

WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

MICRO-APARTMENTS
DIE BEGEHRTE KAPITALANLAGE
DIREKT AM ENGLISCHEN GARTEN
VOLL AUSGESTATTETE APARTMENTS,
17 BIS 40 QUADRATMETER, INKLUSIVE KÜCHE
PREISE AB 215.000 EURO
EIN PROJEKT VON MY APART SERVICE GMBH
WWW.MY-APART.DE



GESTALTUNGSKONZEPT
50 Jahre Olympia-Architektur

GRUNDSTEUERERKLÄRUNG
Was gilt seit 1. Juli?

MISCHNUTZUNG
Mietrecht: Wohnen und arbeiten

VOM ABFALL ZUM DESIGN-OBJEKT

Möbel und Accessoires aus **RECYCLING-MATERIAL** bleiben im Trend

Raus aus der Wegwerfgesellschaft!“ lautete die Forderung der Bundesregierung zum Weltrecyclingtag in diesem Frühjahr. Denn auch wenn inzwischen „79 Prozent“ des deutsche Verpackungsmülls inzwi-

ästhetisch, langlebig und ermöglichen überraschende Funktionen. Das beweist auch der niederländische Möbelersteller „Vepa“ mit seiner „Plastic Whale“-Kollektion, für die nach eigenen Angaben bereits über 150.000 PET-Flaschen aus Meer und Grachten ge-

– oder eben zur Fertigung von Büro- und Relaxmöbeln. Sie tragen das Logo mit dem stilisierten Wal und sind durch die reduzierte, aber gleichzeitig leicht verspielte Formensprache echte Hingucker im Wohn- und Arbeitsbereich. Überrigens wird dafür nicht nur recyceltes

wohnten Kontext stellen und so etwas Neues schaffen, das überrascht und an dem man lange Freude hat“, so die Philosophie der Macher. Und die Freude, die kommt auf, wenn man sieht, was aus alten Schallplatten, Büchern, Skateboards oder Ölfässern alles entstehen kann: Wandleuchten, Schlüsselbretter, Schmuck, Schränke und Couchtische. „Betty“, ein kleiner cooler Tisch, der einmal ein Metallfass war, hat es sogar unter die besten Zehn beim „Green Product Award 2021“ geschafft. Dabei muss man übrigens keine Angst haben, dass man sich mit einem Ölfass auch die Schmiere in die Wohnung holt: Es werden keine ehemals befüllten Fässer bearbeitet, wie Carsten Trill von der ungewöhnlichen Upcycling-Manufaktur erklärt: „Das ginge auch gar nicht. Wir könnten sie nicht zu 100 Prozent von Ölrückständen befreien. Wir benutzen Fässer aus dem Hamburger Hafen, eine Mischung aus Neuware und Überproduktion.“ Am Ende bestehen seiner Einschätzung nach etwa 70 Prozent des gesamten Portfolios aus recycelten



EINE UNGEWÖHNLICHE IDEE DER MÖBELDESIGNERIN FRANZISKA WODICKA: DER „WERKTISCH 45“ AUS ALTEN SCHUBLADEN. FOTO: SCHUB LADEN / NINA STRASSGÜTL

schen recycelt werden, ist das immer noch zu viel. Erst recht, wenn er weltweit in den Gewässern landet. Die Experten von „UNEP“, dem Umweltprogramm der UN, haben schon vor einigen Jahren errechnet, dass im Durchschnitt 13.000 Plastikmüllpartikel auf jedem Quadratkilometer Meeresoberfläche treiben, darauf weist auch das Umweltbundesamt hin. Initiativen zur Müllvermeidung sind also weiterhin gefragt – und der Innovationsgeist von Designern und Herstellern, um aus dem vorhandenen Müll wenigstens wieder etwas zu machen. Mittlerweile ist die Recycling-Technik so weit fortgeschritten, dass Anti-Waste-Produkte nichts mehr mit merkwürdig anmutenden Alternativen zu tun haben. Die neu zum Leben erweckten Werkstoffe sind meist ausgesprochen



BEI „LOCKENGELÖT“ WERDEN ÖLFÄSSER AUS DEM HAMBURGER HAFEN ZU COOLEN SCHRÄNKEN FÜR ÜBERALL. FOTO: CARSTEN TRILL

fischt wurden. Aus ihnen werden PET-Filz und PET-Schaum, die dann zur Herstellung von Booten für die Umwelt-Initiative „Plastic Whale“ dienen

Plastik verwendet, sondern auch Stahlreste, die im Verarbeitungsprozess anfallen und dann beispielsweise wieder in Teilen von Stuhlgestellen neue Verwendung finden.



VOM ALTMÖBEL ZUM DESIGNERSTÜCK: DAS REGAL „FRANK“ AUS DER HAND VON OLIVER SCHÜBBE. FOTO: OS2 DESIGNGROUP

Materialien, die auf Langlebigkeit verarbeitet werden und selbst wiederum leicht trennbar und recycelfähig sind, sollte das Ende ihres zweiten Lebens einmal gekommen sein. Der Slogan „Rethink and recycle“ passt natürlich ziemlich gut für die Hamburger, ist aber vor allem das Motto von Oliver Schübbe aus Herford. Er hat bereits vor über 20 Jahren die „OS Designgroup“ gegründet. Ein Designstudio, das seinen Schwerpunkt auf nachhaltige Gestaltung legt. Zu Beginn eines jeden Entwurfs steht bei dem Diplom-Ingenieur der Innenarchitektur das Material. Das können Holz- oder Textilreste sein, sogar auch mal ein Thermokannen-Inlay. Am liebsten sind es aber Altmöbel, die auch nach Schübbes farbenfroher und formbetonter Umwidmung zum Sessel, zum Schrank oder zur Leuchte ausdrücklich noch Gebrauchsspuren zeigen dürfen, die „aus dem vorherigen Leben der Möbel erzählen“, wie er es sagt. KUD



Aus Ölfässern und Altmöbeln

Bleiben wir gleich im Maritimen, genauer gesagt im Hamburger Karoviertel: Bei „Lockengelöt“ wird seit über 17 Jahren kreativ nachhaltig gedacht: „Wir möchten Gewöhnliches in einen unge-

SESEL UND BEISTELLTISCH AUS DER „PLASTIC WHALE“-MÖBELKOLLEKTION, DIE AUS ALTEN PET-FLASCHEN ENTSTEHT. FOTO: VEPA



ZENTRAL UND GRÜN WOHNEN – MIT DIREKTEM U-BAHN-ANSCHLUSS!

WEst



Nur 5 U-Bahn-Stationen zum Stachus



Erholung im nahe gelegenen Westpark



Im Bau

DIREKT AN DER U-BAHN-STATION WESTENDSTRASSE



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

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:

Manfred Drömer
0176 / 610 234 97
Michael Scharrer
0171 / 642 44 68
Thomas Hannemann
0163 / 312 31 58

Mit dem neuen Wohnquartier WEst erleben Sie Wohnen, das weiterdenkt.

- Attraktive 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit eleganter Architektur
- Hochwertiges Ambiente durch warmes Eichenparkett, Markenbäder u. v. m.
- Private Terrassen, Terrassen-Loggien und Loggien bieten viel Freiraum
- Bequeme Einzelstellplätze und praktische E-Ladestationen in der TG sorgen für zusätzlichen Komfort
- Mit der U-Bahn-Station (U4/U5) vor der Haustüre haben Sie beste Verbindungen!
- KfW 55 (EnEV 2016)

- 1-Zi.-Whg., 7. OG/DG**
34,72 m² Wfl. € 499.900,-
- 2-Zi.-Whg., 5. OG**
48,24 m² Wfl. € 629.900,-
- 3-Zi.-Whg., EG**
77,32 m² Wfl. € 909.900,-
- 3-Zi.-Whg., 5. OG/DG**
76,90 m² Wfl. € 989.900,-

Fotos: shutterstock, Anibal Trejo und wavebreakmedia
Abb. aus Sicht des Illustrators

gemeinsam mit
investa
REAL ESTATE

Tel 089 / 286 500
www.baywobau.de

Baywobau
... wir bauen Ihr Zuhause!

TRENDWOHNEN
TOELZER
MÜNCHEN-OBERSENDLING

WIR SIND FÜR SIE DA:

Vereinbaren Sie einen individuellen Termin!

BAUSTELLE:
Tölzer Straße
(Höhe Portenstraße)

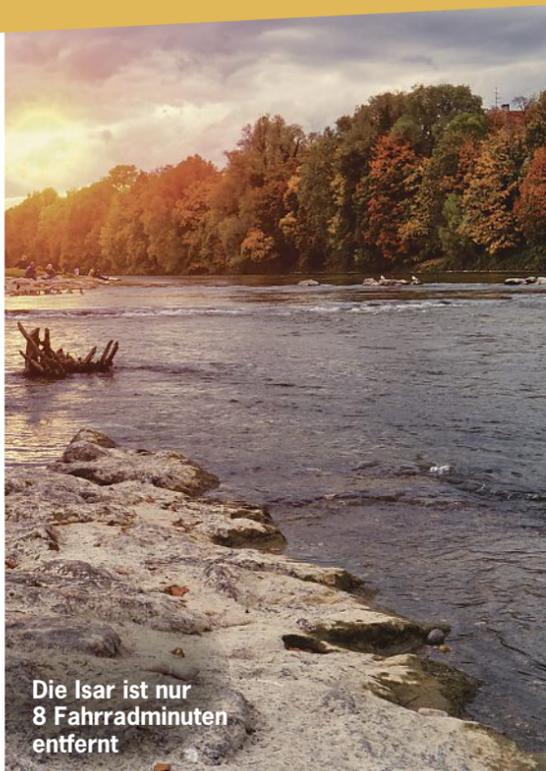
Baywobau
... wir bauen Ihr Zuhause!

Telefon 089 / 286 500
www.baywobau.de

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:
Stefan Neumeister
0160 / 157 72 49

Christoph Rehm
0172 / 250 97 35

Erdal Kacan
0173 / 360 46 96



Die Isar ist nur 8 Fahrradminuten entfernt



IM BAU



Obersendling bietet Cityflair im Münchner Süden

Mitten im Leben. Glücklich im Trendviertel!

- 1- bis 3-Zimmer-Eigentumswohnungen mit großen Fenstern, hellem Eichenparkett und Fußbodenheizung, Markenbädern und Designarmaturen
- Private Terrassen/Gärten, Balkone und Dachterrassen zum Relaxen
- Zu Fuß zur Isar, zum Einkaufen und zur U-Bahn (U3), nach 10 U-Bahn-Minuten in der City
- KfW 55 (EnEV 2016)

- 1-Zi.-Wohnung, EG,**
46,20 m² Wfl. € 553.500,-
- 2-Zi.-Wohnung, 1. OG,**
57,33 m² Wfl. € 697.900,-
- 3-Zi.-Wohnung, 1. OG,**
72,86 m² Wfl. € 868.700,-
- 3-Zi.-Wohnung, 6. OG,**
74,08 m² Wfl. € 909.900,-

Konzept, Gelände und Gestaltung: Auch nach 50 JAHREN ist die OLYMPIA-ARCHITEKTUR noch voller Strahlkraft

Es war ein echter Scoop, den der Sportfunktionär Willi Daume und Münchens Oberbürgermeister Hans-Jochen Vogel damals landeten: Zusammen ist es ihnen gelungen, die Olympischen Spiele für das Jahr 1972 nach München zu holen. Mit einer Bewerbung, die den dunklen Geist der letzten deutschen Spiele im Berlin der Nazizeit und auch die Vergangenheit Münchens als „Stadt der Bewegung“ vergessen machen sollte.

Die bayerische Landeshauptstadt sollte nun für ein modernes Deutschland der Offenheit und der Völkerverständigung stehen. Eine Idee, die das Internationale Olympische Komitee überzeugen konnte. Mit einer Stimme Mehrheit konnte im April 1966 bekannt gegeben werden: München hat die Spiele! Eine echte Sensation und Auftakt für eine gigantische Neuausrichtung. Zwar hatte der moderne Umbau der Stadt mit der Schaffung einer neuen Verkehrs-Infrastruktur schon Anfang der 1960er-Jahre begonnen, das Gelände auf dem Oberwiesenfeld im



ALS MÜNCHEN WELTSTADT WURDE

WEBIMMOBILIEN | JULI 2022 | SZ.DE/NEUBAU



DAS DACH DES OLYMPIASTADIONS MIT SEINEN PLATTEN AUS ACRYLGLAS.
FOTO: OLYMPIAPARK MÜNCHEN

Norden der Stadt war bis auf den Bau des Fernsehturms und des Olympia-Eissportzentrums bis dato aber mehr oder weniger brach gelegen, den Münchnerinnen und Münchnern vor allem durch den Schuttberg aus dem Zweiten Weltkrieg ein Begriff. Jetzt erwies es sich aufgrund der gigantischen Fläche von fast 300 Hektar und der recht kurzen Distanz von vier Kilometern zur Innenstadt als geradezu ideal für die Umsetzung der neuen Sportstätten. Nicht nur „heitere“, sondern auch „Spiele der kurzen Wege“ sollten es werden. Mit Einrichtungen, die auch nach Olympia noch lange Bestand haben sollten.

Und in der Tat: Aus dem vom Architektenbüro Heine Wischer und Partner gestalteten Olympischen Dorf und der Pressestadt aus der Feder der Architekten Alfred Angerer und Alexander Freiherr von Branca wurden Wohnanlagen, aus dem Rundfunk- und Fernsehzentrum eine Hochschulportanlage und der „Olympark“ selbst zählt nach wie vor zu den wichtigsten Event- und Erholungsorten der bayerischen Landeshauptstadt.

Doch zurück in die Anfangszeit der Planung, bei der mittels einer Ausschreibung ein schlüssiges Gestaltungskonzept gefunden werden sollte. Über 100 Architekten und Pla-

EINE HISTORISCHE MOMENTAUFNAHME: DAS MÜNCHNER OLYMPIAGELÄNDE VOR 50 JAHREN.
FOTO: SAAI KIT - BEHNISCH & PARTNER - CHRISTIAN KANDZIA

ner haben sich an dem Wettbewerb beteiligt, das am Ende ein heute weltbekanntes Büro für sich entscheiden konnte: Behnisch & Partner, die mit ihrem kühnen und ungewöhnlichen Entwurf eines nach allen Seiten offenen Olympiastadions mit riesigem transparentem Zelt Dach alle Entscheider begeisterten und fortan für die Stadionbauten und das Gesamtgelände verantwortlich zeichneten. Beim allerersten Modell für den Entwurf wurde das Antlitz des Stadions übrigens noch mit Strumpfhöhlen simuliert, wie der damalige Behnisch-Architekt Fritz Auer in der Zeitzeugen-Dokumentation „Mein München 72“ schmunzelnd erzählt. Am Ende bilden dreimal drei Meter große Acrylglasplatten eine 75.000-Meter-Dachfläche, die von einem Stahlgitternetz und einer Isolationsfolie unterstützt wird. 58 Stahlmasten tragen die Konstruktion, die das Olympiastadion, die Olympiahalle und

die Olympia-Schwimmhalle überspannt und so zugleich eine optische und inhaltliche Verbindung herstellt. Eine bauliche und gestalterische Meisterleistung. Oder um es mit Hans-Jochen Vogel zu sagen: „Ein architektonisches Kunstwerk“, wie er es ebenso in der genannten Doku bezeichnet hat. Zum Glück ist es nicht weiterverfolgt worden, die Dachkonstruktion nach den Spielen wieder abzubauen – so war eigentlich der Plan. Doch Welch ein Verlust wäre das gewesen. Und Welch ein Glück auch, dass der Architekt Frei Otto zuvor auf etwas gekommen war, das zum Vorbild für München geworden ist: Bei der Expo-Weltausstellung 1967 in Montreal hatte er den deutschen Pavillon in kleiner Form mit einer ähnlichen Zelt Dachkonstruktion gestaltet. Darum wurde er folgerichtig ins Behnisch-Team geholt, um die Arbeiten in München beratend zu begleiten.



PANORAMA-BLICK ÜBERS OLYMPIA-GELÄNDE.

FOTO: OLYMPIAPARK MÜNCHEN

Poster und Piktogramme

Bis aus dem ganzen Gelände ein Park, aus dem Schuttberg der Olympiaberg und aus dem Umfeld ein Quartier werden konnte, war das Oberwiesenfeld zeitweise die größte Baustelle Europas, auf der Tausende Bauarbeiter in mitunter atemberaubender Geschwindigkeit Neues schafften. Auch eine beeindruckende „olympische Landschaft“, die der Architekt Günter Behnisch schon früh im Sinn gehabt hat. Damals als naturnahes Umfeld für die Sportveranstaltungen, das die Bauten harmonisch ergänzen sollte. Heute ein beliebtes Ziel für Ausflüge ins Grü-



München 1972

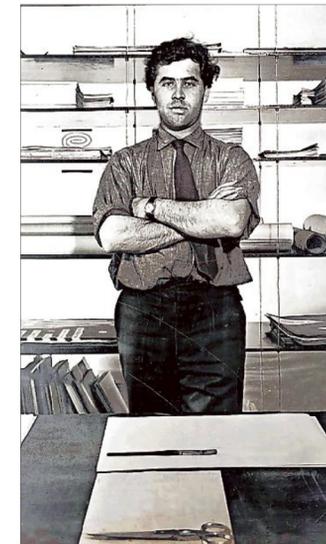


DIE OLYMPIA-PLAKATE VON OTL AICHER ERZIELEN HEUTE HÖCHSTPREISE.
FOTO: FLORIAN AICHER HFG ARCHIV-MUSEUM ULM



PROFESSOR FRITZ AUER, DER LETZTE AKTIVE DER DAMALIGEN ARCHITEKTENGRUPPE BEHNISCH & PARTNER.
FOTO: AUER WEBER ARCHITEKTEN

ne – mitten in der Stadt. Hügel, geschwungene Wege auf unterschiedlichen Ebenen, weite Grünflächen und ein See: Der 160 Hektar große Olympiapark ist so etwas wie der Ausschnitt eines idyllischen Urlaubs-Panoramas. Das klingt vielleicht ein wenig volkstümlich. Ist es auch – jedenfalls in der Hinsicht, dass der Park auch „fürs Volk“ geplant wurde. Verantwortlicher Landschaftsarchitekt war Günther Grzimek, der



OTL AICHER IM ATELIER 1953.
FOTO: FLORIAN AICHER HFG ARCHIV - MUSEUM ULM

keinen Park mit „Betreten verboten“-Schildern im Sinn hatte, sondern ganz dem Zeitgeist entsprechend einen Park für alle, mit Platz und Möglichkeiten für jeden, zur „Demokratisierung des Rasens“ sozusagen. Dabei ist ihm das Kunststück gelungen, auf die klassische Landschaftsarchitektur mit beschränkenden Vorgaben und festgelegten Nutzungsbereichen zu verzichten, gleichzeitig aber dennoch eine gewisse Lenkungswirkung zu erzielen. Vor allem durch die vielen topografischen Abstufungen im Gelände. Es gibt offene Flächen genauso wie versteckte Nischen, blühende Wiesen wechseln sich mit weitläufigen Rasenflächen ab, breite Wege führen drum herum und schmale Pfade ganz oben rauf. Wer aktiv sein will, der klettert nach oben, wer entspannen will, der legt sich einfach hin. Freiheit statt Verbote. Dieses „Laissez-faire“ zeichnet auch die optische Gestaltung der Spiele damals und die der Münchner Olympiabauten bis heute aus. Otl Aicher haben wir sie zu verdanken. Einer der wichtigsten deutschen Grafikdesigner und Mitbegründer der Hochschule für Gestaltung in Ulm, der in diesem Jahr 100 Jahre alt geworden wäre. Als früher Vertreter des „Corporate Design“ war er genau der Richtige, um die positive Botschaft der Olympischen Spiele 1972 zu visualisieren. Angefangen bei den berühmten Postern mit den Sport-Motiven, die nun schon seit fünf Jahrzehnten auf Flohmärkten und Galerien gehandelt werden und aktuell zum Jubiläum wieder Höchstpreise erzielen, über den bunten Dackel „Waldi“, dem ersten Olympia-Maskotten, bis hin zu den im Wort- und Doppelsinn wegweisenden Piktogrammen, die noch heute auf dem Olympiagelände überall zu finden sind. Dabei gelang ihm eine einfache wie deutliche Formensprache, über jede Sprachbarriere hinweg. In München niemals in den Farben Schwarz, Rot oder Gold. Die Freundlichkeit war seine Farbe: Grün, Hellblau, Gelb oder Orange, jedenfalls nichts, was an dunkle Zeiten der Geschichte erinnert, sondern nur, was farbenfroh in die Zukunft weist. Aicher hat diesen Spielen ihr Gesicht gegeben. Zusammen mit der Architektur als Paradebeispiel für die Gestaltung im Sinn der Menschen. Und als Glücksfall für München, das sich seither wirklich Weltstadt nennen kann.

