NR. 1 / JANUAR 2023 / BY

WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

ARCHITEKTUR & DESIGN
Die Ausstellungen des Jahres

INNOVATIONSSCHUB
Neugestaltung der Schützenstraße

TRENDFARBEN
Lieblingstöne für die Wand

EINE ANZEIGENSONDERVERÖFFENTLICHUNG IN DER SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG

HEILENDE ARCHITEKTUR, BESTE GESTALTUNG UND DIE ZUKUNFT DES WOHNENS

Die **ARCHITEKTUR- UND DESIGNAUSSTELLUNGEN** des Jahres

In diesem Moment können wir von grünem Gras und bunten Blumen nur träumen – noch ist die Natur überwiegend im Winterschlaf. Allerdings beginnen passionierte Gärtner schon jetzt mit diversen Vorbereitungen für die neue Saison, und das ist auch bei den Ausstellungsmachern des Vitra Design Museums in Weil am Rhein nicht anders. Am 25. März beginnt „Garden Futures“, eine ambitionierte Schau, die bis zum 1. Oktober dauert und die Entwicklungsmöglichkeiten des Gartens der Zukunft vorstellt. Und diese Zukunft hat längst schon begonnen: „Urban Gardening“, „Home Farming“, vertikale Bepflanzungen und die Verflechtung mit der Kunst liefern neue Impulse. Was dabei jetzt schon möglich ist, und was künftig zur Realität werden könnte, zeigen Beispiele aus der Kulturgeschichte und der klassischen Moderne, sowie ganz aktuelle Projekte, die die Nachhaltigkeit, neue Formen der Erzeugung von Nahrungsmitteln und die Biodiversität in den Fokus stellen. Kunstwerke, Möbel und gezeichnete Entwürfe bekannter Landschaftsarchitekten sind dabei genauso zu sehen wie Multimedia-Installationen, Fotografien und eigens für die Ausstellung entwickelte Arbeiten. Alles kuratiert vom italienischen Design-Duo „Formafantasma“, das der ersten großen Vitra-Schau zur Geschichte und der Zukunft des modernen Gartens viele überraschende Akzente verleiht.

Mit der Zukunft befasst sich auch „Wege nach Utopia“ im Bauhaus-Museum Weimar. Die Ausstellung versucht vom 1. April 2023 bis zum 5. Februar 2024 die Frage zu beantworten, wie wir künftig wohnen wollen. Eine Frage, die schon Walter Gropius in den 1920er-Jahren beschäftigt hat und die uns immer noch auf den Nägeln brennt. Auch hier ist die Nachhaltigkeit ein großes Thema, begleitet vom Spannungsfeld der sozialen Gerechtigkeit. Dazu gibt es Filme, Interviews mit Experten, Installationen, Fotos und interaktive Projekte, die zum Neudenken des Wohnens anregen sollen. Ganz im Sinne des Bauhauses, dessen Protagonisten den Umbruch als Chance sahen, ungewöhnliche Wege zu gehen und der Gestaltung so zu neuen Lösungsansätzen zu verhelfen.

Auch ein Aufenthalt im Krankenhaus kann natürlich eine Lösung sein. Sollte sogar, wenn es nötig ist. Doch neben den rein medizinischen Aspekten trägt noch viel mehr zu einer baldigen Genesung bei. Zum Beispiel die Architektur des Gebäudes, in dem man seine Heilung angeht. Die positive Wirkung von „Healing Architecture“ wird seit ihren Anfängen in den 1980er-Jahren zunehmend anerkannt und ist das Thema einer kommenden Ausstellung des Architekturmuseums der TU München: „Das Kranke(n)haus“ zeigt sich vom 13. Juli 2023 bis zum 7. Januar 2024 mit herausragenden Beispielen und Entwürfen aus aller Welt, die „das produktive Wechselspiel von medizinischer, technischer und ökonomischer Anforderung und architektonischer Baukunst nachzeichnen“, wie es die TUM selbst beschreibt. Es ist eine Schau mit Anliegen: Ein Bewusstsein für diese Art der Architektur zu schaffen, seine gesellschaftliche Relevanz zu zeigen und zur Debatte anzuregen. Freunde des herausragenden Designs kommen bereits jetzt schon in den Genuss vieler anregender Exponate: „Die gute Moderne“ huldigt im Leipziger Grassi-Museum „der Passion, Design zu sammeln“ (bis 8. Oktober). Die Entwürfe von mehr als 60 Designern stammen natürlich ebenfalls aus passionierter Sammlerhand: Das Ehepaar Inge und Wilfried Funke hat sie in fast vier Jahrzehnten zusammengetragen und schließlich dem Museum vermacht. Sammeln sei „Bürde und Glück zugleich“, fassen es die Gestalter zusammen. Beim Betrachter bleibt aber allein das Glücksgefühl. Zu den 600 Ausstellungsstücken zählen Erzeugnisse aus den größten Porzellanmanufakturen, moderne Glaskunst oder Alltagsgegenstände, die durch ihr wegweisendes Produktdesign zu etwas ganz Besonderem wurden. KUD

GLASKANNEN AUS DEN 1950ER-JAHREN: NOCH HEUTE BEISPIELE FÜR GELUNGENES DESIGN. ZU SEHEN IN DER AUSSTELLUNG „DIE GUTE MODERNE“.
FOTO: FELIX BIELMEIER/GRASSI MUSEUM

DAS VITRA DESIGN MUSEUM ZEIGT DIE ZUKUNFT DES GARTENS. HIER AM PROSPECT COTTAGE IN DUNGENESS IN GROSSBRITANNIEN.
FOTO: HOWARD SOOLEY/VITRA DESIGN MUSEUM

EIN GELUNGENES BEISPIEL FÜR „HEALING ARCHITECTURE“ IN DER AUSSTELLUNG DES ARCHITEKTURMUSEUMS DER TU MÜNCHEN: DAS KREISKRANKENHAUS AGATHARIED NACH DEM ENTWURF VON NICKL & PARTNER.
FOTO: STEFAN MÜLLER-NAUMANN/TUM

HIER UNSERE AUSSTELLUNGS-AUSWAHL IN DER ÜBERSICHT:

Garden Futures: Designing with Nature
Vom 25. März bis zum 3. Oktober 2023 im Vitra Design Museum in Weil am Rhein.

Wege nach Utopia
Wohnen zwischen Sehnsucht und Krise
Vom 1. April 2023 bis zum 5. Februar 2024 im Bauhaus-Museum Weimar.

Das Kranke(n)haus.
Wie Architektur heilen hilft
Vom 13. Juli 2023 bis zum 7. Januar 2024 im Architekturmuseum der TU München (Pinakothek der Moderne).

Die gute Moderne.
Von der Passion, Design zu sammeln
Noch bis zum 8. Oktober 2023 im Grassi Museum Leipzig.

KUD

IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN – eine Anzeigensonderveröffentlichung in der Süddeutschen Zeitung **|| VERLAG:** SÜDDEUTSCHE ZEITUNG GMBH | HULTSCHINER STRASSE 8 | 81677 MÜNCHEN
|| PRODUKTMANAGEMENT: CHRISTINE SINDL **|| TEXTE:** SUSANNE HAUCK (VERANTWORTLICH)*; BARBARA BRUBACHER (BB), KAI-UWE DIGEL (KUD), DOROTHEA FRIEDRICH (DFR), FRANZISKA HORN (FHO), KELLY KELCH (KKE), REINHARD PALMER (PALM), WOLFRAM SEIPP (SEP)
|| GESTALTUNG: SZ MEDIENWERKSTATT
|| ANZEIGEN: BENJAMIN CZESCH (VERANTWORTLICH) UND CHRISTINE TOLKSDORF, ANSCHRIFT WIE VERLAG
|| ANZEIGENVERKAUF: TELEFON (0 89) 21 83 - 292
|| DRUCK: SÜDDEUTSCHER VERLAG ZEITUNGSDRUCK GMBH, ZAMDORFER STRASSE 40 | 81677 MÜNCHEN
|| TITELBILD: DEMOS
|| NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN: SAMSTAG, 04.02.2023
* FREIE MITARBEIT

WOHNEN, WO MÜNCHEN AM SCHÖNSTEN IST.

H-I-M VILLENBAU

BESTLAGE OBERMENZING
AM NYMPHENBURGER KANAL

EDITION MA29 Marsopstraße 29, zwei hochwertige Mehrfamilienvillen mit jeweils vier Villenwohnungen und einem Penthouse mit umlaufender Dachterrasse. Provisionsfrei, direkt vom Bauträger.

BESTLAGE SCHWABING
AM ENGLISCHEN GARTEN

Alle Bilder zeigen eine unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators

EDITION WM03 Wilhelm-Ostwald-Straße 3, Gartenwohnung mit ca. 110 m² Wfl. und eigenem Privatgarten, OG Wohnung mit ca. 101 m² Wfl. und Sonnenterrasse / Loggia. Provisionsfrei, direkt vom Bauträger.

H-I-M VILLENBAU

H-I-M HOCHWERTIGE IMMOBILIEN MÜNCHEN
info@him-villenbau.de
www.him-villenbau.de
Tel.: +49 89 600 88 700

EINE IKONE FÜR MÜNCHEN

Der Neubau zwischen Stachus und Hauptbahnhof reiht sich in die **SPITZENARCHITEKTUR** des Briten **DAVID CHIPPERFIELD** ein

Der Neubau in der Münchner Schützenstraße gehört zu den größten Eingriffen in die Kernsubstanz der bayerischen Landeshauptstadt der letzten Jahre. Zwischen Hauptbahnhof und Stachus an einer Fußgängerzone gelegen, sich auf der anderen Seite entlang einer Verkehrsader erstreckend, soll er an die Stelle eines Gebäudes aus den frühen 1970er-Jahren treten. Aber nicht nur deshalb ist die Aufgabe so komplex. Das sich zum Stachus hin verjüngende Areal grenzt an eine stilistisch sehr breit gefächerte Bebauung: An einer Seite an den imposanten historistischen Justizpalast, aber auch an den neugotischen Backsteinbau des Oberlandesgerichts München und an den Neubau des Elisenhofs, an der anderen Seite an eine Reihe kleinteiliger Wohn- und Geschäftshäuser.

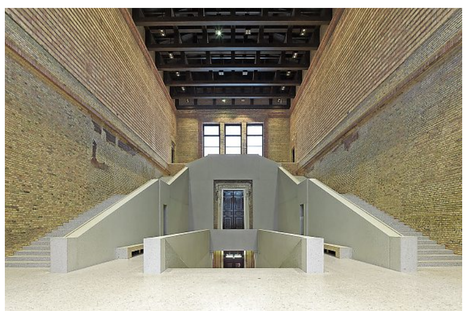
Zum Grundstück gehört auch ein zum Bahnhofplatz gewandtes historisches Kaufhausgebäude, das nach den Richtlinien des Denkmalschutzes bis Ende 2023 saniert wird. 1903 erbaut, gehörte einst das prachtvolle Warenhaus Hermann Tietz (Hertie) zu den modernsten Kaufhäusern der Welt. Nachdem die rückwertige Brückenverbindung zum Neubau abgerissen wurde, soll der Neubau als eine eigenständige Gewerbeimmobilie auch „Orte für Begegnung und zum Verweilen für Passanten, Touristen und die Bevölkerung“ enthalten und mit intensiver Bürgerbeteiligung bis Ende 2026 entstehen.

Aus dem Architektenwettbewerb ging im Februar 2022 das Berliner Büro David Chipperfield Architects in Kooperation mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin mit einem schnörkellosen, harmonisch gegliederten und maximal verglasten Baukörper als Sieger hervor. Bei der Beurteilung der Jury spielte die Außenerscheinung, die sich an die Fluchten und Proportionen des historischen Warenhauses anschließt, eine wichtige Rolle: „Hervorzuheben an dieser Stelle ist die sehr gelungene räumliche Staffelung der Kubatur oberhalb des fünften Obergeschosses, die zwar ein Teil des Gesamtvolumens ist, dennoch aber gegenüber den darunterliegenden Ebenen abwechslungsreich zurückspringt und damit die Straßenräume in sinnvoller Art aufweitet. Das homogene Erscheinungsbild des Ensembles wird durch eine fein ausgearbeitete Fassade geprägt, die sehr licht wirkt und mit leichten Abstufungen der Farbe Grün changiert“, lobte die Jury. Im Inneren hob sie neben der üppigen Tageslichtnutzung und Flexibilität vor allem „die angemessene Dimensionierung der inneren Passage und die räumlich sehr attraktive Verknüpfung der Erdgeschossebene mit dem Unter- und dem ersten Obergeschoss“ hervor. Auf Basis dieses Entwurfs erfolgt derzeit die Ausarbeitung der Realisierungspläne. „Ein innovativer Nutzungsmix, Nachhaltigkeit, Mobilität und Klimaschutz bilden dabei die Grundlagen für eine moderne und gesellschaftlich verantwortungsvolle Gestaltung, die auf ihre Umgebung Rücksicht nimmt“, so Tobias Sauerbier, Geschäftsführer der als Bauherr fungierenden Signa Real Estate Germany.

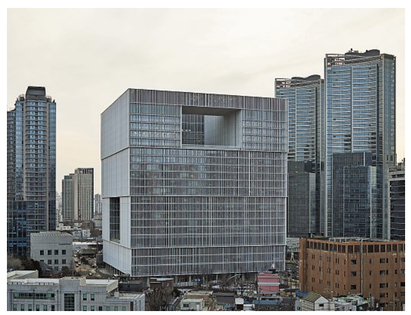
DER BRITISCHE ARCHITEKT, DESIGNER UND ARCHITEKTURPROFESSOR DAVID CHIPPERFIELD (*1953)
FOTO: BENJAMIN MCMAHON

SCHÜTZENSTRASSE MÜNCHEN: ÖFFNUNG DES KUBUS MIT ÜPPIGER BEGRÜNUNG.
VISUALISIERUNG: FILIPPO BOLOGNESE IMAGES

DER BLICK VOM MÜNCHNER STACHUS IN DIE KÜNFTIGE SCHÜTZENSTRASSE.
VISUALISIERUNG: FILIPPO BOLOGNESE IMAGES

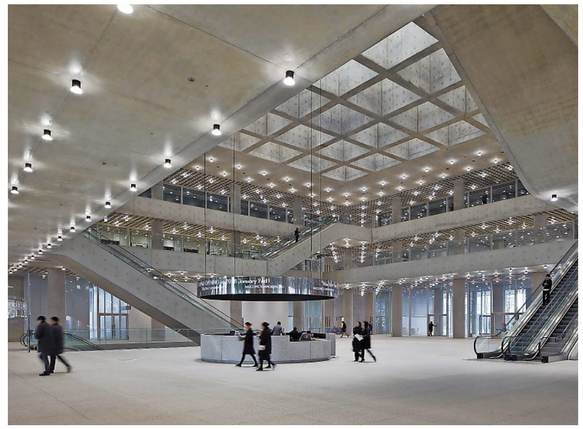


DAS NEUE MUSEUM BERLIN, WIEDERAUFBAU UND NEUINTERPRETATION (1997 – 2009).
FOTO: JÖRG VON BRUCHHAUSEN

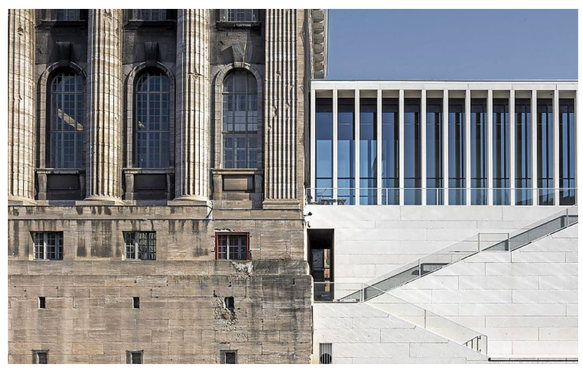


AMOREPACIFIC HEADQUARTERS IN SEOUL: BEGRÜNTE „AUSHÖHLUNGEN“ DER KUBATUR, WIE SIE IN DER MÜNCHNER SCHÜTZENSTRASSE OFFENER GEPLANT SIND.
FOTO: NOSHE

AMOREPACIFIC HEADQUARTERS IN SEOUL: IMPOSANTE EINGANGSHALLE
FOTO: NOSHE



DIE JAMES-SIMON-GALERIE AUF DER BERLINER MUSEUMSINSEL (2002 – 2006).
FOTO: UTE ZSCHARNT



Die Referenzen des Architekturbüros führen Aufträge weltweit auf. Zu den bekannten Gebäuden gehören in Deutschland etwa das streng kubische Museum Folkwang in Essen (Bauzeit 2007 – 2010) oder der 75 Meter hohe Glasbau des Empire Riverside Hotels in Hamburg (2002 – 2007). Außerhalb Deutschlands ist die Liste wesentlich länger und prominenter, etwa mit dem Bryant Park Hotel in New York (1998 – 2001), dem Saint Louis Art Museum (2005 – 2013), dem Hochhaus „The Bryant“ in New York (2013 – 2018), dem Erweiterungsbau des Kunsthauses Zürich (2015 – 2021) oder einer Reihe von beeindruckenden Museen und Kunstgalerien mehrfach in England, in China, Mexiko, Italien und vielfach in den USA.

Bezeichnend für die Arbeiten des Büros ist vor allem die Wandelbarkeit der Ideen zugunsten einer optimalen Integration in den umgebenden Bestand, dabei dennoch unter der Prämisse der zeitgemäßen Funktionalität in der Nutzung. Gerade auf der Museumsinsel in Berlin sind das Qualitäten von unschätzbarem Wert. Das aus der Kriegsruine wiedererstandene Neue Museum (1997 – 2009) ist ein Musterbeispiel eines einfühlsamen Umgangs mit historischer Substanz, ohne die Prinzipien zeitgemäßen Bauens zu verwässern. Das Neue geht eine Symbiose mit dem Ursprünglichen ein, wie es etwa die imposante Treppenanlage vor Augen führt. Ein weiteres Beispiel behutsamer Grundsanierung zwischen 2015 bis 2021 fügten David Chipperfield Architects vor einiger Zeit in ihre Referenzen ein: die Neue Nationalgalerie Berlin, eine von Mies van der Rohe erbaute Ikone der klassischen Moderne. Ein Neubau auf der Berliner Museumsinsel ist die James-Simon-Galerie (2007 – 2018), die mit ihrer hoch aufgesockelten Kolonade bereits beim Bau des Literaturmuseums der Moderne in Marbach am Neckar (2002 – 2006) erprobt, die Proportionen und Bauelemente der historischen Umgebung aufgreift, dennoch sich mit fast filigraner Leichtigkeit selbstbewusst den Großbauten stellt.

Im Fach der großdimensionierten Gewerbeimmobilien tat sich das Büro zuletzt mit den Amorepacific Headquarters in Seoul (2010 – 2017) hervor. Ein gigantischer verglaster Kubus, der mit Öffnungen und Innenhöfen ein Stück Natur in die strenge Architektur integriert und über eine imposante Eingangshalle betreten wird.

