

# WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER



MY APART IM TRI.O  
IST EIN BOARDINGHOUSE MIT  
BEZUGSFERTIGEN SERVICED  
APARTMENTS, CONCIERGE,  
RESTAURANT UND HOHEM NACHHAL-  
TIGKEITSSTANDARD. TRI.O LIEGT  
IDEAL ERREICHBAR IM  
MÜNCHNER NORDEN, DIREKT AM  
ENGLISCHEN GARTEN.  
ERFAHREN SIE MEHR ÜBER IHRE  
RENDITESTARKE KAPITALANLAGE  
MIT FULL-SERVICE-PAKET  
AUF SEITE 7,  
ÜBER [VERKAUF@MY-APART.DE](mailto:VERKAUF@MY-APART.DE)  
ODER TEL. 089 - 24 22 80 22.

100 JAHRE BORSTEI

Denkmalgeschützte Siedlung

SCHWIMMTEICH

Badeparadies im eigenen Garten

UMNUTZUNG

Wohnen im ehemaligen Bunker

# LANDARCHITEKTUR NEU INTERPRETIERT



## DER POASOHOF in Piesenkam verbindet Tradition mit Moderne

**S**prechen wir über zeitgenössische Architektur, so stellt das Bauen auf dem Land eine besondere Aufgabe dar. Dörfer sind in der Regel historische Ensembles, die bisweilen über Jahrhunderte gewachsen sind. Das gilt vor allem für die Struktur, aber auch für die örtlich spezifische Bauweise, die letztendlich den Dörfern ein Gesicht verleiht. Leider wird allzu oft alte Substanz einfach – ohne Rücksicht auf den Verlust der sogenannten grauen Energie – abgerissen und



**DIE ÖFFNUNG DER GRUNDRISSSE VON KÜCHE, ESSBEREICH UND WOHNZIMMER ENTSPRICHT ZEITGEMÄSSEN STANDARDS.**

**GESAMTENSEMBLE POASOHOF IN PIESENKAM: LINKS DAS HOFHAUS, RECHTS DER STADL. VISUALISIERUNGEN: PATRONO PROJEKTGESELLSCHAFT MBH**

leicht. Leicht wirken zudem die hellen Holzarten. Auf den Punkt gebracht: „Klare Linien, warme Farben und natürliche Materialien sowie eine Balance aus skandinavischen und japanischen Elementen schaffen so eine Leichtigkeit voller Anspruch.“ Das ganz große Plus der Lage von Piesenkam ist das Freizeitangebot. Wandern, Radfahren, Wasser- und Wintersport liegen sozusagen vor der Tür. Hinzu kommt eine Vielzahl an Golf- und Reitanlagen im näheren Umkreis. Absolut großzügig ist das gastronomische An-



**GROSSZÜGIGE FENSTERFRONTEN BESTIMMEN DIE WOHNBEREICHE.**

lauben“. So wohl auch der einstige Poasohof, der als Ensemble aus Hofhaus und Stadl mit einem neuen Gesicht 2025 bezugsfertig sein soll. Im Hofhaus entstehen sechs Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern in Größen zwischen 103 und knapp 140 Quadratmetern Wohnfläche, während der Stadl in vier Vierzimmer-Reihenhäuser „mit realgeteilten Grundstücken“ und großzügigen Kellergeschossen aufgliedert wird. Letztere bewegen sich zwischen 120 und 130 Quadratmetern Wohnfläche, wobei sich aus allen zehn Einheiten eine Gesamtfläche von 1230 Quadratmetern ergibt. Privatgärten, Terrassen, Loggien und Balkone mit Ost-, Süd- und Westausrichtung inklusive Bergblick gehören geschossabhängig zur Ausstattung. Ebenso eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen sowie private Carports mit E-Auto-Lademöglichkeit. Die Aufzüge umfassen

alle Ebenen. Bei Preisen zwischen 940.000 und 1.190.000 Euro ist aber auch hier Luxuswohnen (bauern)hoffähig geworden. Zum Glück mit dem Fokus auf Ästhetik und Nachhaltigkeit bei hochwertiger Massivbauweise und gehobener Ausstattung. Die Bauten erreichen als Effizienzhäuser den KfW-40-Standard, ausgestattet mit Luft-Wärme-Pumpe sowie Solarthermie.

Die Architektur, die zwar der traditionellen Bauweise möglichst nahekommt, trägt dennoch auf raffiniert dezente Weise über großflächige Fensteröffnungen den heutigen Standards großzügig Rechnung. Der Trick dabei: Nach außen kaschieren lichtdurchlässige Lamellenwände die Glasfläche. Die rustikale Schwere der traditionellen Bauten wird durch geschwungene Konturen zurückgenommen, was der Architektur Raffinesse, Eleganz, aber auch Spannung ver-



**DIE RÄUME SIND GÜNSTIG GESCHNITTEN, GROSSFLÄCHIG BELICHTET, HELL UND HOCHWERTIG AUSGESTATTET. TROTZ TRADITIONEN BAUTYPS WIRKT DIE ARCHITEKTUR DAHER MODERN UND WIRD DEN HEUTIGEN BEDÜRFNISSEN ABSOLUT GERECHT.**

ohne Beachtung dieser besonderen Charakteristika durch allgemein typisierte Bauten ersetzt. So verlieren die Dörfer hierzulande ihre Individualität. Dafür, dass es auch anders geht, gibt es inzwischen genügend Beispiele.

So derzeit ein Ensemble im 300-Seelen-Ort Piesenkam (Ortsteil von Waakirchen, Landkreis Miesbach) im Tegernseer Land, entworfen vom Dietramszeller Büro Beham Architekten. Erste urkundliche Erwähnung fand die Ansiedlung als Poasinpurron („bei den Gebäuden des Poaso“) bereits 818. Der Bauer Poaso soll sich im achten Jahrhundert dort niedergelassen haben. Der tradierte Haustyp besteht aus einem mit Stein gemauerten Erdgeschoss und einem Holzobergeschoss in Blockbauweise, laut Exposé mit „traufseitigen Lauben und teilverschalteten Giebel-



**KLUGE RAUMAUFTEILUNG UND LICHTDURCHFLUTETE BEREICHE SORGEN FÜR WOHLBEHAGEN.**

gebot mit Gasthäusern und Biergärten, aber auch von feinsten Gourmetküchen für den besonders verwöhnten Gaumen. Wem das nicht reicht, der findet in 15 Minuten Fahrtzeit in Tegernsee mehr, und nach 30 Minuten Fahrt dann auch das Münchner Angebot. Piesenkam ist aber auch dank naher Versorgung mit Ärzten, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten für Familien mit Kindern bestens geeignet. „In einem Umkreis von zehn Kilometern gibt es eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen wie Grundschulen, Mittel- und Realschulen sowie Gymnasien und Fachoberschulen“, heißt es im Exposé.

**REINHARD PALMER**

H-I-M  
VILLENBAU



Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators

# WOHNEN AM NYMPHENBURGER SCHLOSS

HOCHWERTIGE MEHRFAMILIENVILLA IM SCHLOSSVIERTEL  
EDITION **BH23** | BRUNHILDENSTRASSE 23

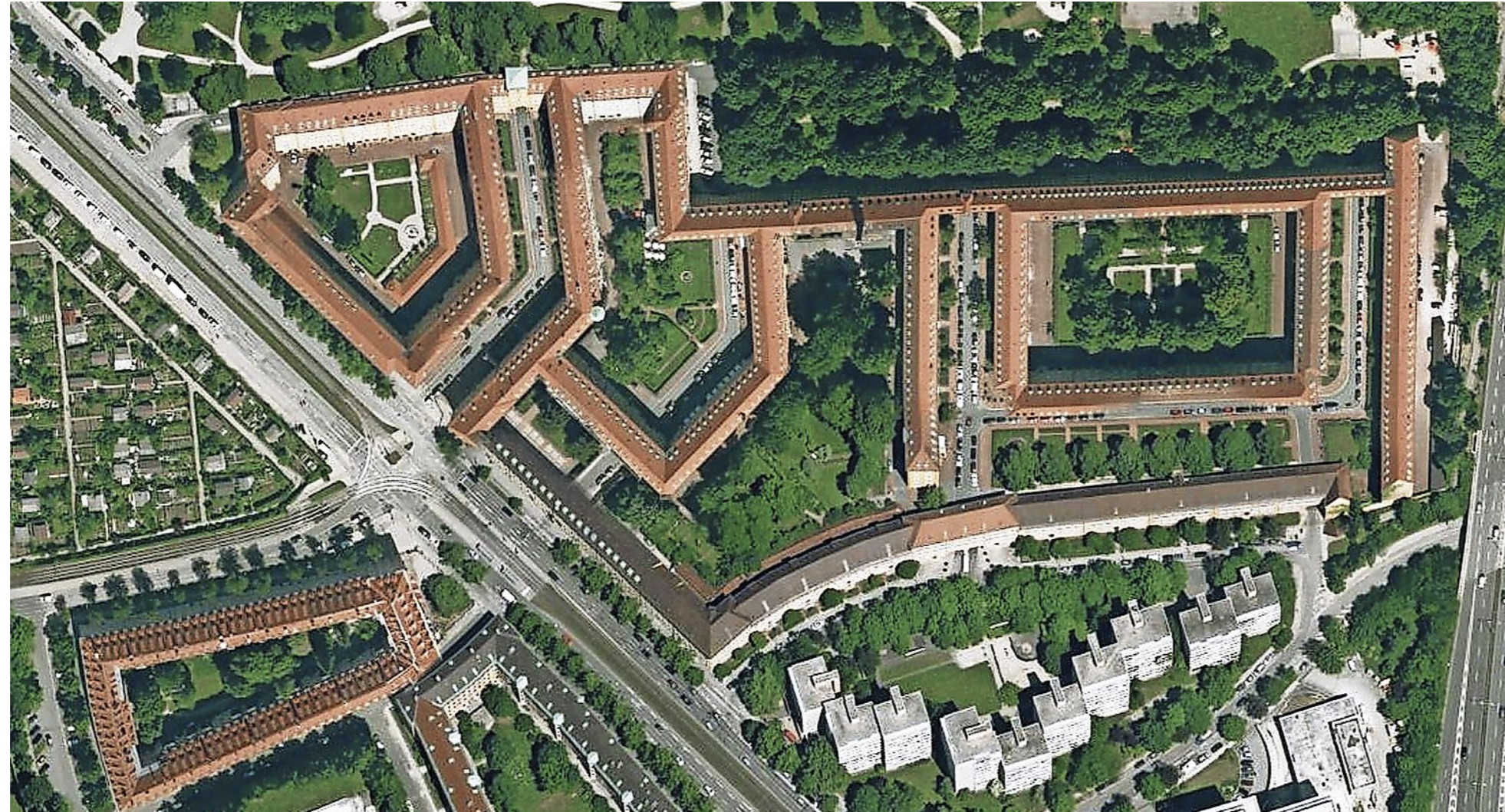
SECHS VILLENWOHNUNGEN UND EIN PENTHOUSE  
MIT ATELIER UND DACHTERRASSE  
WOHNFLÄCHEN VON CA. 100 M<sup>2</sup> BIS CA. 250 M<sup>2</sup>



st die Rede von der Münchner Borstei, so geht es nicht um moderne Architektur, auch wenn der Baustart 1924 in die Zeit der klassischen Moderne fiel, zeitgleich zu den Errungenschaften des Bauhauses und der vom Deutschen Werkbund in München propagierten „industriellen Formgebung“, die nur drei Jahre später in der Stuttgarter Weißenhofsiedlung unter der Leitung von Mies van der Rohe Gestalt annehmen sollte. Das Erscheinungsbild der Borstei ist eher bieder und mit Reminiszenzen an das 19. Jahrhundert garniert. Dennoch ist die Siedlung höchst bemerkenswert, da dort vor bereits 100 Jahren Ideen verwirklicht wurden, die heutige Architekten und Stadtplaner nach jüngsten soziologischen, ökologischen und infrastrukturellen Erkenntnissen ebenfalls zu realisieren bemüht sind: ein Stadtviertel als autarkes Dorf in der Stadt.

Im Grunde war Bernhard Borst (1883 – 1963) kein Architekt, auch wenn er als solcher in München tätig war und für einige Villen verantwortlich zeichnete. Den Zugang zum Bauen fand er übers Handwerk, war gelernter Maurer und absolvierte dann die Baugewerkschule in München. Nach ein paar Jahren Erfahrung in Architekturbüros machte er sich 1908 als Bauunternehmer und Architekt selbstständig. Offenbar sehr erfolgreich, nicht nur gemessen an dem Kapital, über das er zum Bau der Borstei verfügte. Musste er doch schon allein für das Grundstück von 90.000 Quadratmetern im Stadtteil Moosach 18 Millionen Reichsmarkzahlen. Er konnte beim Bau auch auf Materialien aus eigener Produktion zurückgreifen, denn er besaß eine Ziegelei bei Freising und ein Sägewerk in Thalkirchen.

Zunächst hatte Borst, der bis dahin nur Kleinbauten errichtet hatte, einen Architekturwettbewerb zum Bau der Siedlung ausgeschrieben, doch konnte ihn kein Architekt gänzlich überzeugen. Die Entwürfe, die im Gaspalast ausgestellt wurden, waren keinesfalls schlecht, doch Borst hatte eine klare inhaltliche Vorstellung, der offenbar kein Entwurf gerecht werden konnte. So setzte sich Borst kurzerhand selbst ans Reißbrett und entwarf, was er später so auf den Punkt brachte: „So suchte ich die Wohnfrage zu lösen: Das Schöne des Einfamilienhauses mit dem Praktischen einer Etagenwohnung zu verbinden. Dabei wollte ich alles auf die Entlastung der Hausfrau und auf die Gesundheit der Menschen abstimmen.“ Letzteres erreichte Borst unter Verwendung natürlicher Baustoffe. Die Ziegelwände sind mit Kalkmörtel gemauert, die Geschosdecken werden von Holzbalken getragen, für die Parketböden ist slowenische Eiche verwendet, die Dämmung der Dachgeschosse ist mit Korkplatten gelöst und die Spenglerarbeiten auf den Dächern sind mit Kupferblech ausgeführt. Hinzu kamen Marmor aus Ruhpolding, Treuchtlingen und Solnhofen sowie Kalkstein aus Kelheim. Das meiste im Sinne der Nachhaltigkeit, auch wenn damals noch niemand ahnte, dass es einmal einen solchen Begriff geben



## IDEE MIT WEITBLICK

Vor 100 Jahren begann der Bau der MÜNCHNER BORSTEI

würde. Borst legte vordringlich Wert auf die handwerkliche Verarbeitung, die auch Hochwertigkeit vermitteln sollte. Schließlich richtete Borst sein Wohnviertel auf eine Klientel aus dem wohlhabenderen Bürgertum aus, das Borsts Lebenskonzept und Interesse an Kunst und Kultur teilte.

Zum gesundheitlichen Aspekt zählt auch die Abgeschlossenheit der Siedlung, die heilsame Ruhe und mit ausgelehten Grünanlagen einen Erholungswert bietet. Die 77 aneinandergereihten Häuser mit 73 Gewerberäumen schließen mehrere üppig begrünte Höfe ein, die über Tordurchgänge miteinander verbunden sind. Einige Brunnen und Teiche sorgen für Kühlung im Sommer. Von den 68.690 Quadratmetern der heute noch umfassenden Anlage (die Stadt erzwang flächenmäßige Zugeständnisse) sind nur 19.062 Quadratmeter, das sind etwa 23 Prozent (ursprünglich 21 Prozent), überbaut. Das grüne Angebot umfasst auch ein eigenes Botanikum, in dem Olivenbäume und sogar Palmen wachsen. Aber auch der Geist



DER GRÖßERE GRUNDFLÄCHENANTEIL GEHÖRT DEN BEGRÜNTEN HÖFEN, DIE DEM GESUNDHEITLICHEN ASPEKT DIENEN.  
FOTO: WIKIMEDIA / MÖLCHLEIN

wird genährt, vor allem mittels zahlreicher Skulpturen sowie Reliefs und Fresken an den Fassaden. Kunst und Kultur, darüber hinaus ein soziales Miteinander schrieb Borst sehr groß. Nachdem er selbst in die Borstei eingezogen war, organisierte er Konzerte, Sommerfeste und sogar Faschingspartys für Kinder.

Die Idee einer Gemeinschaft ist im Grunde schon in der einheitlichen architektonischen Idee angelegt. Zudem stehen zentrale Einrichtungen zur Verfügung. Allen voran seit 1928 das erste zentrale Heizwerk Deutschlands, das die Zentralheizungsanlage bis in die Garagen speist, aber auch alle Wohnungen mit Warmwasser versorgt. Zu jener Zeit ein absoluter Luxus. Die Kohle fürs Heizkraftwerk konnte über eigene Gleisanschlüsse und Verladegleise an der Bahnlinie nach Dachau herangeschafft werden. Das

DIE ARCHITEKTUR DER BORSTEI IST EHER RÜCKSCHRITTLICH, DAS INHALTLICHE KONZEPT INDES DER ZEIT WEIT VORAUß.  
FOTO: WIKIMEDIA / JAN CZECZOTKA



DAS ZENTRALE HEIZWERK DER BORSTEI IST DAS ERSTE SEINER ART IN DEUTSCHLAND. ES SPEIST DIE ZENTRALHEIZUNGSANLAGE SOWIE DEN WARMWASSERKREISLAUF.  
FOTO: WIKIMEDIA / JAN CZECZOTKA

## ITALIENISCHES DESIGN: MADE IN GERMANY

Eine Möbelmanufaktur vom Bodensee setzt auf die Entwürfe eines Designers aus Venetien

Der Beginn einer wunderbaren (Design-) Freundschaft war ein Stuhl – genauer gesagt der Nobile Chair. Das frische italienische Design, kombiniert mit deutscher Manufakturarbeit, brachte dem Familienunternehmen Draenert aus Immenstaad am Bodensee 2004 den ersten großen internationalen Erfolg – der sogar bis heute andauert: Fast 80.000 wurden bisher schon verkauft. Außerdem markiert er den Beginn einer Zusammenarbeit mit dem italienischen Designer Gino Carollo, der seitdem daneben die Gestaltung von Showrooms, Präsentationsflächen und Messeständen des Unternehmens weltweit verantwortet. Und natürlich auch weitere ikonische Möbelstücke für die Immenstaader entworfen hat – immer mit dem Blick auf Kreatives, Neues. Wie etwa der Fontana Tisch. Gino Carollo: „Der Tisch wiegt rund 300 Kilogramm, aber wir wollten unbedingt, dass er leicht wirkt. Rein technisch könnte der Tisch auf diesen vier Holzbeinen gar nicht stehen. So haben wir mit einem Metallkern im Inneren der Beine gearbeitet, wodurch die Konstruktion nach außen leicht wirkt.“ Die Technik des Tisches ist ebenfalls neuartig. „Unsere Ansprüche waren eine von Gino Carollo gewünschte leichte, filigrane Linienführung, ein von uns

gewünschter Unterbau aus Holz, um Wohnlichkeit zu schaffen und eine Auszugsfunktion. Deshalb haben wir einen neuen Ansatz gewählt, den wir uns auch patentieren ließen: eine dreigefaltete Zusatzplatte. Öffnet man den Tisch, kommt das gefaltete Paket automatisch nach oben,“ sagt Firmenchef Patric Draenert. Man

darf gespannt sein auf weitere Raffinessen aus dem Haus Draenert – neu ist zum Beispiel auch eine Outdoor-Kollektion, für die die zeitlosen Klassiker der Ess- und Couchtisch-Kollektion weiterentwickelt und eigens auf die Bedürfnisse im Bereich Outdoor-Living angepasst wurden.  
BARBARA BRUBACHER



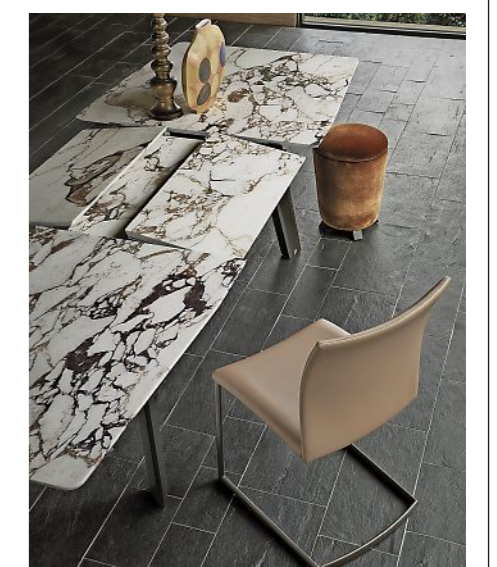
DER STAR UNTER DEN DRAENERT-PRODUKTEN IST DER NOBILE CHAIR (DESIGN: GINO CAROLLO).



AUCH ALS BARSTUHL MACHT DER NOBILE CHAIR EINE GUTE FIGUR.  
FOTOS: DRAENERT



SEIT ÜBER 20 JAHREN ARBEITEN PATRIC DRAENERT (R.) UND GINO CAROLLO SCHON ZUSAMMEN.



EIN RAFFINIERTER TISCH ZUM AUSZIEHEN IST EINES DER TECHNISCH ANSPRUCHSVOLLESTEN MÖBEL AUS DEM HAUSE DRAENERT.

Gas für die Kochherde lieferte das Gaswerk Moosach in unmittelbarer Nähe nördlich der Borstei.

Die gemeinschaftliche Infrastruktur ergänzen eine zentrale Wäscherei sowie ein Werkstatt- und Reinigungsdienst. Raffiniert ist die Absenkung der Innenhöfe, um die 286 Garagen in die Häuser integrieren zu können. Zusätzlich stehen noch 46 Stellplätze für Besucher zur Verfügung. Auch die ebenerdig angelegten Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen waren damals wohl ein Novum in der Ausstattung von Stadthäusern. Genauso wie die Verfügbarkeit von Telefonanschlüssen, die ab 1929 über eine Telefonzentrale verbunden waren.