KUD

50 JAHRE OLYMPIASTADT MÜNCHEN ZWEI SEHENSWERTE AUSSTELLUNGEN UND EIN NEUES BUCH ZUM THEMA

Die Olympiastadt München: Rückblick und Ausblick:

Das Architekturmuseum der TUM zeigt vom 7. Juli bis zum 3. Oktober 2022 seltene Dokumente und Modelle.

100 Jahre - 100 Plakate:

Das Museum Ulm präsentiert ausgewählte Arbeiten von Otl Aicher, der heuer 100 geworden wäre, im Archiv der Hochschule für Gestaltung. Noch bis zum 8. Januar 2023

Ein Zelt Dach für München und die Welt - Die Verwirklichung einer Idee für Olympia 1972

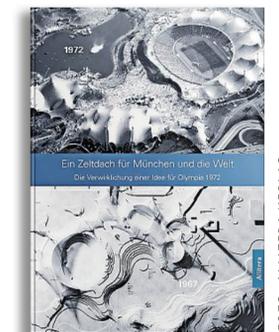


FOTO: ALLITERA VERLAG

Fritz Auer: Sein Name ist untrennbar mit der Olympia-Architektur in München verbunden. Als junger Mann hat er die Gestaltung des Ensembles entscheidend mitgeprägt. Dazu hat er jetzt ein wunderbares Buch mit Erinnerungen, Fotos und Dokumenten aus dieser Zeit veröffentlicht und liefert damit den gleichermaßen pointierten und fachlich fundierten Background zum 50-jährigen Jubiläum. Das Buch mit 194 Seiten ist im Mai im Allitera Verlag München erschienen. kud

NEUE ARCHITEKTURIKONE FÜR MÜNCHEN



SO SOLLTEN DIE BEIDEN HOCHHÄUSER EINMAL AUSSEHEN, SOLLTE IM SOMMER DIE LETZTE HÜRDE DER GENEHMIGUNGEN GENOMMEN WERDEN.

ren die Planer nicht nur deutlich den Kohlendioxid-Verbrauch, es ist zudem ein bekenndes Statement für Nachhaltigkeit und Respekt gebauter Architektur. Zuerst erfolgt deren Sanierung und anschließend zur effizienten Flächenausnutzung eine Erweiterung. Die neue nebenstehende Gebäudekubatur nimmt die formale Ästhetik der Altbauten auf und bildet so ein zusammengehöriges Ensemble. Ein wesentlicher Unterschied zeigt sich in der Fassade, die zwar mit einem weißen Farbton schon von Weitem einen unübersehbaren Ankerpunkt darstellt. Allerdings ist zu befürchten, dass die hellen Häuserwände nach einer gewissen Zeit ihr Aussehen verlieren, gerade an einem so frequentierten Verkehrsknotenpunkt. Selbiges gilt für die öffentlich nutzbaren Möbel in den Außenanlagen. Auch sie nehmen den weißen Farbton auf und wollen inmitten einer großzügigen Grünanlage für Aufmerksamkeit sorgen. Durch einen spektakulären Brückenbau als verbesserten Zugang für Fußgänger und Fahrradfahrer erwarten sich die Bauherren, bestehend aus den Projektentwicklern Values. Real Estate aus Hamburg sowie ehret + klein aus Starnberg, eine gute Nutzung des vergrößerten zentralen Innenhofs im Kern des Gebäudeensembles, der als üppiger Erholungsraum konzipiert wurde. Dabei fungieren die umliegenden Bauten als Lärm- und Staubpartikelschutz. Für weitere Bepflanzungsareale nutzten die Architekten ein mutig gestaltetes Stufendesign in Form von Modulwürfeln. Damit entsteht eine Vielzahl an begrünten Terrassen, die am oberen Ende in einen Dachgarten münden. Die abstrakte Gebäudearchitektur initiiert schon jetzt eine hitzige Debattenkultur ob einer möglichen Gentrifizierung. Will sie doch lediglich eine architektonische Ikone für das neue München verkörpern. In wenigen Wochen entscheidet sich, ob die überarbeiteten Entwürfe Anklang finden. FHO

Neues Wahrzeichen „CANDID-TOR“

Langsam scheint sich die Stadt München dem Tatbestand zu beugen, den Widerstand aufgeben und sich immer öfter dem Hochhausbau öffnen zu müssen. Zugegeben, eine große Wahl hat die Bayernmetropole auch nicht, möchte sie dem starken Bevölkerungszuwachs etwas entgegensetzen. Diese Problematik greift der neueste Entwurf des niederländischen, aber international tätigen Architekturbüros MVRDV auf und präsentiert für ein verhältnismäßig kleines Grundstück zwei ineinandergreifende, auffällige Hochhäuser, in denen später einmal die bestehende Klinik sowie Büros, Restaurants, ein Fitnessstudio, ein Seniorenzentrum, eine Kindertagesstätte und ein Gemeinde- und Kulturzentrum einziehen



DER NEUBAU DER BEIDEN TÜRME PASST SICH FORMAL DEN BESTANDSBAUTEN AN, UM SO EIN ZUSAMMENGEHÖRIGES GEBÄUDEENSEMBLE ZU VERMITTELN.

werden. Die Architekten beabsichtigen mit den 64 Meter hohen Türmen einen neuen identitätsstiftenden Bezugspunkt für den derzeit recht unattraktiven Candidplatz zwischen der sechsspürigen Candidstraße, der Schönstraße und dem Mitt-

leren Ring. Hierfür wird erfreulicherweise nicht wahllos alter Baubestand abgerissen, sondern mehrheitlich in die neue Gebäudearchitektur integriert. Mit dem Erhalt von sechs der insgesamt neun im Jahre 1984 errichteten Bestandsbauten reduzie-

VISUALISIERUNGEN: MVRDV

EIN STEIN IN DER MAUER

Der Bildband „BRICK BY BRICK - ARCHITECTURE AND INTERIOR BUILT BY BRICKS“ feiert den Ziegelstein als wandlungsfähige Materie

Another brick in the wall“ – während der berühmte Pink-Floyd-Hit von 1979 so viel bedeutet wie „der Tropfen, der das Fass zum Überlaufen bringt“, geht es in diesem Bildband des Gestalten-Verlags nicht um angesammelte Vorwürfe. So viel sei gesagt: Der 288 Seiten umfassende Band „Brick by brick“ feiert das universale Vermögen des Ziegelsteins, nichts weniger als das. Dass der Backstein vom Lehmziegel abstammt, adelt ihn dabei, denn dieser gilt als ältestes vorgefertig-

tes Bauelement aus tonhaltigem Material. Gebrannt und geschichtet gehört er zu den erfolgreichsten Baumaterialien der Welt. Vielfach eingesetzt in den diversen Kulturen erlebt er derzeit ein Comeback: scheinbar unverwundlich, ökologisch und vielseitig einsetzbar. „Architektur beginnt, wenn zwei Backsteine sorgfältig zusammengesetzt werden“, sagte einst Mies van der Rohe. Das älteste von Menschen gemachte Material hat unzählige Meisterleistungen hervorgebracht. Planbarkeit, standardisierte Herstellung und normierte

Bauprozesse sprechen für den Ziegelstein – ebenso wie dieser Bildband, der aufzeigt, wie aus einer schier Vielzahl von Ziegeln rundum ansprechende Architektur entsteht. FHO

Brick by Brick – Architecture and Interiors Built by Bricks
1. Auflage
Gestalten Verlag,
288 Seiten

COVER: VERLAG



WOHNEN AM
NOCK|HER|BERG
NORD



Abbildung aus Sicht des Illustrators.

SMART LIVING AM NOCKHERBERG

- + KOMPAKT BIS GROSSZÜGIG GESCHNITTENE **EIGENTUMSWOHNUNGEN** MIT **MARKEN-EINBAUKÜCHE**
- + SONNENPLATZ AUF **LOGGIA** ODER **BALKON**
- + GLASFASERANSCHLUSS FÜR **HIGHSPEED-INTERNET**
- + IDEALE **WERTANLAGE**
- + **ROSENHEIMER PLATZ** IN **GEHWEITE** – NUR 2 S-BAHN-STATIONEN ZUM MARIENPLATZ

1-ZI.-WHG., 4. OG
44,43 m² Wfl. € 892.000,-

3-ZI.-WHG., 4. OG
89,04 m² Wfl. € 1.707.000,-

3-ZI.-WHG., EG
101,43 m² Wfl. € 1.329.000,-

Provisionsfreier Verkauf
Auf Wunsch TG-Stellplatz ab € 45.000,- | Bezug 2023
Energiebedarfsrechnung vom 15.12.2020, BJ 2023, FW der SWM,
Haus 2-6: Endenergiebedarf 70,7 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 9238-610

 **BAYERISCHE HAUSBAU**
WERTE, DIE BLEIBEN.



SANFT UND ZURÜCKHALTEND

DIE SITZBANK IN ZARTEM PUDERTON IST DIE PERFEKTE ERGÄNZUNG FÜR DEN ESSTISCH.
FOTO:
TOM TAILOR



SO GEHT EINRICHTEN IM NUDE-LOOK: SANFTE FARBEN, NICHT ÜBERFRACHTET.
FOTO: VILLEROY & BOCH

Der „NUDE“-LOOK schwappt von Mode und Kosmetik in den Interior-Bereich

Pudriges Rosé, sandige Creme- und Beigenuancen – den „Nude“-Look kennt man bisher aus der Mode oder Kosmetik. Seit Neuestem sind diese sanften Farben aber auch die Protagonisten des gleichnamigen neuen Einrichtungstrends. Er wird allen gefallen, die schon immer eher minimalistisch-zurückhaltende Konzepte bevorzugen, denn die Farblichkeit nimmt sich hier dezent zurück. Signalfarben als Ak-

zente sind Fehlanzeige, alles wirkt „aus einem Guss“, wunderbar leicht und gera-



dezu schwerelos. Möbel in hellem Holz, zarte Farben von Rosé über Greige bis Beige sowie Accessoires wie grobes Leinen oder ein kuscheliges Lammfell sind die „Grundzutaten“. Weiße oder pastellfarbene Wände ergänzen den Look. Aus-

RUHIGE GRUNDSTIMMUNG IM SCHLAFZIMMER IM NUDE-LOOK.
FOTO:
VILLEROY & BOCH

drucksvolle Akzente in Dunkelbraun, Schwarz oder sattem Grau sind erlaubt und geben nochmal die Prise Würze ins Konzept.

Von der Küche über Wohn-, Ess- und Schlafzimmer bis zum Bad, der „Nude-Look“ kann in allen Raumwelten eingesetzt werden. Los geht's in der Küche, wo eine erdig-warme Keramikspüle im Farbton „Mandel“ und Küchenfronten aus hellem Holz für eine ruhige und ganz dem neuen Trend entsprechende Grund-

FORTSETZUNG AUF SEITE 10

IDEE
GRUND



GRUND-IDEE

TELEFON +49 (89) 1893147 - 0

VERTRIEB@GRUND-IDEA.DE | WWW.GRUND-IDEA.DE

BAUEN FÜRS LEBEN

2022 EINZIEHEN

BEST⁷⁵
BERTELESTRASSE 75 SÖLLN

ZUM VERKAUF: GROSSE MAISONETTE- WOHNUNGEN IM DACHGESCHOSS.

In Traumlage Solln erwarten Sie luxuriöse Maisonetten mit herrlichen Dachterrassen. Mit drei oder vier Zimmern auf rund 125 oder ca. 185 qm Wohnfläche bieten sie Wohngenuß pur für Familien oder Paare: Sensationell große, helle Wohn-Ess-Bereiche mit offenen Küchen, schicke Bäder, exklusive Gesamtausstattung, luftige Schnitte, nachhaltige Bauweise sowie Aufzug und Tiefgarage.

BEST⁷⁵ hat noch einige, ausgewählte Wohnungen zu bieten: Großzügige zwei Zimmer mit Garten, moderne 3-Zimmer-Wohnungen im Obergeschoss. Gerne beraten wir Sie zu den noch verfügbaren Einheiten. Wir freuen uns auf Sie.

DACHWERT

wertvolle Häuser



STEHBRÜNDL 10 SCHÄFTLARN

*Neubau-Reihenhäuser
jetzt Verkaufsstart*

STEIRER 4 OBERMENZING

*elegante Villenhälften
nur noch ein Haus verfügbar*



DORFGRABEN 8 FREIMANN

*exklusive Villenhälften
jetzt Verkaufsstart*

Wir suchen Grundstücke zur Bebauung mit *wertvollen Häusern*,
WEIL IHNEN VIELLEICHT NICHT EGAL IST, WAS AUF IHREM GRUNDSTÜCK ENTSTEHT ...

stimmung sorgt. Eine Armatur in angesagtem matt-schwarzem Design sorgt für den Gegenpol im farblich zurückhaltenden Konzept. Äußerst schick wirkt „Nude“ auch im Ess- und Wohnzimmer – Sessel, Sofa oder Récamiere in sanften Farbtönen laden zusammen mit ruhigen Wandfarben zum Chillen und Relaxen ein. Betten mit Kopfteilen aus Stoff in sanften Naturfarben oder zarten Pastellen machen zudem den Schlafplatz ganz besonders gemütlich. Auch dem Bad schmeicheln Nude-Farben: Sanftes Rosé an der Wand trifft strahlend weiße Keramiken und Möbel in natürlichen Holztonen und einem Boden in warmem Beige.

BB



DIE PASTELLIGEN BEISTELLTISCHE VON FREDERIK ROIJÉ DESIGN PASSEN WUNDERBAR ZUM NEUEN EINRICHTUNGSSTIL.
FOTO: FREDERIK ROIJÉ



AUCH DIE KÜCHE KANN „NUDE“ MIT EINEM SPÜLBECKEN IN CREME-FARBEN.
FOTO: VILLEROY & BOCH



AUCH DIE RICHTIGEN ACCESSOIRES DÜRFEN NICHT FEHLEN.
FOTO: VILLEROY & BOCH



SANDIGE CREME- UND BEIGENUANCEN SIND DIE ANGESAGTEN FARBEN.
FOTO: GUBI

HOCH DER ISAR

ZIMMER, KÜCHE, SONNENGRUSS.

Unverbindliche Visualisierung

City Studio, 1 Zimmer, 46,01 m², Kaufpreis: 780.000 Euro, in Au-Haidhausen, bezugsfertig ab Q1/2023. Inklusive gemeinschaftlich nutzbarem Fitness- und Yogaraum, bestem Concierge-Service, bulthaup-Küche und direktem Blick ins Grüne. HOCH DER ISAR: Exklusive Eigentumswohnungen von ca. 45,40 bis 261 m². Baukunst für anspruchsvolles Wohnen.

INFO CUBE VOR ORT: HOCHSTRASSE 75 | 81541 MÜNCHEN | ÖFFNUNGSZEITEN: SA + SO 14-17 UHR
WWW.HOCHDERISAR.NET | ODER TERMINE NACH VEREINBARUNG UNTER TEL.: 089 89 67 43 26

ein Projekt von
BECKEN 

Fertigstellung
Herbst 2022
Jetzt informieren

PLANKEN⁹

Stadthäuser im Grünen.

Im vielseitigen Engelschalking entsteht Ihr neues Zuhause in City-Nähe – mit ökologisch nachhaltiger Energieversorgung durch private Photovoltaikanlage, sonnigem Privatgarten und nahtlosem Übergang ins Umland.

Plankenhofstraße 9 c-j
Bogenhausen-Engelschalking

Unverbindliche Darstellungen des Illustrators

Ein Projekt von



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

NEU

VERKAUFSSTART:
2- BIS 4-ZIMMER-DESIGNWOHNUNGEN
IN RUHIGER & GRÜNER SONNENLAGE

Hubert
NATÜRLICH INS GRÜNE



KfW 40 (EE) Effizienz-Haus

AUTARK:
GRUNDWASSER-
WÄRMEPUMPE &
PHOTOVOLTAIK



NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN IN FÜRSTENFELDBRUCK MIT ÖKO PLUS BILANZ

- KfW 40 (EE)** Energieeffiziente Holz-Hybrid-Bauweise
- Nachhaltig** Grundwasserwärmepumpe und Photovoltaik
- Designarchitektur** Kleine Mehrfamilienhäuser in wertiger Architektursprache
- Innenausstattung** Designkonzept mit hochwertigem Interior
- Wohlfühlfaktor** Erdgeschoss-Wohnungen mit großzügigen Gärten
- Lebensqualität** Große Balkone und fantastische Dachterrassen-Wohnungen

Beste Wohnqualität durch hochwertige Innenausstattung, Privatsphäre durch eigene Freireiche und große Abstände zwischen den Häusern, Nachhaltigkeit als Prinzip – ressourcenschonende Heiztechnik ohne fossilen Energieträger.

Kaufpreise ab € 434.900.-
Keine Käuferprovision, zzgl. TG-Stellplatz, EA in Vorbereitung,
Alle Abbildungen aus Sicht des Illustrators

Öffnungszeiten Pavillon
Beratung & Verkauf (direkt am Grundstück)
Hubertusstraße / Ecke Falkenstraße / B2256 Fürstfeldbruck
Montag - Freitag: 16.00 - 18.30 Uhr
Samstag und Sonntag: 14.00 - 17.00 Uhr

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

MÜNCHEN-SCHWABING

APARTMENTS IN SPITZEN LAGE,
LEOPOLDSTRASSE

Begehrte Wohnungen in direkter Nähe zum Englischen Garten, ab 22 m² Wohnfläche, attraktive Gemeinschaftsbereiche: Sky-Lounge, Fitnessarea, Lobby! Selber einziehen oder vermieten, auf Wunsch inkl. Möblierung!
VERMIETET: 1 Zimmer, ca. 26 m² Wfl., inkl. Einbauküche ab € 299.900.-
TOP-SANIERT: 1 Zimmer, ca. 32 m² Wfl., inkl. Einbauküche ab € 424.900.-
Keine Käuferprovision, EA-V 157,5 kWh Fernwärme, Klasse E, Bj. 1973

Jetzt Musterwohnungen besichtigen!
OPEN HOUSE EINLADUNG
02. + 03. Juli von 13 bis 16 Uhr
Leopoldstrasse 202 – München-Schwabing
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!



NEUER
BAU-
ABSCHNITT
IN KÜRZE

LANDSBERG

LIEBENSWERT & BEGEHRT:
WOHNEN AN LECH UND ALTSTADT

2- bis 5-Zimmer, ob mit Dachterrasse oder Garten, Loftwohnung oder Skydeck, Galerie oder Loggia – die Grundriss-Vielfalt ist außergewöhnlich!

