

WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

MEHRFAMILIEN-VILLA AM
NYMPHENBURGER SCHLOSS
1 PENTHOUSE MIT DACH-
TERRASSE UND ROOFTOP
4 VILLEN-WOHNUNGEN MIT
SONNIGEN TERRASSEN
UND PRIVATGÄRTEN
H-I-M-VILLENBAU GMBH
INFO@HIM-VILLENBAU.DE
TEL. +49 89 600 88 700
WWW.HIM-VILLENBAU.DE



SINNLICHES INTERIEUR
Oberflächen haptisch erleben

EFFEKTIVE HÜLLEN
Clevere Hausfassaden

SHARED SPACE
Öffentlicher Raum für alle

WOHNEN UND LEBEN IN NYMPHENBURG

EIN ZUHAUSE, DAS RUHE UND EXKLUSIVITÄT MITEINANDER VEREINT.

EDITION SB25 | WOHNEN IM SCHÖNSTEN NYMPHENBURG:
WER DIE NATUR LIEBT UND GLEICHZEITIG DIE ANNEHMLICHKEITEN
DER GROSSSTADT GENIESSEN MÖCHTE, FINDET IN DER
EDITION SB25 EIN ZUHAUSE, DAS BEIDES VEREINT.

EIN BESONDERER STANDORT

Nymphenburg vereint auf besondere Weise historische Pracht, stilvolle Architektur und eine hohe Lebensqualität. Der Stadtteil beeindruckt mit herrschaftlichen Bauten, weitläufigen Grünanlagen und einer unvergleichlichen Ruhe. Hier trifft königliche Historie auf zeitgemäßen Lifestyle – ein Ort, an dem man gerne verweilt. Das majestätische Schloss Nymphenburg bildet das Herzstück dieses einzigartigen Stadtteils, eingebettet in ein Umfeld voller historischen Charmes. Natur- und Sportliebhaber schätzen die unmittelbare Nähe zum Schlosspark, dem Botanischen Garten und dem malerischen Nymphenburger Kanal, der zum Flanieren einlädt.

In Zeiten des Wandels bleibt eines beständig: Eine hochwertige Immobilie, die durch herausragende Architektur, nachhaltige Bauweise und flexible Raumkonzepte überzeugt. Es entstehen Lebensräume, die über Generationen hinweg höchsten Ansprüchen gerecht werden – und Raum für bleibende Erinnerungen schaffen.

”

**ANSPRUCHSVOLLE ARCHITEKTUR
ENDET NICHT AN DER FASSADE,
SONDERN DURCHDRINGT
JEDEN RAUM.**

SYMBIOSE AUS FORM UND FUNKTION

EDITION SB25 überzeugt mit zeitloser Eleganz und architektonischer Klarheit. Die Formensprache der Mehrfamilienvilla orientiert sich an den Prinzipien der Bauhaus-Philosophie und beeindruckt durch

eine klare Linienführung. Fünf exklusive Wohneinheiten – darunter ein Penthouse mit großzügiger Dachterrasse und privatem Rooftop – bieten modernen, weitgehend schwellenfreien Wohnkomfort.

Großzügige Grundrisse, ein raffiniertes Spiel aus Raum und Licht sowie nahezu raumhohe Panoramafenster schaffen eine helle, einladende Wohnatmosphäre. Zurückversetzte Loggien und großzügige Terrassen eröffnen Blickachsen ins umliegende Grün und verbinden Innen- mit Außenraum auf harmonische Weise.

ZUKUNFTSWEISEND UND NACHHALTIG

Nachhaltigkeit gewinnt zunehmend an Bedeutung. Eine zukunftsweisende Haustechnik bietet dabei ökologische Vorteile und sorgt auch für nachhaltige Wirtschaftlichkeit. Eine Grundwasserwärmepumpe mit hohem Wirkungsgrad ermöglicht eine effiziente Wärmeversorgung. Die Fußbodenheizung spendet im Winter behagliche Wärme – und im Sommer angenehme Kühlung. Mit Blick auf die Zukunft der E-Mobilität sind die Tiefgaragen-Stellplätze bereits für den Anschluss von Ladestationen vorbereitet.

RAUM FÜR PERSÖNLICHKEIT

Beim Kauf einer Neubauwohnung von H-I-M Villenbau können Sie entscheiden, wie Ihre Immobilie nach Ihren persönlichen Vorlieben ausgestattet werden soll. Die Möglichkeiten der individuellen Gestaltung sind beinahe grenzenlos. Im Rahmen einer begleitenden persönlichen Betreuung unterstützt Sie das H-I-M-Villenbau-Team aus Architekten und Interiordesignern bei allen großen und kleinen Entscheidungen, die aus Ihrer Immobilie ein echtes Zuhause machen, indem sie Ihre ästhetischen Visionen in realisierbare Konzepte verwandeln.



1 PENTHOUSE MIT DACHTERRASSE UND ROOFTOP

4 VILLEN-WOHNUNGEN MIT GROSSZÜGIGEN TERRASSEN UND PRIVATGÄRTEN

WOHNFLÄCHEN VON CA. 123 M² BIS CA. 305 M²

REGENERATIVE HAUSTECHNIK | GRUNDWASSERWÄRMEPUMPE

PASSIVE KÜHLUNG IN ALLEN WOHNBEREICHEN

ENERGIEEFFIZIENZHAUS 55 | ENERGIEKLASSE A+

AUFZUG UND TIEFGARAGE

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



STRASSEN- RAUM NEU DEFINIERT

Das Konzept **SHARED SPACE** setzt auf Sozialverhalten statt auf Verbote



BOHMTÉ WAR DER ERSTE ORT IN DEUTSCHLAND, DER 2008 ALS SHARED SPACE NEU GESTALTET WURDE. DAS NUTZUNGSVERHALTEN DER BEWOHNER VERÄNDERT SICH DORT ABER NUR ZÖGERLICH. DAS GEMEINSCHAFTSGEFÜHL IST JEDOCH DEUTLICH STÄRKER ZU SPÜREN. FOTO: WIKIMEDIA/MILCHLIEFERRANT



DIE HÖCHSTE DICHTÉ AN ORTEN MIT SHARED SPACE FINDET SICH IM HOLLÄNDISCHEN FRIESLAND, WO DIE IDEE ENTSTAND. EINIGE ORTE WIE HIER DRACHTEN GEWANNEN DAMIT DEUTLICH AN REIZ. FOTO: WIKIMEDIA/MICHEL VERBEEK

Machen wir uns nichts vor: Unsere Verkehrsadern sind zu Kampfzonen geworden, in denen das Gesetz des Stärkeren die Regeln bestimmt, trotz strenger Straßenverkehrsordnung. Naturgemäß sind es die Autofahrer, die alle anderen Verkehrsteilnehmer wie Fußgänger oder Radfahrer buchstäblich an den Rand drängen. Aber das ist nur ein Aspekt des Problems. Gerade in den Städten dient ja die Straße nicht nur zur Fortbewegung, sondern ist auch ein Bereich, in dem sich das öffentliche Leben abspielt. Wo kein Innenhof vorhanden ist, wird der Gehweg sogar zum Spielplatz für Kinder. Außenbereiche von Gastronomie oder Einzelhandel können hier genauso Platz haben und zum Treffpunkt für die Nachbarschaft werden. Die Straße sollte also allen Bürgern gleichermaßen zur Verfügung stehen. Deshalb heißt das Planungskonzept der gleichberechtigten Nutzung des Straßenraums auch Shared Space. Wo und wie man es realisieren kann, lässt sich nicht pauschal beantworten,

denn jede Situation vor Ort ist einzigartig. Aber im Grunde sollte zumindest jedes Wohngebiet auch ein Lebensraum, daher auch als Shared Space geeignet sein. Methodisch bedarf die Umwandlung in einen Shared Space einer individuellen, ortsangepassten Gestaltung unter umfangreicher, aktiver Beteiligung der Bürger.

Öffentlicher Raum für alle

Die Planungsphilosophie des Shared Space stammt vom niederländischen Verkehrsplaner Hans Monderman (1945–2008), dem bei der Analyse von Verkehrsunfällen erhebliche Zweifel an den etablierten Methoden der Verkehrsplanung aufkamen. Je strikter und restriktiver die Regulierung des Verkehrs, desto mehr Unfälle verzeichnete die Untersuchung. Deshalb beschloss Monderman,

die Verkehrsschilder zu entfernen und mit unkonventionellen Gestaltungsmitteln psychologisch, beziehungsweise suggestiv auf die Autofahrer einzuwirken. Sein Modellversuch im Dorf Oudehaske im holländischen Friesland fand Mitte der 1980er-Jahre statt. Monderman nahm den Autofahrern die Weitsicht auf die zentrale Kreuzung und verschmälerte die Straße optisch mittels roter Klinkersteine und sandfarbenen seitlichen Saums. Aus der Durchgangsstraße wurde auf diese Weise eine Dorfstraße, ein Lebensraum. Diese Charakteränderung bewirkte, dass die Autofahrer statt im Durchschnitt mit 58 Stundenkilometern nur noch mit 37 Stundenkilometern durchfuhren. Unfälle blieben gänzlich aus. Die Idee des Shared Space war damit geboren und entwickelte sich weiter, um auch in komplexen Situationen der Großstädte Lösungen zu bieten.

Der grundsätzliche Ansatz, sich statt der Verbotschilder psychologische Effekte zunutze zu machen, um freiwillige Verhaltensänderung zu bewirken, blieb. Es geht also um eine Neustrukturierung des öffentlichen Raumes, mit dem Ziel, aus

dem Nebeneinander verschiedener Verkehrsflächen einen gemeinsam genutzten Raum zu kreieren, in dem weniger Verbote das Miteinander bestimmen als vielmehr das Sozialverhalten und die Vernunft der Nutzer. Das verhindert nicht nur Unfälle, sondern eröffnet neue Möglichkeiten im sozialen Zusammenleben.

In Deutschland dauert es immer sehr lange, bis neue Ideen aufgegriffen werden, insbesondere, wenn Autofahrer befürchten, in ihrer Freiheit eingeschränkt zu werden. Erst 2004 wurde daher das erste Modellprojekt in der niedersächsischen Gemeinde Bohmte im Landkreis Osnabrück gestartet. Die Umgestaltung, gestemmt dank der Infrastrukturförderung durch Interreg North Sea Region Programme der Europäischen Union, dauerte bis 2008. Der Ort wurde dabei in Vorzonen und Shared Space im Zentrum unterteilt. Die Shared-Space-Maßnahmen fokussieren die Unterzentren und Verkehrsschwerpunkte. Das hohe Verkehrsaufkommen wurde mit einem einspurigen Kreisverkehr zum Fließen gebracht. Gestalterisch erfolgte eine Ausrichtung von Sichtachsen auf ortsbildprägende Gebäude, die optisch dem Durchfahrtscharakter entgegenwirken. Freiräume für Baumbepflanzung, Straßenlaternen und erweiterte gepflasterte Gehwege zur vielfältigen Nutzung, die von einmündenden Nebenstraßen



DAS ZENTRUM VON VILLACH IM ÖSTERREICHISCHEN KÄRNTEN HAT SICH SEIT DER UMGESTALTUNG 2012 IN EINEN SHARED SPACE DEUTLICH BELEBT. DIE LEBENSRAUMFUNKTION WIRD ÜBERALL FÜR SOZIALE MITTEANDER GENUTZT. FOTO: MARTA GILLNER/STADT VILLACH



EIN GELUNGENES BEISPIEL FÜR SHARED SPACE IST DER ZENTRAL GELEGENE ABSCHNITT DER TÜBINGER STRASSE IN STUTTGART. DIE RÜCKEROBERUNG DES STRASSENRAUMS DAUERTE NICHT LANGE. FOTO: WIKIMEDIA/MUSKELPROZZ

nicht unterbrochen werden, gewannen die Planer durch die Verschmälerung der Fahrbahn. Bordsteine wurden als Bodenmarkierungen angedeutet, damit die Verkehrsordnung geklärt ist, doch schlossen sich Freiräume, Grün- und Parkflächen ohne bauliche Trennung an, sodass der Shared-Space-Charakter den Ortskern dominiert.

Im Fall Bohmte ist das Ergebnis der Umgestaltung in Zahlen kaum ausdrückbar, denn die Unfälle waren zuvor genauso selten und meist Bagatellden. Die Anzahl der Fahrzeuge konnte aufgrund der Lage des Ortes nicht reduziert werden. Messbar ist lediglich die Verminderung der Lärm- und Luftbelastung dank eines verbesserten Verkehrsflusses. Bohmte hat aber an Lebensqualität gewonnen, was Aussagen der Bewohner eindeutig belegen. Feststellbar ist eine Verbesserung im Sozialverhalten der Bewohner zu einem besseren Gemeinschaftsgefühl hin.

Interessant ist festzustellen, dass obgleich die Nutzung des Shared Space alle Möglichkeiten offenhält, die Akteure sich dennoch stark an kon-

ventionelle Verhaltensmuster und Ordnung halten: Kraftfahrzeuge bleiben auf der Fahrbahn, Fußgänger auf dem Gehweg und Radfahrer benutzen vorwiegend den Gehweg. Es deutet darauf hin, dass wir erst wieder lernen müssen, den zurückgewonnenen Raum frei zu nutzen. Möglicherweise ist aber auch eine mangelhafte Aufklärung Ursache für die begrenzte Nutzung des Shared Space. Die Münchner hätten wohl weniger Hemmungen, einen Shared Space in Beschlag zu nehmen, sofern es einen in der Bayerischen Landeshauptstadt gäbe. Im Nu wäre es eine Partymeile, wie der zur Begegnungszone umgestaltete Gärtnerplatz zeigt. Ansonsten ist im Freistaat explizit als Shared Space lediglich der Theaterplatz in Coburg umgestaltet, wenn auch in einer sparsamen Variante. Außerhalb Bayerns schreitet die Anwendung des Shared-Space-Prinzips jedoch voran. Ein prominentes Beispiel findet sich in der in die Königstraße einmündenden Tübinger Straße in Stuttgart, die 2012 zum gut angenommenen Shared Space umgestaltet wurde.

REINHARD PALMER

DAS „GEMEINSAM-HAUS“

Ein Gilchinger Immobilienentwickler setzt auf ein besonderes **ADD-ON-KONZEPT**

Wohnen wie in einer WG – nur „erwachsener“ und stilvoller. So lässt sich das Konzept eines neuen Mehrfamilienhauses in München-Laim wohl am besten beschreiben. Mit dem Far Side Home hat deltapro immobilien aus Gilching ein Projekt realisiert, das sich charmant von gewöhnlichen Wohnbauten abhebt. Allein die Architektur, entworfen vom Münchner Büro be_planen, kann sich sehen lassen: Der monolithische Bau mit Walmdach ist bis übers Dach mit grauen Faserzementplatten bedeckt. Akzentuiert wird er von großzügigen Fensterelementen mit kupferfarbenen Textiljalousien. Doch das ist noch nicht alles – im „Gemeinsam-Haus“ sollen alle sieben Wohnparteien miteinander interagieren und sich an der Gesellschaft der anderen Hausbewohner er-

freuen können. So gibt es einen Gartenpool mit Poolhaus und Outdoorküche, im Untergeschoss wartet mit einer großzügigen Laundry-Zone eine weitere Begegnungsfläche. Helle, freundliche Flure und kleine Aufenthaltsbereiche vor dem Gebäude runden das Gemeinschaftsangebot ab. Dazu lassen sich Individuelle Wohnwünsche über Sondereigentum wie Privatgärten, einen Hobbyraum oder eine Einliegerwohnung verwirklichen. „Wohlfühl-Wohnen beschränkt sich heute nicht mehr nur auf die eigenen vier Wände – auch das Drumherum muss stimmen“, so die Bauherren aus Gilching. Das Konzept wurde gemeinsam mit dem Architekturbüro in zweijähriger Planungsphase Schritt für Schritt entwickelt – und nun als Pilotprojekt für die neu-

geschaffene Wohnmarke umgesetzt. Nach dem Einzug gibt es im Far Side Home weitere Add-ons wie Dienstleistungen zur Bewirtschaftung des Gebäudes oder eine digitale Concierge, die bei Bedarf Wohnungsreinigung, Kinderbetreuung oder andere Services organisiert – und auch jederzeit Pakete entgegennimmt. Das Haus soll im ersten Quartal 2026 fertig werden, weitere „Gemeinsam-Objekte“ folgen.

BARBARA BRUBACHER



IM INNEREN PRÄSENTIEREN SICH DIE RÄUME HELL UND FREUNDLICH.



GEMEINSAM ZEIT VERBRINGEN – DAS IST DIE IDEE DES FAR SIDE HOME.

VORLÄUFIGE VISUALISIERUNGEN: DELTAPRO

AQ

ALEXISQUARTIER

Parkside & Tower



Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt.
Parkside EA-B, Bj. 2028, 48,7 kWh/m²a, FW, EEK A | Tower EA-B, Bj. 2028, 39,4 kWh/m²a, FW, EEK A

Attraktive Kapitalanlage:
ab 7.639 €/m²

INVESTMENT MIT WEITBLICK

1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen am Truderinger Wald

Mit den finalen Bauabschnitten Parkside und Tower entsteht im ALEXISQUARTIER ein architektonisch prägnantes Ensemble, das den Abschluss des neuen Wohnquartiers bildet. Die Lage direkt am Truderinger Wald, kombiniert mit gewachsener Infrastruktur und einer anhaltend starken Wohnraumnachfrage, bietet Kapitalanlegern werthaltige und attraktive Investitionsmöglichkeiten.

Preisbeispiele:

1 Zimmer | ca. 34 m² Wfl. | 303.000 €

2 Zimmer | ca. 57 m² Wfl. | 491.000 €

3 Zimmer | ca. 83 m² Wfl. | 634.000 €

4 Zimmer | ca. 112 m² Wfl. | 861.000 €

DEMOS

Ansprechpartner und weitere Informationen: www.demos.de | 089/231 73 200





AUCH WASSERPFLANZEN HABEN EINE REINIGENDE WIRKUNG AUF DAS TEICHWASSER.

FOTOS: PIXABAY



BESONDERS BELIEBT FÜR DEN FISCHTEICH SIND SEEROSEN MIT IHREN LEUCHTENDEN GROSSEN BLÜTEN.



DAS RICHTIGE FUTTER IST NEBEN DER WASSERQUALITÄT FÜR DAS WOHLERGEHEN DER FISCHTEICHE ENTSCHEIDEND.

FISCHTEICHE

LEBENDIGE NATUR für den Garten mit angenehmer Wirkung

Manche Menschen wirken beim Blick auf hin- und herschwimmende Fische wie hypnotisiert. Tatsächlich strahlt ein Fischteich trotz des tummelnden Lebens unter der Oberfläche eine magische Ruhe aus. Eine Oase des Friedens inmitten der Hektik modernen Lebens. In Japan gehören Teiche mit bunten Koi-Karpfen, die mitunter ein Vermögen kosten, zum Inbegriff der Kultur. Die Zierfische mit ihrem farbenfrohen Muster gelten als Symbole für Ausdauer, Zielstrebigkeit und Stärke.

