Nr. 02 / Februar 2024 / BY

WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

ABBILDUNG
AUS SICHT DES ILLUSTRATORS,
© BE EXTRAORDINARY

WS 53 – ECHT.ZEITGEMÄSS.
STILVOLLE EIGENTUMSWOHNUNGEN
UND ELEGANTE VILLENHÄLFTEN
IN MÜNCHEN-WALDTRUDERING
ROHBAU IN FERTIGSTELLUNG
EIN PROJEKT DER
EURYTOS IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
WWW.WS53.DE

EINE ANZEIGENSONDERVERÖFFENTLICHUNG IN DER SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG

HARMONISCHER FLIRT VON ROSA UND ORANGE

„PEACH FUZZ“ ist die Pantone-Farbe des Jahres 2024

WOLKIGE WOHNVISION, GANZ IM FARBTON „PEACH FUZZ“. *FOTO: PANTONE*

Noch ist nicht die Zeit im Jahr, in der wir ohne schlechtes Gewissen einen Pfirsich genießen können. Saison ist erst ab Juli. Sich ein wenig von der saftigen Frucht des Rosengewächses inspirieren zu lassen, das geht aber schon jetzt – und macht graue Wintertage in Gedanken ein wenig bunter. Die Designerinnen und Designer der Hersteller von Möbeln, Deko und Co. schwelgen ja schon seit ein paar Wochen in „Peach Fuzz (13-1023)“, dem Pantone-Farbton des Jahres. Von den Spezialisten für Farbstandards immer kurz vor dem Jahreswechsel präsentiert und jedes Mal mit Spannung erwartet. Heuer übrigens schon zum 25. Mal. Ein viertel Jahrhundert mit Trendimpulsen, das 1999 mit dem himmelblauen „Cerulean Blue (15-4020)“ begann und nun mit einem freundlichen Mix aus Rosa und Orange in dem kleinen Jubiläum gipfelt.

„Peach Fuzz zaubert eine Atmosphäre der Ruhe und bietet einen Raum, der Balsam für die Seele ist, in dem wir uns spüren, regenerieren und wieder aufleben können“, schwärmt Leatrice Eiseman, Executive Director am Pantone Color Institute über die Wirkung des Tons. Einen „frischen Ansatz für neue Sanftheit“, der in unruhigen Zeiten „eine Botschaft der Zuwendung, des Teilens, der Gemeinschaft und der Zusammengehörigkeit vermittelt“, hatte man im Sinn. Blumige Worte des Marketings, die aber durchaus das Gefühl treffen, das die Farbnuance erweckt: Im Wohnbereich wirkt sie in der Tat unangestrengt einladend und schafft eine warme Atmosphäre ohne zu konservativ zu wirken.

Entsprechend hat sich auch die Interior-Welt auf die Styles in Pfirsich eingestellt. Etwa die britische Marke Ruggable mit gleich drei ziemlich hippen Teppichen und zwei unterschiedlichen Matten fürs Bad. Wer sich den Flirt von Rosa und Orange auch richtig großflächig vorstellen kann, der könnte beispielsweise bei Spoonflower fündig werden. Via Printing-on-Demand gibt es einen eigens von Independent-Künstlern gestalteten Pfirsich-Look als Tapete oder Möbelstoff. Little Greene, der Spezialist für die luxuriöse Wandgestaltung, lässt sich vom sanften Spirit auf florale Weise leiten. „Spring Flowers Bombolone“ ist eine dezent bunte Tapete, die als Akzent im klassischen Landhaus genauso gut funktionieren kann wie in der modernen Stadtwohnung. Hier geht die Absicht der amerikanischen Farbtüftler erneut auf, diesmal einen zeitgemäßen Farbton mit Vintage-Referenzen zu favorisieren. So könnte man jetzt bei Sitzmöbeln mit Makeover-Bedarf auch mal richtig mutig sein, in dem man sie mit dem Stoff „Rousham Pink“ von Rubelli bezieht. Vom Designer Luke Edward Hall über und über mit englischen Gartenmotiven gestaltet, verhilft er bei einem einzelnen Sessel oder einem kleinerem Sofa zu einem echten Statement im Raum.

FAUTEUIL MIT INTERESSANTER LINIENFÜHRUNG. *FOTO: WITTMANN*

INTERPRETATION DES FARBTONS ALS EDLE TAPETE. *FOTO: LITTLE GREENE*

Natürlich geht es auch dezenter und ganz ohne Muster. Zum Beispiel mit den aktuellen Wohnzimmersofas von Jette Home, einem in Farbstellung gestalteten Polstersessel von Hülsta oder dem Fauteuil „Paradise Bird Fullback“ von Wittmann. Der ist zwar offensichtlich vom „Space Age“ inspiriert, schmeichelt dem Auge aber mehr als optisch zu knallen.

Überraschend kombistarke Styles

Positiv, leicht und zuversichtlich soll „Peach Fuzz“ wirken, und das gelingt besonders gut in der Kombination mit anderen Tönen. Weiß und helles Grau sorgen für angenehme Kontraste, und sogar ein Regal oder Vorhangschal in Rosé passt dazu. Bei besonderen Center-Pieces in der Deko empfiehlt sich Gold, da es im Zusammenspiel überhaupt nicht protzig wirkt. Im schnörkellosen Wohnumfeld geht auch Silber, und Accessoires in Kupfer wirken zu Pfirsich ebenfalls edel ohne zu aufdringlich zu werden.

Einige Professionals scheinen mit dem neuen Pantone-Leitton auch etwas besonders Fluffiges zu verbinden: In vielen Einrichtungssets sieht man dazu extrem hochflorige Teppiche, dickere weiße Kuscheldecken, Kissen mit flauschiger Einfassung oder duftige Deckenlampen in Wolkenform, sogar jenseits des Kinderzimmers.

KAI-UWE DIGEL

BAUHAUS-PURISMUS

DIREKT AM NYMPHENBURGER SCHLOSSKANAL

EDITION **MA29** | MARSOPSTRASSE 29 + 31

Hochwertiges Villenensemble in Bestlage: Zwei Mehrfamilienvillen mit jeweils vier Villenwohnungen und einem Penthouse mit umlaufender Dachterrasse.
Wohnflächen von ca. 110 m² bis ca. 470 m².
3- bis 6-Zimmer-Wohnungen und bis zu 10 Zimmer im Townhouse.

PROVISIONSFREI, DIREKT VOM BAUTRÄGER

H-I-M Villenbau GmbH | info@him-villenbau.de | www.him-villenbau.de | T +49 89 600 88 700

DEUTSCHER ARCHITEKTURPREIS

AUSZEICHNUNGEN für zukunftsweisende Bauweise und innovative Ideen

Ein pavillonartiger Bau für Studierende der TU Braunschweig, der mit Transparenz und Barrierefreiheit punktet, nachhaltig ist, unterschiedliche Raumnutzungen und den Studierenden eine zeitgemäße Lernumgebung ermöglicht, dazu wiederverwendet werden kann, überzeugte die Jury beim Deutschen Architekturpreis 2013. Aus der großen Bandbreite der 191 zugelassenen Einreichungen wurde der Neubau des Studierendenhauses der Technischen Universität Braunschweig der beiden jungen Berliner Architekten Gustav Düsing und Max Hacke mit dem mit 30.000 Euro dotierten Hauptpreis ausgezeichnet. Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, würdigte den Entwurf: „Sie haben eine innovative Stahl-Holz-Hybridkonstruktion eingesetzt, die leicht montiert und wieder in seine Grundkomponenten zerlegt werden kann, und gleichzeitig ein einladendes Gebäude geschaffen, das dank seiner offenen Struktur von den Studierenden flexibel genutzt werden kann", lobte die Ministerin. Andrea Gebhard, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer freute besonders, dass mit der Auszeichnung ein Impuls für mehr Nachwuchsförderung gesetzt wurde. Junge Architektinnen und Architekten stünden heute vor der gewaltigen Aufgabe, die Transformation unserer Städte, Quartiere, Häuser und Gärten mit kreativen Ideen und organisatorischen Fähigkeiten umzusetzen.

Der Deutsche Architekturpreis wird bereits seit 1971 alle zwei Jahre vergeben. Damals wurde der Preis von der Ruhrgas AG gestiftet, 1977 übernahm die Bundesarchitektenkammer die Schirmherrschaft. Seit 2011 loben das Bundeministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und die Bundesarchitektenkammer gemeinsam den Deutschen Architekturpreis aus. Der mit insgesamt 60.000 Euro dotierte Preis gilt als bedeutendste Auszeichnung für Architektinnen und Architekten in Deutschland. Für die Entwicklung des Bauens beispielhafte Bauwerke, die dem nachhaltigen Bauen in ökologischer, ökonomischer und soziokultureller Hinsicht verpflichtet sind, sollen mit dem Preis gewürdigt werden. Eingereicht werden können Neubauten und auch Sanierungs- und Modernisierungsprojekte historischer Bausubstanz, die von einem vorbildlichen Umgang mit Konstruktion und Material zeugen.

DER HAUPTPREIS DES DEUTSCHEN ARCHITEKTURPREISES 2023 GING AN DIE BEIDEN JUNGEN BERLINER ARCHITEKTEN MAX HACKE UND GUSTAV DÜSING. IM BILD: DIRK SCHEINEMANN, ABTEILUNGSLEITER IM BUNDESBAUMINISTERIUM, DIE ARCHITEKTEN MAX HACKE UND GUSTAV DÜSING, BETTINA NÖHREN UND TATJANA SCHNEIDER VON DER TU BRAUNSCHWEIG UND ANDREA GEBHARD, PRÄSIDENTIN DER BUNDESARCHITEKTENKAMMER (V. L. N. R.)
FOTO: CHRISTOPH PETRAS

Clevere Detaillösungen

Gustav Düsing und Max Hacke realisierten im Auftrag der TU Braunschweig das Studierendenhaus mitten auf dem Zentral-Campus der TU Braunschweig. Beide arbeiteten vorher als Assistenten an der TU Braunschweig und hatten bereits 2017 den Wettbewerb gewonnen, der unter den Assistenten und Assistentinnen der TU-Fakultät für Architektur ausgeschrieben worden war. Bauherrin des Studierendenhauses ist die TU Braunschweig. Überzeugt hat der Entwurf auch durch die vollverglaste Fassade, die in allen Bereichen des Pavillons eine hervorragende Beleuchtung mit Tageslicht bietet und Innen- und Außenraum miteinander verbindet. Die demontierbare, modulare Stahl-Holzhybridkonstruktion folgt den Achsmaßen der quadratischen Struktur aus Hohlprofilen. Die eingelegten Holzrippendecken sind nur punktuell verschraubt, die Fassade ist nicht verklebt und ebenso demontierbar. Somit können ganze Bauteile demontiert und wiederverwendet werden. Steckdosen und die Beleuchtung im Oberschoss sowie die Kabelführung sind in die Stützen und Träger integriert. Versorgt wird das Gebäude über Fernwärme aus 80 Prozent regenerativen Energiequellen in Kombination mit Erdsonden zur sommerlichen Kühlung. Ein Laubengang mit Vordach und Balkone sowie umstehende Bäume sorgen für genügend Schatten im Sommer. Schallschluckende Vorhänge, Teppichboden und Akustikdecken ermöglichen eine angenehme Raumakustik, die den Studierenden gleichermaßen konzentriertes Lernen und eine kommunikative Umgebung ermöglichen.

DAS STUDIERENDENHAUS DER TU BRAUNSCHWEIG VERMITTELE TRANSPARENZ UND FÖRDERE BEGEGNUNGEN UND TEAMARBEIT, HEISST ES IN DER BEGRÜNDUNG DER JURY.
FOTO: IWAN BAAN

DIE INNOVATIVE STAHL-HOLZ-HYBRIDKONSTRUKTION WURDE IN MODULARER BAUWEISE ERRICHTET UND IST LEICHT DEMONTIERBAR.
FOTO: IWAN BAAN

Große Bandbreite an innovativen Ideen

Neben dem Deutschen Architekturpreis vergab die Jury fünf weitere Auszeichnungen und fünf Anerkennungen. Sie zeigen die ganze Bandbreite der Einreichungen. So wurde die Sanierung, Aufstockung und Umnutzung des historischen Kornversuchsspeichers Berlin-Moabit ausgezeichnet, der Neubau des Kunstraums Kassel – einer Ausstellungshalle für die Kunsthochschule Kassel –, eine Wohnanlage in Holzbauweise in Nürnberg, eine Heimschule des Therapiezentrums Osterhof in Baiersbronn sowie der Bau einer Maschinenhalle in Irschenhausen aus heimischem Fichtenholz, die auch als Veranstaltungsraum genutzt werden kann. Jedes der Projekte steht für innovative Ideen rund ums Bauen. So wurden etwa für die Beleuchtung des Kunstraums Kassel 864 eigens für das Projekt entwickelte Lichtlinsen aus Glas entwickelt, die ein gleichmäßig diffuses Licht in den Innenraum werfen. Das Gebäude aus Holz wurde in den denkmalgeschützten Bestand integriert und die vorgegebene Rasterung der Umgebungsbebauung in die neue Ausstellungshalle übertragen.

Eine Wohnanlage in Nürnberg-Katzwang überzeugte die Jury nicht nur durch die nachhaltige Holzsystembauweise, sondern auch durch die Effizienz der Bauausführung. Bauzeit und Kosten wurden durch exakte Planung und neutrale Einzelausschreibungen trotz Effizienzhaus-Anforderungen unterschritten. Die Holzsystembauweise mit unverkleideten Holzbetonverbunddecken, Massivholz-Trennwänden und einer Holzrahmenbauhülle in Kombination mit Betonfertigteilen zeigt exemplarisch die Potenziale moderner Holzbauweise. Durch einen nicht tragenden Innenausbau wurden Umbauoptionen ermöglicht. Das Therapiezentrum Osterhof in Baiersbronn in ländlicher Umgebung ist eine weitere ausgezeichnete Holzkonstruktion.

AUSGEZEICHNET MIT DEM DEUTSCHEN ARCHITEKTURPREIS 2023 WURDE AUCH DIE HOLZBAUWOHNANLAGE IN NÜRNBERG VON KÖPPEN RUMETSCH ARCHITEKTEN.
FOTO: ANASTASIA HERMANN

SCHALLSCHLUCKENDE VORHÄNGE, TEPPICHBODEN UND AKUSTIKDECKEN SORGEN FÜR ANGENEHME RAUMAKUSTIK.
FOTO: IWAN BAAN

Hierbei überzeugte die Jury, wie mit lokalen architektonischen Typologien ein Ort der Ruhe und Geborgenheit für die dort unterrichteten verhaltensauffälligen Schüler geschaffen wurde. Alte Bausubstanz zu erhalten und Möglichkeiten zum Umbau auszuschöpfen, zeigt die Sanierung und Aufstockung des Kornversuchsspeichers in Berlin-Moabit, eines der ältesten Stahlbetonbauten Deutschlands. Der historische Schnitt des Gebäudes konnte erhalten werden, dennoch passt sich das Gebäude in seine Umgebung mit Neubauten hervorragend ein.

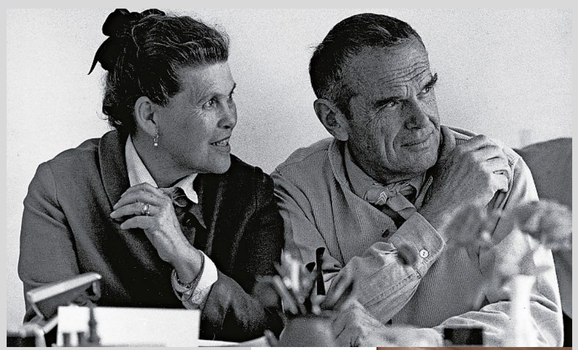
WOLFRAM SEIPP

MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

Eames Lounge Chair: VISIONÄRE BEQUEMLICHKEIT

Eine nette Geschichte, die man sich da beim Designmöbel-Spezialisten Vitra erzählt: Jedes Mal wenn es dort um Entscheidungen mit Tragweite geht, soll irgendjemand diese eine Frage stellen: „Was würden Charles und Ray dazu sagen?" Das zeigt deutlich, welchen Stellenwert die visionäre Gestaltungskraft des Ehepaares Eames noch heute hat. In der Firma, und auch was den Einfluss auf das Möbeldesign des 20. Jahrhunderts anbelangt. Zahlreiche legendäre Design-Klassiker stammen aus der Feder dieser beiden Kreativen. Unter anderem auch ein Sitzmöbel, das maximale Bequemlichkeit mit zeitloser Linienführung und innovativer Fertigungstechnik verbindet. Der „Eames Lounge Chair". Bereits kurz nach ihrer Heirat im Jahr 1941 begannen Charles und Ray Eames mit ihren Versuchen, Sperrholz dreidimensional zu verformen um daraus preiswerte, komfortable und ansehnliche Stühle zu machen. Diese Idee sollte wegweisend für viele ihre Entwürfe werden, wurde aber durch die Umstände des Zweiten Weltkriegs erst einmal zwangsweise auf Eis gelegt. Doch spätestens die 1950er-Jahre entwickelten sich zu einer ihrer wichtigsten Schaffensphasen. So wurde 1956 auch ihr Loungesessel vorgestellt, der nach wie vor ein absolut begehrtes Statement-Piece ist und in nahezu unveränderter Form hergestellt wird. Das Besondere: Er besteht aus drei Schalen Schichtholz, ist mit weichen Sitzkissen und Armauflagen ausgestattet und erreicht durch einen drehbaren Stahlfuß sowie gummigelagerten Trägern aus Metall eine wunderbare Variabilität und Beweglichkeit. In diesem Winter ist der Eames Lounge Chair zudem in einer Special Edition in dunkelgrünem Stoff, Palisanderholz und grün beschichteten Metallteilen erschienen. Ein weiteres Kapitel in diesem hoffentlich noch lange fortgeschriebenen Buch der Eames-Geschichte.

KAI-UWE DIGEL



IN DER KREATIVITÄT VERBUNDEN: DAS LEGENDÄRE DESIGNERPAAR CHARLES & RAY EAMES.

SCHON SEIT DEN 1950ER-JAHREN IST DER „EAMES LOUNGE CHAIR" EINE ZIERDE FÜR JEDES WOHNZIMMER, VOR ALLEM AUCH IN DER KOMBINATION MIT DEM PASSENDEN OTTOMAN.

DETAILBLICK AUF DIE RÜCKEN-SITZSCHALEN AUS SCHICHTHOLZ.
FOTOS: VITRA

SPARPOTENZIAL VON OBEN

Das NUTZEN DES REGENWASSERS kann sich lohnen

Tourismus-Profis werden es vermutlich nicht allzu gerne hören, aber Deutschland zählt durchaus zu den regenreichen Gebieten in der Welt. Nach Zahlen des Deutschen Wetterdiensts (DWD) sind 2023 durchschnittlich im ganzen Land etwa 958 Liter Regen pro Quadratmeter gefallen. Eine signifikante Menge, die man sich als Immobilienbesitzerin oder Immobilienbesitzer durchaus zunutze machen kann. Die Technik zur Regenwassergewinnung ist inzwischen ausgereift und in Deutschland bereits in über anderthalb Millionen Anlagen verbaut worden, wie der Bundesverband für Betriebs- und Regenwasser (fbr) ausgerechnet hat. Allerdings ist sie nicht dafür gedacht, das übliche Trinkwasser komplett zu ersetzen. Aufgrund der Gesetzeslage zum Hausanschluss wäre das gar nicht möglich – und wo Wasser als Nahrungsmittel genutzt wird, ist jenes aus der Leitung vom lokalen Wasserversorger vorzuziehen. Dennoch gibt es genug Bereiche im Haus, bei denen man mit Regenwasser wertvolles Trinkwasser sparen kann. Als Brauchwasser in Toilette und Bad, oder auch beim Wäschewaschen zum Beispiel: Das weichere Regenwasser schützt vor Kalkablagerungen und spart Waschmittel. Sogar etwa die Hälfte des Trinkwasserverbrauchs könne in den Haushalten ersetzt werden, sagt der fbr – und sieht bei öffentlichen Gebäuden, beim Gewerbe und in der Industrie sogar noch mehr Möglichkeiten. Recht neu ist dabei der Ansatz, das Regenwasser energetisch bei der Klimatisierung eines Hauses zu nutzen. Und in Anbetracht des Klimawandels sind auch der Schutz vor Überflutung und die Speichermöglichkeiten für Trockenperioden Aspekte, die recht deutlich dafür sprechen, den Regen nicht ungenutzt zu lassen. Geht es nach vielen Expertinnen und Experten, werden die Mengen künftig ja auch noch zunehmen.