Das Wohnungsangebot umfasst Objekte von zwei bis fünf Zimmern mit einer Durchschnittsgröße von etwa 91 Quadratmetern Wohnfläche. Inse-



DIE BAUWEISE DER BORSTEI VERWEIST MIT IHREN DETAILS INS 19. JAHRHUNDERT.  
FOTO: WIKIMEDIA / G. FREIHALTER



samt verfügen die 773 Wohnungen über eine Bruttogeschossfläche von 70.200 Quadratmetern. Dem Gebot des stillen Rückzugs wurde die Ausstattung zur verkehrsreichen Landschutter Allee hin mit Lärmschutzfenstern gerecht. Die eigene Infrastruktur mit einer Post, zwei Kindergärten, Arztpraxen und einem Café ist heute um einige Geschäfte, Kanzleien, Versicherungen, Architekturbüros et cetera erweitert. Im Prinzip ist das Quartier aktuell von der Versorgung her autark. 2006 eröffnete dort sogar ein eigenes Museum, das die Geschichte der denkmalgeschützten Borstei dokumentiert.  
REINHARD PALMER

# SO SCHÖN KANN RESSOURCENSCHONENDE ARCHITEKTUR SEIN

AUTOR THOMAS DREXEL zeigt beeindruckende Beispiele

Nachdem sich der Autor und Fotograf Thomas Drexel zuletzt mit alten Bauernhäusern und Architektenhäusern für kleine Budgets beschäftigt hat, widmet er sich in seinem neuen Buch „Nachhaltige Häuser“ nun der Ressourcenschonung und der Energieeffizienz beim Bauen und Sanieren. Dafür ist er durch den deutschsprachigen Raum gereist und hat wirklich eindrucksvolle Beispiele gefunden: 30 Häuser, die nicht nur mit toller Optik glänzen, sondern auch den Grips bei der Ausführung repräsentieren. Und genau das ist das Schöne an diesem Buch: Man kann entspannt darin blättern und sich an den tollen Gebäuden erfreuen, findet aber gleichzeitig auch fundierte Informationen zur Nutzung der Solarenergie oder zu effizienten Heizungssystemen. Nicht zuletzt erfährt man auch, wie erfüllend es sein kann, bei einer Neuprojektierung auf historische Baustoffe zurückzugreifen oder

auch mal außergewöhnlichen Herangehensweisen eine Chance zu geben. Jedes der Häuser wird mit gut lesbaren Texten, aussagekräftigen

Bildern, Plänen und den wichtigsten Baudaten vorgestellt. Da jedes der Objekte seine eigenen Vorzüge hat, fällt es schwer, eines davon heraus-

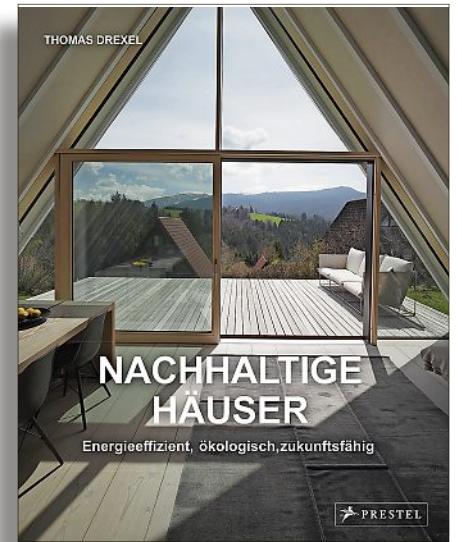
zugreifen. Dennoch als kleiner Appetithappen ein paar Worte zu einem der schönsten aus dem Portfolio: In Oberbayern steht das „Nurdachhaus“ des Architekten Thomas Ziesel. So eines in Ferienhaus-Optik aus den 1970er-Jahren, dem er seit dem Erwerb aber richtig viel Zukunft eingehaucht hat: Darunter die Ertüchtigung der Statik, die Umsetzung großer Solarflächen und ein neuer Anbau in Holzbauweise. Eine Modernisierung mit nicht zu unterschätzendem Aufwand, der sich aber gelohnt hat: Das sogenannte „Sonnenhaus“ war zügig und energieeffizient und erfüllt jetzt die Vorgaben eines Plusenergiehauses. Ein architektonisches Schmuckstück ist es ohnehin.

KAI-UWE DIGEL



DIESES HAUS IN OBERBAYERN IST EIN GUTES BEISPIEL DAFÜR, WIE SINNVOLL ES SEIN KANN ZU MODERNISIEREN, ANSTATT EINFACH NUR ABZUREISSEN: NUN IST DAS „SONNENHAUS“ EIN ZUKUNFTSORIENTIERTES PLUSENERGIE-GEBÄUDE. FOTO: PRESTEL/THOMAS DREXEL

EIN BUCH VOLLER GELUNGENER ARCHITEKTUR UNTER DEM ASPEKT DER NACHHALTIGKEIT. COVER: PRESTEL



## OBERSCHLEISSHEIM BEI MÜNCHEN



KfW-EFFIZIENZHAUS 40 QNG

### WENIGER ZAHLEN:

**KfW-Förderung von uns für Sie gesichert!**

**150.000 €** Förderkreditbetrag für jede Wohnung

**ca. 30.000 €** Zinseinsparung (nach 10 Jahren, dank deutlich günstigerem KfW-Zins)

### NOCH MEHR SPAREN:

Solargründächer und Fernwärme

**NOCH MEHR UNABHÄNGIGKEIT:** Private Mini-PV-Anlage je Wohnung

### JETZT VERKAUFSSTART!

am **Samstag 11.05. & Sonntag 12.05. von 14 bis 17 Uhr**  
direkt am Grundstück: **St.-Margarethen-Str./Höhe Keltenweg**  
oder vereinbaren Sie einen Termin

- Vielfalt, so individuell wie Ihre Wohnwünsche:** Die großzügigen 2- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen bieten viel Gestaltungsspielraum und laden mit privaten Gärten, Balkonen und Dachterrassen ins Freie.
- Zuhause mit Oho-Effekt:** In hOme findet sich der hohe Nachhaltigkeitsanspruch in vielen Details umgesetzt. Vom Parkett vom nachhaltig produzierenden Hersteller bis zur wohngesunden Wandfarbe.
- Perfekte Verkehrsanbindung:** Die Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustür und die A 9 ist schnell erreichbar. Auch die S-Bahn ist nur 14 Gehmin. entfernt und bringt Sie in nur 20 Min. zum Marienplatz und in nur 19 Min. zum Flughafen München.



2-Zi.-Whg.	1. OG	43,82 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 399.900,-
2,5-Zi.-Whg.	EG	64,47 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 529.900,-
3-Zi.-Whg.	2. OG	73,97 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 609.900,-
3,5-Zi.-Whg.	EG	82,48 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 699.900,-
4-Zi.-Whg.	2. OG	106,19 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 859.900,-
5-Zi.-Whg.	3. OG/DG	137,36 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 1.239.900,-

Abbildungen aus Sicht des Illustrators

**Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:**

Michael Scharrer 0171 / 642 44 68

Thomas A. Hannemann 0163 / 312 31 58

Erdal Kacan 0173 / 360 46 96

Stefan Neumeister 0160 / 157 72 49

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

Tel 089/286 500

**Baywobau**®

... wir bauen Ihr Zuhause!



**TRIO**  
WORK. STAY. ENJOY

Jetzt  
besichtigen:  
vermietete  
Apartments ab  
215.000 €

## KAPITAL- ANLAGE MIT SOFORTRENDITE

Inflationsgeschütztes  
Investment direkt am  
Englischen Garten in  
München-Unterföhring:

- vollausgestattete und bezugsfertige Apartments mit ca. 18 m<sup>2</sup> – 40 m<sup>2</sup>
- Sachwert mit hohem Inflationsschutz und sehr niedrigen Verwaltungskosten
- hohe Energieeffizienz im KfW 40 Standard, inkl. Nutzung von Erdwärme und Photovoltaik
- voll integrierter Standort mit sehr guter Anbindung und bester Versorgung
- indexierter Mietvertrag über 20 Jahre mit sehr erfahrenem Betreiber
- Full-Service-Paket

MY APART ist Teil des Businessensembles TRI.O mit modernen Büro-, Gastronomie- und Konferenzflächen.



Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Termin zur Besichtigung des Hauses sowie unserer vollausgestatteten Musterapartments!

089 - 24 22 80 22 [verkauf@my-apart.de](mailto:verkauf@my-apart.de)



MY APART

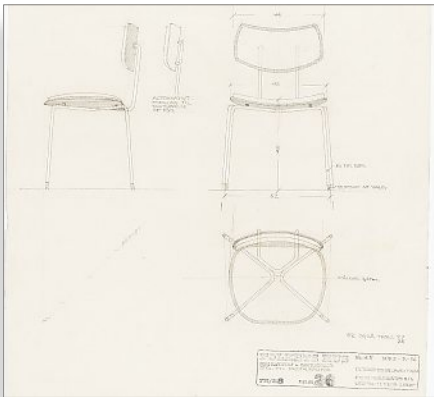
# MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

Der „VEGA CHAIR“ VON VILHELM LAURITZEN: Design, das Generationen überdauert

Der Gestaltungsleitsatz „Form follows function“ zählt zweifelsohne zu den bekanntesten im Design-Bereich, und einer der Pioniere dieser revolutionären gestalterischen Richtung wäre in diesem Jahr 130 Jahre alt geworden: Der dänische Architekt Vilhelm Lauritzen, der mit dem ersten Kopenhagener Flughafen-Terminal oder dem Rundfunkhaus „Radiohuset“ wegweisende Gebäude geschaffen hat. Abgewandt von den Ornamenten vorhergehender Epochen und zugewandt der Funktionalität, ohne die kunstvolle Verve vermissen zu lassen. So hat ihn sein Landsmann, Zeitgenosse und Kollege Poul Henningsen einst als „eine der führenden Persönlichkeiten der modernen Architektur“ bezeichnet. Ein zweifelsohne verlässliches Prädikat eines Mannes, der mit der „PH-Leuchte“ von Louis Poulsen selbst ikonisches Design geschaffen hat. Seinem Anspruch, Formen zu kreieren, die die Kraft haben, ganze Generationen zu überdauern, ist Vilhelm Lauritzen



DER ARCHITEKT VILHELM LAURITZEN GILT ALS EINER DER PIONIERS VON „FORM FOLLOWS FUNCTION“. FOTOS: CARL HANSEN & SÖN



DIE ORIGINAL-KONSTRUKTIONSZEICHNUNG VON VILHELM LAURITZEN.



GENERELL HAT DER „VEGA-CHAIR“ SCHWARZE BEINE – SEIT KÜRZEM SIND SIE AUCH IN CHROM-AUSFÜHRUNG ERHÄLTICH.



immer wieder aufs Neue gerecht geworden, auch in den flankierenden Bereichen der Architektur. 1956 entwarf er beispielsweise nicht nur das Gebäude des Kulturzentrums „Vega“ in der dänischen Hauptstadt, sondern war auch für die gesamte Inneneinrichtung verantwortlich. Eines der signifikantesten Stücke daraus dürfte wohl der „Vega Chair“ sein. Ein freundlich gezeichneter Stuhl, der jahrzehntlang nur den Konzertsälen des Kulturzentrums vorbehalten war und erst seit einigen Jahren auch auf regulärem Weg erworben werden kann. Seine stimmigen Proportionen, die wertige Ausführung in Stahl, Holz und verschiedenen Polster-Oberflächen, sowie seine Variabilität durch die Möglichkeit, ihn achtfach zu stapeln, machen ihn zum echten Signature-Piece des Lauritzen-Designs: harmonisches Antlitz vereint mit praktischer Alltagstauglichkeit.

KAI-UWE DIGEL

WENN VORBILDICHER DESIGN GLEICHZEITIG PRAKTISCH IST: DER „VEGA“ IST STAPELBAR.

## MÜNCHEN – OBERSENDLING



TRENDWOHNEN  
**TOELZER**  
MÜNCHEN-OBERSENDLING

**DESIGNWOHNEN MIT KOSTENVORTEIL.**

BEZUGSFERTIGE WOHNUNGEN – SOFORT EINZIEHEN ODER VERMIETEN  
ATTRAKTIVE SONDERKONDITIONEN SICHERN

- **KEIN** Fertigstellungsrisiko, **KEINE** Zwischenfinanzierung
- Neubau **LIVE ERLEBEN** & Nachbarn kennenlernen
- **BESTE VERMIETBARKEIT** in Isar- & Citynähe – U- & S-Bahn in Gehweite
- **NACHHALTIG & BEREIT FÜR MORGEN** mit umwelt- & kostenschonenden Vorzügen
- **TRENDIGER GENUSS** mit Eichenparkett, stylischen Markenbädern, Fußbodenheizung, Aufzügen u. v. m.
- **ENTSPANNT PARKEN & LADEN** mit Tiefgaragen-Einzelstellplätzen mit E-Lade-Vorrichtung



**Jetzt MUSTERWOHNUNGEN besichtigen!**

Tölzerstraße 5 – Besichtigungen nach telefonischer Terminvereinbarung

FREIE HANDELSVERTRETER – FÜR SIE PROVISIONSFREI

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

Inna Rose: 0172 / 953 55 98

**Baywobau**®  
... wir bauen Ihr Zuhause!

**TERRAFINANZ**  
WOHNBAU

## MÜNCHEN – LAIM-WESTEND



NUR NOCH WENIGE  
2-ZIMMER-WOHNUNGEN  
VERFÜGBAR

FRAGEN SIE AUCH  
NACH UNSEREN  
SONDERKONDITIONEN!

SOFORT  
BEZUGSFERTIG!



- **EINFACH SICHERER**  
kein Fertigstellungsrisiko,  
keine Zwischenfinanzierung
- **HEREINSPAZIERT** Neubau live erleben  
& Nachbarn kennenlernen
- **BESTE VERMIETAUSSICHT** in beliebter Wohn-  
lage – U-Bahn, Bus & Tram direkt vor der Tür
- **HOHER LEBENSWERT** für alle Generationen,  
eingebettet in großzügige Grünanlagen
- **BESONDERS & ZUKUNFTSWEISEND** mit  
vielen Komfort- & Community\*-Features  
darunter Leih-E-Bikes und Leih-Lastenräder,  
Fahrrad-Werkstatt und Tagescafé, Paket-  
station u. a. m.
- **WOHLFÜHL-WOHNQUALITÄT** mit Eichen-  
parkett, Design-Bädern, Highspeed-Kabel-  
anschluss, Aufzügen, Tiefgarage u. v. m.

**LIVE-WALK  
DURCH IHR NEUES  
ZUHAUSE?**

**Besichtigung &  
Beratung in Ihrer  
Traumwohnung!**

Zschokkestraße 36 –  
nach telefonischer  
Terminvereinbarung

\*Indoor-Angebote zur Mitnutzung  
im Nachbarensemble

FREIE HANDELSVERTRETER – FÜR SIE PROVISIONSFREI

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

**Baywobau**®  
... wir bauen Ihr Zuhause!

**investa**  
REAL ESTATE

MY  
CHOICE  
—  
ECHING

FÜR DICH.  
FÜR MICH.  
FÜR ALLE.

NEU IM  
VERKAUF

Abbildung aus Sicht des Illustrators

## WOHNUNGSBEISPIELE



**1 Zimmer**  
1.0G  
35,33 m<sup>2</sup> Wfl.  
€ 299.000,-



**2 Zimmer**  
4.0G  
59,65 m<sup>2</sup> Wfl.  
€ 529.000,-



**3 Zimmer**  
EG  
77,93 m<sup>2</sup> Wfl.  
€ 619.000,-



**4 Zimmer**  
3.0G  
93,47 m<sup>2</sup> Wfl.  
€ 789.000,-

Provisionsfreier Verkauf | TG-Einzelstellplatz ab € 29.900,-  
Energieausweis vorläufig, Endenergiebedarf 39,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Fernwärme

**BERATUNG IM INFOPAVILLON:**  
POMMERNSTR./ECKE BÖHMERWALDSTR. IN ECHING BEI MÜNCHEN  
DO + FR: 16 – 18 UHR, SO: 15 – 17 UHR UND NACH VEREINBARUNG

Jetzt informieren:  
T +49 89 6931254-40  
eching@mfc-wohnbau.de  
www.mychoice-eching.de



Ein Gemeinschaftsprojekt von:

mfc WOHNBAU

BECKERHAMMER  
BHB UNTERNEHMENSGRUPPE



WS  
53  
WOHNEN  
IN WALD-  
TRUDERING

Letzte Chance! Sichern Sie  
sich Ihre Sonderkonditionen.

## HEUTE & MORGEN

# EINLADUNG ZUM TAG DER OFFENEN TÜR

Samstag, 4. Mai 2024 von 13 bis 16 Uhr und  
Sonntag, 5. Mai 2024 von 13 bis 16 Uhr

### Echt. Zeitgemäß.

- Beste Lage in Waldtrudering:  
Waldschulstraße 53
- 13 stilvolle Eigentumswohnungen
- 6 moderne Villenhälften
- Effizienzhaus 55
- Grundwasserwärmepumpe
- Kein Gas
- Hochwertige Ausstattung
- TG, autofreies Grundstück
- Fertigstellung Frühjahr 2025
- Provisionsfreier Verkauf  
durch den Bauträger



#### ANLASS

Rohbaubesichtigung,  
denken Sie an  
festes Schuhwerk

#### ORT

Waldschulstr. 53  
81827 München  
Waldtrudering

#### TERMINE

04.05. Samstag  
05.05. Sonntag  
13-16 Uhr

(089) 72 99 76 34

verkauf@eurytos.de | www.ws53.de



Kommen Sie spontan  
vorbei oder vereinbaren Sie  
Ihren individuellen Termin.



# LAB – LIVING ART OF BUILDING

Das **BUNDESFORSCHUNGSZENTRUM** für klimaneutrales und ressourceneffizientes Bauen nimmt seine Arbeit auf

**E**s kommt nicht oft vor, dass Initiativen jedweder Art als einzelnes Projekt vom Haushaltsausschuss des Bundestages beschlossen werden. In der Regel werden die im Topf befindlichen Fördergelder auf viele Projekte verteilt. Beim LAB, dem Bundesforschungszentrum für klimaneutrales und ressourceneffizientes Bauen, verhielt es sich anders. Ein Großteil der dafür benötigten Gelder stammt aus der Staatskasse. Geplant ist ein Bundeszuschuss von 68,6 Millionen Euro für die kommenden fünf Jahre. Weitere 450 Millionen Euro sicherten die Landkreise Bautzen – in der sich die Institution befinden wird – sowie Görlitz zu.

Initiiert wurde das Projekt von Professor Manfred Curbach von der TU Dresden, der mit dem Konzept bereits 2022 unter dem Namen „Lausitz Art of Building“ einen ersten Anlauf nahm. Den damals ausgeschriebenen Wettbewerb des Bundesministeriums für Bildung und Forschung gewann jedoch das Zentrum für Astrophysik. Aufgrund der Vielzahl an zu lösenden Problemen in der Bauwirtschaft sollte es im zweiten Anlauf mit einem großen Unterstützerpool klappen wie etwa mit dem Bund und dem Bundesland Sachsen.



SO KÖNNTE NACH ERSTEN ENTWÜRFEN DER BAU DES BUNDESFORSCHUNGS-PROJEKTES FÜR KLIMANEUTRALES UND RESSOURCENEFFIZIENTES BAUEN (LAB – LIVING ART OF BUILDING) AUSSEHEN. VISUALISIERUNG: CGI HENN

Für den Aufbau des LAB sind zirka 1250 Wissenschaftler und Techniker vorgesehen. Ihre Aufgabe wird es sein, valide Antworten für das Bauen der Zukunft zu finden. „Vor uns liegen drängende Fragen wie Reduzierung des

CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in der Bauwirtschaft oder das Generieren höherer Energieeffizienz. Wichtig ist, dass wir uns im LAB auf das Herstellen von Gebäuden anstatt auf den reinen Betrieb konzentrieren“, erklärte Manfred Curbach, der als

führender Experte für Carbonbeton gilt. „Die Entwicklung neuer Materialien, Technologien, Verfahren und die weitere Digitalisierung sind dringend und in großem Maßstab erforderlich“, so Curbach weiter. **KELLY KELCH**



**WOHNBAU  
BAYERN**

Architekturvisualisierung Peter Kröll

LAUFEN – WOHNEN AM SALZACHBOGEN

## NATURNAH WOHNEN

Auf einem Areal in der Tittmoningerstraße in Laufen entsteht ein Ensemble aus drei Gebäudeteilen, das insgesamt **31 Eigentums- und Mietwohnungen** umfasst. Jede dieser Wohnungen

variiert in Größen **zwischen 45 m<sup>2</sup> und 132 m<sup>2</sup>**. Die ideale Lage **nahe des Naturerholungsgebiets an der Salzach** bietet Raum um individuelle Wohnräume wahr werden zu lassen.

**KFW-  
FÖRDERUNG**

Dieses Projekt ermöglicht eine KfW-Förderung für ein klimafreundliches Wohngebäude.

Baubeginn Sommer 2024

+49 162 739 37 68  
vertrieb@wohnbau-bayern.eu  
**wohnbau-bayern.eu**

AUGSBURG-HOCHZOLL

# WOHNEIGENTUM – SICHERHEIT DURCH EINEN BLEIBENDEN WERT

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

2-Zimmer-Wohnung	EG	ca. 44 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 353.700,-
2-Zimmer-Wohnung	1. OG	ca. 56 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 442.700,-
3-Zimmer-Wohnung	1. OG	ca. 74 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 566.700,-

EA: Bedarfsausw. vorl. Werte | Bj: 2023 | Kennwert: Haus A+B 69,8 kWh/m<sup>2</sup>a, Haus C+D 76,7 kWh/m<sup>2</sup>a |  
EEK: Haus A+B B, Haus C+D C | Energieträger: Pelletheizung mit Solarthermie



ZUG5PITZ  
NATÜRLICH INDIVIDUELL.  
WOHNEN IN AUGSBURG-HOCHZOLL.



ABBILDUNGEN AUS SICHT DES ILLUSTRATORS

*Jetzt  
Sonderabschreibung  
nutzen!*

*Bezugsfertig  
noch 2024*



**Persönliche Beratung nach Terminvereinbarung:**  
Hauptsitz in der Schwangaustraße 29, 86163 Augsburg  
Fon 0821 26 17 - | Hr. Heß - 162 | Hr. Hübel - 164  
**KLAUS Wohnbau GmbH** | [www.klaus-wohnbau.de](http://www.klaus-wohnbau.de)



W O H N B A U

# IHR GUTES RECHT

## AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt

**E**nergetische Sanierung ist ein Gebot der Stunde. Doch welche Hausbesitzerin, welcher Hausbesitzer weiß schon, was alles zu beachten ist und vor allem, wo es Fördermittel gibt? Gut, wenn ein Architekt zur Hand ist, der sich nicht nur in allen technischen Belangen der Gebäudesanierung auskennt, sondern auch die diversen Fördertöpfe anzapfen kann.