Wer für sich zu Hause einen Fischteich anlegen möchte, sollte genau planen und festlegen, welche Fische er gerne hätte. Größe, Standort und welche Bepflanzung das Kleinod umgeben soll, muss außerdem überlegt werden. Danach sind technische Aspekte wie die Abdichtung und Beibehaltung der Wasserqualität wichtig.

Quirlige Dynamik

Ein kleiner Teich von sechs Quadratmetern kann für Goldfische oder Bitterlinge ausreichen, bei Koi-Karpfen gilt ein Fassungsvermögen von 3000 Litern als Richtwert. Auf jeden Fall sollte der Teich für die Überwinterung der Fische mindestens 80 Zentimeter tief sein. Bei einem sonnigen Standort ist eine Tiefe von 1,50 Meter notwendig, damit eine Überhitzung im Sommer vermieden wird. Im Winter kann bei entsprechender Wassertiefe ein Teil des Teiches frostfrei bleiben. Bevor die Grube für den Fischteich ausgehoben wird, muss geklärt werden, ob ausreichend Abstand zu Strom-, Gas- und Wasser-

leitungen vorhanden ist. Dann kann etwa mit einem Gartenschlauch der Umriss des Teiches festgelegt und mit einem Spaten die Grasnarbe entfernt werden. Für die spätere Gestaltung des Teichrandes kann die ausgehobene Erde verwendet werden.

Bei einem Fischteich im Garten ist die Wasserqualität für das Wohlergehen der Fische entscheidend. Größte Gefahr ist Algenwachstum, das zu Sauerstoffmangel und Vergiftung durch Toxine führen kann. Ein halbschattiger Standort ist ideal, um das Algenwachstum zu kontrollieren und ausreichend Sonnenlicht für die Pflanzen zu gewährleisten. Große laubabwerfende Bäume sollten nicht in der Nähe des Teiches stehen. Der Pflegeaufwand erhöht sich dadurch. Herabfallende Blätter wirken zudem

wie Dünger und beschleunigen das Algenwachstum. Hilfe bei zu starkem Algenwachstum bieten nährstoffarme Teichsubstrate. Schwebalgen können auch mit dem ultravioletten Licht einer UVC-Lampe reduziert werden. Eine Teichpumpe und ein Filter verbessern generell die Wasserqualität und erleichtern die Pflege. Je größer ein Teich ist, umso einfacher kann er sich selbst reinigen und ein biologisches Gleichgewicht herstellen. Ein kleiner Bachlauf plätschert nicht nur schön, sondern reichert auch mit dem fließenden Wasser den Teich mit Sauerstoff an, was Fischen und Pflanzen guttut. Wasserpflanzen im Bachlauf nehmen Nährstoffe auf, die sonst das Algenwachstum im Teich fördern.

Einige Fischarten wie Moderlieschen, El-

ritzen oder Orfen fressen auch Algen und tragen so zur Reinhaltung des Wassers bei. Elritzen eignen sich auch für kleinere Teiche.

Wo Wasser, dort Leben

Bei der Bepflanzung eines Teiches werden Uferzone, Flachwasserzone bis etwa 50 Zentimeter Wassertiefe und eine Wasserzone, die noch tiefer reicht, unterschieden. Damit die Wasserpflanzen Halt finden, werden die Zonen stufenweise angelegt und unterschiedlich bepflanzt. Da auch Wasserpflanzen eine reinigende Wirkung haben, sollte man nicht an ihnen sparen. Besonders beliebt sind Seerosen mit ihren großen rosa oder gelben Blüten. Für den Randbewuchs eignen sich feuchtigkeitsliebende Pflanzen wie Funkien, Kreuzkraut, Trollblumen oder verschiedene Staudenarten und Schilfpflanzen. Wuchernde Pflanzen sollten in Pflanzkörben eingesetzt werden, da sie auch die Teichfolie beschädigen können.

Die gestalterischen Möglichkeiten für das kleine Teichparadies im Garten sind schier endlos. Wichtig ist vor allem, an seinem Lieblingsplatz auch bequeme Sitzmöglichkeiten einzuplanen, von denen man seinen Fischen in Ruhe zusehen kann.

Wer noch keine Erfahrung mit einem Fischteich hat, sollte zunächst pflegeleichte Arten wie Goldfische und Bitterlinge einsetzen und sich in einer Fischhandlung beraten lassen, welche Fischarten zueinander passen und wie viel Platz notwendig ist.

WOLFRAM SEIPP

IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN –

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

|| PRODUKTMANAGEMENT: CHRISTINE SINDL

|| TEXTE: ANDREA HOFFMANN (VERANTWORTLICH), TELESCHAU - DER MEDIENDIENST GMBH, LANDSBERGER STRASSE 336, 80687 MÜNCHEN,

|| GESTALTUNG: SZ MEDIENWERKSTATT

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

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

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

|| TITELBILD: H-I-M VILLENBAU GMBH

|| NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN: SAMSTAG, 04.10.2025



NEU IM VERKAUF!

Abbildung aus Sicht des Illustrators

WOHNEN AM PARK

MÜNCHEN-FELDMOCHING

- Hochwertige 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
 - Moderne Ausstattung
 - Gemeinschaftsdachterrasse
- Weitreichendes Mobilitätskonzept & ÖPNV-Anschluss

JETZT NOCH DIE VOLLE AUSWAHL GENIESSEN:

1-ZI.-WHG.
mit Balkon
ca. 28,29 m² Wfl.
€ 309.900,-

2-ZI.-WHG.
mit Balkon
ca. 46,82 m² Wfl.
€ 447.900,-

3-ZI.-WHG.
mit Balkon
ca. 73,90 m² Wfl.
€ 729.900,-

4-ZI.-WHG.
mit Balkon
ca. 94,27 m² Wfl.
€ 863.900,-

TG-Stellplatz ab 36.900 EUR, Energieausweis vom 16.10.25, BJ 2027, FW der SWM, Energiebedarf 46,8 kWh/(m².a), EEK A

PERSÖNLICH BESSER INFORMIERT:

Kommen Sie direkt vorbei oder vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit unseren Experten.

PROVISIONSFREIER VERKAUF
T +49 89 21634155



INFO-PAVILLON
Ecke Lerchenauer Straße
und Georg-Zech-Allee
MI - SA von 15 - 19 Uhr
DI & SO von 10 - 14 Uhr



Alte Spinnerei Kolbermoor

Leben im Park

Wohnungen
ab 6.800 €/qm



Mangfallkanal mit Turbinenhaus und Seilnetz



Turbinenhaus



Ein Quartier, wo Sie auf nichts verzichten müssen

- // 39 Wohnungen von 40 bis 190 qm in 2 Häusern ab 6.800 €/qm
- // leben an einem der schönsten Industriedenkmäler Bayerns, zwischen Bergen und Seen
- // Restaurants und Cafés z. B. Giuseppe e Amici, Turbinenhaus, Peppe's Bar, Konditorei Kuchenträume, Brothaus Miedl
- // Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Friseur, Physiotherapie, Post, Optiker, Boutiquen
- // Kindergarten und Kinderkrippe
- // ambulanter Pflegedienst
- // Carsharing
- // städtische Nahwärmeversorgung

In nur 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar

- // Schulen
- // Freibad
- // Bahnhof (MVV)

// Vertriebsstart 6.10.2025



Peppe's Bar



Giuseppe e Amici



Konditorei Kuchenträume



KOSTENLOSES
PRINT-EXPOSÉ
BESTELLEN



ALLE
WEITEREN
INFOS





HIER BEKOMMT „ANSCHWÄRZEN“ EINE NEUE BEDEUTUNG: WAS EINST DAZU DIENTE, HÄUSER VOR BRÄNDEN, PILZEN UND SCHÄDLINGEN ZU SCHÜTZEN, BEREICHERT HEUTE ZEITGENÖSSISCHE ARCHITEKTUR.

INS SCHWARZE GETROFFEN

Die alte japanische Technik des **YAKISUGI**, auch Shou Sugi Ban genannt, steht für gezieltes Abflammen der Holzoberfläche

Im Interview sprechen Ramona und Christian W. Pollinger von der Holzflämmerei GmbH aus Breitenbrunn / Oberpfalz über Schönheit, Sinn und Charme der ökologischen Holzkonservierung.

Wie sind Sie auf die jahrhundertealte Methode des Yakisugi gestoßen?

Ramona und Christian W. Pollinger: Diese Technik begegnete uns zum ersten Mal, als wir unsere eigenen Hausbauten. Wir suchten eine Fassade, die sich harmonisch in die Natur einfügt. Schon damals hat uns Yakisugi fasziniert – sieben Jahre verfolgten wir den Traum, diese Technik umzusetzen. Weil es damals kaum Anbieter gab und wir regionale Materialien nutzen wollten, testeten wir über Jahre verschiedene Hölzer, verglichen Brennmuster und entwickelten so ein zuverlässiges Verfahren, mit dem wir das Holz selbst flammen konnten. Als dann immer mehr Anfragen von Bauherren und Holzbaufirmen kamen, haben mein Geschäftspartner und ich die Chance ergriffen und die Holzflämmerei GmbH & Co. KG im Jahr 2022 gegründet.

Übernehmen Sie das Abflammen selbst oder lassen Sie es von Handwerkern ausführen?

Wir haben keine Angestellten, sondern führen jeden Auftrag zu zweit durch. So bleibt die Qualität in unserer Hand – jedes Stück Holz geht sprichwörtlich durch unsere Finger. Uns ist wichtig, dass die Kunden genau das bekommen, was wir uns selbst für unser eigenes Haus wünschen würden.

Welche Hölzer eignen sich dafür und woher stammen diese?

Traditionell wird für die Yakisugi-Technik vor allem die japanische Sichelanne (Sugi) verwendet. Wir karbonisieren jedoch ausschließlich Douglasie und Lärche aus der Region. Nach vielen Tests mit verschiedenen Hölzern haben wir festgestellt, dass sich mit diesen beiden Ar-



ten besonders schöne Flammmuster erzielen lassen.

Wo setzt man diese alte Technik am besten ein? Und eignet sie sich auch für größere Flächen?

Yakisugi eignet sich besonders gut für den Außenbereich: Hausfassaden, Zäune, Gartenhäuser oder Garagen lassen sich beispielsweise damit wunderschön gestalten. Wir selbst stellen ausschließlich karbonisierte Hölzer für den Außenbereich her.

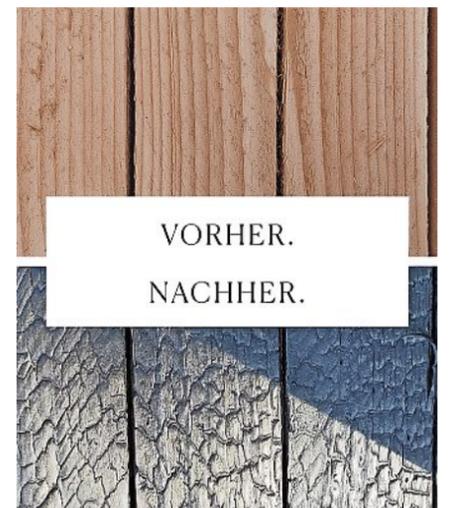
Worin liegen für Sie Reiz und Vorteile von Yakisugi?

Die Faszination liegt darin, dass Yakisugi Funktionalität, Ästhetik und Einzigartigkeit miteinander verbindet. Die Technik diente ursprünglich dazu, Holz haltbarer zu machen und es vor Wasser, Pilzen und Schädlingen zu schützen. Heute begeistert es vor allem durch seine Op-

tik: Jedes Brett ist ein Unikat. Wenn das Holz den Flammen ausgesetzt wird, ist das immer wieder ein magisches Moment. Das gezielte Verkohlen hebt nicht nur die individuelle Zeichnung des Holzes hervor, sondern ergibt auch eine samtige Oberfläche, die je nach Lichteinfall matt-schwarz oder silbrig-glänzend wirkt. Uns persönlich fasziniert auch, wie harmonisch es sich in die Natur einfügt. Unser eigenes Haus steht direkt am Waldrand und die geflammte Fassade verschmilzt beinahe mit den Bäumen – wo eine weiße Fassade nur herausgestochen hätte. Hinzu kommt, dass sich beim Beflammen eine verdichtete, verkohlte Schicht bildet, die das Holz langlebig und wartungsarm macht.

In welchem Zeitraum müssen geflammte Flächen nachbehandelt werden?

Karbonisierte Fassaden sind – wie gesagt –



VORHER.
NACHHER.

AUSSCHLIESSLICH REGIONALE HÖLZER WIE DOUGLASIE ODER LÄRCHE WERDEN VON DER HOLZFLÄMMEREI GMBH DURCH DAS KARBONISIEREN VEREDELT – HIER EIN VORHER-NACHHER-VERGLEICH.

FOTOS: HOLZFLÄMMEREI GMBH & CO. KG (3), FRANZISKA HORN (1)

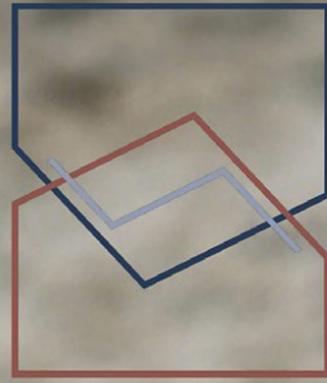
(FOTO LINKS) EDEL GEWANDET: MIT SEINER KARBONISIERTEN FASSADE FÜGT SICH DAS PRIVATHAUS POLLINGER HARMONISCH IN DIE UMGEBENDE NATUR AM WALDRAND.

langlebig und pflegearm und müssen nicht zwingend regelmäßig nachbehandelt werden. Aus optischen Gründen oder bei Beschädigungen kann dies jedoch sinnvoll sein. Auch karbonisiertes Holz verändert sich im Laufe der Zeit durch Wind, Wetter und Umwelteinflüsse – und genau das ist Teil des Charmes. Es entsteht eine einzigartige, unverwechselbare Patina. Dieser natürliche Verwitterungsprozess steht im Einklang mit der japanischen Wabi-Sabi-Philosophie: Es geht darum, die Schönheit des Alterns zu schätzen und den Holzflächen ihre eigene Geschichte zu lassen. Wichtig ist allerdings, schon bei der Montage auf einige Details zu achten. Wir geben den Bauherren und Handwerkern deshalb immer produktspezifische Hinweise, damit die Fassade optimal verbaut wird und lange Freude bereitet.

FRANZISKA HORN

**Wohnen zwischen
Natur & Stadt.**

36 Eigentumswohnungen
2- bis 4-Zimmer
ca. 42 m² bis 140 m²
Wohnfläche



ZUGSPITZ
NATÜRLICH INDIVIDUELL.
WOHNEN IN AUGSBURG-HOCHZOLL.

**FÜR SIE
MIT LEIDENSCHAFT
GEBAUT**

**BEZUGS-
FERTIG**

Heute kaufen. Morgen vermieten. Übermorgen einziehen.



Darstellung aus Sicht des Illustrators.

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

KLAUS

WOHNBAU

TAG DER OFFENEN BAUSTELLE IN BAD AIBLING

SAMSTAG,
27. SEPTEMBER
10 – 14 UHR
MARIENPLATZ 4,
83043 BAD AIBLING

Kommen Sie vorbei und blicken Sie hinter die Fassade unserer Projekte **WOHNEN AM MÜHLBACH** und **LICHTSPIELHAUS** in Bad Aibling. Bei geführten Rundgängen erhalten Sie spannende Einblicke und Hintergrundinformationen. Für Ihr leibliches Wohl ist gesorgt.

Hier finden Sie weitere Details:



22 Wohnungen
2 Penthaus Wohnungen
ab 2-Zimmer und 8.880 €/m²
Wohnfläche von 45 m² – 156 m²
KfW-55-Haus
Luft-Wärme-Pumpe und Photovoltaik auf den Dächern
Steuern sparen durch die degressive Abschreibung
Fertigstellung 2026

WOHNEN AM MÜHLBACH



werndl-eisner-partner.de

WERNDL EISNER & PARTNER

SAMSTAG,
27. SEPTEMBER
10 – 14 UHR



Hier finden Sie weitere Details:



LICHTSPIELHAUS

17 Wohnungen
3 Penthaus Wohnungen
ab 2-Zimmer und 8.440 €/m²
Wohnfläche von 71 m² – 151 m²
KfW-55-Haus
Luft-Wärme-Pumpe und Photovoltaik auf den Dächern
Steuern sparen durch die degressive Abschreibung
Gemeinschaftliche Dachterrasse
Fertigstellung 2026



FRAGEN?

Gerne stehe ich Ihnen vorab für Informationen rund um unsere Projekte zur Verfügung.

Theresa Ober
M 0151 - 20 21 20 36
E to@we-p.de

werndl-eisner-partner.de



Das LICHTSPIELHAUS am Marktplatz von Bad Aibling weckt nicht nur cineastische Erinnerungen, sondern wird selbst zur Bühne für Wohnen mitten in der Stadt. Der leuchtende Star ist hier das Licht, das in allen Facetten kunstvoll inszeniert wird. Ein Ort mit langer Tradition, der neu interpretiert immer noch seiner ursprünglichen Intention folgt – ein vielseitiger Raum für zwischenmenschliche Geschichten zu sein.

EIN DOPPELHAUS MUSS KEIN ZWILLINGSPAAR SEIN

DOPPELHAUHÄLFTEN dürfen individuell gestaltet werden

Doppelhäuser sind aufgrund der baulichen Anlage in der Regel die günstigere Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus. Wer jetzt gleich die Vision eines langweiligen Zwillingpaares vor Augen hat, über dessen Erscheinung man sich im Normalfall mit wildfremden Mitbauherren einig werden muss, liegt falsch. Aber wer eine Doppelhaushälfte bauen will, sollte sich dennoch mit seinen Wand-an-Wand-Nachbarn vertraut machen. Schließlich soll diese Nachbarschaft lange und möglichst harmonisch bestehen. Außerdem müssen viele Entscheidungen gemeinsam getroffen werden, etwa über den Baubeginn, Hausanschlüsse, Pflege und Entwässerung des Daches et cetera. Die kostengünstigste Variante ist baulich und in der Nutzung natürlich ein kompaktes Haus, das von der inneren Struktur symmetrisch gespiegelt ist. So werden Außenwände auf ein Minimum reduziert und die Bauweise am Stück ist sowieso die günstigste. Aber meist auch langweilig.