2 Zimmer, ca. 88 m² Wfl., mit Loggia € 659.900.-
4 Zimmer, ca. 98 m² Wfl., mit Balkon € 779.900.-
3 Zimmer, ca. 114 m² Wfl., Skydeck mit ca. 40 m² € 1.009.900.-
zzgl. Stellplatz, keine Käuferprovision, EA in Vorbereitung,
Abb. aus Sicht des Illustrators

MÜNCHEN-PASING

URBAN UND
GRÜN ZUGLEICH

EIN ECHTES PENTHOUSE:
Sonnenverwöhnter Neubau-Dachterrassenraum in ruhiger Innenhoflage, Top-Grundriss, freistehende Badewanne, Aufzug in die Wohnung, Entrée mit Glaskuppel, über 70 m² Wohn-/Kochen/ Essen, im Herzen Pasings mit bester Verkehrsanbindung.

4 Zimmer, ca. 215 m² Wohnfläche € 2.699.900.-
zzgl. 2 Stellplätze, keine Käuferprovision, EA in Vorbereitung



MÜNCHEN-SCHWABING

STYLISCHE 3-ZIMMER-
WOHNUNG IN TOP LAGE

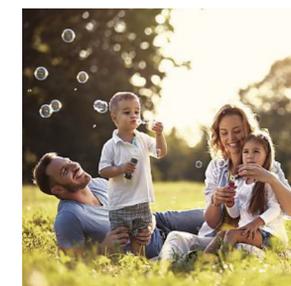
Hell, modern, saniert: ca. 76 m² Wohnfläche, maßgeschneiderte Design-EBK, Fußbodenheizung, Bad + sep. Gäste WC u.v.m.
€ 1.220.000.- zzgl. TG-Stellplatz,
zzgl. 3,57 % Käuferprovision
EA-V 87,1 kWh, Fernwärme, Klasse C, Bj. 2006



MÜNCHEN-BOGENHAUSEN

HOCHWERTIGES WOHNEN
IN BEGEHRTER LAGE!

Ruhig, stadtnah, grün: gut 79 m² Wfl., 1. OG,
3 Zimmer, hochwertige Ausstattung, EBK,
2 Wellnessbäder, West-Loggia, Lift u.v.m.
€ 1.150.000.- zzgl. TG-Stellplatz, zzgl.
2,38 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.
EA-B 46,8 kWh, Fernwärme, Klasse A, Bj. 2019



MÜNCHEN-OBERHACHING

SONNIGE DOPPELHAUS-
HÄLFTE IN SCHÖNER LAGE

Ca. 138 m² Wfl., ca. 514 m² Grund, Bj. 1966
Geothermieanschluss und Glasfaser 2017,
EBK, Ausbaureserve im Dachgeschoss u.v.m.
€ 1.650.000.- zzgl. 2 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.
EA-V 135,2 kWh, Fernwärme, Klasse E, Bj. 1966

Ihr starker Vertrieb für Neubauprojekte – gerne erstellen wir Ihnen ein Vermarktungskonzept!
Telefon 089 / 66 59 60 | info@walser-immobiliengruppe.de | www.walser-immobiliengruppe.de

SCHULTHEISS
WOHNBAU AG



**2-ZIMMER-
WHG AB
309.000,- €**

Abbild.bsp. | Energieang. (vorl.): A1, Fernwärme, Bld 2024

WOHNUNG IN NÜRNBERG KAUFEN UND VERMIETEN!

Zentrale, schlüsselfertige Neubau-Eigentumswohnungen vom Bauträger. Top-Lage zwischen Altstadt und Wöhrder See. 5 Jahre Mietgarantie für Kapitalanleger.

Hohfederstrasse in Nürnberg, z.B.:

2-Zi-Whg, 37m²	309.000,- €
2-Zi-Whg, 51m²	398.000,- €

Link zur
Projektseite!



Jetzt informieren:

☎ 0911/34 70 9 - 380

🌐 www.schultheiss-wohnbau.de

NICHT OHNE ANTRAG

Die **UMWIDMUNG EINER IMMOBILIE** bedarf der Zustimmung des Bauamts

Darf man das? Eine Gewerbeimmobilie einer anderen Nutzung zuführen? Nein, denn schon bei der Baugenehmigung wird eine bestimmte Nutzung festgelegt, die mit den dazugehörigen Rechten und Pflichten ausgestattet ist. Grundsätzlich gilt, dass bei Umwandlung oder Umwidmung von Gewerbe- in Wohnraum und umgekehrt, von Raum für ein bestimmtes Gewerbe in einen für ein anderes Gewerbe sowie von selbst genutztem Wohnraum in Wohnraum zur Vermietung stets eine Nutzungsänderung beantragt werden muss. Ebenso bei der Erweiterung einer Verkaufsflä-

che. Der Nutzungsänderungsantrag ist nicht zuletzt deshalb nötig, weil jede Nutzung mit einer Rechtslage verknüpft ist, die mit bestimmten baulichen Gegebenheiten wie Sanitarräumen, Fluchtwegen, Raumhöhen et cetera verbunden sein kann. Die Grundlagen für die Nutzungsänderung sind daher von den Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht und dem Bauplanungsrecht abhängig. Zuständig für den Antrag ist das Bauamt.

Den Antrag auf Nutzungsänderung müssen im Normalfall die Eigentümer stellen. Vermieten sie die Immobilie, müssen die Nutzungsabsichten der Interessenten abgeklärt werden. Gebe-



EINE GEWERBLICHE IMMOBILIE ZU WOHNZWECKEN ZU NUTZEN, KANN SEHR REIZVOLL SEIN. SO EIN LOFT IST AUCH EIN BEGEHRTES OBJEKT.
FOTO: PIXABAY

nenfalls muss vor der Vermietung die Nutzungsänderung beantragt werden.

Nicht geregelt ist indes, wer die Kosten der Nutzungsänderung trägt. Dies muss von den Parteien untereinander ausgehandelt werden. Wie hoch der Preis liegt, hängt von der jeweiligen Gemeinde sowie vom Umfang der angestrebten Änderungen ab. Er kann zwischen zweistelligem und vierstelligem Betrag liegen. Dieser Posten ist also nicht unerheblich, sollte daher vom umziehenden Unternehmen einkalkuliert werden.

Steht eine Gewerbeimmobilie lange leer, empfiehlt sich den Eigentümern, die Kosten der Umwandlung selbst zu zahlen, wenn sich ein Interessent findet.

PALM

VERKAUFSSTART



Illustrative-Darstellung



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	Obergeschoss	Balkon	Wohnfläche	59,02 m ²	EUR	599.000,-
3 Zimmer	Erdgeschoss	Terrasse, Garten	Wohnfläche	81,56 m ²	EUR	829.000,-
4 Zimmer	Dachgeschoss	Dachterrasse	Wohnfläche	104,65 m ²	EUR	1.129.000,-

www.apfelwiese-putzbrunn.de

PÖTTINGER
IMMOBILIENGRUPPE

Prinz-Otto-Straße 13 | 85521 Ottobrunn | www.poettinger.com

Infotelefon 0 89 - 60 81 09 - 40

info@putzbrunn-apfelwiese.de

GUT DURCHDACHTE PLANUNG

Sicher und schnell unterwegs **DANK KOMFORTABLER RADWEGE:**
Infrastruktur für gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer

Städte und Gemeinden planen in den kommenden Jahren verstärkt Radwege zu bauen. CO₂-Emissionen und Lärm-belästigungen sollen dadurch verringert werden. Eine lebenswerte Umwelt und die Gesundheit der Bevölkerung sollen durch den Umstieg aufs Rad gefördert werden. Doch bei vielen Bürgern und Bürgerinnen scheint die Botschaft, das Auto stehen zu lassen und das Rad zumindest für kürzere Strecken zu benutzen, noch nicht angekommen zu sein. Grund dafür ist nach Ansicht des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs (ADFC) nicht die fehlende Akzeptanz des Rades oder der Sinn für Umweltschutz, sondern schlicht die Angst als schwächstes Glied im Straßenverkehr unter die Räder zu kommen. „Die Menschen fahren wenig Fahrrad und viel Auto, weil sie Angst vor den schnellen und dominanten Autos haben. Diesen Teufelskreis müssen wir durchbrechen – durch gute und sichere Radwege flächendeckend im ganzen Land“, erklärt ADFC Bundesgeschäftsführerin Ann-Kathrin



Schneider. Fast die Hälfte der Bundesbürger findet laut einer Umfrage Radfahren zu gefährlich. Zum Vergleich: In den Niederlanden haben gerade mal 14 Prozent der Befragten Sicherheitsbedenken beim Radfahren.

Die Gründe für die Gefahren beim Radfahren hierzulande sind vielfältig. Viele Radwege verlaufen längs der parkenden Autos ohne Sicherheitsabstand.

FORTSETZUNG AUF SEITE 18

IM SPANISCHEN SEVILLA WURDE IN DEN LETZTEN JAHREN DIE INFRASTRUKTUR FÜR RADFAHRER BESONDERS STARK AUSGEBAUT.
FOTO: ADFC

Unsere „Top-Seller“-Neubau-Angebote in geprüfter Bauträger-Qualität:

Obermenzing Thuillestraße 4



Moderne und exklusive Stadtvilla

4 traumhafte und elegante
2- bis 4-Zi.-Wohnungen

Die elegante Stadtvilla bietet 4 faszinierende Wohnungen mit einladenden, offenen Grundrissen und Wohnflächen zwischen 79 m² und 139 m². Die anspruchsvolle Ausstattung, die sonnigen Balkone oder Terrassen und die herrliche Lage schenken Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die bodentiefen Fenster und die angenehmen PKW-Stellplätze runden das Projekt ab.

KP ab 989.900 € zzgl. Stellplatz.
KEINE KÄUFERPROVISION!
EA in Vorbereitung

Perlach Ottobrunner Str. 102



Modernes und elegantes Ensemble

32 moderne und ruhige
2- bis 4-Zi.-Wohnungen

Das moderne Ensemble bietet Wfl. zwischen 44 m² und 189 m². Neben einer exklusiven Ausstattung, großen Fensterflächen und einem einladenden Grundriss, verfügt jede Wohnung über einen sonnigen Balkon, eine Terrasse oder einen Privatgarten.

KP ab 524.900 € zzgl. TG-Stellplatz.
KEINE KÄUFERPROVISION!

Baustellenberatung immer
mittwochs von 17 – 19 Uhr in unserem
Verkaufscontainer!

EA in Vorbereitung

Solln Plattlinger Str. 4



Exklusive Wohnresidenz

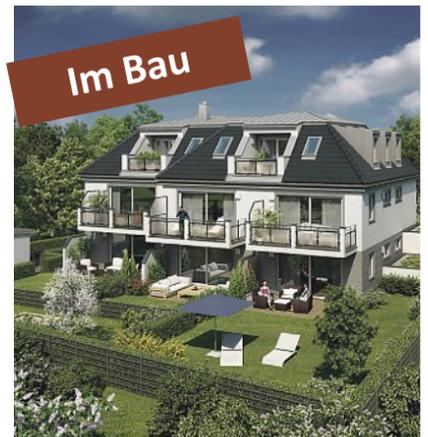
17 exklusive und ruhige
2- bis 4-Zi.-Wohnungen

Das elegante Ensemble „P4 Quartier Solln“ bietet Wfl. zwischen 50 m² und 118 m², eine exklusive und äußerst repräsentative Ausstattung, große Fensterflächen und helle, offene Grundrisse mit sonnigen Balkonen/Terrassen. Die einladenden Gartenwohnungen verfügen über einen herrlichen Privatgarten. Hier vereinen sich Exklusivität und eine hohe Lebensqualität mit einer herrlichen Naturnähe. Lift + TG-Plätze vorhanden.

KP ab 624.500 € zzgl. TG-Stellplatz.
KEINE KÄUFERPROVISION!

EA in Vorbereitung

Kleinhadern Ehrenpreisstr. 11



Elegante und stilvolle Stadtvilla

8 einladende und elegante
1- bis 3-Zi.-Wohnungen

Die repräsentative Stadtvilla bietet 8 elegante und lichtdurchflutete Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 39 m² und 85 m². Jede Wohnung verfügt entweder über einen großen, sonnigen Balkon, eine Terrasse oder einen herrlichen und absolut ruhigen Privatgarten. Die durchdachte Konzeption bietet u. a. eine anspruchsvolle Ausstattung mit Lift und komfortablen TG-Einzelstellplätzen.

KP ab 499.000 € zzgl. TG-Stellplatz.
KEINE KÄUFERPROVISION!

EA in Vorbereitung



BEREITS
70%
VERKAUFT
SCHLÜSSELFERTIG &
PROVISIONSFREI

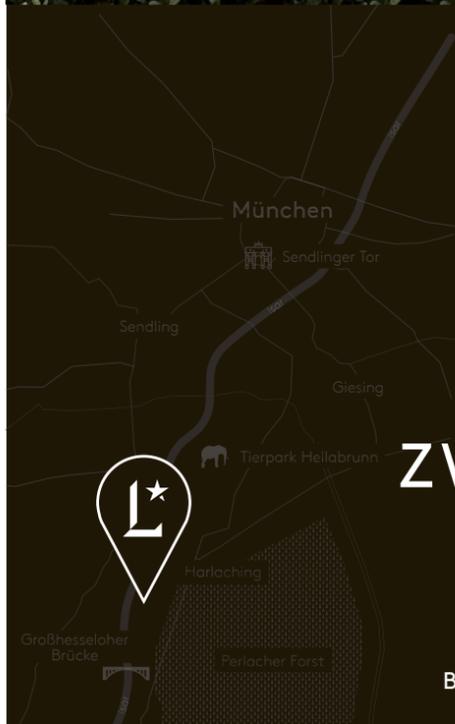


GEISELGASTEIG 110

ZWISCHEN PERLACHER FORST
UND ISARAUEN



LHOMES.de



Showroom München, Kurfürstenstraße 43, 80801 München,
Beratung und provisionsfreier Verkauf +49 (0)89 15 886 880, vertrieb@LHOMES.de

Eine unachtsam geöffnete Autotür kann da schnell einen schweren Radunfall verursachen. Auch dort, wo Gemeinden Radwege auf die Fahrbahn gepinselt haben oder Fußgänger und Radfahrer sich den wenigen Platz teilen müssen, ist es kaum sicherer. Oft enden die Radwege im Nirgendwo und die verengten Fahrbahnen zwingen Autofahrer zum Ausweichen auf die Radwege.

Gleichberechtigung

Konsequente Maßnahmen, das Radfahren in den Städten sicherer zu machen, werden jedoch von Politikern oft gescheut. Autofahrer finden es selbstverständlich, vor ihrem Wohnhaus einen Stellplatz für das Auto zu haben, der den Abstellplatz von rund zehn Fahrrädern beansprucht. Zentrale Parkgaragen für Anwohner gibt es nur selten. Für einen sicheren, breiten Radweg bleibt kein Platz. Radfahrer werden als gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer zudem oft nicht akzeptiert und müssen sich zwischen Fahrbahn und Gehweg ihren Weg durch den Verkehr suchen. Die Gefahrenpunkte für Radler sind schon lange bekannt: „Kreuzungen ohne getrennte Ampelschaltungen, Einmündungen ohne Sichtachsen und der oft zu schnelle Autoverkehr bilden nach wie vor erhebliche Gefahren – insbesondere für Ältere“, konstatiert der ADFC. Ein Tempolimit von 30 Stundenkilometern, grüne Welle fürs Rad und geschützte Kreuzungen könnten das Rad-



TROTZ RADSPUR KOMMEN AUTOS UND BUSSE GEFÄHRLICH NAH.



OHNE RADWEG ZWISCHEN PARKENDEN AUTOS UND DICHTEM VERKEHR ZU RADELN, IST BESONDERS GEFÄHRLICH.
FOTOS: ADFC

MIT DEM SCHNELLSTEN VERKEHRSMITTEL UNTERWEGS AUF DEM GÖTTINGER RAD-SCHNELLWEG.
FOTO: CHRISTOPH MISCHKE

fahren nach Einschätzung des ADFC sicherer und attraktiver machen. Radwege sind jedoch oft in schlechtem Zustand und meist nur einspurig. Das Überholen und das Fahren mit Lastenrädern auf dem Radweg ist daher behindert und unsicher.

Projekte für Radschnellwege sind vielerorts in der Planung, um das Radfahren für Pendler attraktiver zu machen. Oft ist das Rad in den staugeplagten Städten jetzt schon das schnellste Verkehrsmittel, um an den Arbeitsplatz zu gelangen. Am weitesten fortgeschritten ist der Radschnellweg durch das Ruhrgebiet zwischen Hamm und Duisburg. Auf über 100 Kilometern Länge mit einer

Mindestbreite von vier Metern und einer durchgängigen Trennung von Radlern und Fußgängern soll in den nächsten Jahren der „schnellste Weg durchs Revier“ ermöglicht werden. Beleuchtung, Servicestationen und ein Winterdienst sollen auch bei Schnee und Dunkelheit den Radschnellweg konkurrenzfähig machen. Bislang sind allerdings erst Teilstücke zwischen Mülheim an der Ruhr und Essen sowie in Dortmund und Gelsenkirchen fertiggestellt. Auch Bayern hat sich den Bau von Radschnellwegen für Pendler und Ausflügler auf die Fahnen geschrieben. In München und Nürnberg sind entsprechende Strecken in der Planungsphase. Für den ersten echten

Radschnellweg vom Münchner Norden nach Unterschleißheim und Garching sollen nach einer Planungszeit von über sechs Jahren dieses Jahr die Bauarbeiten beginnen. Die 13 Kilometer lange Trasse ist mit rund 35 Millionen Euro veranschlagt.