SO EIN ALTER ÖLTANK KANN TATSÄCHLICH WIEDER ALS REGENWASSERSPEICHER GENUTZT WERDEN. NACH GRÜNDLICHSTER REINIGUNG UND AUSSTATTUNG MIT EINER WASSERDICHTEN INNENVERKLEIDUNG DURCH EINE FACHFIRMA. *FOTOS: ADOBE STOCK*

Aufwand, Betrieb und Kosten

Wie so oft bei Projekten rund um die Immobilie steht auch bei der Umsetzung einer Regenwassernutzungsanlage (bestehend aus Speicher, Filter, Pumpen und Leitungen) die umfassende Information am Beginn des Vorhabens. Und hier kann es gleich mal sehr hilfreich sein, die dafür in Deutschland geltende DIN-Norm zu studieren. Aber keine Angst, die „DIN 1989" ist so verfasst, dass sie auch für Laien gut verständlich ist: Sie beinhaltet vor allem die wichtigen Voraussetzungen von der Planung über die Ausführung bis hin zum Betrieb und der Wartung der Anlage. Ergänzend weist das Umweltbundesamt auf §17 der Trinkwasserverordnung hin, der die Sicherheitseinrichtung zur strikten Trennung von Regen- und Trinkwasser regelt. So überblickt man schon ziemlich gut, welche die wichtigsten Punkte sind, und was da insgesamt auf einen zukommen kann. Ehrlicherweise auch ein bisschen Arbeit in Eigenverantwortung, denn eine entsprechende Anlage kann noch so fachmännisch eingebaut sein, ohne ihre stetige Überwachung und Pflege geht es nicht: Die regelmäßige Wartung ist unerlässlich, um Hygiene und Funktion zu erhalten.

Einsparungen auf lange Sicht

Wer das Regenwasser im Haushalt nutzen möchte, wird meist zwei Gründe haben: Umweltverträglichkeit und Sparpotenzial. Und bei Letzterem braucht man offenbar einen etwas längeren Atem, wenn man nach der Rechnung des Umweltbundesamtes geht: Demnach stehen Baukosten von 2500 bis 5000 Euro und jährliche Wartungskosten von etwa 100 Euro einer Ersparnis von im besten Fall 300 Euro pro Jahr gegenüber, exemplarisch für einen vierköpfigen Haushalt gerechnet. Bis zu einer Amortisation kann es also über zehn Jahre dauern. Unter dem Umweltaspekt dennoch eine gute Sache, denn wer eine Immobilie sein Eigen nennt, sollte diese Nutzungsdauer ja oft locker erreichen, wohnt aber schon vorher mit gutem Gewissen. Im Falle einer Umsetzung im Bestand kann man dabei übrigens vielleicht sogar zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen. Wenn etwa bei der Neuinstallation einer Wärmepumpe plötzlich der riesige alte Öltank übrig ist. Den kann man tatsächlich reinigen und aufarbeiten lassen, um ihn dann als recycelten Regenwasserspeicher zu nutzen. Fachfirmen bieten das mittlerweile an.

KAI-UWE DIGEL

ÜBER DEN TANK IM ERDREICH WERDEN TOILETTE, BAD UND WASCHMASCHINE IM HAUS MIT DEM GESAMMELTEN REGENWASSER VERSORGT.

JETZT ZUSCHLAGEN:
ZWEI TRAUMOBJEKTE FÜR SIE ZUR AUSWAHL!

- **FERTIGGESTELLTE WOHNANLAGEN**
- **BEZUGSFERTIGE WOHNUNGEN**
- **SEHR HOHE MIETNACHFRAGE**
- **FRAGEN SIE UNS EINFACH NACH ATTRAKTIVEN SONDERKONDITIONEN!**

Laim-Westend

- Teil eines lebendigen Quartiers mit zahlreichen Komfort- & Community*-Features
- Zentrale Wohnlage im beliebten Westen der Top-Metropole München
- 2 U-Bahnlinien, Bus & Tram direkt vor der Tür

*Indoor-Angebote zur Mitnutzung im Nachbarensemble

U Tram BUS

Abbildung aus Sicht des Illustrators
Foto: iStock/Wavebreakmedia

Jetzt Ihre TRAUMWOHNUNG besichtigen!

Zschokkestraße 36
Besichtigungen nach telefonischer Terminvereinbarung

Baywobau®
... wir bauen Ihr Zuhause!
www.baywobau.de

gemeinsam noch stärker mit
investa REAL ESTATE

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei

Thomas Hannemann	0163 / 312 31 58
Michael Scharrer	0171 / 642 44 68
Manfred Drömer	0176 / 610 234 79

WEst

OBERSENDLING

Fotos: Leonie Lorenz
Abbildung aus Sicht des Illustrators

TRENDWOHNEN
TOELZER
MÜNCHEN-OBERSENDLING

- Designwohnen mit UMWELT- & KOSTEN-SCHONENDEN Vorzügen
- Naturnahe, lebendige Stadtlage NAHE ISAR & CITY
- PASSGENAU für Eigennutzer und Kapitalanleger

Bus vor der Tür,
2 Gehminuten zur U-Bahn & 7
Gehminuten zur S-Bahn

BUS S U

Jetzt MUSTERWOHNUNGEN besichtigen!

Tölzerstraße 5
Besichtigungen nach telefonischer Terminvereinbarung

Baywobau®
... wir bauen Ihr Zuhause!
www.baywobau.de

TERRAFINANZ WOHNBAU
www.terrafinanz.de

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei

Erdal Kacan 0173 / 360 46 96	Inna Rose 0172 / 953 55 98
Stefan Neumeister 0160 / 157 72 49	Friederike Mahn-Bartholme 0176 / 217 549 28

SCHLAUE BAUSTOFFE

SMARTHOME beginnt schon beim Bau mit intelligenten Materialien

Im Grunde beginnt Smarthome nicht erst bei der Ausstattung mit intelligenten System, sondern schon mit Hightechmaterialien beim Bau. Wobei auch hier gelten muss: Intelligent ist nur, was der Umwelt nicht schadet. Dahingehend besteht bei manchen als intelligent bezeichneten Werkstoffen noch Optimierungsbedarf.

Zum Beispiel beim Polymerbeton. Um die Küsten und Flusslandschaften zu schonen, beziehen diverse Hersteller zwar schon Sand aus der Wüste, wo er ohne ökologische Schäden entnommen und vor Ort verarbeitet werden kann. Aber als Zementersatz wird noch ein Kunststoff – Polyesterharz – verwendet, der aus Erdöl gewonnen wird, daher dringend ersetzt werden muss. Doch die Eigenschaften des Polymerbetons überzeugen: Er ist leichter, seine Oberfläche ist glatt und porenarm, dadurch ist er Beständiger gegen Witterung sowie UV-Strahlung, und seine Abbindezeit ist erheblich kürzer. Gebäude aus Polymerbeton sind also kostengünstiger, langlebiger und gestalterisch flexibler.

Wissenschaftler in Delft (NL) haben indes einen Biobeton mit einer außergewöhnlichen Eigenschaft entwickelt: Er ist selbstheilend. In millimetergroßen Tonpellets eingebundene Bakterien werden in der Betonmischung mitverarbeitet. Dringt Wasser in den Beton ein, erwachen die Mikroorganismen durch die gelösten Nährstoffe zum Leben und scheiden eine Art Kalkstein (Calciumcarbonat) aus, der die Risse verschließt. Die Lebensdauer der Bauwerke, in denen ein solcher Biobeton verarbeitet wurde, kann damit erheblich verlängert werden.

Einen vielversprechenden Ansatz für die Entwicklung neuer Baustoffe bietet die Nanotechnologie, mit deren Hilfe bereits erstaunliche Ergebnisse erzielt werden konnten. In Siegen beispielsweise wurde neben einem Hochleistungsbeton wie einem ultrahochfesten Beton (UHPC), die mit ihrem extrem festen Gefüge nahezu stahlähnliche Eigenschaften besitzen, ein Beton entwickelt, dessen Anteil an Zement (CO_2-intensiv bei der Herstellung) um 50 Prozent reduziert werden konnte. Die Nanopartikel als Bindemittel machen ihn dreifach leistungsfähiger gegenüber klassischem Stahlbeton.

Hochspannend wurde es indes in Stockholm (S), wo der nachwachsende Rohstoff Holz im großen Maßstab mit Nanopartikeln hauchdünn und durchsichtig gemacht werden konnte. Beim Herstellungsverfahren – vom deutschen Wissenschaftler Siegfried Fink 1992 erfunden – wird das entzogene Lignin, das die Zellstofffasern zusammenhält, nun durch ein Acrylat aus Zitrusschalen ersetzt. Der entstehende Baustoff ist wärmeleitfähig, bruch- sowie wetter- und feuerfest, zudem nachhaltig und biologisch abbaubar. Fensterscheiben aus Holz könnten also tagsüber Wärme speichern und diese nachts ins Hausinnere abstrahlen. In Solarzellen könnte transparentes Holz anstelle von Glas deren Effektivität steigern. In der Herstellung ist das Material kostengünstiger und auch weniger umweltbelastend. An der Optimierung und Erforschung weiterer Einsatzgebiete wird mittlerweile weltweit gearbeitet.

REINHARD PALMER

TRANSPARENTES HOLZ GEHÖRT ZWEIFELSOHNE ZU DEN BEDEUTENDSTEN ERRUNGENSCHAFTEN UNTER DEN WERKSTOFFEN DER ZUKUNFT. AN SEINER OPTIMIERUNG WIRD WELTWEIT GEARBEITET. DIE JAPANISCHE DESIGNERIN MASAYUKI HAYASHI ZEIGTE BEI DER DESIGNERWOCHE IN MAILAND BEREITS EINEN TISCH MIT EINER TRANSPARENTEN HOLZPLATTE.
FOTO: MASAYUKI HAYASHI

POLYMERBETON HAT GEGENÜBER HERKÖMMLICHEM BETON EINIGE WESENTLICHE VORTEILE. ER IST LEICHTER, BESTÄNDIGER UND DEUTLICH SCHNELLER EINSATZBEREIT.
FOTO: ACO / SEVERIN AHLMANN, BÜNDELSDORF

WOHNEN AM
NOCK|HER|BERG

Aus Sicht des Illustrators

Aus Sicht des Illustrators

Foto: Shutterstock/New Africa

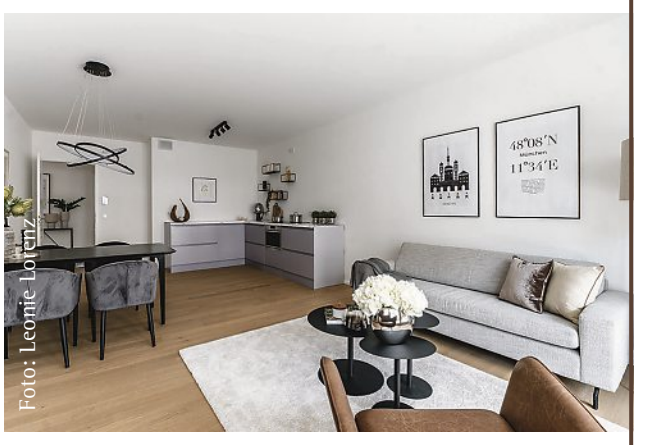


Foto: Leonie Lorenz

MODERNE 1-ZI.-WOHNUNGEN
IM **STUDENTEN-HOTSPOT** MIT
MARKENEINBAUKÜCHE UND
LOGGIA ZUM PARK.

1-ZI.-WHG., 3. OG	
44,39 m² Wfl.	€ 697.000,–
1-ZI.-WHG., 4. OG	
44,43 m² Wfl.	€ 732.000,–

FAMILIENFREUNDLICHE
3-ZI.-WOHNUNGEN IN DER
MÜNCHENER AU – DIGITAL,
UP-TO-DATE & ZERTIFIZIERT.

3-ZI.-WHG., 3. OG	
96,43 m² Wfl.	€ 1.361.000,–
3-ZI.-WHG., 4. OG	
96,43 m² Wfl.	€ 1.434.000,–

EXKLUSIVE, GROSSZÜGIG
GESCHNITTENE 3-ZI.-WOHNUNG
IN EINEM DER BELIEBTESTEN
MÜNCHNER VIERTEL.

HIGHLIGHT:
CA. 28 M² GROSSE, SÜDLICHE LOGGIA

3-ZI.-WHG., 5. OG	
118,63 m² Wfl.	€ 1.985.000,–

Provisionsfreier Verkauf | TG-Stellplatz ab € 44.000,– | Bezugsfertig
Energiebedarfsrechnung vom 15.12.2020, BJ 2023, FW der SWM, Haus 2–6: Endenergiebedarf 70,7 kWh/(m²·a), EEK B

BERATUNG UND BESICHTIGUNG NACH VEREINBARUNG IN DER REGERSTRASSE, 81541 MÜNCHEN

WOHNEN@HAUSBAU.DE | +49 89 358300-610

BAYERISCHE HAUSBAU
DEVELOPMENT

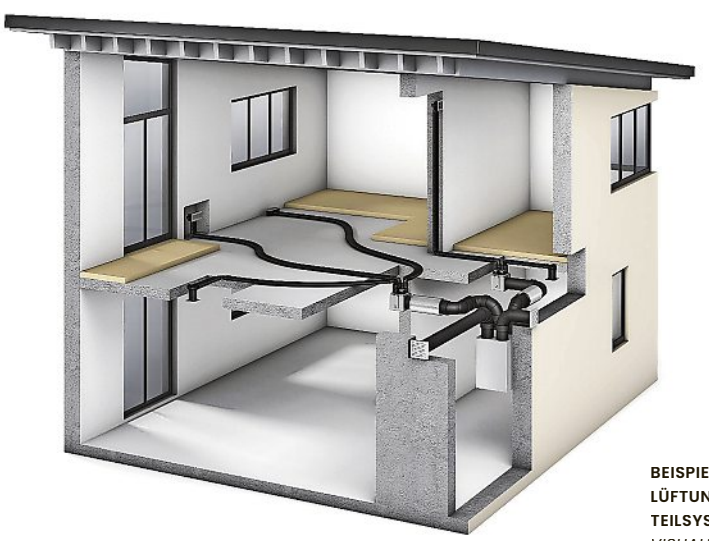
DIE LUFT IST REIN

Gesundes Raumklima ist ein oft UNTERSCHÄTZTER FAKTOR fürs Wohlbefinden

SO DEZENT ZEIGEN SICH HEUTE DIE AUSSENÖFFNUNGEN EINER DEZENTRALEN LÜFTUNG.
FOTO: INVENTER

Schadstoffe in der Luft kann man leider nicht sehen. So setzen wir uns ihnen oftmals ungewollt aus und merken lange nicht, was da an unserem Wohlbefinden nagt. Kopfschmerzen, Allergien, Atembeschwerden, ausgelöst zum Beispiel von Schimmelsporen, Aerosolen oder einfach dem Staub in der Luft. Darum führt der Weg zu einem angenehmen und gesunden Raumklima hauptsächlich darüber, zwei Dinge zu beachten: Nur unbedenkliche Baustoffe und Materialien zu verwenden, sowie die Gegebenheiten im Raum stetig im Auge zu behalten. Beginnend mit Temperatur und Luftfeuchtigkeit, was wirklich mit wenig Aufwand geht. Selbst die einfachsten elektronischen Hygrometer verfügen oft über eine Temperaturanzeige, und es genügt ein kurzer Blick aufs Display, um Bescheid zu wissen. Sie sind genauso kostengünstig zu haben wie CO_2-Messgeräte, die (ob smart oder nicht) sofort anzeigen, wenn es wegen zu hoher Konzentration an Kohlendioxid an der Zeit ist zu lüften. Das befördert auch viele Schadstoffe hinaus – wenn es richtig gemacht wird. Stoßlüften ist immer das Mittel der Wahl. In kurzer Zeit bringt es einen hohen Luftaustausch, ohne dass dabei die Wände zu kalt werden. Bei der leider immer noch so beliebten Kipplüftung kühlt es hingegen entlang der Fenster zu sehr aus, das Entstehen von Schimmel und Kondenswasser wird begünstigt und obendrein wird auch noch kostbare Heizenergie verschwendet. In der kalten Jahreszeit sollte es genügen, bei abgedrehter Heizung etwa zwei- bis dreimal am Tag jeweils fünf Minuten zu lüften. In den warmen Monaten darf es pro Lüftung etwas länger sein, am besten öffnet man dann die Fenster in den frühen Morgen- oder späten Abendstunden, wenn es draußen kühler ist. Es spielt auch eine Rolle, welcher Raum gelüftet werden soll. In Wohn- und Büroräumen, in denen viele Menschen aktiv sind, sollte die Luft öfter ausgetauscht werden, da allein schon durchs Atmen und Schwitzen recht viel Feuchtigkeit entstehen kann. Ähnlich wie in Küche und Bad, entsprechend der Tätigkeiten dort. Kellerräume sollten übrigens besonders sensibel gelüftet werden, damit sich an kalten Wänden keine Nässe niederschlagen kann – besonders im Sommer ist das ja immer wieder ein Thema.

Smarte Lüftung und Inventar ohne Schadstoffe



BEISPIEL FÜR EINE ZENTRALE LÜFTUNGSANLAGE MIT VERTEILSYSTEM.
VISUALISIERUNG: VIESSMANN

Wem das richtige Lüften zu aufwändig oder aus bestimmten Gründen nicht möglich ist, kann selbstverständlich auf automatisierte Varianten zurückgreifen. Das können zentrale Lüftungsanlagen sein, aber auch die dezentrale Lüftung ist inzwischen etabliert und für die Anbindung an Smarthome gerüstet. Bei beiden Varianten fügen sich die Lüfter-Einheiten innen und außen optisch und akustisch unauffällig ein, und sind oft mit Wärmerückgewinnungs- oder Luftreinigungstechnik ausgestattet. Welche Form der Lüftung die richtige ist, hängt von den örtlichen Gegebenheiten und der Art der Immobilie ab. Bei Sanierungsobjekten bewährt sich oft die dezentrale Ausführung, da sie im Bestand besonders unkompliziert zu integrieren ist. Die Geräte und Anlagen arbeiten nach den gesetzten Parametern, können aber auch durch Schalter-Panels an der Wand oder mittels Tablet und Smartphone punktuell und individuell bedient werden. Die regelmäßige Lüftung, egal auf welche Weise, hat übrigens noch einen positiven Nebeneffekt: Sie sorgt für weniger Staubaufkommen in den Räumen. Ums regelmäßige Putzen kommt man aber leider dennoch nicht herum, denn generell gilt: Je weniger Staub desto besser. Bei glatten Böden reicht im Normalfall das Wischen mit Wasser vollkommen aus, nur beim Staubsaugen sollten Geräte mit Feinstaubfilter zum Einsatz kommen. Und selbst wenn viele Hersteller heute auf die Abwesenheit von Schadstoffen bei ihren Produkten großen Wert legen, gilt es nach wie vor auf diese Eigenschaft zu achten und in die Jahre gekommene Möbel, Geräte oder Bodenbeläge nach Möglichkeit auszutauschen. Zertifizierungen wie der „Blaue Engel“, „Oeko-Tex“ oder das „Goldene M“ helfen, im Zweifel das Richtige zu finden.