Derzeit sind David Chipperfield Architects in München bereits mit der Sanierung des Hauses der Kunst sowie mit dem Bürokomplex Karl München (Karlstraße 77) befasst. PALM

VON BUBBLE GUM BIS TANNENGRÜN

SPEZIELLE FARBEN in Wohnräumen sind im Trend und tragen zur Wohlfühlatmosphäre bei

Farbig oder weiß? Hier scheiden sich bei Wohnräumen oft die Geister. Viele bevorzugen die einfache"Variante, alle Wände hell zu lassen und sie in abgetönten Weiß-, Greige- (eine Mischung aus Grau und Beige) oder Beigetönen zu streichen. Doch der Trend geht immer mehr zur Farbe – das zeigen viele Homestories in aktuellen Interior-Magazinen. Und die kann durchaus kräftig ausfallen – von sattem Terracotta-Rot bis zu dunklen Blautönen. Auch ein tanniges Grün oder vielleicht sogar die neue Pantone-Farbe 2023 „Viva Magenta", ein dunkler Pinkton, machen sich gut in den eigenen vier Wänden, denn Farben fördern Optimismus und Freude, was man in heutigen Zeiten gut brauchen kann.

Räume mit farbigen Wänden präsentieren sich außerdem immer einen Tick spezieller, harmonischer, abgestimmter – sie überzeugen mit mehr Persönlichkeit, meint Claudia Furger in ihrer Wohngeschichte „Was farbig gestrichene Wände in Ihrem Zuhause bewirken können" im Bellevue Magazin der Neuen Zürcher Zeitung. Sie findet es schade, dass die meisten von uns zwischen weißen Wänden leben, weil Farbe noch viel mehr kann: Mit kolorierten Wänden oder Decken können unvorteilhafte Proportionen ausgetrickst werden: Sie lassen einen großen Raum behaglicher wirken. Ein dunkler Farbton an der Stirnseite eines länglichen Raums lässt diese optisch näher ranrücken, dunklere Seitenwände wiederum können das Zimmer verlängern. Durch eine Decke in einem dunkleren Farbton wirkt ein extrem hoher Raum, etwa in einer Loftwohnung, niedriger und intimer.

AUCH IN DER KÜCHE KANN EIN BISSCHEN FARBE NICHT SCHADEN - WIE DAS SCHÖNE ABGETÖNTE PINK AUS ENGLAND VON LITTLE GREENE.
FOTO: LITTLE GREENE

WELCHE FARBE DARF ES SEIN? FARROW & BALL BRACHTE 2022 GLEICH ELF NEU ENTWICKELTE NUANCEN AUF DEN MARKT.
FOTO: FARROW & BALL

Doch verbiegen sollte man sich auch nicht, nur weil Farben derzeit „in" sind: Wer unsicher ist, kann erstmal nur eine Akzentwand streichen und sich langsam vortasten. Dasselbe gilt für die Farbwahl: Wichtig ist, dass die Farben zur Persönlichkeit passen und weitgehend auch den Lieblingsfarben entsprechen. Sonst können die Räume schnell fremd wirken. Zuletzt gilt es noch, den passenden Hersteller zu finden. Sowohl deutsche, alteingesessene Unternehmen wie Alpina oder Brillux (die auch die „Schöner Wohnen"-Farben produzieren) als auch Caparol bieten interessante Kollektionen. Für die junge Serie „Caparol Icons" etwa hat sich ein Team aus Trendforscherinnen, Kunsthistorikern, Innenarchitektinnen und Koloristen ausführlich den Themen Zeitgeist und Raumkultur gewidmet. Herausgekommen ist eine Kollektion aus 120 Farbikonen – jede mit einer eigenen Identität, Geschichte und

FORTSETZUNG AUF SEITE 8

Neues Wohnen in Laim-Westend

WEst

Wohnquartier WEst: Wohnqualität mit besten Perspektiven

- Zeitgemäße, moderne 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit hoher Wertigkeit
- Einladendes Interieur mit edlem Eichenparkett, modernen Bädern u.v.m.
- Terrassen, Loggien und Terrassen-Loggien als private Oasen des Rückzugs
- E-Ladestationen und Einstellplätze in der TG für mehr Komfort vor Ort
- Direkt an der U-Bahn-Station Westendstraße (U4/U5) und nur 10 Fahrminuten in die City
- Energieeffizienz dank KfW 55 (EnEV 2016) Standard

1-Zimmer-Wohnung, 7. OG/DG
34,72 m² Wfl. € 499.900,–

2-Zimmer-Wohnung, 5. OG
48,24 m² Wfl. € 629.900,–

3-Zimmer-Wohnung, 5. OG/DG
76,90 m² Wfl. € 989.900,–

4-Zimmer-Wohnung, 4. OG
96,20 m² Wfl. € 1.249.900,–

IM BAU

DIREKT AN DER U-BAHN-STATION WESTENDSTRASSE

U Tram BUS

- Nur 5 U-Bahn-Stationen zum Stachus
- Nur 6 Gehminuten zum nächsten Supermarkt
- Nur 7 Minuten mit dem Fahrrad zum Westpark

INFOCENTER
Wilhelm-Riehl-Straße
Fr + Sa + So
14 – 17 Uhr
mit Termin
oder Mo – Do
nach individueller Terminvereinbarung

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:
Thomas Hannemann
0163/312 31 58
Michael Scharrer
0171/642 44 68
Manfred Drömer
0176/61023497

Foto: shutterstock, ESB Professional
Abb. aus Sicht des Illustrators

gemeinsam mit investa REAL ESTATE

Tel 089/286500
www.baywobau.de

Baywobau®
... wir bauen Ihr Zuhause!

BESICHTIGUNG DER MUSTERWOHNUNG
AM SAMSTAG, DEN 21.01.2023 UND SONNTAG, DEN 22.01.2023,
VON 15 – 18 UHR

WOHNEN AM

NOCK|HER|BERG

SÜD

ES ERWARTET SIE EINE EXKLUSIV MÖBLIERTE 2,5-ZIMMER-DACHTERRASSENWOHNUNG MIT HELLEM AMBIENTE DURCH GROSSE FENSTERFRONTEN, OFFENEM WOHN-ESSBEREICH AUF GUT 32 M², EINEM EN-SUITE BAD UND SEPARATEM HOMEOFFICE.

2,5-ZI.-WHG., 6. OG/DG, 105,50 m² Wfl. € 1.640.000,–

Provisionsfreier Verkauf | TG-Stellplatz ab € 44.000,– | Bezugsfertig

Energiebedarfsrechnung vom 26.11.2019, BJ 2022, FW der SWM, Haus 1–7: Endenergiebedarf 61,8 kWh/(m²·a), EEK B

BERATUNG UND VERKAUF AN DER ECKE
WELFENSTRASSE / REGERSTRASSE, 81541 MÜNCHEN,
MO BIS SO VON 15 – 18 UHR ODER NACH VEREINBARUNG

WWW.HAUSBAU.DE | +49 89 9238-600

BAYERISCHE HAUSBAU
WERTE, DIE BLEIBEN.

einem symbolträchtigen Namen, wie etwa „Bubble Gum“, „Hipster“ oder – zum 1970er-Stil passend –„Poona“, „Flower Power“ oder „Psychedelic“. Seit einiger Zeit mischen auch Engländer im deutschen Farbgeschäft mit, darunter etwa Little Greene. Das Familienunternehmen für Farben und Tapeten mit eigener Fabrik in Nordwales setzt bei Produkten und der Produktion mit Überzeugung auf Nachhaltigkeit. Mit „Re:mix“ gibt es seit Kurzem sogar eine Kollektion aus übriggebliebenen und zurückgegebenen Farben. Zudem enthalten alle Little Greene-Rezepturen bis zu 40 Prozent mehr Pigmente als herkömmliche Farben und erreichen so eine besondere Farbtiefe und sehr hohe Deckkraft. Denn: Je komplexer die Pigmentierung, desto interessanter erscheint die Farbe dem Auge. Auch Farrow & Ball mit Sitz im englischen Dorset setzt seit 1946 auf traditionelle Herstellungsverfahren mit modernen Technologien, hochwertigsten Inhaltsstoffen und einem hohen Anteil an reichhaltigen Pigmenten, sodass mit diesen Farben äußerst intensive Farbtöne möglich sind. Markenzeichen der Manufaktur sind ungewöhnliche Produktnamen – in der neuen Kollektion „ColourByNature“ warten elf neue Farben entdeckt zu werden, darunter etwa „Kittiwake. Seevögel im Sonnenlicht“ (ein klares, kühles Blau) oder das satte Blau „Wine Dark. Eine umhüllende Atmosphäre“, inspiriert vom Mitternachtshimmel und perfekt dafür geeignet, einen intimen Raum zu kreieren. BB

DIESES BADEZIMMER KÖNNTE AUCH WÄHREND DER FLOWER-POWER-BEWEGUNG ENTWORFEN WORDEN SEIN - MIT EINER SPANNUNGSGELADENEN KOMBINATION DES FUCHSIA-TONS „UNTITLED PINK“ UND DEM CURRY-TON „POONA“ VON CAPAROL ICONS.
FOTO: CAPAROL ICONS

LITTLE GREENE LIEFERT MIT DER NEUEN KOLLEKTION „FOREST“ INSPIRATIONEN UND IDEEN, WIE GRÜNTÖNE IN JEDEM RAUM EINGESETZT WERDEN KÖNNEN.
FOTO: LITTLE GREENE

AUGSBURG-HOCHZOLL

HARMONISCH WOHNEN ZWISCHEN NATUR UND STADT

ZUG5PITZ
NATÜRLICH INDIVIDUELL.
WOHNEN IN AUGSBURG-HOCHZOLL.

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

ABBILDUNGERN AUS SICHT DES ILLUSTRATORS

2-Zimmer-Wohnung	EG	ca. 43 m² Wfl.	€ 355.700,–
3-Zimmer-Wohnung	1. OG	ca. 74 m² Wfl.	€ 539.700,–
4-Zimmer-DT-Wohnung	DG	ca. 140 m² Wfl.	€ 1.138.700,–

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

Wir bauen trotzdem. Für Sie.

Persönliche Beratung nach Terminvereinbarung:
Hauptsitz in der Schwangaustraße 29, 86163 Augsburg
Fon 0821 26 17 - | Hr. Graßl - 123 | Hr. Heß - 162 | Hr. Hübel - 164
KLAUS Wohnbau GmbH | www.klaus-wohnbau.de

KLAUS
WOHNBAU

UNBESCHRÄNKTER AUSBLICK: WÄHREND DAS DIREKTE MITTÄGLICHE SONNENLICHT ABPRALLT, ERREICHEN DIE NACHMITTAGSSTRAHLEN DAS INNERE DER GEBÄUDE.
VISUALISIERUNG: OBERALP GROUP

IM ZEICHEN DES SCHNEELEOPARDEN

Das neue Headquarter der Bergsportmarke **DYNAFIT** bei Kiefersfelden, geplant von Barozzi Veiga Architekten

Wer über den Berg ist, so sagt es das bekannte Sprichwort, der hat es geschafft. In diesem Beispiel hier trifft das Motto mehrfach zu: Das Label Dynafit mit seinem Schneeleoparden-Logo zählt zu den weltweit führenden Anbietern im Skitourensport, hat diese Disziplin mitbegründet und als Marke eine steile Karriere hingelegt. Zusammen mit der Dachmarke Salewa und weiteren Labels gehört Dynafit zur Oberalp Group, die ihren Sitz in Bozen hat, Heimat der Inhaberfamilie Oberrauch.

Wer über den Brenner gen Süden fährt, passiert südlich von Bozen den markanten Komplex des Salewa Headquarters ganz in Nähe der Autobahn. Die kantigen, gläsernen Bergtürme wurden 2011 fertig gestellt, sie sollen die Bergwelt der Dolomiten symbolisieren. Mit einer Höhe von 50 Metern setzt sich der Komplex aus einem Konglomerat von Quadern und polygonalen Baukörpern zusammen, die rund 30.000 Quadratmeter umfassen, mit Büros und Lagerhallen, mit Kindergarten und Kletterhalle, geplant von den beiden Mailänder Architekturbüros Cino Zucchi und Park Associati.

Bergsport ist noch immer ein Wachstumsmarkt, erst recht das Skitourengehen. Diesem Aufwärtstrend setzt die Oberalp Group nun mit einem nagelneuen Headquarter für das Label Dynafit ein visuelles Zeichen und dehnt zudem die architektonische Expansion auf den Norden des Alpenhauptkamms aus – über den Berg also. Und wer auf der Rückkehr vom Gardasee die Grenze zwischen Österreich und Deutschland passiert, dem stechen künftig bei Kiefersfelden zwei hell leuchtende Bergzacken ins Auge, die derzeit im Bau sind. Spatenstich war im Februar 2022. Eine halbtransparente Hülle in klarem Weiß, den Schnee symbolisierend, umgibt die beiden 30 Meter hohen Türme, die vom spanischen Architekturbüro Barozzi Veiga aus Barcelona konzipiert wurden.

Und diese Haut hat es in sich: Die komplexe Fassadenstruktur aus Metall und Glas verfügt über Photovoltaik und verschattet im Sommer die Innenräume. Der Winkel der Streben der Außenhaut mit ihrem Metallgewebe ist dabei derart angelegt, dass er den Blick von innen nach außen ermöglicht und gleichzeitig dafür sorgt, dass mittags die direkten Sonnenstrahlen abprallen, während das Licht der späten, tieferstehenden Nachmittagssonne seinen Eingang ins Innere findet.

DIE VERSCHATTUNGSELEMENTE DER FASSADENSTRUKTUR LASSEN DAS TAGESLICHT EIN, REDUZIEREN DABEI ABER UNERWÜNSCHTE SOLARE WÄRMEGEWINNE.
VISUALISIERUNG: OBERALP GROUP

DIE FARBE DES SCHNEES STAND PATE FÜR DIE HELLE AUSSENHÜLLE DER BEIDEN MARKANT AUFRAGENDEN TÜRME IN FORM EINES DREIECKS. AN DER TURMSPITZE PRANGT DAS DYNAFIT-LOGO IN FORM EINES SCHNEELEOPARDEN.
VISUALISIERUNG: OBERALP GROUP

ALPINER LEUCHTTURM: AUCH BEI NACHT LENKEN DIE SCHIMMERNDEN BAUKÖRPER AN DER GRENZE ZWISCHEN ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND DIE BLICKE AUF SICH.
VISUALISIERUNG: OBERALP GROUP

Neun Architekturbüros waren zum internationalen Wettbewerb geladen, darunter große Namen wie Snøhetta aus Norwegen, Muck Petzet Architekten aus München, Barozzi Veiga aus Spanien, Roman Delugan aus Wien und Peter Pichler aus Mailand. Die Gewinner, die preisgekrönten Architekten Fabrizio Barozzi und Alberto Veiga aus Barcelona, punkteten bisher mit internationalen Kultur- und Bildungsgebäuden: In Deutschland planten sie die Musikschule Karlsruhe, das Kunstmuseum Dresden und Büros des Deutschen Bundestages. Grundlegend sei es den Architekten wichtig, „auf emotionaler Ebene wahr genommen zu werden".

„Wir haben die Landschaft von Kiefersfelden gelesen und sie mit den Markenwerten der Marke Dynafit in einen Zusammenhang gestellt. Die beiden Dreiecke konkurrieren nicht mit den Bergen oder der Umgebung, sondern halten sich auf das Wesentliche konzentriert", sagt Alberto Veiga, Jahrgang 1973. Der Bau namens „Dynafit Experience" ist somit ein illustres Beispiel für „Corporate Architecture". Gemäß Bauplan umfasst er 5675 Quadratmeter Nettofläche bei einer Grundstücksfläche von 8190 Quadratmetern. Im Inneren finden sich eine eigene Markenerlebniswelt, öffentliche und private Bereiche, ein Flagshipstore, ein Restaurant, eine Kantine und eine Kindertagesstätte, Büroräume und ein Labor zur Entwicklung von Skibindungen. Zu Beginn wurden die Kosten für das Projekt auf 20 Millionen geschätzt, fertiggestellt werden soll es nach 18 Monaten Bauzeit im Herbst 2023. Bisher wurde die Marke Dynafit vom Standort in Aschheim bei München gesteuert. FHO

AIGNER IMMOBILIEN

LEISTUNGSBILANZ 2022*

627
VERMITTELTE VERTRÄGE

ÜBER **€ 430 Mio.**
OBJEKTVOLUMEN

25.498
EINGEGANGENE KAUFANFRAGEN

2.318
IMMOBILIEN-BEWERTUNGEN

35.394
AKTUELL GEPRÜFTE VORGEMERKTE KAUFINTERESSENTEN

6.122
BESICHTIGUNGEN

151
MITARBEITER

* Stichtag 31.12.2022

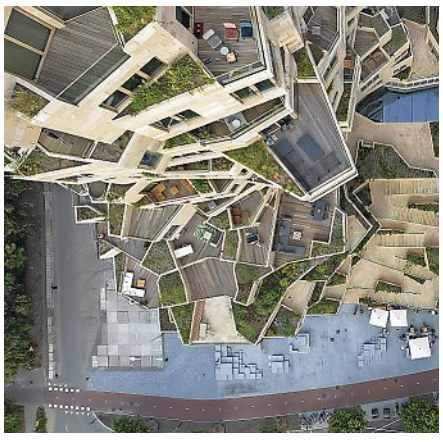
Aigner Immobilien GmbH | Tel. (089) 17 87 87 - 0 | info@aigner-immobilien.de | www.aigner-immobilien.de
Systemzentrale in Sendling, weitere Filialen: Nymphenburg, Lehel, Bogenhausen, Schwabing, Pullach, Starnberg, Dachau
– Coming soon: weitere Standorteröffnung im Sommer 2023! –

WIE AUS EINEM TRAUM

Ein neues **WOHNQUARTIER** in Amsterdam punktet mit computergenerierter Architektur und grünem Gewand

Was für ein Quartier! Diese futuristische Wohnsiedlung wirkt wie eine Szenerie aus einem Traum und ist dennoch Realität. Mit dem 2022 fertiggestellten „Valley Amsterdam“ hat das niederländische Architekturbüro MVRDV, das bereits mit anderen Projekten mit kühner Architektur und auch in München mit dem Werk-12-Gebäude am Ostbahnhof von sich reden machte, wieder einmal ein äußerst interessantes Projekt abgeschlossen. Und es ist nicht nur spektakulär, sondern auch sehr grün: Der Landschaftsarchitekt Piet Oudolf entwickelte dafür eigens eine Matrix, um die richtigen Pflanzen für jeden Standort im Gebäude auszuwählen. Faktoren wie Wind, Sonnenlicht, Temperatur und Pflege spielten dabei eine große Rolle:

Zusammengefügt wie ein Puzzle



SPEKTAKULÄR UND GRÜN ZUGLEICH: DAS NEUBAUPROJEKT THE VALLEY VON MVRDV IN AMSTERDAM.
FOTO: MVRDV/OSSIP VAN DUIVENBODE

AUS DER VOGELPERSPEKTIVE OFFENBART SICH DIE GANZE ARCHITEKTONISCHE VIELFALT.
FOTO: MVRDV/OSSIP VAN DUIVENBODE

EIN AUSGEKLÜGELTES GRÜNKONZEPT IST INKLUSIVE.
FOTO: MVRDV/OSSIP VAN DUIVENBODE

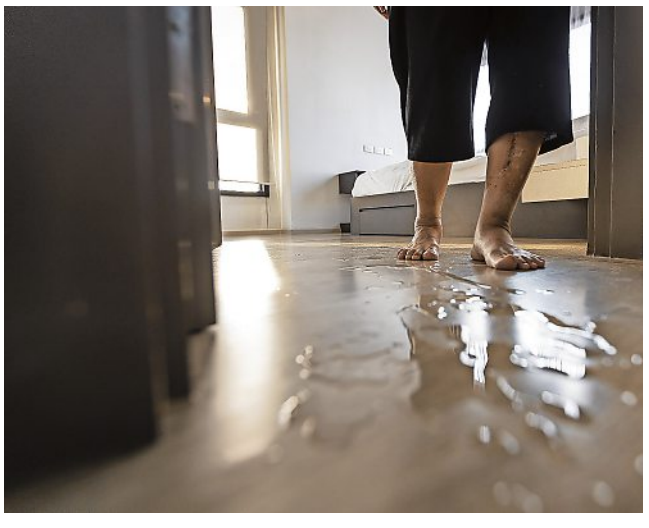
So finden sich Bäume vor allem in den unteren Stockwerken, während in den oberen Stockwerken hauptsächlich kleine Pflanzen stehen. Insgesamt sind in den Natursteinkübeln mehr als 220 verschiedene Pflanzenarten, darunter 271 junge Bäume und Sträucher und etwa 13.500 kleinere Pflanzen, untergebracht. Mit dem weiteren Wachstum der Bepflanzung wird das Gebäude in den kommenden Jahren zu einem üppigen Erscheinungsbild heranreifen. Durch Vogel- und Fledermauskästen sowie verschiedene Bienen- und Insektenhotels wird die Artenvielfalt dieser Landschaft weiter gefördert. Damit nicht jeder Bewohner selbst gießen muss, werden die Bäume und Pflanzen auf den Terrassen durch ein automatisches Bewässerungssystem gepflegt. Doch zurück zur Architektur: Das auffällige Design des Gebäudes entstand mithilfe einer 3D-Software, in die die Architekten Anforderungen an Tageslicht, Aussicht, Kühllast und Lärmbelastung eingegeben haben. Das Ergebnis waren unregelmäßig geformte Fassaden mit verschiedensten Winkeln, wobei die Natursteinverkleidungen wie ein Puzzle zusammengefügt wurden. BB

IHR GUTES RECHT

AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt: Verjährung von Schadensersatzansprüchen

Wann verjähren Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter? § 548 BGB sieht eine sechsmonatige Verjährungsfrist nach Auszug des Mieters oder der Mieterin vor. Diese gesetzliche Vorgabe gilt unter Umständen auch dann, wenn der Schaden bereits vor mehr als 30 Jahren entstanden ist, wie ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) zeigt.