Wer individuell gestalten will, muss erhöhte Kosten in Kauf nehmen, ist aber in der Ge-



DIE ENERGETISCH OPTIMALE LÖSUNG IST MIT EINEM KOMPAKTEM ZWILLING AM BESTEN ZU ERREICHEN. WIE DIESES BEISPIEL IN SOLLN AUS DER ARCHITEKTURWERKSTATT VALLENTIN ZEIGT, IST EIN SOLCHER BAU NICHT ZWANGSLÄUFIG LANGWEILIG. FOTO: ARCHITEKTURWERKSTATT VALLENTIN

staltung lediglich an die örtlichen Bauvorgaben gebunden, die allerdings etwa mit der Geschosshöhe oder Dachform durchaus bestimmend einwirken können. Einigen sich beide Parteien auf einen gemeinsamen Architekten, kann trotz unterschiedlicher Gestaltung dennoch eine stimmige Einheit entstehen. Effizient ist auch eine Einigung auf Dienstleister, da dadurch manche Kosten nicht doppelt anfallen.

Das Grundstück muss übrigens nicht geteilt werden. Bei einer ideellen Teilung können mehrere Eigentümer auf eigenen Grundbuchblättern mit der gleichen Flurstücknummer eingetragen werden. Die Realteilung, bei der zwei separate Grundstücke eigenständige Grundbuchblätter erhalten, ist allerdings im Verkaufsfall die bevorzugte Variante. **REINHARD PALMER**



WOHNEN IN LANGWEID VILLAGE FAMILIE · FREIZEIT · NATUR



Eigentums-Wohnungen in Langweid am Lech

- 42 Wohnungen nach EH55 – Standard (früher KfW55, GEG 2023)
- 2- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen mit 58 - 146 m² Wohnfläche
- Massivbauweise mit hochwärmendämmenden Außenwandziegeln
- CO₂-neutrale und klimafreundliche Pelletsheizung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- zusätzliche Option für Balkonkraftwerk

Geplante Fertigstellung: 2026/2027

Top-Qualität und individueller Service seit 80 Jahren



Ansicht Haus 4



Einrichtungsbeispiel



Aktueller Baufortschritt

In Langweid am Lech vereint sich modernes Wohnen mit naturnaher Lage und idealer Anbindung an Augsburg. Ob als Paar, Familie oder Pendler – hier entstehen hochwertige Immobilien für alle, die entspannt wohnen und dennoch schnell in der Stadt sein möchten.

Alle Angaben ohne Gewähr.
Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten





Abbildungen aus Sicht des Illustrators

home

HEIMAT FÜR ALLE, DIE BEIDES WOLLEN.

RUHEPOL ZUM DURCHATMEN:

- Variantenreiche, durchdacht gestaltete Eigentumswohnungen mit 2 bis 5 Zimmern
- Maximale Behaglichkeit & Komfort in jedem Alter – mit Eichenparkett, bodenebenen Duschen, Fußbodenheizung, ultraschnellem Internet¹, TG-Einzelstellplätzen mit Wallbox-Vorrichtung u. v. m.
- Private Gärten, Balkonen & Dachterrassen mit hohem Genussfaktor
- Biodivers gestaltete Außenanlagen nach anspruchsvollem Konzept
- Autofreier, grüner Innenhof zum sicheren Spielen & Treffen unter Nachbarn
- Beschauliches Gemeindeleben, Natur rundherum
- Ca. 10 Fahrradmin. zur Regattastrecke mit Badesee



Shutterstock © ORION PRODUCTION

URBAN LIFESTYLE MINUTENSCHNELL:

- Einkaufen, Kitas & Schulen – alles schon in der Nähe
- Ideal vernetzt – Bus fast vor der Tür, 4 Radminuten zur S1 (Flughafen-Linie)
- Nur ca. 24 Min. mit der S-Bahn in die Münchner Innenstadt – ideal für Jobpendler
- Ca. 19 S-Bahn-Minuten zum Flughafen – dem Tor zur Welt



Shutterstock © VIDJ Studio

WOHNWERT MIT SPARVOREIL

- ✓ KfW-Förderung gesichert (HÖCHSTSATZ!)
- ✓ 3% lineare AfA p. a. + 5% Sonder-AfA p. a.²
- ✓ Solar-Bewohnerstrom schon inklusive³

¹ Bei Vodafone bestellbar.

² Für Kapitalanleger durch EH 40/QNG.

³ Privates Balkonkraftwerk je Wohnung im Kaufpreis enthalten.



Shutterstock © Halfpoint

2-Zi.-Whg.	EG	52,75 m ² Wfl.	€ 459.900,-
2,5-Zi.-Whg.	1.OG	66,86 m ² Wfl.	€ 569.900,-
3-Zi.-Whg.	2.OG	67,62 m ² Wfl.	€ 589.900,-
4-Zi.-Whg.	EG	92,04 m ² Wfl.	€ 749.900,-
5-Zi.-Whg.	1.OG	121,00 m ² Wfl.	€ 999.900,-



Jetzt informieren und Traumwohnung sichern!



INFO-CENTER:

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

Freie Handelsvertreter - für Sie provisionsfrei:

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

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

Baywobau

... wir bauen Ihr Zuhause!

www.baywobau.de
Tel 089/286 500

NEUES WOHNKONZEPT FÜR AUGSBURG

Die Brache des **ZEUNA-STÄRKER-AREALS** erwächst zu einem urbanen Stadtquartier

Das 5278 Quadratmeter große Areal an der Äußeren Uferstraße erzählt eine wandelbare Industriegeschichte. Wo einst das Hämmern eines Augsburger Schmiedemeisters den Grundstein legte, wechselten im Lauf der Jahrzehnte Eigentümer, Strukturen und Strategien. Aus der 1875 von Wilhelm Zeuner gegründeten Werkstatt Zeuna wurde unter Friedrich Stärker ein wachsendes Industrieunternehmen, das ab 1970 die Entwicklung von Abgassystemen prägte. Danach ging es durch viele Hände, bis der Projektentwickler Solidas das inzwischen zur Bracheverkommene Gebiet 2016 erwarb. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bekommt Augsburg nun ein Stadtquartier, das Wohnen, Arbeiten und Kultur vereint. Die Ideen stammen vom österreichischen Büro Baumschlager Eberle Architekten. Geplant sind rund 680 Wohnungen, etwa ein Drittel davon gefördert. Nutzungen wie Kindertagesstätten, Schulflächen, Werkstätten, Ateliers und Gastronomie flankieren das Konzept. Als architektonisches



BIS ZUR FERTIGSTELLUNG, DEREN DATUM NOCH NICHT BEKANNT IST, ENTSTEHEN ETWA 680 WOHNUNGEN ZUZÜGLICH GEWERBLICHER NUTZUNG. VISUALISIERUNG: BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITEKTEN

Herzstück fungiert ein Hochhaus mit elf Wohnebenen, dessen geschwungene Terrassen eine außergewöhnliche Silhouette bilden. Zusammen mit zwei sanierten Bestandsbauten, die über einen Zwischenbau zum Ensemble verbunden werden, erwächst daraus ein lebendiger Quartiersplatz. Die Freiräume greifen diese Formensprache auf und bilden entlang der Hettenbachpromenade, dem Quartiers- und Vorplatz am Wertacher Ufer fließende Übergänge zwischen Altbestand, Neubauten und Umgebung. Für eine nachhaltige Bauweise sorgen etwa kompakte thermische Gebäudehüllen und langlebige Bauteile.

Auch die Straßennamen knüpfen an die frühere Siedlungsgeschichte des Areals an und nehmen zu bedeutenden archäologischen Entdeckungen Bezug, beispielsweise der Fund von rund 5600 Silbermünzen. An dieses Ereignis erinnert künftig der Silberschatzweg.

KELLY KELCH

KIRCHHEIM WOHNEN AM ORTSPARK



JETZT
2. BAUABSCHNITT

Foto BA I / BA II: Baubeginn erfolgt

GRÜNER WOHNEN
KIRCHHEIM

IHR WOHN(T)RAUM: GRÜN, URBAN & ZUKUNFTSSICHER

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

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-Wohnung EG	39,69 m ² Wfl.	€ 356.900,-
2-Zi-Wohnung EG	50,66 m ² Wfl.	€ 471.000,-
3-Zi-Wohnung 1.OG	77,47 m ² Wfl.	€ 706.000,-
4-Zi-Wohnung 1.OG	93,69 m ² Wfl.	€ 848.400,-
5-Zi-Wohnung 2.OG	108,53 m ² Wfl.	€ 959.500,-



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

INFORMATION
089-65128544

 **DH WOHNBAU**
Deutsches Heim Wohnungsbauges. mbH



Jetzt über
zusätzliche
Wohnungen
im 4.OG
informieren!

Visualisierung © BE EXTRAORDINARY
Unverbindliche Darstellung des Illustrators

Bismarck²⁶

WOHNEN UND LEBEN IN SCHWABING

Im gefragten Schwabing entsteht bis Ende 2026 Ihr neues Zuhause – modernes und ruhiges Wohnen zwischen Kaiserplatz und Englischem Garten. Das Bismarck²⁶ bietet Wohnungen mit flexiblen Grundrissvarianten, von sonnigen Stadtwohnungen mit Balkon bis hin zu einem atemberaubenden Penthouse mit Skydeck.

Finden Sie Ihr exklusives Zuhause auf www.bismarck26.de

Ein Projekt von



Kontakt und provisionsfreier Verkauf
Metropolitan Liegenschaften GmbH
Rüdesheimer Str. 1 | 80686 München
+49 89 455 658 60
sales@metropolitan.de



1



4



5



6



2



3



7

1 EIN SOFA, DAS AUCH ALS SCHLAFSOFA EINE GUTE FIGUR MACHT. FOTO: HOMEPOET.DE 2 EIN KLEIDERSCHRANK, DER GAR NICHT WIE EINER AUSSieht, MACHT SICH GUT IM MULTIFUNKTIONALEN GÄSTEZIMMER. FOTO: FORM. BAR 3 KLEINE AMBIENTE-LESELEUCHTE: ERFREUT GÄSTE UND SORGT FÜR ATMOSPÄRE. FOTO: BOLIA 4 OB OFFEN ODER HOCHGEKlapPT – DIESES SCHLAFSOFA IST EINE ABSOLUTE WOHLFÜHLÖSUNG. FOTO: MÖLLER 5 MIT KLEINEN AUFMERKSAMKEITEN KANN MAN SEINEN GAST WILLKOMMEN HEISSEN. FOTO: BEI-MIR-ZU-HAUS 6 FÜR KLEINE ZIMMER DIE PERFERTE LÖSUNG: EIN SPIEGEL MIT STAURaum. FOTO: PORADA 7 BEI KLEINEN RÄUMEN SOLLTEN DIE SCHREIBTISCHLÖSUNGEN KOMPAKT SEIN. FOTO: VITRA

WILLKOMMEN IM VERWANDLUNGSWUNDER

MULTIFUNKTIONALE GÄSTEZIMMER machen mehr aus dem Zuhause

In vielen Häusern gibt es ihn: den Raum ohne klare Aufgabe. Manchmal dient er als Arbeitszimmer, vielleicht auch Yoga-Rückzugsort, mal als Abstellplatz oder er wird nach Bedarf zum Gästezimmer erklärt. Statt dieses Zimmer als Nebenprodukt zu behandeln, entdecken immer mehr Menschen sein Potenzial – als ordentlich strukturiertes, multifunktionales Gästezimmer. Dafür muss man nicht einmal übermäßig viel Platz zur Verfügung haben. Schon auf wenigen Quadratmetern lässt sich ein vielseitiger Raum schaffen, der sowohl Gäste willkommen heißt als auch im Alltag überzeugt. Der Schlüssel liegt in einer durchdachten Planung, cleveren Möbeln und einer Gestaltung, die flexibel und zugleich stimmungsvoll ist.

Zuerst einmal zu den Basics: Ein stylisches Schlafsofa, am besten in neutralen, gedeckten Farben, ist eine schnelle und zugleich wohnliche Lösung, um Gästen einen behaglichen Schlafplatz anzubieten – der sich dann nach der Benutzung auch wieder klein macht. Es gibt inzwischen Schlafsofas, die im Sitzen genauso bequem sind wie im Liegen. Auch ein Wand-

klappbett kann eine gute Lösung sein: Es verschwindet tagsüber fast gänzlich und bietet nachts echten Schlafkomfort mit Lattenrost und Matratze. Für Besuch sollte noch an ein (Lese-) Licht neben dem Schlafplatz gedacht werden, entweder in einem Regal oder auf einem kleinen Beistelltisch – auf jeden Fall in Griffweite. Das erspart dem Gast nachts die Suche nach dem Lichtschalter und schafft ein schönes Ambiente, weil das helle Deckenlicht ausgeschaltet bleiben kann. In Kombination mit einem kompakten Sekretär oder Homeoffice-tisch lässt sich das Zimmer zusätzlich als Arbeitsbereich nutzen. Bei ganz wenig Platz kommen ausklappbare Varianten zum Zug. Oder – eine Neuheit von Ikea – ein kleiner Tisch, der bei Nichtgebrauch im Billy-Regal verschwindet. Wer noch Platz hat, ergänzt einen Sessel oder Pouf – ideal zum Lesen, Meditieren oder Relaxen. Helle Farben, Spiegel, schlichte Leinwandstoffe und gut platzierte Lichtquellen lassen den Raum zudem größer und einladender wirken. Für Besuch ebenfalls praktisch ist ein klappbarer Kofferständer, den es auch in stylischen Varianten aus Holz gibt und

der bei Nichtgebrauch hinter der Zimmertür verstaut werden kann.

Clevere Lösungen sind hier gefragt

Bei größeren Zimmern kann großzügiger geplant werden. Modulare Schlafsofas bieten tagsüber Lounge-Charakter und verwandeln sich dank großzügiger Sitzflächen nachts – ohne aufwendig aufgeklappt zu werden – in ein echtes Gästebett. Dazu gesellt sich ein richtiger Schreibtisch mit einem hochwertigen Stuhl – und schon entsteht ein Ort, der auch im Alltag zum Arbeiten inspiriert. Eine Lounge-Ecke mit gemütlichem Lesesessel gibt dem Raum zusätzlich Charakter. Dinge, die im Alltag verschwinden sollen, können in schönen Schränken verstaut werden – die aber auf jeden Fall mit Türen ausgestattet sein sollten. Inzwischen gibt es auch Schränke, die nicht die Optik eines

Schlafzimmerschranks haben – von skandinavisch schlichten Versionen auf filigranen Beinen bis zu Hinguckern mit Türen, Schubladen und offenen Regalen für schöne Objekte – oder eben die Gäste-Leseleuchte. Apropos Regale – offene Regale können als stilvolle Raumteiler dienen und helfen, verschiedene Funktionsbereiche optisch voneinander zu trennen. Denn unabhängig von der Raumgröße gilt: Zonen schaffen, ist das A und O. Mit Teppichen lassen sich Schlaf- und Arbeitsbereiche voneinander abgrenzen, verschiedene Lichtquellen geben Struktur und Atmosphäre – etwa die bereits genannte Lampe am Bett, eine elegante Tischleuchte am Sekretär oder ein Stehlisch in der Leseecke – das Zusammenspiel macht den Unterschied. Was ein multifunktionales Gästezimmer jedoch erst wirklich besonders macht, sind die kleinen Gesten: Ein liebevoll drapiertes Tablett mit Wasserglas und Karaffe, frische Blumen oder ein handgeschriebenes Kärtchen auf dem Kopfkissen sind Details, die das neue Gästezimmer nicht nur funktional, sondern auch herzlich wirken lassen.

BARBARA BRUBACHER



ENSEMBLE
N° 52

FERTIGSTELLUNG SOMMER 2025

Heute kaufen. Morgen einziehen.

ZEIT FÜR DAS BESONDERE – INVESTMENT FÜR DIE ZUKUNFT

PREMIUM-WOHNUNIKATE IN MÜNCHEN-MAXVORSTADT

- » Wohnflächen von 40,50 bis 390 m² und bis zu 8 Zimmer – darunter vielfältige 2- bis 3-Zimmer-Domizile als Wohnungen, Maisonetten, Townhouses und Penthouses
- » Exklusives Zuhause in Uni-Nachbarschaft
- » Kapitalanlage auf höchstem Niveau – in Münchner Bestlage
- » Später mietfrei wohnen – mit Angebotsvielfalt & perfekter Anbindung

PERSÖNLICHE BERATUNG:
FRAU SAHRA OECKL | +49 89 23888324-0
WWW.OECKLEXKLUSIV.DE/ENSEMBLE-NO-52

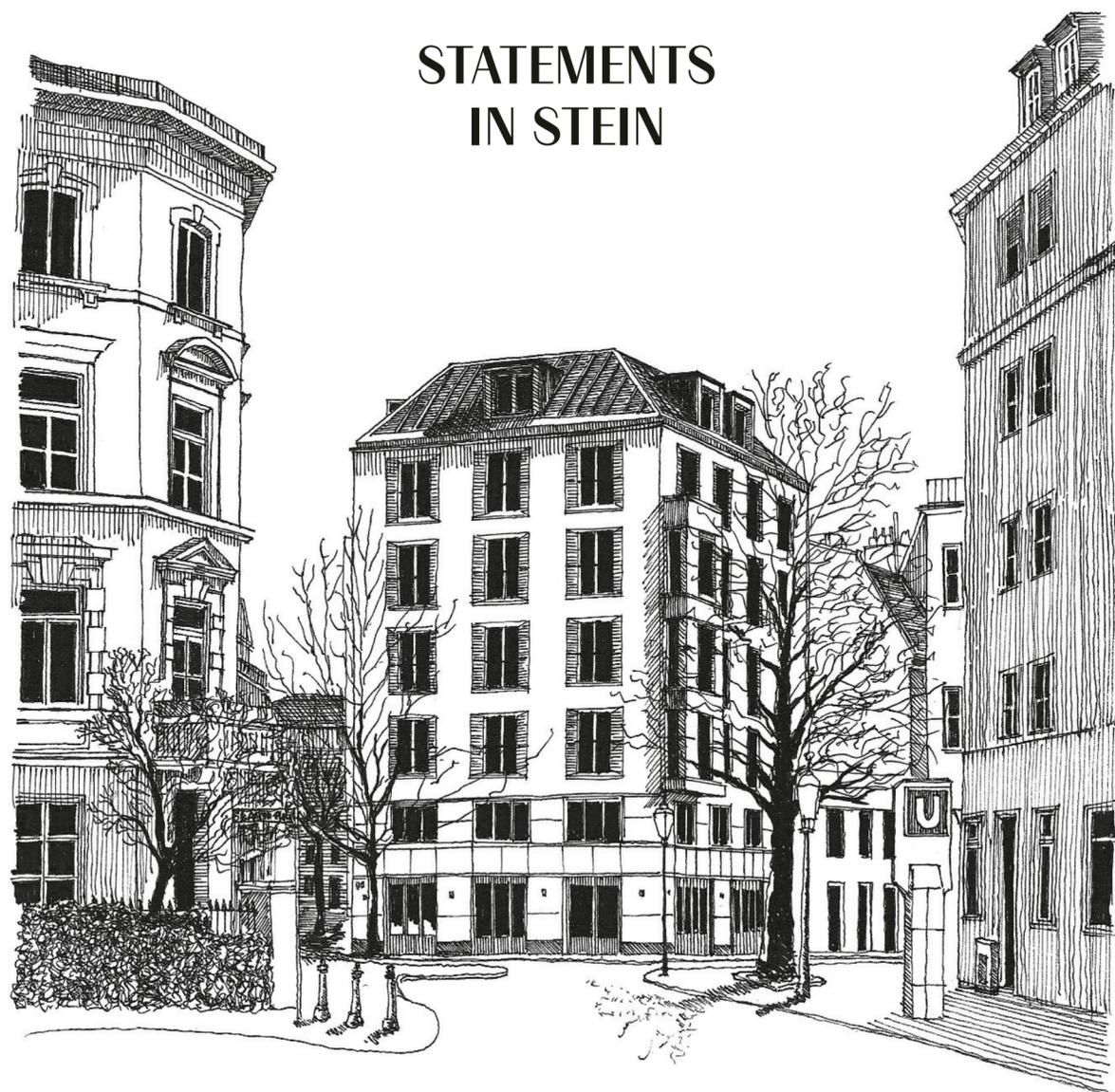
Scan me!