KAI-UWE DIGEL

Es gibt einige messbare Anhaltspunkte, an denen man gutes Raumklima ablesen kann. So gehen Experten davon aus, dass bei der Konzentration von Kohlendioxid in der Raumluft alles unter 1000 ppm (Parts per Million) unbedenklich ist, bis 2000 ppm sollte man zumindest aufmerksam werden, und bei Werten darüber besteht Handlungsbedarf. Die ideale Raumtemperatur liegt in Arbeits- und Wohnräumen zwischen 18 und 21 Grad und die Luftfeuchtigkeit pendelt im besten Fall zwischen 40 und 60 Prozent. Alles darunter und darüber verdient auf jeden Fall höheres Augenmerk, um etwa die Gefahr von Schimmelbildung oder eine zu große Belastung für die Atemwege zu vermeiden.

AUGSBURG-HOCHZOLL

WOHNEIGENTUM – SICHERHEIT DURCH EINEN BLEIBENDEN WERT

ZUG5PITZ
NATÜRLICH INDIVIDUELL.
WOHNEN IN AUGSBURG-HOCHZOLL.

- 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 Trambahn nur wenige Gehminuten entfernt

ABBILDUNGERN AUS SICHT DES ILLUSTRATORS

2-Zimmer-Wohnung	EG	ca. 43 m² Wfl.	€	373.700,–
3-Zimmer-DT-Wohnung	DG	ca. 101 m² Wfl.	€	870.700,–
4-Zimmer-Wohnung	1. OG	ca. 97 m² Wfl.	€	803.700,–

EA: Bedarfsausw. vorl. Werte | Bj: 2023 | Kennwert: Haus A+B 69,8 kWh/m²a, Haus C+D 76,7 kWh/m²a | EEK: Haus A+B B, Haus C+D C| Energieträger: Pelletheizung mit Solarthermie

Persönliche Beratung nach Terminvereinbarung:
Hauptsitz in der Schwangaustraße 29, 86163 Augsburg
Fon 0821 26 17 - | Hr. Graßl - 123 | Hr. Hübel - 164
KLAUS Wohnbau GmbH | www.klaus-wohnbau.de

KLAUS
WOHNBAU

SCHIMMEL

Eine SCHLEICHENDE GEFAHR für Gesundheit und Gebäude

Meist sind es nur kleine dunkle Flecken in den Ecken, an den Fußbodenleisten oder an der Decke des Kellers. Dann wachsen die Schimmelpilze und befallen größere Flächen. Die Sporen des Schimmelpilzes verbreiten sich auch über die Raumluft und gelangen so in höher gelegene Räume. Sie können Giftstoffe enthalten, die Allergien, Atemwegserkrankungen und sogar Herzrhythmusstörungen auslösen können.

Schimmel entsteht durch Feuchtigkeit, die vor allem in schlecht gelüfteten Kellerräumen auftritt, kann aber auch die Folge eines Rohrbruchs oder eines Wassereintritts sein. In jedem Fall muss der Keller sobald wie möglich entfeuchtet werden. Dafür gibt es spezielle Entfeuchtungsgeräte, die oft wochenlang laufen müssen, um die Feuchtigkeit aus der Luft zu absorbieren.

BEI FEUCHTEN ALTBAUWOHNUNGEN HILFT NUR EINE LANGWIERIGE, GRÜNDLICHE SANIERUNG, OFT IST JEDOCH EIN ABRISS SINNVOLLER.
FOTO: PIXABAY

SCHIMMEL MACHT SICH ZUERST NAHE DER FUSSLEISTEN ODER AN DER DECKE BEMERKBAR.
FOTO: W. SEIPP

Feuchter Wandputz muss abgestemmt und entsorgt werden. Bei größeren Wasserschäden kann es auch notwendig sein, den Boden aufzubohren und die Bodenplatte zu erneuern. Feuchtigkeit und Wassereintritte an einer bestimmten Stelle im Keller können durch die Injektion von dauerelastischen Spezialharzen an der Innenseite behoben werden. Mit einem Feuchtemessgerät können die betroffenen Stellen überprüft werden. Um zu klären, welche Maßnahmen notwendig sind, um den Keller wieder trocken zu bekommen und Schimmelbefall vorzubeugen, sollte ein Wasserschadenspezialist den Schaden begutachten. Bei einer Außenabdichtung muss das Erdreich in der gesamten Kellerhöhe gründlich abgetragen werden. Fugen und Fehlstellen werden ausgebessert, bevor in der Regel mit einer speziellen Bitumendickbeschichtung die Wand abgedichtet wird. Ohne eine zuverlässige Trockenlegung des Mauerwerks kann nach kurzer Zeit wieder Feuchtigkeit auftreten.

Eine Trockenlegung und Sanierung feuchter Kellerräume dauert und strapaziert die Nerven der Bewohner. Die Kosten können erheblich sein, doch ohne fachgerechte Sanierung verliert das Eigentum erheblich an Wert und wird zudem im schlimmsten Fall unbewohnbar.

WOLFRAM SEIPP

ANZEIGE

FÜR SIE NOTIERT

Mr. Lodge wächst im herausfordernden Immobilienmarkt

Norbert Verbücheln ist seit 2017 geschäftsführender Gesellschafter von Mr. Lodge. Das Unternehmen ist im Bereich des Immobilienverkaufs im Großraum München und im Oberland etabliert und führender Anbieter von möblierten Wohnungen und Häusern.

Herr Verbücheln, hatten Sie mit den massiven Veränderungen gerechnet, die den Immobilienmarkt seit 2022 erfasst haben?
Nach Beginn des Ukrainekriegs änderten sich sehr schnell 2 wichtige Faktoren: Die Energiepreise und die Zinsen. Das konnte nicht ohne Folgen bleiben. Dass die Zinsen innerhalb eines Jahres von weniger als 1 % auf circa 4 % steigen würden, damit hatte auch ich nicht gerechnet.

Bedeutet die aktuelle Zinsentwicklung Ihrer Meinung nach eine Marktwende?
Auch wenn die Zinsen aktuell leicht zurückgegangen sind, werden nach wie vor Finanzierungen scheitern und die Anfragen stocken. Der richtige Preis sollte im ersten Anlauf gefunden werden, ohne dass er reduziert werden muss. Oft sind Anpassungen für die Verkäufer notwendig, wenn sie merken, dass der gewünschte Preis am Markt nicht durchsetzbar ist.

Angesichts schwieriger Marktbedingungen in 2023, wie ist es Mr. Lodge GmbH gelungen, ein Umsatzwachstum von 14% im Wohnimmobilienverkauf zu erzielen?
Wir haben uns schnell an die Marktveränderungen angepasst. Durch die Kombination aus sorgfältig ausgewählten Objekten, zielgruppenspezifischer Vermarktung und präziser Preisfindung konnten wir die Objekte relativ schnell erfolgreich zum Verkauf bringen. Die langjährige Erfahrung unseres Verkaufsteams war sehr wichtig.

Wird die Käuferperspektive bei der Preisermittlung immer wichtiger?
Definitiv. Es macht keinen Sinn, Mondpreise festzulegen, die sich am Markt nicht realisieren lassen. Die finanzielle Tragfähigkeit eines Käufers je nach Lage und Immobilie muss mit berücksichtigt werden. Wir zielen stets darauf, einen marktgerechten Preis auszutarieren.

Welchen Tipp geben Sie Kaufinteressenten?
Versuchen Sie möglichst viel Eigenkapital bereitzustellen, um die Belastungen zu reduzieren. Zögern Sie nicht mit dem Kauf bei einer Immobilie, die so nicht mehr an den Markt kommen wird und durch die Lage und Qualität einfach ihren Wert hat. Hier gilt: Ein knappes Gut ist nicht vermehrbar.

Welchen Tipp geben Sie Verkäufern?
Der Verkaufspreis muss den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung tragen. Kann ein Käufer den Kaufpreis finanzieren, oder richtet sich der Verkauf nur an Interessenten, die keine oder nur eine geringe Finanzierung benötigen. Der Immobilienmakler sollte die richtige Preisfindung unterstützen und eine hoch professionelle, bedarfsgerechte Vermarktungsstrategie vorweisen.

www.mrlodge.de

RIEDEL

Werte leben.

FEEL LIKE SISI

SCHLOSS POSSENHOFEN: PRACHTVOLLE BELETAGE DIREKT AM SEE.

Exclusive Munich Affiliate of

CHRISTIE'S

INTERNATIONAL REAL ESTATE

Mehr Info:

INTELLIGENTE KATZENKLAPPEN BIETEN FÜR GECHIPPTE KATZEN EINE EINTRITTSKONTROLLE.
FOTO: PIXABAY

KATZENKLAPPEN

Neue **INTELLIGENTE LÖSUNGEN** für freilaufende Katzen

Mäuse, die ins Haus geschleppt werden und sich dann in die Speisekammer flüchten, zerrupfte Vögel oder erbeutete Eichhörnchen, die stolz präsentiert werden: Katzenbesitzer können ein Lied davon singen, was ihre geliebten Schmusetiger so alles ins Haus schleppen.

Doch die technische Entwicklung macht auch vor Katzenklappen nicht Halt und gibt gestressten Katzenbesitzern Hoffnung. Bislang wurden Katzen mit einem Chip versehen, der nur dem jeweiligen Chipträger Eintritt durch die Katzenklappe in die Wohnräume gewährte. Nun soll moderne Technik es auch nur dann erlauben, wenn die Katze keine Beute im Maul hat. Es sei möglicherweise „die erste Katzenklappe, die künstliche Intelligenz mit einem integrierten Beuteerkennungssystem kombiniert", schreiben die beiden jungen Entwickler Oliver und Denis Widler von der ETH Zürich stolz zu ihrer Entwicklung „Flappie". Als die Test-Katzen erkannten, dass sie mit einer Maus im Maul nicht rein dürfen, hätten sie schnell ihr Verhalten angepasst und die Beute draußen gelassen, schreiben sie in einer Mitteilung. Damit das Ganze zuverlässig funktioniert, ist allerdings Hightech vonnöten. Künstliche Intelligenz, Nachtsicht, Bewegungsmelder, Infrarotkamera und -beleuchtung sowie die dazugehörige App berappen sich dann auch auf über 450 Schweizer Franken zu denen die Hightech-Katzenklappe im Herbst angeboten werden soll. Dafür kann man auf der App dann der Katze dabei zuschauen, wie sie sich vergeblich mit der Beute im Maul auf gewohntem Weg Zutritt verschaffen möchte. Außerdem kann festgestellt werden, ob die Katze zu Hause ist. Bereits auf dem Markt ist das Schweizer Konkurrenzprodukt „KittyFlap", das ähnlich funktioniert. Kontinuierliche Updates sorgen dafür, dass auch neue Funktionen verwendet werden können. Problemlos eingebaut werden können die intelligenten Katzenklappen in Türen, Scheiben oder Wände. Allerdings brauchen sie relativ viel Strom, sodass mit einem Akku bislang keine befriedigende Laufzeit möglich ist und die Katzenklappe per Stromkabel angeschlossen werden muss.

WOLFRAM SEIPP

MÄUSE MÜSSEN DRAUSSEN BLEIBEN AUCH WENN SIE STOLZ PRÄSENTIERT WERDEN WOLLEN. *FOTO: PIXABAY*

RÄUMEN, BEVOR ETWAS PASSIERT

Schneeräumen und Streuen gehört zu den **PFLICHTEN VON HAUSEIGENTÜMERN**

Die einen freut es, andere graut es davor: Wenn die weiße Pracht rieselt und die Welt über Nacht in ein Winterwunderland verwandelt, sollten sich Hauseigentümer den Wecker stellen und die Schneeschaufel parat haben, um Gehwege vor dem eigenen Haus morgens von Schnee und Eis zu befreien, bevor die ersten Passanten auftauchen. Schneeräumen auf dem Grundstück und angrenzenden Gehwegen sowie das Vermeiden von Gefahren durch Eiszapfen oder Dachlawinen gehört nämlich zu den gesetzlich verankerten Pflichten von Hauseigentümern. Diese können die Räumpflicht an ihre Mieter durch einen Eintrag im Mietvertrag oder in der Hausordnung abtreten. Passiert ein Unfall, kann das für die Verantwortlichen teuer werden. Bußgelder können bis zu 50.000 Euro betragen, die nicht von der Versicherung abgedeckt werden. Für Schadensersatzforderungen kommt die privater Haftpflichtversicherung auf.

Gemeinden und Kommunen legen im Detail fest, wann und wie die Wege bei Eis und Schnee freigehalten werden müssen. Üblicherweise besteht eine Schneeräum- und Streupflicht werktags von 7 bis 20 Uhr, an den Wochenend- und Feiertagen von 8 bis 20 Uhr. Ein befestigter Gehweg muss in der Regel mindestens auf 1,20 Meter Breite geräumt und gestreut werden. Ob dafür auch Streusalz, das schädlich für Pflanzen und Bäume ist, verwendet werden darf, wird jeweils von Gemeinden und Kommunen festgelegt. Hauseigentümern, die ohne Genehmigung Streusalz verwenden, droht ein Bußgeld. Als Alternativen zum Salz gelten Splitt oder Sand, die eine rutschfeste Oberfläche bilden. Allerdings ist die Herstellung von Splitt teuer und energieaufwändig und Sand und Splitt müssen nach dem Abtauen wieder zusammengefegt werden. Winterdienste sind daher mancherorts zu ausgefallenen Lösungen gekommen. Im niederbayerischen Dingolfing etwa wird die Salzsole aus dem Abwasser einer örtlichen Gurkenfabrik verwendet. Früher musste das salzhaltige Gurkenwasser aufwendig in der firmeneigenen Kläranlage entsorgt werden. Heute erhält die Stadt günstig das Salz und die Firma spart sich die teure Entsorgung.

WOLFRAM SEIPP

WEGE MÜSSEN SO GERÄUMT WERDEN, DASS KEINE RUTSCHGEFAHR BESTEHT.
FOTO: PIXABAY

IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN –
EINE ANZEIGENSONDERVERÖFFENTLICHUNG IN DER SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG **|| VERLAG:**
SÜDDEUTSCHE ZEITUNG GMBH | HULTSCHINER STRASSE 8
81677 MÜNCHEN **|| PRODUKTMANAGEMENT:** CHRISTINE SINDL **||**
TEXTE: ANDREA HOFFMANN (VERANTWORTLICH)*;
BARBARA BRUBACHER, KAI-UWE DIGEL, DOROTHEA FRIEDRICH,
FRANZISKA HORN, KELLY KELCH, REINHARD PALMER, WOLFRAM SEIPP
|| GESTALTUNG: SZ MEDIENWERKSTATT
|| ANZEIGEN: BENJAMIN HABEN (VERANTWORTLICH)
UND CHRISTINE TOLKSDORF, ANSCHRIFT WIE VERLAG
|| ANZEIGENVERKAUF: SASCHA HENNING,
TELEFON (0 89) 21 83 – 2 92 **|| DRUCK:** SÜDDEUTSCHER
VERLAG ZEITUNGSDRUCK GMBH, ZAMDORFER STRASSE 40 |
81677 MÜNCHEN **|| TITELBILD:** EURYTOS IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
|| NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN: SAMSTAG, 02.03.2024
* FREIE MITARBEIT

Unsere Stadthäuser erhöhen die Lebensqualität und senken den Energieverbrauch.

Besichtigen Sie jetzt unser Musterhaus im grünen Bogenhausen und erleben Sie reihenweise Vorteile!
Ab Frühjahr 2024 können Sie bereits in Ihr neues Stadthaus einziehen.

- **Hochwertige Ausstattung**
- **Sonnige Terrassen und Privatgärten**
- **Garagenstellplätze mit Stromanschluss für E-Ladestation**
- **Energieeffiziente Bauweise**
- **Ökologisch nachhaltige Energieversorgung jeder Einheit durch private Photovoltaikanlage und Grundwasserwärmepumpe**

Stadthaus 1	Reiheneckhaus m. Dachterrasse im Obergeschoß	ca. 158 m² Wfl.	**1.570.000 €**
Stadthaus 3	Reihenmittelhaus mit Südterrasse	ca. 149 m² Wfl.	**1.395.000 €**

Ein Projekt von

METROPOLIAN

Kontakt und provisionsfreier Verkauf
Metropolian Liegenschaften GmbH
Prinzregentenstraße 11a | 80538 München
sales@metropolian.de | +49 89 455 658 60
www.planken9.de

EA-B: in Vorbereitung

Eckpfeiler Immobilien Gruppe feiert Richtfest für Seniorenwohnquartier in Landshut

- Rohbau vier Wochen vor Terminplan fertiggestellt
- Bürgermeister Haslinger sieht den Bedarf an Seniorenwohnen als unbestritten
- Bezugsfertigkeit auf Frühjahr 2025 terminiert

Landshut/Pullach. Ein wichtiger Meilenstein für das neue Seniorenwohnquartier am Kupfereck in Landshut ist erreicht: Der Rohbau des markanten, drei- bis fünf-geschossigen Gebäudes auf dem ehemaligen Axthaler-Gelände am westlichen Stadteingang ist fertiggestellt. In Anwesenheit von Bürgermeister Dr. Thomas Haslinger und weiteren Vertretern der Stadt hat die ECKPFEILER Immobilien Gruppe Ende Januar mit allen beteiligten Firmen das traditionelle Richtfest gefeiert. Der Öffentlichkeit und knapp einhundert geladenen Gästen aus Wirtschaft und Politik wurde das Projekt zum ersten Mal bei einem Rundgang präsentiert.

v.l. Wolfgang Bogner, Thomas Haslinger, Manuel Trinkgeld, Stefan Haller, Florian Menzinger, Martin Schuster, Severin Kainz, Mihai Petrov

Von den Landshuterinnen und Landshutern stark wahrgenommen, wächst der Neubau an der Inneren Münchener Straße 49 - 51, auf dem ehemaligen Grundstück der Metzgerei Axthaler, eifrig in die Höhe. Der drei- bis fünf-geschossige Rohbau wurde bereits vier Wochen vor Terminplan fertiggestellt. Auf dem 2020 von der ECKPFEILER Immobilien Gruppe angekauften Grundstück entsteht ein Wohnquartier mit insgesamt 87 ambulant und stationär betreuten Wohneinheiten, eine hausinterne Tagespflege sowie eine Tiefgarage. Eine Besonderheit ist der 750 m² große Dachgarten, von dem die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner einen herrlichen Ausblick über Landshut genießen können. Die komplette Fertigstellung ist für Ende 2024 geplant, Bezugsfertigkeit ist für März 2025 vorgesehen. Nach dem traditionellen Richtspruch durch den Zimmerermeister Stefan Haller der Baufirma Guggenberger, dankte Wolfgang Bogner, Geschäftsführender Gesellschafter der ECKPFEILER Immobilien Gruppe, in seiner Begrüßungsrede allen Planern und ausführenden Firmen für ihre zuverlässige Begleitung und Partnerschaft bei diesem Projekt. Ein besonderer Dank galt den Vertretern der Stadt, die von Beginn an das Konzept des neuen Wohnquartiers am Kupfereck unterstützt haben. „Mit der Idee eines Seniorenwohnquartiers auf diesem Areal stießen wir bei der Stadt sehr schnell auf offene Ohren. Auch die Anregungen des Gestaltungsbeirates waren uns sehr willkommen und wir konnten diese in der Projektentwicklung gemeinsam mit dem Architekturbüro FELIX+JONAS aus München größtenteils umsetzen, so dass ein rundherum gelungenes Neubauprojekt für Landshut entstehen wird. Wir freuen uns auch, dass die zukünftigen Betreiber, die Aiutanda GmbH heute vertreten ist, die sich um die Pflegebetreuung der zukünftigen Bewohner:innen kümmern wird," so Wolfgang Bogner. Nun wurde Bürgermeister Dr. Thomas Haslinger auf die Bühne gebeten und wies darauf hin, wie hoch der Bedarf ist. „Betreuung im Alter wird immer dringlicher. Wir werden alle in die Situation kommen, dass wir Pflege oder Hilfe benötigen und, wenn in den Familien die Möglichkeiten nicht gegeben sind, sind Einrichtungen wie diese von enormer Wichtigkeit für die Gesellschaft", so Haslinger. Er wies darauf hin, wie fundamental es sei, dass bei derartigen Projekten „die Wirtschaftlichkeit erfüllt" sei, und zeigte sich froh und dankbar, dass die ECKPFEILER Immobilien Gruppe hier investiert habe und an diesem Standort mit der stationären, der ambulanten und die hausinternen Tagespflege gleich drei Bereiche der Pflege abdeckt", lobte Haslinger das Konzept. Im Anschluss übernahm Florian Menzinger, Teamleitung Baumanagement von ECKPFEILER Immobilien das Wort und bedankte sich ebenfalls für die Zusammenarbeit mit allen beteiligten Firmen, die den Rohbau sogar vier Wochen vor Terminplan bereits Ende Dezember 2023 fertigstellen konnten. „Wenn der Zeitplan weiter so gut läuft, sollten wir bis Ende 2024 das Projekt soweit fertiggestellt haben, dass aiutanda das Wohnquartier in Betrieb nehmen kann," so Menzinger. Seit Januar sind bereits die nächsten Gewerke auf der Baustelle aktiv. Fenstereinbau und Innenausbau sind in vollem Gange.