Doch was geschieht, wenn dieser Architekt die Voraussetzungen für eine mögliche Förderung falsch einschätzt? Er muss für den entstandenen Schaden aufkommen. Das hat das Landgericht (LG) Frankenthal jetzt entschieden, wie auf [www.kostenlose-urteile.de](http://www.kostenlose-urteile.de) und [auf.rsw.beck.de/](http://auf.rsw.beck.de/) aktuell berichtet wird. Und darum ging es im konkreten Fall: Eine Frau wollte ihr Mehrfamilienhaus in Ludwigshafen energetisch sanieren



GEHT EIN FACHMANN VON FALSCHEN VORAUSSETZUNGEN FÜR ZUSCHÜSSE ZUR ENERGETISCHEN SANIERUNG AUS, MUSS ER FÜR DEN ENTSTANDENEN SCHADEN AUFKOMMEN.  
FOTO: ADOBE STOCK

ATTERSEE IMMOBILIEN

**NEUBAUPROJEKT**  
St. Gilgen am Wolfgangsee

*Laim 7*

Nutzflächen ~83 m<sup>2</sup> - 112 m<sup>2</sup> | HWB 34, fGEE 0,73 | Kaufpreis auf Anfrage

office@attersee-immobilien.at | www.attersee-immobilien.com | +43 7666 82 000

und dazu auch Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) nutzen. Der auch auf dem Gebiet der Energieberatung tätige Architekt riet ihr, ihr Mehrfamilienhaus in Wohnungseigentum umzuwandeln. Dies sei eine Voraussetzung für die Gewährung von KfW-Fördermitteln im Rahmen des Programms „Energieeffizient sanieren“. Also stellte die Immobilienbesitzerin den entsprechenden Antrag – noch bevor die Umwandlung des Mehrfamilienhauses in Wohnungseigentum beendet war. Nach Abschluss der energetischen Sanierungsmaßnahmen und der vollzogenen Umwandlung in Wohnungseigentum verweigerte die KfW jedoch die Auszahlung der Fördermittel mit der Begründung: Entsprechend der Förderbedingungen seien nur Eigentümer von bestehenden Eigentumswohnungen antragsberechtigt. Eine Umwandlung in Wohnungseigentum erst nach Antragstellung sei nicht ausreichend. Die Frau wollte daraufhin auf dem Klageweg vom beklagten Architekten

die entgangenen Vorteile ersetzt bekommen. Die Kammer gab der Klage statt und begründete ihre Entscheidung damit, der Architekt habe nicht nur auf technischer Ebene gearbeitet, sondern mit seiner Beratung „hinsichtlich der KfW-Fördervoraussetzungen für die geplante Sanierungsmaßnahme eine sogenannte Rechtsdienstleistung erbracht“. Da diese Informationen unzureichend gewesen seien, habe er seine Schutzpflichten aus dem Beratungsvertrag verletzt. Hätte die Immobilienbesitzerin den Antrag nämlich erst nach der Umwandlung in Wohnungseigentum gestellt, hätte sie die Fördermittel erhalten. Den daraus entstandenen Schaden muss der Architekt erstatten. Die Richter legten zudem Wert auf die Feststellung, der Architekt könne sich nicht im Nachhinein darauf berufen, im Rahmen der Energieberatung nur auf technischer Ebene zu arbeiten. (LG Frankenthal, Urteil vom 25.01.2024 - 7 O 13/23)

DOROTHEA FRIEDRICH

## FÜR SIE NOTIERT

## ANZEIGE

### Verkaufsstart erfolgt!

#### MY CHOICE ECHING: Die erste und richtige Wahl bei der Suche nach einem neuen Zuhause.

Ob als Single, Paar oder Familie, zum Selbstbezug oder zur werthaltigen Kapitalanlage – mit der S-Bahn direkt vor der Haustüre, dem Flughafen um die Ecke und der idealen Nähe zum Münchner Stadtgebiet werden die neuen, nachhaltig konzipierten Eigentumswohnungen in der Gemeinde Eching zum rundum lebenswerten, umwelt- und kostenbewussten Zuhause für alle, die sich nach einem echten Stück Heimat und einer soliden Vermögensanlage sehnen. „Wir wollen mit MY CHOICE Eching einen Ort schaffen, an dem sich die künftigen Bewohner wirklich verwurzelt fühlen“, erklärt Michael Wallner, Geschäftsführer der MFC Wohnbau GmbH. „In einer Umgebung, die dörfliche Beschaulichkeit und pure Naturidylle mit einem so herrlich urbanen, weltoffenen Lebensgefühl verbindet.“

Das Gemeinschaftsprojekt mit der BHB Unternehmensgruppe – einem renommierten Münchner Bauträger

– überzeugt mit kompakten 1- bis 3- und großzügigen 4- und 5-Zimmer-Wohnungen mit durchdacht geplanten 35 bis 106 m<sup>2</sup> Wohnflächen, energieeffizienter Bauweise und moderner Ausstattung. Die Fertigstellung ist für Herbst 2026 geplant. 30 der insgesamt 112 Wohnungen werden im Rahmen eines „Modells für Einheimische“ subventioniert und vergünstigt vergeben. Interessierte können sich hierfür an die Gemeinde Eching wenden.

Verteilt auf sechs Hauseingänge entsteht eine neue Wohnanlage nahe des Echinger Ortskerns, die sich durch architektonischen Anspruch sowie Leidenschaft für raffinierte Details auszeichnet. So gliedert sich der Baukörper in spannungsreicher Formation mit Vor- und Rücksprüngen sowie verschiedenen Geschosshöhen. Eine elegante Kammputzstruktur der obersten Geschosse rundet das äußere Erscheinungsbild ab. Zusammen mit den verglasteten Loggien



und zwei Baumhainen auf dem Dach wird die Wohnanlage so zu einem besonders attraktiven Blickfang an dieser exponierten Lage innerhalb der Gemeinde Eching. Auch in den Wohnungen setzt sich der hohe Anspruch der Projektverantwortlichen fort. In Form ausgewählter Materialien und Ausstattungsdetails verbinden sich harmonisch Stil und Funktion. Alles in allem zu einem hochwertigen Komfortambiente verschmelzend, das zum rundum Wohlfühlen einlädt. Dazu stets sonnig ausgerichtet: private Freibereiche, gestaltet als Terrassen mit Gärten, Balkone, Loggien oder Dachterrassen, die jede Wohnung ergänzen. Aufwendig geplante Außenanlagen laden mit Spiel- und Relaxzonen zu nachbarschaftlichen Treffen und zur Entspannung ein. Für die MFC Wohnbau GmbH ist dies das erste Wohnbauprojekt, nicht jedoch für die dahinterstehenden Köpfe, die zusammen bereits über 100 Jahre Erfahrung, Know-How und Erfolg im Wohnbau bündeln. „Neben unserer Expertise und Leidenschaft für das, was wir tun, verbindet uns vor allem eines: der Anspruch Wohnraum zu schaffen, der höchste Wohn- und Lebensqualität zu fairem Preis gewährleistet – und damit zum nachhaltigen Wert für Generationen wird“, so Christian Winkler, Geschäftsführer der MFC Wohnbau GmbH. Im Rahmen eines Verkaufsstart-Events auf dem Baugrundstück wurde der Verkauf der Eigentumswohnungen an der Pommernstraße am 28. April offiziell begonnen. Alle Infos zum Projekt finden Sie unter [www.mychoice-eching.de](http://www.mychoice-eching.de).



WOHNEN AM  
**NOCK|HER|BERG**



Abbildung aus Sicht des Illustrators

**44 M2 LOFT**  
IN DER SINGLE- & STUDENTEN-  
HOCHBURG. INKLUSIVE MARKEN-  
EINBAUKÜCHE UND LOGGIA ZUM  
PARK.

1-ZI.-WHG., 4. OG  
44,43 m<sup>2</sup> Wfl. € 732.000,-



**3-ZI.-WOHNUNG**  
GROSSES TAGESLICHTBAD,  
GROSSER WOHNBEREICH, ZWEI  
SCHLAFZIMMER UND ZWEI LOGGIA/  
BALKON.

3-ZI.-WHG., 3. OG  
96,43 m<sup>2</sup> Wfl. € 1.361.000,-



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/(m<sup>2</sup>·a), EEK B

**JETZT VIDEO ANSEHEN, BERATEN LASSEN & LIVE BESICHTIGEN!**  
**REGERSTRASSE, 81541 MÜNCHEN**

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



**BAYERISCHE HAUSBAU**  
DEVELOPMENT

# ABRISS VOR BESTANDSERHALT

Das „BOGNER-HAUS“ IN DER MÜNCHNER RESIDENZSTRASSE soll Neuem weichen

Die Münchner Residenzstraße zählt wohl zu Deutschlands schönsten Flaniermeilen, die nicht nur aus historischer Sicht überzeugt, sondern ebenso mit einer baulichen Schönheit zahlreiche Touristen in die Landeshauptstadt lockt. Auf halber Höhe streift sie den Max-Joseph-Platz mit seiner weltberühmten Staatsoper. Wendet man den Blick von dieser und dreht sich um 180 Grad, fällt das Augenmerk auf ein Haus, das derzeit äußerst kontrovers diskutiert wird und seit 2010 im Besitz der Holler-Stiftung ist. Das als Bogner-Haus bekannte Gebäude soll abgerissen und durch einen ähnlich anmutenden Neubau ersetzt werden. Von außen betrachtet scheint ein solcher Niedergang nicht nötig, doch begründet der verantwortliche Architekt Tobias Nöfer von gleichnamigem Architekturbüro das unerlässliche Übel mit überholter Haustechnik, unsachgemäßem Brandschutz, fehlender Barrierefreiheit und ungenügender Statik. Auch unter Einbeziehung heutiger Parameter bleibt der Abriss unverstänlich. Doch leider steht das Haus nicht unter der Obhut der Denkmalschutzbehörde, was den Niedergang legitimiert. Lediglich das Veto der Stadtgestaltungskommission hätte Gewicht, deren

Zustimmung für einen Neubau aber bereits vorliegt. So lautet nicht die Frage, ob der Neubau realisiert wird, sondern wann. Einzig der

Entwurf der neuen Fassade stößt auf Unzufriedenheit. Hier besteht der Wunsch nach mehr Zurückhaltung und Einfachheit. Die Umset-

zung der Gebäudestruktur sieht für das hintere Haus eine Aufstockung um zwei Ebenen vor. Der jetzt bestehende Innenhof wird zwischen den beiden Neubauten wieder hergestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Nach Fertigstellung stehen insgesamt 2600 Quadratmeter für Büroflächen und Ladengeschäft zur Verfügung.

KELLY KELCH



DAS SOGENANnte BOGNER-HAUS IN DER RESIDENZSTRASSE WURDE ANFANG DER 1960ER-JAHRE ERBAUT UND STEHT NUN AUFGRUND GROSSER BAULICHER MÄNGEL VOR DEM ABRISS. FOTO: KELLY KELCH

SO SOLL EINMAL DER NEUBAU DES IN DER HOLLERSTIFTUNG BEFINDLICHEN GESCHÄFTSHAUSES AUSSEHEN. DIE FASSADE MÖCHTE DIE STADTGESTALTUNGSKOMMISSION NOCH EINMAL ÜBERARBEITEN LASSEN.

VISUALISIERUNG: TOBIAS NÖFER ARCHITECTEN



## FÜR SIE NOTIERT

## ANZEIGE

### Münchner Immobilienmarkt: Die Kauflaune ist zurück

Die aktuelle Analyse des Gutachterausschusses, dem auch Thomas Aigner seit vielen Jahren angehört, macht deutlich: Nach einem ungewohnten Jahr mit vielen Rückgängen zeigt die Kurve langsam wieder nach oben. In den ersten beiden Monaten des laufenden Jahres stiegen sowohl der Geldumsatz als auch die Anzahl der Transaktionen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wieder an.

Insgesamt wurden im Januar und Februar 2024 mit dem Verkauf von Wohnungen, Häusern, Gewerbeobjekten und Bauland rund 1,288 Mrd. Euro umgesetzt. Das sind 30 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum.

Die Vertragszahl stieg um insgesamt 38 Prozent auf rund 1.400. Mit einem Plus von 84 Prozent wuchs das Transaktionsgeschehen im Segment der bebauten Grundstücke (ohne Eigentumswohnungen) am stärksten, gefolgt von unbebauten Grundstücken (+50 Prozent) und Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Garagen) (+37 Prozent).

Während die Kauffälle in jedem Teilbereich stiegen, entwickelte sich der Geldumsatz hingegen unterschiedlich. In der Kategorie der bebauten Grundstücke wurde ein Umsatz von rund 664 Mio. Euro erzielt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist das ein äußerst starker Anstieg um rund 217 Prozent. Dieser Umsatzsprung ist zurückzuführen auf einen Großdeal im Februar, bei dem die Commerz Real für einen Privatinvestor ein Ensemble aus Büro- und Geschäftshäusern in der Maximilian- und der Falkenturmstraße erworben hat. Dieser positive Trend setzt sich fort: Neben dem Kaut-Bullinger-Haus für 85 Mio. Euro wurden im März zudem die Fünf Höfe an das Family Office Athos für angeblich 800 Mio. Euro vermittelt. Das erste Quartal dürfte damit eines der stärksten in den vergangenen Jahren werden.

#### 2023 verfehlt zehnjähriges Mittel deutlich

Die ersten Zahlen für das Gesamtjahr 2023 machen deutlich, dass es mit etwa 8.177 Verträgen rund 12



Thomas Aigner

Prozent weniger Transaktionen sowie einen Umsatzeinbruch von 37 Prozent auf insgesamt 7,5 Mrd. Euro gab.

Die Rückgänge betrafen dabei jedes Segment. Mit einem Minus von 90 Prozent ging der Geldumsatz auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für den frei finanzierten Geschosswohnungsbau besonders stark zurück. Die Preise für Eigentumswohnungen fielen im Durchschnitt um 12 Prozent.

„Das Jahr 2023 geht sicherlich als eines der schwierigsten in die Historie des Münchner Immobilienmarktes ein. Betrachtet man sich das zehnjährige Mittel, gab es im Schnitt rund 13.116 Transaktionen jährlich. 2023 liegen wir 38 Prozent darunter. Der durchschnittliche Geldumsatz pro Jahr beträgt 14,05 Mrd. Euro. Der Umsatz in 2023 unterbietet diesen Wert sogar um 46 Prozent. Das spricht schon eine deutliche Sprache“, sagt Thomas Aigner, Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH.

Für den Immobilienexperten ist die Talsohle jedoch durchschritten: „In einem Jahr werden wir über 2024 wieder vertrautere Zahlen sehen, da bin ich mir sicher. Das haben ja die Top-Deals im ersten Quartal gezeigt.“

#### Über Aigner Immobilien

Die mehrfach ausgezeichnete und zertifizierte Aigner Immobilien GmbH ist seit 33 Jahren bundesweit bekannt als Technologieführer bei der Digitalisierung der Immobilienvermittlung und setzt sich intensiv für die Profes-

sionalisierung der Branche ein. Mit 150 fachlich qualifizierten Mitarbeitern an neun Standorten in München, Pullach, Starnberg und Dachau, High-End-Marketing, einer eigenen Schulungsakademie und einer Inhouse-Eventagentur gilt das Unternehmen als Maßstab für die erfolgreiche Immobilienvermittlung in Deutschland. Das Dienstleistungsspektrum beinhaltet den Vertrieb von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von Bauträgerprojekten, professionelle Wertermittlungen und Finanzierungsberatungen. Mit einem Objektvolumen von über 380 Mio. Euro und einem Gesamtumsatzvolumen von 17,75 Mio. Euro in 2023 ist Aigner Immobilien der langjährige Marktführer bei den eigenständigen und inhabergeführten Maklerunternehmen im Großraum München.

Aigner Immobilien GmbH  
Ruffinistraße 26  
80637 München  
(089) 17 87 87 - 0  
info@aigner-immobilien.de  
www.aigner-immobilien.de

# Ihre perfekte



BECKERHAMMER  
BHB UNTERNEHMENSGRUPPE

# Neubauwohnung



## FVTVRIA Garching bei München Innovatives Wohnquartier am Business Campus

- Attraktive Kapitalanlage mit Top-Rendite und Vermietbarkeit, kleine Einheiten
- Umweltfreundlich & energiesparend mit Effizienzklasse A, Fernwärme, Photovoltaik
- Zukunftsfähiges Wohnen mit Smarthome, High-speed-Internet mit Glasfaser bis in die Wohnung E-Mobilität, Car & Bike-Sharing, Sportparcours, u.v.m.

1-Zi-Whg	1.OG	29,06 m <sup>2</sup>	299.900 €
2-Zi-Whg	EG	41,55 m <sup>2</sup>	399.900 €
3-Zi-Whg	1.OG	59,02 m <sup>2</sup>	579.900 €

Energieeffizienzklasse A, Energieausweis in Erstellung

Provisionsfreier Verkauf  
**T 089 641 928 93**

www.bhb-bayern.de

BHB - 50 JAHRE BAUQUALITÄT.

## DAS KLEINOD München Alt-Riem Energieeffizienter Wohnraum

- KfW 40 Energiewunder mit Wärmepumpe, Photovoltaik mit Batteriespeicher, 49 cm Außenziegel mit Holzfassade
- Edle Ausstattung & Interiordesign mit Echtblütentapeten u.v.m.
- Wohngesundes, ökologisches Konzept
- Perfekte Anbindung zur S-Bahn

1-Zi-Whg	EG	39,39 m <sup>2</sup>	399.900 €
2-Zi-Whg	OG	45,18 m <sup>2</sup>	439.900 €
3-Zi-Whg	EG	74,01 m <sup>2</sup>	699.900 €

EA-B: GEG Aug. 2020; Grundwasser-Wärmepumpe; 18,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), Bj. 2024/2026, EEK A+

Provisionsfreier Verkauf  
**T 089 641 928 28**



## S'PLATZL Grafing bei München Stilvolle Wohnungen in Bestlage

- Mitten im charmanten Stadtkern mit allen Einkaufsmöglichkeiten & kurzen Wegen
- Stilsicheres Ambiente mit liebevollen Details, repräsentativen Entrées & hochwertiger Ausstattung
- Perfekte S-Bahn-Anbindung an München

2-Zi-Whg	1.OG	46,69 m <sup>2</sup>	429.900 €
3-Zi-Whg	1.OG	61,77 m <sup>2</sup>	539.900 €
3-Zi-Whg	1.OG	68,03 m <sup>2</sup>	629.900 €

EA-B: GEG Aug. 2020; Fernwärme regenerativ; 55,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), Bj. 2023/2024, EEK B

Provisionsfreier Verkauf  
**T 089 641 928 85**



grüne Kapitalanlage  
in und um München.

Bildhafte Darstellungen aus Sicht des Illustrators



DAS FARBKONZEPT SPIELT BEIM ARCHITEKTONISCHEN ENTWURF EINE ENTSCHEIDENDE ROLLE. ES SOLL DIE INDIVIDUALITÄT DER HÄUSER UNTERSTREICHEN UND GLEICHZEITIG DIE WAHRNEHMUNG DES QUARTIERS ALS ENSEMBLE VERDEUTLICHEN.  
FOTO: BEHLES UND JOCHIMSEN

# WICHTIGER BEITRAG FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Das REGENSBURGER VIERTEL IN NÜRNBERG zeigt sich farbenfroh, vielfältig und weitgehend autofrei



AN DEN ÖFFENTLICHEN RÄUMEN SIND WINTERGÄRTEN UND LOGGIEN VORGESEHEN, AN DEN HALBÖFFENTLICHEN RÄUMEN BALKONE UND ERHÖHTE TERRASSEN.  
VISUALISIERUNG: GEORG HANA BERLIN FÜR SIEDLUNGSWERK NÜRNBERG

Die Kreuzung an der Hans-Kolb-Straße und Regensburger Straße in Nürnberg ist von einem hohen Verkehrsaufkommen geprägt. Lärm und Luftverschmutzung zeugen kaum von einer optimalen Wohngegend. Dennoch entsteht dort ein wegweisendes Mischnutzungsquartier mit 381 Wohnungen und KfW-55-Standard. Davon werden 170 Einheiten vom Freistaat Bayern und der Stadt Nürnberg gefördert. Damit realisiert die staatliche Wohnungsbaugesellschaft Siedlungswerk Nürnberg das größte Bauvorhaben ihres über 100-jährigen Bestehens. Gemeinsam mit dem Generalunternehmen Max Bögl erfolgte der Spatenstich Mitte 2021 für das Baufeld Süd mit 15 Häusern und daraus resultierenden 146 Wohnungen. Im November letzten Jahres zogen die ersten Bewohner ein. Wenig später begannen die Arbeiten für das etwas größere Baufeld Nord mit 16 Häusern und 235 Wohnungen. Die Fertigstellung steht

kurz bevor. Ergänzt wird das Wohnumfeld von verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Praxen, einer Apotheke, einer Kita und einer Paketstation. Da das Quartier mehrheitlich autofrei geplant wurde, gibt es ein separates Parkhaus für 415 Stellplätze und eine Tiefgarage für über 600 Fahrräder. Für eingangs erwähntes Problem des Lärmschutzes bedurfte es der Erfüllung besonders hoher Lärmschutz- und Umweltauflagen. Die Aufgabe von lärmresistenten Maßnahmen übernehmen beispielsweise das Parkhaus und ein Bürogebäude, die vorgelagert zur Straße positioniert sind. Ferner absorbiert eine umfassende Bepflanzung von Bäumen entlang des Quartierandes einen Großteil des Lärms. Die Wohnbauten verfügen über einen sogenannten Lärmschutzgrundriss. Hierbei orientieren sich alle Ruheräume zur „leisen“ Seite und bilden mit ihren kleinteiligen Gebäudestrukturen kleine Innenhöfe, die ebenfalls deutlich mehr Ruhe schaffen.