OECKL EXKLUSIV
IMMOBILIEN

EIN PROJEKT DER
**Real-Treuhand
Immobilien** 

**STATEMENTS
IN STEIN**



Referenzprojekt SANKT ANNA,
Lehel



Altbogenhausen

HAUS KÖNIGSWIESE

Neuberghauser Straße 3 · 2 bis 6 Zimmer
Bezug Herbst 2025



Herzogpark

THOMAS-MANN-ALLEE

Pienzenauerstraße 3+5 · 2 bis 7 Zimmer
Baubeginn in Kürze



Maxvorstadt

MAX HÖFE

Türkenstraße 50 · 2 bis 6 Zimmer
Rohbauphase



Haidhausen

JOHANNISPLATZ

Johannisplatz 16 · 1 bis 5 Zimmer
Rohbaufertigstellung



AUSLAUF FÜR DEN THERAPIEHUND

Mieter haben einen Anspruch auf die HALTUNG EINES ASSISTENZHUNDES, dürfen aber dafür keine Gemeinschaftsflächen abtrennen



WER EINEN THERAPIE- UND ASSISTENZHUND HAT, SOLLTE VOR MIETBEGINN SICHERHEITSHALBER DIE SCHRIFTLICHE ZUSTIMMUNG DES VERMIETERS ZUR HAUSTIERHALTUNG EINHOLEN.

FOTO: ADOBE STOCK, KI-GENERIERT

Ein Therapie- oder Assistenzhund ist für Betroffene oft lebensnotwendig. Kann er doch – je nach Training und Einsatz – vor zahlreichen Gefahren seines Menschen warnen, so beispielsweise, wenn eine Unterzuckerung oder ein epileptischer Anfall droht. Als Begleithund für sehbehinderte und blinde Menschen ist er ebenso unverzichtbar wie bei der Bewältigung schwerster psychischer Erkrankungen. Doch wie sieht es – rein mietrechtlich betrachtet – mit der Haltung eines Therapiehundes aus? Wie auf mieterengel.de und auf haufe.de nachzulesen ist,

kommt es hier immer wieder zu Auseinandersetzungen mit Vermietern.

Ein aktuelles Beispiel spiegelt sich im Urteil des Amtsgerichts (AG) Brandenburg wider, wie Ass. jur. Harald Büring auf haufe.de berichtet. Eine schwerbehinderte Mieterin hatte auf einer Gemeinschaftsfläche hinter ihrer Terrasse einen hüfthohen Zaun um ein rund vier mal vier Meter großes Rasenstück errichtet. Ihre Begründung: Ihr Therapiehund, auf den sie lebensnotwendig angewiesen sei, brauche ausreichend Auslauf. Die Vermieterin verlangte jedoch den Rückbau des Zauns auf der Gemeinschaftsfläche, darauf ging

die Mieterin nicht ein. Ihre Begründung: § 554 BGB erlaube ihr jedwede bauliche Veränderung, die dem Gebrauch durch einen Menschen mit Behinderung diene. Darunter falle auch der besagte Zaun. Doch das AG urteilte: Der Zaun grenze Gemeinschaftseigentum ab und erweitere den vertraglich vereinbarten Nutzungsbereich der Wohnung. Dies sei ohne explizite Zustimmung vertragswidrig. Daher sei der Zaun zu beseitigen. Zugleich betonte das Gericht, dass Vermieter die Haltung eines Therapie- oder Assistenzhundes grundsätzlich genehmigen müssen, wenn die Behinderung des Mieters dadurch (teilweise) ausgeglichen wird.

Ein Hundeverbot sei in einem solchen Fall eine unzulässige Benachteiligung. Im selben Atemzug betonte das Amtsgericht aber, dass § 554 BGB nur solche baulichen Veränderungen einbezieht, die innerhalb des vertraglich mitvermieteten Bereichs Barrieren abbauen – beispielsweise Rampen oder Türverbreiterungen. Eine räumliche Erweiterung, wie sie ein Zaun auf der Gemeinschaftsfläche ist, gehört nicht dazu. Der Mieter habe also keinen Anspruch darauf, fremde Flächen einzuzäunen, selbst wenn das die Hundehaltung erleichtere. (AG Brandenburg, Urteil vom 6. 5. 2025, 31 C 153/24).

DOROTHEA FRIEDRICH



Denkmal-Juwel in Icking

gothier-immobilien.de
T. +49 89 99100020

GOTHIER
IMMOBILIEN · IVD

BAUKOSTENINDEX 2025 IST ERSCHIENEN

Im Mai dieses Jahres veröffentlichte das Planungs- und Beratungsunternehmen Arcadis den mit Spannung erwarteten „International Construction Costs Report“ (ICC). Der Index vergleicht jährlich die Baukosten in 100 Städten und bei 20 Gebäudetypen weltweit. Das Faktenwerk gilt als zentrale Orientierungshilfe für die Bauwirtschaft.

Schlüsselerkenntnis:

Die Kostenentwicklung in Europa und Nordamerika wird wesentlich durch ein Zusammenspiel struktureller Faktoren geprägt: Eine anhaltend hohe Nachfrage trifft auf einen zunehmend angespannten Arbeitsmarkt mit begrenzter Verfügbarkeit qualifizierter Fachkräfte, während zugleich komplexe und vielschichtige regulatorische Rahmenbedingungen die betriebliche und strategische Planung zusätzlich erschweren.

Top 10 der teuersten Städte (1-10): Genf, London, Zürich, München, New York City, Kopenhagen, San Francisco, Bristol, Dublin, Hongkong, Berlin (19), Frankfurt (34)

Top 10 der günstigsten Städte (100-91): Buenos Aires, Bengaluru, Kuala Lumpur, Delhi, Johannesburg, Ho-Chi-Minh, Mumbai, Wuhan, Nairobi

KELLY KELCH



„Im Fünf-Seen-Land daheim und mit München und ganz Oberbayern verbandelt – wir arbeiten, wo wir selbst verwurzelt sind.“

Felix Flemmer

LANDSBERG AM LECH: LEBENSQUALITÄT NEU DEFINIERT



HERZLICHE EINLADUNG SONDERBERATUNGSTAGE ZUM RICHTFEST

DO. | FR. | SA. | SO., 18. - 21. SEPTEMBER 2025 jeweils 14 - 19 Uhr
Rohbaubesichtigung & buntes Rahmenprogramm an der Baustelle

Wohnen mit Lechblick: Exklusive Eigentumswohnungen und Stadthäuser mit offenen, individuellen Grundrissen und liebevoll gestalteten Details – in einmaliger Lage direkt am grünen Lechufer, vis-à-vis der historischen Altstadt.

Energieausweis in Vorbereitung.

Info & Verkauf: Di & Do 16 - 19 Uhr | Sa 14 - 17 Uhr | So 11 - 13 Uhr, Von-Kühlmann-Str. 25a, Landsberg a. Lech



GERMERING: LEBEN, WO LEBEN IST



Abbildung aus Sicht des Illustrators

Wohnwelten für Individualisten: Attraktive 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen – als neuer Lebensmittelpunkt oder zukunftssicheres Investment. Mit begrünten Fassaden, gemeinschaftlichen Dachterrassen und höchsten Nachhaltigkeitsstandards.

Energieausweis in Vorbereitung.

Info & Verkauf:
Mi 16 - 19 Uhr | Sa 11 - 13 Uhr
Landsberger Str. 49, Germering



MÜNCHEN-OBERMENZING: BEL-ETAGE IM GRÜNEN



Faszinierendes Penthouse mit umlaufender XXL-Dachterasse – gut 102 m² Wohnfläche, 3 Zimmer und 2 Bäder. Neubau/Erstbezug, sofort beziehbar und mit hochwertiger Ausstattung für individuelles Wohnen. EA B 14,5-kWh, Bj. 2024, Luft-Wärmepumpe

Info & Verkauf:
jederzeit nach
Terminvereinbarung



MÜNCHEN-MAXHOF: XXL-WALMDACHVILLA



Familiengerechte Luxus-Villenhälften, frisch fertiggestellt und sofort beziehbar. Je über 216 m² Wohnfläche auf rund 520 m² Grund – in erlesener, detailreicher Ausstattung mit Doppelgarage und vielem mehr. EA B 16,8 kWh, Bj. 2025, Luft-Wärmepumpe

Info & Verkauf:
jederzeit nach
Terminvereinbarung



Keine zusätzliche Käuferprovision.

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



VILLA KUNTERBUNT 2.0

Seit Ende Juni überrascht die Pinakothek der Moderne mit der INSTALLATION „FLUX“

Da ist gute Laune vorprogrammiert: Der poppige Anbau, die Installation „Flux“, ist als „dritter Raum“ gedacht und stammt von der britischen Designerin Morag Myerscough. Als Treffpunkt für Groß und Klein locken die neonfarbenen Aufbauten seit Jahresmitte die Menschen von nah und fern ins Kunstareal. Ganze fünf Jahre lang soll das begehbare Kunstwerk den Museumskomplex der Pinakothek der Moderne erweitern. Und ist dabei All-in-One: Spielplatz und Konzertbühne, Partyzone und Freiluftterrasse, mit Imbissbuden und Street-food-Cars, mit Bänken, Balkonen und begrünten Bereichen – man könnte zudem sagen: beblaut, begelbt, bepinkt, denn die Installation „Flux“ strahlt in sämtlichen Tönen des Regenbogens.

Wasserfest sind die in Neonfarben bepinselten Holzbauten allemal, das zeigte die Eröffnung der neuen Attraktion, als ein veritabler Wolkenbruch über den frisch gestrichenen Flächen niederging. Der Installation tat das keinerlei Abbruch. Ein Blick in die Gesichter der ersten Besucher zeigte, wie die knallbunten Kulissen den Menschen ein Lächeln ins Gesicht zauberten, den jungen wie den alten.

Lieblingsfarbe: bunt

Hinter dem Projekt steckt die britische Künstlerin Morag Myerscough. Die studierte Kommunikationsdesignerin ist bekannt für ihre immersiven Installationen, die in flirrend bunten Tönen und geometrischen Formen daherkommen. Myerscoughs Entwurf hatte die Jury der Stiftung der Pinakothek der Moderne auch deswegen überzeugt, weil er den neuen baulichen



WAS ALLE PROJEKTE DER KOMMUNIKATIONSDESIGNERIN MORAG MYERSCOUGH VEREINT, IST DIESER GEDANKE: „ORTE ERSCHAFFEN, AN DENEN DIE MENSCHEN GERNE SIND“.

Übergang zwischen Museum und öffentlichem Raum als erfrischende Einladung zum Mitmachen, Verweilen und Vergnügen versteht.

Dieses partizipative Element ist der Künstlerin bei all ihren Entwürfen wichtig. So entwickelt sie zuvor in Workshops zusammen mit Münchner Bürgern Farbskizzen für die Bemalung des Begegnungsorts. Seit der Eröffnung bespielt ein facettenreiches Programm die bunten Buden: mit Tanzkursen, Yoga, Karaoke und Schreibwerkstätten bis hin zu Musik-Gigs, Diskussionsrunden, Performances und Happenings. Falls Sie neue Ideen in petto haben: Die Veranstalter von Flux sind offen für kreative Vorschläge, weitere Infor-

mationen finden sich auf flux-munich.com. „Womöglich denkt so mancher, mein Einsatz von Farbe sei nicht sehr subtil. Doch ich setze sie sehr bewusst, aus langjähriger Erfahrung heraus“, sagt Künstlerin Morag Myerscough im persönlichen Gespräch. „Ich sehe mich nicht als Entertainerin, aber ich versuche stets zu kommunizieren. Ich trete mit Menschen in den Austausch, in ganz unterschiedlichen Umgebungen, in Carparks, in industriell geprägten Arealen, im öffentlichen Raum. Hier kann Farbe – in Form von Installationen – wirklich viel bewirken.“

Ob Neongelb, Azurblau oder softes Pink – gibt es einen Ton, den Morag gar nicht mag?

„Beige verwende ich nicht, ich mag es einfach nicht. Auch Grau nicht, wobei die städtische Umgebung, Asphalt und Beton ja als Hintergrund meist in meine Werke einbezogen sind. Und eine Zeitlang mochte ich die Farbe Purple nicht. Bis ich aufs Land zog, in ein modernistisches Haus mit riesigem Garten. Dort fiel mir auf, wie häufig es violette Blüten gibt und wie schön sie mit verschiedenen Grüntönen wirken.“

Das weltumspannende Portfolio der Künstlerin beweist, dass ihr künstlerisches Konzept gut ankommt. Ob in Chile, Mexiko oder Österreich, auf dem Coachella-Festival in Kalifornien, in Paris, Kapstadt oder Amsterdam – und natürlich im heimischen England: Die heitere Botschaft der Designerin spricht Menschen auf allen Kontinenten an.

Erfrischend unkonventionell

„Ich komme mit meinen Werken häufig in recht trostlose Umgebungen, wo nichts wächst. Dann entsteht dort mein „Farbding“ wie aus dem Nichts. Es ist wie bei Wildblumen: Sie sprießen plötzlich aus einer Spalte, ziehen rundherum das Leben an, verändern also ihre Umwelt für die Dauer ihrer Blütezeit“, sagt Myerscough. Noch ein Pluspunkt: Hier an der Münchner Location kann man nach Biergartenprinzip verweilen, ohne Drinks oder Speisen kaufen zu müssen. Alles kann, nichts muss. Diese Ungezwungenheit kommt rüber und lockt vielleicht auch jene an, denen der Gang ins Museum zu steif erscheinen mag.

FRANZISKA HORN



ADIEU TRISTESSE: DEM HÖLZERNE FLUX-PAVILLON MIT SEINEM COLORBLOCKING-SCHEMA IN NEONFARBEN KANN ES GAR NICHT ZU BUNT WERDEN.

FOTOS: FRANZISKA HORN

SIE SUCHEN EINE IMMOBILIE? WIR HABEN SIE!



**Obersending: Exklusive Wohnung im
Alpenglühnen - frei**

3-Zimmer im 7. OG | ca. 94 m² Wfl.

- Sonnige Loggia mit Südost-Ausrichtung
- Hochwertige Einbauküche
- Edles Keramikparkett
- Neuwertige Anlage
- TG-Einzelstellplatz mit Wallbox möglich

Kaufpreis 1.090.000 €

Käuferprovision: 2,975% inkl. 19% MwSt.

Energieangaben: Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger:
Fernwärme | Energiebedarf: 67 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse: B | Baujahr: 2014



Harlaching: Stilvolles Penthouse nahe Isarhochufer

ca. 92 m² Wfl.

Befristet vermietet, 2. OG, Dachterrasse in L-Form, Schlafzimmer mit Ankleide, Duplexstellplatz möglich

Kaufpreis: 880.000 €

Käuferprovision: 2,975% inkl. 19% MwSt.

Energieangaben: Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Gas
Energiebedarf: 167,40 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse F | Baujahr 1972



Giesing: Schöne & helle 2,5-Zimmer Wohnung

ca. 65 m² Wfl.

Frei, 5. OG, Sonniger Balkon, Energieeffizienz A
TG-Einzelstellplatz möglich

Kaufpreis: 620.000 €

Käuferprovision: 2,975% inkl. 19% MwSt.

Energieangaben: Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Fernwärme
Energiebedarf: 30,40 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse: A | Baujahr: 2010



Oberföhring: Große 3-Zimmer Wohnung mit Lift

ca. 86 m² Wfl.

Frei, 3. OG, Süd-West-Loggia, Großzügiger Wohn- & Essbereich
Zwei TG-Einzelstellplätze möglich

Kaufpreis: 680.000 €

Käuferprovision: 2,975% inkl. 19% MwSt.

Energieangaben: Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Fernwärme
Energiebedarf: 80,90 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse C | Baujahr 1989



Milbertshofen: Ansprechende 3-Zimmer Etagenwohnung

ca. 79 m² Wfl.

Frei, EG, Sonnige Terrasse, Renoviert, Stilvolle Einrichtung
Einzelstellplatz und TG-Duplexstellplatz möglich

Kaufpreis: 768.000 €

Käuferprovision: 2,975% inkl. 19% MwSt.

Energieangaben: Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Erdgas leicht
Energiebedarf: 101,40 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse: D | Baujahr: 1993



Strasstrudering: Sonnige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

ca. 108 m² Wfl.

Frei, 3 Etagen, Große Terrasse, Eingewachsener Garten
Duplexstellplatz möglich

Kaufpreis: 960.000 €

Käuferprovision: 2,975% inkl. 19% MwSt.

Energieangaben: Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Gas
Energiebedarf: 121,81 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse: D | Baujahr: 2000

IHRE IMMOBILIE VERDIEN T DEN BESTEN PREIS

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

Norbert Verbücheln
Geschäftsführer

Tel. 089 340 823-16 | norbert.verbuecheln@mrlodge.de



KONSUMFÖRDERER FUSSGÄNGERZONE

Ein kurzer Abriss über den VERKEHRSFREIEN BEREICH



MIT DER KAUFINGERSTRASSE BEGANN IN MÜNCHEN DIE BEFREIUNG DES ZENTRUMS VOM KRAFTFAHRVERKEHR, DIE BIS HEUTE AUSGEWEITET WIRD.

