 3-Zi.-Whg., ca. 81 m² Wfl., € 685.000,-
- 3-Zi.-Whg., ca. 82 m² Wfl., € 690.000,-
- 3-Zi.-Whg., ca. 81 m² Wfl., € 692.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung
in Perlach

EA-B: Bj. 2023, 48,3 kWh/m²a, Fernwärme, EEK A

bezugsfertig



Originalfoto



Originalfoto

München-Feldmoching

Nur noch sechs Wohnungen verfügbar

Preisbeispiele

- 3-Zi.-Whg., ca. 77 m² Wfl., € 689.000,-
- 4-Zi.-Whg., ca. 103 m² Wfl., € 923.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung
in Feldmoching

EA-B: Bj. 2023, 48,1 kWh/m²a, Fernwärme, EEK A

bezugsfertig



Ansprechpartner und Informationen zu den Projekten: www.demos.de | 089 / 23173 200

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt.

DEMOS®

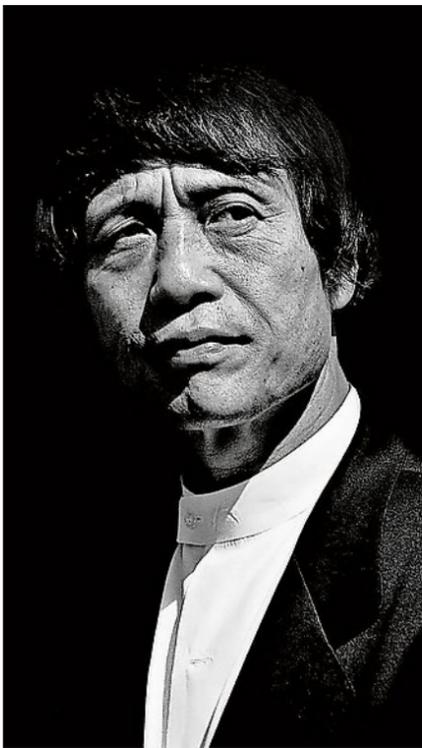


DAS AUSSTELLUNGSGEBÄUDE DER LANGEN FOUNDATION IN HOMBROICH IST EIN MUSTERBEISPIEL DER SYNTHESE AUS MODERNE UND JAPANISCHER TRADITION.

FOTO: ANIL ÖZTAS / STADT NEUSS

„IMMER EINEN SCHRITT VORAUSS“

Der autodidaktische ARCHITEKT TADAO ANDŌ schenkte dem Brutalismus Leichtigkeit



EINST PROFIBOXER, HEUTE GEFEIERTER ARCHITEKT: TADAO ANDŌ 2004. FOTO: CHRISTOPHER SCHRINER, KÖLN

wurde er allerdings Profiboxer. Doch anders als hierzulande, versteht man es in Japan, jede Lebenserfahrung sinnvoll zu nutzen. Später sollte Andō sagen: „Ebenso wie beim Boxen ist das Entwerfen von Architektur ein Kampf. Ich muss vorwärts gehen, immer einen Schritt voraus sein, sonst verliert man.“

Auf das Erleben kommt es an

Um zu gewinnen, muss man aber auch hart arbeiten. Und das tat er, nachdem ihm ein Buch mit Skizzen von Le Corbusier eine neue Welt eröffnete und eine neue Lebensaufgabe schenkte, zu der er sich berufen fühlte. Bis dahin hatte er nur einmal als Schüler in Tokio die Gelegenheit, international hochrangige Architektur zu sehen: das Imperial Hotel von Frank Lloyd Wright. In Abendkursen lernte er das Zeichnen, um seine Pläne entwerfen zu können, in Fernkursen Innenarchitektur, um die ästhetischen Prinzipien kennenzulernen. Und er ging von 1962 bis 1969 auf Reisen nach Europa, in die USA und nach Afrika. „Ich habe Architektur studiert, indem ich Gebäude besichtigte und Bücher über sie las“, sagte Andō in einem Interview 1995. Die Studien betrieb er äußerst akribisch, sodass er sogleich nach der Rückkehr das bis heute bestehende eigene Atelier Tadao Andō Architect & Associates in Osaka gründen konnte.

Das Erstaunliche ist aber, dass Andō in der Lage war, alle seine gesammelten Erfahrungen und Einblicke soweit zu verinnerlichen und intellektuell aufzuarbeiten, dass er auf Anhieb einen eigenen, ausgeprägten Baustil entwickelte. Er verstand es, den in jener Zeit weltweit verbreiteten Brutalismus, also die karge Sichtbetonbauweise, mit der japanischen Bautradition mit all ihren religiös-philosophischen Konzepten und dem Holz als Material zu einer Synthese sowie



DIE LUFTPERSPEKTIVE DES WESTIN AWAJI ISLAND HOTELS MACHT DIE KOMPLEXITÄT DER RAUMSTRUKTUR SICHTBAR. FOTO: CHRIS73 / WIKIMEDIA COMMONS

Er gehört zu den berühmtesten Architekten unserer Zeit. Seine mehr als 40 bedeutenden Großbauwerke weltweit weckten stets größtes Interesse und wurden vielfach ausgezeichnet, darunter mit dem Pritzker Architecture Prize Laureate 1995 und dem Praemium Imperiale 1996. Er bekleidete sechs Professuren in den USA und in seinem Heimatland Japan. Kurzum: Eine brillante Weltkarriere, die indes in Deutschland wohl gar nicht möglich gewesen wäre, denn Tadao Andō hat nie Architektur studiert. Er hat überhaupt nie studiert. 1941 in einem Randbezirk von Osaka geboren, lernte er lediglich bei einem Schreiner in der Nachbarschaft, mit Holz umzugehen, indem er Modelle von Schiffen, Flugzeugen und Gussformen anfertigte. Um seinen Lebensunterhalt zu bestreiten,

in Einklang mit dem jeweiligen Ort zu bringen. Sein Grundprinzip ist die Einfachheit des Gebauten und gezielte Lichtführung, um die Leere und den Raum für sich sprechen zu lassen. Die Schönheit der Zen-Philosophie steht dafür Pate und hat entsprechend als Ziel die innere Ruhe und den Seelenfrieden. Andōs Architektur will denn auch weniger gesehen, als erfahren und empfunden werden.

In der äußeren Erscheinung suchte Andō mit dünnem, plastisch formbarem Sichtbeton – Ausdruck von Reinheit und Schwerelosigkeit, wie im Ausstellungsgebäude der Langen Foundation in Hombroich von 2014 besonders eindrucksvoll umgesetzt – und dank geometrischer Grundformen die maximale Einfachheit zu erreichen. Die Schaltafeln orientieren sich in der Größe nach den Tatami-Matten, womit Andō

seinen Bauwerken die menschliche Dimension zugrunde legt. Neben den Schalungsrandern verleihen die Rödellöcher, rein technisch von Schalungsankern erzeugt, den Wänden eine monotone Struktur. Das minimalistische Prinzip der Wiederholung und Reihung spielt also eine zentrale Rolle. Die Organisation der Räume ist allerdings meist komplex, denn es geht in der japanischen Bautradition darum, stets überraschende Raumwirkungen und ästhetisch interessante Sichtachsen herzustellen. Die Draufsicht auf das Westin-Hotel auf Awaji in Japan gibt eine Vorstellung von der Komplexität der inneren Raumorganisation.

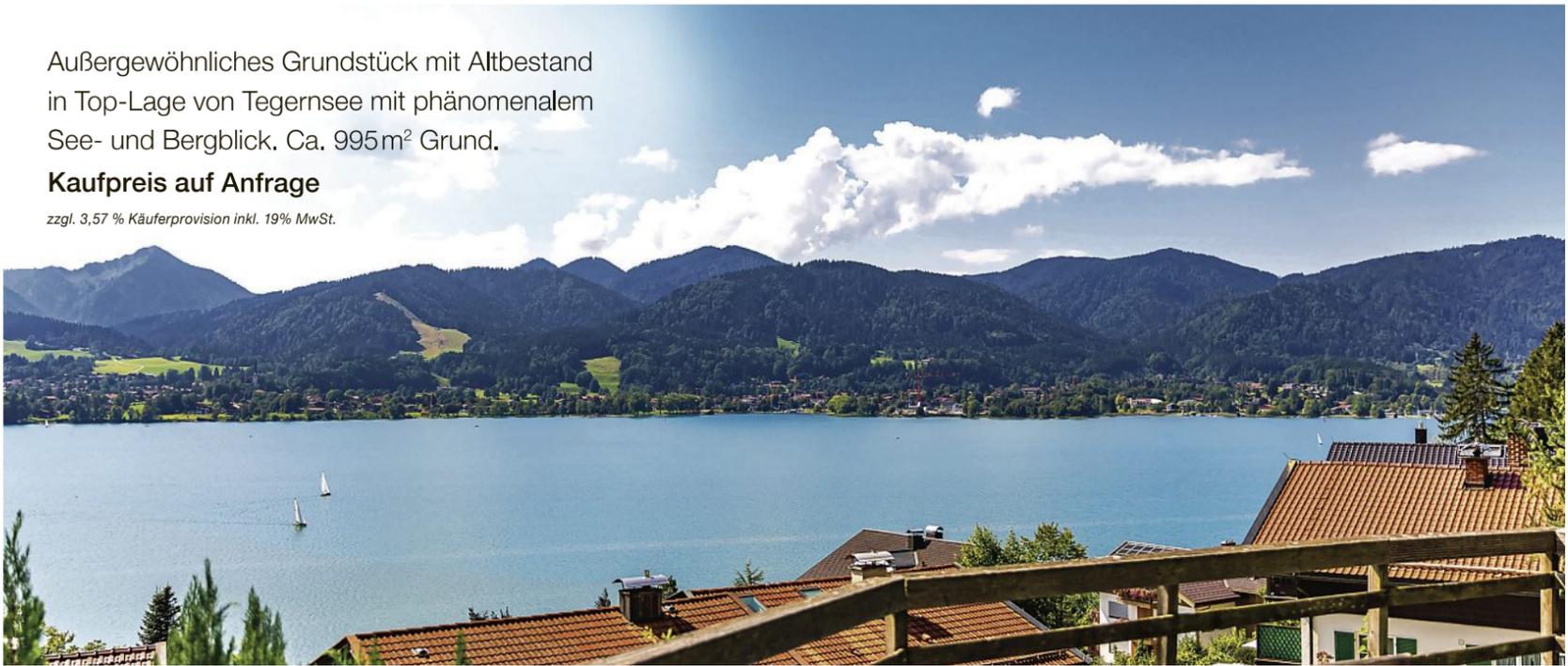
In den letzten zwei Jahrzehnten widmete sich Tadao Andō Umwelt- und Naturprojekten, die vor allem das Leben im Einklang mit der Natur propagieren. **REINHARD PALMER**

TRAUMGRUNDSTÜCK AM TEGERNSEE

Außergewöhnliches Grundstück mit Altbestand in Top-Lage von Tegernsee mit phänomenalem See- und Bergblick. Ca. 995m² Grund.

Kaufpreis auf Anfrage

zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt.