Viele Projekte kommen jedoch nur langsam voran, da der Radwegbau dem Straßenbau nicht gleichgestellt ist. Der Bau kommunaler Radwege ist Aufgabe von Städten und Gemeinden, der Bau – etwa an Kreisstraßen – fällt in den Zuständigkeitsbereich der Landkreise. Die Landesregierung fördert und unterstützt einzelne Projekte. Vom Bund werden Mittel zum Bau von Radschnellwegen und Radwegen entlang von Bundesstraßen für einzelne Projekte bereitgestellt. Der ADFC fordert daher, das Straßenverkehrsgesetz zu modernisieren und eine Regelfinanzierung des Bundes zu ermöglichen: Notwendig sei die Abkehr von der rechtlichen und finanziellen Privilegierung des Kraftfahrzeugverkehrs, insbesondere durch eine schnelle Reform des Straßenverkehrsgesetzes und die konsequente Umsetzung des beschlossenen nationalen Radverkehrsplans. Kommunen, die dem Radverkehr mehr Platz und Priorität einräumen wollen, stießen oft auf unüberwindbare rechtliche Hürden. Viele Städte greifen mittlerweile zu Sofortmaßnahmen, wie Pop-up-Radwege und fahrradfreundliche Benutzungsvorschriften von Straßen, wie etwa Einbahnstraßenregelungen oder zeitliche Einschränkungen des Autoverkehrs. Diese Maßnahmen sind jedoch kein Ersatz für breite, möglichst kreuzungsfreie Radwege, zu denen unter Umständen auch Brückenbauten oder Unterführungen gehören. Eine ausreichende Beleuchtung dunkler Wegstrecken und ein Winterdienst gehören zu einer ansprechenden Rad-Infrastruktur, wie auch geschützte Fahrrad-Parkhäuser, etwa an Bahnhöfen. Schnell errichtete „Alibi-Radwege“ und Lippenbekenntnisse indes bringen noch nicht die gewünschte Verkehrswende und Sicherheit auf den Radwegen. An den Kosten allein kann der stockende Ausbau von Radwegen nicht liegen: Der Bau selbst zweispuriger Radwege ist auf der gleichen Strecke wesentlich günstiger als der Straßenbau und der gesamtgesellschaftliche Nutzen ungleich höher. SEP



AUSZUG AUS UNSEREM AKTUELLEN IMMOBILIENBESTAND

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



Objektnr.: 36860

ALTSTADT – MODERNE WOHNUNG IN ZENTRALER LAGE

Ca. 124 m² Wfl., 3 Zimmer, Poggenpohl-Küche, Parkettboden, Fußbodenheizung, bodentiefe Fenster, Süd-Loggia, Lift, Keller, TG-Stellplatz, KP € 3.499.000,-

Energie: V, 62 kWh/(m²a), Fernwärme, B, Bj. 2013



Objektnr.: 37139

LEHEL – STILVOLLE ALTBAUWOHNUNG MIT CHARME

Ca. 134 m² Wfl., 4 Zimmer, 2014 saniert, bulthaupt-Einbauküche, Mahagoniparkett, offener Kamin, Lift, Kellerabteil, Duplex-Parker, KP € 2.112.000,-

Energieausweis nicht nötig, da Denkmalschutzobjekt



Thomas Aigner, Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH

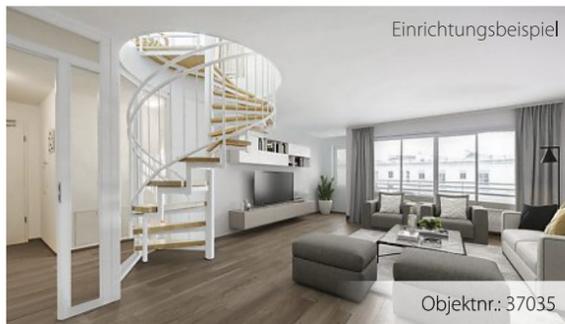


Objektnr.: 37061

AUBING – MODERNE DACHGESCHOSSWOHNUNG

Ca. 108 m² Wfl., 3 Zimmer, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Abstellkammer, große Dachterrasse, Kellerabteil, TG-Stellplatz, KP € 975.000,-

Energie: B, 62 kWh/(m²a), Fernwärme, Bj. 2014



Einrichtungsbeispiel

Objektnr.: 37035

HaidHAUSEN – HELLE DACHTERRASSENWOHNUNG

Ca. 128 m² Wfl., 4 Zimmer, Einbauküche, Parkettboden, Dachterrasse mit Blick über München, Balkon in Süd-Ausrichtung, Lift, TG-Stellplatz, KP € 1.725.000,-

Energie: V, 148 kWh/(m²a), Fernwärme, D, Bj. 2007



Objektnr.: 37272

KARLSFELD – EXKLUSIVE STADTVILLA IN TOPLAGE

Ca. 192 m² Wfl., ca. 665 m² Grund, Einbauküche, hochwertiger Parkettboden, Fußbodenheizung, Kamin, Kachelofen, Sauna, Doppelgarage, KP € 1.795.000,-

Energie: V, 122,9 kWh/(m²a), Gas, D, Bj. 1990



Objektnr.: 37253

PULLACH – EXKLUSIVE DOPPELHAUSHÄLFTE

Ca. 148 m² Wfl., ca. 434 m² Grund, Einbauküche, Parkettboden, Fußbodenheizung, gemauerter Kamin, Balkon, überbreite Garage, zwei Stellplätze, KP € 2.490.000,-

Energie: V, 90,8 kWh/(m²a), Gas, C, Bj. 2004



Objektnr.: 37330

PERLACH – ZWEI CHARMANTE EINFAMILIENHÄUSER

Ca. 303 m² Wfl., ca. 689 m² Grund, Einbauküchen, Parkettböden, Kamin, Kachelofen, Außenrollläden, große Terrassen und Balkone, KP € 3.100.000,-

Energie: V, 90 kWh/(m²a), Gas, C, Bj. 1995



Objektnr.: 37096

KÖSCHING – ARCHITEKTENHAUS MIT PANORAMABLICK

Ca. 191 m² Wfl., ca. 701 m² Grund, moderne Einbauküche, Fußbodenheizung, Wellness- und Sportbereich im UG, Süd-Terrasse, große Doppelgarage, KP € 1.498.000,-

Energie: B, 25 kWh/(m²a), Wärmepumpe, A+, Bj. 2019



Objektnr.: 37157

BAIERBRUNN – ZWEIFAMILIENHAUS MIT RANDLAGE

Ca. 260 m² Wfl., ca. 845 m² Grund, 2002 kernsaniert, Parkettboden, zwei Küchen, große überdachte Terrasse, zwei Doppelstellplätze, KP € 2.250.000,-

Energie: B, 47,93 kWh/(m²a), Gas, A, Bj. 1970



Objektnr.: 37190

DACHAU – EINZIGARTIGES ARCHITEKTENHAUS

Ca. 147 m² Wfl., ca. 589 m² Grund, Einbauküche, Parkettboden, Kamin/Kachelofen, bodentiefe Fenster, Einzelgarage und Außenstellplatz, KP € 1.575.000,-

Energie: V, 131 kWh/(m²a), Gas, E, Bj. 1998



FUNDSTÜCK,
STRANDGUT UND
ROHMATERIAL FÜR
NEUE KREATIONEN:
PLASTIKMÜLL.
FOTOS:
CHRISTIAN
FISCHBACHER

DIE PLAKATIVEN
MUSTER AUS DEN
„BENU GARDEN“-
KOLLEKTIONEN
KOMMEN GROSS-
FLÄCHIG AM BES-
TEN ZUR GELTUNG.



Die MARKE CHRISTIAN FISCHBACHER erweitert ihre nachhaltig geprägten Recycled-Stoffkollektionen

Die Welt ist Werden und Vergehen. Ein Grund zur Staatstrauer? Nein, im Gegenteil, nicht in diesem Fall: Denn gerade im Vergehen liegt ein Potenzial, so man es zu nutzen weiß. Das spürte auch der mythische Vogel Benu aus dem alten Ägypten, der laut Sage verbrennt, um aus der eigenen Asche neu zu erstehen. Der Vogel Benu steht hier also für wiedergeboren – oder recycled, auf Neudeutsch. In diesem Sinne kreierte der aus dem Schweizer St. Gallen stammende Textilverlag „Christian Fischbacher“ seine Benu-Kollektionen unter Leitung von Creative Director Ca-



millas Meeresplastik oder Plastikflaschen gewonnen werden. So leistet Fischbacher einen Beitrag zur Reinigung der Umwelt und der Ozeane. Und das geht so: Der Plastikmüll wird von Sammelstellen geholt, gereinigt, sortiert, zermahlen, eingeschmolzen und zu hochwertigem Polyester Garn versponnen, welches in der Produktion der Benu Pet-Stoffe by Fischbacher verwendet wird. So gelingt es durch Recyceln, erdölbasiertes Material zu sparen und zudem bei der Aufbereitung der neuen Garne weniger Ressourcen wie Energie oder Wasser zu verbrauchen. Die neueste Generation dieser Stoffe beinhaltet auch flammhemmende Stoffe für den Objektbereich, sie heißen „Benu Chroma“ oder „Benu Splash“. Benu Sea ist die neueste Entwicklung der

ZIMMER MIT AUSSICHT -
UND MIT STOFFEN DER „BENU SEA“-
KOLLEKTION VON CF.



millas Fischbacher. Gegründet 1819, ist Fischbacher der derzeit älteste familiengeführte Textilverlag, aktuell sitzt mit Michael und Camilla Fischbacher die sechste Generation am Ruder. Oder sollte man besser sagen: am Spinnrad?

Und das bedeutet: PET-Flaschen und Stoffreste der Modeindustrie verwandeln sich hier im Textilverlag in hochwertige Möbel- und Dekostoffe – und das bereits seit zwölf Jahren. Drei unterschiedliche Benu-Kategorien gibt es: Benu Pet, Benu

ZARTER GLANZ WIE VON
MEERESGLITZERN: STOFF
„BENU SOUL“ AUS DER
GLEICHNAMIGEN
KOLLEKTION.

Sea und Benu Yarn. Inzwischen umfasst das Portfolio der Benz-recycled-Kollektion eine ganze Palette wertiger Stoffe und Teppiche, die aus

MIT SEINER NETZARTIGEN STRUKTUR WIRKT DIESER
STOFF AUS DER „BENU SEA“- KOLLEKTION
BESONDERS LUFTIG UND LEICHT.



Recycled-Reihe: Ein weiterer löblicher Schritt der Textilindustrie in die richtige Richtung, hin zu einem bewussten Umgang mit den Dingen, mit denen wir uns umgeben. Für Benu Sea werden Kunststoffabfälle und Plastikmüll aus den Meeren gefischt und weiter verarbeitet, das spart immense 90 Prozent Energie und sogar 60 Prozent Wasser ein. So entstehen Stoffe in edlen Noncolours wie zum Beispiel „Benu Net“, „Benu Soul“ und „Benu Garden“, die begleitende Benu Sea Carpet-Kollektion besteht aus Modellen mit großzügigen Mustern wie „Elgon“, „Ishilangu“ und „Kibo“. Für seine Sea-Kollektion mit Vorhangsstoffen aus Seaqual Yarn hat das Label 2021 den Designpreis Schweiz erhalten – es ist pflegeleicht, knitterarm und strapazierfähig.

Damit ist das Label „Christian Fischbacher“ noch nicht am Ende mit seinem textilen Latein: Die Benu Yarn-Stoffe kommen in vielen farbigen Tönen daher, ohne dass sie extra eigens gefärbt werden müssen. Der Clou: Hierfür verwendet der Hersteller Textilabfälle der Modeindustrie, die er sodann nach Farben sortiert, um sie anschließend zu zerkleinern, zu kardieren und zu einem neuen hochwertigen Garn zu verspinnen. Der Prozess des Färbens entfällt also komplett. So wird deutlich weniger Energie verbraucht und man kann auf zusätzliche Chemikalien und Abwasser durch den Färbeprozess verzichten. Ein paar Beispiele? Wer es dezent mag, entscheidet sich für „Benu Engadina“, wer es bunt mag, für „Benu Remix“ und wer es edel liebt, nimmt „Benu Flock“ in feinen Naturtönen. So zeigt sich das Unternehmen Christian Fischbacher zugleich verantwortungsvoll als auch gut gerüstet für Gegenwart und Zukunft.

Den Namen als einer der besten Schweizer Textilverlage hat es sich in über 200 Jahren aufgebaut und gilt weltweit als Anbieter feiner Einrichtungs- und Dekostoffe in verlässlich hochwertigen Qualitäten – ob für den Privat-, den Projekt- oder den Außenbereich. FHO



MY APART

60% BEREITS VERKAUFT – BAUBEGINN ERFOLGT



Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators. EA Bedarf: in Vorbereitung



UNSER ANSPRECHPARTNER HERR PETER FREUT SICH AUCH AM WOCHENENDE AUF IHREN ANRUF!

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin: Tel. 089 / 24 22 80 22
Münchner Str. 16, 85774 Unterföhring / München

MICRO-APARTMENTS

die begehrte Kapitalanlage direkt am Englischen Garten!

- alle Apartments voll ausgestattet, 17 m² – 40 m², inklusive Küche
- ansprechende, moderne Gemeinschaftsflächen, Concierge, Backshop u. v. m
- kleine Investitionsgrößen, attraktive Preise
- renditestarke, sichere Geldanlage
- inhabergeführtes Unternehmen mit mehr als 25 Jahren Erfahrung!
- erfahrener Bauträger mit bewährtem Konzept
- unabhängig von Mietpreisbindung & Mietpreisbremse
- garantierte Mieteinnahmen inklusive Full-Service-Paket!
- sehr gute Anbindung an City & Umland
- idealer Standort mit besten Vermietungsaussichten!
- geplante Fertigstellung: Herbst 2023

Preise ab
€ 215.000,-



www.my-apart.de



AUF JEDEN FALL GEMÜTLICH: DER TREND GEHT ZUR KUSCHLIGEN WOHLFÜHL-OASE. FOTO: TOM TAILOR



BLICK IN DIE STERNE: IM „STERNDERLGUCKER-BETT“ IN EINEM BAYERISCHEN HOTEL SCHLÄFT ES SICH BESONDERS GUT. FOTO: REHLEGG AG



FUTONARTIGE HOLZBETTEN GIBT ES NUN AUCH ETWAS HÖHER. FOTO: XXL LUTZ

BOXSPRINGBETT VS. FUTON

Der Trend geht zur **WOHLFÜHL-OASE** inklusive „Wohlfühlbett“

Wie die Prinzessin auf der Erbse oder doch lieber tiefer und asketisch hart auf einem japanischen Futon schlafen? Bei der Frage, welches Bett nun das richtige ist, scheiden sich oft die Geister. Die Entscheidung ist inzwischen nicht mehr so schwer: Denn das klassische Futon-Bett gibt es kaum mehr – durchgesetzt haben sich eher normale hohe Modelle mit Lattenrost und Co. Und: vor allem superbequeme Boxspringbetten. Woher kommt der Trend zu diesen „weichen Riesen“ im Schlafzimmer? Dafür lohnt ein Blick in heutige

sein. Gerade bei Rückenproblemen oder Problemen mit den Bandscheiben kann ein Boxspringbett im Vergleich zur klassischen Matratze auf einem Lattenrost die richtige Wahl sein, heißt es auf dem Branchenportal bauen-wohnen-aktuell.de. Die Höhe des Bettes erleichtert außerdem erheblich den Ein- und Ausstieg. Beim Gedanken an ein Boxspringbett haben vermutlich viele gleich das klassische Hästens-Bett im blau-weiß-karierten Dessin vor Augen. Dieses hübsch anzusehende „Nachtlager“ aus Schweden ist der Klassiker unter den Boxspringbetten – und es gibt diese Art von Betten schon seit sage und schreibe 170 Jahren. Seit 1852



EIN MÖGLICHES „SCHLAF-MODELL“ IST DIE PURISTISCHE SCHLAFWELT. FOTO: ETHNICRAFT

Schlafbereiche: Während früher der Raum meist etwas kühler, um nicht zu sagen fast schon kalt temperiert rein zum Schlafen benutzt wurde, ist dieses Zimmer heute für viele zur Oase der Ruhe und Gemütlichkeit geworden, an dem man viel Zeit verbringt: zum Lesen, Fernsehen, zum Sonntagsfrühstück im Bett oder zum Geschichtenerzählen mit der gesamten Familie.

Dazu kommt: Ein gutes Boxspringbett sieht nicht einfach nur hübsch und modern aus, sondern soll auch noch gesund

baut Hästens bereits Betten für guten Schlaf, die Handwerkskunst wurde über Generationen von den erfahrenen Bettenbauern in der Fabrik in Köping immer weiter verfeinert. Jedes Bett wird auch heute noch von Hand gebaut, wobei nur beste Naturmaterialien wie reines Leinen, Baumwolle und Wolle, schwedisches Kiefernholz und echtes, hypoallergenes Rosshaar zum Einsatz kommen.

Natürlich kostet dies alles seinen Preis – die der Anschaffung eines Kleinwagens nahekommmt.

IMMER MEHR GEFRAGT SIND BOXSPRINGBETTEN. FOTO: XXL LUTZ



Dennoch: Viele berichten von dem enorm guten Schlaferlebnis in dem Bett, in dem man nicht einfach nur liegt, sondern wie auf Wolken gebettet ist und sich der Schlaf wie eine liebevolle Umarmung anfühlt. Doch wie stellt man fest, ob diese „Königin der Betten“ auch wirklich was für einen ist? Längeres Probieren im Bettenstudio ersetzt schließlich nicht eine ganze Nacht. Und die Investition will gut überlegt sein. Die Lösung könnte ein bayerisches Hotel in der Nähe von Berchtesgaden sein. Umgeben vom Biosphären-Reservat Berchtesgadener Land liegt das Berghotel Rehlegg in Ramsau – ein ehemaliger Bergbauernhof, den die Familie Lichtmanegger seit den 1950er-Jahren nach und nach zum heutigen Vier-Sterne-Superior-Hotel ausgebaut hat. Als letztes Jahr die Betten ausgetauscht werden sollten, entschloss sich die Hoteliers-Familie zu einer ganz besonderen Investition, die es auch sonst so nirgendwo in Deutschland gibt: Alle Betten in dem

sehr auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz bedachten Hotel sind nun von Hästens, zwei „Sternderlgucker-Betten“ im Freien inklusive. „Ich habe es erst nicht geglaubt, aber nach dem Probenschlafen in Schweden kam für mich einfach kein anderes Bett mehr infrage“, so Hotelier Johannes Lichtmanegger, der sich selbst eines angeschafft hat. Und auch alle seine Gäste kommen seit der Entscheidung für Hästens in den Genuss dieses „Schlaferlebnisses“. Am Ende muss natürlich jeder selbst entscheiden, was passt oder nicht. Auch auf dem Markt der Normalbetten gibt es eine große Auswahl, mit Rahmen aus nachhaltigem Holz und Naturmatratzen. Und mit den richtigen Accessoires kann man sich hier auch ein kuschliges Plätzchen im Schlafzimmer bereiten. Auch Verfechter des Minimalismus wird es sicher immer geben, die das Schlafzimmer einfach nur zum Schlafen benutzen und keinen unnötigen „Schnickschnack“ um sich herum haben möchten. **BB**



VERSINKEN IM BETT – EINE SCHWEDISCHE MANUFAKTUR MACHT ES MÖGLICH. FOTO: HÄSTENS

SEI ANDERS

... und lebe es. In deinem neuen Zuhause im Herzen Münchens. MEIN GLOCKENBACH mit seinen stilvoll-eleganten Eigentumswohnungen liegt an der Arndtstraße 2, einer der schönsten Ecken des Glockenbachviertels.



SEI ANSPRUCHSVOLL

... und lege Wert auf hochwertige Ausstattung und das automatische Parksystem.

APPARTEMENT	1 Zimmer / 31,31 m ² / 755.000,- €
GARTENWOHNUNG	2 Zimmer / 59,38 m ² / 1.090.000,- €
WOHNUNG	2 Zimmer / 79,88 m ² / 1.775.000,- €
WOHNUNG	3 Zimmer / 93,73 m ² / 1.880.000,- €
WOHNUNG	4 Zimmer / 144,40 m ² / 3.450.000,- €
MAISONETTE	5 Zimmer / 220,31 m ² / 4.985.000,- €

SEI BEREIT

In Kürze bezugsfertig
Wohnungsbesichtigungen
möglich



Ein Projekt der

Real-Treuhand Immobilien 

Markus Pilzweger
Telefon 089 / 14 33 29 18-24
Mobil 0172 / 8 333 424
pilzweger@rtm.at

MEIN GLOCKENBACH
ZUHAUSE IM VIERTEL

www.mein-glockenbach.de

LEGAT LIVING

WOHNTRAUM & STADTGENUSS IN MÜNCHEN ...



MAX HÖFE

MAXVORSTADT
TÜRKENSTRASSE 50

—
EXKLUSIVE
NEUBAU-WOHNUNGEN
IM MUSEUMS-/UNIVIERTEL



... ZWEIMAL BESTENS INSZENIERT: JETZT VERKAUFSSTART



HAUS KÖNIGSWIESE

ALTBOGENHAUSEN
NEUBERGHÄUSER STRASSE 3

—
EXKLUSIVE
NEUBAU-WOHNUNGEN NAHE
ISAR & MAXIMILIANSANLAGEN



AB JETZT +++ HAUS MÜHLBACH +++ VOLLMÖBLIERTE 1-ZI.-APARTMENTS
22 - 36 QM WOHNFLÄCHE +++ ZUM SOFORTBEZUG

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



DIE OBJEKTE SIND ENTWEDER WOHNIMMOBILIEN MIT GEWERBLICHEM ANTEIL ODER GEWERBLICHE IMMOBILIEN MIT WOHNANTEIL. DER ÜBERWIEGENDE ANTEIL BESTIMMT IN DER REGEL, WELCHER MIETVERTRAG ABGESCHLOSSEN WERDEN MUSS.