FOTO: WIKIMEDIA/M(E)ISTER EISKALT



HISTORISCHE WARENHÄUSER WIE DER OBERPOLLINGER VON 1905 IN MÜNCHENS NEUHAUSER STRASSE ERLEBEN SEIT DER EINRICHTUNG DER FUSSGÄNGERZONE EINE AUFWERTUNG. DA DIE ABGASE FERNBLEIBEN, IST DEREN ERHALTUNG WENIGER KOSTSPIELIG. FOTO: WIKIMEDIA/BERTHOLD WERNER

Die Bezeichnung Fußgängerzone ist nicht ehrlich, denn sie suggeriert, der Verkehr sei dort zum Wohle der Fußgänger verbannt worden. Das ist aber nur Mittel zum Zweck, der da heißt: Verkaufsförderung. Kunden sollen sich durch die Geschäfte ungehindert und ungestört bewegen können. Wer sich wohlfühlt, bleibt länger und lässt mehr Geld liegen. Als erste in Deutschland war es die von Warenhäusern und Einzelhandelsgeschäf-

ten gesäumte Limbecker Straße in Essen, die 1927 in eine „fahrverkehrsfreie Einkaufsstraße“ verwandelt wurde. In den 1950er-Jahren griffen die Idee vor allem die im Zweiten Weltkrieg von Bombenabwürfen schwer geschädigten Städte wie Kassel, Kiel und Stuttgart beim Wiederaufbau auf, kontinuierlich gefolgt von weiteren. Doch es regte sich auch Widerstand. Je mehr Bürger ein Auto ihr Eigen nannten, umso geringer die Freude darüber, nicht mehr direkt vors Geschäft fahren zu können. Durch

die Stadtzentren führten zudem Hauptverkehrsadern, die teils durch Wohngebiete umgeleitet werden mussten. Parkhäuser an den Zugängen zur Fußgängerzone sowie U-Bahn-Grundbahnen mussten erst gebaut werden, um der potenziellen Kundschaft die Anfahrt zu erleichtern. In der Autostadt München war die Sommerolympiade 1972 Grund und Möglichkeit, beim Umbau der Altstadt und auch dank des S-Bahn-Baus, die Kaufingerstraße in eine Fußgängerzone zu verwandeln. Die Neuhauser

straße wurde später angeschlossen, dann die Theatiner- und Sendlingerstraße.

Lange waren Fußgängerzonen als Konsumorte Ausdruck von Wohlstand und prosperierender Wirtschaft. Der Umstieg auf Onlinehandel verwandelt sie aber sukzessive in Einöden. Die Einkaufszonen werden nun tatsächlich zu Fußgängerzonen, die sich mit etwas Willen und Kreativität durchaus in attraktive Flaniermeilen verwandeln könnten.

REINHARD PALMER

VOM MÖBELHAUS ZUM NEUEN STADTRAUM

Das BILDUNGSQUARTIER GERMERING vereint Bildung, Wohnen, Arbeiten und Freizeit

Germering blickt auf eine bewegte Geschichte zurück, in der die Stadt mehrfach tiefgreifenden Wandlungsprozessen unterlag. So wurde der Ort im 15. Jahrhundert etwa völlig zerstört, aber der Bau der Bahnstrecke Pasing-Herrsching 1902 brachte eine entscheidende Umgestaltung. Nach dem Zweiten Weltkrieg veränderte sich das Stadtbild erneut, denn Heimatvertriebene und Flüchtlinge ließen die Bevölkerungszahl rapide wachsen. Soziale Wohnungsbauprojekte folgten bis hin zu ganzen Hochhausiedlungen. Nicht immer mit ästhetischem Anspruch. Vor diesem Hintergrund markiert die Grundsteinlegung des Bildungsquartiers Germering Ende April 2025 einen weiteren Meilenstein, aber mit architektonischer Zielsetzung. Auf dem Gelände eines ehemaligen Möbelhauses entsteht bis Herbst 2026 ein Quartier, das Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Lernen eng



DIE VERSCHIEDENEN GESCHOSSHÖHEN UND DIE BELEBTEN DACHTERRASSEN GEBEN DEM ENSEMBLE EINE ARCHITEKTONISCHE LEBENDIGKEIT. VISUALISIERUNG: EHRET UND KLEIN

miteinander verzahnt. 38 Wohnungen, davon stattliche 30 Prozent gefördert, bieten Raum für Singles, Paare und junge Familien. Die Bildungseinrichtungen stehen dabei im Mittelpunkt des Geschehens.

Dort werden eine Stiftung, eine Musikschule, die Volkshochschule sowie eine Pflegeschule ihren neuen Stützpunkt eröffnen. Gastronomie, Handel und Co-Working ergänzen den Nutzungsmix.

Die Architektur verfolgt mit einer Holz-Hybridbauweise, KfW-55-Standard, Dreifachverglasung, Solaranlagen auf dem Dach, E-Ladestationen in der Tiefgarage und die Nutzung von Grundwasserwärme einen hohen Nachhaltigkeitsanspruch. Darüber hinaus sorgen Fassaden- und Dachbegrünung sowie ein Gemeinschaftsgarten mit Spielzonen und ein begrüntes Innenhofensemble gleichermaßen für Klimaschutz und Aufenthaltsqualität. So fügt sich das Areal in die Tradition Germerings ein – als Ausdruck städtebaulicher Weiterentwicklung und als Impuls, Bildung, Wohnen und Nachhaltigkeit in einer zeitgemäßen Form zu vereinen.

KELLY KELCH

AUSZUG AUS UNSEREM AKTUELLEN IMMOBILIENBESTAND

Weitere Objektangebote finden Sie unter: www.aigner-immobilien.de



Objektnr.: 41881

GRÄFELFING – VILLA AUF TRAUMHAFTEM GRUNDSTÜCK

Ca. 374 m² Wfl., 9 Zimmer, 1.402 m² Grund, parkähnliches Grundstück, Einbauküche mit Kochinsel, stilvoller Partyraum, Naturstein-Kamin, Sauna, KP € 5.250.000,-

Energie: V, 26,8 kWh/(m²a), Strom, Wärmepumpe, A+, Bj. 2012



Objektnr.: 42200

SOLLN – EXKLUSIVES WOHNEN IN RUHIGER LAGE

Ca. 240 m² Wfl., 6 Zi., 580 m² Grund, Küche mit Kochinsel, Fischgrätparkett, Schreinereinbauten, Kamin, privater Südwest-Garten, Pergola, Doppelgarage, KP € 2.530.000,-

Energie: V, 87,6 kWh/(m²a), Erdgas hoch, Gas-Heizung, C, Bj. 2018



Objektnr.: 42163

PUCHHEIM – HOCHWERTIGES ARCHITECTENHAUS

Ca. 220 m² Wfl., 7 Zimmer, 495 m² Grund, hochwertige Schreinerarbeiten, Einbauküche, Fußbodenheizung, offenes Wohnkonzept, Einzelgarage, KP € 1.650.000,-

Energie: V, 22,4 kWh/(m²a), Wärmepumpe, Zentralheizung, A+, Bj. 2017



Objektnr.: 42346

GRAFRATH – LANDHAUSSTIL-EINFAMILIENHAUS

Ca. 246 m² Wfl., 11 Zimmer, 6.217 m² Grund, Weitblick ins Grüne, mehrere Terrassen und Balkone, traditioneller Landhausstil, Galerie, Doppelgarage, KP € 1.795.000,-

Energie: V, 109,97 kWh/(m²a), Öl, Zentralheizung, D, Bj. 1984



Objektnr.: 42099

GAUTING – DOPPELHAUSHÄLFTE MIT TRAUMGARTEN

Ca. 149 m² Wfl., 6 Zi., 559 m² Grund, Einbauküche, luxuriöses Wellnessbad mit Whirlpoolwanne, Kaminofen, hochwertige Einbauten, drei Carportstellplätze, KP € 1.075.000,-

Energie: V, 70,93 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizung, B, Bj. 1999



Abbildung aus Sicht des Illustrators

Objektnr.: 42146

HARLACHING – EXKLUSIVE GARTENWOHNUNG

Ca. 165 m² Wohnfläche, 5,5 Zimmer, Einbauküche, Eichenparkettboden, Fußbodenheizung, überdachte Terrasse mit ruhigem Garten, TG-Stellplatz, KP € 1.930.000,-

Energie: B, 124 kWh/(m²a), Erdgas hoch, Zentralheizung, C, Bj. 2013



Objektnr.: 40314

LAIM – LICHTDURCHFLUTETE DACHGESCHOSSWOHNUNG

Ca. 127 m² Wfl., 2,5 Zimmer, offene Küche, Parkettboden, Fußbodenheizung, Gäste-WC, Abstellkammer, Süd-Balkon, zwei TG-Stellplätze, KP € 1.045.000,-

Energie: V, 82,2 kWh/(m²a), Erdgas leicht, Gas-Heizung, C, Bj. 2002

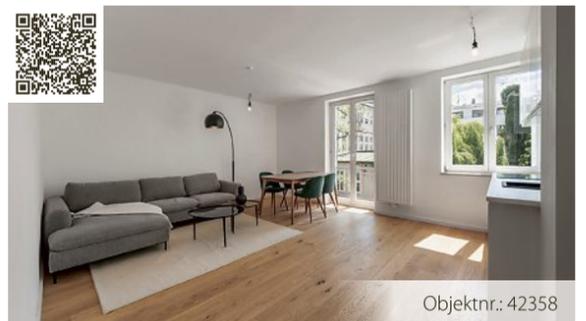


Objektnr.: 42311

HARLACHING – WOHNUNG MIT GROSSEM GARTEN

Ca. 89 m² Wfl., 2 Zimmer, Einbauküche, Fischgrätparkett, mechanische Rollläden, Tageslichtbad, separate Abstellkammer, TG-Stellplatz, KP € 760.000,-

Energie: B, 216,3 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizung, G, Bj. 1993



Objektnr.: 42358

MAXVORSTADT – KERNSANIERTE WOHNUNG MIT BALKON

Ca. 45 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, moderne Einbauküche, edler Eichenparkettboden, Lift, ruhiger Süd-Balkon zum Innenhof, KP € 660.000,-

Energie: V, 97,2 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizung, C, Bj. 1952



Abbildung aus Sicht des Illustrators

Objektnr.: 42224

HARLACHING – GRUNDSTÜCK IN ERSTER REIHE ZUM ISARHOCHUFER

672 m² Grund, Planung sieht Einfamilien- oder Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen und zusätzlich ausgebauten Dachgeschossen vor, KP € 2.100.000,-



Objektnr.: 41383

GRÜNWALD – ECKGRUNDSTÜCK MIT OPTIMALER AUSRICHTUNG

685 m² Grund, ruhige und begehrte Lage, durch Altbestand voll erschlossen, Grundstück nach Süden gerichtet, KP € 1.790.000,-



Objektnr.: 42009

HOHENBRUNN – SANIERUNGSOBJEKT MIT BAUGENEHMIGUNG

629 m² Grund, durch Altbestand voll erschlossen, in ruhiger und gewachsener Lage, notwendige Vorbereitung für Sanierung oder Abriss wurde getroffen, KP € 849.000,-



DIESER 60ER-JAHRE-BUNGALOW IN LANDAU ERHIELT BEI DER NEUGESTALTUNG MIT EINER ALUMINIUMFASSADE EINEN VOLLKOMMEN NEUEN LOOK.

FOTO: PREFA

HÜLLEN MIT PLUS

CLEVERE HAUSFASSADEN schützen vor den Auswirkungen des Klimawandels

Fassaden sind mehr als nur eine dekorative Hülle. Sie schützen Gebäude vor der Witterung und helfen dabei, Energiekosten im Wortsinn einzudämmen. Das geht mit Standard-Materialien und Standard-Ergebnissen, aber auch mit neuen oder weitergedachten Werkstoffen, die durch ihr Plus an Funktion künftig vielleicht ganz selbstverständlich zum Einsatz kommen. Das ist dem Naturmaterial Kork hierzulande leider noch nicht ganz so beschieden, obwohl etwa das Architektenbüro Rundzwei schon vor sieben Jahren eindrucksvoll gezeigt hat, wohin

die Reise mit einer etwas anderen Art der Fassadengestaltung gehen könnte: Das sogenannte Korkzieher-Haus in Berlin wurde ganz unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit konzipiert und ist oberhalb des Erdgeschosses durchgehend mit Korkplatten verkleidet. Eine Idee, die aus dem Wunsch der Bauherrin entstand, die Tropfgeräusche bei Regen zu dezimieren. Das brachte die Planer überhaupt erst auf das Material, das die meisten eher mit Flaschenverschlüssen, Fußböden oder Topfuntersetzern in Verbindung bringen werden. Der Rohstoff für die am Haus verwendeten Fassadenplatten stammt aus der

Flaschenkorken-Produktion in Portugal, bei der Korkgranulat anfällt. Sozusagen ein Abfallprodukt im Herstellungsprozess, das dann unter Druck und Wärme zu größeren Elementen geformt wird. Dabei wirken die Harze aus dem Kork wie eine natürliche Klebeverbindung und schaffen ohne den Einsatz von Chemikalien und einer weiteren Putzschicht eine gute Widerstandskraft gegen Schimmel und Wetter. Ein weiterer Vorteil dieser ungewöhnlichen Fassade sind die „sehr guten Dämmwerte“, wie es seitens der Architekten heißt.

„Gebäude in Funktionskleidung“

Künftig werden sich die Folgen des Klimawandels auch bei uns noch deutlicher zeigen als es jetzt schon der Fall ist. Mit Starkregen- und Sturm-Ereignissen wird häufiger zu rechnen sein. Ein Umstand, mit dem man sich in der Wissenschaft beispielsweise an der Universität Stuttgart beschäftigt. Das Ergebnis hier: textile Fassadenelemente in mehreren Lagen und mit unterschiedlichen Membranen, die das anfallende Regenwasser aufnehmen. Dadurch soll der Abfluss desselben auf signifikante Weise gesenkt, die Kanalisation entlastet und Hochwasser vorgebeugt werden. Das Wasser wird dafür ins Innere des Gebäudes abgeleitet und Verbrauchsstellen wie einer Waschmaschine oder der Gartenbewässerung zugeführt. Zusätzlich soll die Hightech-Fassade an heißen Tagen zur Abkühlung beitragen, indem sie das angefallene Wasser durch Verdunstung langsam wieder

an die Umgebung abgibt. Hydro Skin ist der Name dieser Technologie, die im Sonderforschungsbereich „Adaptive Hüllen und Strukturen für die gebaute Umwelt von Morgen“ entwickelt wurde. „Gebäude in Funktionskleidung“: So beschreibt es die Uni selbst auf sehr schön plakative Weise. Aufgrund des geringen Gewichts könnten die Elemente im Neubau und im Bestand gleichermaßen verwendet werden. Die Technik befindet sich bereits in der praktischen Erprobung und wurde Ende letzten Jahres mit dem „Blauen Kompass“ ausgezeichnet. Ein Preis des Umweltbundesamtes, der „innovative, wirksame und nachhaltige Lösungen für den Umgang mit den Auswirkungen des Klimawandels“ würdigen soll.

In Metall gekleidet

Bei jeder praktischen Funktion: Unwichtig ist die Optik einer Fassade natürlich nicht. Sie bestimmt den nach außen sichtbaren Charakter des Hauses. Neu, erhaltend oder in einem ganz veränderten Kontext. Gerade für Letzteres könnte die Fassadengestaltung mit Aluminiumelementen infrage kommen. Mit Hilfe moderner Planungssoftware lassen sich bereits vorab aussagekräftige 3D-Visualisierungen erstellen, mit der sich auch die kühnsten Ideen durchspielen lassen. Beispielsweise wenn es darum geht, typischen Bestandsgebäuden aus den letzten Jahrzehnten einen zeitgemäßen Look zu verleihen. Die Elemente aus Aluminium sind leicht zu verarbeiten, langlebig in Funktion und Aussehen, und sollen auch bei starken Wetterereignissen besonders widerstandsfähig sein.

KAI-UWE DIGEL

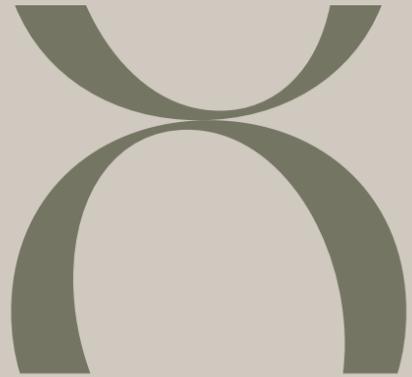


BEI DIESEM EINFAMILIENHAUS IN BERLIN WURDE DIE FASSADE OBERHALB DES ERDGESCHOSSES KOMPLETT MIT PLATTEN AUS KORK GESTALTET.

FOTO: RUNDZWEI/GUI REBELO



HÖFSTATT GÄRTEN ASCHEIM



EA-B in Vorbereitung. Abbildungen aus Sicht des Illustrators.



VERKAUFSSTART

ANKOMMEN. BLEIBEN. EIN LEBEN LANG.

Reihenhäuser und Eigentumswohnungen
2 – 5 Zimmer | ca. 49 m² – 120 m² Wohnfläche
Provisionsfrei direkt vom Bauträger

089 710 409 114
aschheim@conceptbau.de



ERHABENE WANDGESTALTUNG

3D-FLIESEN LIEGEN IM TREND – und das nicht nur im Bad

Fliesen sind ja meist ein eher optisches Vergnügen. Beim neuesten Trend in der Wohngestaltung könnte es aber passieren, dass man vor dem Gang in die Dusche oder auf dem Weg zur Wohnzimmer-Couch kurz innehält und die Finger langsam über eine mit 3D-Fliesen veredelte Oberfläche gleiten lässt. Die erhabene Struktur der oft aus italienischen Manufakturen stammenden Elemente lädt förmlich zur Berührung ein, verleiht aber dem jeweiligen Raum vor allem mehr Tiefe und sorgt für eine ganz besondere Wertigkeit im gesamten Ambiente.

Stylische Lösungen

Die dreidimensionalen Fliesen gibt es in zahlreichen Größen, Ausführungen und Farben. Vom filigranen Mosaik über Fliesen, die sogar als kleine Center-Pieces durchgehen, bis hin zu mächtigen Reliefelementen reicht die Bandbreite. Von ausgefallenen geometrischen Formen bis zu harmonischen Wellenstrukturen finden sich Designs für jeden Geschmack. Übrigens nicht nur als Keramik: 3D-Fliesen gibt es beispielsweise auch aus Glas oder Naturstein. Bevorzugt kommen all diese speziellen Fliesen



WENN DAS BAD ZUM WELLNESSBEREICH WIRD: 3D-FLIESEN IN DER DUSCHE.