Und darum ging es, wie auf www.haufe.de/recht, auf rsw.beck.de/aktuell und auf juris.bundesgerichtshof.de nachzulesen ist: Die Vermieter verklagten die Mieterin sowie zwei Miterben des inzwischen verstorbenen Mieters einer sich im vierten Stock befindlichen Wohnung nach einem Wasserschaden auf rund 37.650 Euro Schadensersatz nebst Zinsen. Bereits vor 1984 hatten die damaligen Mieter die ursprünglichen Holzdielen ohne Fußbodenentwässerung im Bad durch einen Fliesenfußboden nebst Bodenabfluss ersetzt. Jedoch wurden diese Arbeiten nicht fachgerecht durchgeführt. Es fehlte eine Dichtung unter den Fliesen. Im Juli 2016, also mehr als dreißig Jahre später, drang in dem darunter gelegenen Badezimmer der Wohnung im dritten Stock schwallartig Wasser durch die Decke. Bei der Schadensbegutachtung stellte sich heraus, dass die Decke des Bads im dritten Stock einsturzgefährdet war. Denn im Lauf der Jahre waren etliche Deckenbalken durch die ständig eindringende Feuchtigkeit aus dem Bad im vierten Stock beschädigt worden. Die Kläger, die Vermieter, gaben an, die auf den Rollstuhl angewiesene Mieterin habe während der vergangenen zwanzig Jahre regelmäßig außerhalb der Badewanne über dem Bodenabfluss geduscht. Dadurch sei Wasser durch den unzureichend abgedichteten Fliesenboden in die darunter gelegene Holzkonstruktion eingedrungen. Das konnten sie aber nicht nachweisen. Die Beklagten, die Mieter, beriefen sich jedoch auf die Verjährungsfrist von dreißig Jahren. Sowohl das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg als auch das Landgericht Berlin wiesen die Klage ab. Die Begründung: Der Schadensersatzanspruch sei bereits verjährt. Die schadensursächliche Pflichtverletzung habe sich bereits vor 1984 und damit mehr als dreißig Jahre vor der Klageerhebung ereignet. Abzustellen sei auf die Verjährungshöchstfrist nach § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB. Das Landgericht ließ die Revision beim BGH zu.



WASSERSCHADEN: DIE VERJÄHRUNGSFRIST LÄUFT SECHS MONATE NACH AUSZUG DES MIETERS AB.
FOTO: ADOBE STOCK

Dieser sah den Fall jedoch anders: Nach seiner Auffassung gilt die dreißigjährige Verjährungsfrist des § 199 BGB im konkreten Fall nicht. „Denn danach verjähren sonstige, also andere als die in § 199 Abs. 2 BGB genannten Schadensersatzansprüche ohne Rücksicht auf ihre Entstehung beziehungsweise Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in dreißig Jahren von der Begehung der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an“, wie auf haufe.de nachzulesen ist. Daraus folgt für den BGH: § 548 BGB enthält eine Sonderregelung, die Vorrang vor den Vorschriften des § 199 Abs. 3 BGB hat. „Dies zeige sich unter anderem in der Gesetzessystematik, die die Verjährung nach § 199 BGB im Allgemeinen Teil des BGB ansiedle, während sich die Regelung der Verjährung der Schadensersatzansprüche des Vermieters nach § 548 BGB in den speziell für das Mietrecht bestimmten Sondervorschriften befinde.“, so haufe.de. Gemäß § 548 BGB geht die Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche des Vermieters mit dem Auszug des Mieters los und beträgt sechs Monate. Damit wird nach Auffassung des BGH berücksichtigt, dass ein Vermieter sich erst nach Auszug des Mieters ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Mängeln oder Schäden der Mietsache machen könne. Aus diesem Grunde habe der Gesetzgeber die Verjährung der Schadensersatzansprüche des Vermieters an den Zeitpunkt des Auszugs der Mieter aus der Wohnung geknüpft, und zwar unabhängig davon, wie lange eine den Schaden verursachende Pflichtverletzung des Mieters zurückliege. Nachdem der BGH zugunsten des Vermieters entschieden hat, muss der Fall erneut vor dem Landgericht Berlin verhandelt werden. DFR

(BGH, Urteil vom 29.9.2022, VIII ZR 132/20)

WOHNTRÄUME ZUM GREIFEN NAH!

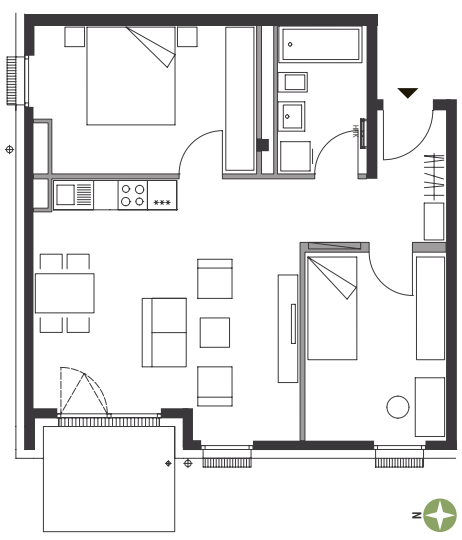
Freuen Sie sich auf attraktive 2- bis 4 -Zimmer-Eigentumswohnungen im Münchner Norden, idyllisch am Naturschutzgebiet Panzerwiese gelegen und dennoch bestens angebunden.

linden.park
MILBERTSHOFEN | AM HART

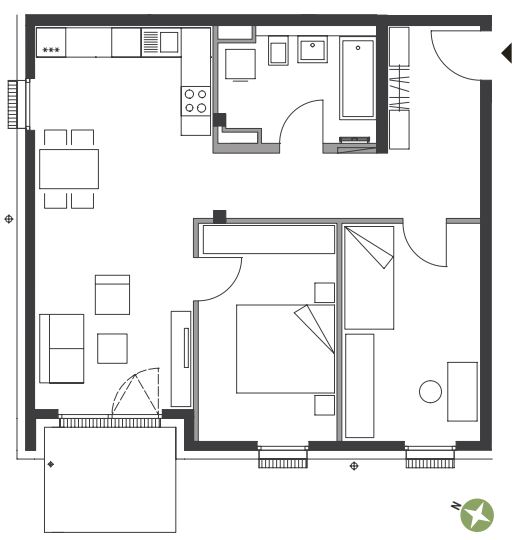
IM BAU

Abb. aus Sicht des Illustrators

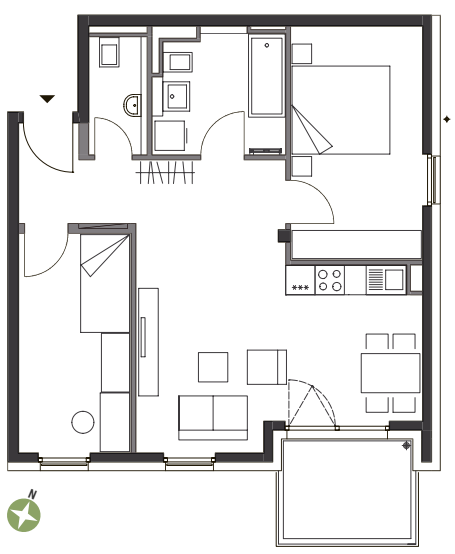
Nachweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG): Endenergiebedarf: 62 kWh/m²a. Fernwärmeversorgung mit KWK (Kraft-Wärme-Kopplung) Energieeffizienzklasse B



EG:
2-Zimmer-Wohnung,
ca. 60,84 m² Wfl.
€ 574.000,–



EG:
2-Zimmer-Wohnung,
ca. 45,16 m² Wfl.
€ 429.000,–



3. OG:
3-Zimmer-Wohnung,
ca. 66,52 m² Wfl.
€ 649.000,–

Persönliche Termine gerne nach telefonischer Absprache:
Tel. 089 / 710 409 116

CONCEPT BAU
SEIT 1982
40 JAHRE

LINDENPARK@CONCEPTBAU.DE
WWW.CONCEPTBAU.DE

DER PERFEKTE RAUM

TEIL 3: Das Schlafzimmer

Etwa ein Drittel unseres Lebens, also üblicherweise deutlich über 20 Jahre, verbringen wir mit Schlafen. Sieben Stunden am Stück gelten für Erwachsene als optimal und als Push für die Gesundheit. Deshalb sollte der Ort, an dem wir das Licht ausknipsen, auch ein ganz besonderer sein. Und das fängt schon damit an, sich einfach mal ganz auf seine Funktion zu konzentrieren: Schlafen als Hauptkriterium. Selbstverständlich ist das Schlafzimmer auch der Ort für körperliche Freuden und seine Klamotten muss man ja auch irgendwo unterbringen, das war es dann aber auch. Vollgestopfte Arbeitsecken, Schreibtische, die immerzu an Pflichten erinnern oder in die Ecke gezwängte Staubsauger oder Bügelbretter sind einem guten Raum- und somit Schlafgefühl nicht gerade förderlich. Selbst wenn alles hinter der Tür oder dem Schrank versteckt wird. Schlafzimmer sind keine Abstellkammern. Auch wenn man die Augen zu hat beim Schlafen. Zuvor hält man sich im Schlafzimmer meist länger auf, als einem bewusst ist. Vor allem wenn der Wohnraum begrenzt ist, sollte man schauen, dass man sich in jedem Zimmer wirklich gerne aufhält. Was die Möblierung anbelangt, gilt also auch: Weniger ist mehr. Ein komfortables Bett mit kleiner Ablagemöglichkeit, ein ausreichend großer Kleiderschrank, eventuell noch eine Sitzgelegenheit zum Anziehen und ein kleiner Schminkbereich – das genügt voll und ganz.

Schlafzimmer sind oft nicht die größten Räume in der Wohnung, aber ein paar Dinge lassen sich bestimmt verwirklichen. Ob das Bett nun tatsächlich immer nach Norden ausgerichtet sein sollte, um Schlafstörungen vorzubeugen, und dass man nach „Feng-Shui“ besser nicht unter einem Fenster schläft, das sollte jeder nach seinen persönlichen Vorlieben entscheiden. Handfester ist es sicher, das Bett nicht frei in den Raum, sondern für die Luftzirkulation und zur Geräuschvermeidung mit etwas Abstand zur Wand zu stellen – vielen gibt das auch ein Gefühl von Sicherheit. Gut ist es ferner, ausreichend Platz neben dem Bett zu haben. Es ist nicht schön, mit einem Gefühl der Enge einzuschlafen oder aufzustehen, und man muss auch immer bequem ein- und aussteigen können, selbst wenn man körperlich nicht eingeschränkt ist. Ähnliches gilt für die Platzierung des Kleiderschranks. Gut zugänglich ist einfach praktischer.

Vor allem im Altbau könnten geräuschvolle Wasserleitungen störend sein, dann besser eine andere Wand für das Bett wählen. Im Luftzug schläft es sich auch nicht besonders erholsam, eine Position genau zwischen Tür und Fenster ist also nicht so optimal. In Neubauten oder sanierten Wohnungen kann es sich lohnen, auf die Lüftungsanlage zu achten. Auch wenn diese heute kaum mehr Zugluft produzieren, könnten sich empfindliche Menschen von Luftströmen im Schlafbereich gestört fühlen.

EIN GROSSZÜGIGES RAUMGEFÜHL SORGT FÜR BESSERES EINSCHLAFEN.
FOTO: IPM-MÖBELWERKE A. DECKER

ALLES DA, OHNE VOLLGESTELLT ZU SEIN: „WENIGER IST MEHR“ GILT BEI DER SCHLAFZIMMER-MÖBLIERUNG.
FOTO: HÜLSTA

EIN KLARES FARBKONZEPT MACHT AUCH DUNKEL GEHALTENE SCHLAFZIMMER HARMONISCH.
FOTO: HÜSLER NEST

Wer den Platz zum Schlafen frei wählen kann, achtet natürlich darauf, dass er nicht unbedingt Richtung Straße liegt. Aber auch sonst kann man viel tun, um das Zimmer zum Wohlfühl-Raum zu machen. Unterm Strich entscheidet natürlich stets der persönliche Geschmack, dennoch trägt ein freundlich gestaltetes Schlafzimmer zur nötigen inneren Ruhe bei. Helle Farben, gedeckte Töne und die passende Bettwäsche wirken harmonischer als Knaller-Farben und wild zusammengewürfelte Textilien. Auch der Bodenbelag spielt eine wichtige Rolle. Gerade Allergiker brauchen Kurzflorteppiche oder Hartböden, die sich leicht reinigen lassen, und alle anderen werden Holz oder Kork unter den Füßen genauso zu schätzen lernen. Das Material fühlt sich gut an und wirkt sich positiv aufs Raumklima aus. Das gilt übrigens auch für einige Pflanzen. Vor allem, was die Luftfeuchtigkeit betrifft. Großblättrige Pflanzen wie Ficus oder Zyperngras helfen mit, in dem sie viel verdunsten. Stark duftende Gewächse empfehlen sich allerdings gar nicht fürs Schlafzimmer, denn nicht gereizte Nasen schlafen einfach besser. KUD

Ob im Lehel oder in Bogenhausen-Englschalking, wir haben für jeden das passende Eigenheim.

SEITZ16

Lehel
City-Wohnungen
www.seitz16.de

PLANKEN9

Bogenhausen-Englschalking
Stadthäuser
www.planken9.de

METROPOLIAN

Kontakt und provisionsfreier Verkauf
Metropolian Liegenschaften GmbH
sales@metropolian.de | +49 89 455 658 60
www.metropolian.de

ENDLICH STAUBFREI

So helfen **LUFTREINIGER** mit cleveren Filterkombinationen

Dreiundneunzig Prozent unserer Lebenszeit verbringen wir in Innenräumen – so der allgemein gültige Wert. Und im Laufe unseres Lebens veratmen wir durchschnittlich 300 Millionen Liter Luft, pro Tag etwa 12.000 Liter. Grund genug, sich der Sauberkeit der Raumluft zu widmen. Da sind die von Menschen auf natürlichem Weg ausgehenden Verunreinigungen, ferner flüchtige gasförmige Schadstoffe sowie Aerosole. Dagegen hilft es vor allem, die Räume regelmäßig zu lüften und auf baubiologisch schadstofffreie Ausstattung zu achten. Manchmal sind aber auch Baumaßnahmen nötig, um die Quellen der Verunreinigungen zu beseitigen. Was bleibt, sind höchst ärgerliche Untermieter in Form von Partikeln, Fasern und Stäuben. Da kann man staubsaugen, wischen, putzen und wedeln wieviel man will: Schon nach kurzer Zeit setzt sich überall ein feiner Film an Feststoffen ab und wird bei jeder Bewegung aufgewirbelt. Und sorgt eine Bodenheizung für wohlige Wärme, halten sich die feinen Teilchen größtenteils dauerhaft in der Schwebe und werden eingeatmet.

Die Partikelgrößen sind unterschiedlich, manche fürs Auge unsichtbar wie etwa Viren und Bakterien, viele aber durchaus optisch wahrnehmbar. Die am häufigsten vorkommenden Partikel sind Zementstaub, Schimmelpilzsporen, Pollen, Kohlenstaub, Metallstaub, Mehlstaub, Bakterien, Milbenallergene, Porzellanstaub, Asbeststaub, Tabakrauch, Diesel-Feinstaub, Ruß, Viren etc. Teilweise finden sich die Staubquellen in den Innenräumen selbst, teilweise gelangen die Partikel beim Lüften von außen herein. Eine chemisch-analytische Untersuchung von Staubproben liefert meist Hinweise auf die Quellen der Verunreinigungen. Das können ältere Holzschutzmittel oder Woll-Teppichböden sein, aber auch Klebstoffe, Anstriche, Dichtungsmassen oder Elektrogeräte. Altes Holzparkett staubt, offener Kamin sowieso, Staub einiger Dämmstoffe ist sogar extrem gesundheitsschädigend. Hat der Wäschetrockner keine Abluftführung, bleibt der Staub in der Wohnung. Man sollte die Geräte daher regelmäßig aussaugen, aber auch der Staubsauger kann eine Staubquelle sein, wenn die Abluft nicht ausreichend gefiltert wird.

Was tun also? Wer ein Smarthome sein eigen nennt, hat vielleicht schon entsprechende Filtersysteme in der Lüftungsanlage installieren lassen. Die Anzahl der so ausgestatteten Wohnräume ist aber noch gering. Die analogen Bewohner öffnen die Fenster und lüften. Das ist auf alle Fälle richtig, denn die Partikelbelastung ist außen immer geringer als innen. Querlüften mit Durchzug ist am sinnvollsten.