KELLY KELCH



## KIRCHHEIM WOHNEN AM ORTSPARK

KURZ VOR FERTIGSTELLUNG



Bezugsfertig ca. Juni 2024



### FÜR ALLE, DIE MIT VERNUNFT IN WERTVOLLES WOHN-EIGENTUM INVESTIEREN WOLLEN

- Direkt an der Landesgartenschau entstehen attraktive 1- bis 5-Zimmer-Eigentumwohnungen zum Teil mit Gärten, Terrassen oder Loggien
- Ansprechende Architektur
- Nachhaltiger Geothermie-Fernwärmeanschluss.
- Bezugsfertig ca. Juni 2024

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

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

1-Zi.-Whg. 54	EG	40,21 m² Wfl.	€ 378.300,-
2-Zi.-Whg. 53	EG	48,39 m² Wfl.	€ 439.300,-
3-Zi.-Whg. 60	1.OG	77,45 m² Wfl.	€ 697.100,-
4-Zi.-Whg. 90	1.OG	93,70 m² Wfl.	€ 833.700,-
5-Zi.-Whg. 81	1.OG	109,10 m² Wfl.	€ 933.200,-



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

INFORMATION  
089-65128544





# BAVARIA

— 36 —

## MÜNCHEN – SENDLING

1.OG, 2 Zimmer, ca. 44,10 m<sup>2</sup> Wfl., Loggia  
~~€ 573.000,-~~ € 549.000,-

1.OG, 3 Zimmer, ca. 66,51 m<sup>2</sup> Wfl.,  
Gäste-WC, West-Balkon  
~~€ 899.000,-~~ € 859.000,-

1.OG, 4 Zimmer, ca. 99,72 m<sup>2</sup> Wfl.,  
2 Bäder, West-Balkon  
~~€ 1.295.000,-~~ € 1.239.000,-

Die Preise sind gültig bei Reservierung bis 31.05.24



**Aktions-  
Preise bis  
31.05.**

Jetzt profitieren als Kapitalanleger: 5 % Afa über 6 Jahre!

**Wir beraten Sie gerne**  
Reichenbachstr. 43, 80469 München  
Mittwoch & Samstag: 14 – 17 Uhr

**CONCEPT  
BAU**  
SEIT 1982

**Termine nach  
individueller Absprache**  
Tel. 089/710 409 119

Weitere Projekte: [www.conceptbau.de](http://www.conceptbau.de)



# PURE PASING

EG, 1,5 Zimmer, ca. 38,57 m<sup>2</sup> Wfl.,  
sonnige West-Terrasse, € 419.000,-

1.OG, 2 Zimmer, ca. 44,87 m<sup>2</sup> Wfl.,  
sonniger West-Balkon, € 499.000,-

1.OG, 3 Zimmer, ca. 67,39 m<sup>2</sup> Wfl.,  
Süd-Loggia, Gäste-WC, € 599.000,-

2.OG, 4 Zimmer, ca. 98,14 m<sup>2</sup> Wfl.,  
Süd-Balkon, 2 Bäder, € 899.000,-

**Wir beraten Sie gerne**  
Landsberger Straße 467, 81241 München  
Samstag: 14 – 17 Uhr

**CONCEPT  
BAU**  
SEIT 1982

**Termine nach  
individueller Absprache**  
Tel. 089/710 409 105

Weitere Projekte: [www.conceptbau.de](http://www.conceptbau.de)



Jetzt profitieren als Kapitalanleger: 5 % Afa über 6 Jahre!



EIN HOLZDECK MIT BEQUEMER LIEGEMATTE MACHT DIE ENTSPANNUNG AM SCHWIMMTEICH PERFEKT.



DAS BADEIDYLL DIREKT AN DER TERRASSE WIRKT SCHON FAST WIE EIN HERKÖMMLICHER SWIMMING-POOL. FOTO: BIOTOP P&P INTERNATIONAL GMBH

FOTO: BIOTOP P&P INTERNATIONAL GMBH

# NATÜRLICHES BADEPARADIES IM GARTEN

**SCHWIMMTEICHE** bieten naturnahe Ruheoasen zum Abtauchen

**E**in Schwimmteich im eigenen Garten inmitten üppiger Blumen- und Pflanzenpracht ist für manche Besitzer größerer Gärten ein Wunschtraum. Die Badeidylle bildet meist das Zentrum der Gartengestaltung oder wird direkt an die Terrasse gebaut. Der Standort sollte möglichst sonnig und windgeschützt gewählt werden. Dann kann sich das Wasser schneller erwärmen, man kann am Schwimmteich sonnenbaden und ist weniger damit beschäftigt, Laub und Ästchen naher Bäume aus dem Wasser zu fischen. Bei einer Hangneigung muss ein Abrutschen des Geländes verhindert werden. Möglicherweise sind Stützmauern notwendig. In jedem Fall sollte eine Fachfirma mit dem Bau beauftragt werden. Die

Abstände zu den Nachbarn müssen beachtet werden, ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten für Bagger und Lastwagen sollten gegeben sein. Für den Schwimmteich vorgeschrieben ist eine maximale Wassertiefe von 1,50 Metern, damit Bodenschichten, die Grundwasser führen, nicht beeinträchtigt werden können. Für das Schwimmvergnügen reicht die Wassertiefe, Kopfsprünge sollte man allerdings nicht wagen. Nach dem Aushub wird eine spezielle durchgängige Teichfolie verlegt, die besonders robust ist und intensiver UV-Einstrahlung sowie Minus-Graden widersteht. Bei größeren Teichen hat sich PP-Folie bewährt, die auch über eine extreme Dehnbarkeit verfügt. Teichfolien aus PE sind zwar günstiger, gelten aber als sehr schwer zu reparieren.



LAUBBÄUME UM DEN SCHWIMMTEICH KÖNNEN REIZVOLL SEIN, ERFORDERN ABER MEHR PFLEGEAUFWAND.

FOTO: BIOTOP P&P INTERNATIONAL GMBH



DER GRÖSSE VON SCHWIMMTEICHEN SIND KAUM GRENZEN GESETZT. DURCHGÄNGIGE TEICH-FOLIEN GIBT ES BIS 1500 QUADRATMETER.

FOTO: BIOTOP P&P INTERNATIONAL GMBH

Damit aus dem bukolischen Badeparadies nicht ein Alptraum mit schlammigem Wasser und Schwärmen umherschwirrender Mücken wird, bedarf es bei Planung und Bau an Fachwissen und der richtigen Einschätzung der eigenen Wünsche. Bei einem Schwimmteich wird in der Regel auf Chlor und Filteranlagen zur Wasserreinigung verzichtet. Stattdessen wird rund die Hälfte des Teiches in vom Schwimmbereich getrennten Bereichen mit Pflanzen besetzt, die für die biologische Selbstreinigung und Regeneration des Wassers sorgen und so ein dauerhaft gesundes Biotop schaffen. Verunreinigungen werden von den Pflanzen als Nährstoffe absorbiert und schädliche Bakterien von natürlichen Gewässerorganismen vernichtet. Damit dies gelingt, ist es wichtig, Unterwasser-, Sumpf- und Röhricht-Pflanzen im richtigen Verhältnis zueinander anzupflanzen. Wasserflöhe, Räder- und Pantoffeltierchen unterstützen den natürlichen Reinigungsprozess und

gelassen werden, bleibt aber dennoch relativ klar. Eine sorgfältige Reinigung der Wasseroberfläche ist aber notwendig. Als Pflanzen für die Randbepflanzung eignen sich Gräser, Stauden, Schilfpflanzen oder Bambus. Sie sorgen für frisches Grün und schöne Lichteffekte, wenn die Sonne durch die Blätter strahlt. Noch dazu sind sie robust und kommen mit wenigen Nährstoffen aus. Damit die Randzone des Teiches mit Pflanzen nicht beeinträchtigt wird, eignet sich ein Holzsteg mit Leiter als Einstieg in das Badeparadies. Ein Sonnendeck mit Liegen direkt am Wasser sorgt für beste Entspannung und Wärme nach dem Schwimmen. Teichpflanzen selbst haben oft höhere Anforderungen an ihren Standort. Sie sind auf ausreichend Nährstoffe durch Blütenstaub, Blätter oder tote Insekten angewiesen. Besonders reizvoll sind Wasserrosen auf dem Wasser. Wenn sie blühen, ist das Badeparadies perfekt.

WOLFRAM SEIPP

# Familien glück im Grünen

WWW.MONVEST.DE



AUF DEN PUNKT GEBAUT.

## Wo sind Sie diesen Sommer?

Erleben Sie Wohnen neu im iPuls Ismaning. Entdecken Sie unsere Neubauwohnungen, mit 3 bis 5 Zimmern, perfekt für Familien. Großzügige Terrassen mit angrenzenden Gärten bieten Platz zum Entspannen und Genießen. **Beziehen Sie schon diesen Sommer Ihr neues Zuhause.**

41 NEUBAUWOHNUNGEN  
DAVON NOCH VERFÜGBAR:  
3 BIS 5 ZIMMER  
78 BIS 132 QM  
AB 754.000 EURO

iPULS ISMANING  
KLENZESTRASSE 1-3  
ISMANING BEI MÜNCHEN

**BEREITS 70%  
VERKAUFT  
BEZUGSFERTIG  
JULI 2024**



BERATUNG & VERKAUF  
T 089 997 40 83 66 | [IPULS@MONVEST.DE](mailto:IPULS@MONVEST.DE)

**monvest**

# LEGAT LIVING

Eigentumswohnungen in den besten Lagen Münchens



Herzogpark

## THOMAS- MANN-ALLEE

in erster Reihe zur Isar  
2 bis 7 Zimmer  
coming soon



T +49 89 540 42 67 31 · info@legat-living.de



Altbogenhausen

## HAUS KÖNIGSWIESE

2 bis 6 Zimmer  
im Bau



Schwabing

## SCHERERHOF- STRASSE

3 bis 4 Zimmer  
zum Sofortbezug



Maxvorstadt

## MAX HÖFE

2 bis 6 Zimmer  
im Bau



## M-Plaza München - Hochwertig, nachhaltig, einzigartig:

Erster energieautarker, LEED Platin zertifizierter Bürokomplex in Holzbauweise und mit recycelten Materialien entsteht auf dem ehemaligen Siemenswerke-Areal (heute „M-Park München“)

Vom versiegelten Industrieareal zur naturnahen und lebendigen Arbeitsoase in Thalkirchen: FidCap Gruppe realisiert das M-Plaza als ersten Bauabschnitt des M-Park im zentralen Stadtgebiet Münchens.

München, 10. April 2024. Im Herzen Münchens entsteht mit dem Holzbau „M-Plaza“ ([www.MPlaza.de](http://www.MPlaza.de) und [www.M-Plaza.de/Film](http://www.M-Plaza.de/Film)) ein neues Büro-Ökosystem, bei dem das „Life“ in Work-Life-Balance ernst genommen wird. Die FidCap Gruppe München (Anfang 2012 in München gegründet) realisiert den ersten Bauabschnitt des „M-Park“ im südlichen Stadtbezirk Thalkirchen als größtes Gebäude in Holzbauweise der Stadt, das zugleich der erste Bauabschnitt der größten Quartiersentwicklung in Holzbauweise in München, dem M-Park, werden soll.

Mit dem „M-Plaza“ entsteht auf über 40.000 m<sup>2</sup> ein visionäres Projekt in nachhaltiger Holzbauweise mit Holz aus regionalen Wäldern



auf einem Skelett aus recyceltem und mit Ökostrom hergestelltem Stahl. Der äußerst hochwertige und nachhaltige Bau im Biophilic Design ist in seiner Art einzigartig. Mit eigenen Geothermie- und Solaranlagen ist das Gebäude nahezu energieautark und klimaneutral.

Die zukunftsweisende Verbindung aus Urbanität, Naturnähe und State-of-the-Art Gebäudetechnologie, die nur genau die Energie verbraucht, die der Mitarbeiter an seinem Arbeitsplatz benötigt, schafft modernste Flächen für Büros, Konferenzen, Restaurants, Lounges, Terrassen, Rooftop und ein High-Tech Fitness & Spa – exzellente ÖPNV-Anbindung und eigener Mobility Hub inklusive.

Als führender Bauherr und Entwickler von maximal nachhaltigen Projektentwicklungen und Holzbauprojekten setzt FidCap mit der Realisierung der höchsten Stufe der KfW (Effizienzhaus 40) und der höchsten Stufe des Leadership in Energy and Environmental Design (LEED Platin) neue Maßstäbe in Energieeffizienz und ökologischem Bauen und gleichzeitig einen neuen Meilenstein auf dem Weg, die Landeshauptstadt München zur neuen energieeffizienten Holzbaumetropole werden zu lassen. München hat sich das Ziel gesteckt, bis 2035 klimaneutral zu sein. Dieses angestrebte Klimaziel erfüllen „M-Plaza“ und „M-Park“ planerisch schon heute. Das M-Plaza übererfüllt die Kriterien für das staatliche Effizienzhaus bei weitem und könnte sogar fast als Effizienzhaus 30 durchgehen, sofern es diesen sehr hohen Nachhaltigkeitsstandard geben würde.

Typisch München: Arbeit trifft Auszeit

Das M-Plaza München dessen Fer-



M-Plaza im M-Park München / FidCap Gruppe München (est. 2012)

tigstellung für 2025 geplant ist, bildet den ersten Teil des insgesamt 6,5 Hektar großen Standorts, der aus dem ehemaligen Siemenswerke-Areal nun ein einzigartiges zukunftsweisendes, lebendiges Quartier in Holzbauweise und mit recycelten Materialien sowie höchstmöglicher Energieautarkie und -effizienz bzw. Klimaneutralität werden lässt. Auf sieben Etagen mit insgesamt 33.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, die be-

der ca. 4.500 m<sup>2</sup> großen Geschosse üppige grüne Bereiche und vollautomatische, unsichtbare Klimasysteme realisiert, die ideale CO<sub>2</sub>-Mengen und Temperaturen am Arbeitsplatz gewährleisten. Bäume wachsen aus dem hellen, bepflanzten Innenhof bis ins 2.

Obergeschoss, durch die Gestaltung der Fassade entstehen kleine Gartennischen und ermöglichen eine natürliche Beleuchtung der Flächen (Virtueller Rundgang durchs Gebäude: [www.M-Plaza.de/VR](http://www.M-Plaza.de/VR)).

Absolutes Highlight ist aber sicherlich die weitläufige, 2.000 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die mit einem üppigen Garten nicht nur die ideale Location zum Entspannen, sondern auch einen spektakulären Panoramablick von den Türmen der Frauenkirche bis zu den Bayerischen Alpen eröffnet und somit für einen zusätzlichen Wohlfühl-Bonus sorgt. Work-Life-Balance ist der Trend der Gegenwart und wird konsequent berücksichtigt.

Neben zahlreichen Lounge-Areas gehören zum Konzept auch ein A-la-carte-Restaurant und ein Business-Restaurant, eine Café- und Cocktail-Lounge, ein High-Tech Mediaroom, ein multifunktionaler Konferenzbereich sowie ein State-of-the-Art Fitness- und Spa-Bereich, der allen Mietern zur Verfügung steht. Das Büro für alle, die mehr in die Natur wollen.

Mit dem M-Park wird das zuvor unzugängliche und stark versiegelte



2.000 m<sup>2</sup> erfüllen nicht nur die Anforderungen der „New Work“-Ära, sondern schaffen auch eine angenehme Atmosphäre und abwechslungsreiche, lichtdurchflutete Aufenthaltsorte für bis zu 3.

**Biophilic Design: Pflanzen und Holz reduzieren Stress und Umweltauswirkungen**

Im Mittelpunkt des Architekturkonzeptes steht die Naturnähe, das sogenannte „Biophilic Design“ – ein absoluter Megatrend für eine grünere und nachhaltigere Zukunft, die die Natur wieder stärker miteinbezieht. Studien konnten nachweisen, dass das „Biophilic Design“, zusammen mit geringen CO<sub>2</sub>-Mengen und Temperaturen am Arbeitsplatz, die Produktivität sowie das Wohlbefinden extrem steigert.

So werden im M-Plaza auf jedem

von der Altstadt zur Lage: [www.M-Park.de/3D](http://www.M-Park.de/3D)).

Ein großes Plus ist die optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die mit der Regional-, S und U-Bahnstation direkt im oder neben dem M-Park schnelle Anbindung in die Innenstadt und ins Umland ermöglicht. Die zentrale Lage direkt am U-Bahnhof Obersendling (9 Min. in die Altstadt) und am S-Bahnhof/Regionalbahnhof Siemenswerke/M-Park (10 Min. bis zum Hauptbahnhof) verbindet die Münchner Innenstadt mit dem grünen Süden der Metropolregion. Zudem entsteht ein multimodaler Mobility-Hub mit E-Bikes, Bikes, Scootern, Carsharing und Bike-Stellplätzen, der den motorisierten Individualverkehr minimiert und ein umfangreiches Angebot emissionsfreier Mobilität bereitstellt.

**Energieeffizienz und LEED Zertifikat: Gebaut wie nach dem bayrischen Reinheitsgebot**

Der gesamte M-Park und damit auch das M-Plaza wird besser als das „Effizienzhaus 40“ realisiert und somit besser als die höchste Nachhaltigkeitsstufe der KfW der Bundesrepublik Deutschland. Das MPlaza München hat bereits das Vorzertifikat LEED Platin mit sehr hoher Punktzahl erhalten. Die Auszeichnung „Leadership in Energy and Environmental Design“, kurz „LEED“, erfolgt je nach erreichter Gesamtpunktzahl in vier Stufen: Zertifiziert, Silber, Gold und Platin. Das M-Plaza erfüllt auch alle Voraussetzungen für das WiredScore Platin Zertifikat für maximale und dreifachreduzierte Kommunikationsinfrastruktur. Primärenergie aus lokaler Geothermie und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach wird durch mehrere Wärmepumpen, modernste Speichermedien und nachhaltiges Wassermanagement zu einem ganzheitlichen Konzept ergänzt. Anwesenheitsgesteuerte Licht-, Luft- und Heiztechnik unterstützen eine energiesparende Lebensweise und stellen langfristig extrem niedrige Nebenkosten (ca. 80% niedriger als vergleichbare Gebäude) sicher. **Dadurch wird das MPlaza München als eins der ersten Gebäude der Landeshauptstadt nahezu energieautark und klimaneutral!**

**Der M-Park München ([www.M-Park.de](http://www.M-Park.de))**

Mit dem wegweisenden Projekt im

südlichen Münchner Stadtgebiet setzt sich FidCap das Ziel, städtischen Raum effizienter zu gestalten und mehr Natur und Lebensqualität in die Stadt zu bringen. Das in der Vergangenheit verschlossene Grundstück in der Tölzer Straße in München-Thalkirchen wird vollständig für die Öffentlichkeit

zugänglich. Durch die großzügigen und einladenden Park- und Grünflächen von über 30.000 m<sup>2</sup> des Areals sowie durch begrünte Terrassen und Dachterrassen, den zentralen Quartiersplatz oder eine Laufbahn über den Dächern von München, wird der M-Park zukünftig auch am Abend und an den Wochenenden belebt sein. Zudem sollen Komplementärnutzungen das Angebot ergänzen. So kann neben den Mitarbeitenden auch die Nachbarschaft bewirtete Dachterrassen, Bars, Cafés, Restaurants, Supermarkt, Drogeriemarkt, Apotheke und weiteren Einzelhandel, das tolle Fitnessstudio oder Coworking-Angebote gleichermaßen nutzen. Das Quartier wird zur autofreien Zone mit perfekter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Durch ein großes Angebot an emissionsfreier Mobilität im riesigen E-Mobility-Hub (E-Bikes, Bikes, Scooter, Carsharing und Fahrradstellplätze) wird der Autoverkehr gleichzeitig signifikant minimiert.

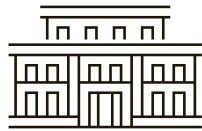
**Über die FidCap Gruppe München (est. 2012) ([www.FidCap.com](http://www.FidCap.com))**

Die FidCap Gruppe München wurde Anfang 2012 durch den alleingeschäftsführenden Alleingesellschafter Michael A. Gerlich in der Münchner Altstadt gegründet. Seither agiert das Unternehmen als langfristig orientierter und auf Nachhaltigkeit fokussierter Investor, vertikal integrierter Projektentwickler sowie Bestandshalter von Immobilien ausschließlich in der bayrischen Landeshauptstadt, mit dem Schwerpunkt auf der Wiederbelebung von Industriebrachen und -altbestand hin zu lebens- und liebenswürdigen Stadtquartieren. FidCap realisiert alle Projekte ausschließlich zusammen mit deutschen und langfristig-orientierten institutionellen Kapitalpartnern.

Mit seinen aktuellen Holzbauprojekten von ca. 200.000 m<sup>2</sup> wird FidCap zu einem der führenden Entwickler der Holzbauweise in München bzw. Deutschland mit dem Ziel der gelebten Nachhaltigkeit im Bau und im Betrieb sowie dem Fokus auf den Menschen, seinem Wohlbefinden und seiner Gesundheit am Arbeitsplatz und im Aufenthaltsraum, innen wie außen. Das FidCap-Projekt M-Tower (ca. 35.000 m<sup>2</sup>, jetzt: „Atlas“), das erste Projekt im

Bau des angesagten Werksviertels im Münchner Osten, wie auch das FidCap-Projekt M-Quartier (ca. 40.000 m<sup>2</sup>), der erste gewerbliche Neubau seit Komplettauszug des Siemenskonzerns aus den Stadtteilen Obersendling/Thalkirchen im aufstrebenden Münchner Süden, haben die jeweils höchste Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen bzw. des weltweit führenden Nachhaltigkeitszertifikats „Leadership in Energy and Environmental Design“ erhalten.