Warngau: „Lechenbauer Hof“

Design und Qualität im Einklang: Ca. 480m² Wfl./Nfl., aktuell 4 Einheiten, ca. 340m² Grund, 11 Zimmer, 4 Stellplätze und vieles mehr!

Kaufpreis auf Anfrage

zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt.

Energiebedarfsausweis: 233,1 kWh/(m²-a), Erdgas, Klasse G, Baujahr ca. 1730



Au-Haidhausen

Exklusiver Terrassentraum in ruhiger Lage, ca. 157m² Wfl., 4 Zimmer plus XL-Terrasse, 2. OG, Lift von TG bis zur Wohnung, bodentiefe Fenster, 2 Bäder, hochwertiger Parkettboden, komfortabler TG-Einzelstellplatz u.v.m.

Kaufpreis € 2.760.000,-

zzgl. TG-Stellplatz € 60.000,-, zzgl. 2,38 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.

Energiebedarfsausweis: 74,2 kWh/(m²-a), Fernwärme, Klasse B, Baujahr 2023

Abbildung: Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators



HIGHLIGHTS IN FÜRSTENFELDBRUCK

Neubau KfW 40, fertig gestellt, sofort Bezug, 5 % degressive AfA, Grundwasserwärmepumpe & Photovoltaik, Energieeffizienzklasse A+

2-Zi.-Garten-Wohnung, ca. 52 m² Wfl. inkl wertiger Küche € 429.900,-

Energiebedarfsausweis: 11,6 kWh/(m²-a), Strom-Mix, Klasse A+, Baujahr 2024

4-Zi.-Wohnung, ca 94 m² Wfl., ca. 143 m² Privatgarten € 799.900,-

Energiebedarfsausweis: 14,7 kWh/(m²-a), Strom-Mix, Klasse A+, Baujahr 2024

3-Zi.-Dachterrassen-Wohnung ca. 102 m² Wfl., inkl. Küche € 998.900,-

Energiebedarfsausweis: 10,0 kWh/(m²-a), Strom-Mix, Klasse A+, Baujahr 2024

Keine Käuferprovision, Kaufpreis zzgl. TG-Stellplatz ab € 29.900,-





DAS COLLEGIUM ACADEMICUM IN HEIDELBERG IST EIN WOHNHEIM FÜR JUNGE MENSCHEN AUF EINEM US-KONVERSIONSGELÄNDE. ES HAT DEN ERSTEN PREIS GEWONNEN.

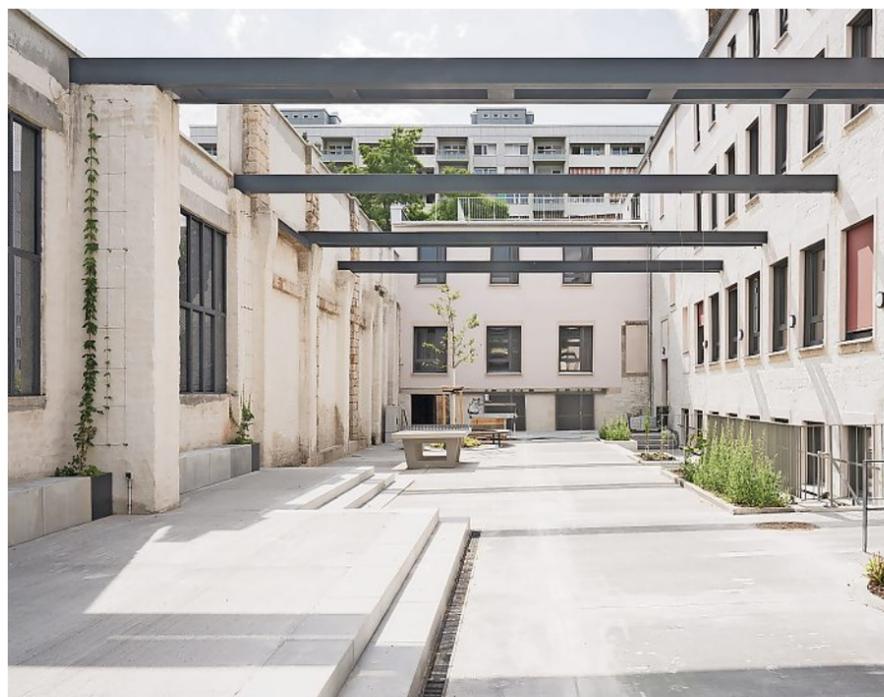
FOTO: THILO ROSS

SO GEHT BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT

Ein Studentenwohnheim, ein Familienzentrum und ein Industriebau schafften es ins Finale des **NACHHALTIGKEITSPREISES FÜR ARCHITEKTUR**

Mit dem Nachhaltigkeitspreis für Architektur würdigt die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) bereits seit über zehn Jahren Projekte mit Vorbildfunktion. Die Fachjury hat in den vergangenen Jahren immer wieder zukunftsweisende Projekte ausgezeichnet, die Neues wagten und dadurch wichtige Impulse in ganz unterschiedlichen Bereichen des nachhaltigen Bauens setzten. Von der zirkulären Kita über nachhaltige Industriehallen: Auch 2024 hat die Ausschreibung wieder zahlreiche Architekturbüros auf den Plan gerufen, ihre spannenden Ideen einzureichen. Drei schafften es ins Finale.

Dass nachhaltige Architektur vielfältig und gesellschaftlich tragfähig sein kann, würden die Einreichungen zum diesjährigen Deutschen Nachhaltigkeitspreis Architektur bestätigen, so DGNB-Präsident und Juryvorsitzender Prof. Amandus Samsøe Sattler. „Besonders erfreulich sind die wegweisenden Beiträge aus den Bereichen Bildungs- und Sozialbauten. Oft mit kleinem Budget, wird hier die Wende im Bauen auch von den Nutzerinnen und Nutzern aktiv mitgestaltet, dadurch selbst gelebt und in die Gesellschaft getragen.“ Wie beim Collegium Academicum in Heidelberg, das es ganz oben aufs Treppchen schaffte: Der auf dem Konversionsgelände eines ehemaligen US-Militärhospitals entstandene Holzneubau ist das größte selbstverwaltete und selbstfinanzierte Wohn- und Gemeinschaftsprojekt für Menschen in Ausbildung in Deutschland. Das Bauwerk von DGJ Architektur kombiniert flexible Wohnformen mit Gemeinschaftsflächen wie Aula, Werkstätten und Seminarräumen. In den 46 Wohngemeinschaften können Bewohner ihre individuellen Wohnbereiche flexibel anpassen, wodurch mehr Raum für gemeinschaftliche Nutzung



EINEN RESPEKTVOLLEN UMGANG MIT DER VORHANDENEN BAUSUBSTANZ LOBTE DIE JURY BEIM INTEGRATIVEN FAMILIENZENTRUM DES DEUTSCHEN KINDERSCHUTZBUNDS IN DRESDEN. FOTO: JOHANN HUSSER

entsteht. Zudem bildet es, bestehend aus zwei sanierten Bestandsgebäuden und einem Neubau, den Eingang zu einem neu entstehenden Stadtteil. Gleichzeitig spielt es eine Schlüsselrolle bei der Revitalisierung des lange brachliegenden Stadtteils Rohrbach.

Ebenfalls zu den Finalisten zählte das Integrative Familienzentrum des Deutschen Kinderschutzbunds e.V. in Dresden. Es umfasst eine Beratungsstelle, Verwaltungs- und Besprechungsräume, eine therapeutische Wohngemeinschaft, einen Jugendclub, eine Werkstatt, eine kleine Bibliothek und einen Innenhof als Treffpunkt im Zentrum des Geschehens. In den Augen der Jury hat das ortsansässige Büro Alexander Poetzsch Architekturen einen respektvollen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz gefunden, um das

alte Fabrikgelände zu reaktivieren und einen lebendigen Ort des Miteinanders zu schaffen. Das ehemalige Fabrikgebäude wurde in Teilen in Holzrahmenbauweise aufgestockt – so bleiben die Spuren der Vergangenheit sichtbar und erlebbar. Auch der vorbildlich nachhaltige Umgang mit Ressourcen und Fläche gab den Ausschlag für den Einzug ins Finale. Das dritte vorbildliche Projekt in Sachen Nachhaltigkeit ist die Erweiterung des Werks II der Firma elobau in Leutkirch im Allgäu. Der Herausforderung, einen Industriebau sowohl nachhaltig als auch architektonisch hochwertig zu gestalten, ist dem Büro f64 Architekten und Stadtplaner aus Sicht der Jury vollumfänglich gelungen. Die Lärchenholzschindeln an der Fassade des eingeschossigen Erweiterungsbaus stellen einen Bezug zur traditionellen Bauweise im Allgäu



DGNB-PRÄSIDENT AMANDUS SAMSØE SATTLER. FOTO: DGNB

her, die Holzkonstruktion mit Sheddächern sorgt für Tageslicht und hohe Aufenthaltsqualität. Flexible Grundrisse fördern Austausch und Gleichwertigkeit zwischen Produktions- und Verwaltungsarbeitsplätzen, womit eine Balance zwischen Funktionalität und architektonischer Qualität erreicht wird. „Die drei Finalisten zeigen, wie eine sozial gerechte Transformation in der Architektur funktionieren kann“, so Juryvorsitzender Sattler. „Neben der Notwendigkeit, Vorhandenes zu nutzen, den Bestand zu erhalten und regional zu denken, kommt dem Menschen in seinem sozialen Umfeld gerade in Zeiten des gesellschaftlichen Wandels eine besondere Bedeutung zu. Unsere Finalisten haben das für unterschiedliche Bauaufgaben gemeistert und wegweisende Orte für die Gemeinschaft geschaffen.“

BARBARA BRUBACHER

FÜR SIE NOTIERT

VISUALISIERUNG © BE EXTRAORDINARY

4 ISAR DUETT



Herzogpark.
Leben in der Pienzenauerstraße.

Im Exklusivvertrieb von



DUKEN & V. WANGENHEIM

Ein Projekt von



LANGHAMMER
DEVELOPMENT

verkauf@wangenheim.de | 089 - 99 84 330 | www.wangenheim.de

MOTOR FÜR DIE GANZE REGION

Das architektonisch spektakuläre **GUGGENHEIM-MUSEUM** hat dem eher tristen nordspanischen Bilbao einen radikalen Imagewandel verschafft - die Besucher strömen nur so herbei

Das 1997 eröffnete Guggenheim-Museum im baskischen Bilbao elektrisiert Besucher noch immer. Der silbrig glänzende, dekonstruktivistische Bau des kanadisch-amerikanischen Architekten Frank O. Gehry mit seinen verschachtelten, organisch geschwungenen Formen aus Glas, Titanmetall und Kalkstein steht für ein neues Verständnis für Museumsarchitektur: Das Museum selbst ist ein Kunstwerk und gleicht einer riesigen begehbaren Skulptur mit 11.000 Quadratmetern Ausstellungsfläche, die auf 19 Galerien verteilt sind. Viele Besucher kommen nicht nur wegen des Inhalts - Bilder, Skulpturen, Installationen und die Videokunst berühmter Künstler des 20. Jahrhunderts, darunter eine Sammlung von fast 100 Gemälden Wassily Kandinskys - sondern auch, um das Gebäude selbst zu erleben.