© ECKPFEILER Immobilien Gruppe, Fassade Kupfereck, Visualisierer: Jonas Bloch

Gesamtkonzept für ein sozial integriertes Leben im Alter

Das ehemalige „Axthaler-Gelände" in der Inneren Münchener Straße wurde vom gewerblich genutzten Standort zu einem Wohnquartier entwickelt, das unterschiedlichste Bereiche des Wohnens mit Hilfe- und Pflegebedarf miteinander verknüpft, Sicherheit im Alter und gleichzeitig ein selbstbestimmtes Leben bietet. Der Standort bietet viele Vorteile für ein Seniorenwohnquartier. Fußläufig zur Innenstadt und ideal angebunden an den ÖPNV sowie das Straßennetz, sind die zukünftigen Bewohner:innen durch die Nahversorgung mit ALDI, Rewe, Bäckereien und Apotheken im direkten Umfeld optimal mit allen Dingen des täglichen Bedarfs versorgt. Erholung bietet das Naturschutzgebiet Isarhangleiten direkt hinter dem Neubau oder die Isar, die nur wenige Gehminuten vom Projekt entfernt ist. Der Neubau wird in Effizienzhausklasse 40 NH errichtet und strebt das DGNB-Zertifikat „Silber" der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen sowie das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) an. Die Energieversorgung erfolgt durch eine CO_2-neutrale Holzpellet-Heizung, in der Tiefgarage befinden sich E-Anschlüsse für Elektroautos und Elektro-Fahrräder. Das Projekt wird nach den Plänen der FELIX+JONAS Architekten GmbH aus München realisiert. Die changierenden Fassadenfarben und kleinen Höhenversprünge erinnern äußerlich an die Einzelhausstruktur des mittelalterlich geprägten Landshuter Stadtbildes. So fügt sich der Neubau harmonisch in die Nachbarbebauung ein. Im Inneren verbirgt sich ein zusammenhängender Baukörper mit jeweils ambulanten und stationären Wohnbereichen für die hilfs- und pflegebedürftigen zukünftigen Bewohner:innen.

© Aiutanda GmbH, Visualisierung Gemeinschaftsraum

Frühzeitige Einbeziehung des Betreibers aiutanda

Das Seniorenwohnquartier am Kupfereck setzt neue Maßstäbe für altersgerechtes Wohnen. Es bietet nicht nur ansprechende Architektur und moderne Ausstattung, sondern auch ein breites Spektrum an Dienstleistungen und Aktivitäten, um den Bedürfnissen der älteren Bewohner:innen mit Pflegebedarf gerecht zu werden. Die aiutanda GmbH wird ab Frühjahr 2025 das Seniorenwohnquartier betreiben und wurde von Beginn an in die Planungen integriert. In enger Abstimmung zwischen aiutanda und ECKPFEILER Immobilien wurden Möblierung, Ausstattung der Zimmer und Gemeinschaftsbereiche gestaltet und die Erfahrungswerte des deutschlandweit agierenden Pflegedienstleisters berücksichtigt.

© ECKPFEILER Immobilien Gruppe, Dachgarten Kupfereck, Visualisierer: Jonas Bloch

Vertrieb startet Mitte 2024

Ab Mitte 2024 beginnt die Vermarktung der 87 Wohneinheiten im Einzelvertrieb. Investoren, Eigennutzer und Mietinteressenten können sich auf www.kupfereck.de vormerken lassen.

AIGNER IMMOBILIEN

LEISTUNGSBILANZ

2023*

38.848
GEPRÜFTE VORGEMERKTE KAUFINTERESSENTEN

ÜBER

380 Mio. Euro

OBJEKTVOLUMEN JÄHRLICH

2.260
IMMOBILIEN-BEWERTUNGEN

7.446
BESICHTIGUNGEN

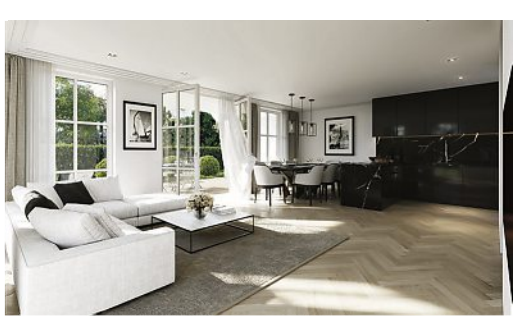
602
VERMITTELTE VERTRÄGE

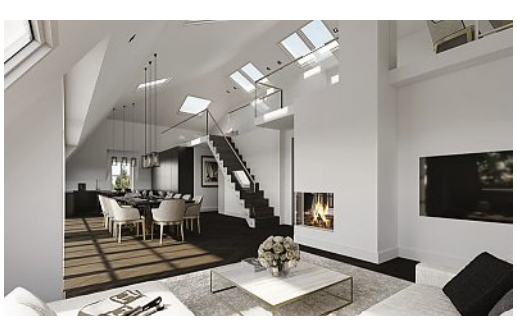
150
MITARBEITER

26.469
KAUFANFRAGEN

*Stichtag 31.12.2023

Aigner Immobilien GmbH | Tel. (089) 17 87 87 - 0 | info@aigner-immobilien.de | www.aigner-immobilien.de





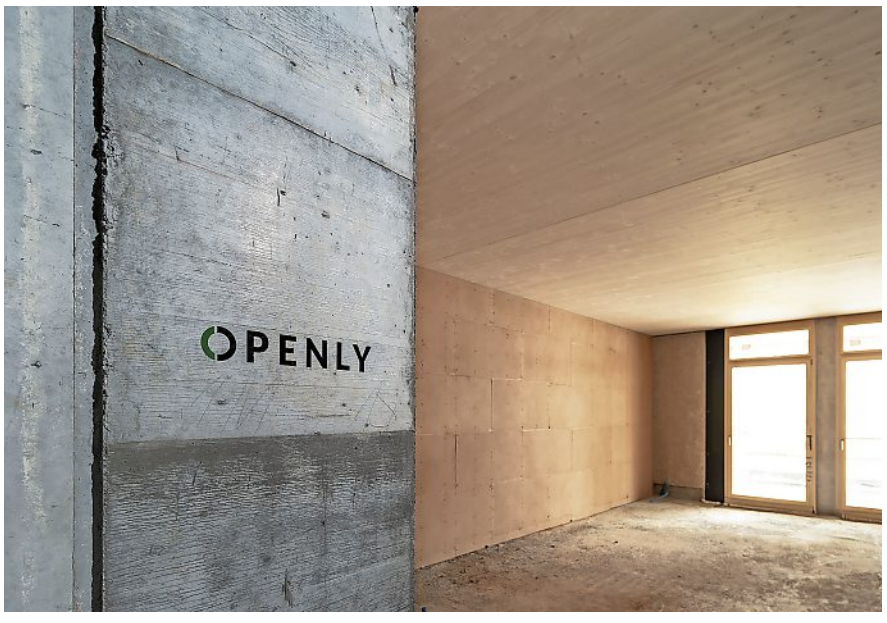
LUXURIÖSE STADTVILLA MIT FÜNF WOHNEINHEITEN

- ca. 80 bis 170 m² Wohnfläche
- 3 bis 4 Zimmer
- Wärmepumpe + Heizstab
  (100% autark fossiler Energieträger)
- luxuriöse Ausstattung
- Tiefgarage

AIGNER IMMOBILIEN

Michael Steur, Immobilienvertrieb
Immobilienkaufmann (IHK)

Tel. (089) 17 87 87 - 0
michael.steur@aigner-immobilien.de



OBEN: GEBOT DER STUNDE: NATÜRLICH WOHNEN. ZUM BEISPIEL IM WOHL GRÖSSTEN HANFBETONHAUS EUROPAS.
FOTO: OPENLY SYSTEMS AG, ALTSTÄTTEN

LINKS: DAS GESAMTE GEBÄUDE „WIDNAU VALLEY“ MIT SEINEN 19 WOHNUNGEN AM STANDORT WIDNAU WURDE „NETTO NULL“ ERRICHTET, SAGEN SEINE BAUMEISTER.
FOTO: OPENLY SYSTEMS AG, ALTSTÄTTEN

RECHTS: AUS DEM BAUTAGEBUCH: EINE MUSTERWAND ZEIGT DEN AUFBAU AUS HOLZRAHMEN, HANFBETONZIEGEL UND KALKPUTZ.
FOTO: OPENLY SYSTEMS AG, ALTSTÄTTEN

EIN HOCH AUF DIE NATUR

Im Jahr 2011 kreierte der Schweizer ANDREAS KEEL eine Badewanne aus Beton. Nun stellte der Unternehmer das wohl GRÖSSTE HANFBETONHAUS EUROPAS fertig

Es war eine Idee, die sich der Schweizer Andreas Keel 2009 einfach in den Kopf gesetzt hatte: Eine Badewanne aus Beton musste her, fürs traute Eigenheim. Ein origineller Einfall. In Ralph Siebenthal fand Keel den passenden Kompagnon und Sparringspartner, der das kühne Projekt im Rahmen seines Baugeschäfts realisierte. 2011 war die Wanne voll, fertig zum Planschen also, und der Entwurf überzeugte, sodass die ergonomisch geformte Wanne alsbald im Museum für Moderne Kunst in Barcelona ausgestellt wurde.

Dem Beton blieb Andy Keel treu und gründete sein Label „Dade Design“ in Altstätten in der Schweiz und entwarf Möbel für Küche, Bad und den Outdoorbereich, ganze Monoblöcke als Arbeitsinseln, Waschtische und Pools sowie Badebrunnen für den Garten, alles gefertigt aus sogenanntem ROC Hochleistungsbeton. Bei Mobiliar sollte es nicht bleiben. Was als Start-up in der Garage begann – eine fast schon prototypische Gründerstory – nimmt heute 800 Quadratmeter Produktions- und Ladeflächen ein, mit eigenem Betonwerk, immer noch am Standort Altstätten in der Nähe des Bodensees. Geliefert wird weltweit und, darauf sind die Gründer stolz, seit 2016 CO_2-neutral.

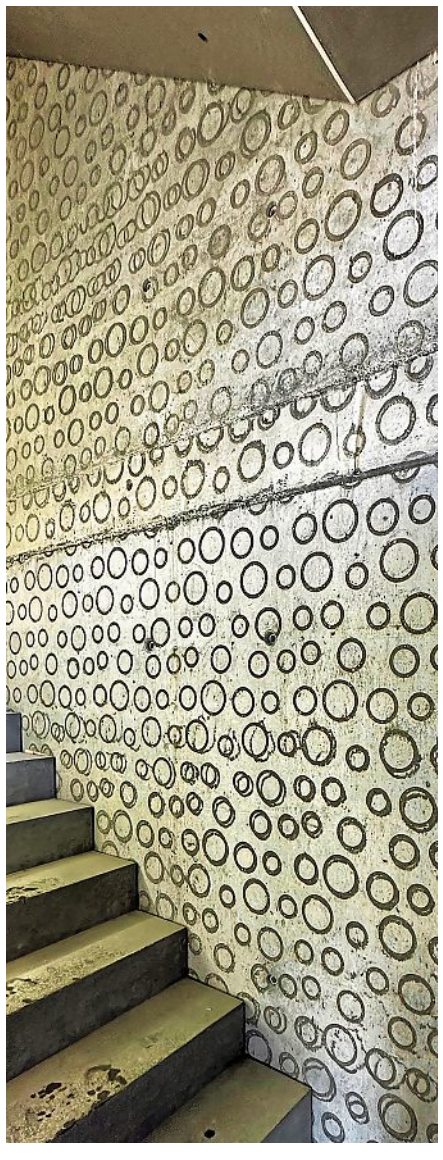
Mit den Jahren rückten Aspekte der Nachhaltigkeit immer mehr in Fokus und Arbeitswelt des Unternehmers. Ganz im Sinne von „think big!“ baute er ein zweites Unternehmen namens Openly in der Nähe auf: „Valley Wildnau“ heißt das 20 Millionen schwere, CO_2-neutrale Pilotprojekt, wohl größtes Hanfbetonhaus Europas. Zusammen mit dem Holzsystembauer Schöb AG aus Gams im Kanton St. Gallen entwickelte Keel hierfür eigene Holzbau-Fertigelemente, die mit Hanfbeton ausgefacht werden.

Warum Hanf? Weil die Pflanze durch Photosynthese Kohlenstoff aus der Luft stabil in den Pflanzenfasern speichern kann, so die Begründung. Im Detail heißt das: Wegen der Kohlenstoffbindung während des Wachstums der Hanfpflanze besitzt der Baustoff eine negative CO_2-Bilanz und fungiert somit als CO_2-Senke. Ursprung des von Openly verwendeten Hanfs ist derzeit Frankreich, aber auch in der heimatlichen Schweiz wird die Nutzpflanze angebaut. Hanf wächst in 110 Tagen erntereif, seine Fasern sind extrem stark, dicht und isolierend. Verwendet werden die Schäben, so heißt das Leichtholz der Pflanze. Mit diesen Eigenschaften kann Hanfbeton die Temperatur im Haus konstant halten und Wärme speichern, ist zudem atmungsaktiv, schalldämmend und feuchtigkeitsbeständig.

Ihren klimapositiven Hanfbeton oder Hemperete nennen die Macher „Cancrete“. Laut Eigenaussage kann in der CO_2-Bilanz ein Kubikmeter Hanfbeton einen ganzen Kubikmeter Transportbeton kompensieren. Die Zutaten dafür: Hanf, Kalk, Wasser und wenig Zement. Weil das Material jedoch nur minimale statische Eigenschaften besitzt, wird es stets mit einer Stützkonstruktion aus Holz oder Beton eingesetzt. So möchte das bionische Bausystem laut Website eine architektonische „Lösung für Architekten, Bauherren, Unternehmen und Investmentfonds zur Erreichung ihrer ESG-Ziele“ bieten.

Über 19 Wohnungen verfügt das Mehrfamilienhaus „Valley Wildnau“ im Hanfbetonbau. Eingesetzt wurden hierfür 400 Kubikmeter Hanfbeton und 2600 Kubikmeter Hanfziegel, ebenso wie 1000 Kubikmeter eigens entwickelter Pflanzenkohle-Beton. Außerdem wiederverwendete man Stahlträger aus einem Gebäudeabbruch. Das Ziel? „Mit Openly will ich einen Schritt weiter gehen und mehr Impact für die nachhaltige Entwicklung des Baugewerbes erzielen“, sagt Keel. Zudem steht das System allen zur freien Verfügung, da man damit einen Beitrag zum Klimawandel leisten will. „Wir haben dieses bionische, an der Intelligenz der Natur orientierte Bausystem realisiert, damit es vielfach von Bauträgern und Architekten genutzt werden kann“. Zusatzinfo: Natürlich kann Hanfbeton auch für die Renovierung von bestehenden Gebäuden genutzt werden, um diese von innen und außen zu dämmen.

FRANZISKA HORN



AUS DEM BAUTAGEBUCH: TREPPENHAUS MIT PHOTO- UND PFLANZENKOHLEBETON.
FOTO: OPENLY SYSTEMS AG, ALTSTÄTTEN

DUKEN & v. WANGENHEIM

Detlev Freiherr v. Wangenheim
Vorstand und Gründer

Miriam Schnitzke
Geschäftsleitung

André Schnitzke
Geschäftsführer Büro Münchner Süden

__Menterschwaige – Harlaching
Exklusive Wohnetage inmitten der Natur. Nahe der Isar.
Wohnfläche ca. 204 m², 6 Zimmer, KP EUR 2,15 Mio.
Energiedaten in Arbeit | 1020

__Bayerisches Voralpenland
Einzigartiger Landsitz. In traumhaft idyllischer Kulisse.
Wohnfläche ca. 1.411 m², Grundstück ca. 91 ha, KP auf Anfrage
Energiedaten in Arbeit | M5149

__Bogenhausen – Normannenplatz
Uneinsehbar und privat. Wohnung der Luxusklasse.
Wohnfläche ca. 184 m², 4,5 Zimmer, KP EUR 4,13 Mio.*
Energiedaten in Arbeit | 1200

__Alt-Bogenhausen
Maria-Theresia-Straße. Penthouse der Extraklasse.
Wohnfläche ca. 363 m², 6 Zimmer, KP auf Anfrage
Energiedaten in Arbeit | 1310

__Bogenhausen – Herzogpark
Weitläufigkeit und Eleganz. Villa für Genießer und Kenner.
Wfl. ca. 566 m², Grdst. ca. 1.023 m², 10 Zimmer, KP auf Anfrage
Energiedaten in Arbeit | 1090

__Bogenhausen – Herzogpark
Erstklassige Gartenwohnung. Für höchste Ansprüche.
Wohnfläche ca. 133 m², 3 Zimmer, KP EUR 2,699 Mio.
Energiedaten in Arbeit | 1324

__Schwabing
Moderne Villa. In erster Reihe am Englischen Garten.
Wfl. ca. 310 m², Grdst. ca. 423 m², 8 Zimmer, KP auf Anfrage
Energiedaten in Arbeit | M5337

__Alt-Solln
Weitläufige Wohnung. Auf traumhaftem Grundstück.
Wohnfläche ca. 187 m², 4 Zimmer, KP EUR 1,98 Mio.
EA-V, 134,2 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. 2016, EEK E | 1006

__Bogenhausen – Herzogpark
Luxuriöse Stadtwohnung. In einmaliger Lage.
Wohnfläche ca. 153 m², 3,5 Zimmer, KP EUR 4,95 Mio.*
Energiedaten in Arbeit | M4977

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

COMING SOON

IHR NEUES ZUHAUSE.

ALTBOGENHAUSEN · MAXVORSTADT · HAIDHAUSEN · SCHWABING

LEGAT
LIVING

EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DEN BESTEN LAGEN MÜNCHENS

T +49 89 540 42 67 31

INFO@LEGAT-LIVING.DE

WÄRMEPLÄNE FÜR DIE UMWELT

KLIMANEUTRALES HEIZEN heißt das große Ziel

FERNWÄRMENETZE SPIELEN EINE WICHTIGE ROLLE IN DER KOMMUNALEN WÄRMEPLANUNG.
FOTO: ADOBE STOCK

Das neue Jahr bringt zahlreiche neue Gesetze und Vorgaben, ein besonders wichtiges ist das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze, kurz Wärmeplanungsgesetz. Es bildet die Grundlage für klimafreundliches Heizen und ist am 1. Januar 2024 zeitgleich mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten.