# DUKEN & v. WANGENHEIM



**Detlev Freiherr v. Wangenheim**  
Vorstand und Gründer

**Miriam Schnitzke**  
Geschäftsleitung

**André Schnitzke**  
Geschäftsführer Büro Münchner Süden



\_\_ Bogenhausen – Herzogpark  
**Klassisch luxuriös. Repräsentative Villa in Bestlage.**  
Wfl. ca. 584 m<sup>2</sup>, Grdst. ca. 986 m<sup>2</sup>, 11 Zimmer, KP auf Anfrage  
EA-B, 75,3 kWh / (m<sup>2</sup>a), HZG Gas, Bj. 2002, EEK C | 1384



\_\_ Bogenhausen – Herzogpark  
**Klares, modernes Design. Villa auf großem Grundstück.**  
Wfl. ca. 566 m<sup>2</sup>, Grdst. ca. 1.023 m<sup>2</sup>, 10 Zimmer, KP EUR 10,9 Mio.  
EA-V, 188 kWh / (m<sup>2</sup>a), HZG Gas, Heizwerk fossil, Bj. 2014, EEK F | M5129



\_\_ Alt-Sölln  
**Stilvoll und exklusiv. Traumvilla in begehrter Nachbarschaft.**  
Wfl. ca. 303 m<sup>2</sup>, Grdst. ca. 984 m<sup>2</sup>, 8 Zimmer, KP EUR 5,48 Mio.  
Energiedaten in Arbeit | S3008



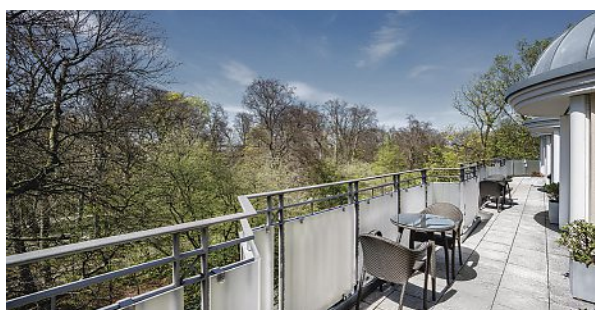
\_\_ Bogenhausen – Herzogpark  
**Stilvoll bis ins Detail. Charmante Villa mit Pool.**  
Wfl. ca. 320 m<sup>2</sup>, Grdst. ca. 700 m<sup>2</sup>, 9 Zimmer, KP auf Anfrage  
Energiedaten in Arbeit | M5296



\_\_ Bogenhausen – Herzogpark  
**Villa Brunnbach. Dialog zwischen Luxus und Natur.**  
Wfl. ca. 96 m<sup>2</sup> - 262 m<sup>2</sup>, 2 - 5 Zimmer, KP ab EUR 2,85 Mio.\*  
Energiedaten in Arbeit | 149040



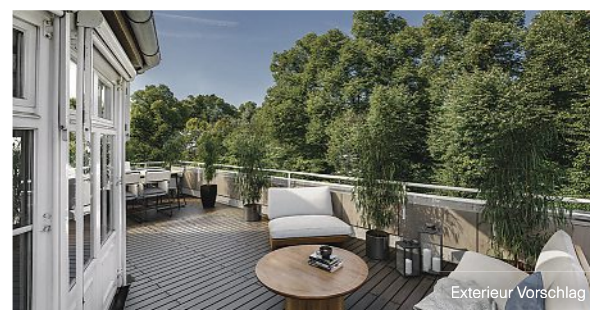
\_\_ Bogenhausen  
**Unikat für Individualisten. Villa in moderner Architektur.**  
Wfl. ca. 357 m<sup>2</sup>, Grdst. ca. 324 m<sup>2</sup>, 6 Zimmer, KP EUR 8,75 Mio.\*  
EA-B, 14,8 kWh / (m<sup>2</sup>a), HZG Gas, Bj. Anlage 2015, EEK A+ | 1662



\_\_ Alt-Bogenhausen  
**Maria-Theresia-Straße. Herrschaftliches Penthouse.**  
Wohnfläche ca. 363 m<sup>2</sup>, 6 Zimmer, KP auf Anfrage  
Energiedaten in Arbeit | 1310



\_\_ Bad Tölz  
**Alpenblickjuwel im Oberland. Der Bacherhof.**  
Wfl. ca. 250 m<sup>2</sup>, Grdst. ca. 1.264 m<sup>2</sup>, 7 Zimmer, KP EUR 2,48 Mio.  
Energiedaten in Arbeit | 1005



\_\_ Bogenhausen – Herzogpark  
**Exquisites Penthouse. Mit blickgeschützter Dachterrasse.**  
Wohnfläche ca. 261 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer, KP EUR 4,5 Mio.  
EA-V, 151,4 kWh / (m<sup>2</sup>a), HZG Gas, Bj. Anlage 1997, EEK E | 1220

## 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





DAS QUARTIER BESTEHT AUS MEHREREN ENSEMBLES MIT JEWEILS EIGENEN GESTALTERISCHEN IDEEN.

FOTO: EHRET+KLEIN



DIE RUND 300 QUADRATMETER GROSSE FASSADE AM STERNRAD-HAUS DURFTE NACH WETTBEWERB DAS KÜNSTLERKOLLEKTIV VIDEO.SCKRE GESTALTEN.



# URBANE LEBENSQUALITÄT

Ein neues, **NACHHALTIGES QUARTIER MIT MODELLCHARAKTER** entsteht in Landsberg am Lech

Landsberg am Lech liegt noch im Großraum München und im Pendlerbereich von Augsburg. Das aktuelle Bauprojekt stellt daher eine Entlastung für die ganze Region dar. Mit seinen etwa 30.000 Einwohnern ist die idyllisch am Fluss gelegene oberbayerische Kleinstadt mit ihrer historischen Altstadt ein liebenswerter, familienfreundlicher Ort – fern vom großstädtischen Trubel, aber auch mit allen Vorteilen einer urbanen Infrastruktur. Dank der günstigen Verkehrsanbindung ist darüber hinaus alles schnell erreichbar, was berufliche Flexibilität oder vielfältige Freizeitgestaltung benötigt.

Das Quartier am Papierbach angrenzend ans Lechufer mit Blick auf die Altstadt, dessen Entwurf mit dem Polis Award 2020 für besonders innovative und nachhaltige Entwicklungskonzepte ausgezeichnet wurde, entsteht derzeit auf dem weitläufigen Gelände einer historischen Industriebrache mit einer Gesamtfläche von rund 57.000 Quadratmetern. Wie der Name des dort querenden Wasserlaufs verrät, wurde hier Papier geschöpft, von 1891 bis 2011 prägte dann eine Pflugfabrik das Bild. Nun entstehen nach 14 unterschiedlich gewichteten städtebaulichen und architektonischen Wettbewerben auf dem Areal 658 Eigentumswohnungen, die zu 30 Prozent sozial gefördert werden, eine Kita, Flächen für Kunst und Kultur, 25 Einheiten für Büro, Handel und Gewerbe, Grünflächen und Spielplätze sowie Stellplätze in den Tiefgaragen. Die Fertigstellung des gesamten Quartiers mit einer Bruttogeschossfläche von rund 89.000 Quadratmetern ist fürs vierte Quartal 2027 vorgesehen. Wohnen in

allen Lebenslagen, heißt hier die Devise. Gemeint sind diverse Wohnungstypen – vom Townhouse über Wohnstudio bis zum barrierefreien Objekt – für die heutige Vielfalt an Lebenskonzepten. Die provisionsfreien Eigentumswohnungen und Lofts von einem bis fünf Zimmern Größe bewegen sich zwischen 89 und 192 Quadratmetern. Bei gehobener Kategorie sind die Preise zwischen 659.900 und 1.454.900 Euro vergleichsweise moderat. Die 16 Sobon-Wohnungen (sozialgerechte Bodennutzung) in den Spöttlinger Höfen von zwei bis vier Zimmern Größe und mit 53 bis 109 Quadratmetern Wohnfläche sind hundertprozentig barrierefrei und ab Mai bezugsfertig. Die Bewerbungen um die Förderung sind allerdings bereits abgeschlossen. Die 25 Gewerbeeinheiten in Größen zwischen 89 und 2500 Quadratmetern für Büro, Einzelhandel, Gewerbe, Medizin oder Gastro können entweder gekauft oder gemietet werden.

Die Bebauung des Areals ist nicht einheitlich, sondern in mehrere Ensembles mit eigener Stilistik gegliedert, sodass der Eindruck eines gewachsenen Stadtviertels entsteht. Unterschiedliche Höhen und Fassadengestaltungen lockern die Außenwirkung auf. Zur gehobenen Kategorie gehören neben Barrierefreiheit, Dreifachverglasung in den Fenstern und Glasfaseranschluss auch „durchdacht geschnittene Grundrisse, hochwertige Ausstattung, eine Vielfalt an Wohnungen mit Balkonen, Dachterrassen, Loggien oder privaten Gärten“, so das Exposé. Grundwasserwärme und Biogas sorgen für Behaglichkeit beim KfW-55-Standard. Um das Quartier mit der Altstadt zu verbinden, steht der Lady-Herkomer-



VERSCHIEDENE BAU- UND WOHNUNGSTYPEN TRAGEN DER HEUTIGEN VIelfALT AN LEBENSKONZEPTEN RECHNUNG. DIE GELTENDEN STANDARDS AN GROSSZÜGIGER BELICHTUNG WIE FREIER GRUNDRISSGESTALTUNG SIND STETS GEWÄHRLEISTET.  
VISUALISIERUNGEN: EHRET+KLEIN



Steg über den Lech zur Verfügung. Das Konzept des Quartiers geht weit über die reine Bebauung hinaus. Vorbildlich ist ein Quartiersmanagement per Büro, App und unterwegs, das als zentrale Anlaufstelle für alle Bewohner und Anliegen jeder Art zur Verfügung steht. Sinn und Zweck dieses Managements ist der Zusammenhalt im Quartier, dem auch der Europaplatz 1.0 als Plattform fürs Engagement der Bewohner wie für Veranstaltungen dienen soll.

Das Quartier ist autofrei konzipiert. Für die E-Mobilität besteht ein Sharing-Angebot, das vom Fahrrad bis zum Auto reicht. Um den Fahrzeugverkehr möglichst gering zu halten, besticht das Konzept des Quartiers mit kurzen Wegen. „Einzelhandelsgeschäfte, Büro- und Gewerbeflächen, Kitas und Kultureinrichtungen bieten alles, was es zum täglichen Leben braucht“, heißt es im Exposé – im Sinne einer gesunden Work-Life-Balance.

REINHARD PALMER



DER LADY-HERKOMER-STEG ÜBER DEN LECH VERBINDET DAS QUARTIER AM PAPIERBACH MIT DER LANDSBERGER ALTSTADT. HIER ENTSTEHT DAHER EINE EINGANGSSITUATION MIT EINEM ÖFFENTLICHEN BEREICH MIT EINEM OPTISCHEN AKZENT AUF KULTUR UND HOTELLERIE.



DAS KONZEPT DER KURZEN WEGE BRINGT WOHNHEINHEITEN UND GEWERBEFLÄCHEN IN DIREKTE NACHBARSCHAFT.

# LE VILLAGE

WOHNEN IM  
JUGENDSTIL-AMBIENTE



## STILVOLLE NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN

IM JUGENDSTILPARK HAAR BEI MÜNCHEN

- 2-4 Zimmer
- Ca. 66 m<sup>2</sup> bis ca. 119 m<sup>2</sup>
- Ab 675.000 €
- Bezug noch in diesem Jahr!

### WOHNUNGSBEISPIELE

**Lichtdurchflutete Terrassenwohnung  
mit Südausrichtung:**

EG, 4-Zimmer, Wohnfläche ca. 119 m<sup>2</sup>  
1.178.000 €

**Perfekt geschnittene Wohnung  
mit Blick ins Grüne:**

1.OG, 3-Zimmer, Wohnfläche ca. 76 m<sup>2</sup>  
781.000 €

**Highlight! Uneinsehbare Süd-West Lage  
mit eigener Dachterrasse:**

2. OG, 3,5-Zimmer, Wohnfläche ca. 93 m<sup>2</sup>  
950.000 €

**JETZT CHANCE NUTZEN  
UND BEMUSTERN!**



WILLY-TRÄUTLEIN-STRASSE 2, 85540 HAAR

### KONTAKT

Unser Vertriebsteam ist jeden Sonntag von 14 – 16 Uhr vor Ort,  
Casinostraße 61, 85540 Haar. Zusätzliche Termine nach Vereinbarung.  
Luca Scharrer | +49 160 97568345

luca.scharrer@quarterback-immobilien.de

Die Bemusterung erfolgt mit Ihnen gemeinsam gemäß unseres Bemusterungskataloges.

\*Aktion gültig bis 30.06.2024. Ausgenommen Dachgeschosswohnungen. Nachlass wird vom Kaufpreis abgezogen.

Energieausweise in Bearbeitung. Visualisierungen aus Sicht des Illustrators.

Geschäftsführer: Robert Lange, Guido Prummer | HRB 246 211

Mehr Infos unter  
**LEVILLAGE-HAAR.DE**



**QUARTERBACK IMMOBILIEN AG.**

QUARTERBACK München GmbH | Briener Straße 53a  
80333 München | Telefon: (089) 58 80 871 – 0



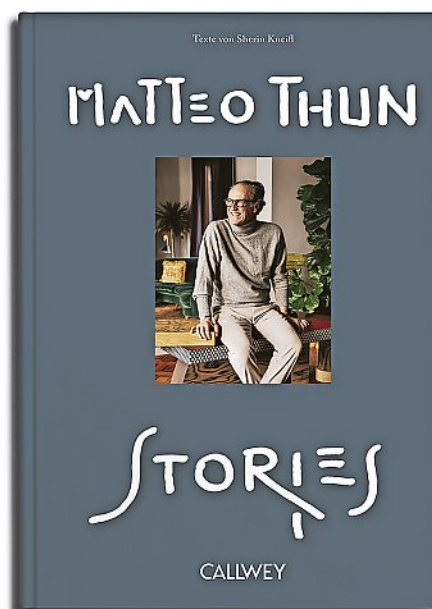
# 40 JAHRE STUDIO MATTEO THUN

In einem **PERSÖNLICH GEPRÄGTEN JUBILÄUMS-BILDBAND** zeigt der Südtiroler Designer und Architekt sein vielfältiges Schaffen

EIN MINIMALISTISCHER RIEGEL AUS HOLZ UND LEHM: DAS 2003 VON THUN NACHHALTIG KONZIPIERTE FÜNF-STERNE-HOTEL „VIGILIUS MOUNTAIN RESORT“ LIEGT AUF 1500 METERN HÖHE ÜBER LANA, SÜDTIROL. FOTO: MATTEO THUN & PARTNERS



DAS „JW MARRIOTT VENICE RESORT & SPA“ AUF DER ISOLA DELLE ROSE VOR VENEZIG: LUXURIÖSES HOTELRESORT MIT 266 ZIMMERN UND BLICK AUF DIE LAGUNE DER SERENISSIMA. FOTO: MATTEO THUN & PARTNERS



DER BILDBAND „STORIES“ VON MATTEO THUN MIT TEXTEN VON SHERIN KNEIFL ZEIGT 40 JAHRE KREATIVES SCHAFFEN UND DAS WERDEN DES SÜDTIROLER DESIGNERS UND ARCHITEKTEN. FOTO: NACHO ALEGRE

Die Schöpfungsgeschichte der Gestalter-Familie Thun beginnt sozusagen mit dem Werkstoff Ton. Folglich zeigt gleich das erste Bild des neu erschienenen Bands zwei Hände mit einer frisch entstandenen Keramikfigur – dem „Bozner Engel“. Eine Alltagsszene aus dem Leben der Eltern, Otmar und Helene von Thun und Hohenstein, die eine Keramikwerkstatt im Keller von Schloss Klebenstein in Bozen gründeten. Der Engel ging massenhaft in Serie, der Rest ist Geschichte: Wer heute auf der Autobahn gen Süden an Bozen fährt, kommt direkt am „Thuniversum“ genannten Thun-Unternehmen vorbei, das heute Bruder Peter leitet.

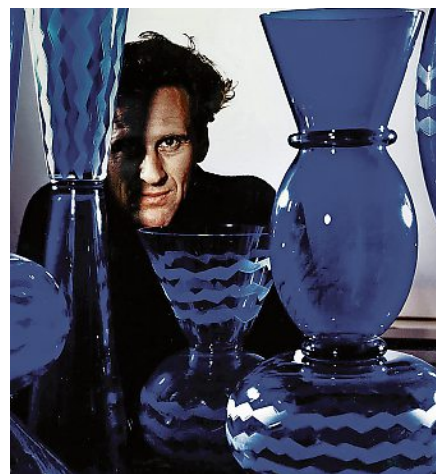
In seinen frühen Jahren spielte Matteo Thun gern mit Holzklotzen, baute Häuser und trainierte nebenbei das Gefühl für stimmige Proportionen – auch an den Raumhöhen des heimischen Schlosses. 1952 in Südtirol geboren, studierte Thun später in Salzburg und Florenz Architektur. Das brachte recht trockenes Technik-Wissen und ausgiebige Stil-Diskussionen mit sich, also verlegte sich Matteo lieber aufs Klein-Format: Produktdesign. Er traf auf Lehrmeister und Mentor Ettore Sottsass, plante parallel, Pilot zu werden, flog Drachen, doch Sottsass war das riskante Fliegen seines Mitarbeiters ein Dorn im Auge. Zusammen gründeten sie Sottsass Associati und initiierten 1981 die Memphis Group – jenen berühmten Gegen-den-guten-Geschmack-Designertrupp, der den präventösen Hautgout des Establishments auf die Schippe nahm. Das Arbeiten mit dem ganzheitlich denkenden Sottsass prägte Thuns Schaffen. 1984 gründete er ein eigenes Architektur- und Designstudio, gab Unterricht als Professor für Keramikdesign an der Universität für angewandte Kunst in Wien. Und reifte zum Planer architektonischer Groß-

Projekte mitsamt Interior oder Exterior: Er errichtete Hotels wie das „Vigilius“ und Umweltresorts wie das Waldhotel auf dem Bürgenstock, wohl größter Gabionenbau der Welt. Dazu zahlreiche öffentliche und private Bauten, von der Berghütte bis zu Büro-Komplexen und Kliniken, dazwischen entwarf er ikonische Designs für den Alltag wie die Illy-Espresso-Tasse oder die tomatenrote Meindl-Tasse, letztere gleicht einem auf den Kopf gestellten marokkanischen Fez (Kopfbedeckung).



THUNS MUTTER LENE BEIM FORMEN DES PROTOYPS DES „BOZNER ENGELS“, WELCHER IN SERIE GING UND DAS ERFOLGREICHE KERAMIK-UNTERNEHMEN DER FAMILIE MITBEGRÜNDETE. FOTO: MATTEO THUN & PARTNERS

„Farben sind Emotionen“, findet Thun, der bis heute gerne fliegt, beziehungsweise fliegen lässt und dann auf dem Passagiersitz mit Wasserfarben und Pinsel seine Entwürfe malt. Weil nämlich die Hand eine feine Linienführung erspürt, anders als ein wesenloser Computer, sagt Thun. Der hoch visuelle Bildband zeigt das vier



DIE „LA RINASCIMENTO-KOLLEKTION“ FÜR TIFFANY & CO – SKULPTURALE KRISTALLVASEN AUS GEOMETRISCHEN FORMEN IN VERSCHIEDENEN BLAUFÄRBUNGEN UND MUSTERN. FOTO: MATTEO THUN & PARTNERS

Dekaden umspannende Schaffen von Matteo Thun – ein Streifzug durch den Thun'schen Formenkosmos und ebenso ein sorgsam kuratiertes Familienalbum mit Schnappschüssen und Porträts seiner Frau und der beiden Söhne. Das mit Partner Rodriguez geführte Architekturbüro mit Sitz in Mailand und München beschäftigt heute rund 80 Architekten und Designer. Ein erfülltes, hochkreatives Leben, privat wie beruflich, diesen Eindruck nimmt der Leser nach Sichtung der rund 180 Seiten mit. „Zu meinem Jubiläum wollte ich keine Architekturbibel fabrizieren, sondern jene Geschichten erzählen, die mich und meine Arbeit ausmachen und definieren.“ So gliedert sich der Band in 74 Kapitel – oder Stories –, mit autobiografischen Kurzgeschichten aus allen Lebensphasen, illustriert mit eigenen Zeichnungen und Entwürfen, mit wichtigen Meilensteinen aus Design und Architektur und dazu mit Einblicken in Arbeitsmethoden und Ansichten. Erschienen ist „Matteo Thun – Stories“ am 22. April 2024 – ein runder Einblick ins Lebenswerk des 71-jährigen Südtiroler Gestalters, dem Konsequenz in Sachen Nachhaltigkeit stets immens wichtig war. Drei Mal Null, so umschreibt er seine strenge Formel: Zero CO<sub>2</sub>, Zero Kilometer, Zero waste. Auf dieser Grundlage kann man nur wünschen: Weiterhin frohes Schaffen, Matteo!

FRANZISKA HORN



HOTELKOMFORT FÜR EIN STÄDTISCHES KRANKENHAUS: DIE VON THUN & PARTNERS GEPLANTEN WALDKLINIKEN EISENBERG IN LEIPZIG, EINER FÜHRENDEN ORTHOPÄDIE-FACHKLINIK IN DEUTSCHLAND. FOTO: MATTEO THUN & PARTNERS



DIE 1981 ALS LIMITED EDITION ANGEDACHTEN KANNEN-VÖGEL „RARA AVIS“ DES DESIGNKOLLEKTIVS „MEMPHIS“ LANDETEN UMGEHEND IN MUSEEN WIE DEM MUSEUM OF MODERN ART (MOMA), NEW YORK. FOTO: MATTEO THUN & PARTNERS

# AM POST STADL



## GANZ MEIN ERDING!

Entdecken Sie ihr neues Zuhause: ruhig und autofrei gelegen und doch nur wenige Schritte von der Erdinger Altstadt entfernt. Im Wohnpark Am Poststadl bauen wir derzeit 53 moderne 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Balkon oder Terrasse – die ideale Basis für Ihr komfortables Leben.

### UNSERE HIGHLIGHTS SIND:

- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Bodengleiche Duschen
- Videogegensprechanlage
- Tiefgarageneinzelstellplätze
- Aufzug in alle Etagen

### PREISBEISPIELE:

2-Zimmer-Wohnung, 1. OG mit Balkon, 51,02 m <sup>2</sup> Wfl. ....	409.000 €
3-Zimmer-Wohnung, EG mit Terrasse, 81,08 m <sup>2</sup> Wfl. ....	655.000 €
4-Zimmer-Wohnung, 1. OG mit Balkon, 92,54 m <sup>2</sup> Wfl. ....	745.000 €

**5%**  
degressive AfA  
für Kapital-  
anleger



[poststadl-erding.de](https://poststadl-erding.de)

### Infobüro:

(am Ende der Max-Kraus-Str.)

**Sa. u. So.: 14 - 16 Uhr**

Vertrieb durch:

**B** BRANDHUBER  
IMMOBILIEN  
VERMIETUNG & VERKAUF  
**08122 958 3180**  
[brandhuberimmobilien.de](https://brandhuberimmobilien.de)

sell & lease  
immobilien  
**08122 966 8721**  
[sell-lease.de](https://sell-lease.de)

Ein Projekt von

Firmengruppe  
**Schrobenhauser**



Baträger | Immobilien  
[schrobenhauser.de](https://schrobenhauser.de)



# WOHNEN IM BUNKER

DIE HOCHBUNKER IN HAMBURG ZÄHLEN ZU DEN GRÖSSTEN NOCH GENUTZTEN BUNKERANLAGEN. AUF DEM DACH WURDEN FLAKSTELLUNGEN INSTALLIERT, UM BOMBENANGRIFFE ABZUWEHREN.  
FOTO: PIXABAY

dert den Blick über München bis zu den Alpen und in alle Himmelsrichtungen schweifen lassen. Höglmaier ließ eine beheizbare Zirbenstube auf die Dachterrasse bauen, in der auch bei widrigem Wetter der Gipfelblick genossen werden kann. Ein maßgeschneiderter Kamin vor einer ausladenden Sofalandschaft, exklusive Einbauten, ein Konzertflügel und eine Badewanne im Vintage-Stil, von der man über München blicken kann, sowie Blattgold für die Toilette lockten Promis und Lifestyle-Magazine.