In trockenen Räumen können Luftbefeuchter etwas Abhilfe schaffen, denn die Feuchtigkeit bindet manche Partikel (beispielsweise Pollen), die dadurch zu Boden sinken und leichter entfernt werden können. Es bleiben aber noch genügend Partikel in der Luft, gegen die kein Kraut gewachsen ist. Fast. Mehrstufige Filtersysteme vermögen einen wichtigen Beitrag zur Lufthygiene zu leisten. Die Geräte saugen die Raumluft ein, lassen sie durch diverse Filter strömen und geben die gereinigte Luft wieder an den Raum ab. Die Filter sind entscheidend. Ideal ist eine Kombination aus mehreren Filtern, die auf unterschiedliche Art und Größe der Partikel ausgerichtet sind. Viele Geräte nutzen die Kombifilter des kalifornischen Herstellers Hepa, dessen System 99,97 Prozent kleinster Partikel (ab 0,3 Mikrometer) herauszufiltern vermag. Der Handel bietet eine Reihe an stationären wie mobilen Luftreinigern. Beim Kauf sollte man darauf achten, dass deren Kapazität der Raumgröße entspricht. Außerdem sollten Lautstärke, Energieverbrauch, aber vor allem auch die Effizienz unbedingt berücksichtigt werden. Der Ludwigsburger Hersteller Mann+Hummel etwa bietet hocheffiziente mobile wie stationäre Raumluftreiniger für Räume von 40 bis 200 Quadratmetern Fläche. Schon das kleinste Gerät (OurAir SQ 500) hat einen Luftdurchsatz von bis zu 500 Kubikmetern pro Stunde und verspricht Wirksamkeit gegen Corona-, Influenza- und andere Viren. Preis: etwa 700 Euro.

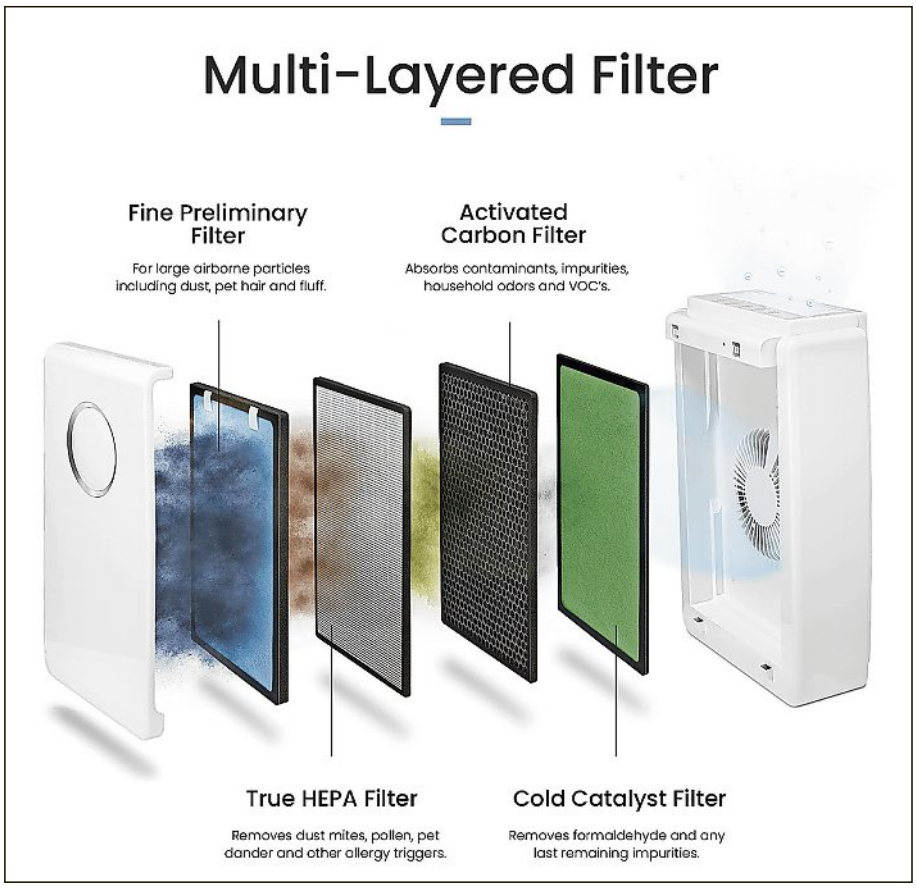
PALM

STAUBSAUGEN LINDERT DAS PROBLEM.
FOTO: PIXABAY

ABER DAUERHAFT EFFIZIENT SIND ELEKTRISCHE LUFTREINIGER.
FOTO: MANN+HUMMEL

DER US-AMERIKANISCHE HERSTELLER HEPA LIEFERT DAFÜR EINE EFFEKTIVE ZUTAT: EINEN KOMBIFILTER, DER HOCHEFFIZIENT 99,97 PROZENT DER PARTIKEL HERAUSFILTERT.
FOTO: HEPA

UND MANCHMAL HILFT DOCH NUR NASSWISCHEN.
FOTO: PIXABAY/MYRIAMS-FOTOS



PUTZBRUNN BEI MÜNCHEN

Illustrative Darstellung

apfelwiese putzbrunn
IDYLLISCH & STADTNAH

Moderne Eigentumswohnungen & Haus-im-Haus-Varianten in Putzbrunn bei München

KfW 55, Tiefgarage, **wohngesunde Baustoffe** für echtes Wohlfühlklima, Rohbau in **Ziegel-Massivbauweise**, **umweltfreundliche Holz-Pellet-heizung**, alle Wohnungen mit Lift erreichbar, hochwertige und zeitlose Ausstattung.

Illustrative Darstellung

Wohnungsbeispiele

2 Zimmer	OG	Balkon	Wohnfläche	59,02 m²	EUR	599.000,–
3 Zimmer	OG	Balkon	Wohnfläche	81,78 m²	EUR	799.000,–
4 Zimmer	EG	Terrasse und Garten	Wohnfläche	110,10 m²	EUR	999.000,–

Beratung & Besichtigung nach telefonischer Vereinbarung im Infocenter, Solalindenstraße 4, 85640 Putzbrunn. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

MEHR ERFAHREN

www.apfelwiese-putzbrunn.de

PÖTTINGER IMMOBILIENGRUPPE
85 JAHRE ERFOLGREICH BAUEN

Infotelefon 0 89 - 60 81 09 - 40
info@putzbrunn-apfelwiese.de
Pöttinger Immobiliengruppe | Prinz-Otto-Straße 13 | 85521 Ottobrunn

DER GROSSE UNTERSCHIED

Wer zahlt für den **HEIZUNGSAUSTAUSCH?**

Auch wenn im Mietvertrag steht, dass Vermieter für Instandhaltungsarbeiten aufkommen müssen, ist es aktuell für Nicht-Fachleute schwierig zu entscheiden, ob der Heizungsaustausch Sache des Vermieters ist oder ob dieser die Kosten auf die Mieter umlegen kann. Mit anderen Worten: Handelt es sich um eine Instandsetzungs- oder eine Modernisierungsmaßnahme? Auf anwaltsregister.de finden sich Antworten auf diese knifflige Frage.Für die mit der Instandhaltung verbundenen Kosten ist grundsätzlich der Vermieter zuständig, nur die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen kann er über die Modernisierungsmieterhöhung auf die Mieter abwälzen, derzeit sind das maximal acht Prozent der entstandenen Kosten pro Jahr. Als Instandhaltung gilt, wenn die Funktionsfähigkeit einer Heizung erhalten oder wiederhergestellt werden soll/muss. Als Modernisierungen gelten „Baumaßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache erhöhen oder die helfen, Energie einzusparen“, heißt es beim Deutschen Mieterbund (DMB). Tauscht ein Vermieter beispielsweise die gesamte Heizung aus und vermeidet damit fällige Instandhaltungsarbeiten, so müssen die in Sachen Instandhaltung eingesparten Kosten anteilig von den Modernisierungskosten abgezogen werden. Auch wenn Instandhaltungsarbeiten im Zuge der Modernisierung mit erledigt werden, dürfen diese Kosten nicht in die Modernisierungskosten eingerechnet werden. „Die eingesparten und von den Modernisierungskosten abzuziehenden Instandhaltungsanteile müssen geschätzt werden und sind nachvollziehbar darzulegen“, weiß der DMB. Die abzuziehenden Kosten zu ermitteln, kann aber kompliziert werden, denn dazu müsse man das Anschaffungsdatum, das Datum des Tauschs und die übliche technische Lebensdauer der Heizung kennen, so der DMB weiter. Anhaltspunkte für die Lebensdauer liefern demnach zum Beispiel Tabellenwerke von Sachverständigen oder Architekten.

Erhöht ein Vermieter nach einem Heizungstausch die Miete, ist er laut DMB verpflichtet nachzuweisen, dass die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung vorliegen, dass die Höhe der umlagefähigen Kosten stimmt und dass „die der Mieterhöhung zugrundeliegenden Kosten nicht auf der Erhaltung dienenden Maßnahmen beruhen“. Wer bei der Überprüfung der Modernisierungsmieterhöhung Unterstützung benötigt, kann sich beispielsweise an einen örtlichen Mieterverein (www.mieterbund.de) oder die Verbraucherzentrale Bundesverband (www.vzbv.de) wenden. Hier finden sich auch lokale Ansprechpartner. DFR

HEIZUNGSINSTANDHALTUNG ODER MODERNISIERUNG? DAS ENTSCHEIDET DARÜBER, WER FÜR DIE KOSTEN AUFKOMMT.
FOTO: ADOBE STOCK

VON KÜCHENIKONEN UND PUDRIGEN WÄNDEN

Der Callwey Verlag präsentiert die besten **WOHNIDEEN** der Profis

Vom anmutig gefalteten Küchenblock „Fold“ aus kupfern schillerndem Tombak, einer Messinglegierung mit Kupfer- und Zinkanteilen der „steininger.designers“ aus Österreich bis zur smarten Umgestaltung eines engen und dunklen Reihenhauses in New York mit pudriger Wandfarbe in Rosé durch das Studio Oink aus Leipzig – das neue Coffeetable-Book „Best of Interior 2022“ des Callwey Verlags gibt wieder zahlreichen ausgewählten Interiorprojekten eine Bühne. Einfach nur zum Schwelgen oder als Inspiration für das nächste Umbau- oder Wohnprojekt in den eigenen vier Wänden – hier zeigt sich ein ganzer Kosmos an innovativem und außergewöhnlichem Design, präsentiert von der Interior Expertin und freien Redakteurin im Bereich Wohnen, Design und Lifestyle Ute Laatz in Zusammenarbeit mit der deutschdänischen Designerin und Innenarchitektin Gesa Hansen. Über den wichtigsten Wohndesign-Award für Innenarchitekten und Interior Designer freut sich unter anderem auch das Studio Carlo Berlin Architektur & Interior Design, das eine Wohnung mitten in Berlin in ein Zuhause japanischer Kultur verwandelt hat. BB

Best of Interior 2022 –
Die besten Wohnideen der Profis
Callwey Verlag
Erscheinungsdatum: September 2022
Seitenanzahl: 336
ISBN: 978-3-7667-2585-1
59,95 Euro

IN BILD UND TEXT GIBT DAS UMFANGREICHE WOHNBUCH EINBLICKE IN 50 PRIVATE HÄUSER UND WOHNUNGEN.
FOTO: CALLWEY

THE MOUNTAINS.
THE LAKE.
THE PLACE TO LIVE.

REIFFENSTUELWEG 17
ROTTACH-EGERN, TEGERNSEE

EINZUG IN KÜRZE!
BESICHTIGUNGSTERMIN VEREINBAREN

AM TEGERNSEE UND SEINEN BEZAUBERNDEN ORTEN HERRSCHT EINE GANZ BESONDERE, FAST SCHON MAGISCHE ATMOSPHÄRE.

Rottach-Egern als „Place to be“ versprüht mit seiner wunderschönen Seepromenade einen einzigartigen Flair. Die Sonnenseite des Sees* bietet Ihnen einen außergewöhnlichen Mix aus hippen Weltklasse-Restaurants und bayerischem Brauchtum, aus Alpenpanorama und Beach Flair.

Durchdachte Exklusivität prägt alle Wohnräume Ihres neuen Zuhauses und lässt dabei Platz für Ihre Individualität. Große Fenstertüren aus Holz sorgen für offene und lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereiche, die geräumigen Masterbereiche mit En-Suite-Bad und begehbarer Ankleide schaffen Ihren persönlichen Rückzugsort. Ergänzt durch einen hochwertigen Parkettboden aus Eichenholz und einem optionalen Holzkamin werden die Räume mit warmer Gemütlichkeit gefüllt und auch die Bäder und Saunen schaffen eine Wellness-Atmosphäre.

DEM LEBENSGEFÜHL AM TEGERNSEE KANN SICH LETZTENDLICH KEINER ENTZIEHEN.

- Baubegleitende Immobilienprüfung durch DEKRA
- Provisionsfreier Verkauf direkt vom Bauträger
- 5 Wohneinheiten mit 3 bis 4 Zimmern
- Wohnflächen von etwa 116 bis 163 m²
- Vorhaltung Holzkamin
- Vorrüstung der Tiefgarage für E-Mobilität
- Zwei Minuten Spaziergang bis zur Seepromenade

*Der Tegernsee zählt übrigens zu den saubersten Seen Bayerns.

HOMES
Art of Living

Showroom München
Kurfürstenstraße 43
80801 München

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

LHOMES.de

Unsere Grundrisse finden sie hier

L HOMES
ist ein Unternehmen
der Leitner Gruppe

LEGAT
LIVING

AM SCHWABINGER BACH

SCHWABING
–
BEZUG ANFANG 2023
NAHE DEM ENGLISCHEN GARTEN
86 – 330 M² WOHNFLÄCHE

OPEN HOUSE
AM 11. FEBRUAR

MAX HÖFE

MAXVORSTADT
–
BEGINN TIEFBAU
IM UNI- / MUSEUMSVIERTEL
43 – 290 M² WOHNFLÄCHE

JOHANNIS PLATZ

AU-HAIDHAUSEN
–
BEGINN TIEFBAU
1 BIS 5 ZIMMER
31 – 172 M² WOHNFLÄCHE

HAUS KÖNIGSWIESE

ALTBOGENHAUSEN
–
BAUBEGINN IN KÜRZE
UMGEBEN VON ISAR &
MAXIMILIANSANLAGEN
49 – 280 M² WOHNFLÄCHE

T +49 89 540 42 67 31 · INFO@LEGAT-LIVING.DE

SCHWEDISCHE SCHEINWERFER

SIZE MATTERS: Der Leuchtenhersteller Wästberg aus Malmö komplettiert seine so konische wie ikonische CKR-Kollektion um ein Medium-Format

Warum Skandinavien-Licht so gut ankommt? Der Lehrmeister ist der arktische Winter, heißt es im hohen Norden, denn weil er viele Monate dauert, gibt er den Gestaltern Anlass für kreative Gegenmaßnahmen: Leuchten in allen Formen und Größen – in unerschöpflicher Vielfalt. Auf der Stockholm Design Week im September vergangenen Jahres stellte der Hersteller Wästberg aus der südlichen Hafenstadt ein weiteres Modell aus der Feder eines der profiliertesten Design- und Architekturbüros des Landes vor: Claesson Koivisto Rune (CKR).

Mit der kreativen Elite der Designszene zu arbeiten, gehört dabei zur DNA des Produzenten: Seit der Gründung im Jahr 2008 beauftragte Wästberg illustre Namen wie etwa David Chipperfield, Ilse Crawford, Nendo, John Pawson, Ingegerd Råman, Inga Sempé und Dirk Winkel – oder eben CKR, ein multidisziplinäres Studio aus Stockholm. Mit der Hängeleuchte „w151 Extra Large Pendant“ schuf das Designertrio den ausladenden Vorreiter des erhellenden Lichtgeschwaders, der weite Kreise ins Dunkel zu werfen vermag. Diesem stellten sie dann den filigranen Abkömmling namens „w201“ an die Seite, dessen Einsatz für Nischen und Ecken gedacht ist. Weil aller guten Dinge nun mal drei sind, füllt die Mittelgröße „w221“ mit ihrer ausgewogenen Form die bestehende Lücke und erhellt künftig Esszimmertische und Konferenztafeln. Wie die beiden Vorgänger ist sie ein Beispiel für stimmige Geometrie, Leichtigkeit und Präzision und ergänzt in ihrer Funktion das Lichtkonzept eines jeden Interieurs. Alle drei vereint die Nüchternheit klarer Linien, der dimmbare Lichtkegel aus warmweißem LED-Licht und der Körper aus Leicht-Aluminium. FHO

OB WIE HIER IN TIEFSCHWARZ UND VERKEHRSWEISS ODER IN ROTORANGE: „W221“ SETZT RÄUME INS RECHTE LICHT. KREATIVES QUARTETT: PRODUZENT MAGNUS WÄSTBERG (LINKS) MIT DEN ARCHITEKTEN MÅRTEN CLAESSON, EERO KOIVISTO UND OLA RUNE, UMSCHWIRRT VON IHREN KONISCHEN HÄNGELEUCHTEN. *FOTOS: WÄSTBERG/ANDY LIFFNER*

ANZEIGE

neho

Der faire Immobilienmakler

Trustpilot 4.7/5

1,75 %

Verkaufen Sie jetzt Ihre Immobilie

3.700+ Aufträge | 360° Full-Service

Hausverkauf - jetzt oder warten?

Wie die Immobilienagentur Neho die Immobilien ihrer Kunden jetzt zum höchsten Preis verkauft

Für die meisten Hausbesitzer ist der höchstmögliche Verkaufspreis die oberste Erwartung beim Immobilienverkauf*. Aber wie kann man sicher sein, dass eine Immobilienagentur auch wirklich zum besten Preis verkauft?

In unserer Region gibt es jetzt ein faires Maklerbüro, das beim Verkauf zum Bestpreis neue Maßstäbe setzt: Neho. Die ausgezeichneten Kundenbewertungen von durchschnittlich 4,7/5 Sternen auf Trustpilot sowie über 3.700 überzeugte Eigentümer insgesamt belegen, dass Neho das Ziel, zum besten Preis zu verkaufen, konsequent umsetzt.

Als erstes hat bei Neho der Käufer aufgrund der tiefen Provision mehr Budget für den Kaufpreis. Davon profitiert der Verkäufer: Denn der höhere Preis kompensiert die Verkäuferprovision, wodurch dieser unter dem Strich nichts zahlt.
Darüber hinaus liefert Neho ihren Kunden nicht nur eine präzise und marktnahe Bewertung, sondern hat auch einen umfassenden Prozess entwickelt, um in jeder Marktsituation den besten Preis zu erzielen. Erfahren Sie mehr über die Methodik der Agentur, die sich bei über 3.700 Eigentümern bewährt hat.

1. Für maximale Sichtbarkeit sorgen
Nach der erfolgten Bewertung sollte die Immobilie so vielen potenziellen Käufern wie möglich angeboten werden. Neho veröffentlicht Ihre Verkaufsanzeige deshalb auf den relevantesten Immobilienportalen in Deutschland und darüber hinaus bei der Schweizer Käuferbasis der Agentur mit mehr als 80.000 potenziellen Käufern. Diese Strategie von Neho führt im Durchschnitt zu zweistelligen Interessentenzahlen pro Immobilie.

2. Strukturierte Angebotsprozesse, um den besten Preis zu erzielen
Bei jedem Verkauf wird eine Vielzahl potenzieller Käufer angeworben. Wenn sich viele Käufer für dieselbe Immobilie interessieren, müssen sie sich durch ihr Angebot von der Masse abheben. Neho organisiert und moderiert den Bieterprozess und gewährleistet auf diese Weise den bestmöglichen Verkaufspreis.