FOTOS: PIXABAY (MAXIME UTOPIX, SERGIO DE SANTI)

Gerade bei Familienunternehmen war es einst nicht selten der Fall, dass sich Wohnung und Produktionsstätte in einem Gebäude befanden. Das kommt heute bei größeren Unternehmen nur noch in Ausnahmen vor, ist vielmehr bei Freiberuflern ein Thema. Handelt es sich um das Eigentum des Nutzers, ist die rechtliche Lage relativ klar. Doch wie verhält es sich bei Mietobjekten? Welche gesetzlichen Regelungen gelten? Diese Fragen lassen sich nicht klar und eindeutig beantworten, denn hierbei ist die Rechtslage komplex und bedarf einer Auslegung. Klar ist jedenfalls, dass sich Wohn- und Gewerbeimmobilien im Mietrecht signifikant voneinander unterscheiden.

Zunächst muss geklärt werden, welche Nutzung im Mietverhältnis zulässig ist. Eine Wohnimmobilie darf von den Mietern teilgewerblich genutzt werden, sofern der Vermieter dem zustimmt, was er natürlich auch verweigern kann. Sobald Mitarbeiter beschäftigt werden, ist die teilgewerbliche Nutzung grundsätzlich nicht möglich. Hat der Vermieter nicht zugestimmt und der Mieter meldet dem Gewerbeamt seine Wohnadresse als Geschäftsadresse, kann der Mieter rechtlich dagegen vorgehen, denn dies gilt als Verstoß gegen das Mietrecht. Es gibt aber auch Fälle, bei denen keine Erlaubnispflicht besteht,

RECHTSLAGE BEI GEMISCHTER NUTZUNG

Wohnen und arbeiten unter
GEMIETETEM DACH kann komplexe Folgen haben



etwa wenn Bürotätigkeiten am PC ausgeführt werden. Für künstlerische Tätigkeit in Heimarbeit ist ebenso keine Erlaubnis nötig, sofern der Mieter keinen Raum explizit als gewerbliches Ate-

lier dafür bestimmt. Die Beweislast liegt allerdings immer beim Vermieter. Eine Teilwohnnutzung eines gewerblichen Objekts ist grundsätzlich genehmigungspflichtig, aber durchaus möglich.

Die Umwidmung muss vom Eigentümer für die jeweiligen Gewerbeeinheiten beantragt werden. Das grundsätzliche Problem beim Mieten: Es gibt keine Mischmietverträge. Das Objekt ist also entweder eine Wohnimmobilie mit gewerblichem Anteil oder eine gewerbliche Immobilie mit Wohnanteil. In der Regel folgt der Mietvertrag dem überwiegenden Teil der Nutzung. Überwiegt also der gewerbliche Teil, kommt folglich in der Regel ein Gewerbemietvertrag mit entsprechenden mietrechtlichen Konsequenzen zum Einsatz. Was bedeutet das? Fakt ist zunächst, dass gewerbliche Mietverträge meist befristet geschlossen werden, sodass kein Dauerwohnrecht besteht. Die Mietpreise unterliegen dann auch keinem Mietspiegel, und der Mieterschutz samt Kündigungsschutz greift nicht. Mieterhöhungen unterliegen ebenso wenig den Regelungen für Wohnimmobilien. Diese Vorteile des Wohnrechts können aber auch vertraglich vereinbart werden, sofern sich der Vermieter darauf einlässt. Ein solcher indirekter Mischmietvertrag ist aber sehr kompliziert und sollte nicht ohne Rechtsbeistand verfasst werden. Ist die Feststellung des Anteils der Nutzung nicht eindeutig zu formulieren, wird in der Regel von einem Wohnmietvertrag ausgegangen. Komplexer wird es indes, wenn zum Mietvertrag eine Garage angemietet wird. Hier gelten Sonderregelungen. **PALM**



Neue Büroflächen zu vermieten

Innovatives Nachhaltigkeitskonzept – sozial, ökologisch, wirtschaftlich

+49 8151 1875824
info@sitooa.de

www.isarhoch.de

ISARHOCH

WORKRESORT



~ das neue workresort im münchenner süden

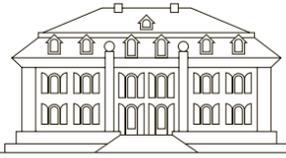
AUSTAUSCH & KONZENTRATION
KREATIVITÄT & REGENERATION
GENUSS & INSPIRATION

Jetzt anmieten:
+49 151 16150103

Bereits **60%** reserviert

DGNB Gold zertifiziert

Ein Projekt der SITOA GmbH.



DUKEN & v. WANGENHEIM



Detlev Freiherr v. Wangenheim
Vorstand und Gründer
Miriam Schnitzke
Geschäftsleitung Büro München
André Schnitzke
Geschäftsführer Büro München Süden

Erstklassige Immobilien.
Vereint mit maximalem Service. Für Sie.



__Alt-Bogenhausen
Stadtresidenz am Prinzregentenplatz. Idyllischer Ausblick.
Wfl. ca. 217m², 4 Zimmer, KP EUR 4,95 Mio.
Energiedaten in Arbeit | M5141



__Lehel
Exklusiv. Eisbachrauschen im eigenen Garten genießen.
Wfl. ca. 150m², Garten. ca. 170m², 4 Zimmer, KP EUR 3,49 Mio.
EA-B, 72 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2009 | M5096



__Alt-Bogenhausen
Charmante Wohnung. In unwiederbringlicher Lage.
Wfl. ca. 84m², 3 Zimmer, KP EUR 1,28 Mio.
EA-V, 114 kWh/(m²a), HZG Öl, Bj. Anlage 1994, EEK D | M5108



__Altstadt
Traumhafte Stadtwohnung. Mit Blick auf die Frauenkirche.
Wfl. ca. 162m², 3 Zimmer, KP EUR 3,45 Mio.
EA-V, 82,9 kWh/(m²a), HZG Fernwärme, Bj. Anlage 2008, EEK C | M4934



__Nymphenburg
Über zwei Ebenen. Nahe des Nymphenburger Kanals.
Wfl. ca. 181m², 3 Zimmer, KP EUR 3,04 Mio.
EA-B, 54,97 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2014 | M4994



__Lehel
Stilvolle Altbau-Wohnung. Am Englischen Garten.
Wfl. ca. 161m², 5 Zimmer, KP EUR 3,45 Mio.
Denkmal, energieausweisbefreit | M5069



__Schwabing
Modern und gut geschnitten. Wohnung in Toplage.
Wfl. ca. 53m², 2 Zimmer, KP EUR 901.600,-*
Energiedaten in Arbeit | M4695



__Solln
Weitläufige Gartenwohnung. Für Sonnenanbeter.
Wfl. ca. 135m², Garten ca. 74m², 4 Zimmer, KP EUR 1,68 Mio.
EA-B, 29 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2017 | S3304



__Harlaching
Zeitlos elegante Wohnung. In herrschaftlicher Villa.
Wfl. ca. 89m², 2 Zimmer, KP EUR 1,53 Mio.
EA-V, 82,6 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2010 | M5125



__Bogenhausen
Traumgrundstück mit Südgarten. In beliebter Lage.
Grdst. ca. 780m², KP EUR auf Anfrage
Energiedaten in Arbeit | M4925



__Andechs
Villa Escape. Grenzenlose Idylle am Ammersee.
Wfl. ca. 592m², Grdst. ca. 4.121m², 10 Zimmer, KP EUR 5,99 Mio.
Energieausweis in Arbeit | S3377



Zuhause in München. Und im Umland. | 089 – 99 84 330 | info@wangenheim.de | www.wangenheim.de

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

IMMOBILIENBESITZER IN DER PFLICHT

Der Zeitraum zur Abgabe der **NEUEN GRUNDSTEUERERKLÄRUNG** läuft seit dem 1. Juli

Das Finanzamt ruft, und es gibt kein Entrinnen: Seit diesem Monat werden die Daten zur Berechnung der reformierten Grundsteuer erhoben, von der Millionen Haus- und Grundstückseigentümer betroffen sind. Rechtsanwalt Rudolf Stürzer ist der Vorstandsvorsitzende von „Haus + Grund München“ und beantwortet im aktuellen Interview die wichtigsten Fragen dazu.

Herr Stürzer, warum müssen Immobilienbesitzer seit dem 1. Juli 2022 eine Grundsteuererklärung abgeben und wie soll diese eingereicht werden?

Rudolf Stürzer: Bereits im Jahre 1996 hatte das Bundesverfassungsgericht in seinem Vermögenssteuer-Urteil die veralteten Einheitswerte von 1935 beziehungsweise 1964, nach denen auch die Grundsteuer bemessen wird, für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber schließlich mit Urteil vom 10. April 2018 zur Reform der Grundsteuer verpflichtet. Die Finanzämter versenden seit April Informationsschreiben, mit denen die Eigentümer über ihre Verpflichtung zur Abgabe der Grundsteuererklärung bis spätestens 31. Oktober 2022 informiert werden. In den Schreiben wird auch darauf hingewiesen, dass die Erklärung grundsätzlich elektronisch über das Portal ELSTER abzugeben ist. Ist dies dem Eigentümer nicht



LAUT RECHTSANWALT RUDOLF STÜRZER KOMMT DAS WERTUNABHÄNGIGE MODELL DER NEUEN GRUNDSTEUER IN BAYERN EIGENTÜMERN UND MIETERN ZUGUTE. FOTO: HAUS + GRUND

möglich, weil er etwa nicht über einen PC oder die dafür notwendigen Kenntnisse verfügt, kann die Grundsteuererklärung ausnahmsweise auch in Papierform eingereicht werden. Die Vordrucke gibt es im Internet, beim Finanzamt oder der Stadt und der Gemeinde.

Wie viele Immobilienbesitzer wird das im Freistaat betreffen und wie kommt man an die verlangten Angaben, sollten einige nicht bekannt sein?

In Bayern sind etwa sechs Millionen Grundstücke betroffen. Da sich der Freistaat – im Gegensatz zum Bundesmodell – für das wertunabhängige Modell entschieden hat, sind keine Angaben erforderlich, die den Wert des Grundstücks betreffen. Anzugeben ist lediglich die Größe des Grundstücks sowie die Wohnfläche und die Art der Nutzung. Die Vermessungsverwaltung stellt vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2022 die Daten der Flurstücke kostenlos über den sogenannten „Bayernatlas“ im Internet zur Verfügung.

Kann ich die Erledigung der Erklärung auch meinem Steuerberater übertragen?

Selbstverständlich kann – wie bei allen anderen Steuererklärungen auch – ein Steuerberater oder Rechtsanwalt mit der Erstellung der Erklärung beauftragt werden.

Warum ist die Grundsteuererklärung denn überhaupt nötig, und gibt es eine Chance sich zu weigern mit dem Verweis darauf, dass die relevanten Daten schon längst bekannt sind?

Der steuerpflichtige Bürger muss bei Bestehen einer entsprechenden Rechtsgrundlage, hier dem Bayerischen Grundsteuergesetz vom 10. Dezember 2021, die vom Gesetzgeber geforderten Angaben auch dann machen, wenn sich

die Finanzämter die Daten auch anderweitig selbst beschaffen könnten.

Wie sieht es denn bei Eigentümer- oder Erbengemeinschaften aus? Da muss doch nicht im Ernst jeder Einzelne eine Grundsteuererklärung abgeben, oder?

Bei einer Mehrheit von Eigentümern muss die Steuererklärung nur von einem, von der Eigentümergemeinschaft dafür bevollmächtigten Eigentümer abgegeben werden. Dieser ist dann auch bevollmächtigt, den Grundsteuerbescheid in Empfang zu nehmen.

Wie ist Ihre Einschätzung? Kann das bayerische Modell der (neuen) Grundsteuererklärung nachteilig für Immobilienbesitzer sein?

Die Höhe der neuen Grundsteuer hängt letztlich entscheidend vom Hebesatz der Städte und Gemeinden ab, die von den Stadt- und Gemeinderäten voraussichtlich erst 2023 oder 2024 beschlossen werden. Das wertunabhängige Modell in Bayern führt – im Gegensatz zum Bundesmodell – bei steigenden Immobilienwerten nicht zur laufenden Erhöhung der Grundsteuer. Dies kommt nicht nur Eigentümern, sondern auch Mietern zugute, auf die die Grundsteuer in der Regel als Betriebskosten umgelegt wird.

INTERVIEW: KUD

DAS „KONZEPT ARBEITSPLATZ“ NEU DENKEN

Sich beim Konzentrieren auf seine Aufgaben wohlfühlen, ist das **A UND O DER MOTIVATION UND LEISTUNGSFÄHIGKEIT** - die besten Ideen wurden nun in einem Buch vorgestellt

Schon Aristoteles wusste: Freude an der Arbeit lässt das Werk trefflich geraten. Ein wichtiger Faktor, gerne zu arbeiten, ist das richtige Umfeld – der Arbeits„raum“ also. Doch was ist richtig? Was fühlt sich richtig an? Sind es aufgeräumte Strukturen, die visuell wirken, oder sind es haptische Reize wie etwa weiche, warm anmutende Oberflächen, die den Geist zum Schwingen bringen? Wie wirkt sich olfaktorische Positivity aus, die etwa durch erheiternde Zitrusdüfte erreicht werden kann, was machen besonders viele Pflanzen im Arbeitsumfeld mit dem Gemüt? All den Überlegungen gemein ist die Tatsache, dass nicht nur der eigentliche Arbeitsplatz, also der (eigene oder frei wählbare) Schreibtisch beziehungsweise der Sitzplatz, sondern über

den Tellerrand hinaus auch noch das Drumrum der Infrastruktur mitgedacht wird. So haben auch das architektonische Gesamtkonzept der Bürolandschaft und die harmonische Vereinigung von Work und Life einen großen Einfluss auf Motivation und Leistungsfähigkeit der Mitarbeitenden. Und zum Wohlfühlen zählen für viele neben einer berückend guten Kaffeemaschine auch Rückzugsräume für Sport, Duschen oder Verschnaufen oder gar Regeneration durch Schlaf. All das haben viele Planer von Arbeitswelten erkannt und Konzepte erschaffen, die weit über „Schreibtisch, Drehstuhl, Technik – fertig“ hinausgehen. Es sind mittlerweile schon so viele gute, vielfältige Ideen, dass die „Best of“ ausgewählt werden können. Und das hat der Callwey Verlag denn auch gemacht: Der Prachtband

„Best of WorkSpaces“ vereint eine Vielzahl an extrem vorzeigbaren Büro- und Arbeitsraummöglichkeiten. Für Macher, Denker, Praktiker und Schreibtischtäter, für analog und digital, kurz: für das Gelingen eines trefflichen Werkes. HOAN

Vetter, Andreas K.
Dr. Haft-Zboril, Nicole:
**Best Workspaces -
Ausgezeichnete Arbeitswelten
und Bürobauten 2022**
1. Auflage
München, Callwey Verlag, 2022
400 Farbfotos und Pläne

COVER: VERLAG





Schwantalerhöhe: Park Plaza

2 Zimmer | ca. 52,5 m² Wfl.
Frei, 2. OG (mit Lift), Balkon,
TG-Stellplatz möglich

Kaufpreis: 624.000 €

EA-V: 69 kWh/(m²a) | Effizienzklasse B | ET Nah-/Fernwärme | Bj. 2002
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Schwabing: Ruhig gelegen

1,5 Zimmer | ca. 46 m² Wfl.
Frei, 4. OG (mit Lift), möbliert,
Balkon, TG-Stellplatz möglich

Kaufpreis: 595.000 €

EA-V: 77 kWh/(m²a) | Effizienzklasse C | ET Nah-/Fernwärme | Bj. 2000
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Pasing: Altbaucharme

3 Zimmer | ca. 75 m² Wfl.
Frei, 2. OG,
Denkmalschutz

Kaufpreis: 699.000 €

Dieses Gebäude unterliegt nicht den Anforderungen der EnEV | Bj. ca. 1900
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Bogenhausen: Arabellapark

3 Zimmer | ca. 84 m² Wfl.
Frei, EG,
Terrasse mit Grünstreifen

Kaufpreis: 860.000 €

EA-V: 104 kWh/(m²a) | Effizienzklasse D | ET Fernwärme | Bj. 1983
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Schwabing: Grüne Aussichten

2 Zimmer | ca. 57 m² Wfl.
Befristet vermietet, 1. OG (mit Lift), möbliert,
Balkon, TG-Stellplatz möglich

Kaufpreis: 650.000 €

EA-V: 85 kWh/(m²a) | Effizienzklasse C | ET Nah-/Fernwärme | Bj. 1988
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Perlach: Panoramablick

1 Zimmer | ca. 39 m² Wfl.
Frei, 4. OG (mit Lift), möbliert,
Dachterrasse, TG-Stellplatz möglich

Kaufpreis: 375.000 €

EA-V: 99 kWh/(m²a) | Effizienzklasse C | ET Nah-/Fernwärme | Bj. 1990
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Bad Wiessee: Am Tegernsee

2 Zimmer | ca. 61,5 m² Wfl.
Frei, EG, hochwertige Ausstattung, Terrasse mit
Gartenanteil, TG-Stellplatz sowie Außenstellplatz

Kaufpreis: 890.000 €

Der Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht vor. | Bj. 2020
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Germering: Kapitalanlage

2 Zimmer | ca. 62 m² Wfl.
Vermietet, 1. OG, Loggia,
TG-Stellplatz möglich

Kaufpreis: 430.000 €

EA-V: 83 kWh/(m²a) | Effizienzklasse C | ET Erdgas E | Bj. 1985
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.

Suchen.Finden.Leben.

Als Kaufinteressent haben Sie mit Mr. Lodge einen kompetenten Ansprechpartner, der auf Ihre Wünsche und Vorstellungen eingeht. Sie persönlich begleitet und berät. Wir unterstützen Sie bei den Kaufverhandlungen und helfen Ihnen gerne auch bei Finanzierungsfragen.

Auf unserer Webseite finden Sie alle aktuellen Verkaufsangebote:





MIT DER LOCKEREN BEBAUUNG FÜGT SICH DIE NEUE SIEDLUNG LINDEN.PARK BRUCHLOS IN DIE BESTEHENDE SUBSTANZ DER ALTEN OFFIZIERSIEDLUNG EIN.

VISUALISIERUNG: CONCEPT BAU

WOHNEN AN NATURGESCHÜTZTER LANDSCHAFT

Die Siedlung **LINDEN.PARK** ist offen für unterschiedliche Lebenskonzepte

Wenige Schritte entfernt stößt hier der nördliche Münchner Stadtteil Milbertshofen-Am Hart an die Panzerwiese (200 Hektar), die heute ein Freizeitgelände ist und ins Wäldchen Hartelholz (115 Hektar) übergeht. Eine geschützte Heidelandschaft, die der neuen Bebauung linden.park an der im Bogen verlaufenden Mortonstraße bis zur Ecke Neuherbergstraße im Areal einer alten Offiziersiedlung dauerhaft einen unverbauten „Auslauf“ nach Norden garantiert.

les Nötige fürs Familienleben vor der Tür bieten. Der Name der Siedlung mit den locker angereichten Häusern in Weiß mit sandfarbenen Applikationen ist nicht aus der Luft gegriffen. Der Duft alter Lindenbäume ist im Frühsommer garantiert. Die Bauten der Siedlung sind umweltschonend, die als Effizienzhäuser 55 (EnEv 2016) nicht nur sparsam bei den Betriebskosten sind, sondern auch attraktive Fördermöglichkeiten in Aussicht stellen. Es handelt sich um 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit zwischen 41 und 123 Quadratmetern Wohnfläche in einer zeit-

Die lediglich fünfgeschossigen, breitgelagerten Häuser fügen sich nicht zuletzt dank zurückgenommener Strenge harmonisch in die Umgebung. Autos finden Platz auf Einzel- und Duplexstellplätzen in der Tiefgarage. Fahrradkeller und Fahrradabstellplätze vor den Eingängen animieren zur umweltfreundlichen Fortbewegung. Die Zugänge sind schwellenlos, was neben modernen Aufzugsanlagen zur teilweisen Barrierefreiheit beiträgt. Schnelles Internet dank Glasfaseranschluss bietet beste Bedingungen fürs Homeoffice.