Doch Wohnen im Bunker geht auch weniger exklusiv. Klaus und Jutta Greinert etwa bewohnen seit über elf Jahren auf dem ehemaligen

## Exklusive Wohnungen hinter DICKEN MAUERN

**H**ochbunker inmitten von Wohngebieten gleichen hässlichen Monolithen und zeugen von finsternen Zeiten. Ab 1940 ließ Hitler mit einem Sofortprogramm zahlreiche Bunker in Städten errichten, um hinter meterdicken Betonwänden Soldaten und der Zivilbevölkerung Schutz vor Bombenangriffen der Alliierten zu bieten und auf den Dächern Flakgeschütze zur Flugabwehr zu installieren. In München wurden 40 Hochbunker und acht Tiefbunker errichtet. Wer aufmerksam die Stadt erkundet, wird noch zahlreiche Bunker-

anlagen etwa bei der Schrammehalle, beim Anhalter Platz in Milbertshofen, in Sendling oder in Pasing entdecken.

Die Betonburgen in Friedenszeiten abzureißen wäre – trotz Anordnung der Amerikaner, sämtliche Bunker zu sprengen – für die Städte zu teuer geworden. Stattdessen wurden viele Schutzräume unter Denkmalschutz gestellt, durften also nicht umgebaut werden. Bunker wieder bewohnbar zu machen, schien angesichts von zwei Meter dicken Betonwänden und ebenso massiven Geschossdecken ohnehin ein Ding der Unmöglichkeit. Lange standen die meisten

Hochbunker leer oder wurden nur als Lagerräume genutzt. Der Bunker in der Claude-Lorraine-Straße in München war 2010 der erste Bunker, der für Wohnzwecke nutzbar gemacht wurde. Für ihn galt lediglich ein Bestandsschutz. Er durfte verändert werden, das Aussehen des vorherigen Gebäudes musste aber erkennbar bleiben.

Im gleichen Jahr traute sich auch der Immobilienentwickler Stefan Höglmaier an den Umbau des denkmalgeschützten siebengeschossigen Kolosses in der Ungererstraße, der einst Schutz für 700 Menschen bot. Mit Diamantsägen rückten Arbeiter in monatelanger Arbeit dem Bunker zu Leibe, um Fenster und Türen in die zwei Meter dicken Betonwände zu schneiden. Rund 2000 Tonnen Beton wurden entfernt, die Wände von innen gedämmt, um entstehende Feuchtigkeit in



BEIM EINGANG ZUM BUNKER IN DER UNGERERSTRASSE WERDEN DIE MASSIVEN, ZWEI METER DICKEN AUSSENWÄNDE DEUTLICH.  
FOTO: W. SEIPP

Wehrmacht-Bunker in Freudenheim bei Mannheim das oberste Geschoss und das auf dem Dach errichtete Penthouse. Der 83-Jährige ist Unternehmer (Röchling Eisenhandel KG Mannheim, bis 2017 Aufsichtsratsvorsitzender von Rheinmetall), ehemaliger Hockey-Nationalspieler und Olympiateilnehmer, seine Frau Jutta war früher auch Hockey-Nationalspielerin. Der Rest des Hochbunkers dient als Garage und Lagerräume. Der Mannheimer Hochbunker wurde von 1940 bis 1942 mit 1,5 Meter dicken Stahlbetonwänden errichtet und bot mit dem dazugehörigen Tiefbunker bis zu 2000 Menschen – im Ernstfall sogar für fast 7000 Personen – Schutz. Der Bunker wurde ebenfalls unter Denkmalschutz gestellt, da ein Abriss der Stadt zu teuer gekommen wäre.

Bis in die 1990er-Jahre wurde er als Lageraum genutzt. Der Tiefbunker wurde in eine Garage umgebaut und wird weiterhin genutzt. Für einen symbolischen Preis kaufte ein Mannheimer Gastronom den massiven Hochbunker und beauftragte 2005 den Architekten Felix Friedmann, das oberste Geschoss auszubauen und eine Penthouse-Wohnung auf dem Dach zu errichten. Größte Schwierigkeit des Baus war der Durchbruch der fast zwei Meter dicken Stahlbetondecke in das oberste Bunkergeschoss. Klaus und Jutta Greinert erwarben schließlich vor rund zwölf Jahren die besonders eindrucksvolle Penthouse-Wohnung. Bereut haben sie ihren Entschluss bis heute nicht. Hauptvorteil vom Wohnen im Bunker sei neben der spektakulären Aussicht, dass man keine Nachbarn stört und auch selbst ungestört ist.

WOLFRAM SEIPP



AUF DEN DENKMALGESCHÜTZTEN BUNKER IN DER MÜNCHNER UNGERERSTRASSE WURDE EIN EXKLUSIVES PENTHOUSE GEBAUT.  
FOTO: W. SEIPP



LICHT IN BUNKER ZU BRINGEN, ERFORDERT BEI METERDICKEN WÄNDEN SCHWERSTARBEIT UND DIAMANTSÄGEN. DIE FENSTER BEIM BUNKER IN DER UNGERERSTRASSE WURDEN AUSSEN ANGESETZT, UM DEN PLATZ INNEN ZU NUTZEN.  
FOTO: W. SEIPP

den Räumen zu regulieren, eine Wärmerückgewinnung wurde eingebaut und der Bunker ans Fernwärmenetz angeschlossen. Nach vier Jahren Bauzeit und fünf Millionen Euro Kosten verwandelte sich der Bunker in eine exklusive Wohnadresse. Im Erdgeschoss wurden Ausstellungsräume eingerichtet, auf den sieben Geschossen entstanden vier hochpreisige Lofts. Höglmaier selbst zog in das über einen eigenen Lift zugängliche dreigeschossige riesige Penthouse mit 380 Quadratmetern Wohnfläche. Bei schönem Wetter kann man von den Dachterrassen ungehin-

# Wohneigentum von DEMOS: Qualität und Beständigkeit seit 1967

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



## München-Pasing

### Aktionspreise

1-Zi.-Whg., ca. 37 m<sup>2</sup> Wfl., € 364.000,-  
2-Zi.-Whg., ca. 45 m<sup>2</sup> Wfl., € 455.000,-  
3-Zi.-Whg., ca. 79 m<sup>2</sup> Wfl., € 707.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung in Pasing

EA-B: Bj. 2023, 44,2 kWh/m<sup>2</sup>a, Fernwärme, EEK A

Rohbau fertiggestellt

## Kirchheim bei München

### Preisbeispiele

4-Zi.-RMH, ca. 129 m<sup>2</sup> Wfl., € 1.130.000,-  
5-Zi.-DHH, ca. 141 m<sup>2</sup> Wfl., € 1.195.000,-  
1,5-Zi.-Whg., ca. 39 m<sup>2</sup> Wfl., € 392.000,-  
4-Zi.-Whg., ca. 98 m<sup>2</sup> Wfl., € 886.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung in Kirchheim

EA-B: Bj. 2023, 44,3 / 45,5 kWh/m<sup>2</sup>a, Fernwärme, EEK A

Objekt im Bau



## München-Perlach

### Aktionspreise

5-Zi.-RMH, ca. 145 m<sup>2</sup> Wfl., € 1.185.000,-  
5-Zi.-REH, ca. 145 m<sup>2</sup> Wfl., € 1.218.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung in Perlach

EA-B: Bj. 2023, 42,8 kWh/m<sup>2</sup>a, Fernwärme, EEK A

In Kürze bezugsfertig



Ansprechpartner und Informationen zu den Projekten: [www.demos.de](http://www.demos.de) | 089 / 23173 200

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

DEMOS®

# WIDER DEN ABRUCHWAHN

Aufschluss über das ZERSTÖREN BAUKULTURELLER ZEITZEUGEN bietet von nun an ein Abriss-Atlas

**D**ie nahezu täglich geführten Klimadebatten haben nicht selten etwas mit der Bauwirtschaft zu tun, denn jene Branche verantwortet mehr als die Hälfte des in Deutschland erzeugten Abfalls. Die Deutsche Umwelthilfe beziffert die Belastung konkret: Ihrer Aussage zufolge kommen auf eine Sekunde etwa 7,3 Tonnen Bauschutt. Auf die Fläche gerechnet sind das 4,4 Hektar pro Tag, was in einem Jahr der Größe von Nürnberg entspräche. Das beeindruckende Zahlenwerk scheint jedoch die Bedenken der von Abriss befeuerten Klimaschädigungen nicht stoppen zu können. Das legt nun der im September 2023 vorgestellte Abriss-Atlas, der von der Deutschen Umwelthilfe gemeinsam mit verschiedenen Organisationen aus Umweltschutz, Architektur und Kultur initiiert wurde, offen.

Ziel ist es, den deutschlandweiten Abriss der Gebäude zu dokumentieren und deren Klimabilanz durch die Zerstörung von Baumasse aufzuzeigen. Die Bundesgeschäftsführerin der Deutschen Umwelthilfe Barbara Metz wünscht sich aber auch Konsequenzen, beispielsweise in Form einer Abreißgenehmigungspflicht. Die Initiative Architects4Future forciert zudem neue baurechtliche Rahmenbedingungen, bei denen bedacht wird, dass die Sanierung alter Gebäude aufgrund heutiger Vorgaben meist zu teuer und in Teilen überhaupt nicht realisierbar ist. Hier

bedarf es anderer Parameter, die zum Erhalt des Bestands motivieren. Um den Abriss-Atlas mit Leben zu füllen, ist jeder aufgerufen, seine Beispiele auf der Plattform ([www.abriss-atlas.de](http://www.abriss-atlas.de)) einzutragen. Bisher sind über 700 Fälle registriert. Demgegenüber stehen zirka 14.000 Gebäude (destatis), die jährlich rückgebaut werden. Die Dunkelziffer wird deutlich höher

vermutet. Daher appellieren die Initiatoren, sich der Verantwortung bewusst zu sein und die Dokumentation mit validen Zahlen zu ergänzen.

KELLY KELCH



ERSTMALS MÖCHTE DIE BUNDESWEITE PLATTFORM „ABRISS-ATLAS“ DAS ZERSTÖREN BESTEHENDER BAUSUBSTANZ UND IHRER NEGATIVEN FOLGEN DOKUMENTIEREN, DARÜBER BERICHTEN UND GEGENMASSNAHMEN EMPFEHLEN. FOTO: JOLLY CRAWFORD / UNSPLASH

# BAUKLÖTZE FÜR ERWACHSENE

Aus Baden-Württemberg kommt ein MODULARES HOLZBAUSYSTEM mit vielfach nachhaltigem Ansatz

**A**n Baustellen ist es immer wieder zu beobachten: Kinder an der Hand ihrer Eltern, die fasziniert zuschauen, wenn Stein für Stein neue Wände entstehen. Kennen sie als Mini-Konstrukteurinnen und Mini-Konstrukteure in etwas kleinerer Form ja aus dem Spielzimmer – aber so „in echt“ ist es natürlich besonders interessant. Wenn bei einem neuen Gebäude „Triqbriq“-Steine verbaut



DER BADEN-WÜRTTEMBERGISCHE MINISTERPRÄSIDENT WINFRIED KRETSCHMANN VERSUCHT SICH ALS „HOLZ-MAURER“, UND FIRMEN-VORSTAND MAX WÖRNER ASSISTIERT. FOTO: TRIQBRIQ



EINE ROHBAU-FASSADE MIT „BRIQS“ BEI EINEM MEHRFAMILIENHAUS IN FRANKFURT. FOTO: TRIQBRIQ

werden, stehen aber auch die Großen mitunter staunend am Bauzaun:

Es hat schon was, wenn die an riesige Legosteine erinnernden Holz-Elemente flugs aneinander gefügt werden. Das modulare Holzbausystem ist zwar noch recht neu auf dem Markt, ist aber schon mehrfach ausgezeichnet worden. Zuletzt etwa mit dem „Innovation Construction Award“ des Vereins „Baunetzwerk Zukunft“.

Und die zukünftigen Herausforderungen beim Bauen sind bei der Entwicklung des Baustoffs offenbar auch zum Leitmotiv für die schwäbischen Tüftler geworden. Die sogenannten „Briqs“ in drei Variationen werden mittels präziser Roboter-Technik aus Industrie- und Kalamitäs-Holz sowie aus rückläufigem Bauholz gefertigt. Eine sinnvolle Verwendung für ein Material, das sonst wohl nur verfeuert



DIE BAUSTEINE WERDEN UNTER ANDEREM AUS KALAMITÄTS-HOLZ GEFERTIGT. FOTO: TRIQBRIQ

würde. Und sollten die Elemente irgendwann ausgedient haben, ist nach Unternehmensangaben ein sortenreiner Rückbau und die Wiederverwendung in einem anderen Gebäude problemlos möglich. Das kommt durch den vollständigen Verzicht auf Verbindungsteile aus Kunststoff oder Metall, denn die Verriegelung der im Verband aufeinander gesteckten Elemente erfolgt durch große Buchendübel. So wird auch über mehrere Geschosse hinweg eine ausreichende Stabilität bei tragenden Außenwänden erreicht. Massivholzwände, die wie gewohnt verputzt, isoliert oder verkleidet werden können – bei Neubauten ebenso wie als Erweiterung im Bestand. KAI-UWE DIGEL

DAS  
NESTROY  
am westpark



Alle Illustrationen: Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators



## ELEGANTE EIGENTUMSWOHNUNGEN WESTPARK INKLUSIVE



HERBST 2024 EINZIEHEN - JETZT TERMIN ZUR BESICHTIGUNG VEREINBAREN



Im beliebten **Münchener Stadtteil Sendling** schreitet der **Innen- ausbau** der Stadtwohnungen **DAS NESTROY** weiterhin **zügig voran**, sodass die künftigen Bewohner bereits im **Herbst 2024 einziehen** können. Aktuell erfolgt die **Fertigstellung der Muster- wohnungen**, die in Kürze besichtigt werden können.

Der **direkte Zugang** zum herrlichen **Westpark**, die **Nähe zum Westend** und zur **Wiesn** (8 Min. / Fahrrad) sowie zur Innenstadt machen diese **Münchener Top-Lage** so begehrt.

Bei Reservierung bis Pfingsten haben Käufer von **DAS NESTROY** die Option der **Zahlung bei Bezug** und profitieren von der **Zins- ersparnis** während der Bauphase. **Neues Plus** für Kapitalanleger: **5% degressive AfA**.

### Wohnungsbeispiele

2 Zimmer	62,82 m <sup>2</sup> Wfl.	Balkon	679.900,- €
3 Zimmer	72,15 m <sup>2</sup> Wfl.	Balkon	805.900,- €
4 Zimmer	97,30 m <sup>2</sup> Wfl.	Balkon	1.161.900,- €



Mehr zur Käuferförderung erfahren.

Wir informieren Sie gerne zu Ihren Optionen:

Nestroystraße 9 81373 München  
Mittwoch 17 Uhr – 19 Uhr  
Samstag / Sonntag 15 Uhr – 17 Uhr

Jetzt Termin vereinbaren:

089 570 056 65

hi-wohnbau.de



HI WOHNBAU

# ZURÜCK IN DIE ZUKUNFT?



## STROH- UND REETDÄCHER erfüllen viele Anforderungen zeitgemäßen Bauens

Das Thema gesunder Baubiologie rückt zunehmend in den Fokus, zumal natürliche Baumaterialien meist einen geringeren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck hinterlassen als energieintensiv produzierte moderne Baustoffe. Zudem besitzen sie oft Eigenschaften, die den zeitgemäßen Bauverordnungen weitgehend entsprechen, vor allem in Hinsicht auf Dämmwirkung und Raumklima. Zu diesen Materialien gehören auch Schilfrohr (Reet) und Stroh, die als Beimengung zu Verbundwerkstoffen zunehmend herangezogen werden, aber in reiner Form bereits seit Jahrtausenden zur Dachdeckung genutzt werden. Zu den sogenannten Weichdächern zählende Reet- und Strohdächer kennen wir heute vor allem aus historischen Häusern der nordischen Regionen, aber sie gehören zu den ersten Materialien, mit denen Häuser in der Frühgeschichte überhaupt eingedeckt wurden. Nicht zuletzt deshalb erfuhr das Handwerk der Reetdachdeckerei 2014 von der Unesco als immaterielles Kulturerbe entsprechende Anerkennung.

Die Verwendung von Stroh zur Dachdeckung ergäbe aufgrund der feineren Halme eine dichtere Struktur, doch sind Strohdächer in den meisten Bauverordnungen wegen Brandgefahr untersagt. Nur vereinzelt sind Strohdächer meist aus Roggenstroh noch möglich. Es muss vor allem vollständig ausgedroschen sein, damit keine Samen auf dem Dach zu keimen beginnen. Zur Deckung werden auf die Balkenkonstruktion des Dachstuhls mit einer Mindestdachneigung von 45 Grad von unten beginnend und überlappend Reihen von Strohbindeln von circa 15 Zentimetern Durchmesser ausgelegt. Am Dachfirst angekommen, wird das überstehende Stroh umgebogen und darauf etwa drei Zentimeter dicker Rasenwasen ausgelegt.

Das Umbiegen ist bei Reet kaum ohne Brüche möglich, deshalb werden hier Grassoden oder Heideplaggen mit den überstehenden Spitzen verflochten. Vereinzelt findet man an der Stelle auch dicht gebundene Strohseile, die in die Dachflächen hineinragen.

Firste sind jedenfalls die Schwachstellen der Stroh- und vor allem Reeteindeckung, weil es Bereiche sind, die am stärksten den Witterungseinflüssen ausgesetzt sind und auch durch die Lagentechnik zur Abdichtung höchste Sorgfalt verlangen. Bisweilen wird an der Stelle Kupferblech als Kappe aufgesetzt. Dies hat den positiven Nebeneffekt, dass die freigesetzten Kupferionen das Dach von Algen und Moosen freihalten. Dennoch sollte davon Abstand genommen werden, denn Metallbleche erhöhen die Gefahr von Blitzeinschlägen, die sowohl Stroh als auch Schilfrohr leicht in Brand setzen können. Zur Stabilisierung werden zwei unterschiedliche Befestigungstechniken angewandt. Beim sogenannten genähten Dach sind die Stroh- oder Reetbündel mit einem anderthalb Zentimeter starken verzinkten Draht in mehreren zehn Zentimeter dicken Lagen auf die Latten genäht. Beim gebundenen Dach werden indes nicht die Bündel festgebunden, sondern sogenannte Bandstücke, die mehrere Bündel an die Lattung pressen. Als Bindematerial waren einst Weidenruten im Gebrauch, später getränkte Bindfäden, bis sich schließlich auch hier der verzinkte Draht durchsetzte.

Abgesehen von der leichten Entzündbarkeit verfügen Reet- und Strohdächer über viele positive Eigenschaften. Sie weisen hohe Wärmedämmwerte auf, sind leicht, dicht und wind-sicher. Sie sind auch relativ pflegeleicht und überraschend langlebig. Bei Stroh geht man auf der Wetterseite von 25 Jahren aus, auf der Kehrseite sogar von 30 Jahren. Manche Quellen ge-

REETGEDECKTE DÄCHER SIND WAHRE KUNSTWERKE. IHRE DICKE REETSCHICHT KANN PLASTISCH MODELLIERT WERDEN. EIN SO EINGEDECKTES DACH VERMAG BIS ZU 60 JAHRE ÜBERDAUERN.  
FOTO: PIXABAY / REETDACHFAN



DIE STROHEINDECKUNG IST NICHT WENIGER KUNSTVOLL. STROH IST ALLERDINGS LEICHT ENTZÜNDLICH, DAHER HEUTE NUR NOCH IN AUSNAHMEFÄLLEN ZUGELASSEN.

FOTOS: HOLZBAU ELLWANGER, PIXABAY / UROBURO, ELSE MARGRIET, EFRAIMS TOCHTER



hen noch weiter und sprechen von 40 bis 60 Jahren. Die Kosten für die Eindeckung halten sich in Grenzen und sind neigungsabhängig. Unter 45 Grad Dachneigung kostet der Quadratmeter nur etwa 35 Euro. Ist die Neigung steiler, steigen die Kosten wegen zusätzlicher Fixierungsmaßnahmen auf 80 bis 130 Euro pro Quadratmeter. Wird eine zusätzliche Dämmung angebracht, steigen die Kosten auf etwa 160 Euro pro Quadratmeter. Das größere Problem stellt allerdings das Finden eines erfahrenen Strohdachdeckers dar. Es ist ein seltenes Handwerk, seine Vertreter sind entsprechend rar.