3. Eine persönliche Begleitung
Ein Immobilienverkauf zum höchsten Preis ist auch dank der durchgehenden Begleitung während des gesamten Prozesses möglich. Neho verlangt zwar nur eine im Marktvergleich äußerst geringe Provision von 1,75 % jeweils vom Käufer und Verkäufer, dennoch ist jeder Verkauf einzigartig. Aus diesem Grund wird bei Neho jeder Eigentümer während des gesamten Prozesses von einem Team aus erfahrenen Fachleuten begleitet. Diese Betreuung ist zentral für die Aufrechterhaltung eines maximalen Engagements seitens der Käufer. Die Folge: bessere Angebote und damit ein Verkauf zum höchsten Preis in der aktuellen Marktlage.

** laut einer Studie, die von der Immobilienagentur Neho unter 500 Immobilienbesitzern durchgeführt wurde*

SEBASTIAN ERAGHI
sebastian.eraghi@neho.de
+49 3222 200 1163

NEHO.DE

Ihre Neho-Experten beraten Sie gerne.
Kontaktieren Sie uns jetzt.

Neho GmbH - Hermann-Reichelt-Str. 3 - 01109 Dresden

Formhaus.de

VORANKÜNDIGUNGEN

FORMHAUS erwartet Sie mit traumhaften Häusern, die Ihre Ansprüche an Lage, Stil und Qualität perfekt erfüllen: Zum Verlieben schöne Stadthäuser, smarte Doppelhaushälften oder moderne Einfamilienhäuser. Adressen in attraktiven Münchner Stadtvierteln oder im begehrten grünen Umland. Wo zieht es Sie hin?

Einladung zum Wohlfühlen.
Stilvolles Doppelhaus.

Projekt	HGW007
Adresse	Hans-Grässel-Weg 7a 81375 München
Objektart	Doppelhaushälften
Einheiten	2
Wohn-/Nutzfläche	ab 205 qm
Zimmeranzahl	5 Zimmer

Wahre Wohnwunder.
Drei Stadthäuser.

Projekt	STR035
Adresse	Streitbergstraße 35 81249 München
Objektart	Stadthäuser
Einheiten	3
Wohn-/Nutzfläche	ab 187 qm
Zimmeranzahl	5 Zimmer

Wohlfühlen pur.
Imposantes Doppelhaus.

Projekt	PFU016
Adresse	Pfundmayerstraße 16 81375 München
Objektart	Doppelhaushälften
Einheiten	2
Wohn-/Nutzfläche	ab 219 qm
Zimmeranzahl	ab 5 Zimmer

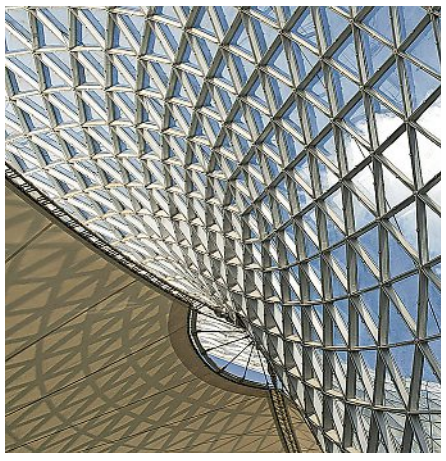
Stylisches Trio.
Häuser zum Verlieben.

Projekt	VSS040
Adresse	Vinzenz-Schüpfer-Straße 40 81475 München
Objektart	EFH, Doppelhaushälften
Einheiten	3
Wohn-/Nutzfläche	ab 150 qm
Zimmeranzahl	ab 4 Zimmer

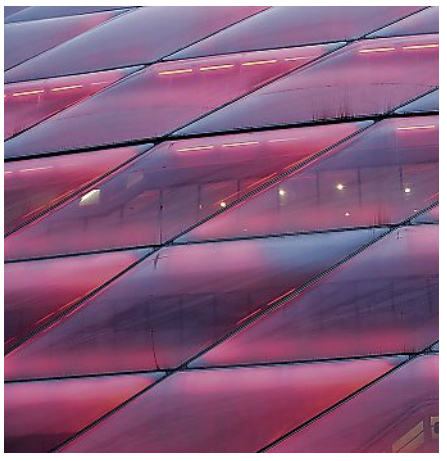
FORMHAUS Gesellschaft für Grundstücksentwicklung mbH
Platzl 1a | 80331 München | +49 89 5505 957 00 | vertrieb@formhaus.de | www.formhaus.de

IN HÜLLE UND FÜLLE

Flächenaufspannen statt Bauklotzschichten: Das Bauen mit **MEMBRANTECHNIK** kehrt zurück



DAS DEUTSCH-CHINESISCHE HAUS DER EXPO 2010 IN SHANGHAI IST EIN MEMBRANBAUWERK. DIE TRAGEKONSTRUKTION BESTEHT AUS RIESENBAMBUS.
FOTO: PIXABAY/H.BIESER



DIE 2005 VOLLENDETE ALLIANZ ARENA IN MÜNCHEN IST EINES DER GRÖSSTEN MEMBRANBAUWERKE.
FOTO: PIXABAY/FBHK

DER BOTANISCHE GARTEN „EDEN“ IN CORNWALL (GB) ZIEHT SEIT 2001 VIEL AUFMERKSAMKEIT AUF SICH.
FOTO: PIXABAY/PESTONES

DAS SCHWIMMZENTRUM DER OLYMPISCHEN SPIELE 2008 IN PEKING BESTEHT AUS 3500 ELEMENTEN AUS ETFE-FOLIE, VERGLEICHBAR ZUR ALLIANZ ARENA.
FOTO: PIXABAY/WERNI

BEHNISCH & PARTNER ÜBERSPANNTEN DIE SPORTSTÄTTEN FÜR DIE OLYMPIADE IN MÜNCHEN 1972 MIT MEMBRANZELTEN.
FOTO: PIXABAY/LUEDEM

Lange kaum noch beachtet, ist das Bauen mit Membranen wieder interessant geworden. Der botanische Garten bei Bodelva in Cornwall (GB) – mit geodätischen Kuppeln vom britischen Architekturbüro Nicholas Grimshaw 1995 bis 2001 erbaut und angelegt - bekam viel Aufmerksamkeit. Das Basler Architekturbüro Herzog & de Meuron folgte 2005 in München mit der Allianz Arena. Inzwischen entstehen Bauwerke unterschiedlichster Form als Membrankonstruktionen. Textile Einhausungen gehören zu den frühesten Formen eines menschgemachten Schutzraums. Angestoßen vom deutschen Architekten Frei Otto wandten sich Baumeister aber erst Mitte des vergangenen Jahrhunderts der ingenieurtechnisch komplexen Bauweise in Großformat zu. Die Überdachungen der Olympiasportstätten in München sind ein prominentes Beispiel. Normen und fundierte Regelwerke fehlen für den Membranbau bis heute, sodass der Einsatz dieser Bautechnik eine aufwendige Planung erfordert. Physikalische Berechnungen und Materialeigenschaften bilden dabei die Grundlage für die Formfindung. Das geringe Eigengewicht der Membranen bietet sich insbesondere für weitgespannte, freitragende Konstruktionen an. Sie können mobil und wandelbar sein. Zudem kommen sie als Klimahüllen zur Anwendung. Neue Werkstoffe – PVC (Polyvinylchlorid), Silikon, PTFE (Poly-Tetra-Fluorethylen) oder Fluorpolymer-Kunststofffolien aus ETFE (Ethylen-Tetrafluorethylen) – erlauben eine Reduktion der lasttragenden Sekundärbauteile – wenn nicht ohnehin rein pneumatisch – sodass die transluziden Membranen Tageslicht wie Sonnenwärme optimal nutzen können. Damit trägt die Membranbautechnik den Anforderungen heutiger Bauaufgaben vollumfänglich Rechnung. PALM

NACHHALTIGKEIT BEGINNT SCHON BEIM ENTWURF

Circular Design will den **LEBENSZYKLUS** von Produkten verlängern

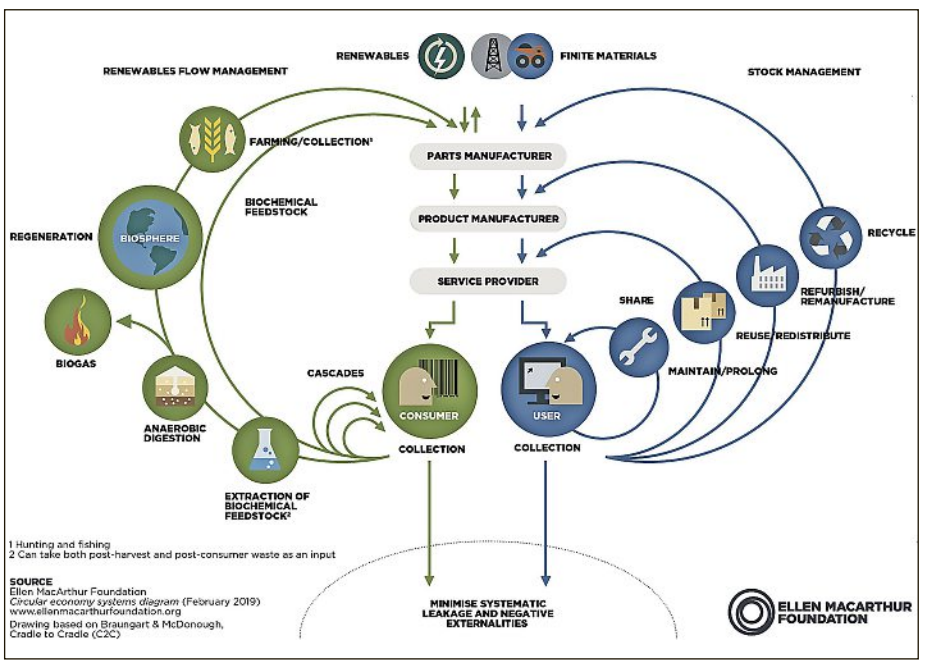
Es wurde Zeit, in Sachen Nachhaltigkeit und Klimaschutz dort anzusetzen, wo die meisten Probleme entstehen: In der Entwicklungsphase. „80 Prozent der Umweltauswirkungen eines Produkts werden in der Designphase festgelegt“, fand die Ellen McArthur Foundation heraus. Ein Anstoß dafür, Design neu zu denken. Circular Design heißt das Ergebnis. Das ist abgeleitet vom Begriff der Circular Economy eines Wirtschaftssystems, das auf natürlichen, regenerativen Ressourcen und Materialien wie Produkten, die in Kreisläufen gehalten werden, basiert, um Umweltbelastungen durch Neuproduktion und Abfall zu minimieren.

Bisher wurde Design nur in Bezug auf Ästhetik und Funktionalität betrachtet. Die Neubewertung unter dem Aspekt des CO_2-Fußabdrucks erfordert aber nicht nur ein Umdenken auf dem virtuellen Reißbrett. Auch neue Circular-Economy-Strategien wie Langlebigkeit, Reparatur, Sharing oder Produkt als Dienstleistung müssen in der Entwicklung eine Rolle spielen. Es geht darum, bei der Entwicklung eines Produkts oder einer Dienstleistung den Anfang für sich wiederholende Schleifen (Loops) zu setzen.

Ressourcen werden nur gemietet

Dabei müssen allerdings alle Beteiligten, vor allem auch die Verbraucher, ihren Teil beitragen, um das Ökosystem aufrecht zu erhalten.

Circular Design wendet sich also vom bisherigen User-Centered Design ab und beginnt bei der Herkunft der Ressourcen, die nach Möglichkeit künftig gegen eine Gebühr vom Rohstoffe abbauenden Unternehmen nur gemietet werden. Am Ende ihrer Lebenszeit können Produkte so entweder einer neuen Nutzung zugeführt oder vom Vermieter zurückgenommen werden, um die Rohstoffe per Recycling einem neuen Kreislauf zuzuführen. Die Umsetzung bleibt leider halbherzig. PALM



WIE DIE CIRCULAR ECONOMY (HIER IM SCHAUBILD) MUSS AUCH DAS CIRCULAR DESIGN BEREITS IM ENTWURF VERWERTUNGSKREISLÄUFE FÜR DIE MÖGLICHE-NACHHALTIGE NUTZUNG VORSEHEN.
FOTO: ELLEN MACARTHUR FOUNDATION

VILLA BRUNNBACH

FÜNF EXKLUSIVE WOHNUNGEN IM HERZOGPARK

Illustration

Alleinvertrieb & Beratung

DUKEN & v. WANGENHEIM

Ein Projekt der

infinitas

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

VOM MILITÄRGELÄNDE ZUM WOHNQUARTIER

Das Gebiet um den Olympiapark erhält mit dem **„SÜDLICHEN OBERWIESENFELD“** beachtlichen Zuwachs

611 WOHNUNGEN WIRD DAS QUARTIER EINMAL FÜR STAATSBEDIENSTETE ZUR VERFÜGUNG STELLEN. *VISUALISIERUNG: LÉONWOHLHAGE ARCHITEKTEN*

Der Norden Münchens ist vornehmlich von Neubaugebieten geprägt, deren architektonische Anmutung in dem damals zumeist unattraktiven Hochhausbau ihre Entfaltung zeigt. Besonders im Stadtteil Milbertshofen-Am Hart finden sich oftmals solche Gebäudekomplexe. Mittendrin ist das Areal Oberwiesenfeld, das einst als Kasernengelände, Artillerieübungsplatz und ab 1909 als Flugplatz fungierte. Inzwischen beherbergt der nördliche Teil Oberwiesenfelds den berühmten Münchner Olympiapark. Im Süden soll nun ebenfalls Großes entstehen. Für dieses Gebiet gibt die 1974 gegründete Stadibau GmbH, ein Wohnungsunternehmen des Freistaats Bayern, ein sieben Hektar großes Wohngebiet in Auftrag. Mit dem Projekt vervollständigt sie ihr Portfolio, bezahlbaren Wohnraum für Staatsbedienstete wie Polizisten oder andere Beschäftigte des Freistaats mit kleinem und mittleren Einkommen zu schaffen.

Bereits Ende 2019 beschloss die Stadt München ihr größtes staatliches Neubauvorhaben, das eigentlich schon 2022 für die ersten Bewohner bezugsfertig sein sollte. Aufgrund der derzeitigen Situation am Bau ließ sich allerdings das anvisierte Datum nicht einhalten. Dennoch sind die Baufortschritte deutlich zu erkennen. Der Ersteinzug wird nun im Mai kommenden Jahres erwartet.

Autofrei und nachhaltig

Im ersten Bauabschnitt konzipierte das Berliner Architekturbüro Léonwohlhage das Areal mit 342 Wohnungen, Tiefgaragen-Stellplätzen, Gewerbeflächen und zwei Kitas. Der zweite Bauabschnitt bringt dem Quartier die restlichen 269 Wohnungen mit einer Größe von anderthalb bis fünf Zimmern und einer weiteren Kindertagesstätte. Die vorsichtige Schätzung der Fertigstellung beläuft sich auf das Jahr 2024.

VON LINKS NACH RECHTS BEIM OFFIZIELLEN SPATENSTICH DES ZWEITEN BAUABSCHNITTS: BAUMINISTER CHRISTIAN BERNREITER, MINISTERPRÄSIDENT MARKUS SÖDER, HILDE LEON, GESCHÄFTSFÜHRERIN DES ARCHITEKTURBÜRO LÉONWOHLHAGE UND STADIBAU-GESCHÄFTSFÜHRER ANDREAS NIETSCH. FOTO: STEFFEN LEIPRECHT

DIE ARCHITEKTUR DER LÄNGLICHEN BAUKÖRPER NUTZT OPTIMAL DIE FLÄCHE AUS UND GESTATTET OBENDREIN AUSREICHEND PLATZ FÜR GROSSZÜGIGE BEGRÜNUNG. *VISUALISIERUNG: LÉONWOHLHAGE ARCHITEKTEN*

Die Gewichtung dieses Bauvorhabens wird anhand der Teilnehmenden beim Spatenstich für den zweiten Bauabschnitt im Juli letzten Jahres deutlich. Neben Bayerns Bauminister Christian Bernreiter, der Geschäftsführerin des Architekturbüros Léonwohlhage, Professorin Hilde Leon und Stadibau-Geschäftsführer Andreas Nietsch reihte sich Bayerns Ministerpräsident Markus Söder ein. „In München baut der Freistaat massiv Wohnungen, es geht mit großen Schritten voran“, zeigte sich Söder erfreut. „Bei dem Projekt in Oberwiesenfeld sehe ich ein gutes Signal für den Münchner Wohnungsmarkt.“

Ähnlich zufrieden äußerte sich Christian Bernreiter: „Die 611 Wohnungen sind barrierefrei geplant und haben Loggia, Balkon oder Terrasse. Die komplette Wohnanlage wird in einem energetisch hocheffizienten KfW-55-Standard als Ziegelbau errichtet, teilweise mit Fassadenbegrünung. Durch die Tiefgarage inklusive Ladestationen für E-Mobilität entsteht ein autofreies Quartier mit vielen Abstellplätzen für Fahrräder und Lastenräder.“ Das lässt sich der Freistaat einiges kosten. Er investiert rund 250 Millionen Euro in das Bauvorhaben.

In der Tat war es dem Bauherrn und den Architekten ein Anliegen, das Quartier einer so bewohnerfreundlichen wie nachhaltigen Architektur zu unterziehen. Das Konzept sieht eine komplett autofreie Zone sowie eine durchdachte Begrünungsstrategie etwa auf dem Dach der Tiefgarage vor. Die dortige Bepflanzung speichert das Regenwasser, was anschließend über die Verdunstung der Luft wieder zugeführt wird. So wird eine Überhitzung des Gebäudes verhindert. Außerdem ist die Fläche so geplant, dass selbst große Regenmengen aufgefangen werden können - angesichts der zunehmenden Starkregenereignisse ein wichtiger Faktor. Zusätzlich flankieren eine öffentliche Parkanlage und grüne Gartenhöfe die länglichen bis zu acht Stockwerke hohen Baukörper.