FOTO: M&R KREATIV

in Bädern zum Einsatz, wo sie besonders gut im Umfeld von Wannen oder Waschtischen zur Geltung kommen. Aber auch im Wohn- oder Küchenbereich wirkt diese besondere Art der Wandgestaltung immer kreativ und außergewöhnlich. Hier wirkt sich auch das Licht- und Schattenspiel

der erhabenen Elemente positiv auf das Raumgefühl aus. Aus tollen Museen, schicken Hotels und stylishen Cafés kennt man das schon länger, aber nun sind die Fliesen mit extra Struktur auch im privaten Bereich richtig angesagt. Allerdings kann es hier nicht schaden bei der korrespon-

dierenden Gestaltung etwas zurückhaltender zu sein, damit die Strahlkraft der 3D-Fliesen auch erhalten bleibt. Das gelingt am besten durch die Kombination mit ruhigeren Bodenbelägen aus herkömmlicher Keramik oder warm wirkenden Hölzern.

KAI-UWE DIGEL



MIT SICHERHEIT SCHICK

Eine SCHWÄBISCHE MANUFAKTUR fertigt Möbel mit Geheimfach

Es gibt wohl kaum ein Hotelzimmer ohne so einen kleinen Safe im Schrank. Das kann ziemlich praktisch sein, ästhetisch kommen die Teile aber meist nur so mittelgut rüber. Unterwegs kann man das verschmerzen, zuhause möchte man seine Wertsachen in der Regel aber schon etwas ansprechender verstauen – und vor allem so, dass nicht jeder gleich sieht, wo. Eine Kombination aus wertigen Möbeln im modernen Look und verlässlicher Aufbewahrungsmöglichkeit ist gefragt, und genau dem hat sich die Firma Balzwerk aus Senden verschrieben. Sie fertigt Konsolentische, Nachtkästen, Truhen und Wandboards, die mit Geheimfach, Tresor oder Waffenschrank ausgestattet werden kön-

nen. Und das, obwohl Firmenchef Alexander Skupch eigentlich eher ein Faible für heiße Öfen als für sichere Möbel hatte, als er zunächst eine Firma für Motorrad-Customizing gründete. Doch genau da entstand ein Problem, für das er eine Lösung suchte: Die Schlüssel und Papiere der wertvollen Bikes nicht ständig in den großen Tresor irgendwo im Haus bringen und von dort wieder abholen zu müssen. So ein Regal mit Geheimfach in den Räumen des Tagesgeschäfts wäre eine coole Lösung gewesen, ließ sich auf dem Markt aber offenbar nicht finden, und so musste man eben selber ran. Das Ergebnis der Tüftlei war ein schwarzes Wandregal mit Geheimfach: Das Balzboard Flap, wie man es nannte, war das erste Stück des inzwischen viel größeren Portfolios und gab den Anstoß eine neue Firma zu gründen, die Sicherheitsmöbel mit optischem Anspruch fertigt. Schreinerhandwerk trifft auf Metallbau, auch für Sonderanfertigungen bei speziellen Wünschen. „Sicherheitsmöbel 2.0“ nennt man das firmenintern und meint damit wohl das Zusammenspiel von Design, verlässlicher Handhabung und der Produktion, die ausschließlich in Deutschland geschieht.

UNGEÖFFNET EINFACH EIN SCHICKES LOWBOARD, NIEMAND WÜRDTE IM INNEREN EINEN TRESOR VERMUTEN.

GEHEIMES INNENLEBEN: IM LOWBOARD IST EIN TRESOR VERBAUT. FOTOS: BALZWERK

KAI-UWE DIGEL

NEUBAU
HARLACHING

KAUFEN UND
EINZIEHEN



**AREAL
GRUNDWERT**

Sonnige und lichtdurchflutete Neubau-
Gartenwohnung in luxuriöser Stadtvilla mit
einmaligem Südgarten, nahe U-Bahn
und Perlacher Forst

Wohnfläche ca. 141 m² / 4 Zimmer /
schwollenfrei / hohe Räume / hohe Türen /
Ziegelmassivbauweise / Luftwärmepumpe /
Aufzug / Tiefgaragen-Einzelstellplatz

ENERGIEAUSWEIS VOM 08.08.22, Luftwärmepumpe,
Energiebedarf 19,2 kWh/(m..a)

Kaufpreis € 1.998.000

PROVISIONSFREI DIREKT VOM BAUTRÄGER



AREAL GRUNDWERT PROJEKT HARLACHING GMBH
Nördliche Münchner Str. 9c, 82031 Grünwald, info@arealgrundwert.de
Ihr Ansprechpartner: Peter-J. Dornauer, T +49 171 88 55 999

NETZWERK STATT NISCHE

In München-Laim entsteht das **WOHNWERK FRIEDN**, das Nachhaltigkeit, Gemeinschaft und Baukultur neu denkt



TROTZ DER DOMINANTEN UND PRÄGNANTEN ARCHITEKTUR FÜGT SICH DAS GEBÄUDE IN DIE BAULICHE ALTSUBSTANZ DER NACHBARHÄUSER HARMONISCH EIN.

auf nachhaltigen Baustoffen und Energiekennzahlen, gleichwohl bilden soziale Bezüge einen Ankerpunkt.

Architektur als Wandelmotor

Der Kontext zur Geschichte Laims verleiht dem Projekt eine zusätzliche Dimension. Das Viertel wuchs Anfang des 20. Jahrhunderts rasant – von 8000 Bewohnern 1910 auf 24.000 Ende der 1930er-Jahre. Mit rund 57.000 Einwohnern ist Laim heute ein dichtes, durchmischtes Quartier, das von großen Infrastrukturbauten geprägt ist, wie etwa der Tram-Westtangente, der U-Bahn-Verlängerung nach Pasing und der künftigen zweiten S-Bahn-Stammstrecke. friedN möchte sich hier als behutsamer Impuls für Stadterneuerung verstanden wissen, das auf soziale und ökologische Qualität setzt.

Die Visualisierungen, die bei der Grundsteinlegung erstmals gezeigt wurden, untermauern diesen Anspruch mittels flexibler Grundrisse, offener Räume und begrünter Höfe. Das Bauvorhaben greift zentrale Fragen zeitgenössischer Stadtentwicklung auf und reagiert damit auf den Wandel im Quartier mit einem Konzept, das gemeinschaftliches Wohnen, architektonische Qualität und ökologische Standards integriert. Als Teil eines größeren Transformationsprozesses versteht es sich nicht als isoliertes Projekt, sondern als Beitrag zu einer urbanen Praxis, die soziale Kohärenz, nachhaltige Ressourcennutzung und gestalterische Verantwortung miteinander verbindet.

KELLY KELCH

Mit der Grundsteinlegung am 4. August 2025 beginnt in München-Laim ein Bauvorhaben, das Anspruch und Alltäglichkeit in besonderer Weise verknüpfen möchte. Unter dem Titel „friedN – Das Wohnwerk Laim“ entsteht an der Agnes-Bernauer-Straße bis 2027 ein sechsgeschossiger Neubau mit 76 Wohnungen, Gewerbeflächen und einer Reihe von Gemeinschaftsangeboten im Erdgeschoss. Für die Entwürfe zeichnet das Büro N-V-O Architekten verantwortlich. Architekt Sean Simpson beschreibt das Projekt als „Stadtbaustein, der den Blockrand im Sinne der Stadtreparatur schließt und mit seiner markanten Rundung das Stadtbild prägt“. Die Wohnnutzung soll durch kollektive Elemente ergänzt werden. Dazu gehören unter anderem ein Mobility Hub mit Fahrradverleih und Werkstatt, eine Lounge, ein Co-Working-Bereich sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer

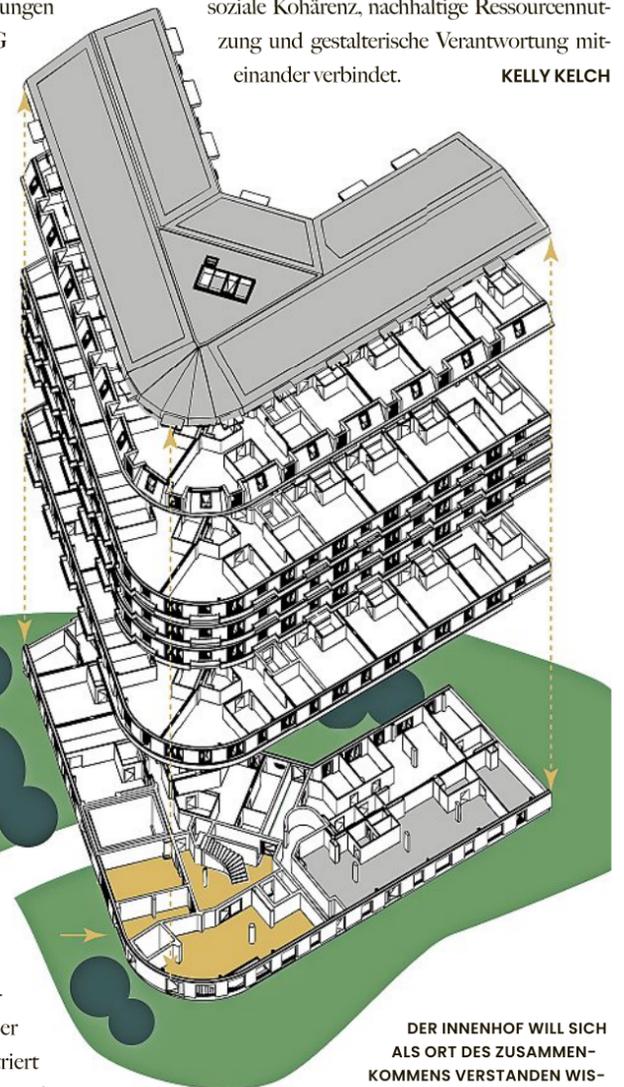
Garten im Innenhof. Diese Zusätze sind kein schmückendes Beiwerk, vielmehr Ausdruck eines Konzepts, das auf das Zusammenleben im Quartier setzt. Programmatisch verschiebt friedN damit den Fokus vom singulären Objekt hin zum Zusammenleben. Die Grundrisse der Ein- bis Vierzimmerwohnungen sind flexibel angelegt und orientieren sich an den unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen. Ganz im Sinne des Architekten: „Vielfältig, wandelbar, gemeinschaftlich“.

Konzept mit ökologischer Haltung

Auch auf der ökologischen Ebene verfolgt der Projektverantwortliche Urban Progress am-

bitionierte Ziele. Die Holz-Beton-Hybridbauweise mit einer Holzfassade, die Kombination aus Fernwärme, Grundwasserwärmepumpe und Fotovoltaikanlage sowie der Standard Effizienzhaus 40 markieren hierbei den Kern des ressourcenschonenden Ansatzes. Beabsichtigt sind die Zertifizierungen nach DGNB-Gold und QNG Plus. Beides wird von der Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen vergeben. Für Geschäftsführer Prof. Matthias Ottmann, der zugleich an der TU München lehrt und im Cluster Sustainable Real Estate forscht, ist Nachhaltigkeit essenzielles Fundament: „Wir wollen unsere Gebäude sinnvoll in das Viertel integrieren und auch dem Umfeld einen Mehrwert bieten“, führt er bei der Grundsteinlegung aus.

Hilfreich waren die Erfahrungen aus der Zwischenutzung „Perle“ (September 2023 bis Mai 2024), denn dort habe man bereits viel über den Standort gelernt, kulturelle und soziale Netzwerke geknüpft und das Projekt frühzeitig im Stadtteil verankert. Dieser experimentelle Vorlauf illustriert eine Vorgehensweise, die über das eigentliche Bauwerk hinausgeht. Eine verantwortliche Stadtentwicklung fußt nicht allein



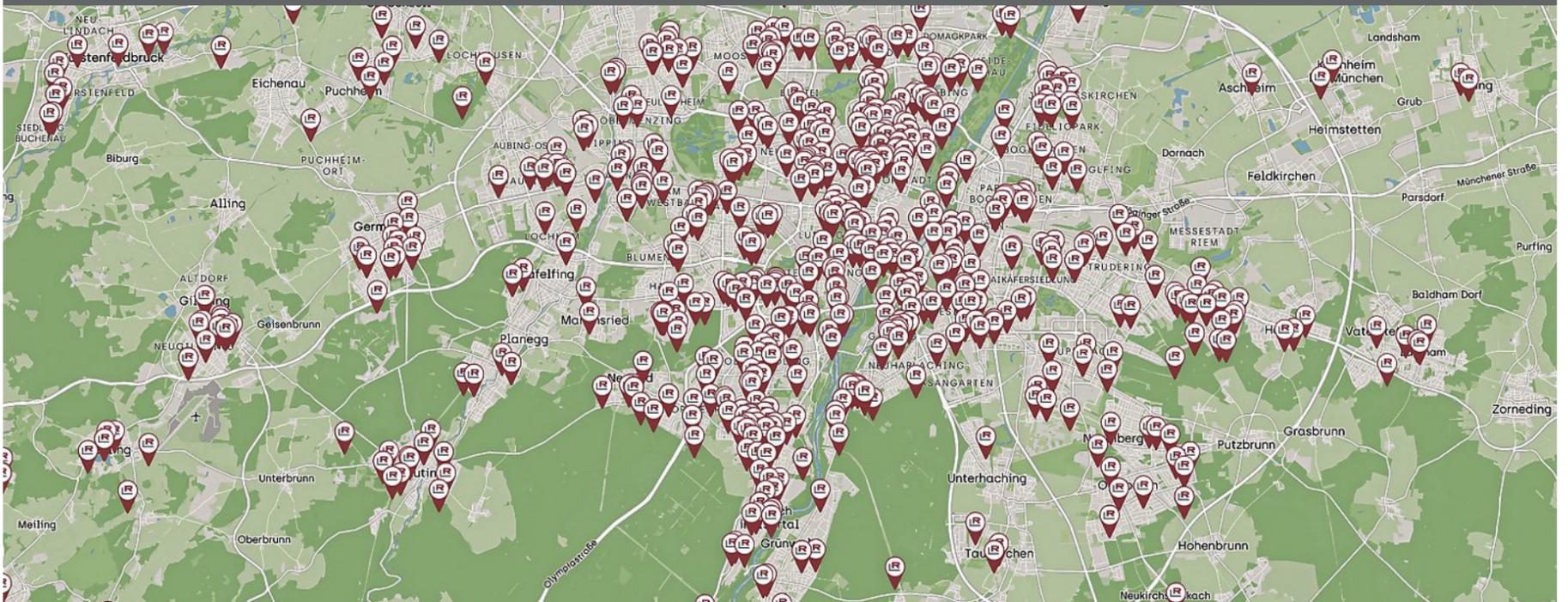
DER INNENHOF WILL SICH ALS ORT DES ZUSAMMENKOMMENS VERSTANDEN WISSEN, UM DIE GEMEINSCHAFT DER GESAMTEN ANLAGE ZU FÖRDERN.



V.L.N.R.: SEAN SIMPSON (N-V-O ARCHITEKTEN), CLEMENS NUYKEN (N-V-O ARCHITEKTEN), JOSEF MÖGELE (VORSITZENDER DES BEZIRKSAUSSCHUSSES LAIM), KATJA STROHÄKER (ABTEILUNGSLEITERIN DES PLANUNGSBEZIRKS MITTE IM REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG), NICOLE SCHÄTZE (BAUHERRIN), MATTHIAS OTTMANN (BAUHERR), GERHARD WINKLER (FWM BAUART). FOTOS UND VISUALISIERUNG: URBAN PROGRESS

(H)AUSVERKAUFT

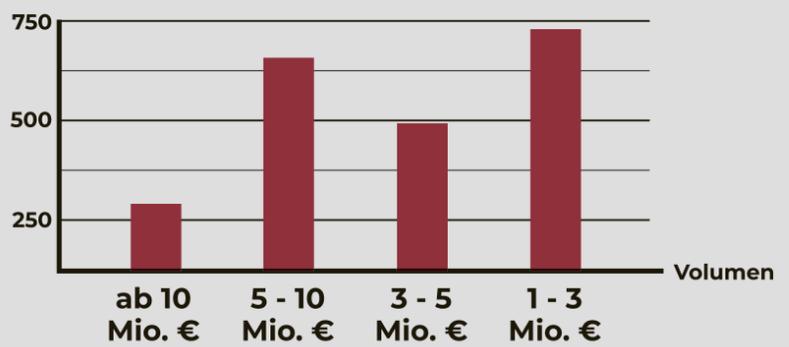
Auszug verkaufter Immobilien



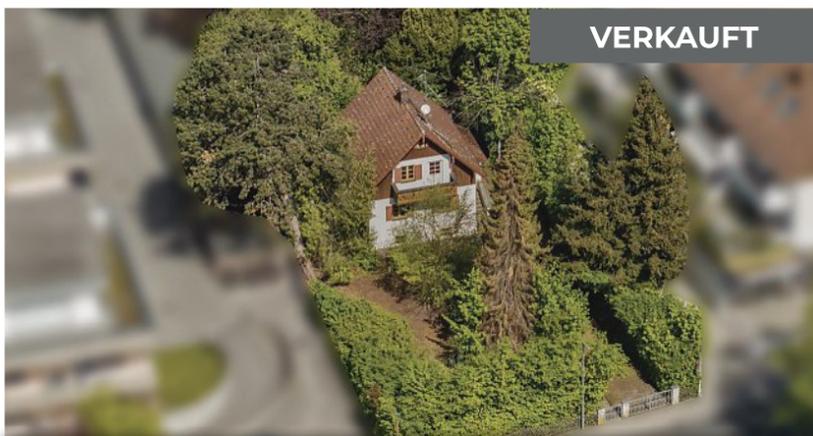
GESUCHT: WOHN- & GESCHÄFTSHÄUSER

Projektentwickler:	98
Family Offices:	69
Private Anleger:	959

Anzahl Aktuelle Suchprofile



Verkäufe auszugsweise



VERKAUFT

GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND IN OLCHING – NEU-ESTING

// Baugrundstück für Mehrfamilienhäuser
mit Bebauungsplan

ID: 7219



VERKAUFT

GEPFLEGTES WOHN- & GESCHÄFTSHAUS IN OTTOBRUNN

// 9 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten
// Ideale Kapitalanlage, Aufstockungspotenzial

ID: 7311



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

Sven Keussen
Geschäftsführender Gesellschafter & Leitung Investment
+49 89 54304-177 | keussen@rohrer-immobilien.de

expo real 6. – 8. Oktober 2025 | Messe München
Besuchen Sie uns: Stand B1.524

UNVERBINDLICHE
SOFORTBEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE



<https://rohrer.immobilien/wertermittlung>



PANORAMABLICHE AUF AARHUS UND SEINEN HAFEN BIETEN SICH VOM MITTLEREN GESCHOSS DES DOKKI, IN DEM AUCH DIE BIBLIOTHEK UNTERGEBRACHT IST. FOTOS: DOKKI

NACHTS WIRD DAS DOKKI ZUM IKONOGRAFISCHEN WAHRZEICHEN DER STADT.