REINHARD PALMER



## 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 ZEITUNGS-DRUCK GMBH,  
ZAMDORFER STRASSE 40 | 81677 MÜNCHEN

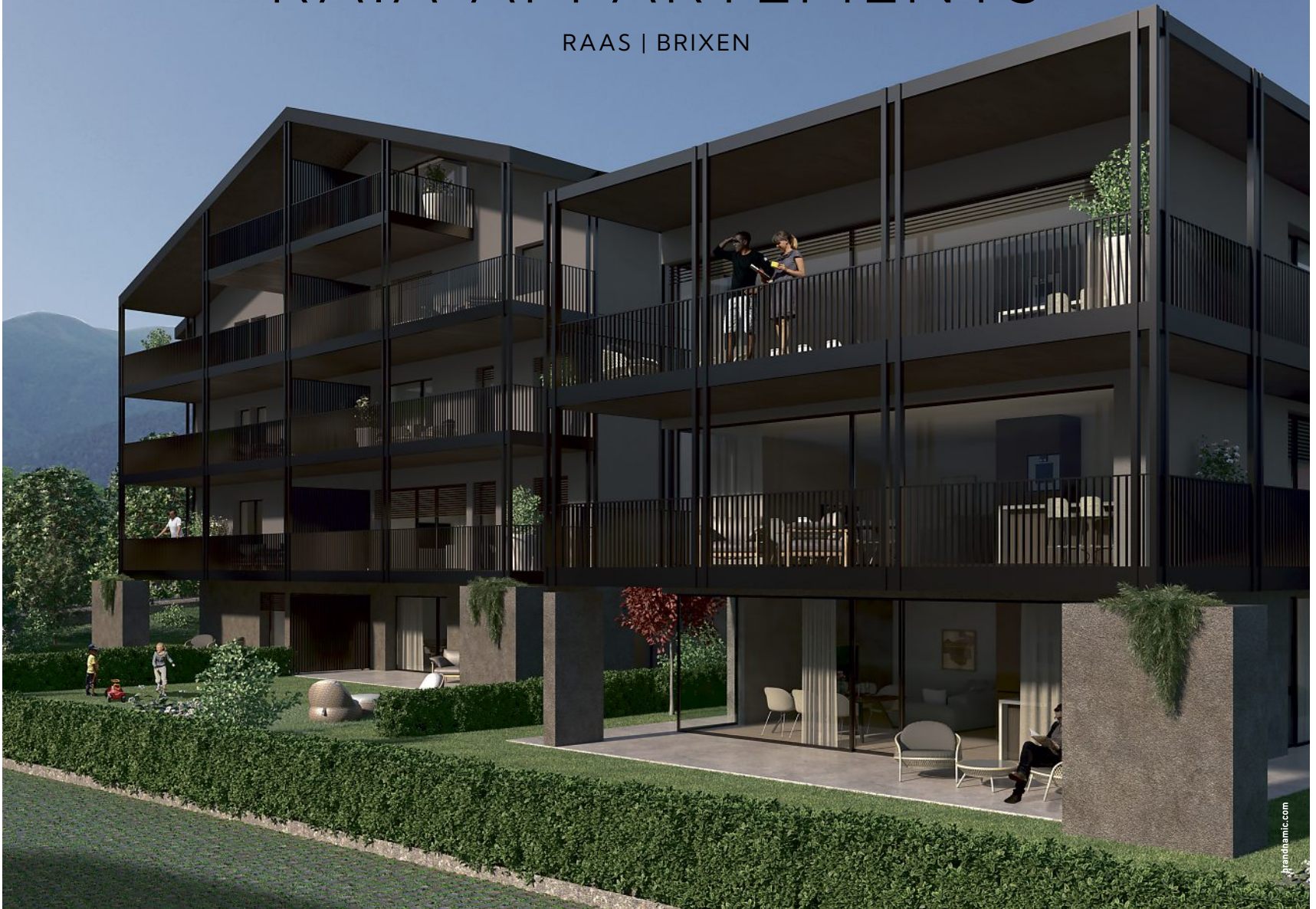
|| TITELBILD: EURYTOS IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

|| NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN: SAMSTAG, 08.06.2024

\* FREIE MITARBEIT

# LIVING RAIA APPARTEMENTS

RAAS | BRIXEN



Wohnen, wo sonnenverwöhnte Wiesen,  
Wälder und Weinberge Ihre Nachbarn sind.

IMMOBILIENWERKSTATT.COM

SCHLÜSSELFERTIGE ÜBERGABE: 2024





# MIT SONNENBÄNKEN FÜR EIDECHSEN

Die Timber Factory setzt als MÜNCHENS ERSTER HOLZ-HYBRID-GEWERBEBAU auf ein ganzheitlich-nachhaltiges Baukonzept

**B**ei diesem Neubauvorhaben in Moosach ist der Name Programm: Die Timber Factory der Entwickler UBM Development und ARE Austrian Real Estate wird Münchens erster Gewerbe-Campus in Holz-Hybrid-Bauweise. Und deshalb „Factory“: Von S2-Laborflächen über Gewerbehallen bis zum klassischen Büro-Standort lässt sich auf dem Campus alles umsetzen. „Durch die Tragwerksplanung sind Flächen für innovative Industrien aus den Bereichen Life Science, Automotive und Light Industrial möglich. Das eröffnet eine nachhaltige Nutzung des Raums und fördert langfristig wirtschaftliche und soziale Stabilität“, erläutert Bastian Bördner, Senior Projektleiter UBM Development AG. „Die Timber Factory bietet, was München braucht: einen ganzen Campus für Gewerbe, in Holzbauweise zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks, geeignet für Start-ups wie für Headquarters“, ergänzt Thomas G. Winkler, CEO der UBM Development AG. Vier versetzte Baukörper mit bis zu zwölf Geschossen, großzügige Fenster-



AUSSENVISUALISIERUNG DES GEWERBE-CAMPUS TIMBER FACTORY IN MOOSACH.

FOTOS: UBM DEVELOPMENT, HH VISION



DER STANDORT BIETET AUCH MODERNSTE BÜROS.



IN DER TIMBER FACTORY SOLLEN AUCH INNOVATIVE INDUSTRIEN AUS DEN BE- REICHEN LIFE SCIENCE, AUTOMOTIVE UND LIGHT INDUSTRIAL PLATZ FINDEN.

flächen und üppig begrünte Dach- und Freiflächen schaffen für die neuen Mieter ein modernes und inspirierendes Arbeitsumfeld. Mit rund 59.500 Quadratmetern Bruttogrundfläche ist der neue Gewerbecampus nicht nur das derzeit größte Holzbauprojekt der Landeshauptstadt, sondern vor allem auch ein Beispiel für ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen, so die Projektentwickler. „Neben der Holzbauweise ist auch das Energiesystem der Timber Factory mit Wärmepumpen, PV-Anlagen und Ökostrom klimafreundlich, da es ohne fossile Brennstoffe auskommt“, verdeutlicht Hans-Peter Weiss,



DIE KÜNFTIGEN MIETER DÜRFEN SICH AUF EINE SCHÖNE DACHTERRASSE FREUEN.



BEIM ABBRUCH WURDE DER SCHUTT PENIBEL GETRENNT UND WIRD DEM RECYCLING ZUGEFÜHRT.

CEO der ARE Austrian Real Estate. Durch seine Bauweise werden allein in der Tragkonstruktion 8000 Kubikmeter Holz verbaut und dauerhaft ebenso viele Tonnen CO<sub>2</sub> gebunden. Auch bei der Fassade setzen die Bauherren auf Holz. Nach einem Entwurf der Büros 03 Arch. aus München und HK Architekten aus dem österreichischen Schwarzach wird das Bauwerk so auch von außen ein absoluter Hingucker.

Zudem wirkt sich auch der hohe Vorfertigungsgrad der Holzbauteile positiv auf die Umweltbelastung aus: Viele Teile kommen fertig aus den Hallen des Holzbauers auf die Baustelle,

was die Zahl der Lkw-Fahrten um das Siebenfache reduziert. Gleichzeitig sinkt die Lärm- und Schadstoffbelastung auf der Baustelle: Weil ein Großteil der Teile nur noch montiert werden muss, verkürzt sich die Bauzeit – und damit die Belastung für die Nachbarschaft um rund 45 Prozent, so die Erfahrung von UBM Development aus anderen Projekten. Bereits vor Baubeginn wurde an vielen Fäden gezogen, um das Nachhaltigkeitsprinzip einzuhalten: So wurden beim Rückbau der alten Lager- und Logistikhallen auf dem Gelände alle Materialien sorgfältig getrennt. Insgesamt 95 Prozent der alten

Stoffe werden dem Materialkreislauf zugeführt und künftig für den Bau von Straßen und neuen Gebäuden eingesetzt.

Einiges davon bleibt auf dem Gelände: Aus recyceltem Beton entstehen im Rahmen eines großflächigen Artenschutzkorridors Sonnenbänke für Zauneidechsen, die gern auf Steinen oder Totholz Sonnenbäder nehmen. Alte Lagertore werden zu Informationstafeln im Quartier, die an die Vergangenheit des Geländes erinnern. Und die Projektentwickler denken auch in die Zukunft: Bei einem späteren Rückbau der neuen Gebäude lassen sich die hochwertigen Holzbauelemente sortenrein trennen und ganze Bauteile an anderer Stelle neu einsetzen. Was nicht neu verbaut wird, kann zu Möbeln oder Werkstoffen wie Papier und Heizpellets verarbeitet werden. Mit der Kompostierung oder thermischen Verwertung des Holzes schließt sich der Kohlenstoffkreislauf. Wobei das „Lebensende“ dieses Gebäudes in sehr ferner Zukunft liegen dürfte, weil Holz-Hybrid-Bauten mindestens ebenso langlebig seien wie konventionelle Bauten, so Dieter Schmahel, Projektleiter ARE Austrian Real Estate. Ab Ende 2026 wird es sich aber erstmal mit Leben füllen und die ersten Mieter in Bauteil 1 einziehen können.

BARBARA BRUBACHER



KfW 40 Neubau:  
Jetzt  
bezugsfertig!

Zinsaktion:  
ab 1,99 %\*

### FÜRSTENFELDBRUCK – KfW 40 (NH) Neubau mit Grundwasser-Wärmepumpe & Photovoltaik

2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit großen Gärten, Balkonen, Dachterrassen,  
keine Käuferprovision, schlüsselfertiger KfW-40-Qualitäts-Neubau!

- 2 Zimmer, ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großer Balkon € 464.900,-
- 3 Zimmer, ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großer Balkon € 629.900,-
- 4 Zimmer, ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 143 m<sup>2</sup> Garten € 799.900,-

Keine Käuferprovision, zzgl. TG-Stellplatz ab € 29.900,-, Energieausweis in Vorbereitung, unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators, \* 5 Jahre fest, 100 % Auszahlung, effektiver Jahreszins gemäß PAngV

Jetzt besichtigen!

Hubertusstr. / Ecke Falkenstr., 82256 Fürstentfeldbruck  
Sa: 14:00 Uhr - 16:00 Uhr oder nach Terminvereinbarung!



### MÜNCHEN-MOOSACH **NEU**

2- bis 4-Zi.-Wohnungen,  
absolute Ruhe mitten in der City

Beste Infrastruktur, nachhaltiges Energie-Konzept,  
provisionsfreier KfW-40-Qualitäts-Neubau.

- 2 Zimmer, ca. 59,7 m<sup>2</sup> Wfl. € 624.900,-
- 3 Zimmer, ca. 68,4 m<sup>2</sup> Wfl. € 654.900,-
- 4 Zimmer, ca. 100,4 m<sup>2</sup> Wfl. € 994.900,-

zzgl. TG-Stellplatz ab € 27.900,- | Energieausweis in Vorbereitung, keine Käuferprov., unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators



Musterwohnungen besichtigen!

### MÜNCHEN-SCHWABING

Apartments in Top-Lage,  
selbst einziehen oder vermieten!

Musterwohnung inkl. Küche zu verkaufen!  
Alles da: Skydeck, Lounge, Fitness, tlw.  
Erstbezug nach Sanierung!

- 1 Zimmer, ca. 26,11 m<sup>2</sup> Wfl., inkl. Küche,  
mit Balkon ab € 359.900,-

Keine Käuferprovision  
EA-V: 157,5 kWh/(m<sup>2</sup>-a), Fernwärme, Klasse E, Baujahr 1973



Jetzt besichtigen!

### GAUNTING – Fertiger Neubau in besten Bau- & Ausstattungsqualität

5-Zimmer-DHH, inkl. ausgebautem Dach-  
geschoss oder 5-Zimmer-EFH mit ausgebautem  
Hobbyraum, Luft-/Wasser-Wärmepumpe,  
unabhängig von Öl und Gas. Schlüsselfertiger  
KfW-55-Qualitäts-Neubau!

- 5-Zimmer-DHH, ca. 147 m<sup>2</sup> Wfl. € 1.219.900,-

EA-B: 15,7 kWh/(m<sup>2</sup>-a), Strom, Klasse A+, Baujahr 2022  
5-Zimmer-EFH, ca. 158 m<sup>2</sup> Wfl. € 1.669.000,-  
EA-B: 17,1 kWh/(m<sup>2</sup>-a), Strom, Klasse A+, Baujahr 2022/2023  
zzgl. Stellplätze ab € 29.900,-, keine Käuferprovision,  
unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators



Musterwohnungen besichtigen!

### PUTZBRUNN – Idyllisch, stadtnah & sofort bezugsfertig!

3- bis 4-Zi.-Wohnungen und Reihenhäuser,  
provisionsfreier KfW-55-Qualitäts-Neubau,  
zukunftsorientiertes Energiekonzept!

- 3 Zimmer, ca. 82 m<sup>2</sup> Wfl. € 729.900,-
- EA-B: 71,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a), Holzpellets, Klasse B, Baujahr 2023
- 4 Zimmer, ca. 95 m<sup>2</sup> Wfl. € 849.900,-
- EA-B: 78,3 kWh/(m<sup>2</sup>-a), Holzpellets, Klasse C, Baujahr 2023
- RH, 5 Zi., ca. 132,5 m<sup>2</sup> Wfl. € 1.098.900,-
- EA-B: 71,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a), Holzpellets, Klasse B, Baujahr 2023

zzgl. TG-Stellplätze ab € 29.900,-, keine Käuferprovision  
Bild: © ekh. Werbeagentur GbR, Frank Engelhardt



### NEUBIBERG

Attraktives Einfamilienhaus

Mit PV-Anlage, lichtdurchflutet, toll  
eingewachsener Garten mit Lounge-Bereich,  
ca. 216 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl., Grund ca. 591 m<sup>2</sup>,  
top Infrastruktur!

- € 1.589.900,-

zzgl. 2,38 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.  
EA-V: 70,7 kWh/(m<sup>2</sup>-a), Erdgas, Klasse B, Baujahr 2011



### NEUBIBERG

Stilvolle DHH in ruhiger Lage

Ca. 138 m<sup>2</sup> Wfl., 4 Zimmer, 2 Bäder, große  
Südwest-Terrasse, ca. 294 m<sup>2</sup> Grundstück,  
Fußbodenheizung, elektr. Rollläden im EG,  
Sauna, Wellnessdusche u.v.m.

- € 1.198.000,- inkl. großer Einzelgarage

zzgl. 2,38 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.  
EA-V: 120,4 kWh/(m<sup>2</sup>-a), Gas, Klasse D, Baujahr 1997



### MÜNCHEN-HAIDHAUSEN

Rarität: Kernsaniertes Wohn-  
und Geschäftshaus in Top-Lage

Ca. 1.333 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche,  
ca. 420 m<sup>2</sup> Grund, 11 Einheiten,  
top Zustand, Lift, 100 % vermietet

- Kaufpreis auf Anfrage**

zzgl. 4,78 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.  
Baujahr ca. 1880, Denkmalschutz: EA nicht erforderlich



### MÜNCHEN-BOGENHAUSEN

Vorankündigung: Individuelle  
Liegenschaft im Herzogpark

Ca. 670 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. auf ca. 1.423 m<sup>2</sup> Parkgrund,  
architektonische Harmonie von Neu und Alt,  
lebendige Farben, exzentrische Akzente,  
kunstvolle Details: Lassen Sie sich verzaubern!

- € 8.500.000,-

zzgl. 3,57 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.  
EA-V: 93,8 kWh/(m<sup>2</sup>-a), Erdgas, Klasse C, Baujahr 1922 / 1997

EA-V = Energieverbrauchsausweis | EA-B = Energiebedarfsausweis



## walser. GUTSCHEIN

Für ein kostenloses  
Wertgutachten Ihrer Immobilie!

Direkt unverbindliches Beratungsgespräch vereinbaren:

Telefon 089 / 66 59 60

E-Mail [info@walser-immobiliengruppe.de](mailto:info@walser-immobiliengruppe.de)



DER SCHLICHTE SCHWARZ-WEISS-KONTRAST IN DIESER PRAGER KÜCHE WIRD VOM WARMEN HOLZTON DES RUNDEN ESSTISCHS UND EBENSO DES PARKETTS UNTERMALT.

## Drei PREISGEKRÖNTE KÜCHEN des Herstellers Poggenpohl zeigen maßgeschneiderte Anfertigungen als HYBRID ZWISCHEN WOHNEN UND KOCHEN

Offen gehalten, die Grenzen zwischen Räumen und Funktionen verwischend, so präsentieren sich diese drei beispielhaften Interior-Lösungen aus Australien, England und Tschechien. Küchenkonzepte, die sicher ebenso gut nach Passau, Hamburg oder Bamberg passen, schon klar. Doch schauen wir genauer hin: Mit welchen Features haben die drei maßgeschneiderten Poggenpohl-Küchen des Produzenten aus Herford Preise gewonnen?

Der Blick nach Melbourne, Australien, zeigt einen von klaren, geraden Linien dominierten Küchenbereich mit einem großzügig dimensionierten Arbeitsblock in Tannengrün, der wie ein Monolith das Zentrum des Raumes beherrscht.

Die hochwertigen Küchengeräte und Regale sind bündig in die Wand integriert, was den architektonischen Eindruck noch verstärkt. Dahinter steht das Designkonzept Segmento von Poggenpohl, hier mit Arbeitsflächen aus dem Naturstein Aquarzo in sanften Grün- und Grautönen kombiniert. Auffällig ist der fließende Übergang zum Ess- und Wohnbereich, in welchem sich die schnurgeraden Linien fortsetzen, flankiert von einer Gruppe Hängeleuchten und Gemälden, die Wohnlichkeit ins beinahe klösterlich wirkende Ambiente bringen. Dieses Zusammenspiel aus Strenge, Eleganz und Offenheit, entworfen von Pepper Design, war der Tida-Jury (steht für Trends International Design Awards) die Auszeichnung „Australia Imported Kitchen of the Year 2023“ wert.



HIER IN MELBOURNE, AUSTRALIEN, STEHT DIE ARBEITSINSEL IN FORM EINES TANNENGRÜNEN MONOBLOCKS GANZ KLAR IM ZENTRUM DES GESCHEHENS.



DAS ARRANGEMENT AUS EINEM SCHWARM HÄNGELEUCHTEN LOCKERT ZUSAMMEN MIT EINEM WANDBILD DIE KLAR DURCHDEKLINIERTEN LINIEN DER SCHRÄNKE AUF.



BEISPIEL HAMPSTEAD: VON DER CREMEFARBENEN, KOMPAKTEN KÜCHENFRONT HEBT SICH DIE MARMO-RIERTE RÜCKWAND DES GEWÜRZ-REGALS GEKONNT OPTISCH AB. FOTOS: POGGENPOHL

Im Rahmen eines Renovierungsprojekts eines denkmalgeschützten Landhauses wurden die Poggenpohl-Planer im englischen Hampstead aktiv. Wiederum auf dem Designkonzept Segmento basierend, erdachten die Küchenplaner eine Art kulinarische Oase, die mit einer Palette von Noncolours und Ton-in-Ton-Schattierungen ein interessantes Stimmungsbild ergibt. So wurden beispielsweise die Schrankfronten

die Macher den renommierten „German Design Award“ in der Kategorie „Interior Architecture“.

Was diese drei ausgezeichneten Küchen verbindet, ist die offene Gestaltung, die Klarheit in der Ausführung und darüber hinaus auch die Wertschätzung, die dem Kochen und Essen zukommt. Hier wird das Zubereiten der Speisen ebenso zelebriert wie das Verspeisen und macht es zum Teil des Koch-Events. Geschlossene Fronten in hellen Tönen wirken clean, aber nicht kalt, dafür sorgen farbliche Schattierungen und haptische Feinheiten – die perfekte Untermauerung für den eigentlichen Star: mehr oder weniger aufwendig gekochte Gerichte aus einer Küche, in der das Arbeiten Spaß macht. Und in der das Auge mitsitt. Dahinter steht das langjährige Know-how des Herstellers: 1892 als Tischlereibetrieb gegründet, steht die Küchen-Marke Poggenpohl für Internationalität und modernes Design. Auch wenn das Label seit 2020 zur chinesischen Jomoo Group gehört, gefertigt wird noch immer am Stammsitz in Deutschland.



ORDNUNG FÜR DIE KÜCHENSCHUBLADE: DAS DESIGNKONZEPT SEGMENTO VON POGGENPOHL ZEIGT SICH STRATEGISCH BIS INS DETAIL DURCHDACHT.

# Unsere Neubauprojekte in grüner und ruhiger Lage von München:

Nachhaltig Ökologisch  
Elektrische Rolläden

KfW 55 Energieeffizienzhaus  
Stilvolle Sanitärausstattung

Massive Ziegelbauweise  
Vorrichtung E-Mobilität

Lift im MFH  
Fußbodenheizung

Tiefgarage im MFH  
Parkettböden Eiche uvm.



München-Waldtrudering – wohnen am Wald  
Friedenspromenade 10

Grundwasserwärmepumpe Photovoltaikanlage

In grüner und ruhiger Lage entstehen auf dem Grundstück in der Friedenspromenade zwei Mehrfamilienhäuser mit 12 modernen 2- bis 4-Zimmern von ca. 65 m<sup>2</sup> bis 97 m<sup>2</sup> zum Teil mit Hobbyräumen, Gärten, Balkonen, Dachterrassen oder Loggien. Nur zwei Gehminuten zum Bus. Beste Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitsversorgung.

Wohnungsbeispiel: Whg. Nr. 2 im EG: 2 Zimmer zzgl. wohnlich ausgebautem Hobbyraum, Garten, 78,4 m<sup>2</sup> Wfl., 98 m<sup>2</sup> Nfl, KP: 769.500 € EA in Bearbeitung



Verkaufsstart „Mein Trainsjoch“  
München-Berg-am-Laim  
Trainsjochstraße 6

Luft-Wasser-Wärmepumpe  
Photovoltaikanlage



Einfamilienhaus



Illustration Whg Nr. 4

In verkehrsberuhigter Lage von München-Berg-am-Laim entstehen auf einem herrlichen Grundstück **1 Mehrfamilienhaus** mit 10 ansprechenden 1- bis 4-Zimmerwohnungen von ca. 31 m<sup>2</sup> bis 109 m<sup>2</sup> teils mit Hobbyräumen, Gärten, Balkonen, Dachterrassen. Öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn und Straßenbahn sind fußläufig erreichbar und eine gute Infrastruktur ist gegeben. Wohnungsbeispiel: Whg. Nr. 4 im EG: 3 Zimmer, privater Garten ca. 100 m<sup>2</sup>, 95 m<sup>2</sup> Wfl, 105,4 m<sup>2</sup> Nfl, KP: 937.800 € Ein modernes **Einfamilienhaus** verfügt über UG, EG und OG mit einer Wohnfläche von ca. 209 m<sup>2</sup>. Eine Einzelgarage wird erstellt. EA in Bearbeitung



Alle Abbildungen aus Sicht des Illustrators



Beratung und provisionsfreier Verkauf:

**MHM**  
**Massiv Hausbau München**  
**GmbH & Co. KG**

Information:

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

# „SCHANI, STELL DIE TISCHE RAUS!“

Als positives Erbe der Pandemie sprießen zwischen April und Oktober die **MÜNCHNER SCHANIGÄRTEN** als luftige Outdoor-Gastro-Inseln am Straßenrand



**DRAUSSENSITZEN MIT SIXTIES-FLAIR: AUCH IN DER RUHIGEN KURFÜRSTENSTRASSE IN SCHWABING FREUEN SICH DIE GÄSTE DES CAFÉS EIGENTLICH LEBEN ÜBER EINEN PLATZ AN DER SONNE.**  
FOTOS: FRANZISKA HORN

**W**er in diesen Tagen durch die Innenstadt wandert, dem stechen sie in fast jeder Straße ins Auge: Kreativ umzäunte Tische und Stühle auf ehemaligen Parkplätzen direkt neben dem Gehsteig. Luftige Outdoor-Inseln, die für ein geselliges Beisammensein stehen, angesiedelt auf hölzernen Podesten oder direkt auf dem Asphalt, dem Straßenverkehr abgetrotzt und als Gastro-Institution behauptet. In den Jahren der Pandemie bekam das Draußensitzen einen neuen Stellenwert, den viele Inhaber von Cafés und Kneipen, von Restaurants oder Bistros gern beibehielten. Den Gästen gefällt's.