Ebenso gilt ein besonderes Augenmerk der Schallschutzfassade entlang der Schwere-Reiter-Strasse, deren Materialien auf effiziente Weise den Lärm des hohen Verkehrsaufkommens absorbieren und zudem frei von großem Wartungsaufwand sind. KKE

ERSTE REIHE
ISARHOCHUFER
GRAF IMMOBILIEN
T +49 89 66 67 68 90 I M sarah.bisada@grafimmo.de I www.grafimmo.de

VIERBEINIGER HELFER

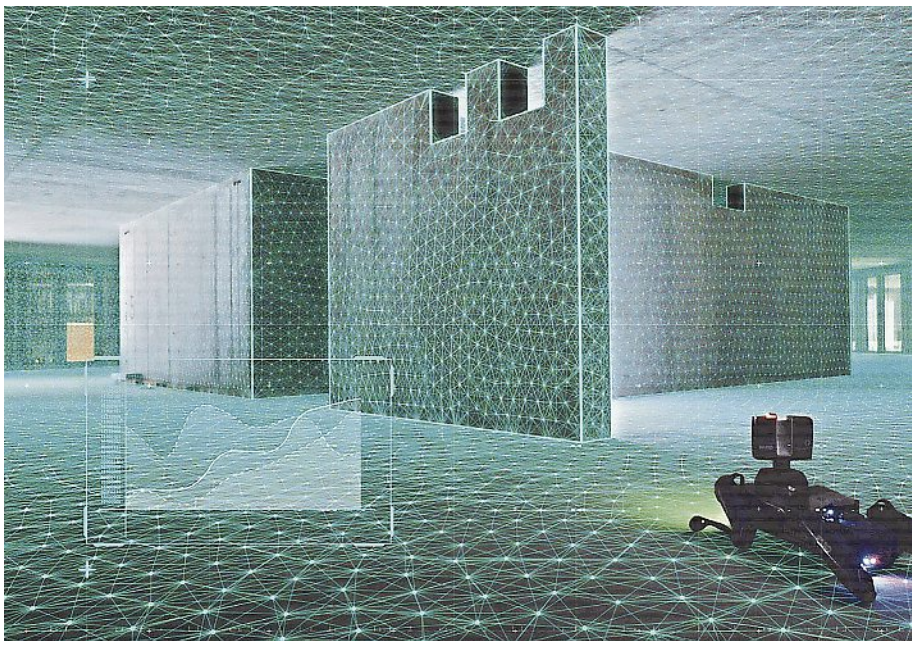
ROBOTERHUND „SPOT“ erobert die Baustellen und digitalisiert sie. Das soll die Abläufe verbessern.

Auf die Frage, wie oft es passiert, dass die Fertigstellung eines Bauvorhabens pünktlich erfolgt, antworten wohl über 90 Prozent mit „nie“. Insbesondere in der gegenwärtigen Situation befeuern Lieferengpässe, Personalmangel, Materialknappheit und Kostenexplosionen diese Einschätzung, die aber nicht immer richtig ist. Vergessen wird dabei zumeist, dass die Nichteinhaltung von Übergabeterminen durch fehlerhaftes Arbeiten auf der Baustelle die häufigste Ursache darstellt. Die Kommunikation zwischen Planern, Bauleitern und Handwerkern kann für große Missverständnisse sorgen. Doch jetzt schickt sich die Branche an, diesem Problem endlich die Stirn zu bieten. Mithilfe der sogenannten digitalen Baustelle wollen sie Fehlerquoten deutlich senken und möglichst sogar gänzlich ausschließen. Unter dem Namen Bauen 4.0 sollen zukünftig alle Bauabläufe über zentrale digitale Systeme abgewickelt werden, um jegliche Daten möglichst in Echtzeit an die beteiligten Gewerke zu übermitteln. Dafür nutzt man Laptops, Tablets oder Smartphones sowie speziell entwickelte Softwarelösungen. Das bedeutet keine aufwendig skizzierten Papierpläne mehr, die oft schon bei der Erstellung mitunter ihre Aktualität verloren hatten.

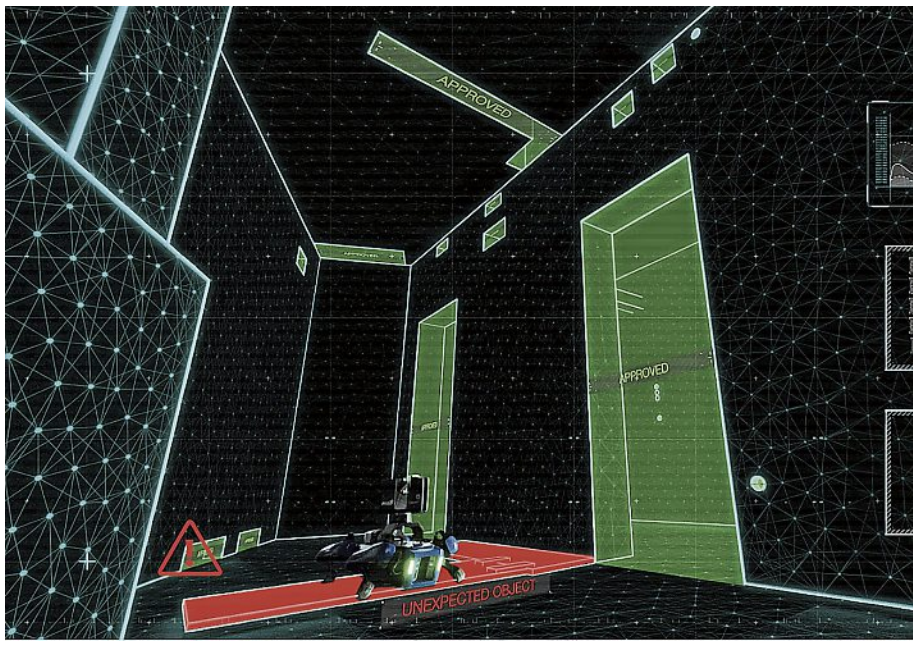
DER 73 KILO SCHWERE ROBODOG KANN MITTELS LASERSCANNER SEHEN UND NIMMT ALLE HINDERNISSE AUF DER BAUSTELLE SPIELEND LEICHT.
FOTO: DREES & SOMMER

Das Problem ist meist die Kommunikation

Die Feldversuche laufen hierzu bereits. Die Lösungen für mobile Baudokumentation, lückenlose Bauüberwachung oder koinzidente Planungskorrekturen zeigen schon in den Anfängen eine enorme Zeit- und Kostenersparnis, Arbeitserleichterung auf beiden Seiten, aber vor allem eine Qualitätssteigerung bei der Bauausführung. Mit Beginn der Digitalisierung auf dem Bau eröffnen sich immer mehr Möglichkeiten für diese Themenfelder. Allen voran der 3D-Druck, der zunehmend im Fertighausbau Einzug hält. Außerdem gewinnt das Internet-of-Things (IoT) auf der Baustelle an Bedeutung. Das ist zwar komplex, doch die Vernetzung und Anbindung an das Internet aller auf der Baustelle genutzten Geräte und Maschinen lässt den gesamten Kreislauf besser und obendrein effektiver aufeinander abstimmen. Mit der Robotik erhält ein zusätzlicher Bereich eine große Dynamik im Bauen. Eigentlich spielen Robotik-Systeme schon über drei Jahrzehnte eine Rolle wie etwa bei Deckenbohrungen, aber mit technologischen Neuheiten dehnen sich die Handlungsspielräume enorm aus.



DURCH DIE SCANFUNKTION ENTSTEHT EINE SOGENANNTE PUNKTWOLKE - EINE MILLIMETERGENAUE, GEOMETRISCH EXAKTE ABBILDUNG DER UMGEBUNG, DIE ALS GRUNDLAGE EINES DIGITALEN ZWILLINGS DIENT.
FOTO: BEHIND THE MASK



MIT DER GENAUEN VISUALISIERUNG DER UMGEBUNG WIRD DER SOLL-IST-ABGLEICH AUS PLANUNG UND TATSÄCHLICHEM BAUFORTSCHRITT ERLEICHTERT.
FOTO: BEHIND THE MASK

Robodog „Spot“– der digitale Bauhund

Den Fortschritt dokumentiert etwa die Entwicklung eines mit sechs Augen und Elektromotor ausgestatteten Roboterhundes, der unter anderem auf Baustellen zum Einsatz kommt. Seine vielen Talente versetzen ihn in die Lage, die (Bau-)Umgebung komplett zu scannen und damit die Datengrundlage für den digitalen Zwilling zu erstellen. Ein digitaler Zwilling ist sozusagen die 1:1-Spiegelung der physischen Vorlage. Er entsteht mittels einer 3D-Planungssoftware und dient den Beteiligten zur weiteren Bearbeitung für jegliche Bau- und Logistikprozesse. Das Planungs- und Beratungsunternehmen Drees & Sommer testet zum Beispiel seit einigen Monaten den Baustellengefährten während eigener Projekte, denn bis zum vollwertigen Einsatz stehen noch einige Lösungen für alltägliche Problemstellungen aus. Was der vom US-amerikanischen Robotikunternehmen Boston Dynamics entwickelte Robodog allerdings jetzt schon kann, ist verblüffend. Neben der Scanfunktion überwacht er die baulichen Veränderungen und bringt sich damit als Baustellendokumentator in Stellung. Gespeichert wird freilich nicht nur der Baustellenfortschritt, der Roboterhund erkennt obendrein, wenn Material zu Ende geht, Lieferkettenstörungen auftreten oder Engpässe bei den Gewerken drohen. Die meisten Erkenntnisse stammen aus seinem ersten Einsatz im neu gebauten Headquarter von Drees & Sommer in Stuttgart. Was der Roboter darüber hinaus können soll, beschreibt Teamleiter Wolfgang Kroll so: „Der Roboter soll einmal wichtige von unwichtigen Änderungen automatisiert erkennen.“ Bis Roboterhund „Spot“ autark seiner Aufgabe gewachsen sein wird, braucht es zwar noch etwas Geduld. Weit ist die Zukunft jedoch gewiss nicht mehr entfernt. KKE

50

GERSCHLAUER

Immobilienvermittlung seit 1972

15096: München – Laim

Helle und praktisch geschnittene 2-Zi.-Whg., Baujahr 1972, 58,44 m² Wfl., leerstehend, Loggia, EA-B, EEK-D, 123,8 kWh/m²a, Gas-Heizung, **KP € 389.000,- zzgl. 3,57 % Prov.**

15050: München – Moosach

Renovierungsbedürftige 3-Zi.-Whg. mit Südbalkon, 1.OG, Baujahr 1972, 80 m² Wfl., vermietet, TG, EA-V, EEK-C, 92 kWh/m²a, Fernwärme, **KP € 499.000,- zzgl. 3,57 % Prov.**

15048: München – Sendling

Gut geschnittene 3-Zi.-Wohnung m. Süd-Balkon, Baujahr 1963, 80,76 m² Wfl., vermietet, EA-V, EEK-D, 105 kWh/m²a, Gas-Heizung, **KP € 525.000,- zzgl. 3,57 % Prov.**

15083: München – Freiham

Neuwertige, ideal geschnittene 2-Zi.-Whg., Bj. 2019, 58,36 m² Wfl., leerstehend, Balkon, TG, EBK, EA-B, EEK-A, 46,6 kWh/m²a, Fernwärme, **KP € 575.000,- zzgl. 2,38 % Prov.**

15071: München – Forstenried

Gut geschnittene 3-Zi.-Wohnung, Baujahr 1971, 90 m² Wfl., vermietet, West-Loggia, EA-V, EEK-E, 136 kWh/m²a, Fernwärme, **KP € 600.000,- zzgl. 2,98 % Prov.**

15056: Taufkirchen

Sonnige 2-Zi.-DG-Whg., Bj. 1998, 66,5 m², großer Südbalkon, zentral, sehr ruhig, TG-Stellplatz, EBK, EA-V, Hackschnitzel, **KP € 565.000,- zzgl. 3,57 % Prov.**

15073: München – Blumenau

Helle und freundliche 4-Zi.-Garten-Whg. mit Souterrain, Bj. 1995, 112 m² Wfl., vermietet, Duplexstellpl., EBK, EA-V, EEK-B, 119 kWh/m²a, Gas-Heizung, **KP € 745.500,- zzgl. 3,57 % Prov.**

15089: München – Obermenzing

Erbpacht – bildschöne 6-Zimmer-DHH, Parknähe, Bj. 2003, ca. 155 m² Wfl., frei nach Vereinbarung, Gge., EA-V, EEK-A, 45 kWh/m²a, Gas-Heizung, **KP € 966.000,- zzgl. 2,38 % Prov.**

15061: München – Solln

Ausgesucht schöner Baugrund, Altbestand z. Abriss vorhanden, EA in Ausstellung, 645 m² § 34, UG+EG+OG+DG (k.VG), evtl. mögl. BK 15 x 17 m, **KP € 2,15 Mio. zzgl. 3,57 % Prov.**

15086: Poing

Sonniges 6-Zi.-Reiheneckhaus + Hobbyraum, Parklage, Bj. 2003, ca. 156 m² Wfl., TG, 2 Stellpl., EBK, EA-V, EEK-B, 67,4 kWh/m²a **KP € 1.149.000,- zzgl. 2,38 % Prov.**

15047: Erding

Investment – Zeitmiete + Gewerbe – starke Rendite! Bj. 1978 + 1991, möbliert vermietet, 1.499 m² Grund, 937 m² Gesamtfläche, EA in Erstellung, **KP € 2,48 Mio. zzgl. 3,57 % Prov.**

15074: Grafing bei München

Mehrfamilienhaus: 10 Parteien, ca. 925 m² Wfl., 1.524 m² Grund, 9 Gge´n, Bj. 1983/1991, Balkone u. Terrassen nach S/W, EA-V, EEK-D, 118,5 kWh/m²a, Öl-Heizung, **KP € 3,8 Mio. zzgl. 3,57 % Prov.**

mail@gerschlauer.de · www.gerschlauer.de · Tel. 089 749830-0

NAH AM WASSER GEBAUT

Italo-Flair plus maritime Anklänge: Seit den Anfängen der legendären **„HARRY‘S BAR“** in Venedig entwickelte der Cipriani-Clan ein weltweites Gastro- und Hotel-Imperium

Der 13. Mai 1931 ist ein historischer Tag in der Geschichte der Familie Cipriani: Es ist ein Mittwoch im Frühling, als Patriarch Giuseppe Arrigo Cipriani erstmals die Türen seiner „Harry‘s Bar“ in der venezianischen Calle Vallaresso öffnete. Ganze 45 Quadratmeter umfasste die ursprüngliche Bar. Elegante Hölzer, gediegener Steinboden, ein wohlproportionierter Bartresen, auf Hochglanz polierte Tische, funkelnde Gläser und schimmerndes Besteck – das Interieur wirkte so authentisch wie unaufdringlich. Auch der erstmals hier kredenzte Cocktail „Bellini“, ein Mix aus Prosecco und frischem Pfirsichmark, wurde ikonisch berühmt.

Heute erstreckt sich das Cipriani-Imperium dies- und jenseits des Atlantiks. Und seit damals, seit Giuseppe Arrigo Cipriani (1900 – 1980) einen reichen Amerikaner namens Harry Pickering aus Boston an der Bar des Hotel Europa bediente, pflegt man italo-amerikanische Beziehungen. Rückblende: Pickering benötigte Geld, Cipriani lieh es ihm, worauf Pickering die Summe später zuverlässig und mit Zinseszins zurückzahlte – das Startkapital für die berühmte „Harry‘s Bar“.

Jetset und Künstler tranken in Harry‘s Bar einen Bellini

Bald 100 Jahre ist das nun her. Seit damals gehen Künstler, Könige und Kapitalisten ein und aus. 2001 adelte das italienische Kulturministerium die „Harry‘s Bar“ als historische Landmarke. Obwohl das Objekt inzwischen verkauft ist, gibt es längst zahlreiche Dependancen. Zum Beispiel das „Hotel Cipriani“ in Venedig, das seit 1958 mit seinen Lüstern aus Murano-Glas, venezianischen Möbeln und Badezimmern aus Marmor zu den führenden Luxus-Adressen zählt.

1976 wurde das Hotel an die Orient-Express-Hotelgruppe verkauft. 2014 an die Belmond-Gruppe, dann an den französischen Luxuskonzern LVMH, doch der alte Glanz blieb erhalten. 1962 eröffnete Arrigo Cipriani zudem das Hotel „Villa Cipriani“ in Asolo in der italienischen Provinz Treviso. Später wagte er den Schritt über den großen Teich und gründete das „Harry Cipriani“ in New York City. Noch einmal später kam der heimische Ableger „Harry‘s Dolci“ 1981 am Fondamenta S. Biagio in Venedig dazu. Giuseppe Cipriani, 1965 in dritter Generation geboren, besitzt und betreibt inzwischen über 30 Gastro- und Hotel-Standorte weltweit, darunter Restaurants, Nachtclubs, Event Spaces, Hotels und Wohnimmobilien. Viele davon in Küstennähe.

Italienische Lebenskunst trifft auf US-Lässigkeit

In einem Interview mit dem Wall Street Journal sagte Giuseppe Cipriani einmal: „Ich stamme aus einer Stadt, die auf dem Wasser gebaut wurde, und es fühlt sich nicht gut an, wenn ich zuviel Zeit fernab davon verbringe.“ Seine Söhne Ignazio und Maggio erweiterten das US-Geschäft, eröffneten das Restaurant „Downtown Cipriani“ in SoHo, das „Cipriani 42nd Street“ in der Nähe der Grand Central Station und den „Rainbow Room“ im Rockefeller Center. Auch in Südamerika entstanden Dependancen, zum Beispiel in Buenos Aires.

Das Geheimnis des Erfolges liegt bis heute in italienischer Lebenskunst, verbunden mit Stilgefühl und einem Hauch amerikanischer Lässigkeit. So entwickelten die Brüder Ignazio und Maggio Cipriani 2021 den Private Member Club „Casa Cipriani“ nebst Hotel in einem Jugendstil-Fährterminal an der Südspitze Manhattans.

Unweit davon kreierten sie im Seaport District das „Mr. C Hotel Seaport“, eines von drei Mr. C Hotels in den Vereinigten Staaten. Das „C“steht natürlich für Cipriani. Mit seinen schimmernden Edelhölzern transportiert das Hotel mediterrane Leichtigkeit. Auch die Bullaugenfenster des „Mr. C Beverly Hills“ in Kalifornien und die Eleganz des „Mr. C Coconut Grove“ in Florida stehen für die Cipriani-DNA – weitere Standorte der Mr. C Häuser sind derzeit in der Alten und Neuen Welt geplant. FHO

SCHIMMERNE EDELHÖLZER, EDLER STEINBODEN: DIESE ZUTATEN ZIEHEN SICH DURCH DIE INTERIEURS DER MR. C HOTELS, HIER DIE LOBBY DES MR. C COCONUT GROVE, FLORIDA.
FOTO: LHW - LEADING HOTELS OF THE WORLD

SPEKTAKULÄR AM EAST RIVER ÜBERRASCHT DIESE LOCATION: DER PRIVATE MEMBER CLUB „CASA CIPRIANI“ RESIDIERT IN EINEM DENKMALGESCHÜTZTEN, NOCH IMMER BETRIEBENEN FÄHRTERMINAL AUS DER JUGENDSTILZEIT.
FOTO: FRANZISKA HORN

VON DER TERRASSE DES MR. C SEAPORT IN NEW YORK CITY SCHAUT MAN AUF DIE BROOKLYN BRIDGE UND DEN EAST RIVER.
FOTO: LHW - LEADING HOTELS OF THE WORLD

WOHNUNGEN
IN MÜNCHEN-HAAR

Inflationssicherer Sachwert | Optimale Lage & beste Vermietbarkeit | Außergewöhnliche Architektur | Sichere Mietrendite

SICHERER SACHWERT

NUR 15 MINUTEN BIS ZUR MÜNCHNER CITY

KAUFPREIS SCHON AB 349.900 €

MIT SACHWERTEN GEGEN DIE GELDENTWERTUNG

Tausendschön in München-Haar ist ein Wohnensemble mit außergewöhnlichen Investmentvorzügen und optimaler Verkehrsanbindung. Kompakte Wohnungsgrößen halten den Kapitalbedarf überschaubar und bieten in einer attraktiven Lage eine hohe Mietnachfrage durch Berufspendler. Nutzen Sie die Gelegenheit für einen langfristigen Wertzuwachs!