DIE NEUE WELT DER BÜCHER

SPEKTAKULÄRE BIBLIOTHEKSBAUTEN dienen als ikonische Orte der Begegnung

Bibliotheken hatten lange Zeit das angestaubte Image, ein Hort des Wissens zu sein, der mit Ehrfurcht betreten wird. Flüsternd begab man sich an seinen Leseplatz, um niemanden zu stören. Meterhohe Regale mit dem hinter Buchrücken gespeicherten Wissen von Generationen ließen nur wenig Tageslicht in die Bücherschluchten. Im digitalen Zeitalter hat sich das Bild und die Funktion der ehrwürdigen Lesetempel radikal gewandelt. Die meisten Bücher sind digital vorhanden und müssen nicht mehr mit Leserkarte und Stempel mühsam in der Bibliothek ausgeliehen werden.

Neue Orte der Begegnung

In modernen Bibliotheksbauten, wie dem 2009 erbauten Dokki im dänischen Aarhus, steht daher nicht das Lesen im Mittelpunkt, sondern die spielerische Wissensvermittlung durch neue Medien. Die Architekten Schmidt Hammer Lassen sehen Dokki als einen Ort des Austausches, einen multikulturellen Treffpunkt und als Symbol der Wissensgesellschaft. Ein großer Veranstaltungssaal im Zentrum des Gebäudes und das Café mit beeindruckendem Blick auf die weite Wasserfläche des Mündungsgebiets und den Hafen von Aarhus wurden zu beliebten Treffpunkten. Die obere Etage mit ihrer hellgrauen Fassade, in der Büros untergebracht sind, ist zur darunter liegenden, größtenteils verglasten, Ebene mit den Bibliotheksräumen gedreht, sodass sich ein polygonales Gebäude ergibt. Die Form und Größe der fast quadratischen Ebenen nehmen Bezug zu den umgebenden Gebäuden des Hafengebiets. Im Erdgeschoss sind eine Bahnstation und eine Parkgarage untergebracht, die direkten Verkehrsanschluss bieten. Rund um das Gebäude zur Straßenebene

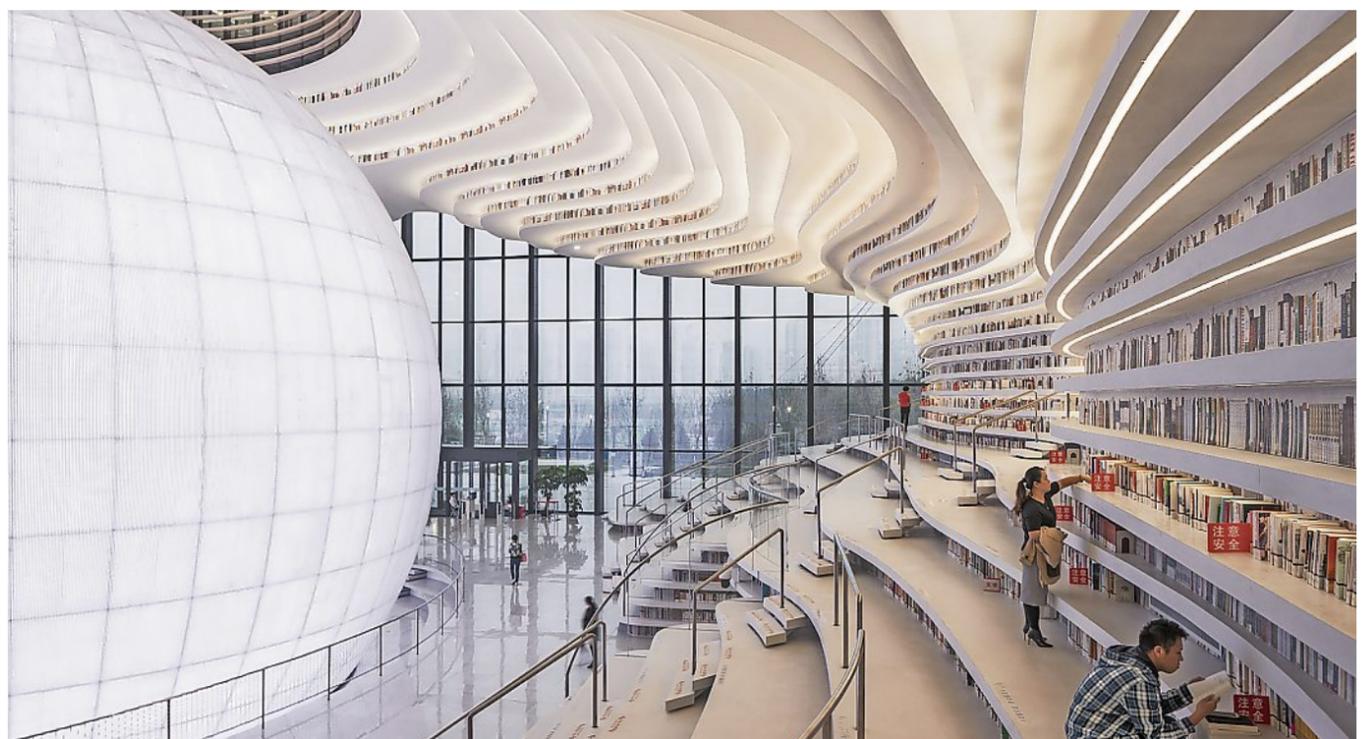
und neu geschaffenen Hafenspazierwege bieten skulpturale Treppenzugänge zum Gebäude, ohne eine sakrale Überhöhung des Gebäudes zu bewirken. Die mittlere Ebene dient auch als Aussichtsplattform und wird durch einen großen Innenhof mit Tageslicht erhellt. Die verschiedenen Ebenen sind über Rampen und ein gestaffeltes Treppensystem erschlossen, die den Besucher leiten. Mobiliar und Räumlichkeiten auf der Bibliotheksebene sind für verschiedene Lernsituationen flexibel nutzbar. Einzelarbeit, Gruppen- und Projektarbeit sowie Vorträge und Events sind möglich. Schiebewände ermöglichen verschiedene Raumsituationen. Das zurückhaltende skandinavische Innendesign sorgt für eine klare, aber wohlwühlende und offene Atmosphäre im Inneren. Mit über 30.000 Quadratmetern Nutzfläche gilt das Dokki als größte Bibliothek Skandinaviens.

Skandinavische Architekten sind international führend beim Bau spektakulärer Bibliotheksbauten. Die 2020 eröffnete Deichmansk Bibliotek von Lund Hagem und Atelier Oslo bauten auf einem kleinen Grundstück direkt am Fjord ein hoch aufragendes Gebäude mit auskragendem Obergeschoss, das als stützenfreie Hängekonstruktion an der Beton-Faltwerkstruktur des Daches befestigt wurde. Drei Atrien öffnen sich über alle Geschosse und münden in der obersten Ebene in einem einzigen Atrium. Die Bücherregale wurden um den Kern angeordnet, sodass die Fassaden freigehalten werden konnten. Auf eine großflächige Verglasung verzichteten die Architekten aus energetischen Gründen. Oberlichter und Mattglasseiben sorgen aber für eine gleichmäßige Verteilung des Tageslichtes. Fensteröffnun-

gen in der Gebäudedecke bieten aber gezielt ausgerichtete Ausblicke auf den Fjord und die Stadt.

Das niederländische Architekturbüro MVRDV entwarf in der chinesischen Küstenstadt Tinjian unweit von Peking einen Bibliotheksbau, der einer skulpturalen Architektur gleicht. Terrassenförmig angelegte Regale ranken sich wellenförmig über mehrere Geschosse um eine augenförmige Kugel im Zentrum, die das Auditorium beherbergt und als Symbol des Wissens gilt. Das in Weiß gehaltene fünfstöckige futuristische Gebäude umfasst eine Fläche von 33.700 Quadratmetern.

Den neuen Bibliotheksbauten ist gemein, große offene Flächen der Begegnung zu schaffen, die für einen erweiterten geistigen und sozialen Horizont stehen. **WOLFRAM SEIPP**



RUND UM DAS AUDITORIUM SIND IN DER TINJIAN BIBLIOTHEK IN CHINA TERRASSENFORMIGE REGALE GEBAUT, DIE DEM GEBÄUDE EINEN SKULPTURALEN CHARAKTER VERLEIHEN. FOTO: OSSIP VAN DUIVENBODE

EMANUEL VON SEIDL VILLA – HISTORISCHES JUWEL IN NOBELSTER LAGE ALT-BOGENHAUSENS

Altbau-Charme trifft auf zeitlose Eleganz – einmalige Gelegenheit zur individuellen Neugestaltung!
Baujahr 1910 – Grundstück ca. 900 m² – Fläche gesamt ca. 760 m² | **Kaufpreis auf Anfrage**

zzgl. 1,60 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt. | Denkmalschutz, kein Energieausweis nötig



Haidhausen-AU: SPEKTAKULÄRES PENTHOUSE ZUM HAMMERPREIS

Ca. 300 m² Wfl. / Nfl. (ca. 218 m² Wfl.), 3,5 Zimmer,
privater Lift, XXL-Dachgarten und vieles mehr!

Kaufpreis auf Anfrage

Keine Käuferprovision, Energiebedarfsausweis: 84,3 kWh/(m²·a), Fernwärme, Klasse C, Baujahr 2023
Abbildung: Tlw. Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators



PULLACH IM ISARTAL: FRONT ROW LIVING – HIDEAWAY IN EXPONIERTER SPITZENLAGE

Rarität am Isarhochufer – der perfekte Ort für Ihr Traumhaus mit einer Gesamt-
grundstücksgröße von 2.814 m²; südliche Ausrichtung mit viel Sonne und phantas-
tischem Baumbestand; attraktive Bebauung mit einer repräsentativen Villa möglich.

Kaufpreis auf Anfrage

zzgl. 2,38 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.



DER ZAUBER DER HAPTIK

Wie Strukturen, Texturen und Oberflächen die SINNE UND SEELE ansprechen

Oft beginnt es ganz subtil: mit einem Sofa mit samtigem Bezug, einer Wand mit strukturierter Tapete oder einer Arbeitsplatte aus unbearbeitetem Naturstein. Plötzlich streicht die Hand magisch angezogen von selbst darüber. Auch barfuß gibt es oft solche Erlebnisse – die Maserung von Holz oder die Rauigkeit von Fliesen fühlen sich einfach wunderbar an: Das ist der Zauber der Haptik. Vielleicht ist der Trend zu mehr Gefühl unserer aktuellen Zeit geschuldet – die sich zunehmend digital anfühlt und in der glatte Glasflächen unsere Städte dominieren. So wächst eine stille Gegenbewegung: das Bedürfnis nach Materialität, besonderer Textur und Berührung. Haptisch interessante Oberflächen sind deshalb nicht nur visuelle Statements, sondern schaffen auch eine sinnliche Dimension, die Räume emotional auflädt und Menschen physisch mit ihrer Umgebung verbindet.

Denn taktile, also über Berührung ausgelöste Reize rufen unmittelbare emotionale Reaktionen hervor: Glatte, kalte Flächen wirken präzise, aber distanziert. Warme, weiche Texturen signalisieren dagegen Geborgenheit. Interessant ist zudem, dass auch die visuelle Komponente hier eine große Rolle spielt: „Der ganze Raum wird ständig vor allem mit Hilfe der Augen ertastet. Ziegelstein, Marmor, Sandstein, Rauputz, Beton, Stahl, Glas, Plastik, Holz oder Textil unterscheiden sich als schon bei der inneren Vorerfahrung im visuellen Bereich durch die Art ihrer Tast-Lebendigkeit, durch die Vielseitigkeit und Abwechslung in der Tastqualität“, beschreibt es der Gestalter Wulf Schneider in seinem Werk „Sinn und Un-Sinn“. Es ist fast so, als ob Unebenheiten archaische Erinnerungen wecken und eine Verbindung zu Handwerk, Landschaft und Geschichte schaffen.

Atmosphäre durch Material

Architekten nutzen diese unbewussten Wirkungen gezielt, um über Materialität Atmosphären zu inszenieren: Bauten mit Natursteinfassaden mit reliefartigen Strukturen, handgeformte Klinker oder speziell bearbeitete Betonoberflächen sind interessanter als glatte Oberflächen und laden richtiggehend zum visuellen wie haptischen ertasten ein. Auch im Interieurdesign setzen Gestalter zunehmend auf kontrastreiche Materialkombinationen: Samtige Veloursstoffe neben rauem Leinen, geölte Hölzer mit sichtbarer Maserung neben kühl gebürstetem Edelstahl sind gezielt haptische Reize, um einem Entwurf Tiefe zu verschaffen. Selbst bei minimalistischen Interieurs erzeugen sie das gewisse Etwas – beispielsweise über feine Putzstrukturen, taktile Wandpaneele oder Teppichböden mit skulpturalem Flor. Hinzu kommt, dass auch der Lichteinfall beim visuellen „ertasten“ eines Raums eine große Rolle spielt und so ein Boden aus rauem Travertin komplett anders wirkt als geölte Eichenböden. Ebenso wirkt ein roher Betonwandabschnitt bei weichem Streiflicht völlig anders als bei frontalem Tageslicht.

Gelungene Entwürfe sind von einem tiefen multisensorischen Raumverständnis geprägt – und können noch eine weitere Komponente miteinschließen: Farbe. Als architektonisches Werkzeug zониert sie Räume, bringt Tiefe und setzt visuelle Spannungen – oder löst sie bewusst auf. Satte, dunkle Farben erden den Raum, während helle Naturtöne für Leichtigkeit sorgen. Überraschend eingesetzte Farben – wie kräftige Rottöne etwa in Badezimmer-Interiors – sprechen ebenfalls unser visuelles Empfinden an. Alles in allem sind besondere Oberflächen kein dekorativer Luxus, sondern essenzieller Bestandteil einer Architektur, die menschliche Sinne positiv beeinflusst. Und so haben viele Hersteller dieses Thema verstärkt im Fokus: Gemütliche Lesesessel werden mit Bouclé überzogen, Teppiche in verschiedenen hohen Floren gewebt oder Tapeten mit erhabenen Mustern gefertigt. Besonders verarbeitete Oberflächen bei Küchenfronten mit Rillenstruktur machen auch Küchen zum Hingucker. Moderne Fertigungsverfahren wie CNC-Fräsen, 3D-Druck oder Wasserstrahl schneiden erlauben heute haptische Designs, die früher nur durch aufwendige Handarbeit möglich waren – und somit auch viel erschwinglicher geworden sind. **BARBARA BRUBACHER**



SAMT HABEN SCHON KÖNIGE GELIEBT – HIER EINE SOFALANDSCHAFT IN EINEM BERUHIGENDEN WALDGRÜN.

FOTO: BEMZ



DANK ECHTER GLASPERLEN HAT DIE VON DEN LEDRIGEN STRUKTUREN VON REPTILIEN INSPIRIERTE VLIESTAPETE EINE ERHABENE STRUKTUR.

FOTO: HOHENBERGER MANUFAKTUR FÜR TAPETEN



MIT BOUCLÉ ÜBERZOGEN FÜHLT SICH DER SESSEL WIE EINE UMARMUNG AN.

FOTO: AUDD COPENHAGEN



TEPPICHE IN UNTERSCHIEDLICHEN FLORHÖHEN MACHEN DAS HAPTISCHE ERLEBNIS PERFEKT.

FOTO: BRUBACHER



EIN LAMPENSCHIRM AUS MARMOR BEGEISTERT NICHT NUR OPTISCH, SONDERN AUCH DURCH SEINE BESONDERE OBERFLÄCHE.

FOTO: FOSCARINI

MODERNEN HOLZBAU HAUTNAH ERLEBEN

DAS ZENTRUM für ökologisches und wohngesundes Bauen in Ortenburg bei Passau mit insgesamt sechs Musterhäusern

Auf dem Gelände der Sonnleitner Holzbauwerke erwartet die Besucher eine Hausbauwelt mit einzigartigem Musterhauspark, der die faszinierende Welt des hochwertigen, ökologischen Bauens lebendig werden lässt.



HÄUSER, DIE DIE SINNE BERÜHREN: BEI ALLEN SECHS MUSTERHÄUSERN KÖNNEN DIE BESUCHER VOR ORT MATERIALIEN SPÜREN, RÄUME FÜHLEN UND DIE BESONDERE QUALITÄT VON MASSIVHOLZ ERLEBEN.



HAUS ST. JOHANN ALPINSTIL:
NEUE INTERPRETATION DES ALPINEN
CHALETSTILS – NATÜRLICHES WOHL-
FÜHLAMBIENTE TRIFFT MODERNES
HOLZHAUSDESIGN.



LINKS | HAUS STARNBERG:
EINZIGARTIGES HAUSDESIGN UND
WOHNERLEBNIS AUS HOLZ MIT STILVOLLEM
INTERIEUR UND PRIVAT-SPA AUF
207 M² WOHNFLÄCHE.

Vom charmanten Landhaus in moderner Interpretation bis zu visionären Konzepten in Modulbauweise: Hier wird Bauen nicht theoretisch erklärt, sondern ganzheitlich erfahrbar. Wer durch die Räume geht, spürt sofort die besondere Atmosphäre eines Massivholzhauses – das warme Raumklima, den natürlichen Duft, die Klarheit in der Gestaltung.

Ein wesentliches Highlight ist dabei das Interieur. Küchen, Möbel und ganze Raumlösungen werden in der hauseigenen Möbelmanufaktur individuell geplant, gefertigt und präzise abgestimmt auf die Architektur der Häuser. Besucher können Materialien berühren, Schubladen öffnen, perfekt integrierte Individuallösungen entdecken und erleben, wie Design und Handwerk ineinandergreifen. Dieses sinnliche Erleben macht die Musterhäuser zu echten Inspirationsquellen, die wertvolle Impulse für das eigene Bauvorhaben geben.

Darüber hinaus bietet das Kundenzentrum mit 1.800 m² Ausstellungsfläche eine Welt stilvoller Innenausstattung. Hier finden Besucher weitere Anregungen, wie sich Räume ganzheitlich gestalten lassen – von Fenstern über Böden bis hin zu maßgeschneiderten Möbelstücken.

In dem gemütlichen Café samt Terrasse können die Besucher die neu gewonnenen Eindrücke wirken lassen und sich von den Sonnleitner Baubiologen und Experten beraten lassen. Ein Besuch lohnt sich! Mehr Infos zur Sonnleitner Hausbauwelt auf www.sonnleitner.de



BAU INFOTAG

am Samstag, 20.09.25

In Ortenburg bei Passau | Für alle, die sich für ökologischen und wohngesunden Holzhausbau interessieren!