Wellness-Feeling. „Der Sinn für das Wesentliche und das Gespür für das Besondere verbinden sich in den Wohnungen im linden.park in harmonischer Balance. Nichts bleibt dem Zufall überlassen – von der durchdachten Raumaufteilung über die ausgewählten Materialien bis zu den stilvollen Ausstattungsdetails in Markenqualität“, erklärt der Gräfelinger Bauträger Concept Bau (seit 1982 im Geschäft) zum Grundkonzept im Exposé. Dazu gehört auch die Möglichkeit, auf Elektromobilität umzusteigen: Jeder Tiefgaragenstellplatz kann mit einer mietbaren



„DER SINN FÜR DAS WESENTLICHE UND DAS GESPÜR FÜR DAS BESONDERE VERBINDEN SICH IN DEN WOHNUNGEN IM LINDEN.PARK IN HARMONISCHER BALANCE“, BRINGT CONCEPT BAU DAS KONZEPT AUF DEN PUNKT. DIE SCHNÖRKELOSE ARCHITEKTUR FÜGT SICH ZUDEM NAHTLOS IN DIE GRÜNE UMGEBUNG EIN.
VISUALISIERUNGEN:
CONCEPT BAU



Und das in einer Gegend, die in den letzten etwa drei Jahrzehnten sukzessive ihr Kasernen- und Industrieimage abstreifen und sich in eine attraktive Wohngegend mit eigener Infrastruktur verwandeln konnte. Mit dem öffentlichen Nahverkehr gut versorgt und mit langen Achsen in alle Richtungen ans Straßennetz angebunden, hat die Randlege kaum Nachteile, zumal Einkaufszentren, medizinische Praxen, Versorgung mit Kinderbetreuung und Schulen – von Grundschule bis Gymnasium – sowie Spiel- und Sportplätze al-

gemäßen, großzügig belichteten und mit geräumigen Balkonen, Loggien, Gartenterrassen (EG) und Dachterrassen versehenen Architektur. Im Hinterhof bietet ein sorgsam gestalteter Freiraum Möglichkeiten für den Rückzug sowie mit Sitzbereichen für die Pflege der nachbarschaftlichen Kontakte. Die gemeinschaftliche Gartenanlage mit Wiesen und Bäumen, an der sich auch die Gebäudeeingänge befinden, bietet zudem Spielmöglichkeiten für Kinder in sicherem Abstand zur Straße.

Zur gehobenen Ausstattung der Wohnungen, die mit einbruchhemmenden Wohnungseingangstüren sowie moderner Videogegensprechanlage mit Farbdisplay gesichert sind, gehören Eichenparkettböden in Wohn- und Schlafräumen, einzelraumregulierte Fußbodenheizung, große, bodentiefe Durchfensterung und elektrische Rollläden. Markenausstattung mit großformatigen Fliesen, Badewannen, bodenebenen Duschen und Handtuchheizkörpern, allesamt von Markenherstellern, garantieren in den Bädern

E-Ladestation der Stadtwerke München (SWM) nachgerüstet werden. Die Grundidee beinhaltet auch die Berücksichtigung verschiedener Lebensentwürfe aller Generationen in der Raumkonzeption der Wohnungen. So sind beispielsweise die Küchen offen, können aber teilweise auf Wunsch geschlossen werden. „So entsteht eine neue Siedlung mit eigener Identität und zeitloser und nachhaltiger Wohnqualität an einem in dieser städtischen Lage einzigartigen Stand“, so Concept Bau.

PALM

bereits **95%** verkauft

Hierfür wurde der Ausdruck „Beste Lage“ erfunden.

Genießen Sie die einzigartige, zentrale Lage zwischen dem Englischen Garten und der Bayerischen Staatsoper.
Moderne, lichtdurchflutete Eigentumswohnungen und Penthouses entstehen mitten im Münchner Lehel.
Informieren Sie sich jetzt.



Gartenwohnung im Townhouse	3 Zimmer	EG	ca. 145 m ² Wfl.	3.035.000 €
Maisonettewohnung im Townhouse	3 Zimmer	1. OG-DG	ca. 155 m ² Wfl.	3.275.000 €

Ein Projekt von



Kontakt und provisionsfreier Verkauf
Metropolian Liegenschaften GmbH
Prinzregentenstraße 11a | 80538 München
sales@metropolian.de | +49 89 455 658 60
www.seitz16.de

EA-B: in Vorbereitung

ES WERDE LICHT!

BELEUCHTUNG sorgt für Funktionalität und schafft Atmosphäre

Wer eine neue Wohnung oder ein neues Haus bezieht, steht vor diesem Problem und wird bestätigen: Nichts ist beim Einrichten so schwierig wie die Ausleuchtung, besonders ohne Anwendung der Smarthome-Möglichkeiten. Das liegt nicht nur an der Qual der Wahl angesichts des gigantischen Angebots an Lampen, Leuchten und Leuchtmitteln, sondern vor allem daran, dass vom Licht die Atmosphäre der Räume, die Wirkung der Einrichtung, die Funktionalität und letztendlich mit all dem verbunden das Wohlbefinden der Bewohner abhängt. Das darf man nicht dem Zufall überlassen und sollte es akribisch konzipieren. Aber wie geht man das komplexe Problem an?

Sind die Räume noch leer, ist ein Plan der Möblierung hilfreich. Damit steht die Strukturierung fest. Beim Entwurf der Beleuchtung sollten verschiedene Typen der Lichtquellen – wegen unterschiedlicher Höhenplatzierung und Lichtausdehnung – berücksichtigt werden. Nicht zuletzt, um eine gewisse Flexibilität zu erreichen, die den wechselnden Stimmungen und Bedürfnissen der Bewohner Rechnung tragen kann. Dabei können auch Dimmer hilfreich sein. Das Ziel des Beleuchtungskonzepts ist es, zwar überall eine ausreichende Sicht zu gewährleisten, doch die Räume nicht langweilig gleichhell auszustatten, sondern mit Licht- und Schattenzonen zu modellieren.

Im nächsten Schritt empfiehlt es sich, die drei Aufgaben separat zu be-



DIE UNTERSCHIEDUNG ZWISCHEN GLEICHMÄSSIGER GRUNDBELEUCHTUNG, DER FUNKTIONALEN ARBEITSBELEUCHTUNG UND DER ÄSTHETISCH BETONENDEN AKZENTBELEUCHTUNG IST EIN HILFREICHER ANSATZ FÜRS BELEUCHTUNGSKONZEPT. AUS DER KOMBINATION UNTERSCHIEDLICHER LAMPEN UND LEUCHTEN RESULTIERT EINE LICHTDRAMATURGIE, DIE AUCH DIE ATMOSPHERE BESTIMMT.
FOTOS: PIXABAY (EDDIE LEE KR, CYPRUS VILLAS, KERES172)

trachten: Grund-, Arbeits- und Akzentbeleuchtung. Bei der Grundbeleuchtung geht es um eine gleichmäßige, angenehm zurückhaltende Helligkeit, die nicht allzu viel Energie verbraucht und dennoch keine Ecke in gänzliche Dunkelheit versinken lässt. LED-Einbaustrahler und Aufbauleuchten mit weitem Abstrahlwinkel sowie indirekt streuende Wandleuchten sind hier die beste Wahl.

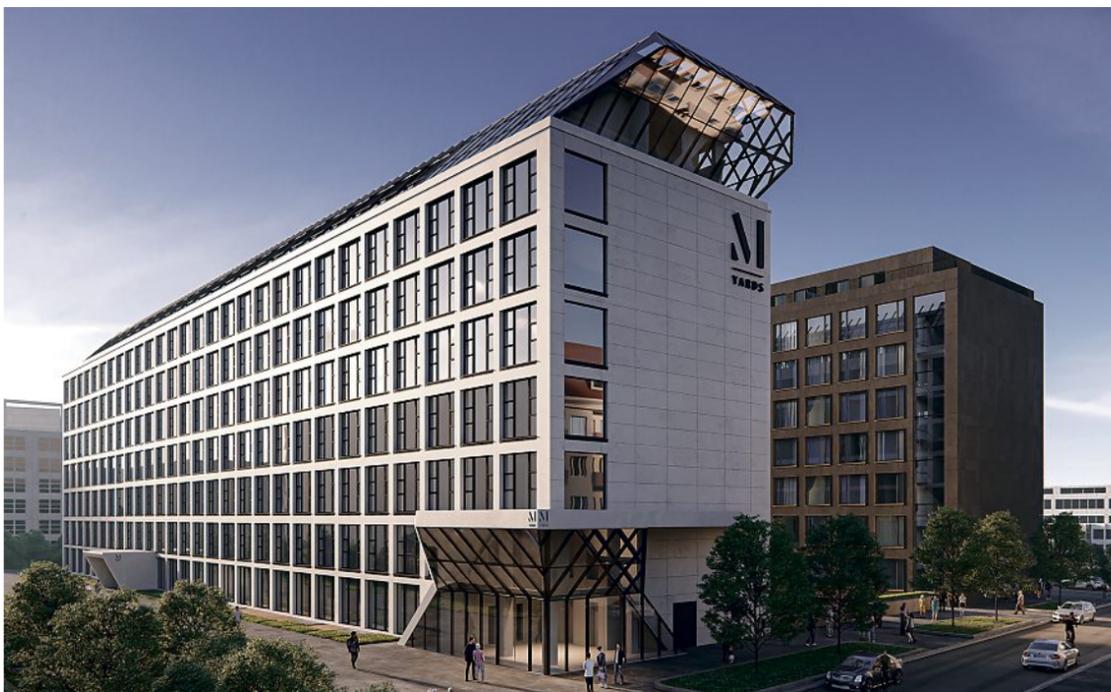
Zum Arbeiten reicht diese Beleuchtung nicht aus, muss also im Bad, in der Küche sowie im Homeoffice oder am Leseplatz augenfreundlich ergänzt

werden. In der Küche benötigt die zentrale Kochinsel ein stärkeres, natürlich gefärbtes Licht. Unterhalb der Hängeschränke sind LED-Lichtleisten mit breitem Abstrahlwinkel ideal für eine schattenfreie Helligkeit. Neutralweiß sollte auch das Licht im Bad am Waschbecken oder Waschtisch für Make-up und Rasur gewählt werden, zudem so am Spiegel angebracht sein, dass das Spiegelbild gestochen scharf ausfällt. Zum Arbeiten bieten Büroeinrichter eine Vielzahl an optimalen Möglichkeiten der Ausleuchtung zum Printlesen wie für die Bildschirmarbeit. Der ge-

sundheitliche Aspekt ist hier das entscheidende Kriterium. In diese Sparte gehört auch die möglichst schattenfreie Ausleuchtung von Verkehrswegen und Stiegen. Fürs Gemüt nicht zu unterschätzen ist indes die Akzentbeleuchtung, denn sie hat einen großen Einfluss auf die Atmosphäre. Sie setzt besondere Bereiche in Szene und rückt etwa künstlerische Objekte, Pflanzen oder Designerstücke ins ideale, vorzugsweise warme Licht. Gespür für eine gewisse Theatralik ist hier hilfreich, um eine reizvolle Licht-Schatten-Dramaturgie zu erreichen. **PALM**

NEU IN SCHALE GEWORFEN

Frühere Siemens-Büroflächen werden zum modernen Büro- und Hospitality-Standort „M-YARD“ UND „M-SUITES“



DIE ZWEI REVITALISIERTEN GEBÄUDE M-YARD UND M-SUITES BILDEN EINEN MODERNEN, LEBENDIGEN UND URBANEN CAMPUS. VISUALISIERUNG: FIDUCIARY CAPITAL GMBH

Früher Siemens-dominiert, wandelt sich der Stadtteil Obersendling zum Schmelztiegel zahlreicher multinationaler (High-Tech-) Unternehmen – darunter Brunata-Metrona, Continentale, Daiichi Sankyo, Volocopter und Wacker. Auf dem Gelände des Betonwerks Katzenberger sollen weitere Büros und Wohnungen gebaut werden, und mit der Umwandlung der historischen Zeppelinhalle und dem Zeppelinplatz entsteht bald ein modernes Einkaufs- und Kulturzentrum.

Nur 50 Meter davon entfernt, in der Gmunder Straße 25, hat sich auch ein früherer Siemens-Gewerbekomplex aus den 1970er-Jahren neu „in Schale geworfen“ und ist nun das „M-Yard“. Mit seiner



- 65 Apartments von ca. 18 m² bis ca. 37 m² Wohnfl., größtenteils mit Balkon
- Attraktive, hochwertige Architektur
- Größtenteils bodentiefe Fensterelemente mit elektr. Rollläden
- Fußbodenheizung im ganzen Apartment
- Moderne Planung inkl. Pantry-Küche, Duschbad, Einbauschränke etc.
- Aufzug in alle Etagen
- Zentrale Lage mit guter Infrastruktur und großem Freizeitangebot
- Werthaltige Bauweise (KfW-55-Standard)

Chices 1-Zi.-Apartment , 1. OG, ca. 19,17 m ² Wohnfl.	KP € 265.500,-
Ansprechendes 1-Zi.-Apartment , 1. OG, ca. 24,20 m ² Wohnfl.	KP € 333.500,-
Helles 1-Zi.-Apartment , 3. OG, ca. 19,17 m ² Wohnfl.	KP € 284.600,-
Geräumiges 1-Zi.-Apartment , DG, ca. 24,71 m ² Wohnfl.	KP € 389.700,-

Energieausweis ist in Bearbeitung

Projektadresse: Kagerstraße 12/14, 81669 München
Nach Vereinbarung:
www.studentenapartments-muenchen.de
info@hegerich-immobilien.de | Tel. 089 230 69 62 26

INFORMATION UND VERTRIEB Hegerich Immobilien GmbH



- Insgesamt 63 ETW von ca. 54 m² bis ca. 135 m² Wohnfl.
- Klassisch-moderne Architektur
- Schön angelegte Gemeinschaftsfreiflächen
- Sonnige Terrassen und große Balkone
- Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen (z. B. offene Wohn-Ess-Bereiche, tw. bodentiefe Fenster etc.)
- Aufzüge in alle Etagen, Zugänge stufenlos ausgeführt
- Tiefgaragen überwiegend mit Einzelstellplätzen

Perfekte 4-Zi.-Whg. , 1. OG, ca. 103,16 m ² Wohnfl.	KP € 726.000,-
Stilvolle 3-Zi.-Whg. , 1. OG, ca. 98,04 m ² Wohnfl.	KP € 726.000,-
Großzügige 4-Zi.-Whg. , 2. OG, ca. 103,16 m ² Wohnfl.	KP € 731.000,-
Sonnige 3-Zi.-Whg. , 2. OG, ca. 98,04 m ² Wohnfl.	KP € 751.000,-

Energieausweis ist in Bearbeitung

Projektadresse: Dr.-Willhelm-Knarr-Weg, 83043 Bad Aibling
Nach Vereinbarung:
www.neubau-bad-aibling.de
a.hoh@chiemgau-residenzen.de | Tel. +49 (0) 8031 180 99 66

INFORMATION UND VERTRIEB Chiemgau Residenzen GmbH

WIR SIND AUCH GERNE TELEFONISCH ODER PER MAIL FÜR SIE DA!

PROJEKTE DER



BPD Immobilienentwicklung GmbH
Kistlerhofstraße 172 | 81379 München | www.bpd-muenchen.de



Weitere Wohnungen unserer aktuellen Projekte erhalten Sie auf Anfrage.

massiven Steinfassade, bodentiefen Panorama-Fenstern und dem außergewöhnlichen obersten Staffelgeschoss aus Glas ist das von den Münchner GSP Architekten und der Grünwalder Fiduciary Capital Gruppe revitalisierte Gewerbegebäude schon von außen ein unübersehbares architektonisches Statement. Im Inneren empfängt das M-Yard mit einem lichtdurchfluteten, über zwei Stockwerke offen gestalteten Entree.

Auch die neuen Büroräume sind hell, mit edlen Materialien und modernster Technik ausgestattet und bieten so alle Voraussetzungen für „New Work“. Dazu passt die große Dachterrasse im achten Obergeschoss mit Panoramablick, mehreren Dachgärten und Rooftop-Freiheit für Outside-Meetings mit Kunden, Veranstaltungen und Team-Events. Das Besondere: Der loftartige Charakter des ehemaligen Industriegebäudes mit seinen großen Raumhöhen und der offenen Raumstruktur wurde durch freigelegte Betonpfeiler, Decken und Treppen bewusst hervorgehoben. Gepaart mit raumhohen, modernen Glaselementen und den Panoramafenstern entstand eine lichtdurchflutete, helle und angenehme Atmosphäre. Die neue Gebäudetechnik mit tageslichtgesteuerter Beleuchtung und kombinierten Kühl- und Heizdeckenelementen in sichtbarer High-Tech-Optik ergänzen das Konzept.