Schanigärten – so heißen die sommerlichen Freischankflächen, die als gastronomische Außenplätze genehmigt sind für die Zeit von April bis Oktober. Der Name stammt vom Wiener Vorbild und bezeichnet vor allem in Österreich einen direkt vor dem Gastronomiebetrieb liegenden Bereich auf öffentlichem Grund, auf dem Tische zum Essen und Trinken aufgestellt sind. Mit „Garten“ hat der Schanigarten aber nix tun, eher mit dem Schani. Denn eine Theorie besagt, dass so manch Diener im alten Wien der Einfachheit halbe Johann genannt wurde. Und weil damals Französisch als Modesprache galt, mutierte der Johann zum „Jean“ – oder Schani, im Diminutiv. Von „Schani, stell die Tische raus!“ ist es nicht mehr weit zur Namensgebung des Schanigarten. Häufig zeigen sich die Schanigär-



**BEGRÜNT, DER STRASSE ABGETROTZT, MIT ITALO-AMBIENTE: DA SCHMECKT DIE PASTA IM SCHANIGARTEN DER „TRATTORIA SUPERNOVA“ IN DER TÜRKENSTRASSE NOCHMAL SO GUT.**



**PODEST MIT DACH UND GELÄNDER: SO PRÄSENTIERT SICH DIESER GASTRONOMISCHE AUSSENRAUM DES RESTAURANTS KATOPAZZO IN DER AMALIENSTRASSE, MAXVORSTADT.**

ten von Blickschutzwänden umzäunt, fantasievoll dekoriert und mit Topfpflanzen geschmückt. Auch weil die Draußentische dem „Sehen-und-Gesehen-Werden“ dienen, passen sie so gut zum freiluftverliebten München. Wichtig: Per definitionem ist bei einem Schanigarten stets öffentlicher Grund involviert, anders als beim Gastgarten oder bei der Terrasse. Erstmals tauchten die improvisierten Freisitze übrigens im Jahr 2020 auf und veränderten seitdem das Stadtbild nachhaltig. Fasziniert von diesem Phänomen, widmete der Münchner Architekt Alexander Fthenakis der Interims-Architektur ein eigenes Buch namens „Schanitown: Eine Momentaufnahme“ und erklärt darin, warum es gut ist, dass diese bestehen blieben. Er weiß zudem: Mit einfach Tische rausstellen ist es nicht getan. „Es gibt strenge Regeln. Wir alle kennen die Markierungen für die Tische, die das Kreisverwaltungsreferat auf Freischankflächen anbringt. Sobald da etwas verrückt wird, sobald ein Fuß außerhalb steht, werden die Kellner ganz nervös. Der Unterschied zwischen Freischankfläche und Schanigarten besteht darin, wo sich beide befinden. Die Freischankfläche ist unmittelbar vor dem Lokal auf dem Gehweg. Ein Schanigarten befindet sich in der Regel auf dem Parkplatzstreifen der Straße“, sagte er in einem Interview mit „Einfach München“.

Darin erklärt Fthenakis auch, warum – anders als Freischankflächen – Schanigärten einen größeren Eingriff darstellen: „Man erkennt sie daran, dass sie tatsächliche Bauten sind. Meist aus Holz: Baupaletten, Sperrholz, Pressspan. Dazu kommt ein Geländer. Das ist notwendig, denn der Schani ist ja mitten auf der Straße, und man muss verhindern, dass Gäste auf diese stürzen, zumal ja getrunken wird.“ Was ihn daran so fasziniert? „Zunächst einmal, dass es eine Mini-Architektur ist. Man hat es mit einer baulichen Manifestation zu tun. Die meisten Schanis sind sehr spartanisch, nur Holz, das war es.“

Das Kreisverwaltungsreferat sei zu Beginn der Pandemie sehr großzügig bei der Bewilligung der Flächen gewesen, man wollte der leidenden Gastronomie helfen und ging wohl von einer vorübergehende Erscheinung aus. „Bis Ende August 2020 wurden über 400 Schanis genehmigt. Es wurden fast an die 1000 Parkplätze verdrängt. Dafür entstanden rund 8000 Sitzplätze. Wäre Corona vor zehn Jahren passiert, hätte das sicher nicht zu dem Boom der Schanis geführt.“ In diesem Sinne ist so ein Schanigarten also nicht nur ein Zeitgeistphänomen, sondern echte Beute – der Stadtbewohner nämlich, die sich im Nahkampf gegen das Auto stückchenweise ihren Raum zurückerobern.

FRANZISKA HORN



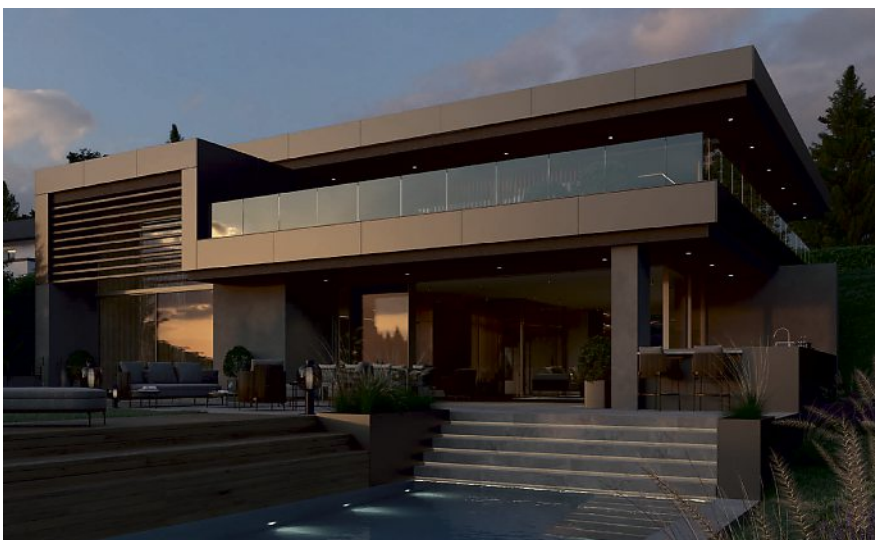
**DAS SEHEN-UND-GESEHEN-WERDEN GEHÖRT AUCH DAZU: DIESER FREISITZ ERWEITERT DIE SCHANKFLÄCHEN DES KULT-CAFÉS „JASMIN“ AN DER ECKE AUGUSTEN- UND STEINHEILSTRASSE.**



**DA BEKOMMT „AUF DER STRASSE SITZEN“ EINE NEUE BEDEUTUNG: DIESE HÖLZERNE MINI-ARCHITEKTUR IN DER TÜRKENSTRASSE GLEICHT EINEM AUF BODENLEVEL VERANKERTEN BALKON.**



FIRST SALZBURG  
*Immobilien & Investments*



# LUXUSVILLA STADT SALZBURG

Dieses einzigartige Neubauprojekt befindet sich in einer unwiederbringlichen Panoramalage in Salzburg Aigen, bei der Sie einen atemberaubenden Blick auf die Gebirgswelt, die Salzburger Altstadt sowie die Festung Hohensalzburg haben. Das exklusive Grundstück am Fuße des Gaisbergs ist ganztags sonnenverwöhnt und uneinsehbar.

Auf ca. 650 m<sup>2</sup> Wohnfläche erleben Sie modernste Technik, sowie Komfort und Luxus auf allen Ebenen. Von der Tiefgarage gelangen Sie über einen Lift in alle Wohnebenen. Die Planung und Ausstattung umfasst u.a. einen Weinkeller, Fitnessbereich, eine Sauna, ein Kino, einen großzügigen Masterbereich und viele weitere Details.

WOHNFLÄCHE: ca. 650 m<sup>2</sup>    LAGE: Salzburg - Stadtteil Aigen    ART: Neubauprojekt    TERRASSEN: ca. 250 m<sup>2</sup>    STELLPLÄTZE: 8

**FIRST Salzburg Investment GmbH**  
Luxus- und Investmentimmobilien  
Dr.-Franz-Rehrl-Platz 4c  
5020 Salzburg

**office@first-salzburg.com**  
www.first-salzburg.com  
+43 664 88 2728 31  
Provision: 3% zzgl. MwSt.

# EIN FALL FÜR DIE MÜLLPOLIZEI – ODER DOCH NICHT?

**ABFALLTRENNUNG** kann zur Herausforderung für Mieter und Vermieter werden

**K**aum etwas beobachten penible Mitbürgerinnen und Mitbürger so genau wie die korrekte Mülltrennung. Das kann teilweise groteske Züge annehmen, wenn – wie tatsächlich geschehen – geflüchtete Menschen in ihrer Unterkunft erst einmal das Sortieren von Hausmüll, Papier und Plastik in einem eigenen Kurs erlernen müssen. Es kann aber auch ein bestehendes Mietverhältnis total zerrütten, wie ein spezieller Fall aus Hamburg zeigt. Über diesen wird unter anderem auf [dejure.org](http://dejure.org), auf [haufe.de](http://haufe.de) und auf [anwalt.de](http://anwalt.de) berichtet.

Im Mietvertrag für eine Einzimmerwohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses in Hamburg ist festgelegt, dass die Mieterin zur Mülltrennung verpflichtet ist („Es gilt eine Pflicht zur Mülltrennung durch den gelben Sack, sowie Altglas- und Papier-Container. Diese ist einzuhalten.“). Die Vermieterin wollte jedoch beobachten, dass die Mieterin seit ihrem Einzug im Oktober 2021 den Müll nicht ordnungsgemäß trennte und vor allem PET-Flaschen, Plastikverpackungen und Glas im Hausmüll entsorgt hatte. Sie mahnte daher die Mieterin mehrfach ab und sprach schließlich die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung aus. Obwohl die Mieterin jeden Verstoß gegen die Mülltrennungspflicht bestritt, beantragte die Vermieterin schließlich vor dem Amtsgericht die Räumung der Wohnung ohne

Frist und forderte vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten zusätzlich zur Räumungsklage. Dabei legte sie dem Gericht einige Fotos vor, die belegen sollten, dass die beklagte Mieterin Plastik, Glas und Papier im Hausmüll entsorgt hatte.

Das Amtsgericht Hamburg-Blankenese erachtete die Klage der Vermieterin zwar als zulässig, jedoch als in der Sache unbegründet. Die Vermieterin habe weder die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB, noch für eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB hinreichend dargelegt.

Nach Auffassung des Gerichts hatte die Vermieterin nicht überzeugend darlegen können, dass die Mieterin die Mülltrennungspflicht erheblich verletzt hatte. Zudem hatten die Richter Zweifel, ob der beanstandete Müll eindeutig der beklagten Mieterin zuzuordnen sei. Denn nur

auf einem der Fotos war ein Zettel im Hausmüll zu erkennen, auf dem der Namen der Mieterin stand. Unklar sei hingegen, so die Richter, von welchen Mietern im Mehrparteienhaus der restliche falsch eingeworfene Müll stamme. Zudem merkte das Gericht an, dass einzelne bedruckte Zettel wie Fahrkarten und leere Toilettenpapierrollen im Hausmüll entsorgt werden dürfen, ohne dass Mieter gegen das Gebot der Mülltrennung verstoßen. Doch selbst wenn alle von der Vermieterin vorgetragene Müllverstoße von der beklagten Mieterin hergerührt hätten, sah das Amtsgericht keinen ausreichenden Grund für eine fristlose oder ordentliche Kündigung des Mietvertrags. Die Entscheidung beruht auf einer Abwägung der Interessen der Mieterin am Fortbestand des Mietverhältnisses gegenüber dem Umfang der dokumentierten

Verstöße gegen die Mülltrennung. Allerdings: „Die Bedeutung eines solchen Verstoßes gegen die Mülltrennungspflicht könnte aber durchaus anders ausfallen, wenn es sich um umfangreichere Verstöße über einen längeren Zeitraum handelt oder erhebliche Auswirkungen auf das Mietobjekt, andere Mieter oder den Vermieter hat“, heißt es auf [anwalt.de](http://anwalt.de). Denn eine Kündigung wegen fehlender Mülltrennung komme dann in Betracht, „wenn es sich um umfangreichere Verstöße in einem längeren Zeitraum handelt, der Müll wiederholt nicht abgeholt wird, gegen den Vermieter ein Bußgeld verhängt wird oder sich andere erhebliche Auswirkungen auf das Mietobjekt, den Mieter oder den Vermieter ergeben“, wie Harald Buring auf [haufe.de](http://haufe.de) schreibt. (AG Hamburg-Blankenese, Urteil v. 24.02.2023, 533 C 159/22) **DOROTHEA FRIEDRICH**



GELEGENTLICHE VERSTÖSSE GEGEN DIE MÜLLTRENNUNGSPFLICHT IM MIETVERTRAG KÖNNEN VERMIETER NICHT MIT EINER FRISTLOSEN ODER FRISTGERECHTEN KÜNDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES AHNDEN. FOTO: ADOBE STOCK

# SCHLANKSTER WOHNTURM EUROPAS

In Rotterdam entsteht ein **SPEKTAKULÄRES GEBÄUDE** mit ikonischer Architektur

**R**otterdam ist nach Amsterdam die größte Stadt der Niederlande – und zugleich vermutlich die untypischste: Kleine Giebelhäuser und Grachtenromantik muss man etwas suchen. Im Vordergrund stehen moderne Architektur und das großstädtische Flair der Hafencity. Dazu passt das spektakuläre Neubauprojekt „Baan Tower“ im Stadtteil Baankwartier. Entworfen vom Rotterdamer Architekturbüro Powerhouse Company, hat er schon jetzt seinen Ruf als der „schlankste Wohnturm



DER BAAN TOWER BILDET MIT DEN BENACHBARTEN NEUBAUTEN EIN DYNAMISCHES ENSEMBLE. FOTO: SQUINT OPERA



AUCH MIT DEM BLICK VON UNTEN NACH OBEN IST DER NEUBAU ARCHITEKTONISCH INTERESSANT. FOTO: ATCHAIN



MODERNSTE ARCHITEKTUR LOCKT AUCH IM INNEREN DES BAAN TOWER. FOTO: ATCHAIN

Europas“ weg: Bei einer Höhe von 159 Metern hat er eine sehr kompakte Grundfläche von nur 20 mal 20 Metern. Ummantelt mit fast schwarzem, glänzendem Naturstein und versehen mit schachbrettartig angeordneten bodentiefen Fenstern ist er ein weithin sichtbares Statement und bildet mit den benachbarten Wohngebäuden The Cool Tower und Downtown ein dynamisches Ensemble. Doch das ist noch nicht

alles: Im Inneren warten 427 teils spektakuläre Wohnungen – von kompakten Studios bis hin zum „Haus im Haus“ und luxuriösen Penthäusern – die meisten mit eigenem Außenbereich. Alle neuen Bewohner können gemeinsame Einrichtungen zum Arbeiten, Trainieren und Entspannen nutzen, etwa durch den Dachgarten spazieren, im Swimmingpool relaxen oder in der Bibliothek arbeiten. Sogar an ein Gemein-

schaftswohnzimmer für einen Geburtstag oder ein Abendessen mit Freunden wurde gedacht. Um die soziale Interaktion mit der Nachbarschaft zu fördern, ist die Lobby für jeden zugänglich, es gibt ein Café und einen Fahrradladen. Zudem verfügt er über ein ausgeklügeltes Nachhaltigkeitskonzept: PV-Panele versorgen das gesamte Gebäude mit grüner Energie, ein sogenanntes WKO-System speichert Wärme oder Kälte im Boden. Das begrünte Dach beugt Hitzestress vor, fördert die lokale Artenvielfalt und verbessert die Luftqualität.

**BARBARA BRUBACHER**



# GERSCHLAUER

Immobilienvermittlung seit 1972



**15315: Gemeinde Geretsried**

Schöne, helle 3-Zimmer-Wohnung mit gutem Grundriss u. Süd-Balkon, Baujahr 1972, 79 m<sup>2</sup> Wfl., Außenstellplatz, EA-V, EEK-D, 124 kWh/m<sup>2</sup>a, Zentralheizung, KP € 310.000,- zzgl. 3,57% Prov.



**15293: München – Ramersdorf**

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachterrassenwohnung, Baujahr 1997, 47 m<sup>2</sup> Wfl., Dachterrasse, Duplexstellplatz, EA-V, EEK-D, 126 kWh/m<sup>2</sup>a, Gas-Heizung, KP € 394.000,- zzgl. 2,96% Prov.



**15298: München – Riem**

Sonnige 2-Zi.-Wohnung mit traumhaftem Südbalkon, Baujahr 1999, 56 m<sup>2</sup> Wfl., Balkon, Aufzug, TG-Stellplatz, EA-V, EEK-B, 69 kWh/m<sup>2</sup>a, Zentralheizung, KP € 417.000,- zzgl. 3,57% Prov.



**15262: München – Giesing**

Einladende 2-Zi.-Whg. mit Süd-Loggia, Baujahr 1971, 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vermietet, EBK, Aufzug, EA-V, EEK-D, 108,3 kWh/m<sup>2</sup>a, Zentralheizung, KP € 485.000,- zzgl. 3,57% Prov.



**15261: München – Solln**

Vermietete 2,5-Zimmer-Wohnung im schönen Solln, Bj. 1968, ca. 72,5m<sup>2</sup> Wfl., vermietet, Balkon, EA-V, EEK-D, 166,7 Wh/m<sup>2</sup>a, Zentralheizung, KP € 379.000,- zzgl. 3,57% Prov.



**15242: München – Feldmoching**

Sonnige 3-Zi-Dachgeschosswohnung mit herrlichem Ausblick in Feldmoching, Bj. 1968, ca. 77m<sup>2</sup> Wfl., Balkon, EA-B, EEK-F, 164,5 Wh/m<sup>2</sup>a, Öl-Heizung, KP € 449.000,- zzgl. 3,57% Prov.



**15246: Pullach im Isartal**

3-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Garten, renovierungsbedürftig, Baujahr 1972, ca. 93 m<sup>2</sup> Wfl., Terrasse, EA-V, EEK-F, 177,1 kWh/m<sup>2</sup>a, Gas-Heizung, KP € 595.000,- zzgl. 3,57% Prov.



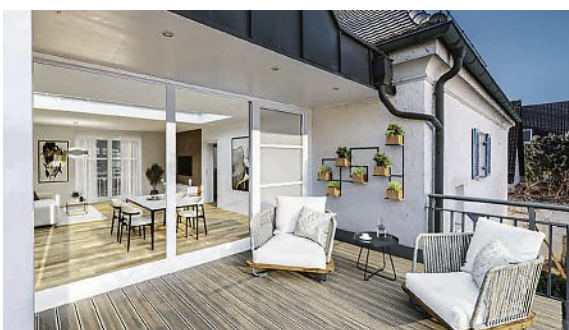
**15278: München – Solln**

Sonnige Dachgeschosswohnung in sehr ruhiger Lage, Bj. 1999, 135 m<sup>2</sup> Wfl., Loggia, TG-Stellplatz, EBK, EA-V, EEK-F, 173 kWh/m<sup>2</sup>a, Gas, Fußbodenheizung, KP € 994.000,- zzgl. 3,57% Prov.



**15303: Ebersberg**

Herrliches Grundstück mit guter Bebaubarkeit, 580 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, voll erschlossen, ohne Baumbestand, EFH/DHH, KP € 830.000,- zzgl. 3,57% Prov.



**15271: München – Solln**

3-Parteienhaus mit vielen Möglichkeiten, Baujahr 1936, 10 Zi., 228 m<sup>2</sup> Wfl., Garage, EA-B, EEK-G, 224,8 kWh/m<sup>2</sup>a, Gas-Heizung, KP € 1.850.000,- zzgl. 2,5% Prov.



**15212: München – Laim**

9 Parteienhaus mit Aufstockungspotenzial, Bj. 1967, 588 m<sup>2</sup> Wfl., vermietet, Balkone, Tiefgarage, EA-V, EEK-E, 144,1 kWh/m<sup>2</sup>a, Gas-Heizung, KP € 3.450.000,- zzgl. 3,57% Prov.



**15074: Grafing bei München**

Wertiges, gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 10 Parteien in Grafing, Baujahr 1983, 32 Zimmer, 925 m<sup>2</sup> Wfl., Garage, vermietet, EA-V, EEK-D, 118,5kWh/m<sup>2</sup>a, Öl-Heizung, KP € 3.100.000,- zzgl. 3,57% Prov.



# Schwabing vor der Tür. Die Natur vor dem Fenster.



S  
O  
F  
O  
R  
T  
  
B  
E  
Z  
U  
G  
S  
F  
E  
R  
T  
I  
G

**Mieten oder kaufen:** Mitten in Schwabing, zwischen Olympiapark und Univiertel. Münchens neue Architekturikone mit individuell gestaltbaren Apartments und Wohnungen, hochwertiger Ausstattung, sowie Lounge, Dachterrasse und Hofgarten für alle Bewohner. Ein Zuhause für echte Design-Fans, Studierende, Netzwerker, Großstädter.



**Vermietung und für den Käufer provisionsfreier Verkauf**  
vanb@bauwerk.de | +49 (89) 21 76 87 99  
www.vanb-muc.de

Jetzt besichtigen!

**bauwerk.**