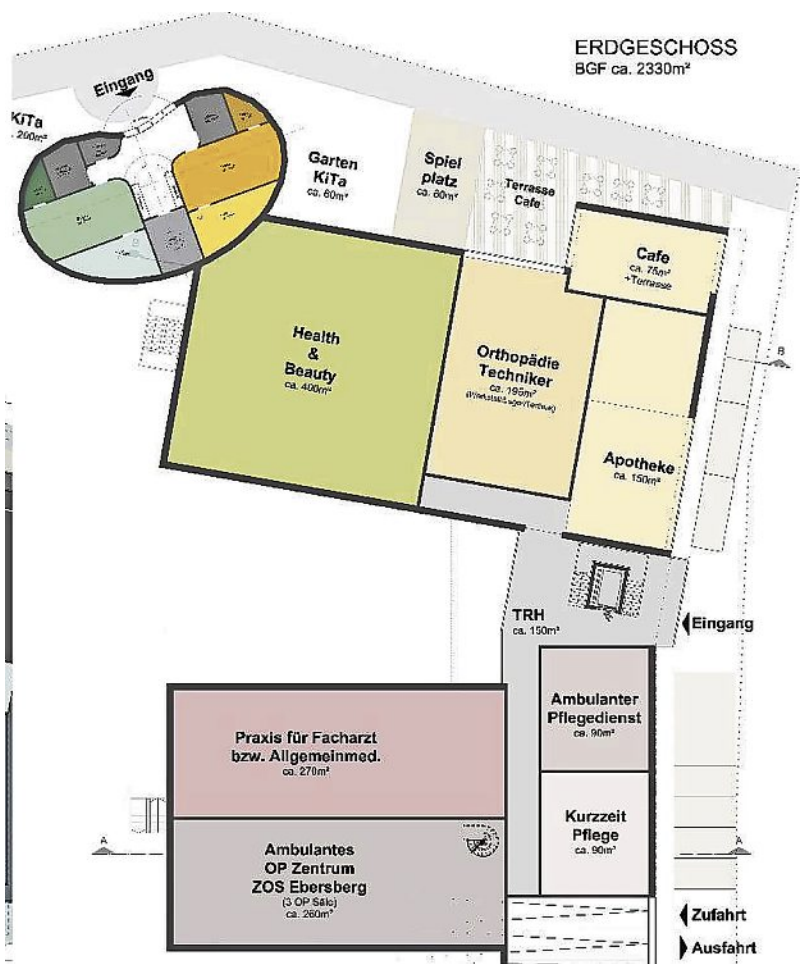
Für Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden im Bestand ist wichtig: Erst wenn die geforderte kommunale Wärmeplanung vorliegt, sind sie verpflichtet, mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien (65-%-EE-Vorgabe) zu heizen, sobald die alte Heizung kaputtgeht. Nur für Neubauten gilt das gemäß GEG bereits ab Januar 2024. Die Kommunen müssen in ihren Plänen angeben, in welchen Straßen eine Fernwärmeversorgung geplant ist, wo Nahwärme beispielsweise über Biomasse verfügbar sein wird oder wo ein Wasserstoffnetz aufgebaut werden soll.

Das Gesetz verpflichtet die Bundesländer sicherzustellen, dass bis zum 30. Juni 2026 für Gemeindegebiete mit über 100.000 Einwohnern respektive bis zum 30. Juni 2028 für Gemeindegebiete mit weniger als 100.000 Einwohnern Wärmepläne erstellt werden. Diese Verpflichtung können die Länder auf die Kommunen übertragen. Ausgangspunkt der Wärmeplanung ist eine Bestands- und Potenzialanalyse der lokalen Gegebenheiten, auf deren Basis ein Zielszenario, die Einteilung in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete und eine Umsetzungsstrategie hin zu einer kosteneffizienten, nachhaltigen, sparsamen, bezahlbaren, resilienten sowie klimaneutralen Wärmeversorgung, erstellt wird, wie das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen schreibt. Die Wärmeplanung ist technologieoffen. Die ermöglicht also eine zentrale Versorgung mittels Fernwärme oder klimaneutraler Gase sowie eine dezentrale Wärmeversorgung, beispielsweise mittels Wärmepumpe. Neben der Wärmeplanungspflicht ist im Gesetz das ehrgeizige Ziel festgeschrieben, bis zum Jahr 2030 im bundesweiten Mittel die Hälfte der leitungsgebundenen Wärme klimaneutral zu erzeugen. Hiermit korrespondiert die Vorgabe, jedes Wärmenetz bis 2030 zu einem Anteil von 30 Prozent und bis 2040 mit einem Anteil von 80 Prozent mit Wärme aus erneuerbaren Energien oder aus unvermeidbarer Abwärme zu speisen.

DOROTHEA FRIEDRICH

WOHNEN UND FÜRSORGE

EBERSBERG setzt mit einem **GESUNDHEITSCAMPUS** auf umfassende medizinische Versorgung



LINKS NEBEN DEM GEBÄUDEKOMPLEX SOLLEN ZWEI SEPARATE T-BAUTEN FÜR PERSONALWOHNUNGEN ENTSTEHEN.
SKIZZE: RINKES ARCHITEKTEN

Die östlich von München gelegene Kreisstadt Ebersberg plant mit der Eurytos Wohnbau wahrlich ein Leuchtturmprojekt. Das derzeit leerstehende Grundstück zwischen Kolpingstrasse und Ringstrasse soll nach den jetzt beschlossenen Bebauungsplänen zu einem Gesundheitscampus ausgebaut werden. Auf dem knapp 9000 Quadratmeter großen Areal sind neben Wohnungen für Personal auch eine Kita, Betreuungsangebote für Senioren, ein ambulanter Pflegedienst, ein Zentrum für Orthopädie und Sporttraumatologie, ein Orthopädiegeschäft, ein Rehazentrum, verschiedene Arztpraxen, eine Apotheke und ein Café vorgesehen. Ebenso ergänzt eine Tiefgarage mit 100 Stellplätzen das Konzept. Obwohl das Gelände der Vaterstettener Eurytos gehört, konnte sich das Unternehmen mit seiner ursprünglichen Idee eines reinen Wohngebiets beim Stadtrat nicht durchsetzen. Die Vorstellungen der Stadt galten eher denen eines ganzheitlichen Quartiers, sprich: einer Kombination aus Wohnen, Büro, Einzelhandel, Gastronomie und für jedermann zugängliche Freiflächen. Außerdem sollten neben bezahlbarem Wohnraum gleichwohl anderweitige Wohnformen entstehen. Hier lag das Augenmerk insbesondere auf dem Mehrgenerationenwohnen. Nicht zuletzt wurde sich für ein nachhaltiges Energiekonzept ausgesprochen, bei dem die Stromgewinnung über Fotovoltaikanlagen erfolgen soll. Diese Kriterien gaben den Ausschlag, bestehendes Konzept zu überdenken und zur jetzigen Planung überzugehen. Den Entwurf verantwortet Rinkes Architekten, die derzeit mit einem nachhaltigen achtstöckigen Wohn- und Gewerbebau, ebenfalls in Ebersberg, einen weiteren ökologischen Fußabdruck hinterlassen. Laufen alle Genehmigungsverfahren planmäßig, wird mit einer Fertigstellung des Gesundheitscampus am Ende dieser Dekade gerechnet.

KELLY KELCH

FLEMMER IMMOBILIEN

LANDSBERG AM LECH FABELHAFTE 1-4-ZIMMER-WOHNUNGEN MIT LECH- UND ALTSTADTBLICK

Idyllisches Wohnen und architektonische Vielfalt direkt am grünen Lechufer

NEUER BAUABSCHNITT

LANDSBERGS NEUE SEITE
AM PAPIERBACH

- Ästhetische, moderne Architektur & attraktive Ausstattung
- preisgekröntes Wohnkonzept der Zukunft
- vitaler Lebensraum und innovatives Mobilitätskonzept
- 75% Nahwärmeversorgung aus regenerativen Energien
- vielfältige Infrastruktur u. kurze Wege im barrierefreien Quartier
- unmittelbare Anbindung an Landsbergs lebendige Altstadt

Preisbeispiele:

1-Zimmer-Apartment, ca. 35,57m² Wfl., Terrasse	€ 329.900.-
2-Zimmer-Wohnung, ca. 56,21 m², 1. OG, Balkon	€ 469.900.-
3-Zimmer-Wohnung, ca. 84,78m², Balkon, 2 Bäder	€ 744.900.-
4-Zimmer-Familiennest, ca. 99,15m² Wfl., 2 Balkone	€ 854.900.-

EA in Vorb. - keine Käuferprovision – Abb. aus Sicht des Illustrators

ERDING EXKLUSIVE 1-4-ZIMMER-WOHNUNGEN DIREKT IN DER ALTSTADT

Mitten im Leben: Moderner Wohnkomfort in bester Innenstadtlage

STEUERVORTEIL SANIERUNGS-AFA

Herzog Ludwig
Erdings neue Wohnkultur

- stilvolle City-Wohnungen mit durchdachten Grundrissen
- alle Wohnungen mit sonnigen Loggien oder Terrassen
- Penthouse-Wohnungen mit Blick über die Altstadt
- hochwertige Ausstattung samt Glasfaser und Fernwärme
- Sanierungs-AfA: Bis zu 1/3 des Kaufpreises steuerlich absetzbar!
- massive Steuer-Ersparnis gegenüber „herkömmlichen“ Immobilien

Preisbeispiele:

1-Zimmer-Apartment, ca. 35,10m² Wfl., Loggia	€ 299.900.-
2-Zimmer-Whng, ca. 53,53² Wfl., offenes Wohnen, Loggia	€ 459.900.-
3-Zimmer-Wohnung, ca. 73,21m² Wfl., Loggia, Bad + WC	€ 614.900.-
4-Zimmer- Wohntraum, ca. 97,20m² Wfl., ideal geschnitten	€ 789.900.-

EA B 52,1 kWh Fernwärme Bj. 2024 - keine Käuferprovision – Abb. aus Sicht des Illustrators

MÜNCHEN-OBERMENZING

THE UNIQUE CUBE – EINMALIGES LUXUS-ARCHITEKTEN-HIGHLIGHT

Spitzen-Anwesen mit herausragender Ästhetik & exquisiter Ausstattung: über 435m² Wfl. auf knapp 900m² Grund, mehrere Suiten, eigene TG, Kamin, Pool, Dachterrassen u.v.m. – sofort beziehbar!

Preis auf Anfrage
EA B 42,5 kWh Luft-Wärmepumpe, Bj. 2023

MÜNCHEN-MAXHOF

NEUBAU/ERSTBEZUG: HAUS-IM-HAUS AM FORSTENRIEDER PARK

Sofort beziehbar: 5-Zimmer-Maisonette-wohnung, ca. 138m² Wfl., 2 Bäder + WC, OG + DG + Galerie, Parkett, Fuß-bodenheizung, Süd-Dachterrasse, TG-Einzelstellplatz, PV-Anlage u.v.m.

€ 1.450.000.- käuferprovisionsfrei.
EA B 23 kWh Luft-Wärmepumpe, Bj. 2023

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

IN DER ZEITGENÖSSISCHEN ARCHITEKTUR WERDEN UNTERSCHIEDLICHE FORMEN DES ATRIUMS BEREITS EINGESETZT. OB GÄNZLICH UMBAUT, TEILS GEÖFFNET ODER ZUSÄTZLICH VON EINER UMFRIEDUNG GESCHLOSSEN: DIE GESCHÜTZTE WOHNFLÄCHENERWEITERUNG UNTER FREIEM HIMMEL BIETET VIELE VORTEILE.
FOTO: PSA PUBLISHERS, KOSTULSKI ARCHITEKTEN, ANGER GROH ARCHITEKTEN ERDING

GESCHÜTZTER FREIRAUM

Der Haustyp mit einem **ZENTRALEN ATRIUM** bietet eine hohe Wohnqualität

Auch wenn sich der Hausbau in den verschiedenen Kulturen deutlich voneinander unterscheidet, dessen zentrale Bestimmung ist allen doch gemeinsam. Eine Behausung soll nach außen schützen, ohne den Bewohnern das Gefühl des Eingespertseins zu geben. Schon diese einfache Definition reicht aus, um die Entwicklung des Atriumhauses zu verstehen. Es ist eine der ältesten Hausformen. Im Laufe der Jahrhunderte wurde die einst eindeutige Definition des Atriumhauses allerdings immer wieder umgedeutet. Das Atrium von einem Patio oder einem Innenhof zu unterscheiden, die ja auch das Zentrum bilden und nach oben offen sind, ist insbesondere in der modernen Architektur kaum noch möglich, da auch komplexe Mischformen entstehen. Ein klares Bild eines Atriumhauses vermitteln entsprechende Bauwerke der römischen Antike. Die ursprüngliche Form stammt aus dem Landhaus, bekam aber als Stadthaus ohne landwirtschaftliche Nutzung eine Umdeutung. Die Römer führten es ein, wie einige schöne Beispiele in Pompeji zeigen.

Im sonnigen Süden spielt die Beschattung und die Kühlung durch Pflanzen eine wichtige Rolle, deshalb blieb das Atriumhaus dort die bevorzugte Form. Nach außen zu den aufgeheizten, gepflasterten Straßen hin geradezu fensterlos, öffnen sich die Räume großzügig zum Atrium hin, wo das alltägliche Leben stattfindet. Eine Funktionalität, die mit der Klimaerwärmung auch bei uns Anwendung finden könnte, allerdings unter Nutzung der Sonnenwärme im Winter über eine großflächige Verglasung an der Außenseite nach Süden hin, um Heizkosten zu reduzieren. Es gibt aber auch Möglichkeiten, das Sonnenlicht durch einseitige Öffnung oder entsprechende Höhenstaffelung ins Atrium dringen zu lassen.

Dieser Komplexität noch nicht genug, kommen in unseren Breitengraden weitere Aspekte hinzu, die für eine Rückkehr der noch vor etwa 100 Jahren hierzulande weit verbreiteten Atriumhäuser sprechen. Allen voran die Reduktion der Grundstücksgrößen aufgrund der horrenden Quadratmeterpreise und nun auch der hohen Inflationsrate, die einen Risikofaktor in der Finanzierung darstellt. Es ist dann schon schwer, einen von außen nicht einsehbaren Bereich für etwas Intimität und Privatheit im Freien zu finden. Ein Atrium, das von allen Seiten umbaut ist, bietet per se schon die Lösung des Problems. Bei kleineren Häusern werden in der Regel L- und U-Grundrisse gewählt, die von Nebenbauten (Grillplatz, Mühltonnenhäuschen, Garage etc.) oder einem Sichtschutz (Mauer, Hecke etc.) zum Viereck ergänzt werden können. Dieses Prinzip funktioniert in der Regel auch in städtischer Enge.

Konzentriert sich die Durchfensterung auf die Innenseite, können Abstandsflächen zur Nachbarbebauung minimiert werden. Auf diese Weise werden kleine Baugrundstücke optimal genutzt. Gegebenenfalls entfallen Abstandsflächen gänzlich, um eine geschlossene Bebauung zu ermöglichen, was im urbanen Kontext nicht selten vorkommt. Es gibt aber auch in Deutschland ländliche Traditionen geschlossener Straßenzeilen.

In der heutigen Bauweise kommen im Atrium oft auch überdachte bzw. überbaute Atriumbereiche vor, was letztendlich für unser launisches Klima mehr Nutzungsmöglichkeiten bietet. Bisher waren diese Innenhöfe bevorzugt gepflastert. Der aktuelle Trend geht jedoch zur reichen Bepflanzung hin, bisweilen sogar mit Wasserspeichern oder Teichen verbunden. Eine derartige Nutzung bietet im Sommer eine willkommene Kühlung, wenn mal wieder die Temperaturen an der 40-Grad-Marke kratzen.

Zu beachten ist, dass Atriumhäuser in der Regel etwas teurer ausfallen, da eine größere Fläche gedämmt werden muss. Generell gilt ja, dass Außenwände mit Putz, Anstrich etc. einen höheren Kostenaufwand bedeuten. Bei einer geschickten energetischen Konzeption eines Atriums können jedoch die Mehrkosten Ausgaben für Kühlung und Heizung gegengerechnet werden. Auch der Gewinn an Wohnqualität verbessert diese Bilanz, zumal zumindest im Sommer die Wohnfläche einen gehörigen Zuwachs erfährt.

REINHARD PALMER

BEGRÜNT UND MIT WASSERBECKEN AUSGESTATTET, IST EIN ATRIUM IN DEN HEISSEN SOMMERMONATEN EIN ENTSCHEIDENDER FAKTOR FÜR DIE NATÜRLICHE KLIMATISIERUNG DES HAUSES.
FOTO: KRAKÓW GARDEN DESIGN

HOMES
Art of Living

EH 55
GEG 2024

FRIEDENSPROMENADE 79.
MÜNCHEN · TRUDERING.

LOVE · LIVING · SMART. Das neue Projekt von L HOMES mit 2 Doppelhaushälften und 5 Eigentumswohnungen in Münchens grünem Osten. Ein lebenswerter Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur.

DOPPELHAUSHÄLFTEN	**5 Zimmer · Wfl. ab 129,08 m² · ab € 1.299,-**
WOHNUNGEN	**3-4 Zimmer · Wfl. ab 73,10 m² · ab € 766.000,-**

Beratung und
provisionsfreier Verkauf

vertrieb@LHOMES.de
+49 (0) 89 15 886 880
www.LHOMES.de

WOHIN FÜHRT DER WEG?

Die **TRENDS AUF DEM BAUSEKTOR** fokussieren ökologische Aspekte

Die Behauptung, Bürger dieses Landes würden die ökologische Transformation fürchten, erweist sich schnell als Luftblase, wenn es um Bauherren geht. Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Energieeffizienz standen als Megatrend ganz oben auf der Liste der Entwicklungen bei Neubau und Sanierung im vergangenen Jahr. Die massiv gestiegenen Energiekosten dürften die Bemühungen über die strengeren Vorschriften hinausgehend in der Baubranche zusätzlich befeuert haben. Das betrifft sowohl die Dach- und Fassadendämmung, wie auch die regenerative Energiequellen fokussierende Energieerzeugung. Fotovoltaik und Solarthermie bekommen dabei zunehmend Konkurrenz seitens der Wärmepumpe. Diesen Trend bremsten allerdings zu niedrige Produktionszahlen aus. Lange Lieferzeiten sind die Folge.

Die Nutzung hochwertiger Materialien bei der Dämmung steht im Kontext mit einem zweiten Trend. Die Augsburger Plattform Dach.de sieht hier eine ausgeprägte Entwicklung: „Die Verwendung umweltverträglicher Materialien und ein verantwortungsvoller Umgang mit Rohstoffen ist immer mehr Deutschen beim Hausbau ein Anliegen." Die Baubiologie spielt dabei ebenso eine Rolle, zumal wohngesundes Bauen mit dem großen Themenkomplex des verantwortungsbewussten Bauens eng verknüpft ist.

Was die Bauformen betrifft, sind ebenfalls Trends feststellbar. Einer davon steht in Verbindung mit dem oben ausgeführten Umweltaspekt: Die Holzbauweise ist einer der Schlüssel zur ökologischen Wende im Bausektor. Zudem führt sie einige Vorteile mit sich. Allen voran dank der Holzmodulbauweise, des seriellen Holzbaus sowie der Holztafel-Fertigbauweise. Alle diese Verfahren sind schnell und effizient, damit relativ kostengünstig realisierbar, zumal wenn heimische Hölzer Verwendung finden. Die Knappheit des Baumaterials auf dem Markt hat allerdings die Endlichkeit der Ressource vor Augen geführt.