Im Jahr kommt eine Million Besucher

Für die gesamte Industrieregion Bilbao wurde mit dem Bau der Solomon R. Guggenheim-Foundation ein avantgardistisches Ausruferzeichen gesetzt. Es ist neben der Peggy Guggenheim Collection in Venedig und dem berühmten - von Frank Lloyd Wright entworfenen - Guggenheim-Museum in New York das dritte Museum der Stiftung, die sich damit international besser aufstellen wollte. Das Gesicht Bilbaos hat sich seit dem Museumsbau fundamental verändert. Als Standort für das neue Museum hatte Architekt Frank O. Gehry



JEFF KOONS HAT MIT SEINER FLORALEN HUNDE-SKULPTUR EINEN HEITEREN KONTRAST ZUR EHER KÜHLEN FASSADE GESETZT. FOTOS: PIXABAY

das Flussufer am Nervión ausgesucht. Entlang des Flusses wurde das Stadtquartier in der von Smog, Gewalt und Tristesse geprägten Stadt in den 90er-Jahren wiederbelebt. Zahlreiche Cafés, Bars und Geschäfte eröffneten und ein neues Selbstverständnis für hochgesteckte Ziele motivierte die Bürger Bilbaos. Durch das Museum wurden in der gesamten Region zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen. Kein anderer Museumsneubau außerhalb einer Hauptstadt hatte bis dahin für eine solche Veränderung gesorgt. Jährlich kommt seit der Eröffnung rund eine Million Besucher. Die 250 Millionen Euro Bau- und Betriebskosten - gerechnet auf 20 Jahre des Museumsbetriebes - hatten sich nach Berechnungen der Universität des Baskenlandes

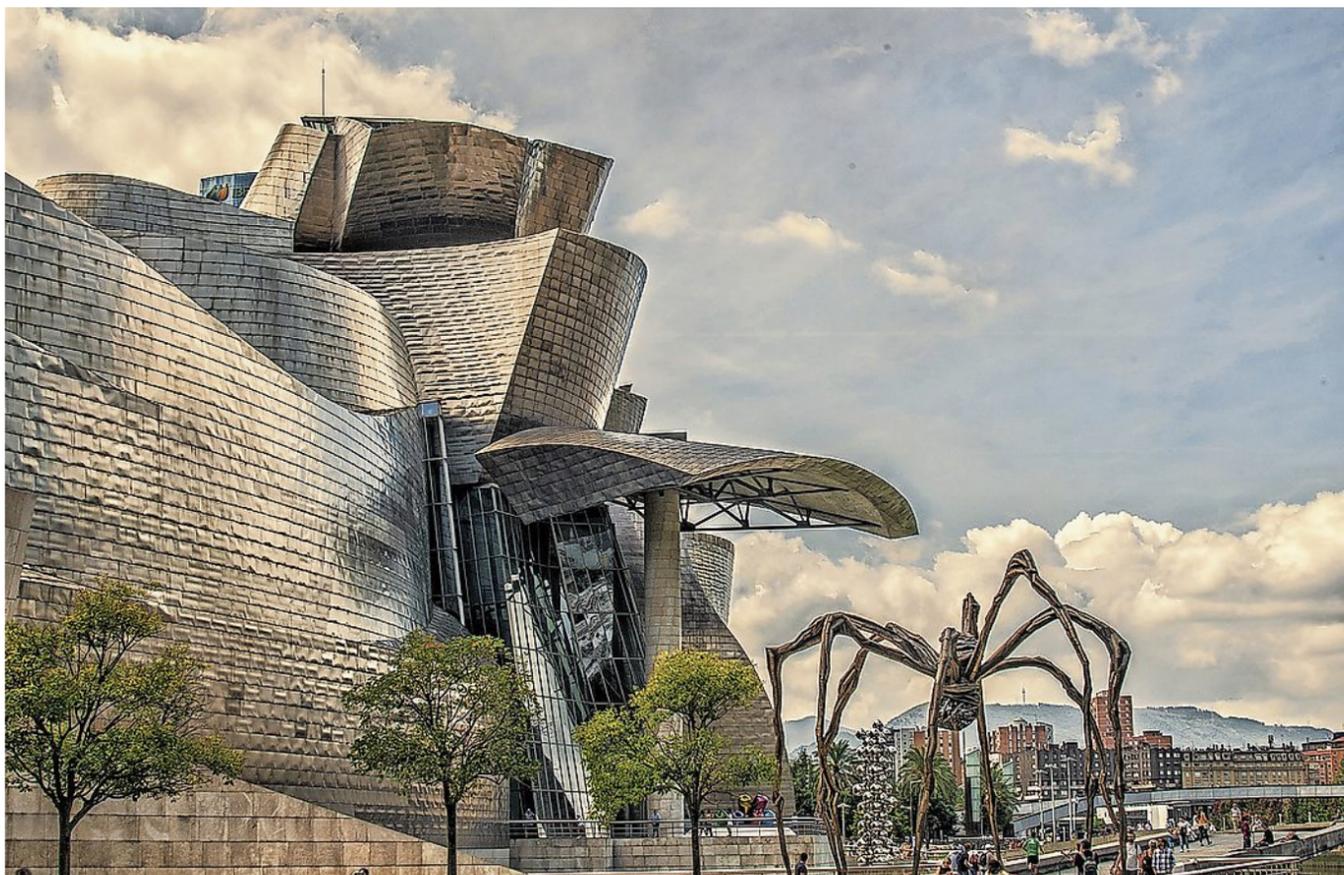
bereits nach sieben Jahren amortisiert. Der Bau des Guggenheim-Museums war Teil einer ambitionierten Stadtplanung seit den 1990er-Jahren. Bahngleise und Verkehrsachsen wurden in den Untergrund verlegt, was oberirdisch wertvolles öffentliches Bauland freisetzte. 1995 erhielt Bilbao eine Metro, die beide Uferseiten verband. Fünf Jahre später wurde das neue Flughafen-terminal des Architekten Santiago Calatrava eingeweiht, der mit seinen futuristischen Bauten in Valencia für Furore sorgte. Die Metro-Stationen stammen vom Stararchitekten Norman Foster, der städtebauliche Gesamtplan von César Pelli, der später auch den Torre Iberdrola, einen 165 Meter hohen Wolkenkratzer nahe des Zentrums Bilbaos, entwarf.

Die einzigartige Machart des Baus des Guggenheim-Museums, die keiner geometrischen Gesetzmäßigkeit unterliegt, stellte höchste Anforderungen an die Bautechnik. Mit einer neuartigen Konstruktionssoftware konnten die komplexen Formen in dreidimensionalen Räumlichkeiten berechnet werden. Die innere Struktur der Gebäudehülle besteht aus Metallstäben, die Dreiecksgitter bilden und auf tragenden Wänden und Decken ruhen. Durch die Software konnte die benötigte Anzahl der Stäbe, deren Anordnung und Ausrichtung für jede Stelle berechnet werden.

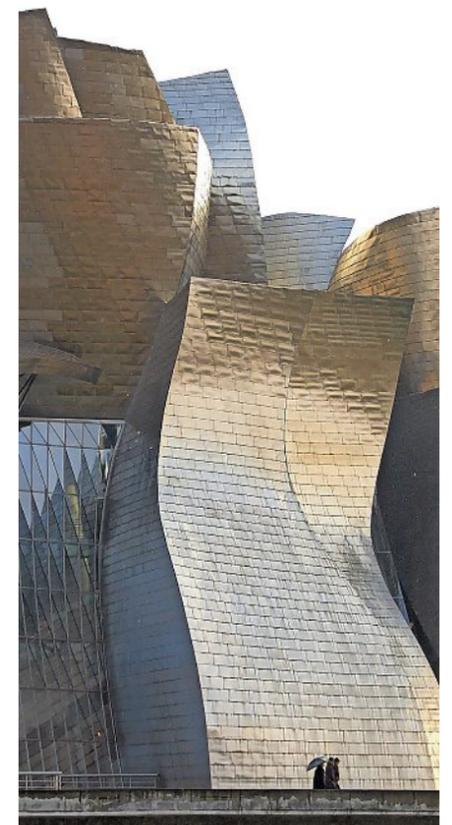
Höchste technische Anforderungen an den Bau

Einzigartig ist auch die äußere Hülle aus Titanplatten, Glas und Kalkstein. Für die Hülle wurden 33.000 Titanstücke von einem halben Millimeter Dicke verwendet, von denen jedes entsprechend seiner Lage eine einzigartige Form aufweist. Auf Titan als Material, das Charakter und Wärme vereint, kam Frank O. Gehry nach vielen Tests. Starker Wind lässt die Oberfläche der hauchdünnen Platten kräuseln, dennoch ist ihre Stabilität dem Stein überlegen. Während Steinfassaden im Laufe der Zeit verfallen, garantieren Titanbleche 100 Jahre Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen. Mit ihrer Oberfläche und den Formen der Platten spiegeln sie die traditionellen Industrien Bilbaos, der Metallurgie und Schifffahrt wider.

WOLFRAM SEIPP



DER EINGANGSBEREICH IN DAS GUGGENHEIM-MUSEUM IN BILBAO FÜHRT IN EINE WUNDERWELT MODERNER KUNST.



DIE GLÄNZENDE AUSSENFASSADE AUS HAUCHDÜNNEN TITANPLATTEN IST EINZIGARTIG UND SPIEGELT VERSCHIEDENE LICHTSTIMMUNGEN.

Unsere Neubauprojekte in grüner und ruhiger Lage von München:

Nachhaltig Ökologisch
Elektrische Rolläden

KfW 55 Energieeffizienzhaus
Stilvolle Sanitärausstattung

Massive Ziegelbauweise
Vorrichtung E-Mobilität

Lift im MFH
Fußbodenheizung

Tiefgarage im MFH
Parkettböden Eiche uvm.



In verkehrsberuhigter Lage von München-Berg-am-Laim entstehen auf einem herrlichen Grundstück 1 **Mehrfamilienhaus** mit 10 ansprechenden 1- bis 4-Zimmerwohnungen von ca. 31 m² bis 109 m² teils mit Hobbyräumen, Gärten, Balkonen, Dachterrassen. Öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn und Straßenbahn sind fußläufig erreichbar und eine gute Infrastruktur ist gegeben. Wohnungsbeispiel: Whg. Nr. 4 im EG: 3 Zimmer, privater Garten ca. 100 m², 95m² Wfl., 105,4 m² Nfl, KP: 967.800 €
Ein modernes **Einfamilienhaus** verfügt über UG, EG und OG mit einer Wohnfläche von ca. 209 m². Eine Einzelgarage wird erstellt.
EA in Bearbeitung



Alle Abbildungen aus Sicht des Illustrators

Vorankündigung: „Mein Kranzhorn“

München – Berg-am-Laim, Kranzhornstraße 9
6 Eigentumswohnungen + 2 Doppelhaushälften



Wohnungsbeispiel Nr. 4 im OG:

3 Zimmer, Bad, 2 Balkone
ca. 68,50 m² Wfl.,
ca. 71,80 m² Nfl.

2 Doppelhaushälften
ca. 126 m² Wfl.
ca. 161 m² Nfl.

Promenadenensemble „Truderinger Wald“

12 Eigentumswohnungen – Lift – Tiefgarage
Grundwasserwärmepumpe/Photovoltaikanlage



Wohnungsbeispiel Nr. 5 im OG:

3 Zimmer, 2 Bäder, 1 Loggia,
1 Balkon
ca. 87,60 m² Wfl.,
ca. 92,80 m² Nfl.

KP: 865.000,- €



Beratung und provisionsfreier Verkauf:



MHM
Massiv Hausbau München
GmbH & Co. KG

Information:

info@m-h-m.de
www.m-h-m.de
089-43 70 760

DAS SIND JA GANZ NEUE TÖNE!