Die Gäste erwartet unter anderem folgendes Programm:

- Präsentation der neuen Modulhausserie Sonnleitner ELEMENTS mit Besichtigung des neuen Musterhauses in der Modulbauhalle
- Spannende Werksführung durch alle Teilbereiche der Holzhaus-Produktion
- Aktuelle Hausbautrends im neu gestalteten Musterhauspark
- Sonnleitner Fachberater, Baubiologen, Architekten sowie Möbelbauprojektleiter, die Ihnen gerne für Fragen zur Verfügung stehen

von 10 bis 16 Uhr
in Afham 5, Ortenburg bei Passau



Mehr zum Programm
und Anmeldung auf
www.sonnleitner.de

SONNLEITNER
HOLZHAUSBAU



FÜR DIE MONTAGE VON BALKONKRAFTWERKEN IST DIE ZUSTIMMUNG DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT VORAUSSETZUNG.

FOTO: ADOBE STOCK

IHR GUTES RECHT

AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt

Balkonkraftwerke sind eine gute Sache und – man kann es so sagen – derzeit angesagt. Allerorten verändern sie das Erscheinungsbild von Wohnanlagen und Einfamilienhäusern. Man könnte fast von einem Boom sprechen, seit 2024 das sogenannte Solarpaket I in Kraft getreten ist. Es legt im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) fest, dass entsprechend der Fassung des neuen Wohnungseigentumsgesetzes (WEG n.F.) von 2020 für bauliche Veränderungen ein einfacher Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung genügt – und zudem die sogenannten Steckersolaranlagen zu den privilegierten Maßnahmen gehören. Mit anderen Worten: Der einzelne Eigentümer und auch die Mieterin haben in der Regel einen Anspruch darauf, dass die Eigentümergemeinschaft beziehungsweise der Vermieter diese Maßnahme gestattet. Allerdings unter einer Bedingung: Der Einbau darf die Sicherheit des Wohngebäudes nicht gefährden und dessen äußeres Erscheinungsbild nicht grundlegend verändern.

Das übersehen Energiesparwillige jedoch öfter. So auch in einem Fall, der sich über Jahrzehnte erstreckte und schließlich sogar den Bundesgerichtshof (BGH) beschäftigte, wie beispielsweise auf dessen Seiten [bundesgerichtshof.de](https://www.bundesgerichtshof.de), auf [haufe.de](https://www.haufe.de), auf [verzeichnis-recht.de](https://www.verzeichnis-recht.de) und weiteren juristischen Webseiten nachzulesen ist.

Und darum ging es: Bereits 2004 installierte ein Wohnungseigentümer in Berlin auf seinem Balkon eine Solaranlage. Dagegen klagte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und bekam Recht: Das Amtsgericht urteilte, der Mann müsse die Anlage entfernen. „Aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen“ – wie es auf [verzeichnis-recht.de](https://www.verzeichnis-recht.de) heißt, kam es jedoch nie dazu. Die Solaranlage blieb, hatte schließlich neun Solarpaneele und war damit ein unübersehbarer Blickfang am Gebäude. 2022 klagte die Eigentümergemeinschaft erneut und forderte, die Anlage so zurückzubauen, dass die Module von außen nicht mehr sichtbar seien. Dem entsprach das Amtsgericht Wedding. Doch der Eigentümer

legte Berufung beim Landgericht ein – und das entschied zugunsten des beklagten Solaranlagenbetreibers. Dagegen legte die Eigentümergemeinschaft Revision beim BGH ein. Und dieser urteilte: Die neun Solarplatten auf dem Balkon seien ohne jeden Zweifel eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums. Größe, Farbe und die flächendeckende Anbringung der Module veränderten die Fasadensicht so stark, dass ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft zwingend erforderlich gewesen wäre. Ob die Platten nun festgeschraubt oder nur aufgestellt waren, spielte dabei keine Rolle. Die Richter stufen die Anlage als genehmigungspflichtige Maßnahme ein. Dabei hatte der zuständige Senat genauestens abzuwägen, ob in diesem Fall altes oder neues WEG-Recht anzuwenden sei. Seine Entscheidung: Unter Berücksichtigung aller in diesem Einzelfall angeführten Argumente wäre der Eigentümer in jedem Fall gescheitert. Denn: Nach altem Recht hatte er den formal korrekten Weg – die Widerklage – nicht vollständig erfüllt,

nach neuem Recht stellte die Anlage eine erhebliche optische Beeinträchtigung dar und war daher unzulässig.

Auf das Prozedere achten

Für Wohnungseigentümer hat dieses Urteil Konsequenzen über den Einzelfall hinaus. Es zeigt deutlich: Jede sichtbare Steckersolaranlage ist eine bauliche Veränderung. Das heißt: Die Eigentümergemeinschaft muss zustimmen, bevor es an die Installation geht. Doch: Eine solche Anlage ist eine privilegierte Maßnahme. Das bedeutet: Bei einer Ablehnung ist der Klageweg möglich und das zuständige Gericht kann den fehlenden Beschluss ersetzen. Ohne einen solchen Beschluss wäre die Anlage rechtswidrig. (BGH, Urteil vom 18. Juli 2025, Az.: V ZR 29/24)

DOROTHEA FRIEDRICH

MHM baut für Sie seit 25 Jahren in München:

München-Waldtrudering Friedenspromenade 10, 81827 München Baubeginn erfolgt!

Wohnungsbeispiele:

2-Zi.-Whg., EG, ca. 70,7 m² Wfl. € 675.000,-

2-Zi.-Whg. + Hobby, ca. 78,4 m² Wfl. € 775.000,-

3-Zi.-Whg. + Hobby, ca. 97,4m² Wfl. € 955.000,-

DG-Penthouse-Wohnungen:

3-Zi.-Whg., ca. 97,3 m² Wfl. € 997.000,-

3-Zi.-Whg., ca. 131m² Wfl. € 1.490.000,-

Infos zum Bauprojekt Friedenspromenade:

Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH

www.heim-und-leben.de

info@heim-und-leben.de

Tel: 089 / 6007976-0

Grundwasserwärmepumpe/Photovoltaik

EA-B, Bj. 2025, 18 kWh/m²a, Geothermie/Solar



Im Bau

München - Berg am Laim Trainsjochstraße 6, 81825 München Baubeginn erfolgt!

Wohnungsbeispiele Mehrfamilienhaus:

1-Zi.-Whg. + Hobby, ca. 54 m² Wfl. € 569.000,-

2-Zi.-Whg. + Hobby, ca. 87 m² Wfl. € 895.000,-

3-Zi.-Whg., EG, ca. 95 m² Wfl. € 967.800,-

3-Zi.-Whg., OG, ca. 86 m² Wfl. € 885.800,-

3-Zi.-Whg., OG, ca. 72,90m² Wfl. € 758.100,-

Luft-Wasser-Wärmepumpe/Photovoltaik

EA-B in Vorbereitung

Exklusives Einfamilienhaus mit 420 m² großem Grundstück + Einzelgarage:

EG/OG/UG, ca. 210 m² Wfl. € 1.890.000,-

EA-B in Vorbereitung



München – Berg am Laim Kranzhornstraße 9, 81825 München Baubeginn Herbst 2025

Wohnungsbeispiele:

3-Zi.-Whg., EG, ca. 70,8 m² Wfl. € 749.000,-

3-Zi.-Whg., OG, ca. 64,7 m² Wfl. € 679.000,-

2-Zi.-Whg., DG, ca. 46,3 m² Wfl. € 469.000,-

2 Doppelhaushälften

4 Zimmer + Hobby, ca. 160 m² Nutzfläche

EA-B in Vorbereitung

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators.



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

Beratung und provisionsfreier Verkauf:



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

Information:

www.m-h-m.de

info@m-h-m.de

Tel. 089 – 437 07 60

ARCHITEKTURPERLEN AN FRANKREICHS BLAUER KÜSTE

Ein neuer Bildband aus dem Gestalten Verlag zeigt IKONISCHE BAUPROJEKTE AN DER CÔTE D'AZUR



Oh, là, là! Wie wohnt es sich unter südfranzösischer Sonne, an den Gestaden des schimmernden Mittelmeers? Wie logierten Eileen Gray und

Pierre Cardin – oder gar die französischen Präsidenten? Der im April erschienene Bildband „Côte d'Azur Living – The Residences and Interiors of the French Riviera“ zeigt vielfältige Ansichten in markante Bauten zwischen Menton und Arles. Und damit eine Reise durch ganz unterschiedliche Stilwelten. Ob mondän oder ländlich, futuristisch oder modernistisch:

Der vielleicht exklusivste Küstenstreifen Europas präsentiert sich als architektonische Spielwiese bekannter (oder weniger bekannter) Namen, die hier ihren ganz persönlichen Visionen vom Wohnen Gestalt verliehen.

Allen voran das Objekt „Les Cèdres“, auch als „E.1027“ bekannt – jenes berühmte Ferienhaus, das Stararchitektin Eileen Gray in den 1920er-Jahren für sich und ihren Geliebten Jean Badovici errichtete, heute eine Ikone der modernen Architektur. Artverwandt wirkt die Villa Bambi in Marseille, die zudem den Esprit der 1970er-Jahre verströmt. Einen Kontrast dazu bildet die strahlendweiße Wohnskulptur des südfranzösischen Architekten Jacques Couëlle (1902 – 1996), der mit Picasso und Dalí befreundet war und organisch geformte, höhlenartige Nester schuf, Troglodyten genannt. Das Palais Bulles, auch Maison Bernard genannt, liegt in Théoule-sur-Mer bei Cannes und wurde von Antti Lovag für Pierre Bernard geplant, später von Modeschöpfer Pierre Cardin gekauft, es ähnelt übersäumenden Seifenblasen. Summa summarum: Der Reiz des üppigen Bildbands liegt im kaleidoskopischen Mix seiner Wohnträume – ein Buch, das man immer wieder gerne in die Hand nimmt. **FRANZISKA HORN**

EINBLICK IN IKONISCHE BAUTEN AUF 272 SEITEN: „CÔTE D'AZUR LIVING“ AUS DEM GESTALTEN VERLAG, VERFASST VON AUTORIN HARRIET THORPE. COVER: GESTALTEN VERLAG

MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

Stilvoll zu Tisch: Der Dining Table von EERO SAARINEN

Dem finnischen Architekten und Designer Eero Saarinen war leider kein langes Leben vergönnt. Bereits mit 51 Jahren starb er im Jahr 1961 an den Folgen einer Operation, aber dennoch hat er es in seiner so kurzen Schaffensphase von etwa einem Vierteljahrhundert geschafft, mit seinen Werken bedeutende Meilensteine in der Gestaltung zu setzen. Sei es mit Bauwerken wie dem „Gateway Arch“, dem berühmten riesigen Bogen, der den Eingang zu einem Nationalpark im amerikanischen St. Louis überspannt oder mit für das 20. Jahrhundert signifikanten Möbelstücken wie dem „Tulip Chair“, ein Entwurf für einen organisch geformten Kunststoffstuhl mit Stütz-Fuß, der heute ein absoluter Klassiker ist und nach wie vor hergestellt wird.



EERO SAARINEN GALT ALS GESTALTER MIT DER ZUKUNFT IM BLICK.



AUCH NACH ÜBER SECHS JAHRZEHNEN IMMER NOCH EIN STILLVOLLER HINGUCKER: DER SAARINEN DINING TABLE MIT PASSENDEN STÜHLEN. FOTOS: KNOLL INTERNATIONAL

Moderne Formensprache

1955 erdacht, fand der Stuhl schon drei Jahre später seinen Weg in die Ausstellung des MoMa in New York und passt von Ausprägung und Aussage stilsicher zu einem weiteren legendären

Stück von Saarinen: Der erste Dining Table für die Marke Knoll International stand im Jahr 1958 in den ersten modernen Esszimmern und war sozusagen das Flaggschiff einer Formation weiterer ähnlicher Saarinen-Tische in unterschiedlichen Größen. Die Formensprache, die moderne Leichtigkeit und skulpturalen Anspruch vereint,

zeichnet alle Modelle aus, ist beim ganz großen Tisch und seinem Oval von fast zwei Metern Länge aber besonders gelungen. Die Tischplatte ruht erneut auf einem einzelnen stützenden Fuß, der an eine Tulpe erinnert und von einem Sockel aus Aluminium vollendet wird. Dies verleiht der Konstruktion gleichzeitig Stabilität und

Praxistauglichkeit, da dadurch beim Sitzen eine angenehme Beinfreiheit entsteht. So könnte der Dining Table nicht nur etwas für edle Esszimmer, sondern auch für produktive Besprechungsräume sein. Für kluges und beständiges Design steht er in jedem Fall.

KAI-UWE DIGEL

FONDATION MAEGHT

Ein magischer Ort für EINZIGARTIGE KUNST

Wer an der Côte d'Azur seinen Urlaub verbringt oder auch nur auf der Durchreise ist und sich für Kunst und Architektur interessiert, hat die Fondation Maeght bei dem Künstlerdorf St. Paul de Vence meist auf dem Zettel. Nirgendwo lässt sich der Zauber der mediterranen Landschaft und erstklassiger Kunstgenuss besser verbinden und in vergangenen Zeiten schwebeln, als Künstler von Rang und Namen rund um Nizza und Cannes ihre Weltkarrieren starteten.

Alles fing an mit einem Laden für Radios und Möbelstücke, den das kunstsinnige Ehepaar Marguerite und Aimé Maeght 1932 in Cannes eröffneten. Nebenbei suchten sie Kontakt zu ansässigen Künstlern und boten deren Arbeiten in ihrem Laden an. Der Verkauf der Kunstwerke lief gut, die Künstler wurden zu Freunden und die Maeghts wurden bekannte Galeristen. Bald trafen sich die größten Namen der Gegenwartskunst wie Joan Miró, George Braques, Marc Chagall, Alberto Giacometti oder Henri Matisse bei ihnen und ihre private Sammlung wuchs stetig. Heute umfasst sie mehr als 13.000 Werke.

1964 gründeten sie eine Stiftung, die Fondation Maeght. Es war Frankreichs erste private Kunstinstitution. Sie orientierte sich an der Solomon R. Guggenheim Foundation und der Barnes und Phillips Collection, die das Ehepaar Maeght in den 50er-Jahren bei häufigen Reisen in die USA kennenlernten.

Würdiger Ort für Kunst

Zusammen mit dem katalanischen Architekten Josep Luis Sert sowie den Künstlern Joan Miró, Alberto Giacometti und Georges Braque planten sie einen Ausstellungsort, der den modernen, zeitgenössischen Kunstwerken und teils großformatigen Skulpturen einen würdigen Rahmen bieten sollte. Außerdem sollte dort befreundeten Künstlern die Möglichkeit geboten werden, zusammenzukommen, um kreative Ideen zu entwickeln. Das dafür vorgesehene weitläufige Grundstück in einem Pinienwald mit einzigartigem Blick zur Küste von Nizza bot beste Voraussetzungen um Kunst,

Natur und Architektur miteinander zu verbinden. Geplant wurden zwei durch einen Hof getrennte Häuser, sowie ein Turm aus groben Natursteinen und die kleinen Kapelle St. Bernard, die an ihren verstorbenen Sohn Bernard erinnert, der 1953 an Leukämie starb. Das Ensemble fügt sich mit seinen Natursteinmauern und verschiedenen Ebenen harmonisch in die hügelige, mediterrane Landschaft und spiegelt das Bild eines mediterranen Dorfes.

Die Wahl für den Bau des Gebäudeensembles fiel auf Josep Luis Sert, da dieser mit Joan Miró befreundet war und in Palma de Mallorca in den 50er-Jahren bereits ein eindrucksvolles Studio für den ebenfalls aus Katalonien stammenden Künstler gebaut hatte. Sert studierte in Barcelona Architektur und war von den verspielten Arbeiten Gaudís, aber auch von den klaren Formen des Bauhauses fasziniert. Er war Assistent bei Le Corbusier und folgte 1953 Walter Gropius als Professor an der Harvard University. Stilelemente des Bauhauses finden sich auch in der Architektur des Gebäudeensembles der Fondation Maeght.

Zum 60. Jahrestag der Stiftung letztes Jahr wurden auf 500 Quadratmetern dringend benötigte Erweiterungsflächen für flexibel nutz-

bare Räume und kleinere Wechselausstellungen geschaffen. Die Planungen übernahm das Pariser Büro Silvio d'Ascia Architecture, die den massiven Sockel, auf dem das Ensemble ruht, nutzten. So entstand unter dem zentralen Innenhof ein großer Ausstellungssaal mit fast 400 Quadratmetern, der durch zwei breite Erkerfenster, die sich zum Pinienwald nach Südwesten öffnen, mit Tageslicht erhellt wird. Nebenbei wurde ein mit 66 Quadratmetern deutlich kleinerer Raum geschaffen. Da die Säle im Untergeschoss und die Fenster zur Rückseite liegen, wurde in die ursprüngliche Gestaltung des Gebäudeensembles möglichst wenig eingegriffen. Adrien Maeght, der Sohn der Gründer und aktueller Stiftungsvorsitzender, erzählte, dass seine Eltern schon kurz nach der Eröffnung 1964 Pläne für zusätzliche Räume hatten, diese aber nicht umsetzten.

Besonders schön ist es, in der Fondation Maeght durch den mit Natursteinmauern terrassierten Garten zu schlendern. Auf Schritt und Tritt begleiten den Besucher einzigartige Skulpturen namhafter Künstler, künstlerisch gestaltete Wasserbecken und eine grandiose Aussicht auf die französische Riviera.

WOLFRAM SEIPP



AUCH GROSSE SKULPTUREN VON JOAN MIRÓ FANDEN EINEN PLATZ AUF DEM WEITLÄUFIGEN AREAL.

FOTOS: W. SEIPP



DER TURM MIT KERAMIKELEMENTEN VON MIRÓ VERLEIHT DEM GELÄNDE EINEN DÖRFLECHEN UND MITTELALTERLICHEN CHARAKTER.



MARC CHAGALL IST MIT EINIGEN SEINER HAUPTWERKE – WIE HIER „LA VIE“ – DAS LEBEN – VON 1964 IN DER FONDATION MAEGHT VERTRETEN.



IM SKULPTURENGARTEN MIT SEINEN NATURSTEINMAUERN SIND MEHRERE WASSERBASSINS ZU ENTDECKEN, DIE SKULPTUREN EINZIGARTIG IN SZENE SETZEN.



IM PINIENWALD BIETEN IMMER WIEDER SCHATTIGE PLÄTZE RAUM, UM ZU ENTSPANNEN UND DEN KUNSTGENUSS SACKEN ZU LASSEN.

Bezugsfertig
2025



bauwerk.

Grünes Wohngefühl mit Komfortanschluss.
Unikat für Nachhaltigkeit, Ästhetik, Lebensqualität.
VINZENT setzt ein Statement: Vielgestaltige
Wohnungen, Maisonetten und Penthäuser, im
authentischen St.-Vinzenz-Viertel in Neuhausen.



Beratung und für den Käufer provisionsfreier Verkauf
vinzent@bauwerk.de / +49 (89) 89675422
www.vinzent-home.de

NEUE AVANTGARDE
DES WOHNENS