Des Weiteren ist bei den Bauformen das Satteldach nach wie vor führend, doch nun modernisiert: Der Neigungswinkel verringert sich zugunsten eines höheren Kniestocks. In diesem Kontext steht auch die Zunahme der flach geneigten Pultdächer, die mit entsprechender Ziegeleindeckung mediterranes Flair suggerieren.

Vom Haustyp her geht der Trend deutlich zu Doppelhaushälften hin. Das dürfte an den gestiegenen Kosten vor allem für Baugrund sowie an den erschwerten Finanzierungsbedingungen aufgrund der hohen Inflationsrate liegen. Da kamen die Häuser mit Bauteilen aus dem 3D-Drucker im rechten Moment auf den Markt. Auch die liegen im Trend, zumal kürzere Bauzeiten winken und sich mit dem Produktionsverfahren individuelle Wünsche besser und günstiger umsetzen lassen.

Seit Ausbruch der Corona-Pandemie bereichert eine neue Funktion das Einfamilienhaus: das Homeoffice. Die Vorteile der Arbeit von zu Hause aus fürs Privat- bzw. Familienleben sind unbestreitbar. Zudem entfallen für Pendler langwierige Anfahrten zum Arbeitsort, was dem Geldbeutel, der Zeitbilanz, der Umwelt sowie den Nerven nur Gutes bringt. Der Arbeitszimmerboom hält daher unvermindert an und scheint sich dauerhaft zu etablieren.

Wie schon erwähnt, sind auch beim Baumaterial Trends zu beobachten. Eine interessante Entwicklung vollzieht sich auf den Dächern, die im Zusammenhang mit der technischen Entwicklung einhergeht. Aufgeständerte Solarpanels machen zunehmend dezenten Fotovoltaik-Elementen Platz, die in die Dachdeckung integriert werden können. Geradezu unsichtbar werden sie, wenn für die Dachdeckung flaches Schiefergestein verwendet wird. Es gibt Systeme im Handel, die nahtlose Lösungen ermöglichen. Sie sind zudem in der Ästhetik zeitgemäßer Architektur definitiv ein Gewinn. Die profitiert genauso von einem weiteren Trend: weg vom Schwarz-weiß-Design zu einer feinst abgestimmten Farbpalette hin. Die zeitgemäße Ausstattung (Elektro- und Sanitärelemente etcetera) gibt es mittlerweile in einer Vielzahl von Farben, die mit Fassaden- und Wandfarben homogen austariert werden können. Das gilt genauso für Fenster und Sonnenschutz.

REINHARD PALMER

DIESES HAUS LIEGT VOLL IM TREND: HOLZBAUWEISE MIT ABGEFLACHTEM SATTELDACH, SCHIEFERGESTEINSEINDECKUNG MIT INTEGRIERTEN FOTOVOLTAIK-ELEMENTEN.
FOTO: RATHSCHECK SCHIEFER- UND DACH-SYSTEME

DIE ENTWICKLUNG ZU FLACHEN PULTDÄCHERN HIN GEHT VOR ALLEM MIT DEM TREND ZUR HOLZBAUWEISE EINHER.
FOTO: FRANK HERLET

Alle Abb. aus Sicht des Illustrators, © BE EXTRAORDINARY

KOMPETENT seit bald 30 Jahren ERFAHREN

Jetzt Termin zur Rohbaubesichtigung vereinbaren!

Echt. zeitgemäß.

- Beste Lage in Waldtrudering: Waldschulstraße 53
- Effizienzhaus 55
- Grundwasserwärmepumpe, kein Gas
- Hochwertige Ausstattung
- TG, autofreies Grundstück
- Fertigstellung Frühjahr 2025

WS 53

6 elegante Villenhälften

- Wohnflächen von ca. 168 m² bis 177 m²
- Großzügige Wohn-/Ess-/Küchenbereiche mit über 50 m² Wfl.
- 3 Schlafzimmer und 2 Bäder im OG
- Hobby-/Hauswirtschaftsraum im UG, direkter Zugang zur TG
- Große Terrassen und eigene Gärten mit altem Baumbestand
- Kaminanschluss vorgerichtet

13 geschmackvolle Wohnungen

- Helle und große 2- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von rund 87 m² bis über 225 m²
- Raumhöhen von ca. 2,60 m bis über ca. 3,00 m
- schöne Balkone, Dachterrassen und Gärten mit Terrasse
- Aufzug von der Tiefgarage in alle Geschosse
- Penthouse-Maisonette mit umlaufender Dachterrasse

Provisionsfreier Verkauf direkt durch den Bauträger.

Eurytos

(089) 72 99 76 34
verkauf@eurytos.de | www.ws53.de

REALISTISCHE UTOPIEN

Wenn es nach XTU ARCHITECTS ginge, wären UTOPIEN umsetzbarbar

MIT FLOHARA FÜR DIE SÜDMAROKKANISCHE WÜSTENREGION LIEFERN DIE ARCHITEKTEN DIE LÖSUNGEN, DIE DAS ÜBERLEBEN IN DEN UNWIRTLICHSTEN REGIONEN MÖGLICH MACHEN.

Es wirkt nicht gerade beruhigend, wenn Lösungen zur Rettung unseres Planeten unter der Überschrift „Utopien" zu finden sind. Selbst wenn man sie unter „Zukunftsvisionen" fände, bliebe es ein Paradoxon, denn die Zukunft wird es wohl kaum geben, wenn wir die längst bekannten Lösungen nicht sofort umsetzen. Getröstet wird man vom Pariser Architektur- und Stadtplanungsbüro XTU Architects, das 2000 von Nicolas Desmazières und Anouk Legendre gegründet wurde, um den Anforderungen angesichts des Klimawandels die Stirn zu bieten. Will man die Entwürfe des Büros bewerten, sind herkömmliche Kriterien für den höchst innovativen Ansatz weitgehend unzureichend. XTU konzipiert keine Bauwerke sondern Lebensräume, die von Strategien und Prozessen des Lebens an sich abgeleitet sind. Es wird stets versucht, das Gleichgewicht zwischen Mensch und freier Natur herzustellen, wobei die Bedürfnisse beider gleichermaßen Berücksichtigung finden. Das bedeutet folglich, dass die Aspekte der Ästhetik um gänzlich neue Ansätze erweitert werden müssen und mit rein konstruktiven Begriffen nicht mehr beschrieben werden können. Bei den Utopien des Büros wird es noch spannender, denn der gewählte Ansatz verlangt eine radikale Anpassung an die gegebene Umgebung. Und mit ihren Utopien wagen sich die Architekten und Stadtplaner in Regionen vor, die bis dato für europäische Baumeister selten relevant waren. Etwa auf ehemalige Bohrinseln im hoffentlich bald erreichten postfossilen Zeitalter, oder in die Wüste, aber auch in bis dato von Bebauung verschonte Wildnis. Wobei letzteres nicht im Sinne der Zerstörung der wenigen verbleibenden unberührten Lebensräumen, sondern als Beweis dafür, dass auch dort mit behutsamen ökologischen Eingriffen ein Leben möglich wäre, ohne die Natur zu zerstören. Vielmehr geht es darum, den Lebensraum des Menschen ins gegebene Ökosystem nahtlos so einzubinden, dass eine Koexistenz ohne Abstriche im Naturschutz realisierbar wird. Im Grunde bezieht sich der Begriff „Utopie" bei XTU Architects weniger auf derartige Gestaltung der Lebensräume als vielmehr auf die Akzeptanz durch die Auftraggeber und vielleicht auch künftigen Bewohner. Nicht nur wegen der futuristischen Anmutung der Objekte, sondern weil sie neue Lebensweisen verlangen. Der Mensch ist ein extremes Gewohnheitstier, das nur bedingt bereit ist, seine Gewohnheiten aufzugeben bzw. sich in neue Gegebenheiten zu assimilieren. Das bleibt das größte Dilemma.Eine spannende Idee hatten die XTU-Architekten mit Flohara für die südmarokkanische Wüstenregion, vorgestellt bei der Architekturbiennale in Venedig. Das Quasi-Bauwerk erinnert an Zweige einer Seetang-Art. Die offenen Enden dieser vegetabilen Form bieten windgeschützte Schattenräume. In der Tiefe der Verästelung finden sich Wasser- und Nährstoffkreisläufe. Konstante Temperaturen erlauben Anbau von Mikroalgen, Gemüse und Pilzen. Das nötige Licht wird über spezielle Kanäle in die Tiefe geleitet. Wasser wie Luft werden recycelt, sodass dort Menschen einen schützenden Lebensraum vorfinden, wenn die Wüste heiß, stürmisch und sonst wie feindlich ist. Einer ähnlichen Aufgabe stellt sich Agri-Tecture, die das ökologische Prinzip mit traditionellen Bauwerken unter Verwendung regionaler Baumaterialien aus der Natur umsetzt. Mit einer derart autarken Selbstversorgung ist es auch möglich, Städte auf offener See zu errichten. Sea Ty ist eine solche künstliche Insel. Wind und Wasserströmungen erzeugen die Energie, die für Recyclinganlagen, Nahrungserzeugung, Beleuchtung etc. nötig ist. Pflanzenhüllen der Gebäude sorgen dafür, dass emittiertes CO_2 über Fotosynthese verarbeitet wird. XTU Architects stellen sich auch der sinnvollen Verwertung von Altlasten wie etwa Bohrinseln im Meer. Auch hier in der Rigs City oder in X_Land sind ökologische Kreisläufe angelegt. Für die Offshore-Plattformen in der Nordsse des Projekts X_Land planten XTU Architects Membranblasen, in denen ein mildes Klima erzeugt wird und Pflanzen deshalb besser gedeihen.

REINHARD PALMER

REGIONALE KULTUREN UND TRADITIONELLE MATERIALIEN AUFZUGREIFEN, GEHÖRT ZUM KONZEPT DES PARISER XTU-BÜROS

AUCH FÜR DIE WIEDERVERWERTUNG VON ÖLBOHRPLATTFORMEN FANDEN DIE ARCHITEKTEN SINNVOLLE LÖSUNGEN.
FOTOS: XTU ARCHITECTS

VERKAUFSSTART 2. BAUABSCHNITT AM MONTAG, 12.02.24

linden. park

Wir bauen weiter– für Sie!

Im linden.park in der Mortonstraße in Milbertshofen–am Hart geht es weiter: Nachdem der erste Bauabschnitt bereits diesen Herbst fertiggestellt wird, erwartet Sie im zweiten Bauabschnitt ein weiteres, attraktives Wohnensemble, bestehend aus zwei architektonisch anspruchsvollen Wohngebäuden.

Aus Sicht des Illustrators

HELLE, CHARAKTERVOLLE WOHNUNG MIT DACHTERRASSE

4–Zimmer, 111,31 m² Wfl.
Großzügige Dachterrasse, Masterbereich mit Bad en suite,
Ideal für Familien

RUHIGE TERRASSENWOHNUNG MIT BLICK INS GRÜNE

1,5–Zimmer, 33,77 m² Wfl.
Süd–West–Ausrichtung, Terrasse,
Ideal als Kapitalanlage

- 49 exklusive Wohnungen von 1,5 bis 4 Zimmer
- Lichtdurchflutete Wohnatmosphäre durch raumhohe Fenster
- Hochwertige Ausstattung
- Ruhig gelegen am Naturschutzgebiet
- Jede Wohnung mit Balkon, Terrasse oder Dachterrasse

Sichern Sie sich Ihren persönlichen
Beratungstermin unter **089 / 710 409 115**
oder per E–Mail: **LINDENPARK@CONCEPTBAU.DE**

CONCEPT BAU
SEIT 1982

Mehr Informationen unter
WWW.CONCEPTBAU.DE

ALLES FASSADE!

RECYCELTES ALUMINIUM an die Front: Mit mehrdimensionalen Platten schafft das Unternehmen Speira funktionell und visuell interessante Außenflächen

GUT GETARNTE MÜLLVERBRENNUNGSANLAGE: AMAGER BAKKE IN KOPENHAGEN, GEBAUT VOM DÄNISCHEN BÜRO BIG. SKIPISTEN INKLUSIVE.
FOTO: SPEIRA / RASMUS HJORTSHOJ

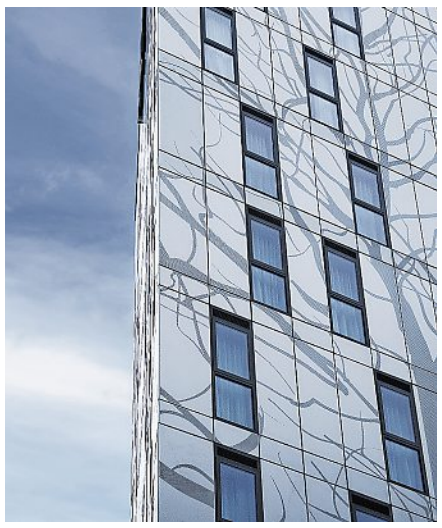
OPTISCH TOP: DER FLUGHAFEN MARRAKESCH MENARA IST DER INTERNATIONALE FLUGHAFEN DER STADT MARRAKESCH UND ZUGLEICH DER FLÄCHENMÄSSIG ZWEITGRÖSSTE MAROKKOS.
FOTO: ARCHITEKTURFOTOGRAFIE BACH

Ob Hochhaus, Sportstadion, Geschäfts- oder Industriebau – für die Materialen an der Außenseite gilt: Lieber keinen Druck machen. Leichte Baustoffe punkten in Sachen Gewicht, schon weil sie den Druck auf die Gebäudestruktur niedrig halten. Unter diesen tut sich Aluminium beinahe als Joker hervor. Denn: Wussten Sie, dass Aluminium ein Drittel der Dichte von Stahl und weniger als ein Drittel der Dichte von Kupfer hat? Allein das legt die Verwendung eines Metalls wie Aluminium für Verkleidungen nahe.

Das zähe Metall macht acht Prozent der Erdoberfläche aus, ist damit das dritthäufigste und gut verfügbar – Eisen schafft es dagegen auf nur sechs Prozent. Alu kommt zwar nicht in seiner reinen Form vor, sondern muss hergestellt werden. Dafür ist es langlebig, hat eine hohe Steifigkeit, braucht wenig Wartung und ist feuerbeständig wie auch energieeffizient: Es kann einfallende Sonnenstrahlen reflektieren und dadurch die Erhitzung des Gebäudes von außen begrenzen, und gleichzeitig verhindern, dass innere Wärme entweicht. Gute Gründe, weswegen sich die 1993 gegründete Speira GmbH mit Standorten in Deutschland und Norwegen auf das chemische Element spezialisiert hat. Zu Speira gehört das weltweit größte Aluminiumwalzwerk Alunorf in Neuss und ein Fertigwalzwerk in Grevenbroich. Noch ein Pluspunkt ist die Witterungsbeständigkeit. Weil Alu schnell mit Sauerstoff reagiert, bildet sich eine dünne Schicht Aluminiumoxid, die gegen Korrosion schützt. Durch diverse Oberflächenbehandlungen wie texturieren, pulverbeschichten, bürsten oder eloxieren verschafft Speira den unter dem Markennamen Tectura geführten Giant-Platten ganz unterschiedliche Optiken, was ihren Einsatz in der Architektur vervielfältigt und bereichert. Den Unterschied macht hierbei die Lichtreflexion.

DAS SLUISHUIS VON BJARKE INGELS ARCHITEKTEN IN IJBURG, EINEM AUF KÜNSTLICHEN INSELN ERBAUTEN VIERTEL IN AMSTERDAM, NIEDERLANDE.
FOTO: RASMUS HJORTSHOJ

Die vorgefertigten Paneele werden mit einem geringen CO_2-Fußabdruck geliefert und sind vollständig recycelbar. Schon in der Beschaffung werden primäre und recycelte Quellen verwendet, insgesamt lässt sich das Material zu 100 Prozent zurückgewinnen. Soviel zu den inneren Werten und zum technischen „Waschzettel" von Alu. Kommen wir zu den optischen Qualitäten der Tectura-Giant-Platten, denn die wurden bereits bei zahlreichen Großprojekten eingesetzt. Für den Innenhof der Studentenunterkunft des Kelaty House in Wembley, London, wurden Elemente mit eloxiertem Finish verwendet: Aluminiumbleche namens Tectura Alfhal AQ mit einer Gesamtoberfläche von 6000 Quadratmetern. Sie wirken je nach Tageslicht unterschiedlich, dazu machen stilisierte Baumsilhouetten den Bau reizvoll.



STUDENTENUNTERKUNFT MIT EINER FASSADE AUS TECTURA-SCHINDELN VON SPEIRA: DAS KELATY HOUSE IN WEMBLEY, LONDON.
FOTO: SPEIRA

Im Süden Kopenhagens realisierte das dänische Architekturbüro Bjarke Ingels Group (BIG) das Amager Bakke Projekt, eine Müllverbrennungsanlage in einem Industriegebiet mit einer Fassadenfläche von 74.000 Quadratmetern. Fun fact: Von der Spitze des 90 Meter hohen Gebäudes kann man die 1500 Meter langen grünen Ganzjahrespisten hinunterfahren. In Lusail in der Nähe von Doha in Katar verkleideten Foster & Partner die Front des Lusail Plaza Towers mit dreieckigen, seewasserbeständigen Tectura-Platten, wobei sich die Fassade in einem 90-Grad-Winkel um das Gebäude windet. Zum Ensemble zählen insgesamt vier Hochhäuser, die sich symmetrisch um einen Platz gruppieren. 13.000 Bleche wurden dafür nach Katar verschifft.

Zurück nach London, wo sich 5000 bronze-eloxierte, per Laser perforierte Schindeln am Bau von Broadgate 3 innerhalb des Broadgate-Campus ein Stelldichein geben. Auch die Architekten vom Terminal des Flughafens Marrakesch in Marokko setzten auf Platten aus dem Hause Speira. Und weil es bekanntlich erstaunlich viele Architekten gibt, die segeln: Ein weiteres Einsatzgebiet von recyceltem Aluminium ist übrigens der Bootsbau, sowohl im Hobbybereich als auch bei Yachten und Superyachten – so verwendet zum Beispiel der englische Bootsbauer Arken das vielseitige Material für hochmoderne Schiffsmodelle.

FRANZISKA HORN

BROADGATE 3 LONDON: DIE FASSADE DES ZYLINDERFÖRMIGEN GEBÄUDES WURDE MIT ALUMINIUMSCHINDELN VERKLEIDET.
FOTO: SPEIRA

AUCH IN DEN EMIRATEN SETZT MAN AUF DEN ALLESKÖNNER ALUMINIUM: DIE LUSAIL PLAZA TOWERS MIT IHREN VIER TÜRMEN IN DER NÄHE VON DOHA, KATAR.
FOTO: IAN CHARIE

Formhaus.de

AM ENGLISCHEN GARTEN

Einzigartiges Wohnerlebnis. Eingerichtete Luxus-Wohnungen.

Die Stärken des Projektes liegen im Blick auf das Große und Ganze sowie der gleichzeitigen Hingabe zum Detail.

Ein durchdachtes Design-Konzept in gehobener Luxus-Ausstattung verleiht jeder Wohnung ein einzigartiges Flair. Ein harmonisches Zusammenspiel von hochwertigen Möbeln, edlen Materialien und stilvollen Details schafft ein anspruchsvolles Wohnambiente.

Alle Materialien sind mit großer Sorgfalt und Erfahrung für Sie ausgewählt und erlauben gleichsam eine Abstimmung auf Ihre ganz individuellen Bedürfnisse bei der Gestaltung Ihres neuen Zuhauses.

Ein wahres Schmuckstück der Exklusivität.

Alle Abbildungen sind unverbindliche Illustrationen mit Sonderausstattung

Das Äußere ist fürs Auge.
Das Innere ist fürs Herz.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

QR-Code scannen. Online-Exposé anschauen.

QR-Code scannen. Film starten.