Der Möbelhersteller Fritz Hansen legt ENTWÜRFE VON CECILIE MANZ in mehr Farben auf. Die Designerin zählt zu den Protagonisten skandinavischer Entwurfskunst



DIE CARAVAGGIO-PENDELLEUCHE GIBT ES IN VIER NEUEN FARBEN.



SKANDINAVISCHES FLAIR MIT INDIVIDUELLEN KOMBINATIONEN.



DIE INDUSTRIEDESIGNERIN CECILIE MANZ ENWIRFT MÖBEL UND LAMPEN.

FOTOS: FRITZ HANSEN



MODERNER MINIMALISMUS: DIE ESSGRUPPE MONOLIT.



ELEGANTE POUFS IN SOFTEN TÖNEN.

Die dänische Industriedesignerin Cecilie Manz ist eine der führenden ihrer Branche. Geboren 1972, besuchte sie die Royal Academy of Fine Arts in Kopenhagen sowie die Aalto University School of Arts in Helsinki und schloss ihre Studien 1997 ab. 1998 gründete sie ihr eigenes Studio Manz Lab. Seitdem entwirft sie Möbel, Accessoires, Schmuck und Leuchten für bekannte Marken wie Lightyears, Nils Holger Moormann, Fredericia Furniture, Fritz Hansen, Bang & Olufsen, Duravit, Hermès und Muuto. Zu den vielbeachteten Entwürfen der preisgekrönten Dänin zählen die Leuchte „Caravaggio“ (2005) für Lightyears und der Beistellisch „Micado“ aus Eichenholz, welcher Teil der Designkollektion des Museums of Modern Art (MOMA) in New York ist. Selbiger stammt aus dem Jahr 2003 und besteht aus drei locker umeinander arrangierten Holzstäben mit schwarzen Enden, die eine runde Tischfläche tragen und diese dabei durchbrechen. Wie so oft bei guten Entwürfen erscheinen Bestandteile und Machart qualitativ und dabei simpel: Die in Tischhöhe verdickten Holzstäbe tragen die mit drei Bohr-

löchern versehene Scheibe – die vier Bestandteile sind dabei so konstruiert, dass das Modell bei aller Schlichtheit eine hohe Stabilität aufweist. Ein kleines Kolumbus-Ei, wenn man so will.

Erst die Funktion, dann das Design

Zu den Grundsätzen und zur Design-Philosophie von Cecilie Manz gehört es stets, Qualität und Funktion an erste Stelle zu setzen. Dazu spricht sie neuen Produkten nur dann eine Existenzberechtigung zu, wenn sie wirklich benötigt werden. Sie sagt: „Ich entwerfe nur Dinge, die für mich eine Bedeutung haben. Mein allgemeines Ziel ist es, immer ein klares Argument zu haben, das die von mir entworfenen Designs legitimiert. Die Funktion ist entscheidend, und wenn ich keinen guten Grund für die Existenz eines neuen Produkts finden kann, ist es besser, es nicht herzustellen.“ Als Cecilie Manz 2014 den Kul-

turpreis des dänischen Kronprinzenpaares erhielt, kommentierte dies Prinz Frederik so: „Das Faszinierende an Cecilie Manzs Design ist, dass trotz der Vielfältigkeit ihrer Arbeiten ein klar erkennbarer Ton zu erkennen ist. Die Grundidee ist in Manzs Design immer stark, sie weckt Assoziationen an historische gestalterische Erkenntnisse und spiegelt zugleich klar die Gegenwart wider.“

Typisch für die dänische Designerin sind natürliche Materialien und weiche Töne. Das gilt auch für ihre Modelle für den dänischen Möbelhersteller Hansen, welcher in München in mehreren Shops sowie mit eigenem Showroom vertreten ist. Neben der bereits erwähnten Leuchte „Caravaggio“ bereichern der Sessel „Monolit“ und ein Poufausstoff und Leder die Fritz-Hansen-Kollektion und beweisen das Könnertum von Manz. Während der skulpturale „Monolit Chair“ einer modernen Interpretation des Polsterstuhls entspricht, trägt die schlanke, gleichzeitig charakterstarke Silhouette die typische Handschrift der Designerin: Der Sitz vermittelt ein Gefühl der Geborgenheit und ist zugleich zeitgemäß und zeitlos.

Die elegante CM-Pouf-Serie wird nun um neue Farb- und Textilkombinationen erweitert, welche die Kombinationsmöglichkeiten des Entwurfs auf eine noch größere Bandbreite von Räumen übertragen. Die Serie wird durch zwei kleine Hocker in den Tönen Steel Grey, Pale Yellow und Pure und drei große Hocker in Natural, Grey und Warm Sand ergänzt. Für den Sockel und das Oberteil stehen natürliches Leinen sowie weitere verschiedene Materialien zur Verfügung, darunter Pure Leather und der Stoff Steelcut des ebenfalls dänischen Unternehmens Kvadrat.

Die Caravaggio-Pendelleuchte von Cecilie Manz für Fritz Hansen erlangte bei ihrer Markteinführung im Jahr 2005 sofort den Status einer Design-Ikone. Fritz Hansen aktualisiert den beliebten Entwurf jetzt in vier neuen Farben mit mattem Finish: Warm Grey, Dusty Green, Patina Green und Rusty Red verleihen den Pendelleuchten P1, P2 und P3 ein modernes und gedämpftes skandinavisches Flair und bilden einen schönen Kontrast zur ursprünglichen Hochglanzoberfläche des Designs.

FRANZISKA HORN

INFO UNTER [HTTPS://CECILIEMANZ.COM/](https://ceciliemanz.com/)



Wir verkaufen auch Ihre Immobilie! Hier erhalten Sie in wenigen Minuten einen ersten Richtwert.

16012: Gardasee – Gardone Sopra

Großes Ferienhaus bzw. Stadthaus in Gardone Sopra mit traumhaftem Seeblick

Die großzügige und zentral gelegene private Stadthausvilla befindet sich in Gardone Sopra, etwa 5 Minuten zu Fuß vom Vittoriale degli Italiani (Museum mit Amphitheater) und 2 Minuten vom Botanischen Garten - André Heller entfernt. Weitere ca. 15 Minuten zu Fuß befindet sich die herrliche Seepromenade, wo Sie Restaurants, Bars und Geschäfte für den täglichen Bedarf finden. Auch die Schiffsanlegestelle, für Ausflüge rund um den See, ist fußläufig in etwa 10 Minuten zu erreichen. Auch die Schule in Gardone, mit Gymnasium, erreichen Sie fußläufig in 5 Minuten.

167 m² Wfl., 190 m² Grund, 6 Zimmer, zwei große Dachterrassen (S/W-Terrasse 9 m² und N/O-Terrasse 26,5 m²) und wunderbarem Seeblick, Masterschlafzimmer mit En-Suite-Bad inkl. Whirlpool, zweites Duschbad, Gäste-WC, hochwertig ausgestattete Küche, Klimaanlage in jedem Zimmer, TG- und Außenstellplatz, Waschraum und Keller, Energieausweis in Erstellung (liegt laut ital. Recht bei Notartermin vor).

KP € 820.000,- Provisionsfrei für Käufer



Unsere aktuellen Neubauten in München-Trudering



Bezugsfertig ab Ende 2026

15385: München – Trudering

Großzügige Neubau-DHH in München-Trudering

Ruhige Lage, Baubeginn ab März 2025, Bezug Ende 2026.

Energiesparende Ziegelbauweise und Heizung mit Grundwasserwärmepumpe,

Einzel-Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Parkett,

Einzelstellplätze in der Tiefgarage, formschöne Vollholztreppe,

EA-B, EEK-A+, 14,8 kWh/m² a, Grundwasserwärmepumpe

DHH 1: 5 Zimmer, 161,89 m² Wfl., 221 m² Grund,

€ 1.585.000,-

DHH 2: 5 Zimmer, 161,89 m² Wfl., 207 m² Grund,

€ 1.545.000,-

- Provisionsfrei für Käufer -



Bezugsfertig ab Ende 2026

15392: München – Trudering

Charmante 3-Zimmer-Neubauwohnungen mit Balkon oder Terrasse in Trudering

Grundwasserwärmepumpe, Fußbodenheizung, TG, Video-Sprechanlage, Aufzug,

EA-B, EEK-A+, 10,7 kWh/m² a, Grundwasserwärmepumpe

EG Wohnung 1: 3-Zi.-Gartenwohnung, 77,71 m², 63 m² Garten, **€ 889.500,-**

Wohnung 2: 3-Zi.-Gartenwohnung, 77,43 m², 23 m² Garten, **€ 898.500,-**

OG Wohnung 3: 3-Zi.-Wohnung, 78,33 m², 9,24 m² Westbalkon, **€ 892.000,-**

Wohnung 4: 3-Zi.-Wohnung, 78,33 m², 9,24 m² Westbalkon, **€ 898.500,-**

DG Wohnung 5: 3-Zi.-Wohnung, 75,60 m², 7,80 m² Westterrasse, **€ 883.000,-**

Wohnung 6: 3-Zi.-Wohnung, 75,60 m², 7,80 m² Westterrasse, **€ 889.500,-**

- Provisionsfrei für Käufer -

DIE SCHWABEN MACHEN ES VOR

DAS MINIMALHAUS IN LEUTENBACH beweist, dass ein Eigenheim auch heutzutage erschwinglich sein kann

Hausbau ist hierzulande nur etwas für Betuchte. Nicht nur, weil Grundstücke rar sind und horrende Summen kosten, sondern weil immer nur hochwertig und luxuriös gebaut wird. Kaum ein Architekt oder Handwerksbetrieb will sich auf eine günstige Variante einlassen. Und so wird hier zu Höchstpreisen für die Ewigkeit gebaut, obgleich die Zeit bis zum Abriss immer kürzer wird. Wenn die Wohnungsnot in Deutschland überwunden werden soll, ist daher ein Umdenken nötig, damit mehr Privatinitiative auf dem Wohnungsmarkt für Entlastung sorgen kann. Und günstiges Bauen ist möglich. Inzwischen gibt es viele Beispiele guter Architektur, die trotz niedriger Kosten keinesfalls billig daherkommt.