Darstellung aus Sicht des Illustrators - EA-B: GEG 2020, Fernwärme, 553 kWh/(m²a), Bj.: 2023, EEK: B

BHB

Öffnungszeiten Showroom
(ggb. Am Handwerkerhof 18, Haar)
Donnerstag 16–18 Uhr
Samstag & Sonntag 14–16 Uhr

www.bhb-bayern.de

JETZT TERMIN VEREINBAREN

089 641 928 29

ERBBAURECHT UNTER DER LUPE

Mogelpackung oder **ALTERNATIVE?** Alles, was man wissen muss

Grund und Boden sind zu einem raren Gut geworden, das „Häuschen im Grünen“ in Ballungsräumen zu einem Luxus-Objekt für Reiche. Schon bei den Kosten für das Grundstück kapitulieren viele potentielle Käufer. Für Investoren lohnt der Kauf und Bau meist nur, wenn sie entsprechend teuer die errichtete Immobilie verkaufen können. Hohe Baukosten führen dazu, dass Grundstücke unbebaut bleiben und Eigentümer sich an den rasant steigenden Bodenpreisen erfreuen.

Deutschland hinkt daher bei der Zahl der Wohneigentümer europaweit hinterher und belegt mit knapp über 50 Prozent den vorletzten Platz. Nur in der Schweiz ist die Quote von Haushalten, die in einer eigenen Immobilie leben, noch niedriger. Dabei wurde, um den Wohnungsbau zu fördern, bereits 1919 das „Erbbaurechtsgesetz“ beschlossen. Damit sollte nach dem Ersten Weltkrieg ein Instrument gegen Bodenspekulation geschaffen und finanziell Schwächergestellten die Möglichkeit zum Grunderwerb ermöglicht werden.

Ein Zurückhalten von Boden zur Spekulation ist nicht möglich, da sich der Erbpachtnehmer verpflichtet, das Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen. Hält er sich nicht daran oder verletzt andere vertragliche Vereinbarungen, kann der Erbpachtgeber eine Rückübertragung beanspruchen. Für das Recht, auf fremden Grund ein Haus zu errichten, zahlt der Bauherr pro Jahr einen Erbbauzins, der in der Regel drei bis sechs Prozent des Grundstückswertes entspricht. Abgeschlossen wird der Erbpachtvertrag für 30, 60 oder 99 Jahre. Er kann im beiderseitigem Einvernehmen verlängert werden. Für eine vorzeitige Kündigung bedarf es der Zustimmung beider Parteien. Allerdings kann der Erbpachtnehmer seine Immobilie mit dem bestehenden Erbpachtvertrag verkaufen und weitervererben. Bauliche Veränderungen, die eine Baugenehmigung erforderlich machen, müssen vom Erbpachtgeber grünes Licht bekommen.

Der Erbpachtgeber bleibt während der Laufzeit Eigentümer des Grundstückes, der Erbpachtnehmer hingegen Eigentümer seiner Immobilie. Nach Ablauf der vereinbarten Vertragszeit fallen sowohl das Grundstück als auch die darauf errichtete Immobilie an den Erbpachtgeber zurück. Allerdings muss er dafür dem Erbpachtnehmer eine Entschädigung zahlen, die sich auf mindestens zwei Drittel des Gebäudewerts zum jeweiligen Zeitpunkt beläuft. Eine höhere Entschädigung muss vertraglich vereinbart werden. Erbpachtverträge müssen notariell beglaubigt und ins Grundbuch eingetragen werden. Der Erbpachtnehmer wird in ein besonderes Erbbau-Grundbuch eingetragen, der Erbbaugeber verbleibt mit seiner Eintragung im herkömmlichen Grundbuch.

Grundstücke im Erbbaurecht werden häufig günstig von Kommunen, Kirchen und Stiftungen angeboten, die damit Familien die Möglichkeit geben möchten, ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung zu bauen. Die Nutzungsart ist aber nicht vorgeschrieben. Städte und Gemeinden etwa vergeben Erbbaurechte auch für Sportplätze, Geschäftshäuser oder Hotels. Einzige Bedingung ist, dass innerhalb einer festgelegten Frist ein Bauwerk errichtet wird. Kirchen und Kommunen dürfen häufig Grundstücke nicht gewinnbringend veräußern. Das Erbbaurecht ist daher für sie eine willkommene Möglichkeit dennoch Einnahmen zu erzielen.

Meist liegt der Erwerb einer Immobilie im Erbbaurecht rund 30 Prozent unter dem Marktpreis. Grunderwerbssteuer, Erschließungskosten und weitere Abgaben fallen ebenfalls an. Banken verlangen für den Erwerb im Erbbaurecht in der Regel einen höheren Anteil an Eigenkapital und die Tilgung muss oft schon 10 bis 15 Jahre vor Ablauf des Erbbauvertrages abgeschlossen sein. Für Käufer rechnet sich die Zinszahlung im Erbbaurecht in der Regel erst, wenn von steigenden Grundstückspreisen ausgegangen wird. Wer beispielsweise ein Grundstück mit einem Verkehrswert von 200.000 Euro erwirbt und vier Prozent Zinsen im Jahr zahlt, hat bereits nach 25 Jahren den Verkehrswert gezahlt, ohne den Grund zu besitzen. Bei steigenden Zinsen für Baukredite und Grundstücke könnte das Erbbaurecht dennoch eine Alternative sein, sich den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. SEP

DAS HÄUSCHEN IM GRÜNEN (OBEN) BLEIBT IN BALLUNGSRÄUMEN FÜR VIELE EIN WUNSCHTRAUM. FOTO: PIXABAY

EINEN ERBPACHTVERTRAG SOLLTE MAN GENAU STUDIEREN, BEVOR UNTERSCHRIEBEN WIRD. FOTO: PIXABAY

SEIT 1967 IHR PARTNER FÜR WOHNEIGENTUM IN MÜNCHEN UND UMGEBUNG

Die DEMOS Wohnbau GmbH zählt seit über fünf Jahrzehnten zu den führenden Anbietern von Neubau-Wohnimmobilien auf dem Münchner Immobilienmarkt. Zeitgemäße Architektur, gehobene Ausstattung, durchdachte Grundrisse, ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis und eine vielfach unter Beweis gestellte Qualität durch jahrzehntelange Erfahrung im Wohnungsbau zeichnen jedes Bauvorhaben der DEMOS aus – wir schaffen Raum zum Leben.

Patio
PASING

· 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
· Wohnflächen von ca. 31 m² bis ca. 142 m²
· Preise von € 368.000,- bis € 1.600.000,-

AQ
ALEXISQUARTIER
Das Duett

· 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
· Wohnflächen von ca. 27 m² bis ca. 121 m²
· Preise von € 376.000,- bis € 1.035.000,-

GRÜNFELD
FELDMOCHING

· 1- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen
· Wohnflächen von ca. 33 m² bis ca. 118 m²
· Preise von € 373.000,- bis € 1.128.000,-

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

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

DEMOS®

INDUSTRIAL STYLE NEU INTERPRETIERT

Das Gemeinschaftsprojekt Toelzer kombiniert ruhige Lage mit urbanem Flair

Gut 25 Jahre lang blieb das Areal in München-Obersendling der insolventen Maschinenbaufirma Deckel völlig ungenutzt. Der Bezirksausschuss kämpfte jahrelang um die Freigabe des Karrees zwischen der Boschetsrieder, Steiner, Plinganser und Tölzer Straße für Wohnungsbebauung. 2018 gab die Stadtverwaltung endlich grünes Licht. Die Umsetzung erfolgte erstaunlich schnell und ist bereits weit fortgeschritten. Der Verkauf der Eigentumswohnungen, deren Bau in Kooperation von Baywobau und Terrafinanz verantwortet wird, läuft schon seit geraumer Zeit, auch wenn der Einzugstermin erst für Frühjahr 2024 angekündigt ist. Zum Gemeinschaftsprojekt gehören auch Mietwohnungen, die zeitgleich in anderer Regie entstehen.

DIE MIT UNTERSCHIEDLICH BREITEN FENSTERN RHYTHMISIERTEN FASSADEN MIT GERÄUMIGEN BALKONEN WIRKEN FABRIKMÄSSIGER STRENGE ENTGEGEN. DER LOFT-CHARAKTER MIT SEINEM HISTORISCHEN INDUSTRIAL STYLE BIETET VOR ALLEM MIT REICHER DURCHLICHTUNG URBANE WOHNQUALITÄTEN. IM UMRAUM IST ABER AUCH FÜR VIEL GRÜN, SPIELPLÄTZE UND BEGEGNUNGSFLÄCHEN GESORGT.
VISUALISIERUNG: STUDIOLUX GMBH / BAYWOBAU

Das Gemeinschaftsprojekt Toelzer besteht insgesamt aus einem dreiteiligen Gebäudekomplex mit mehreren Häusern, die bis zu sieben Obergeschosse haben. Die Häuser vier und fünf bilden mit 102 Eigentumswohnungen das Herzstück des Ensembles. Die noch verfügbaren Ein- bis Dreizimmerwohnungen in den Größen zwischen 32 und 76 Quadratmetern liegen preislich zwischen 384.900 und 899.900 Euro. Die Vierzimmerwohnungen von bis zu 120 Quadratmetern Wohnfläche sind bereits verkauft. Tiefgaragenstellplätze werden zum Preis von 35.900 Euro angeboten. Die freien Handelsvertreter im Auftrag der Baywobau verkaufen allerdings die Objekte provisionsfrei.

„Das 5,8 Hektar große Planungsgebiet Deckelgelände umfasst die ehemaligen Werksgebäude der Maschinenbaufirma Friedrich Deckel an der Tölzer Straße sowie Flächen südlich davon. Im Zentrum steht die zweigeschossige Produktionshalle, die Ende der 1950er-Jahre nach Plänen des Architekten Walter Henn errichtet wurde. Sie hat ein mehr als 60 Meter frei gespanntes Tragwerk und prägnante, leicht gewölbte Sheddächer“, hieß es 2021 in der Süddeutschen Zeitung. In die 12.000 Quadratmeter große, denkmalgeschützte Deckel-Halle sollen Lagerräume, Einzelhandel, ein Café, eine Kindertagesstätte und Sporteinrichtungen einziehen. So bietet das neue Quartier trotz ruhiger Lage urbanes Flair, zudem eine vielfältige Infrastruktur.

Da die Deckel-Halle ins Gesamtkonzept einbezogen werden musste, wirkte sich dies offensichtlich stilistisch auch auf die Wohnarchitektur mit einem gewissen Loft-Charakter von historisch-industriellem Charme aus. Auf diese Weise ist es gelungen, das Quartier stimmig als eine ästhetische Einheit zu interpretieren. Für die Bewohner ist dabei vor allem die großflächige, bodentiefe Öffnung mit Fabrik-Sprossenfenstern von großem Reiz. Andererseits wirkt die Architektur allem Fabrikmäßigen entgegen, vor allem mit reich gegliederten und üppig mit geräumigen Balkonen versehenen Fassaden.

Die Gebäude sind weitgehend barrierefrei konzipiert und nach KfW-55-Standard (EnEV 2016) gebaut. Jede Wohnung ist mit einem Balkon oder einer Dachterrasse ausgestattet. Laut Exposé „mit warmen Eichenparkettböden, eleganten Boden- und Wandfliesen, Sanitärausstattung in Markenqualität, behaglicher Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden, Video-Gegensprechanlage, modernen Aufzugsanlagen und vielem mehr“ ausgestattet, verbinden die Wohnungen Modernität mit Wärme und Behaglichkeit. Bei Feinsteinfliesen von Villeroy & Boch sowie Sanitärinstallationen von Markenherstellern wie Laufen, Kaldewei, Hansgrohe sowie Ideal Standard ist für gehobene Qualität gesorgt. Entscheidungen über die Ausstattung können die künftigen Bewohner selbst treffen.

Ein großes Plus des Quartiers ist die Umgebung mit allen Angeboten einer urbanen Infrastruktur wie öffentlichem Personennahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Schulen, vielfältigen Freizeitangeboten, Restaurants sowie mit den Isarauen (Flaucher) und dem Sendlinger Park fußläufig in unmittelbarer Nähe. Mit der schnell erreichbaren Anbindung an den Mittleren Ring ist Autofahrern ein unkomplizierter Anschluss an das nahe und ferne Straßennetz geboten. So hält das lebendige Viertel selbst den Anforderungen junger Familien mit Kindern und berufstätigen Eltern stand. Mit einem weiten, reich begrünten Innenhof ist zudem Raum für die Pflege nachbarschaftlicher Beziehungen gegeben. PALM

INFLATION?

JETZT SICHER INVESTIEREN!

[muehlbach__promenade]

WOHNPARK

VERKAUFSSTART

Drei Gebäudetypen, neun Wohnhäuser – auf 12.000 Quadratmeter Grundstück entsteht ein überzeugend konzipiertes, modernes Stadtquartier in idyllischer Zentrumslage.

- 95 hochwertige Wohneinheiten
- 2-4-Zimmer Wohnungen (ca. 64 – 133 m²)
- Top Lage im Oberzentrum Deggendorf/Plattling
- Höchster Wohnkomfort, großzügige Grundrisse
- Nachhaltiges Fernwärmekonzept

BEISPIELE:			
2-Zimmer-Wohnung	EG	ca. 64 m²	295.415,00 €
3-Zimmer-Wohnung	OG	ca. 90 m²	434.065,00 €
4-Zimmer-Wohnung	DG	ca. 120 m²	667.720,00 €

TEL. +49 991 34477 - 999 | immobilien@karl-gruppe.de | wohnenbykarl.de

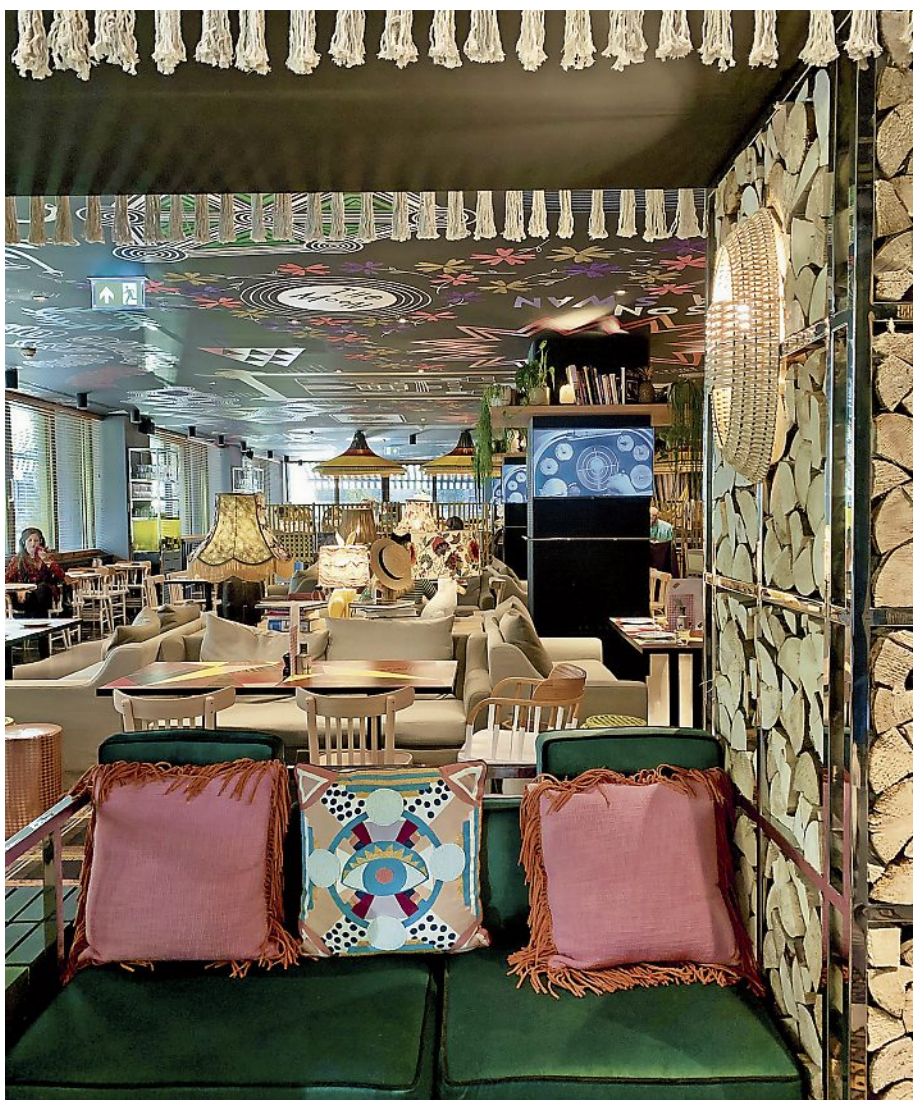
LÄSSIGER LIFESTYLE SO WIE DAHEIM

Kunterbunter Mustermix und Stil-Chaos: Der beinahe weltweite Siegeszug der **MAMA SHELTER HOTELS**

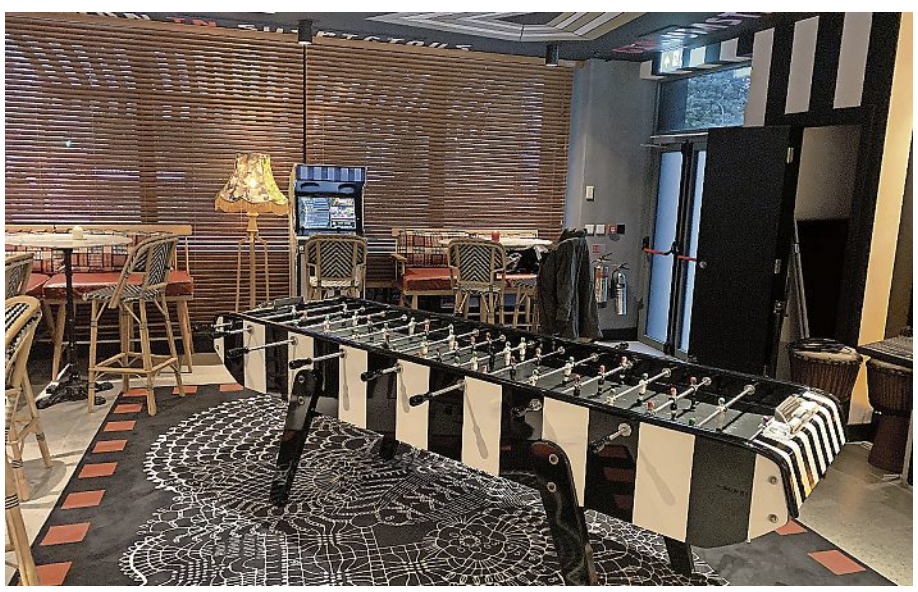
Nostalgie und Nippes, Tand und Trödel – das Designkonzept der „Mama Shelter Hotels“ mischt mutig Materialien, Retro-Anklänge und üppige Muster zu einem wilden Stilmix. Professionell fabriziertes Chaos, so nennt es der französische Hotelgründer Serge Trigano. Das hat Charme. Und Erfolg: 2008 wurde das erste Haus in Paris eröffnet, inzwischen ducken sich rund 16 Hotels unter Mamas Fittiche, in Europa, in den Vereinigten Staaten, im Mittleren Osten und Südamerika. Demnächst eröffnet ein weiteres Haus in Dubai. Was genau macht die Gründerfamilie um Serge Trigano gestalterisch anders als andere Hoteliers?