WILHELM-OSTWALD STRASSE 1

FORMHAUS
Gesellschaft für Grundstücksentwicklung mbH
Platzl 1a | 80331 München | www.formhaus.de

IN GEHEIMER MISSION

Diskrete Aufträge für eine illustre Klientel: Der französische Innenarchitekt CYRIL VERGNIOL gestaltet VIP-Villen, Luxus-Apartments und High-End-Boote

Er arbeitet auf internationaler Ebene, stets individuell und höchst verschwiegen: Im Türspalt des Designerapartments steht Cyril Vergniol, Inhaber des Innenarchitekturbüros Stylagos aus Paris. Dunkles Shirt, dunkle Hose – Vergniol wirkt unprätentiös. Gerade noch hat er einige Deko-Objekte auf einem Tisch arrangiert, nun führt er die Besucher durch den nach frischer Farbe riechenden living space. Mittig prangt ein langgezogenes Sofa, das zugleich als Raumteiler und Buchablage dient, die niedrigen Sessel in Cremeweiß erinnern an den MidCentury-Stil. Von diesen Sitzen blickt man auf die offen gehaltene Miele-Küche mit dem monumentalen Arbeitsblock.

Vor den Fenstern: Die schmalen Boulevards von Manhattan, turmhohe Hochhäuser, Straßenschluchten. Die fertig gestaltenen Apartments beschließen ein Bauprojekt, von dem ganz New York sprach: Die Umwandlung des Art-Déco-Skyscrapers „One Wall Street" (OWS) von 1931 – hier wurde ein Bürogebäude zu einer Wohnanlage mit Eigentumswohnungen umgebaut. Wo früher Banker ein und aus gingen, logieren heute Weltbürger mit exquisiten Ansprüchen. Und dem nötigen Portemonnaie dafür. Um den Verkauf der 566 feudalen Eigentumswohnungen anzukurbeln, ließ der örtliche Bauunternehmer Harry Macklowe einige Wohnungen als Designertraum gestalten. Hinter diesen „Beispielwohnungen" steht eine eigene Zunft: das Homestaging. Voll möblierte und wohlgestaltete Wohnlandschaften, die den überbeschäftigten Kunden das neue Zuhause schmackhaft machen sollen. Gut ausgestattete Garniervorschläge also, die auf Wunsch mitsamt Inventar zu haben sind.

„Es liegt in der Natur des Homestaging, verschiedene Geschmacksrichtungen zu bedienen", sagt Vergniol. „Doch ich lege in meiner Arbeit vor allem Wert darauf, einen starken Ausdruck zu kreieren, ob er nun positiv oder negativ empfunden wird. Ich will es nicht jedem recht machen oder einen Ort erschaffen, der gesichtslosen Hotelketten ähnelt".

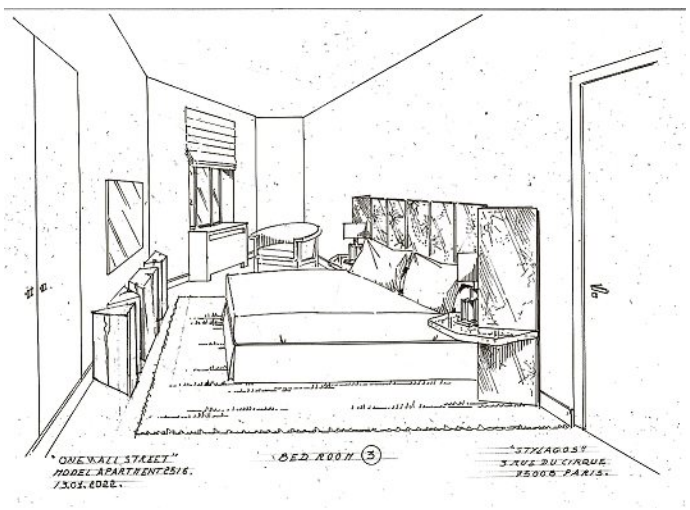
Dass Heimauststatter Vergniol gut fährt mit seiner Strategie, zeigen zahlreiche Auftragsarbeiten auf diversen Kontinenten. Die wichtigsten Eigenschaften des Designers? Stilgefühl, natürlich – und ein hohes Maß an Diskretion. Namen von Kunden oder Auftraggebern nennt Vergniol nicht. Nur das verrät er über sich: Aufgewachsen an der Elfenbeinküste in Westafrika besuchte er später ein Internat in Frankreich und absolvierte eine Business School. „Mein Metier habe ich dann als Partner von Alberto Pinto gelernt, damals einem der wichtigsten Interior Designer Frankreichs. Nach 15 Jahren Zusammenarbeit verkaufte ich meine Anteile an die Pinto-Familie und gründete meine eigene Agentur Stylagos in Paris, in der Nähe des Elysée-Palasts. Meine ersten Aufträge führten mich nach Korea, in die Türkei, in die Vereinigten Staaten und natürlich auch zu Projekten hier in Europa."

Rund zehn Mitarbeiter hat Stylagos heute, drei weitere in Athen, Griechenland. Zum Portfolio zählen High-End-Residenzen und Hotels wie das Crillon in Paris, Restaurants und auch die Boote der Klienten. „Mit hoher Diskretion und Respekt vor der Privatsphäre, man will nicht öffentlich dargestellt werden." Was den Stil von Stylagos ausmacht? „Klassischer Chic mit einem Touch eleganter Nüchternheit, mit besten Materialen und Oberflächen, manchmal in der Tradition der französischen Decorative Arts". „Eklektisch" nennt Vergniol seinen Ansatz und meint damit einen Mix aus Alt und Neu, aus Stilmöbeln, Fundstücken, Kunstwerken und eigenen Entwürfen.

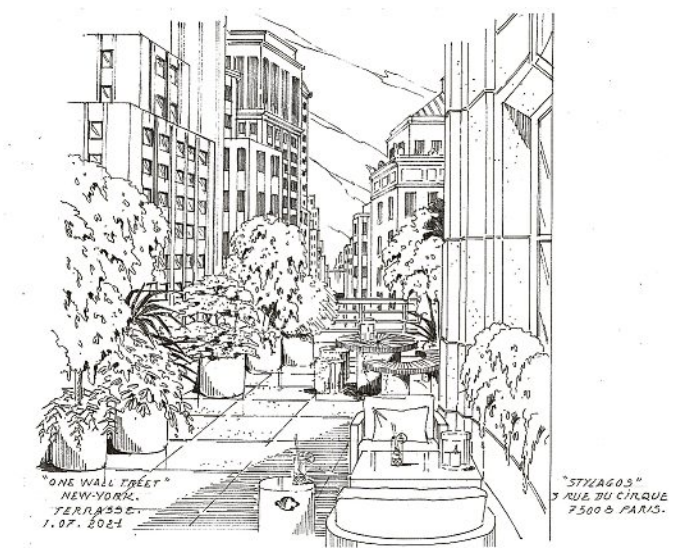
Neben einem beinah enzyklopädischen Wissen über Stile, Kunst und Einrichten braucht so ein Undercover-Stylist vor allem beste Kontakte. Wie die Kunden ist auch jeder Auftrag andersartig. Wer trotzdem nachfragt, bekommt doch noch einige realisierte Projekte genannt, für Christian Dior Home Collection und Fendi Casa, für Domizile in Paris, London und Moskau, Miami und Istanbul, auf den Kykladen oder in der Schweiz.

FRANZISKA HORN

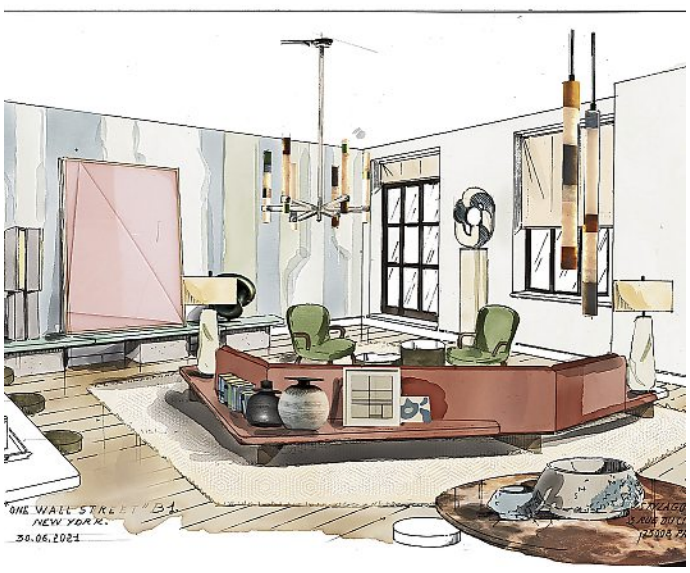
ZUFRIEDENE KUNDEN SIND DIE BESTE EMPFEHLUNG: DESIGNER UND STYLIST CYRIL VERGNIOL, GRÜNDER UND INHABER VON STYLAGOS, PARIS.
FOTO: BENJAMIN DIDIER



DETAILGETREUE SKIZZE, DIE SCHNITT UND GRUNDRISS DES SCHLAFZIMMERS (FÜR OWS) WIDERSPIEGELT. DAS MOBILIAR IST IN GENAUEN PROPORTIONEN EINGEZEICHNET, UM DIE RAUMWIRKUNG ZU ANTIZIPIEREN.
DARSTELLUNG: STYLAGOS, PARIS



3: NATÜRLICH WIRD AUCH DAS EXTERIEUR IN DIE RÄUMLICHE PLANUNG EINBEZOGEN: HIER DIE TERRASSE DES BAUPROJEKTS OWS MIT EINEM ENSEMBLE VON OUTDOOR-MÖBELN UND PASSENDER BEGRÜNUNG.
DARSTELLUNG: STYLAGOS, PARIS



EINE EXAKTE ENTWURFSSKIZZE DES OFFEN GESTALTETEN LIVING SPACE VON OWS KOMBINIERT MOBILIAR, DEKO-OBJEKTE UND WANDGESTALTUNG ZU EINEM STIMMIGEN GANZEN.
DARSTELLUNG: STYLAGOS, PARIS

Ihr zuverlässiger Partner für Wohneigentum seit 1967

DEMOS zählt seit über 56 Jahren zu den führenden Anbietern von Neubau-Wohnimmobilien im Raum München. Ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis bei vielfach unter Beweis gestellter hoher Qualität zeichnet jedes Bauvorhaben der DEMOS aus. Wir schaffen Raum zum Leben.

München-Aubing

Preise

2-Zi.-Whg., ca. 53 m² Wfl., € 509.000,-
3-Zi.-Whg., ca. 76 m² Wfl., € 679.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 108 m² Wfl., € 899.000,-

EA-B: Bj. 2023, 14,2 kWh/m²a, eco-Strom, EEK A+

Baubeginn in Kürze

München-Feldmoching

Preise

2-Zi.-Whg., ca. 47 m² Wfl., € 426.000,-
3-Zi.-Whg., ca. 73 m² Wfl., € 656.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 96 m² Wfl., € 863.000,-

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

Objekt im Bau

München-Pasing

Aktionspreise

1-Zi.-Whg., ca. 31 m² Wfl., € 320.000,-
2-Zi.-Whg., ca. 45 m² Wfl., € 455.000,-
3-Zi.-Whg., ca. 78 m² Wfl., € 646.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung in Pasing

EA-B: Bj. 2023, 44,2 kWh/m²a, Fernwärme, EEK A

Objekt im Bau

Ansprechpartner und Informationen zu den Projekten: **www.demos.de | 089 / 231 73 200**

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

DEMOS®

MALEN MIT MATERIALIEN

Das Münchner Glaskunst- und Mosaikatelier GUSTAV VAN TREECK liefert Kunstwerke in die ganze Welt – ein Traditionshandwerk mit glänzender Zukunft

Schon im Eingang schimmert dem Besucher ein Schatz entgegen: Das rund einen Quadratmeter große Mosaik aus durchwegs goldfarbenen Steinen stammt von 1910 und zieht die Blicke magisch an. „Ein wirklich unverwüstliches Material“, sagt Geschäftsführerin Katja Zukic ganz bodenständig dazu. Wer durch die stille Schwindstraße hier in der Maxvorstadt läuft, ahnt nicht, welch vielfältige Preziosen sich im Treeck'schen Hinterhofatelier stapeln.

Auf langen Tischen im Atelier ruhen metallgerahmte Fenster, die derzeit gefestigt und restauriert werden – Fenster des Münchner Liebfrauendoms, die Stück für Stück neuen Glanz bekommen. „Ein bis zwei Jahre wird das insgesamt dauern“, sagt Zukic und zeigt dann auf die vielfarbige Zeichenvorlage für drei Chorfenster, im Original 9,30 Meter mal 1,99 Meter groß. Nein, keine mittelalterlichen Kreationen – sondern Fenster der Abteikirche Tholey von 2020, entworfen von Gerhard Richter, Starkünstler mit Weltruhm, umgesetzt vom Münchner Glaskunstatelier van Treeck. Übrigens die einzigen Kirchenfenster, die Richter neben einem Projekt für den Kölner Dom je entworfen hat.

Einen Raum weiter überrascht eine anmutige Skizze mit stilisiertem Krug und Lampe, ein Projekt für die alte Synagoge in der Münchner Reichenbachstraße, die gerade im ursprünglichen Stil restauriert und saniert wird. „Ja, zu unseren Aufträgen zählen häufig sakrale Bauten“, sagt Zukic, dazu zählen etwa jene in Qingdao, Madrid oder Rom, aber auch die monochrom gehaltenen Fenster des zeitgenössischen Künstlers Gerhard Rießbeck für die evangelische Kirche in Weisendorf bei Erlangen. Die gotischen Bögen aus Floatglas zeigen die poetischen Motive eines in sich verschlungenen Bands.

Was den Besucher am meisten erstaunt und fasziniert: Wie gut sich die historischen Mosaik- und Glaskunsttechniken auf moderne, sogar avantgardistische Werke, Materialkombinationen und Entwürfe übertragen lassen. Im Jahr 1887 gegründet, schauen die Gustav van Treeck-Werkstätten auf ein bald 150-jähriges Knowhow ihrer Kunst, sind längst eine nationale Institution. Das Betätigungsfeld ist weit: Glasmalerei und Glasskulpturen, exklusive Mosaike, Floatglasmalerei oder Fusingtechnik, Glas- und Mosaikrestaurierungen und Rekonstruktionen.

Rund 18 feste Mitarbeiter wirken bei Gustav van Treeck, plus einige Freie, geführt von Glasmalermeisterin Raffaela Knein und Katja Zukic, die zuvor als Journalistin und Designerin arbeiteten. Letztere engagiert sich besonders für die strategische Ausrichtung des facettenreichen Ateliers. Neben Bewährtem aus der Hofglasmalerei gibt es daher zwei weitere Linien: Die schon seit Jahren erfolgreiche „Edition van Treeck“ richtet sich auf Designobjekte für den Wohnbereich, entworfen von hochklassigen Gestaltern und übrigens online zu haben. Dazu zählen Side Tables von Christoph Böninger, Christian Haas oder Sebastian Herkner, Tiles von Ayzit Bostan, ein Spiegelkabinett von Steffen Kehrle oder Leuchten von Elisa Strozyk.

„Rund fünf bis sechs Glaskunstateliers gibt es insgesamt noch in Deutschland“, erzählt Katja Zukic, selbst seit 2010 im Betrieb, „aber im Designbereich sind wir die einzigen“. Als dritte Linie bietet van Treeck seit Sommer 2023 die Architekturglas-Collection „ArtaGlass“, großflächige handgefertigte Glaselemente, die als Raumteiler, Schiebetür oder raumhohe Fensterfront dienen, beispielsweise für ein Atrium, und zuverlässig das Interieur aufwerten. Zum Einsatz kommen hier Float- und Strukturgläser, sandgestrahlte Spiegel, Digitalverspiegelung, Fusingtechnik und die Verwendung farbiger Drucke und Folien. Auch hier tummeln sich die Namen so bekannter Gestalter wie Gesa Hansen oder oha – Office Heinzelmann Ajadi, die als Vorreiter fungieren für Architekten und Interiordesigner von heute und vormachen, wie die Treeck'sche Kunstfertigkeit in ungeahnte Architektur-Highlights übersetzt werden kann.

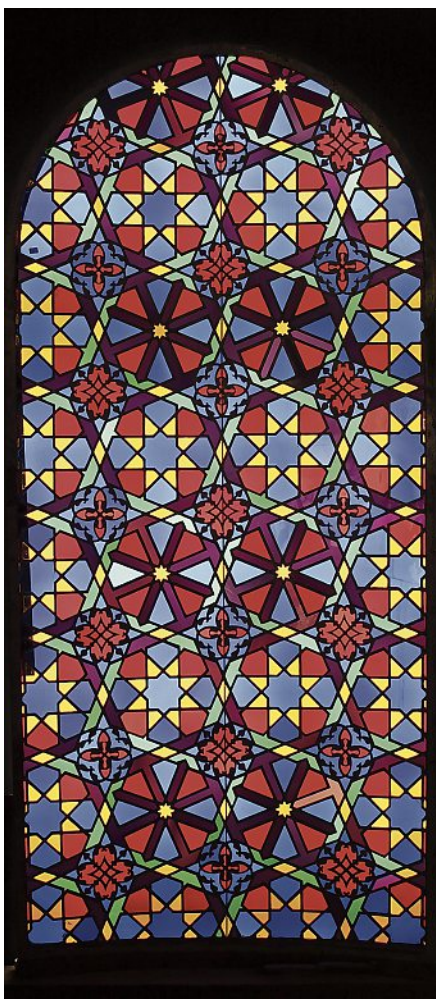
FRANZISKA HORN

HIER EINE GESAMTANSICHT DES CHORRAUMS DER ABTEI THOLEY MIT DEN RICHTER-FENSTERN.
FOTO: GUSTAV VAN TREECK GMBH, MÜNCHEN / GERHARD RICHTER 2020 (23112020)

IM KELLER-ARCHIV DER WERKSTATT FINDEN SICH REGALE VOLLER VIELFARBIGER PIASTRE, DIE IN VENEDIG GEBRANNT WERDEN VON DER FORM HER PIZZABÖDEN ÄHNELN. AUS IHNEN ENTSTEHEN GROSSFORMATIGE KUNSTWERKE.
FOTO: FRANZISKA HORN

GESCHÄFTSFÜHRERIN KATJA ZUKIC IM FOKUS VON WANDSPIEGEL „KROMO“ DES DESIGNERS KARIM RASHID – LAMINIERTE FARBIGE SPIEGEL UND POLIERTES ALUMINIUM. EIN UNIKAT, DAS REPRODUZIERT WERDEN KANN.
FOTO: FRANZISKA HORN

IN EINEM HINTERHOF DER MÜNCHNER SCHWINDSTRASSE FINDET SICH DER TREECK'SCHE ALTBAU MIT VIER STOCKWERKEN, DIE SICH KUNST, HANDWERK, TRADITION, GEGENWART UND ZUKUNFT WIDMEN.
FOTO: FRANZISKA HORN



FRISCH RESTAURIERT: MOSAIK AUS BUNTEN GLASSCHEIBEN DER ORIENTALISCHEN FENSTER IM MAURISCHEN KIOSK VON SCHLOSS LINDERHOF, KÖNIGLICHE VILLA VON MÄRCHENKÖNIG LUDWIG II.
FOTO: GUSTAV VAN TREECK GMBH

Ihre perfekte Neubauwohnung

BECKERHAMMER
BHB UNTERNEHMENSGRUPPE

BHB - 50 JAHRE BAUQUALITÄT.

www.bhb-bayern.de

DAS KLEINOD –

Energieeffizientes Wohnen mit 1 bis 4 Zimmern im historischen Stadtkern von München-Riem

BESTE A+ Energieeffizienzklasse

- **WOHNGESUND: Beste natürliche Materialien & grünes Konzept**
- **ENERGIEWUNDER: Wärmepumpe, Photovoltaik mit Batteriespeicher, 49 cm Ziegel mit Holzfassade**
- **KOMFORTABEL: TG-Einzelstellplätze mit E-Anschluss und großem Aufzug**

1-Zi-Whg	1.DG	28,31 m²	289.900 €
2-Zi-Whg	OG	45,18 m²	439.900 €
3-Zi-Whg	EG	77 m²	709.900 €

EA-B: GEG Aug. 2020; Grundwasser-Wärmepumpe; 18,5 kWh/(m²a), Bj. 2024/2025, EEK A+

ALTERSGERECHT · URBAN GARDEN · HOLZ-HYBRID

Jetzt anfragen

T 089 641 928 12

Provisionsfreie Eigentumswohnungen

FERTIGSTELLUNG Frühjahr 2024

Bildhafte Darstellungen aus Sicht des Illustrators

S'Platzl –

Gemütliches Wohnen mit 1 bis 4 Zimmern trifft modernes Gewerbe

- **BESTLAGE: direkt am Marktplatz, Einkaufsnähe, Schule, Kindergarten, ÖPNV nach München**
- **WOHNQUALITÄT: Aufzüge, Tiefgarage, Videopsprechanlage, Fernwärme, Keller**
- **WOHNATMOSPHÄRE: harmonisches Design, Kunstwerke, wohngesunde Materialien**

1-Zi-Whg	EG	32,49 m²	289.900 €
2-Zi-Whg	1.OG	46,67 m²	429.900 €
3-Zi-Whg	1.OG	70,41 m²	619.900 €

EA-B: GEG Aug. 2020; Fernwärme regenerativ; 55,5 kWh/(m²a), Bj. 2023/2024, EEK B

KUNST AM BAU · TOP DESIGN

& grüne Kapitalanlage in und um München.