Das Remshalder Architekturbüro Florian Stocker ließ sich auf einen solchen Auftrag ein und baute vor einigen Jahren in Leutenbach bei Stuttgart ein Minimalhaus für 193.000 Euro, sogleich mit der Auszeichnung „Beispielhaftes Bauen“ bedacht. Das Grundstück von 260 Quadratmetern kostete 90.000 Euro und wurde für 12.000 Euro erschlossen. Zusammen mit den Planungskosten von 42.000 Euro ergab sich eine Bruttosumme von 337.000 Euro. Das ist im über- teuerten Großraum Stuttgart ein Schnäppchen.

Nutzfläche von 220 Quadratmetern

Die bebaute Fläche von 120 Quadratmetern lässt immerhin noch eine Gartenfläche von 140 Quadratmetern übrig. Die Nutzfläche des Hauses beträgt 220 Quadratmeter, davon 160 beheizt, den Rest machen Garage im EG und der Balkon im ersten Obergeschoss aus. Die Anordnung des alten Bauernhofes wurde erhalten, sodass ein Teil der Bausubstanz des Vorgängerbaus genutzt werden konnte, wobei insgesamt der rurale Ortscharakter erhalten werden konnte. Verbaut wurden hier industrielle Materia-



ZUR STRASSE HIN BEHIILT DAS HAUS DAS ERSCHEINUNGSBILD EINES BÄUERLICHEN NUTZGEBÄUDES.

FOTOS: ATELIER FLORIAN STOCKER

lien und Betonhalbfertigteile, ferner Abbruchmaterial des Vorgängerbaus, Abfallmaterialien und Industrieschrott. So entstand ein „leichtes, offenes und reduziertes Haus“ – ein Minimalhaus eben. Ein wesentliches Einsparpotenzial entstand durch das Prinzip Rohbau=Ausbau. Das tragende Betonskelett aus Halbfertigteilen wurde sorgfältig aneinandergesetzt, sodass Decke, Stützen und Wände in Sichtbetonqua-

lität verblieben. Nur die Fugen mussten vergossen werden. Der gaubenartige Vorbau besteht aus einer sichtbaren Stahlkonstruktion. Die Hülle auf Straßenebene behielt in Form von Schwartenbrettern (sonst Abfallbretter für Hackschnitzel und Brennholz) eine raue, natürliche Qualität. In den Obergeschossen kamen als Hülle für Wand- und Dachflächen Blechsandwichenelemente aus dem Hallenbau

ohne weitere Bekleidung zur Anwendung. Als Unterkonstruktion für das per Terrassentür und Außentreppe erreichbare Holzdeckauf der Südseite – darunter ein Autostellplatz – stand eine ausgemusterte Maschinenbühne des Bauherrn zur Verfügung. Die Stahlbrüstung erhielt ein leichtes, spielerisches Stabwerk.

Offener Grundriss

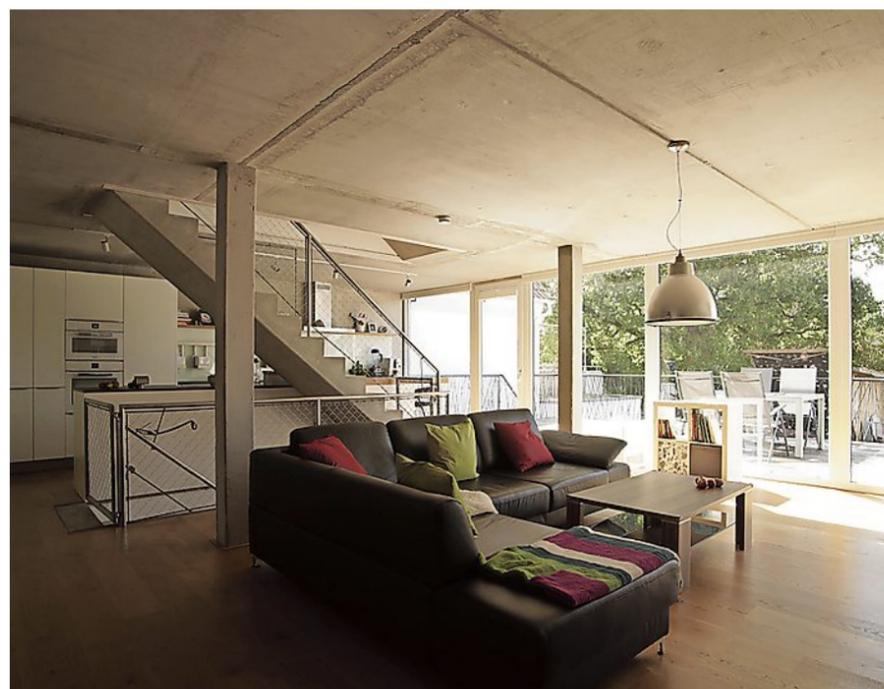
Der Ausbau ist in wenigen Worten in der Webpräsentation des Architekten beschrieben: „Geländer und Treppen wurden auf ein konstruktives, rohes Minimum begrenzt. Auch hier wurden Stahlbetonfertigteile eingesetzt in Verbindung mit rohen Edelstahlrohren. Wände wurden nur in Ebene 2 eingebaut.“ Dort befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Bad. Die Grundrisse sind sonst offen. Auf Ebene 1 mit Küche, Wohn- und Essbereich ist nur noch die Gästetoilette abgetrennt.

Zum energetischen Konzept: Beheizt sind die Wohnräume auf den Ebenen eins bis drei. Ebene null mit Garage und Betriebsräumen ist lediglich temperiert. Das Gasbrennwertgerät als Heizung ist mit einem wasserführenden Kaminofen kombiniert. Da das Budget noch nicht aufgebraucht war, konnte eine per Kaminofen gespeiste Fußbodenheizung und eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung ergänzt werden. Dank der Stahl- und Betonkonstruktion konnten große Fenster und Glasflächen nach Süden eingebaut werden, die solare Energiegewinne ermöglichen. Die Elektrik ist in Kabelkanälen aufwendig geführt. Die Beschattung ist innen angebracht, wird im Sommer aber teils auch von der mächtigen Eiche im Garten übernommen. Die Natursteine zur Gartengestaltung stammen aus dem Stallgeschoss des abgebrochenen Bauernhauses.

REINHARD PALMER



GROSSE GLASFLÄCHEN NACH SÜDEN ZUM GARTEN HIN UND IM WESTGIEBEL ERMÖGLICHEN IM WINTER DIE NUTZUNG DER SONNENWÄRME.



DIE BETONKONSTRUKTION BESTEHT AUS HALBFERTIGTEILEN UND BLIEB IM WOHNBEREICH SICHTBAR. KÜCHE, WOHN- UND ESSBEREICH IST EIN GROSSER BALKON VORGELEGERT.



DIE STAHLKONSTRUKTION DES GAUBENARTIGEN VORBAUS BLIEB INNEN UNVERKLEIDET.



GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum



Haidhausen

Spektakuläres Penthouse mit Gebirgsblick

Diese beeindruckende Dachgeschosswohnung liegt im Herzen des angesagten und lebendigen Stadtteils Haidhausen, im jüngeren Teil des charmanten Franzosenviertels. Die Immobilie überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss. Ein Aufzug bringt Sie mühelos in die oberste Etage. Dank der modernen Gestaltung bietet diese Wohnung ein offenes und repräsentatives Wohnambiente.

3 Zimmer | Ca. 131 m² Wfl. | Ca. 75 m² Dachterrasse | Balkon
Einbauküche | 2 Bäder | 5. OG + DG mit Lift | Baujahr 2006
HZG FW, EA-B, 114 kWh/(m²a), EEK D

KP *€1.698.500,- | Objekt ID: 8072



Traum Dachterrassenwohnung | Schwabing

2 Zimmer | Ca. 106 m² Wfl. | Landhaus-Dielen
Einbauküche | 2 Bäder | Lift | Kamin | Sauna
Bj. 1899 | KP *€1.449.000,- | Objekt ID: 7914
HZG Gas EA-V, 61 kWh/(m²a), EEK B



Altbaufair in Toplage | Schwabing

4 Zimmer | Ca. 120 m² Wfl. | Parkett | Lift
Tageslichtbad | Gäste WC | 4. Stock
Bj. 1949 | *KP €1.190.000,- | Objekt ID: 8075
HZG FW EA-V, 106 kWh/(m²a), EEK D



Wohn- & Geschäftshaus | Garmisch-Partenkirchen

Ca. 881 m² Grund | Ca. 1.090 m² vermietbare GFA
3 Wohneinheiten | 1 GW | 34 TG-Stellplätze
Bj. 1993 | KP: auf Anfrage | Objekt ID: 8021
Energieausweis in Erstellung



Wohn- & Geschäftshaus | Garmisch-Partenkirchen

Ca. 1.872 m² Grund | Ca. 1.354 m² vermietbare
Gesamtfläche | 8 Wohneinheiten | 3 Gewerbe-
einheiten | 24 TG - Stellplätze | Bj. 1991
Kaufpreis auf Anfrage | Objekt ID: 8020
Energieausweis in Erstellung



Wohn- & Geschäftshaus | Mittenwald

Ca. 1.150 m² Grund | Ca. 884 m² vermietbare
Gesamtfläche | 7 Wohneinheiten | 2 Gewerbe-
einheiten | 15 Stellplätze | Bj. 1990
Kaufpreis auf Anfrage | Objekt ID: 8019
Energieausweis in Erstellung



Wohn- & Geschäftshaus | Mittenwald

Ca. 3.451 m² Grund | Ca. 2.310 m² vermietbare
Gesamtfläche | 10 Wohneinheiten | 3 Gewerbe-
einheiten | 50 Außen & 45 TG - Stpl. | Bj. 1995
Kaufpreis auf Anfrage | Objekt ID: 8022
HZG Gas EA-V, 125,80 kWh/(m²a), EEK D

*zzgl. Käuferprovision



Geschäftsführer: Michael Graf



Verkaufen Sie Ihre Immobilie erfolgreich mit
Graf Immobilien - für anspruchsvolle Käufer, die
auf der Suche nach exklusiven Angeboten sind.

Graf Immobilien GmbH
Innere Wiener Str. 13
81667 München

T +49 89 66 67 68 90
M info@grafimmo.de
www.grafimmo.de





SIE IST PROMOVIERTER HISTORIKERIN, JOURNALISTIN, MUSEUMSGRÜNDERIN, ALTBAU-EXPERTIN: FÜR IHR ENGAGEMENT ERHIELT SYBILLE KRAFFT IM JAHR 2024 DAS BUNDESVERDIENSTKREUZ.

HOCHKONZENTRIERTE ZEITGESCHICHTE: DAS BADEHAUS DES LAGERS FÖHRENWALD SOLLTE 2012 ABGERISSEN WERDEN. 2018 WURDE ES NACH MEHRJÄHRIGEM UMBAU ALS ERINNERUNGSRORT ERÖFFNET.