Wer in der Filiale in Shoreditch in Londons East End übernachtet, stößt auf ein Potpourri witziger Einfälle. „You are beautiful“, steht in Schreibschrift auf dem Spiegel im Hotelflur, und: „Mama loves you!“. Richtig. Mutti – jener Mensch also, der dich immer gut findet und stets liebhat. Mental gepampert von diesen seelenschmeichelnden Sinnsprüchen rauscht der Gast im Lift nach unten. Um gleich nach Verlassen des Aufzugs über ein paar Kids zu stolpern, die lang gestreckt auf dem Hotelboden fläzen und ein Ausmalposter vollkritzeln. Alles wie daheim im Wohnzimmer, irgendwie. Auch Lobby und Restaurant kommen nicht als „öffentlicher Raum“ daher, sondern wirken wie Mamis gute Stube, dafür sorgen Dekokissen, Musterteppiche und fransige Lampenschirme, alles dicht an dicht.

KOMM ZU MAMA: HIER DAS 2019 ERÖFFNETE MAMA SHELTER-HOTEL IM LONDONER STADTTEIL EAST END, VIERTEL DER KREATIVEN UND ARBEITER.
FOTO: FRANZISKA HORN



SCHON IN DER LOBBY WIRD DER HOTELGAST AUF DAS STIL-TOHUWABOHU EINGESTIMMT.
FOTO: FRANZISKA HORN



ZWISCHEN HAUPTGANG UND NACHSPEISE KANN DER GAST ZUM VERDAUEN EINE SPORTLICHE RUNDE TISCHFUSSBALL EINLEGEN.
FOTO: FRANZISKA HORN

AUCH AN DER DECKE SPIELT SICH DAS BUNTE LEBEN AB.
FOTO: FRANZISKA HORN

Das wohlinszenierte Einrichtungs-Chaos der Hotels mit ihrem Mustermix und dem durchgängigen Stil-Tohuwabohu ist sozusagen die Corporate Identity der Kette. Zum Konzept gehört ebenso: Meist liegen die Standorte nicht in den innerstädtischen Bestlagen der Metropolen, sondern eher in jenen aufstrebenden Vierteln, wo das Leben tobt – und etwas günstiger ist. Die Gründerstory: Inhaber Serge Trigano, Jahrgang 1946, stammt aus Paris. Seine deutsche Ehefrau Gisela, eine gelernte Dekorateurin aus Bamberg, traf Serge einst in einer der „Club Med“-Destinationen, die Vater Gilbert als Geschäftsführer leitete, bis Serge 1993 die Ferienclubs als Leiter übernahm.

Aus seiner Zeit bei Club Med kannte Serge Trigano den Designer Philippe Starck. Weil man „mal was zusammen machen wollte“, entwickelten die beiden das Mama-Shelter-Konzept. Der Clubgedanke, das Zugehörigkeitsgefühl und das Socialising gehören zum Erbe, das Trigano für das neue Konzept übernahm. „Ein Shelter ist ein sicherer Ort“, erklärt Serge die Philosophie. Inzwischen arbeiten auch seine Söhne Jérémie und Benjamin im Familienbetrieb.

Was Trigano inspirierte? „Airbnb wurde schnell zu einer großen Konkurrenz von Hotels“, erklärt er. Und folgerte: Wenn sich Reisende gern bei fremden Leuten auf die Couch setzen – kann man gleich ganze Hotels so ausrichten. Bei Mama ist immer was los: Musikrhythmen durchschallen den Raum, in einer Ecke wartet ein Tischfußball, daneben die Bühne für Live-Auftritte, die offene Showküche zeigt das Geschehen am Herd, und über die Flatscreens flimmern kuratierte Filmclips aus der Hollywood-Ära oder Trickfilm-Cartoons – ununterbrochen. Es ist wie in südländischen Großfamilien: Einer lacht, einer weint und Opa schaut den ganzen Tag in die Glotze, extralaut, denn er hört ja schlecht. Dazu das optisch überbordende Interieur mit Regalen voller Nippes und Grünpflanzen, mit Ethno- und Retro-Anklängen. Das Auge wird quasi nicht fertig mit Schauen – und Staunen. Wer sich im Restaurant sattgegessen und -gesehen hat, kann in den Kellerräumen beim Karaokesingen aktiv mithelfen, den Geräuschpegel hochzuschrauben. Ganz nebenbei ist der wilde Mama-Shelter-Mix wie eine Ohrfeige ins Gesicht aller Stilpuristen, die klösterliche Klarheit und ruhige Linien bevorzugen. FHO

ROHRER

IMMOBILIEN SEIT 1919

AUSZUG UNSERER AKTUELLEN ANGEBOTE

KLEINE WOHNANLAGE
GÜNSTIG UND NACHHALTIG

M–HARLACHING

DOPPELHAUSHÄLFTE AUF GROSSEM
GRUNDSTÜCK MIT POTENTIAL

STOCKDORF

MODERNE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT
HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG

M–SOLLN

3-ZIMMER-WOHNUNG MIT TOLLEM
GRUNDRISS IM BELIEBTER LAGE

M–SCHWABING

KAPITALANLAGE - KÜRZLICH FERTIG-
GESTELLTES 6-FAMILIENHAUS

NÜRNBERG

LEERSTEHENDES APARTMENT
IN ZENTRALER LAGE

M–SCHWANTHALERHÖHE

MEHR AUF: WWW.ROHRER–IMMOBILIEN.DE

Rohrer Immobilien GmbH
Lessingstraße 9 | 80336 München

Andrea Rohrer-Keussen, Gesellschafterin
& **Sven Keussen**, geschäftsf. Gesellschafter

+49 89 54 30 40
info@rohrer-immobilien.de

Wir behandeln Ihre Immobilie so, als wäre sie unsere eigene – seit über 100 Jahren!

DIE NEUE TÜV SÜD HAUPTNIEDERLASSUNG IN DER NAHAUFNAHME IN EINER VISUALISIERUNG DER BRÜCKNER ARCHITEKTEN.
VISUALISIERUNG: BRÜCKNER ARCHITEKTEN

DER ALGORITHMUS MODELLIERT DIE FASSADE

Der **TÜV SÜD** entwickelt seine Konzernzentrale im Münchner Westend mit einem innovativen und nachhaltigen **NEUBAU** im parametrischen Design weiter

Im Jahr 1866 als Dampfkesselrevisionsverein gegründet, ist der TÜV Süd heute ein weltweit tätiger Prüf- und Zertifizierungsdienstleister für die Optimierung von Technik, Systemen und Know-how. Weil der 1983 bezogene Hauptsitz an der Westendstraße inzwischen aus allen Nähten platzt, wurde nun ein Erweiterungsbau nötig, der in jeder Hinsicht besonders ist: Das vom Münchner Architekturbüro Brückner entworfene Bauwerk sticht vor allem wegen seiner Fassade im parametrischen Design heraus. Algorithmen in Verbindung mit mathematisch-rationaler und intuitiver Herangehensweise machten einen völlig neuen Entwurfs- und Konstruktionsprozess möglich, bei dem die Disziplinen Wissenschaft und Kunst verschmelzen. So wurden etwa die Sonneneinstrahlung und ihr Intensitätsverlauf genau analysiert, um die Fassade und die Innenraumgestaltung hinsichtlich Licht, Wärme und Verschattung zu optimieren. Die in den Paneelen integrierten Photovoltaik-Module sind ein weiteres Highlight des Baus: Sie fungieren als Energieträger und sorgen trotz Verschattung durch ihre Transluzenz für eine optimale Sicht nach draußen.

Während der zur Westendstraße stehende rote Backsteinbau stehen bleibt, werden die Gebäude auf der Rückseite des Geländes umgebaut beziehungsweise abgerissen und durch einen Neubau entlang der Rüdesheimer Straße ersetzt. Bis 2024 wird hier ein hochmodernes Gebäude mit 20.000 Quadratmetern Fläche mit rund 600 Arbeitsplätzen für interaktives und projektbezogenes Arbeiten entstehen – komplett mit Fokus auf Nachhaltigkeit: Das Gebäude kann energetisch nahezu ohne Emissionen betrieben werden, weil Kühlung und Heizung größtenteils über den eigenen Grundwasserbrunnen erfolgen und mit Fernwärme ergänzt werden. Darüber hinaus sind Elektrotankstellen, zusätzliche Fahrradstellplätze und Biotop-Terrassen geplant. Somit soll das Gebäude den höchsten DGNB-Nachhaltigkeitsstandard erfüllen. Was die Architekten und den Bauherrn besonders freut: Schon vor der Fertigstellung hat das Bauwerk eine schöne Auszeichnung erhalten: Den Iconic Award 2022 „Innovative Architecture“, mit dem der Rat für Formgebung besonders visionäre Gebäude aus allen Sparten der Architektur, der Bau- und Immobilienbranche und der produzierenden Industrie prämiert. „Unser Auftraggeber und Bauherr TÜV Süd legte von Anfang an sehr viel Wert auf Nachhaltigkeit und brachte seine Impulse aktiv ein. Am Ende wird so aus einer Vision machbare Realität“, lobte Laurent Brückner das Projekt, das zu einem hohen Prozentsatz den ESG-Kriterien entspricht – sprich bei dem in den Bereichen Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance) alles richtig gemacht wurde. Im Juni 2022 legten Matthias J. Rapp, CFO der TÜV SÜD AG, und Laurent Brückner, Geschäftsführer von Brückner Architekten GmbH, den Grundstein für das zukunftsfähige Gebäude, das bis 2024 fertiggestellt werden soll. **BB**

LAURENT BRÜCKNER (L.), GESCHÄFTSFÜHRER VON BRÜCKNER ARCHITEKTEN GMBH, UND MATTHIAS J. RAPP, CFO DER TÜV SÜD AG, VERSCHLIESSEN DEN GRUNDSTEIN MIT ZEITKAPSEL.
FOTO: VON HEYDENABER / TÜV SÜD

DER NEUBAU DES TÜV SÜD PUNKTET VOR ALLEM MIT SEINER INNOVATIVEN FASSADE.
VISUALISIERUNG: BRÜCKNER ARCHITEKTEN

SO SCHÖN KANN BETON SEIN

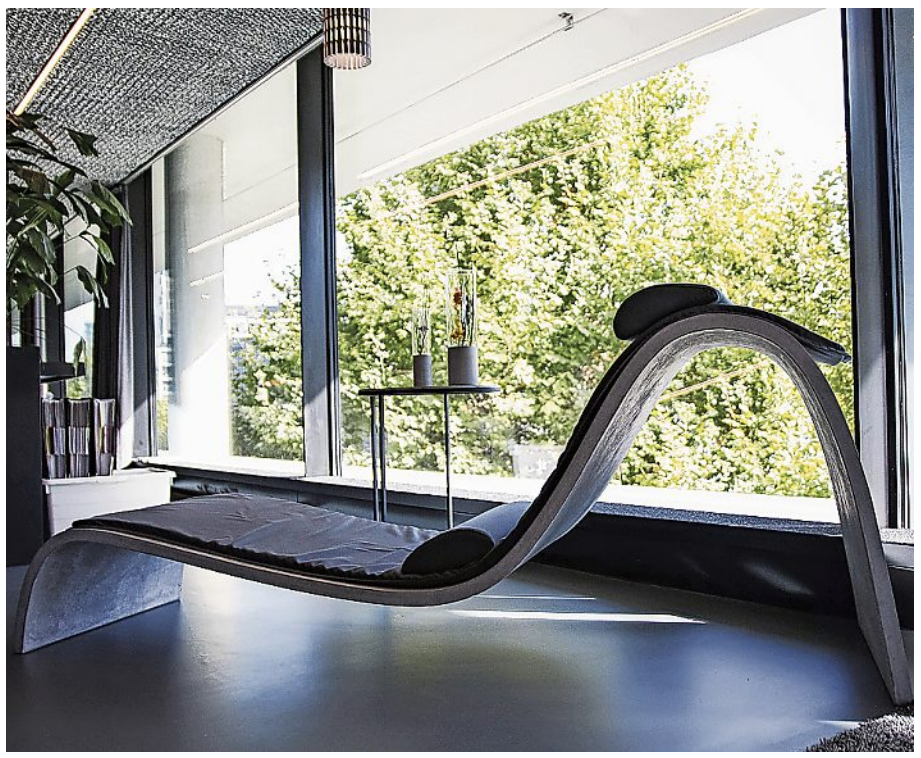
Ein bayerischer Hersteller macht daraus **STYLISHE MÖBEL** für den Innenraum

Für die einen ist er der Marmor des 20. Jahrhunderts, für die anderen der Inbegriff des Scheiterns der modernen Architektur: An Beton scheiden sich die Geister, heißt es im Vorwort des äußerst sehenswerten Callwey-Bildbands mit dem schlichten Namen „Beton“. Der aber übrigens nicht ein Scheitern, sondern vielmehr interessante Lösungen für Beton in Innenräumen zeigt und beweist, wie filigran und elegant der rohe Werkstoff bei Hochbauten daherkommen kann.

Von Fassaden bis Treppen, Decken und Böden – das puristisch-grobe Material zeigt hier sein volles Potenzial. Ein bayerisches Familienunternehmen mischt in diesem Bereich schon seit über 70 Jahren mit: Die Godelmann-Unternehmensgruppe aus dem oberpfälzischen Fensterbach fertigt in dritter Generation Flächen- und Mauersysteme, Platten und Sonderbauteile aus Beton für individuelle Lebensräume im öffentlichen und privaten Raum. An sechs Standorten in Deutschland und in Prag stehen rund 500 Mitarbeiter unter Geschäftsführung von Bernhard Godelmann hinter dem Slogan „Die Stein-Erfinder“.

DER COUCHTISCH WIRKT WIE EIN KUNSTWERK.
FOTO: GODELMANN

Mit im Sortiment sind außerdem handgefertigte Wandfliesen und Design-Objekte. Diese werden je nach Anforderung seriell oder in der Manufaktur hergestellt, immer mit Rohstoffen aus der Region. Im hauseigenen Labor entstehen zudem kontinuierlich neue Stein-Rezepturen, darunter auch der sogenannte Architekturbeton: ein hochfeiner Sichtbeton mit geringen Materialstärken, der Strukturen und Formen äußerst präzise abbilden kann. Mit ihm wird aus einem „normalen“ Couchtisch fast schon ein Kunstwerk und zugleich ein echtes Statement-Möbel für Individualisten, genauso wie die kühn geschwungene Beton-Chaiselongue. Godelmann-Möbel sind allesamt Unikate und überraschen mit einer äußerst sanften Oberfläche und können auch in Außenbereichen eingesetzt werden. BB



DIE LIEGE AUS ARCHITEKTURBETON IST WITTERUNGSBESTÄNDIG UND KANN SOWOHL IM INNEN- ALS AUCH IM AUSSENBEREICH EINGESETZT WERDEN.
FOTO: GODELMANN

SMARTES HYGGE

Zwischen Smarthome und Behaglichkeit gibt es eine Schnittmenge für noch **MEHR WOHLBEFINDEN**

In der Regel fasst man Smarthome als eine Technisierung des trauten Heims auf. Für viele ist dies keine erstrebenswerte Vorstellung, zumindest für die, denen Behaglichkeit und Geborgenheit ein hohes Gut sind. Erst recht für Nostalgiker. Doch Smarthome und Hygge (das aus dem Dänischen stammende Wort für Geborgenheit und Gemütlichkeit) müssen sich nicht per se gegenseitig ausschließen. Technische Einrichtungen können durchaus sogar zur Behaglichkeit und zum Wohlbefinden der Bewohner beitragen. Es kommt eben auf das richtige Maß an. Letztendlich auch auf die Kreativität der Hausbewohner, zudem auf die Bereitschaft, sich auf neue Ideen einzulassen.

Das Wohlbefinden beginnt beim richtigen Raumklima, zumindest bei einer angenehmen Temperatur. Intelligente Heizkörperthermostate etwa von Tado sorgen diskret für die gewünschte Temperatur, ferner nicht selten auch für Heizkosteneinsparungen, wenn per App Zonen ausgespart bleiben, die nicht unbedingt ganztägig beheizt sein müssen. Das lässt sich alles bequem vom Ohrensessel aus steuern. Es ist aber kein Grund, aufs Kaminfeuer zu verzichten. Die Temperatursensoren sorgen dafür, dass die Raumtemperatur dennoch weitgehend konstant bleibt. Für ausreichend Luftfeuchtigkeit können weiterhin üppige Zimmerpflanzen und Tischbrunnen sorgen, wenn man keine intelligenten Geräte dafür bemühen will.

BEHAGLICHKEIT UND SMARTHOME MÜSSEN KEIN WIDERSPRUCH SEIN. GERADE DIE FERNSTEUERUNG UND PROGRAMMIERBARKEIT VON WOHLFÜHLFAKTOREN WIE LICHT, RAUMTEMPERATUR ODER BESCHALLUNG MACHEN ENTSPANNUNG PERFEKT.
FOTO: PIXABAY/JILL WELLINGTON

Was Hygge betrifft, ist die Fernsteuerung und Programmierbarkeit – ob per App oder Sprache – überhaupt der große Vorteil einer Smarthome-Plattform. Auf dem Weg lässt sich auch eine intelligente Musikanlage wie etwa das Sonos One Stereo Set steuern, um ein der momentanen Stimmung angemessenes Sounderlebnis zu kreieren. Cineasten, die Filme dem Buch vorziehen, können ihre bevorzugten Mediatheken und Streamingdienste auch vom Sofa aus etwa über Chromecast aufrufen.

Menschen sind vor allem visuell veranlagt und ihre Laune auf diesem Weg durchaus beeinflussbar. Das in seiner Farbe und Temperierung richtige Licht kann den Wohlfühlfaktor daher deutlich verbessern. Anlagen wie etwa Philips Hue ermöglichen gar, ganze Lichtszenarien zu entwerfen, die per App jederzeit aufgerufen werden können, auch dynamisch in Abhängigkeit von der gerade gehörten Musik. Dann noch das Smartphone auf Flugmodus stellen und schon kann die Reise in wohlige Träume beginnen. Notfalls übergeht man die Automatik und lässt die Rollläden schon etwas früher runter, damit der Abend länger wird. Natürlich vom Sessel aus.

Ein Hygge-Faktor ist auch eine entsprechende Einrichtung in der Regel mit viel Holz und anderen Naturmaterialien und -textilien. Ein solcher Wohnstil verträgt nur schlecht allzu futuristische Geräte. Viele Hersteller halten ihre Designs wohl deshalb relativ unaufdringlich, sodass sie der Gemütlichkeit wenig Schaden zufügen. Bei der Anschaffung sollte man unbedingt darauf achten, um das Bild des behaglichen Zuhauses ästhetisch stimmig zu bewahren. PALM

Start
Rohbau

VINZENT

bauwerk.

20
2002–2022

Als erstes Holz-Hybrid-Ensemble im städtischen Gefüge Münchens setzt VINZENT ein klares Statement in Nachhaltigkeit und Design. Ein durchdachter Mix für individuelle Wohnperspektiven im authentischen St.-Vinzenz-Viertel im Herzen von Neuhausen. Limitierte Jubiläumsgeschenke – jetzt mehr erfahren.

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

NEUE AVANTGARDE
DES WOHNENS