DER NAMENSGEBENDE HOF DES M-YARD BIETET VIEL FREIFLÄCHEN ZUM ENTSPANNEN. VISUALISIERUNG: FIDUCIARY CAPITAL GMBH



300 Design-Zimmern, 60 Suiten und einem außergewöhnlichen Gastronomiekonzept des Sternelokal-Restaurantbetreibers Mural: Insgesamt fünf Restaurants bieten Frühstück, Lunch und Dinner und die wohl außergewöhnlichste Dachterrasse der Stadt – inklusive einer Skybar im Retro-Disco-Look. Außerdem gibt es eine Urban Farm, die die Restaurants mit selbstangebauten saisonalen Produkten versorgt. Zusammen mit dem M-Yard und



DER LOFTARTIGE CHARAKTER DES EHEMALIGEN INDUSTRIEGEBÄUDES WURDE DURCH FREIGELEGTE BETONPFEILER, DECKEN UND TREPPEN BEWUSST HERVORGEHOBEN. VISUALISIERUNG: FIDUCIARY CAPITAL GMBH



EINE DACHTERRASSE MIT RUNDUMBLICK BIETET ROOFTOP-FREIHEIT FÜR OUTSIDE-MEETINGS MIT KUNDEN, VERANSTALTUNGEN UND TEAM-EVENTS. VISUALISIERUNG: FIDUCIARY CAPITAL GMBH

Auch der Nachhaltigkeits-Fußabdruck kann sich sehen lassen: Das M-Yard ist nach dem Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)-Standard für ökologisches Bauen in Platin zertifiziert und zusammen mit dem angrenzenden Hotelbau

M-Suites eines der ersten LEED-Campus-Objekte in Deutschland. Dieser ebenfalls von der Fiduciary Capital Gruppe revitalisierte ehemalige Siemens-Bau beherbergt das Vier-Sterne-Lifestyle-Hotel „Wunderlocke“ des britischen Hospitality-Konzerns edyn mit

dem namensgebenden verbindenden Innenhof (Yard = Hof) ist der revitalisierte Campus eine perfekte Symbiose für einen modernen, lebendigen und urbanen Lifestyle, der den ganzheitlichen Stadtquartiergedanken in Oberending verstärkt. **BB**

ARCHITEKTUR FÜR „SILVER AGER“

Ein Münchner Innenarchitekturbüro hat **NEUE ANSÄTZE** und bereits Projekte verwirklicht

Wie es ist, wenn das Leben allmählich immer beschwerlicher wird, hat die Innenarchitektin Hannelore Fischer schon selbst miterlebt. Durch die Pflege ihrer Mutter wurde sie auf das Thema „Senioren-Architektur“ aufmerksam. „Doch hier gibt es kaum etwas, was schön ist – viele Dinge sind einfach nur praktisch, aber sie sehen eben schnell nach alt und gebrechlich aus“, sagt die Münchnerin, die seit einigen Jahren in Poing lebt und mit ihrem Büro H.F. Planung ansässig ist. Da kann man vieles anders machen – ohne „Pflegeheim-Charakter“, findet sie und meint: „Selbst etwas so Profanes wie ein Haltegriff im Badezimmer kann schick und ästhetisch aussehen, wenn man dafür eine Spezialanfertigung im ornamentalen Jugendstil anbringt.“

Schon bevor sie dieses Jahr den Lehrgang „Fachplaner für barrierefreies Bauen“ der Bauakademie Biberach abgeschlossen hat, war sie bereits sieben Jahre als ehrenamtliche Wohnberaterin für barrierefreies Bauen tätig. „Nachdem ich selbst bald 69 werde, kann ich mich in diese Themen auch gut hinein-denken“, erklärt sie. Zwei Projekte hat

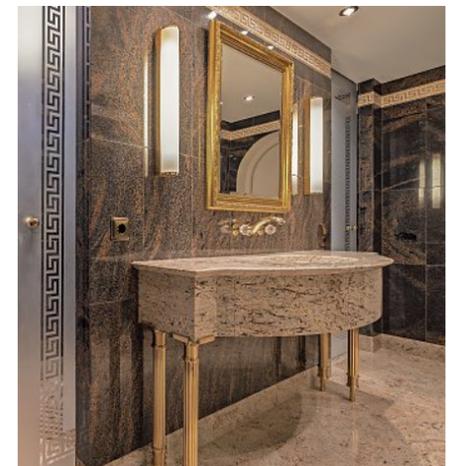
sie bereits abgeschlossen – in einem größeren Anwesen in München-Fürstenried gestaltete sie einen Saunavorbereich im Souterrain zu einem griechisch-pompejanisch inspirierten Wellness-Tempel um. Das „Seniorengerechte“ ist hier nur subtil sichtbar. Erstens ist er nun speziell beleuchtet, heller und sicherer geworden, auch der Waschtisch nach einem Entwurf der Innenarchitektin wurde in einer angenehmen Stehhöhe vorgesehen und die Natursteinfliesen des schwellenfreien Duschbereichs erhielten durch eine spezielle Fräsung eine Rutschhemmung. Ein weiteres Stück aus ihrem „Silver Ager“-Ansatz ist für denselben Bauherren ein maßgefertigtes und äußerst interessantes Megasofa mit Schlaffunk-



DIE MÜNCHNER INNEN-ARCHITEKTIN HANNELORE FISCHER HAT SICH AUF SENIOREN-ARCHITEKTUR SPEZIALISIERT. FOTO: PRIVAT

tion, neigungsverstellbaren Lehnen und imposanten Maßen: 5,20 Meter lang und mit einer Sitzhöhe so hoch wie ein Boxspringbett. **BB**

IMPOSANTES MÖBELSTÜCK MIT „AUFSTEH-FREUNDLICHKEIT“: DAS MIT TIEFROTEM ENGLISCHEM STOFF BEZOGENE SCHLAFSOFA WURDE VON H.F. PLANUNG MASSGEFERTIGT. FOTO: SEBASTIAN WEIDENBACH



IM POMPEJANISCHEN STIL UND GAR NICHT „SENIORIG“ KOMMT DAS NEUE WASCHBECKEN DAHER. FOTO: SEBASTIAN WEIDENBACH

WOHNUNIKATE

& Gewerbeflächen in Grafing zum Kauf



S'Platzl



Darstellung aus Sicht des Illustrators · E-A-B: 6EG Aug. 2020, 55,5 kWh/(m²a), Heizwerk regenerativ, Bjt. 2023, EEK B.

Kleinod aus Wohnunikaten & Arbeitswelt

S'Platzl

- 5-Gehminuten zur S-Bahn
- TG-Einzelstellplätze
- das letzte freie Platzlerl am Marktplatz im Zentrum von Grafing

Angebot

1-Zi.-Whg.	EG	32,49 qm	329.900 €
2-Zi.-Whg.	EG	52,42 qm	489.900 €
3-Zi.-Whg.	EG	83,55 qm	699.900 €
Gewerbe	EG	113,31 qm	638.900 €

Kontakt

Sperr & Zellner Immobilien GmbH
(provisionsfreier Verkauf)
info@sperr-zellner.de
www.sperr-zellner.de

Termin nach Vereinbarung

08121-995550

WWW.BHB-BAYERN.DE



DIE LEICHTIGKEIT DES SEINS

Das „**MEDITATION HOUSE**“ VON STARARCHITEKT KENGO KUMA verspricht Tiefenentspannung im oberbayerischen Bergwald

Holz, Glas, Luft und Licht – dazu etwas asiatische Baukunst und viel bayerischer Bergwald, so lautet das Rezept für ein architektonisches Juwel hoch über Mittenwald. Im Herbst 2018 eröffnete Kengo Kuma seinen ersten Bau in Deutschland: Hier, auf einem Hochplateau und nur rund 20 Kilometer von der Zugspitze entfernt, ruht das „Meditation House“ versteckt zwischen hohen Bäumen. Beauftragt durch Jakob Edinger, Tourismus-Unternehmer und Inhaber des Hotel-Resorts „Das Kranzbach“, erstellte Kengo Kuma den Bau in einem Material, das er seit jeher favorisiert: Holz. Unterstützt wurde das Projekt vom Innsbrucker Büro Studio LOIS.

Muss man ihn noch vorstellen? Kengo Kuma, Jahrgang 1954, führt die Riege der besten Architekten Japans an, natürlich auch die der Welt. Er studierte an der Universität Tokio, lehrte als Gastdozent an der Columbia University und gründete 1990 sein eigenes Büro Kengo Kuma Associates (KKA). Beeinflusst vom traditionellen japanischen Holzbau, verbinden Kumas Entwürfe natürliche Materialien mit visionären und ebenso unpräzisen Silhouetten, man denke an seine zeitlo-



Wetterstein. Das gesamte Fünf-Sterne-Wellness-Hotel „Schloss Kranzbach“ unter Leitung von Jakob Edinger steht für Ruhe und Relaxen in unberührter Natur. Ein Kraftplatz also, schon per definitionem.

„Für unsere Gäste wollten wir einen besonderen Rückzugsort schaffen, einen Tempel oder eine Kapelle“, sagt Edinger. Er entschied sich bewusst für einen Architekten aus Fernost, weil Entspannungstechniken und begleitende Bauformen in dortigen Kulturen seit jeher eine bedeutende Rolle spielen.



DIE DREISEITIG VERGLASTEN FRONTEN HOLEN DEN WALD OPTISCH IN DEN INNENRAUM. DIE MIT HOLZLAMELLEN GESTAFFELTE DECKE SCHAFFT EINEN GESTALTERISCH GELUNGENEN ÜBERGANG ZUM INNENRAUM. EIN HAUCH VON ZEN UND DIE ZURÜCKHALTENDE ARCHITEKTUR ERWEISEN DEM STANDORT EHRE.
FOTOS: DAVID SCHREYER, ANNELIESE KOMPATSCHER

sen Bauten in der Bergstadt Yusuhara, das Forschungszentrum in Tokio oder das ArtLab in Lausanne. Doch wer einen „echten Kuma“ betreten will, muss gar nicht so weit reisen: Ein Gast, der im idyllisch gelegenen Schloss Kranzbach bei Mittenwald nächtigt, kann ein Kuma-Yoga-Retreat im heimischen Wald buchen. Schon das 1915 errichtete, denkmalgeschützte Schloss Kranzbach liegt in spektakulärer Alleinlage in rund 1000 Metern Höhe oberhalb von Klais bei Krün, umgeben von den für die Gegend so typischen Buckelwiesen. Auch das ein Stück bestens gestaltete Natur. In Sichtweite: die alpinen Gipfelketten von Karwendel bis

Kuma kam also, sah – und suchte sich höchstpersönlich den Standort für das geplante Häuschen aus. Nur wenige Bäume wurden hierfür gefällt. Entstanden ist ein Haus mit Glasfronten, die sich zu drei Seiten öffnen, gekrönt von einem schlichten Satteldach, unter welchem gestaffelte Holzstrukturen einen Übergang zur Transparenz der Glaswände schaffen. So integriert sich der Bau beinahe völlig in seine Umgebung und verschmilzt mit der Farbpalette des Waldes.

Wer es technischer mag: Der Pavillon besitzt einen Stahlbau als Grundgerüst und umfasst 160, der Meditationsraum rund 80 Quadratmeter, das Dach

darüber besteht aus Zinkblech. Doch das bestimmende gestaltende Element sind eben jene wie in einem Steckspiel angeordneten Holzflächen, die sich kunstvoll ineinander verschränken. Gefertigt wurden diese aus dem Holz der Weißtanne, die für ihre Ebenmäßigkeit bekannt ist. Exakt 1550 Schindeln sind es, die sich hier zu einem architektonischen Gesamtkunstwerk fügen.

So vermag es Kuma, dem großen Können der Natur (Bergwald!) und ihrer Wirkung ein versiertes menschengemachtes Zentrum zum Innehalten und Besinnen entgegensetzen, das sich sowohl einfügt als auch die Umgebung bereichert. Wen wundert es, dass der Ursprung des Megatrends Waldbaden ebenfalls in Japan liegt? Klar, man könnte sich auch einfach ohne ein „meditation house“ drumherum in den nahen Wald setzen. Doch dann würde ein entscheidendes Quäntchen fehlen: Den Fokus, den der Architekt mit seinem gestalteten Raum zu geben vermag – er lenkt, konzentriert und verstärkt den Blick in die Natur und schafft zugleich einen geschützten Ort, an dem man sich nicht um Wind und Wetter kümmern muss.

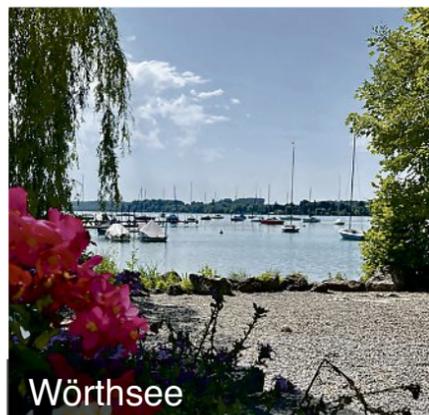
Das Ergebnis ist ein rundum bereicherndes interkulturelles Joint Venture der Baukultur. Das Fazit? Japanisch-Bayerische Stadln? Hätten wir gerne mehr davon.





DANIEL AUGUSTIN IMMOBILIEN GMBH

Panoramalage
sonnenverwöhnt
leichter Westhang
S-Bahn S8 Hechendorf



Wörthsee



Pilsensee

EINZIGARTIGE BAUGRUNDSTÜCKE IN SEEFELD IM 5-SEEN-LAND

	Grundstück 844	Grundstück 845
Grundstücksgrößen	637 m ²	636 m ²
erstellbare Wohn- /Nutzfläche	ca. 230 m ²	ca. 230 m ²
Kaufpreis	1.080.000 €	1.080.000 €

Baurecht auf Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplans.

Für den Käufer ohne Maklerprovision.

PROJEKTENTWICKLUNG & VERTRIEB IM 5-SEEN-LAND

DIE LIEBE ZUR NATUR

Der **WIENER ARCHITEKT JOSEF FRANK** entwarf rund 170 von Flora und Fauna inspirierte Stoffmuster, die längst zum schwedischen Kulturerbe zählen

Vom Königshaus bis zur Kleinfamilie: In Schweden ist das Label „Svenskt Tenn“ so berühmt wie Pippi Langstrumpf bei uns in Deutschland. Das liegt an den floral gemusterten Baumwollstoffen und ebenso an den funktionellen Möbelserien des traditionsreichen Stockholmer Einrichtungshauses. Doch wenige wissen hierzulande: Hinter dem Erfolg des Hauses – vor allem hinter seinen lebensfrohen Stoffmustern – steht der Österreicher Josef Frank. Der stammte aus Baden bei Wien, wurde 1885 geboren und studierte ab 1903 an der Technischen Hochschule Wien Architektur. Frank begründete den Wiener Werkbund, leitete den Bau der Werkbundsiedlung und zählte zu den führenden Designern der Stadt.

Da seine Familie jüdischstämmig war, emigrierte Frank 1933 mit seiner schwedischen Frau Anna Sebenius nach Schweden. In Stockholm hatte die Textilkünstlerin Estrid Ericson 1924 das Label 1924 „Svenskt Tenn“ gegründet und verkaufte anfangs vor allem Gegenstände aus Zinn – nichts anderes bedeutet der Name: Schwedisches Zinn. Das Unternehmen liegt am Strandvägen, bis heute eine Prachtstraße im Stadtteil Östermalm und direkt am Wasser. Die ebenerdigen Geschäftsräume mit den hohen Bogenfenstern beherbergen ein Design-Studio, einen „Tea Room“ und einen eigenen Online-Store.

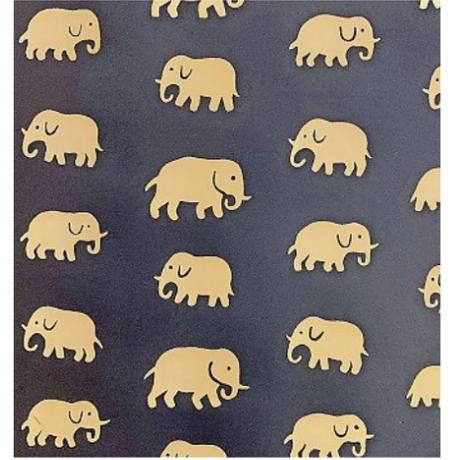
Später begann Ericson, funktionelle Entwürfe zeitgenössischer Architekten zu produzieren, ab 1934 auch von Josef Frank. Neben Gegenständen und Möbeln widmete sich Frank der Malerei und entwarf eine ganze Reihe heute so beliebter Stoffmuster: Zwischen 1909 und 1950 lieferte er rund 170 Muster, die bei Klein und Groß gleichermaßen beliebt sind. Warum? Weil seine floral geprägten, exotischen Fantasiewelten eine Fröhlichkeit und Leichtigkeit ausstrahlen, die im Kontrast zur politisch düsteren Lage jener Zeit standen. Kunterbunt ziehen sich organische Formen wie Blätter, Blüten oder Früchte über den Stoff, Äste ranken sich verwegen an zimmerhohen Bäumen empor, Gräser oder kleine Elefanten treffen sich auf ein launemachendes Stelldichein. Zwischen Franks erstem Entwurf namens „Florens“ und seinem letzten namens „Himalaya“, das er im Alter von 65 Jahren zeichnete, liegt ein ganzer Frank'scher Kosmos lebensbejahender Motive, eine Flora und Fauna eigener Prägung. Sie verdeutlichen den Weg des vielseitigen Gestalters, der im Schatten von zwei Weltkriegen lebte und sich stets neu erfinden musste. Rund 40 von Franks Entwürfen bestehen als Klassiker fort, die meisten davon sind Blumendrucke, bis



GRASGRÜN
UND HALM
FÜR HALM
FEIN GEZEICHNET:
ZEITLOSES
STOFFMUSTER
VON JOSEF
FRANK.

FOTOS:
FRANZISKA HORN

OB FRANK
HIER AN DAS
ENGLISCHE
SPRICHWORT
„DA IST EIN
ELEFANT IM
ZIMMER!“ DACHTE?



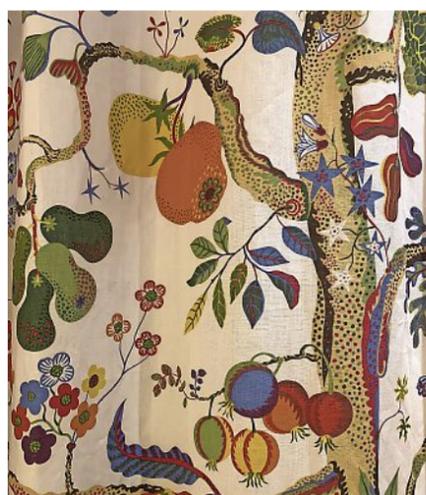
DAS EINRICHTUNGSHAUS „SVENSKT TENN“ LIEGT AM STRANDVÄGEN IM STADTTEIL ÖSTERMALM, STOCKHOLM.



EIN MÖBEL-ARRANGEMENT MIT MUSTERN IN FRANK'SCHER FRÖHLICHKEIT.



DIE FRANK'SCHE FARBENPRACHT STEHT NICHT NUR SOFA „FAMNA“, SONDERN AUCH STEHSCHRANK UND HOCKER GUT.



HIER KOMBINIERT FRANK ‚TUTTI FRUTTI‘ MIT VIEL ‚FLOWER POWER‘.



DAS MUSTER DES OHRENSESSELS LÄDT ZUM GEMÜTLICHEN LESEN EIN.

heute haben sie nicht an Frische verloren und begeistern in Schweden Generation für Generation. Die bunte Farbenpracht der Stoffmuster gilt heute als Markenzeichen von „Svenskt Tenn“. Plakativ und großflächig ziehen sie sich über Kissen, Vorhänge, Sitzmöbel und Wandbespannungen. 2020 ergänzte das schwedische Designduo TAF die Kollektion mit dem gemütlichen Sofa „Famna“, das bedeutet „Umarmung“. Bezogen mit Franks quietschbunten Blumenprints avanciert das üppige Möbel zur Gute-Laune-Insel für die ganze Familie.

Im Management des Unternehmens weiß man: „Rund 80 Prozent unserer Entwürfe stammen von Frank. Die heutige Aufgabe von Svenskt Tenn ist es, das Erbe von Frank und Ericson zu retten – nicht für ein Museum, sondern fürs Leben. Eben weil es so alltagstaugliche Entwürfe sind“. Viele Schweden betrachten den Österreicher Frank längst als einen der ihren, sein zeitloses Erbe hat die schwedische Kultur auf vielen Ebenen bereichert. Wer sich genauer im Geschäft am Strandvägen umschaut, fühlt sich angesichts der Tonalität der Frank'schen Stoffmuster zudem an das Farbschema des Künstlers Carl Larsson erinnert. Der lebte ebenfalls in Stockholm und prägte schon im 19. Jahrhundert den als „typisch schwedisch“ geltenden Wohnstil – mit viel Helligkeit, fröhlichen Buntstiftfarben und praktisch-nordischem Sinn für Funktionalität.

MITTEN IN MÜNCHEN!



Rohbau fertiggestellt,
Arnulfstraße 152

QUARTIER NEUHAUSEN



EA-B in Vorbereitung. Abbildung aus Sicht des Illustrators

EIN SCHÖNES ZUHAUSE – WICHTIGER DENN JE.

2-Zimmer-Wohnung, EG,
ca. 71,95 m² Wfl., West-Loggia, Gäste-WC,
€ 915.000,-

3-Zimmer-Wohnung, 2. OG,
ca. 86,06 m² Wfl., West-Loggia,
€ 1.147.000,-



1-Zimmer-Wohnung, 3.OG,
ca. 44,82 m² Wfl., Balkon,
€ 589.000,-

2-Zimmer-Wohnung, DG (6. OG),
ca. 79,67 m² Wfl., En-Suite-Badezimmer,
große Dachterrasse,
€ 1.239.000,-

WWW.QUARTIER-NEUHAUSEN.DE

Infobüro

Reichenbachstraße 43, 80469 München
Termine nach telefonischer Absprache:
Tel. 089 / 710 409-111

Weitere Projekte finden Sie auf www.conceptbau.de

Ein Projekt der CONCEPT BAU Projekt Neuhausen GmbH



EINE PERFEKTE KOMBINATION SIND DIE TISCHE VON JANUA UND STÜHLE VON FREIFRAU.