FOTOS: FRANZISKA HORN

EIN ZUHAUSE FÜR EINEN ORT MIT VIEL GESCHICHTE

Die Historikerin und Journalistin Sybille Krafft engagiert sich für den Denkmalschutz und rettet historische Bauwerke. Wie aus einem Abrissobjekt ein **LEBENDIGES MUSEUM** wurde, zeigt der Erinnerungsort Badehaus in Waldram

Es gibt hier Geschichten über Geschichten“, sagt Sybille Krafft auf dem Vorplatz des Erinnerungsorts Badehaus in Waldram, einem Ortsteil von Wolfratshausen südlich von München. Mehrere Jahrzehnte „deutsche Geschichte wie unter dem Brennglas“ hat sie mit ihrem Team hier erforscht und aufgedeckt. Sie erzählt: „2012 haben wir begonnen, um das alte Haus zu kämpfen, da es abgerissen werden sollte. Kaum einer hier aus dem 3000-Einwohner-Ort Waldram wusste noch von dessen Vergangenheit: 1939 war das Badehaus für die männlichen Zwangsarbeiter der nahen Munitionsfabriken errichtet worden, als Teil des vom NS-Regime geplanten Lagers Föhrenwald. Später, nach Ende des Zweiten Weltkriegs, diente Föhrenwald als Auffanglager für ‚Displaced Persons‘, für Heimatlose also. Zwischenzeitlich lebten an die 10.000 Überlebende der Schoah im Camp, bevor das Lager 1957 ans Katholische Siedlungswerk verkauft und geräumt wurde.“ Die neuen Eigentümer schütteten die in den Nachkriegsjahren im Keller eingerichtete „Mikwe“ zu, wie das jüdische Tauchbad für die rituelle Reinigung heißt. Auch die Namensgebung unterlag dem Wandel: Aus dem Föhrenwald der NS-Zeit entstand nach Kriegsende das jüdische Ferenwald, später das heutige Waldram.

„Das Badehaus ist ein bauhistorisches Juwel und einer der letzten öffentlichen Bauten der NS-Zeit im Wolfratshausener Stadtteil Waldram. Deswegen haben wir 2012 einen Verein gegründet und das Gebäude der katholischen Kirche abgerufen. Mit der Zeit formierte sich



DAS 700 QUADRATMETER UMFASSENDE GEBÄUDE BIETET MIT SEINEN DIVERSEN AUSSTELLUNGSBEREICHEN TIEFE EINBLICKE IN DIE VIELSCHICHTIGE VERGANGENHEIT VON WALDRAM.

das Ziel, einen gesellschaftspolitischen Erinnerungs- und Begegnungsort zu schaffen, den jeder einmal gesehen haben sollte, ebenso wie die ehemaligen Konzentrationslager in Dachau oder Flossenbürg“, so Krafft weiter. Ohne diese Initiative gäbe es das historische Haus nicht mehr. Ein langgestrecktes, spitzgiebeliges, im sogenannten Heimatstil erbautes Gebäude, auf den ersten Blick eher unscheinbar – mit Intention: Angeglihen an die typisch regionale Bauweise, sollte nichts von der in den 1930er-Jahren geplanten Anlage auf die im nahen Forst

gelegenen Munitionsfabriken hindeuten. Achitektonische Tarnung also.

Es klingt wie ein Husarenstück: Nach über 17.000 ehrenamtlichen Arbeitsstunden eröffnete das sanierte und umgestaltete Badehaus im Oktober 2018 als Museum – und zählt bis heute bereits rund 22.000 Besucher. Zum Erinnerungsort gehören das Max-Mannheimer-Forum und mehrere Ausstellungsräume innen wie außen, die eindrucksvolle Exponate der Vergangenheit zeigen – nahbar, anschaulich und detailgenau aufbereitet. Wer Sybille Krafft über den Ort und

seine Menschen sprechen hört, spürt die persönliche Anteilnahme an all den Schicksalen, von denen die etablierte Dokumentarfilmerin und Journalistin berichtet. Über 90 jüdische Biografien recherchierte sie mit ihrem Team und verewigte die persönlichen Begegnungen mit Überlebenden in Interviews.

„Wenn Mauern reden könnten“ – dieses Motto könnte wohl über allen beruflichen Projekten von Museumsleiterin Krafft stehen, die allein für ihre BR-Reihe „Leben mit einem Denkmal“ über 25 Dokumentarfilme drehte. Aussagestarke Orte vor dem Vergessen bewahren, per Schulterblick die Dinge im toten Winkel erkennen und diese in den Fokus rücken, um sie zugänglich und zukunftsfähig zu machen, das zeichnet ihre Arbeit aus. Dazu zählen ebenso Objekte wie Schloss Erkersreuth in Selb, der Berggasthof Streichen im Chiemgau und das Haus „Juden-gasse 10“ in Rothenburg ob der Tauber – allesamt „Schützlinge“ der energischen Altbauprojektlerin, in Zusammenarbeit mit der gemeinnützigen Initiative „Kultur Erbe Bayern“, deren Vereinsvorsitzende und Mitgründerin sie ist. Ihr Engagement für alte Bausubstanz wurde vielfach preisgekrönt, so etwa mit dem Deutschen Preis für Denkmalschutz. 2024 erhielt Sybille Krafft das Bundesverdienstkreuz am Bande. Aus der Laudatio: „Dr. Krafft vollbringt beispiellose Leistungen für das Bewahren des einzigartigen kulturellen Erbes Bayerns und für eine lebendige Erinnerungskultur: Mit dem Erhalt von Denkmälern gibt sie der Erinnerung ein Gesicht und baut damit Brücken aus der Vergangenheit in die Zukunft.“

FRANZISKA HORN

DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN DER ENERGIEWENDE – EINE FACHTAGUNG DES BFW BAYERN STELLT SICH AKTUELLE FRAGEN UND SUCHT PRAXISNAHE STRATEGIEN

Unter dem Motto „Die Immobilienwirtschaft in der Energiewende - zukunftsfähig die aktuellen Anforderungen meistern“ standen bei einer Tagung des BFW Bayern Lösungsansätze im Fokus.

Die Folgen der Energiewende stellen in der für die Immobilienwirtschaft bereits sehr angespannten Situation eine zunehmende Belastung dar. Grund genug für die Bayerische Immobilienbranche, der Einladung des Verbandes zu folgen, neue Strategien auszuloten und zu diskutieren, wie diesen Herausforderungen begegnet werden kann.

Zahlreiche Gäste, sowohl Unternehmer, als auch Persönlichkeiten aus der Politik und Verwaltung, kamen zusammen. Mit einem Hinweis auf die zerbrochene Regierung in Berlin und die damit einhergehenden Unklarheiten, verdeutlichte BFW Bayern Präsident



Fachlicher Austausch während der Diskussionsrunde vlnr.: Moderatorin Dr. Katrin Grumme, Geschäftsführerin, EGCP Projektentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH; Thomas Bader, Inhaber und Geschäftsführer, Leipfinger-Bader GmbH; Johann Thierer, Geschäftsführer, MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH; David S. Christmann, Vorsitzender der Geschäftsführung, UBM Development Deutschland GmbH.

wies auf die aktuelle Verunsicherung hin, deren Bekämpfung sich die Bayerische Staatsregierung zur Aufgabe mache. Energie

Einen versierten technischen Input gaben die beiden Key Accounter für Bau- und Wohnungswirtschaft der Vaillant Deutschland GmbH & Co. KG, Norbert Einhellig und Markus Wild. Bei der energetischen Versorgung in der Energiewende sei es wichtig, flexibel zu bleiben. Denn genauso verschieden wie die Voraussetzungen in den Versorgungsgebieten wären die energetischen Lösungen.

Thomas Bader, Inhaber und Geschäftsführer der Leipfinger-Bader GmbH, stellte ein Konzept vor, wie in kurzer Zeit kostengünstig und energieeffizient wirtschaftliches Bauen gelingen kann. Sein Unternehmen hat den Ziegel zu einem hochmodernen Baustoff weiterentwickelt und dadurch vielfältige Einsatzmöglichkeiten geschaffen. Daneben widmet es sich modernen

Wohnraumlüftungssystemen und der Frage, wie man Gebäude künftig heizen und kühlen kann.

In einem Exkurs zum Thema Wassermanagement informierte der Leiter für technischen Service und Schulungswesen der Oventrop GmbH & Co. KG, Dieter Stich, nach einer rechtlichen Einordnung für Vermieter und Bestandhalter, über Problemlagen und Bekämpfungsstrategien hinsichtlich Legionellen. Reines Trinkwasser gilt in Deutschland zwar als Selbstverständlichkeit, ist ohne technische Lösungen in Gebäuden aber schnell gefährdet.

Bei der energetischen Sanierung des Altbestands kommen automatisch auch komplexe rechtliche Fragen auf. Grund genug für den BFW Bayern, die Kanzlei für Immobilien- und Baurecht,

Prof. Hauth & Partner, um eine professionelle Einschätzung zu bitten. Die Rechtsanwälte Thomas J. Frank und Julian Zinn erörterten nicht nur die Hauptanwendungsfälle von Regelungen bei einer energetischen Sanierung, sondern widmeten sich auch explizit den Mieterstrommodellen mit ihren vertraglichen Regelungen.

Ein weiteres zukunftsfähiges Beispiel aus der Baupraxis lieferte David S. Christmann, Vorsitzender der Geschäftsführung der UBM Development Deutschland GmbH, anhand der in München entstehenden „Timber Factory“. Bei diesem Projekt in Holz-Hybrid-Bauweise wird sowohl Wert auf klimafreundliche Energieversorgung, als auch auf hohe Nachhaltigkeitsstandards gelegt.

Die Vor- und Nachteile des Holzbaus und möglicher Massivbau-Alternativen waren auch in der Diskussionsrunde ein viel diskutiertes Thema. Unter der fachkompetenten Moderation von Dr. Katrin Grumme, der Geschäftsführerin der EGCP Projektentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, betrat, neben den Referenten Bader und Christmann, auch der BFW Bayern Vorstand und Geschäftsführer der MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH, Johann Thierer, das Podium. Thierer verdeutlichte unter anderem das Problem der zu hohen technischen Anforderungen im Gebäudeinneren. Nur wenn diese unverhältnismäßigen Bestimmungen abgeschafft würden, sei günstiges und nachhaltiges Bauen in Zukunft möglich, stimmten alle überein.



Während des politischen Grußwortes der Staatsministerin a.D. und Landtagsabgeordneten Kerstin Schreyer war der Saal prall gefüllt.

Eisele in seiner Einführung, worauf es gerade jetzt ankommt. Um den Anforderungen der Energiewende gerecht zu werden, müsse von den Entscheidern einiges sichergestellt werden. Neben einer stabilen Förderungs- und Finanzierungskulisse müssen vor allem die fehlenden verlässlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Planungssicherheit wiederhergestellt werden.

Als fachkundige Ansprechpartnerin richtete sich die ehemalige Bayerische Bauministerin und stellvertretende Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft, Landesentwicklung, Energie, Medien und Digitalisierung des Bayerischen Landtages, Frau Abgeordnete Kerstin Schreyer, an das Publikum. Auch sie

müsse nicht nur verlässlich zur Verfügung stehen, sondern auch bezahlbar sein. Sie bekräftigte den Verband, weiterhin seine praxisnahen Forderungen einzubringen und lobte den BFW Bayern als wichtigen Partner der Politik.