DAS HOTEL FALKENSTEINER MONTAFON WURDE VOM WELTWEIT RENOMMIERTEN ARCHITEKTURBÜRO SNOHETTA GEPLANT. *FOTO: HOTEL FALKENSTEINER MONTAFON*

HOTELIMMOBILIE DES JAHRES 2023

Das Hauptaugenmerk galt den **POSITIVEN EFFEKTEN** auf den Standort

Im Oktober letzten Jahres richteten sich zum 21. Mal die Blicke der Hotelbranche auf den Bayerischen Hof in München. Das Traditionshaus war einmal mehr der Austragungsort für die jährliche Preisverleihung zur Hotelimmobilie des Jahres, die das 196+ forum München bereits 2002 ins Leben rief und im Rahmen der gleichnamigen Fachkonferenz verleiht. Mit 33 Hotelbewerbungen aus dem gesamten europäischen Raum galt zwar die Teilnahme gegenüber den Vorjahren als weiter rückläufig, doch die Qualität der Einreichungen nimmt deutlich zu. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass nicht nur das Hotel als solches in die Bewertung einfließt, vielmehr muss das Gesamtkonzept punkten bestehend aus den Kriterien Architektur und Gestaltung, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, technische Innovationen, Einfügen in das Projektumfeld sowie die Originalität.

AUFFALLEND BEI DER GEBÄUDEARCHITEKTUR SIND DIE IN 45 GRAD ANGEORDNETEN LOGGIEN, DIE DER SONST GERADLINIGEN FASSADE VIELE EYECATCHER VERLEIHEN. *FOTO: HOTEL FALKENSTEINER MONTAFON*

Der Sieger kommt aus Österreich

Der 18-köpfigen interdisziplinär aufgestellten Jury fiel die Entscheidung nicht leicht, was sich aus den drei Finalisten erkennen ließ. Die Unterschiedlichkeit der Konzepte könnte größer nicht sein, doch eines eint die Endrundenteilnehmer: „Sie haben positive Effekte auf ihre jeweiligen Standorte", erläutert der Jury-Vorsitzende Andreas Martin während der Preisverleihung.

Bei genauerer Betrachtung hatte die Jury jedoch abschließend eine klare Meinung. Das Falkensteiner Hotel Montafon in im Vorarlberg gelegenen Ort Montafon erfüllte die Auflagen am besten. Das 5-Sterne-Haus beeindruckt beispielsweise mit einer gelungenen und durchdachten Architektur, die aus der Feder des weltweit renommierten Architekturbüros Snohetta stammt. Die weit verbreitete Annahme, dass Snohetta ein norwegisches Büro sei, stimmt so nicht ganz, denn die Gründungsmitglieder stammen aus den USA, Norwegen und Österreich, genauer aus Innsbruck. Exakt dort befindet sich eine der Dependancen, geführt von Patrick Lüth. Jener Architekt ist es auch, der für das Konzept des Falkensteiner Hotels Montafon verantwortlich zeichnet. Die Topografie des abfallenden Geländes löste das planende Team mit einem in Holzhybridbauweise errichteten Gebäudekomplex mit zwei schräg darauf platzierten Zimmerflügeln. Die in 45 Grad gedrehten Loggien ergänzen das Gesamtbild der außergewöhnlichen Gebäudestruktur.

DIE GÄSTE ERWARTET EIN 1700 QUADRATMETER GROSSER WELLNESS-WASSERSPASSBEREICH, DER GERADE FÜR FAMILIEN EINE HOHE ANZIEHUNGSKRAFT AUSÜBEN DÜRFTE.
FOTO: HOTEL FALKENSTEINER MONTAFON

Die Idee und Umsetzung für die Innenraumgestaltung kommt von Vudafieri Saverino Partners aus Mailand. Ihr Entwurf lehnt sich an die für die Region typische Maiensässhütten an. Die Bauweise steht für Einfachheit und wird aus regional verfügbaren Materialien in teils losen zusammengefügten Bauteilen errichtet. Eine der Besonderheiten bildet ein selbststehender Zaun, der in verschiedenen Varianten innerhalb des Hotels zum Einsatz kommt. Der Eyecatcher entstand auf Basis des traditionellen Montafoner Schragazu. Hierbei kommen die Holzlatten komplett ohne Nägel aus, weil sie ihre Standstabilität lediglich durch eine Steckverbindung erhalten.

Energiewirtschaft mit eigenem Wasserkraftwerk

Doch nicht nur die Materialien und Bauweise zeigen in vorbildlicher Weise auf den Fokus der Nachhaltigkeit. Den Vorteil aus Wasser Abwärme und Kühlung für die Energieversorgung zu gewinnen, machten sich die Eigentümer und Hotelbetreiber der illwerke mit einem eigenen Wasserwerk zunutze. Besser kann eine nachhaltige Bewirtschaftung kaum aussehen, denn die autarke Generierung von Strom, Wärme und Kühlung dürfte sich für viele Jahre in der Kostenkomponente der Bewirtschaftung positiv niederschlagen. Eine gute Perspektive, da das Aushängeschild des 1700 Quadratmeter großen Wellnessbereichs inklusive einer großzügigen Wasserwelt einen nicht unerheblichen Teil der Energiekosten verbrauchen wird.

Sowohl Betreiber als auch die planenden Architekturbüros sind von dem einzigartigen Hotelkonzept überzeugt und wollen darüber hinaus mit weiteren Ideen die Ferienregion Schruns-Tschagguns zu einer attraktiven Urlaubsdestination entwickeln, den Bekanntheitsgrad erhöhen und damit neue Zielgruppen erschließen.

KELLY KELCH

40 Jahre | walser..

Immobilie als LebensWert

PUTZBRUNN – idyllisch & stadtnah!

Bezugsfertiger Neubau mit TOP-Ausstattung

- Jetzt Musterwohnungen besichtigen!
- Beste Finanzierungs-Konditionen & Familien-Förderungen!
- Zukunftsorientiertes Energiekonzept
- Ohne Baurisiko & Zwischenfinanzierung
- Schlüsselfertiger & provisionsfreier KfW-55-Qualitäts-Neubau von Pöttinger

3 Zimmer, ca. 82 m² Wohnfläche	€ 754.900,-
4 Zimmer, ca. 95 m² Wohnfläche	€ 849.900,-
Penthaus, 4 Zimmer, ca. 105 m² Wohnfläche	€ 998.900,-
Reiheneckhaus, 5 Zimmer, ca. 132 m² Wohnfläche	€ 1.098.900,-

Keine Käuferprovision, zzgl. 2 TG-Stellplätze ab € 59.900.-, EA in Vorbereitung

---

Lerchenau-Ost

Exklusives Townhouse – ideal für Paare und Singles

Bj. 2014, ca. 116 m² Wfl. , ca. 155 m² Nfl., Luft-Wasserwärmepumpe, Balkonkraftwerk, Studio mit gr. Dachterrasse, 2 Badezimmer, hochwertige Marken-Einbauküche, Fußbodenheizung, West-Terrasse, und vieles mehr!

Kaufpreis € 948.000,- *inkl. großer Einzelgarage, zzgl. Ausstattung € 35.000,-*
zzgl. 2,975 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt. | EA-V, 28,20 kWh, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Klasse A+

München-Harlaching

Phantastische Familien-Villa in Bestlage

Ca. 350 m² Wohn-Nutzfläche, 9 Zimmer, Top-Ausstattung, großer Garten, Eckgrundstück, kurzfristig frei!

Kaufpreis € 3.850.000,- *zzgl. 2,38 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.*
EA-V, 148,1 kWh, Erdgas, Klasse E, Bj. 1935, kernsaniert 2012

SIE WOLLEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Wir haben bereits den Kunden dafür!

---

walser immobiliengruppe | Telefon 089 / 66 59 60 | info@walser-immobiliengruppe.de | www.walser-immobiliengruppe.de

WER SICH DEM EINGANG NÄHERT, BEKOMMT SCHON MIT DEM BLICK AUF DIE TREPPENGASTALTUNG EINEN VORGESCHMACK AUF DAS INNENDESIGN. DIE VERBINDUNG VON INNEN UND AUSSEN IST BIS INS DETAIL DURCHDACHT. *FOTO: HANS KREYE*

DIE NAHEZU ASKETISCHE SCHLICHTHEIT DES INNENDESIGNS STRAHLT RUHE UND KLARHEIT AUS. *FOTO: HANS KREYE*

QUALITÄT IST KEIN ZUFALL

Ein Gräfelfinger Haus von **STEPHAN MARIA LANG** findet weltweit Aufmerksamkeit

DER HAUPTRAUM, DER MITTELS DER KAMINWAND UNTERTEILT IST, ÖFFNET SICH AN DEN SEITEN GROSSFLÄCHIG ZUM GARTEN UND WIRD VON DIVERSEN LICHTEFFEKTEN MITGESTALTET. *FOTOS: HANS KREYE*

Mehrere internationale Architekturpreise einzuheimsen, ist insofern nicht leicht, da ein einziges Bauwerk selten den unterschiedlichen Kriterien der Preisjurys gerecht werden kann. Das Haus L011 in Gräfelfing vom Münchner Architekturbüro Stephan Maria Lang hat es seit 2020 trotzdem schon auf acht renommierte internationale Auszeichnungen gebracht. Vom German Design Award über den kanadischen Grand Prix du Design bis hin zum indischen Rethinking the Future Award. Obgleich die Aufgabenstellung viele Grenzen gesetzt hatte und ungewöhnliche Lösungen verlangte.

Das Haus in der Villenkolonie mit Gartenstadtcharakter sollte einer Patchworkfamilie mit fünf Kindern und einem Hund gerecht werden. Der Bauherr wünschte zugleich, die über Jahrzehnte gewachsenen Bäume auf dem Grundstück von 536 Quadratmetern Fläche in die Konzeption einzubinden. Die vielfältige Funktionalität des Alltags inklusive nötiger Robustheit mit der Einfühlung in die Gegebenheiten des Grundstücks und der Umgebung zu verbinden, stellte also die vordergründige Aufgabe. „Der T-förmige Baukörper mit seiner Holzschindelfassade wurde im Dialog mit einer den Ort prägenden, Jahrzehnte lang gewachsenen Buche entwickelt, die als Schattenspender und Lichtfilter draußen einem Esstisch auf Biergartenriesel Halt gibt", skizziert Lang den Lösungsansatz, mit dem Geborgensein und Intimität zur Offenheit in ein harmonisches Verhältnis treten konnten.

Ein Bauwerk aus den natürlichen Gegebenheiten heraus zu entwickeln, ist seit jeher der Hauptansatz von Stephan Maria Lang, der die

DAS KONSEQUENT AUFGEBAUTE BEZUGSSYSTEM VON LINIEN, FLÄCHEN, GRÖSSEN, PROPORTIONEN UND BAUKÖRPERN SORGT FÜR EINE ENTSCHIEDENE, SKULPTURALE GESAMTWIRKUNG, FÜR KLARHEIT UND EDLE ÄSTHETIK. ANSICHT VOM OSTGARTEN. *FOTO: MAXIMILIAN GOTTWALD*

Baukörper daher als komplex durchgebildete Skulpturen konzipiert, um sie stimmig in die Umgebung einzufügen. Doch dann müssen rein konstruktive Aspekte hinzutreten, die in der Lage sind, eine Verbindung zur gebauten Funktionalität herzustellen. Im Gräfelfinger Schindelhaus ist dieses Prinzip vor allem im Erdgeschoss gut nachvollziehbar, gehen doch Innen und Außen geradezu nahtlos ineinander über. Sie bilden eine Einheit und lassen die 185 Quadratmeter Wohnfläche wesentlich größer erscheinen, andererseits holen sie die umgebende Natur optisch ins Haus. Wohnzimmer, Esszimmer und Küche öffnen sich nach außen, während die privateren Zimmer im Obergeschoss die Intimität wahren.

Ein wichtiges Gestaltungselement der Architektur ist das Licht, nicht nur durch die Verstärkung der Plastizität, dank der Kontrastierung von Licht und Schatten. Für malerische, ja magische Wirkungen sorgen die Bäume, die mit ihren Kronen das Sonnenlicht organisch filtern und so im Haus für eine besondere Atmosphäre sorgen. Zur Hainbuche im Westen öffnet sich deshalb auch die Fassade mit einem zweistöckigen Fenster.

Entscheidend für Preisjurys ist immer auch die Sorgfalt im Detail, sowohl im Entwurf wie auch in der Verarbeitung der Materialien. Hier bleibt auch nichts ohne Bezug zum Ganzen. Die Komposition aus Linien, Flächen und Körpern sorgt für den adäquaten Rahmen, die überraschenden Ausblicke zu inszenieren. „Die abgesenkte Augenhöhe des Wohnbereichs lässt ein Sitzgefühl wie auf einer Decke im Garten entstehen“, so die Idee Langs für den hyggeligen Raum vor dem Kamin. Farbige Oberflächen – außen in der Schweiz grob handgespaltene Lärchenholzschindeln, Kupferverkleidung, Naturstein, innen Marmor, Sichtbeton, Putz, Rohstahl, geölte Eiche und Muschelkalk für die Böden und Bäder – ergänzen die Komposition und profitieren mit der Zeit von der natürlichen Verwitterung.

In Sachen Nachhaltigkeit punktet das Haus in Massivbauweise nicht nur mit ökologisch unbedenklicher Dämmung und natürlichen Baumaterialien, sondern auch energetisch. Eine solar unterstützte Bodenwärmepumpe liefert die Energie. Aber auch die durch die großflächige Verglasung einstrahlende Sonnenwärme wird im Stein des Fußbodens gespeichert. Im Wassermanagement sorgen Regenwassernutzung und natürliche Versickerung für weitere ökologische Aspekte.

Dass all diese Qualitätsmerkmale auch auf einem relativ kleinen Raum umsetzbar sind, ist wohl die interessanteste Schlussfolgerung.

REINHARD PALMER

DIE GESTALTUNG DES UMRAUMS IST MIT DER ARCHITEKTUR UNTRENNBAR VERBUNDEN, IM GRUNDRISS, IN DEN PROPORTIONEN SOWIE IN DEN MATERIALIEN. ANSICHT VOM WESTGARTEN. *FOTO: SEBASTIAN KOLM*

IDEAL GELAGERT

Bei optimalen Bedingungen im WEINKELLER sind edle Tropfen lange haltbar

KONSTANTE, KÜHLE TEMPERATUREN SIND IDEAL FÜR DEN WEINKELLER. *FOTO: PIXABAY*

In noblen Restaurants ist der Weinklimaschrank oder ein klimatisierter Weinraum, in dem effektvoll illuminiert edle Tropfen darauf warten, von Gästen geordert zu werden, ein beliebter Hingucker und Aushängeschild für die Weinkompetenz der Lokalität. Für den privaten Heimbereich gibt es auch einfachere Möglichkeiten, optimale Lagerbedingungen für seine Lieblingsweine zu schaffen. Wer Platz im Keller hat, kann sich meist auch einen Weinkeller einrichten.

Ein Kellerraum, durch den Heizungsrohre verlaufen, ist allerdings zur Weinlagerung wenig geeignet, da sie der Luft Feuchtigkeit entziehen. Ideal für eine langfristige Lagerung ist eine konstante, kühle Temperatur zwischen 12 und 14 Grad Celsius und eine Luftfeuchtigkeit von 70 bis 80 Prozent, um das Austrocknen der Korken zu vermeiden. Der Keller darf auch nicht zu feucht sein, da sich sonst Schimmel auf Etiketten und Weinflaschen bilden kann.

Höhere Temperaturen bis 20 Grad können Weine verkraften, allerdings reifen sie dadurch schneller. Eine wenn auch kurzzeitige Erwärmung durch Sonneneinstrahlung sollte auf jeden Fall vermieden werden. Außerdem fördert Licht chemische Reaktionen im Wein, die den Geschmack beeinträchtigen können. Weißweine können bei kühleren Temperaturen problemlos gelagert werden und müssen nicht zwangsweise in einen Kühlschrank. Mit einem Klimagerät können die gewünschte Temperatur und Luftfeuchtigkeit problemlos eingestellt werden. Der Weinkeller sollte im Übrigen erschütterungsfrei sein. An einer vielbefahrenen Straße mit Tram können Erschütterungen auftreten, die dem Wein schaden würden.

Für die Innenausstattung des Weinkellers mit effektvoller Beleuchtung und einer Sitzgruppe für die Degustation greifen Weinliebhaber oft tief in die Tasche. Schließlich gehört zum edlen Tropfen auch ein gediegenes Ambiente.

WOLFRAM SEIPP

URBAN WOHNEN.
VISIONÄR LEBEN.

bauwerk.
RESALE I RENTAL

1,5-Zimmer-Wohnung, 1. OG, Wfl. ca. 45 m², Dachterrasse, Kitchen + Working Lounge, Concierge

Kaufpreis 449.000 €
Provision für den Käufer 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt.
EA-B, BJ (EA) 2022, HZG FW/Strom-Mix, EEB 73 kWh/m²a

2-Zimmer-Wohnung, 2. OG, Wfl. ca. 78 m², Einbauküche, 3 Balkone, Dachterrasse, Innenhof, Co-Living Space, E-Mobility + Bikesharing

Kaufpreis 1.268.000 € inkl. TG-Stellplatz
EA-B, BJ (EA) 2023, HZG FW, EEB 62,2 kWh/m²a

4,5-Zimmer-Wohnung, 1. OG, Wfl. ca. 132 m², Loggia, Innenhof

Kaufpreis 1.800.000 € inkl. TG-Stellplatz
Provision für den Käufer 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt.
EA-B, BJ (EA) 2015, HZG KWK/Gas, EEB 63 kWh/m²a

4-Zimmer-Wohnung, 3. OG, Wfl. ca. 104 m², Roofgarden, Kitchen Lounge, Fitness, Keeper

Kaufpreis 1.229.000 € inkl. 2 TG-Stellplätze
Provision für den Käufer 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt.
EA-B, BJ (EA) 2014, HZG FW, EEB 80,5 kWh/m²a

BAUWERK CAPITAL GMBH & CO. KG I +49(89) 89 67 49 87 I ANFRAGE@BAUWERK.DE I WWW.BAUWERK-WOHNEN.DE