Die größte Herausforderung bei der Energiewende liegt im Bestand. Darauf Bezugnehmend erörterte Frank Melzer, Stellv. Niederlassungsleitung München/Bad Aibling der B&O Bau Bayern GmbH, mit anschaulichen Praxisbeispielen, wie durch Formen der seriellen baulichen und energetischen Sanierung neuer Wohnraum geschaffen werden kann. Statt Abriss könne der Bestand so erhalten und noch dazu für alle Beteiligte sozialverträglich und bezahlbar erweitert werden.



Am Rande der Veranstaltung nutzten die Gäste die Gelegenheit zum Netzwerken. Hier im Gespräch BFW Bayern Geschäftsführer Peter Hülsen (links) mit Christoph Zahn von der Schüller Möbelwerk KG (rechts).

FREIHEIT DES NEUEN BAUENS

Die Architektenvereinigung **DER RING** propagierte individuelles Gestalten

Das erste Drittel des 20. Jahrhunderts war in Sachen Architektur in Deutschland von einer spannungsreichen Auseinandersetzung zwischen traditionsbewussten und avantgardistischen Strömungen geprägt. Ausgetragen wurde sie auch mittels Gründungen von Vereinigungen, Vereinen, Gesellschaften und Schulen, wobei die Idee der Architektur als Gesamtkunstwerk das gesamte Spektrum der bildenden Kunst und des Designs einbezog. Der erste Zusammenschluss von weittragender Bedeutung war sicher der Deutsche Werkbund, der als wirtschaftskulturelle „Vereinigung von Künstlern, Architekten, Unternehmern und Sachverständigen“ 1907 in München gegründet wurde und bis heute existiert.

Die Abwendung vom Historismus zugunsten der Sachlichkeit in der Idee des „Form follows function“ des „Neuen Bauens“ griff Walter Gropius in Weimar auf, um daraus im Staatlichen Bauhaus, einer Kunstschule, eine avantgardistische Kunstepoche zu formen, die zunehmend die Tätigkeit des Werkbunds be-

einflusste und 1927 in der Weißenhof-Siedlung in Stuttgart kulminierte. Die dort präsentierten Ideen vertrat auch die 1926 in Berlin gegründete Vereinigung führender Architekten „Der Ring“. Hervorgegangen ist sie aus dem zwei Jahre zuvor gegründeten „Zehner-Ring“, der jedoch auf Berlin beschränkt blieb und daher wenig bewirken konnte. Im neuen Ring sollte sich mit Anschluss an die Internationale Moderne das Neue Bauen der Weimarer Republik in Deutschland und Österreich gegen die konservativen Kräfte stemmen. Auch die Berliner Künstlervereinigung Novembergruppe wurde eingeladen. „Kein Verein. Kein Vorstand. Logencharakter, mit allen damit gegebenen Verpflichtungen der Mitglieder untereinander und nach außen“, so das Gründungsdokument der konstituierenden Sitzung.

Zu den Mitgliedern des Zehner-Rings Otto Bartning, Peter Behrens, Hugo Häring, Erich Mendelsohn, Ludwig Mies van der Rohe, Hans Poelzig, Walter Schilbach sowie den Brüdern Bruno und Max Taut stießen nun unter anderem große Persönlichkeiten

wie Hans Scharoun, Bernhard Pankok, Walter Behrendt und Walter Gropius dazu. Die konservativen Gegner der Moderne schlossen sich schon ein Jahr darauf zur Architektenvereinigung „Der Block“ zusammen, um aus dem Historismus heraus eine Architektur zu entwickeln, mit der einige Mitglieder im Kampfbund für Deutsche Kultur den Weg zur nationalsozialistischen Bauweise bereiteten, während alle avantgardistische Strömungen 1933 der Gleichschaltung zum Opfer fielen.

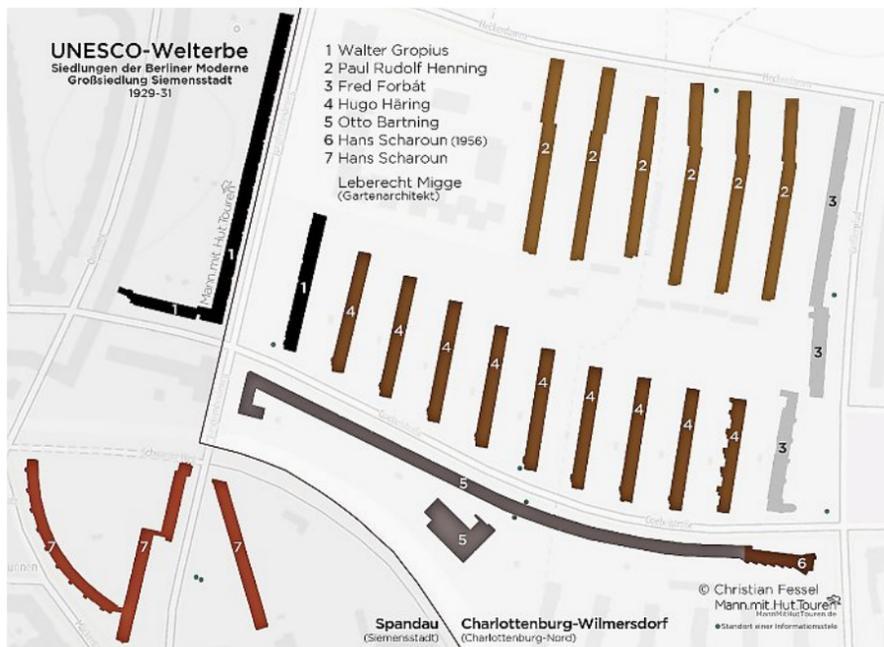
Die logenartige Form des Zusammenschlusses Der Ring sollte den individuellen Ausprägungen der Arbeit einzelner Mitglieder Rechnung tragen. Deshalb gab es auch keine einheitlichen Richtlinien. Das einzige Projekt, an dem gleich sechs Mitglieder – Bartning, Fred Forbat, Gropius, Häring, Paul Rudolf Henning und Scharoun – wirkten, wurde die Berliner Großsiedlung Siemensstadt (1929–1931), heute Unesco-Welterbe.

Eigentlich befindet sich die zu den Siemenswerken gehörende Siemensstadt im Bezirk Spandau, doch die sogenannte Ringsiedlung erweitert sie nach Charlottenburg-

Nord hinein. Die Gesamtleitung beim Bau der Großsiedlung hatte der Stadtbaurat Martin Wagner, das städtebauliche Konzept entwarf Scharoun. Somit oblag die gesamte Realisierung Mitgliedern der Architektengemeinschaft Der Ring. Lediglich der Landschaftsarchitekt Leberecht Migge war als Werkbund-Vertreter dabei. Typisch für die Zeit ist nach dem Motto Licht, Luft und Sonne die aufgelockerte Verteilung der parallel zueinander angereihten Wohnblöcke, die entsprechend von Freiräumen und Grünstreifen umgeben sind. Auf die Aspekte der Hygiene und des Sozialen wurde besonderer Wert gelegt. Auf einem Wiesenareal von 19,3 Hektar (zusätzlich 46,7 Hektar Pufferzone inklusive Volkspark Jungfernheide) entstanden so 1370 Wohnungen in Größen von 1,5 bis 3,5 Zimmern.

Die drei- bis viergeschossigen Hauszeilen sind von den jeweiligen Architekten individuell gestaltet. Die Räume dazwischen dienen nicht als Privatgärten, sondern sind ein Ort der Begegnung der Gemeinschaft.

REINHARD PALMER



DIE BERLINER GROSSSIEDLUNG SIEMENSSTADT WURDE VON MITGLIEDERN DER ARCHITAKTENVEREINIGUNG DER RING REALISIERT. ES BLIEB DAS EINZIGE GEMEINSAME PROJEKT. FOTO: WIKIMEDIA / CHRIS FESSEL



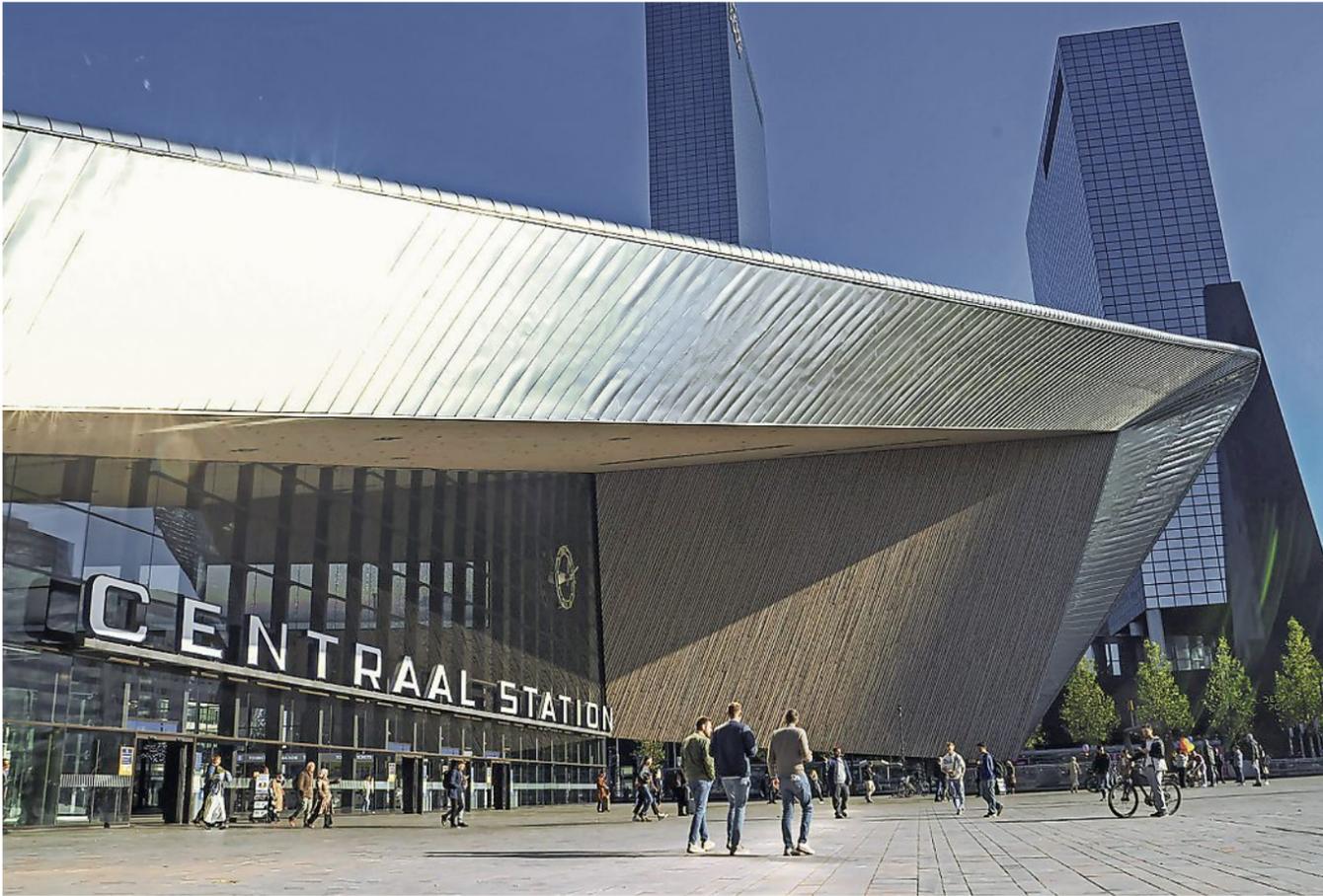
DAS BAUWERK VON HANS SCHAROUN ERINNERT MIT EINIGEN MARINEN DETAILS AN EIN SCHIFF UND ERHIELT DAHER DEN BEINAMEN PANZERKREUZER. FOTO: WIKIMEDIA / DORISANTONY



DIE INDIVIDUELLEN VORLIEBEN KONNTEN SICH AUCH IM BAUMATERIAL ÄUSSERN, WIE HIER IM BACKSTEIN DES HAUSES VON HUGO HÄRING. FOTO: WIKIMEDIA / DORISANTONY



BEI ALLEN HÄUSERN DER SIEMENSSTADT FALLEN DIE REICHE BEFENSTERUNG UND DIE OBLIGATEN BALKONE AUF – WIE HIER IM „LANGEN JAMMER“ VON OTTO BARTNING. FOTO: WIKIMEDIA / DORISANTONY



DAS WEIT AUSKRAGENDE DACH DES ROTTERDAMER HAUPTBAHNHOFS WEIST DEN WEG ZU DER MODERNEN ARCHITEKTUR DER HAFENSTADT. FOTOS: THERESA SEIPP



WOLKENKRATZER-ARCHITEKTUR AUF NIEDERLÄNDISCH: REM KOHLHAAS HAT SICH MIT DEM „DE ROTTERDAM“ EIN IKONOGRAPHISCHES DENKMAL GESETZT.



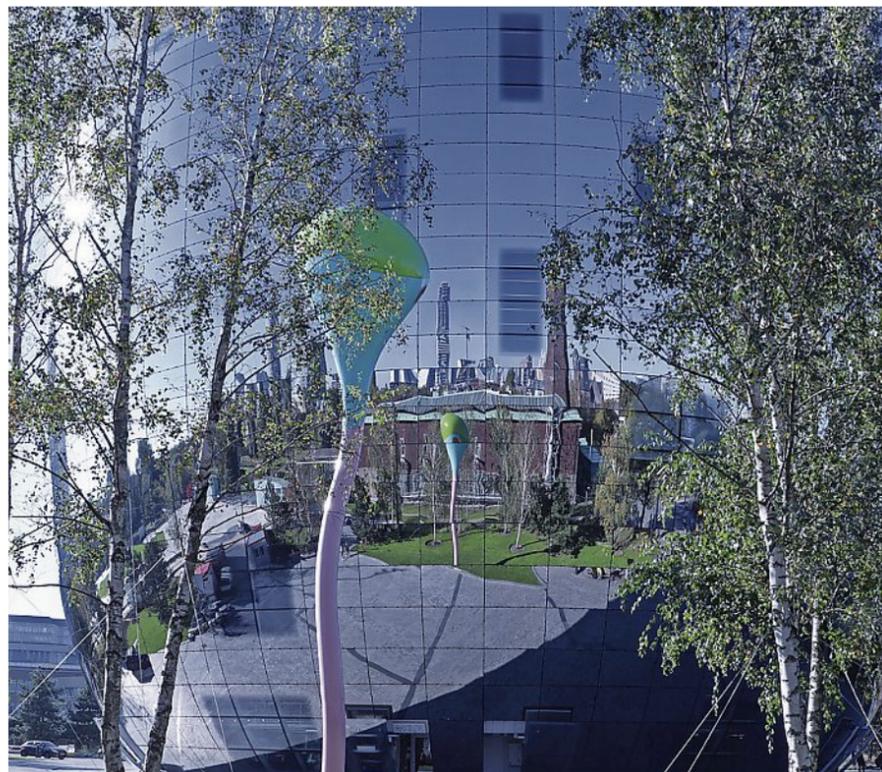
BEREITS EIN KLASSIKER: DIE ENDE DER 1970ER-JAHRE VON PIET BLOM ERBAUTEN KUBUS-HÄUSER STELLEN GEWOHNTE PERSPEKTIVEN IN FRAGE.

ALTE HAFENSTADT MIT ULTRAMODERNER SKYLINE

Das niederländische Rotterdam ist eine von **EUROPAS FASZINIERENDSTEN ARCHITEKTURSTÄDTEN**

Wer mit dem Zug in den Hauptbahnhof Rotterdam-Centraal einfährt, bekommt das Gefühl, sich schon mitten im Gebäude zu befinden. Die 250 Meter lange Überdachung der Bahnsteige gliedert sich in die anderen Gebäudeteile von Transferhalle und Fußgängerpassage ein. Das 2015 eröffnete Bahnhofsgelände mit seinem weit auf den Bahnhofsvorplatz auskragenden, spitz zulaufenden Edelstahldach mit Holzvertäfelung auf der Innenseite verleiht eine großstädtische Identität. Es ist zum südlichen modernen Stadtzentrum mit seiner Hochhausarchitektur ausgerichtet und gibt schon einen ersten spannenden Eindruck von Rotterdams modernen und futuristischen Bauten.

Die gewachsenen Stadtquartiere Rotterdams mit ihren traditionellen Kaufmannshäusern wurden im Zweiten Weltkrieg in weiten Teilen zerstört. Statt auf Wiederaufbau der historischen Bausubstanz setzten die Stadtväter Rotterdams auf einen architektonischen Neuanfang. Nur im Stadtteil Delfshaven, wo im 17. Jahrhundert die Pilgerväter ihre Überfahrt nach Nordamerika antraten, blieben die alten Kaufmannshäuser erhalten und bieten heute ein exklusives Wohnviertel. Über die Jahrzehnte wuchs Rotterdam nicht nur zu einer pulsierenden Industriestadt mit dem größten Hafen Europas, sondern setzte auch Ausrufezeichen moderner Architektur. Sie gleicht heute einem Architekturlehrpfad seit den 1950er-Jahren. Mit seinen ikonographischen Gebäuden und seiner Skyline zählt das „Manhattan an der Maas“ zu den innovativsten Städten für



DIE VERSPIEGELTE FASSADE DES MUSEUMS BOIJMANS VAN BEUNINGEN VERSCHMILZT MIT DER UMGEBUNG.

futuristische Bauwerke. Die niederländische Architekturikone Rem Koolhaas hat sich mit dem „De Rotterdam“ in der Hafenstadt ein eindrucksvolles Denkmal gesetzt. Das 2013 fertiggestellte 44 Stockwerke hohe Gebäude ist das größte der Niederlande und gleicht einer vertikalen Stadt. Wie riesige Bauklötze, die etwas verrutscht sind, prägt der Hochhauskomplex zwischen dem KPN Tower und dem Rotterdam Cruise Terminal die Skyline. Benannt ist der Hochhauskomplex nach dem Flaggschiff

der Holland-Amerika-Linie, die über Jahrzehnte Auswanderer und Reisende nach New York brachte. Das De Rotterdam liegt direkt am Maas-Ufer und ist durch die 1996 eröffnete Erasmus-Brücke mit dem südlichen Teil der Stadt verbunden. Wegen ihrer Form wird die Brücke liebevoll als „Der Schwan“ bezeichnet. Sie stellt die letzte Nord-Süd-Verbindung vor dem Rotterdamer Hafen und der Nordsee dar und gilt als Wahrzeichen Rotterdams. Konstruiert ist die Brücke mit einer 139 Meter hohen

asymmetrischen Bügelkonstruktion aus himmelblauem Stahl, an dem die Stahlseile verankert sind, die die mobilen Kräfte der Stadt symbolisieren sollen.

Die im historischen Stadtkern vom ortsansässigen Architekturbüro MVRDV errichteten Markthallen wirken wie ein glänzender 100 Meter langer und 40 Meter hoher Tunnelbogen und bieten eine Symbiose aus Marktständen, Wohneinheiten und Geschäften. Die Bogenöffnung wurde mittels eines Glasvorhangs geschlossen, dessen Scheiben an einem flexiblen Stahlnetz hängen. Im Deckenbogen befindet sich eines der größten Kunstwerke der Welt: Das „Horn of Plenty“ erstreckt sich über 11.000 Quadratmeter und umfasst in kräftigen Farben Anspielungen auf die malerischen Traditionen holländischer Meister im Goldenen Zeitalter und variierenden Motive von Früchten, Fischen, Blumen, Insekten und Kühen.

Eine der neuesten architektonischen Highlights der Stadt ist das Schaudepot des Museums Boijmans van Beuningen. Mit seinen verspiegelten Glaspaneelen, die den Rotterdamer Museumspark reflektieren, geht das schalenförmige Gebäude mit seiner Umgebung eine Symbiose ein. Direkt nebenan lohnt es sich, einen Klassiker des futuristischen Bauens zu besichtigen: Die zwischen 1978 und 1984 errichteten Kubus-Häuser des niederländischen Architekten Piet Blom stellen sicher geglaubte Perspektiven auf den Kopf. In einem der Kubus-Häuser ist ein Hotel untergebracht. Wer es nicht glaubt, kann sich darin überzeugen, dass die Häuser auch ohne senkrechte Linien eine besondere Wohnqualität bieten.

WOLFRAM SEIPP

STATEMENTS FÜR URBANES WOHNEN

bauwerk.

RESALE | RENTAL

In Vermietung

VAN B

📍 München / Schwabing



fully furnished! 1-Zimmer-Wohnung, 3. OG, Wfl. ca. 59 m², Einbauküche, Design-Ausstattung, Balkon, Dachgarten, Co-Living Space, Innenhof, E-Mobility + Bikesharing

Mietpreis mtl. 2.700 € zzgl. NK zzgl. TG optional
EA-B, BJ (EA) 2023, HZG FW, EEB 62,2 kWh/m²a, EEK B

Im Verkauf

FRIENDS

📍 München / Neuhausen-Nymphenburg



2-Zimmer-Wohnung, 7. OG, Wfl. ca. 62 m², Panorama-Ausblicke, Einbauküche, Design-Ausstattung, Roofgarten, Kitchen Lounge, Fitness, Concierge

Kaufpreis 840.000 € | Provision für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.
EA-B, BJ (EA) 2014, HZG FW, EEB 80,5 kWh/m²a, EEK C

In Vermietung

VAN B

📍 München / Schwabing



2-Zimmer-Wohnung, 4. OG, Wfl. ca. 102 m², 2 Balkone, Einbauküche, Masterbereich, Co-Living Space, Dachgarten, Innenhof, E-Mobility + Bikesharing

Mietpreis mtl. 3.490 € zzgl. NK zzgl. TG
EA-B, BJ (EA) 2023, HZG FW, EEB 62,2 kWh/m²a, EEK B

Im Verkauf

H16

📍 München / Schwanthalerhöhe



City-Apartment, 2. OG, Wfl. ca. 45 m², Einbauküche, Balkon, Design-Ausstattung, Innenhof

Kaufpreis 579.000 € | Provision für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.
EA-B, BJ (EA) 2014, HZG FW, EEB 71,3 kWh/m²a, EEK B