CHRISTIAN SEISENBERGER, GRÜNDER DER MANUFAKTUR JANUA AUS DEM BAYERISCHEN ARMSTORF. FOTOS: JANUA

LIEBE AUF DEN ERSTEN BLICK

Zwei Manufakturen präsentieren **PERFEKT AUF EINANDER ABGESTIMMTE** Tische und Stühle

Holz und Stoff, Nord und Süd – was zunächst wie Gegensätzliches klingt: Mit dem bayerischen Holzmöbelproduzenten Janua und dem nordrhein-westfälischen Sitzmöbelhersteller Freifrau haben sich zwei Partner gefunden, die besser nicht zusammenpassen könnten. Beide haben vor allem den Manufakturgedanken im Blick, ebenso die Nachhaltigkeit in der Produktion. Und – das klingt jetzt vielleicht ein bisschen kitschig – bei beiden war es „Liebe auf den ersten Blick“: Seit Gründung der Freifrau Sitzmöbelmanufaktur von Hansjörg Helweg im Jahr 2012 arbeiten beide Unternehmen in enger Kooperation zusammen – eine Verbindung

wie diese sei einzigartig in der Möbelbranche, mehr als eine Kooperation und Joint Venture, sagen Freifrau und Janua. Hier haben sich zwei Marken mit Herzschlag zusammengefunden.

Die charakterstarken Tische aus

Christian Seisenbergers Manufaktur Janua lassen sich auf jeden Fall wunderbar mit den Stühlen von Freifrau kombinieren – aktuelles Beispiel ist die „BC 09 Basket“-Serie von Janua. Auf einem Gestell aus leicht gebogenen und unter-

schiedlich breiten Metallstreben ruht eine Statement-Tischplatte aus Eichenmassivholz. Die Designer (in beiden Fällen das Büro Hoffmann Kahleiss Design aus Hamburg) haben dazu den passenden Stuhl „Grace“ entworfen. Der Name Grace soll erinnern an starke und selbstbewusste Frauen wie Grace Kelly oder Grace Jones. Für die Designer stand zudem sehr schnell fest, dass das für lange Food-Sessions konzipierte Sitzmöbel auch eine ganz besondere Ausstrahlung haben sollte: Besonders dickes Rindsleder kontrastiert mit einem feinen Gestell und bietet neben dem puristischen Design passend zu Janua eine extravagante Melange. Womit wir wieder beim Anfangsthema der Kontraste angelangt wären ...

BB



DESIGNER FÜR BEIDE MARKEN: BIRGIT HOFFMANN UND CHRISTOPH KAHLEISS VOM BÜRO HOFFMANN KAHLEISS DESIGN AUS HAMBURG.

SCHWEBENDE MEMBRANWOLKE

Das **SPIELCASINO IN BREGENZ** punktet mit spektakulärer Licht-Architektur

Durch den Filmdreh des James-Bond-Streifens „Ein Quantum Trost“ und die jährlich stattfindenden Festspiele auf der legendären Seebühne ist die österreichische Kleinstadt Bregenz (knapp 30.000 Einwohner) mittlerweile vermutlich fast weltweit bekannt.

Was nur wenige wissen: Mit der Neugestaltung des Casinos hat die Stadt seit einiger Zeit auch noch eine weitere Sehenswürdigkeit und zugleich grandioses architektonisches Highlight zu bieten: Die bewegte, hinterleuchtete Lamellenfassade, die in ihrer Anmutung die Wellenfrequenz des Bodensees spie-



EINE NEUE ÜBERDACHUNG FÜR DIE SEESEITIG GELEGENE CLOUD LOUNGE IST DER HINGUCKER. FOTOS: MARCEL MAYER

gelt, ist der Hingucker vor allem zu nächtlicher Stunde. Der Entwurf stammt von Architektur und Design Rudolf Troppmair, der die Terrasse hin zum Festspielhaus vergrößert und die Außenfassade komplett neu gestaltet hat. Um den Standort der Casinos Austria AG in der Festspielstadt auch nachts zur Geltung zu bringen, strahlt das Gebäude seither mit einer weithin leuchtenden dynamischen Medienfassade: Bei Anbruch der Dunkelheit verwandelt sich die Fassadenkonstruktion dank LED-Lichtern in ein leuchtendes Farbenspiel. Zudem entwarf Troppmair eine neue Überdachung für die seeseitig gelegene Cloud Lounge – die seither wie eine Membranwolke über der Terrasse schwebt. Positiver Nebeneffekt: Tagsüber spendet die Membrankonstruktion angenehmen Schatten, nachts hebt die Hinterleuchtung der Membrane den Wolkeneffekt noch stärker hervor.

Das Casino Bregenz bildet zusammen mit dem Festspielhaus und der Seebühne eine auffällige Szenerie und bringt die in den letzten Jahren entstandene Kulturmeile vom Kunsthaus KUB über das Landestheater und das Vorarlberg Museum bis hin zum Festspielplatz im wahrsten Sinne des Wortes zum Strahlen.

BB



WEITHIN LEUCHTET DIE NEUE CASINO-FASSADE IN DER NACHT.



AUFGANG ZUR NEUEN TERRASSE.

ROHRER

— IMMOBILIEN SEIT 1919 —

AUSZUG UNSERER AKTUELLEN KAUFANGEBOTE



BEZUGSFREIE 2,5-ZIMMER-
WOHNUNG MIT GROSSEM BALKON
—
M-SOLLN



LUXURIÖSE AIRBNB APARTMENTS, HOHE
RENDITE, ZENTRALE LAGE, DENKMAL
—
M-NEUHAUSEN



MODERNE GARTENWOHNUNG
AM STARNBERGER SEE
—
AUFHAUSEN GDE. BERG



4-ZIMMER-FAMILIENWOHNUNG
IN BELIEBTER LAGE
—
M-UNTERMENZING



GROSSZÜGIGES, SONNIGES
BAUGRUNDSTÜCK
—
KLEINBERGHOFEN GDE. ERDWEG



RUHIG GELEGENES REIHENMITTELHAUS
MIT VIEL GESTALTUNGSPOTENZIAL
—
M-AUBING

MEHR AUF: WWW.ROHRER-IMMOBILIEN.DE

Rohrer Immobilien GmbH
Lessingstraße 9 | 80336 München

089 54 30 40
info@rohrer-immobilien.de



Andrea Rohrer-Keussen, Gesellschafterin
& Sven Keussen, Geschäftsführender Gesellschafter

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



IM QUARTIER ÜBERLINGEN ENTSTEHEN 170 NEUBAUWOHNUNGEN, DIE NICHT NUR IM KfW 40 PLUS NIVEAU GEBAUT WERDEN, SONDERN EBENSO BEZAHLBARE MIETPREISE OFFERIEREN.
VISUALISIERUNG: BAUGENOSSENSCHAFT ÜBERLINGEN EG / M67 ARCHITEKTEN

Bestandsgebäude der Energiestandard KfW 55. Dabei soll die Energieversorgung vorwiegend über Nahwärme erfolgen. Das geschieht etwa mit Solarthermie wie Photovoltaik an den Fassaden und auf den Dächern oder mit Geothermie. Gleichwohl kommt der Einsatz von Biomasse zum Tragen, um auch das Spektrum alternativer Energiequellen auszuloten. Das bevorzugte Baumaterial ist Holz.

Der Fokus des Überlinger Projekts setzt zudem auf Low-Tech-Lösungen, um den finanziellen Rahmen möglichst gering zu halten. Hier sind eher einfache, aber langlebige Systeme verortet, die sich vieler alltäglicher Probleme annehmen. Konkret widmet sich Überlingen der Thematik eines hochwertigen Wärmeschutzes und testet erstmals einen neuen ressourcenschonenden sowie recyclingfähigen Hochleistungsdämmstoff, der von Saint-Gobain, einem der Kooperationspartner, entwickelt wurde. Die Intention ist vor allem, die Kosten, die Ökobi-

DAS STADTQUARTIER 2050

Ein Förderprojekt zur **ERREICHUNG DER KLIMANEUTRALITÄT** in Kombination mit bezahlbarem Wohnraum

Wer den Bodensee noch nie bereiste, dem wird auch die Gemeinde Überlingen nichts sagen. Denn genau dort, am nördlichen Zipfel selbigen Binnengewässers, befindet sich die knapp 23.000 Einwohner zählende „Große Kreisstadt“. Ihre Bekanntheit wird sich jedoch in den nächsten Jahren ändern, denn gemeinsam mit der Landeshauptstadt Stuttgart inklusive der elf Kooperationspartner arbeiten die Verantwortlichen am Verbundvorhaben En-Stadt - Stadtquartier 2050. Hierbei handelt es sich um die Förderinitiative „Solares Bauen / Energieeffiziente Stadt“, die im Rahmen des 6. Energieforschungsprogramms von der Bundesregierung ausgelobt wurde. Förderer sind das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) und das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi).

Allem voran steht das Ziel, Stuttgart und Überlingen gemeinsam bis zum Jahr 2050 in die Klimaneutralität zu führen. Für die Umsetzungen sollen die anvisierten Stadtquartiere unter anderem als eine Art Feldversuch oder Laborstudie dienen, um Antworten hinsichtlich möglicher Technologien und neu erdachter Konzepte für die Herbeiführung der dringend forcierten Energiewende zu finden.

Nachhaltigkeit mit konkreten Ansätzen

Von den insgesamt sechs Gewinnerprojekten dürfen sich Überlingen und Stuttgart mit ihren Partnern über ein Fördervolumen von rund 13,5 Millionen Euro freuen, das über den Zeitrahmen



DIE GEMEINDE ÜBERLINGEN FORCIERT IN IHREM PROGRAMMPAPIER DIE ENERGIEVERSORGUNG AUS GRÜNEN QUELLEN.
FOTO: PUREN_QUARTIER-UEBERLINGEN

von März 2018 bis Februar 2023 wohlüberlegt verteilt werden will. Die Herausforderung liegt nämlich nicht nur in der Erreichung von Klimazielen, die Überlingen beispielsweise mit der Senkung der Treibhausgas-Emission mit bis zu 95 Prozent beziffert. Gleichzeitig soll der errichtete Wohnraum unter dem Kriterium sozialverträglicher Mietpreise entstehen.

Das betrifft im Ganzen etwa 960 Wohneinheiten, die zum einen auf dem ehemaligen Stuttgarter Krankenhausareal Bürgerhospital umgenutzt, saniert und in Teilen neugebaut werden sowie der Quartierserweiterung Q5 – Hildegardring, ein am Stadtrand von Überlingen gelegenes Wohnviertel. Das von der Baugenossenschaft Überlingen (BGÜ) betriebene Projekt strebt an, 170 Neubauwohnungen unter der Prämisse bezahlbarer Mieten zu errichten. Für die Neubauten wird ein KfW-40-Plus-Niveau angestrebt, bei den Sanierungen der

lanz und den Energiebedarf genau zu untersuchen. Freilich spielen Nutzerfreundlichkeit und Widerstandsfähigkeit eine äquivalente Rolle. Während der fünfjährigen Testphase entwickeln alle Teilnehmenden im Schulterschluss vier Tools, die neben den wissenschaftlichen Erkenntnissen Aufschluss über den optimalen Umgang mit energie- und ressourcenschonendem Handeln geben sollen. Eines dieser Tools nennt sich „GridOptimizer“. Es untersucht zum Beispiel die Treibhausgas-Neutralität und bewertet darüber hinaus wirtschaftliche und ökobilanzielle Parameter.

Im übergreifenden Sinne findet man durch solche Pilotprojekte zunehmend die richtigen Antworten auf die Frage: Wie lassen sich Quartiere bis zum Jahr 2050 klimaneutral gestalten, die obendrein noch ein sozialverträgliches Mietpreisverhältnis aufweisen? Im Jahr 2023 werden wir es wissen. **KKE**



DAS GEMEINSAME KONZEPT DER STÄDTE STUTTGART UND ÜBERLINGEN IST EINER DER SECHS GEWINNER FÜR DIE FÖRDERINITIATIVE „SOLARES BAUEN / ENERGIEEFFIZIENTE STADT“.
VISUALISIERUNG: PESCH PARTNER ARCHITEKTEN STADTPLANER GMBH

AQ

ALEXISQUARTIER



VERKAUFSSTART IN KÜRZE

Parkside

EIN KOMPLETT NEUES WOHNQUARTIER

mit stilvollen Eigentumswohnungen und Reihenhäusern sowie einer eigenen Infrastruktur mit Parkflächen, Einkaufsmöglichkeiten, Quartierspromenade und Kinderbetreuungseinrichtungen entsteht im Münchner Stadtteil Perlach.

Das Ensemble „ALEXISQUARTIER – Parkside“ liegt direkt am neuen Quartierspark und vereint zwei unterschiedliche, kontrastreiche Gebäudeformen: Der Hochpunkt bietet faszinierende Ausblicke – über die Stadt und hinein ins Voralpenland. Im Erdgeschoss bietet ein Restaurant weitere Annehmlichkeiten. Im zweiten Gebäude gibt es neben den Eigentumswohnungen auch eine Kindertagesstätte und einen großen gemeinschaftlichen Dachgarten.

Beide Ensembleteile zeichnet die moderne zeitgemäße Architektur mit offenen, luftigen Fassaden aus.



© Foto- und Bilderdienst Gelbmann



Vorabdarstellungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt.
EA Bedarf: in Vorbereitung.

LASSEN SIE SICH VORMERKEN

- vielfältige 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von ca. 26 m² bis ca. 127 m²
- Balkone, geschützte Loggien und Dachterrassen
- hochwertige Ausstattung mit Wahlmöglichkeiten
- gemeinschaftlicher Dachgarten
- Bauweise nach Gebäudeenergiegesetz 2020
- Energieeffizienzklasse A

Für vorgemerkte Interessenten wird es einen exklusiven Vorverkaufsstart geben.

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

IM SCHOSS DER MUTTER ERDE



Die preisgekrönte VILLA VALS IM SCHWEIZER GRAUBÜNDEN ist raffiniert im Hang eingebettet

Spätestens seit der Verfilmung von „Herr der Ringe“ wissen wir: Häuser im Erdreich, wie sie dort die Hobbits bewohnen, können sehr behaglich sein. Und optimal gedämmt sind sie auch. Zudem fügen sie sich organisch in die Landschaft, greifen indes optisch in sie nur geringfügig ein. Von der Ferienvilla im Schweizer Vals ist vom Haupthaus lediglich eine sich um einen ovalen Hof – im Grunde eine Terrasse – krümmende halbkreisförmige Fassade zu sehen. Dank einer unregelmäßigen Durchfensterung kommt auch

Planer, Designer und Konstrukteure beteiligt waren, geschuldet. Die Villa bekam inzwischen zwei bedeutende Auszeichnungen, so den Wallpaper Design Award als „Worldwide best private building“ in London sowie den Green Good Design Award als „Most sustainable building“ in Chicago.

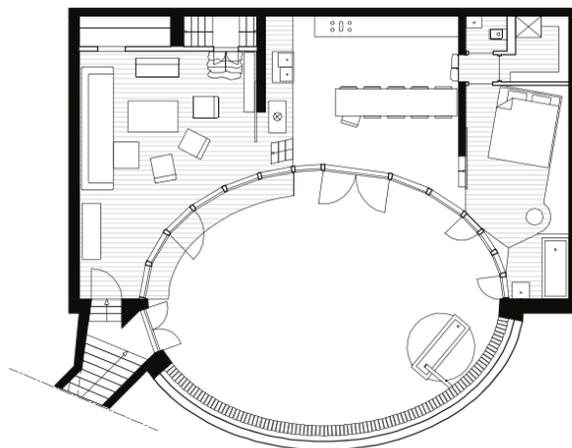
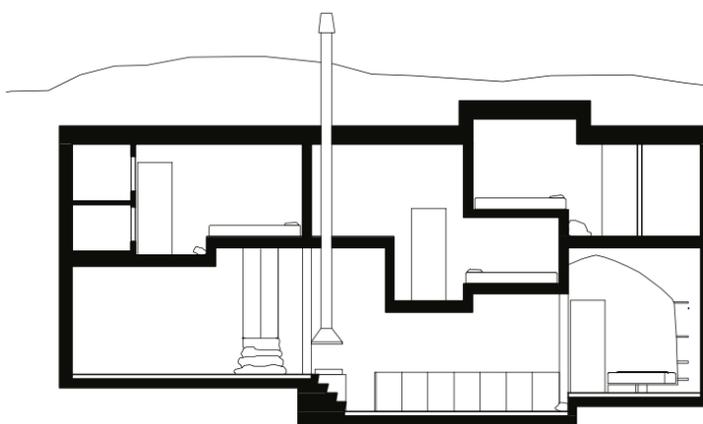
So ganz isoliert ist die zeitgenössische Architektur des Erdhauses, wie es von den Dorfbewohnern genannt wird, allerdings nicht, denn in Blickweite befindet sich die Felsentherme des renommierten Architekten Peter Zumthor. Dennoch war die Baugenehmigung

über der Straße sowie durch die Einziehung der Flanken dank der Fassadenkrümmung. Die Villa Vals ist mit 160 Quadratmetern Wohnfläche auf zwei Etagen (allerdings mehreren abgestuften Ebenen) für zehn Personen ausgelegt. Sie verfügt über vier Schlafzimmer mit Doppelbetten und Schlafkojen, zwei Bäder sowie einen großzügigen Wohnraum mit offener Küche. Die Räume sind alle auf den Vorhof ausgerichtet und offenbar allesamt mit Fenstern größtenteils üppig ausgestattet. Schiebetüren aus Holz trennen platzsparend die Räume voneinander. Die Fassade ist mit Steinen ausgeführt, die man überall in der Landschaft findet. Dadurch besteht kein Bruch zwischen Haus und Natur. Innen ließen die Architekten Strenge walten und bauten in Sichtbeton, der als

DIE PLATZIERUNG ÜBER DER STRASSE MACHT DEN VORHOF DER VILLA UNEINSEHBAR. WIE EINE FELSGROTTE ÖFFNET SICH DIE GEKRÜMMTE FASSADE MIT REICHER DURCHFENSTERUNG.
FOTO: CHRISTIAN MÜLLER

mineralischer Baustoff hier einen gewissen Grotteneffekt unterstützt, zumal die Raumhöhen variieren. Ein geheimnisvoll anmutender 16 Meter langer unterirdischer Gang untertunnelt die Straße und endet im Keller der traditionell Graubündner Scheune, von wo aus eine Betontreppe nach oben in den Hauptraum führt.

Spannend sind einige Details in der Ausstattung der buchbaren Ferienvilla. So etwa die Treppe zwischen den Geschossen, deren erste drei Stufen aus aufgeschichteten Steinplatten gestaltet ist. Ein Raum ist mit einer geradezu gotisch spitzbogigen Gratkonstruktion gänzlich durchstrukturiert. Vom Material her herrscht in der Möblierung Holz und schwarz lackierte MDF (mitteldichte Faserplatte) neben Einbauten aus Sichtbeton gestalterisch vor. Allzu viel Stimmigkeit ist hier vermieden, sodass schon auf den ersten Blick ein lebendiger und zugleich behaglicher Eindruck entsteht. Neben dem offenen Kamin und den Kaminöfen im Innern macht ein holzbeheizter Hot Tub (Badebottich) auf der Terrasse das rustikale Erlebnis auch draußen perfekt. **PALM**



DER GRUNDRISS DER VILLA VALS OFFENBART EINE EINFACHE, ABER DADURCH SEHR KLARE GEOMETRISCHE STRUKTUR. ALLES IST HIER SORGFÄLTIG DURCHDACHT. IM AUFRISS SIND DIE UNTERSCHIEDLICHEN RAUMHÖHEN UND DIE LEBENDIGE ORGANISATION DER EBENEN ERKENNBAR.

GRUND- UND AUFRISS: CHRISTIAN MÜLLER

nicht allzu viel Ordnung in den Hang. Unterirdisch ist dieses Haus mit einer unweit stehenden traditionellen Scheune verbunden, an der sich der Gebäudeingang befindet. Dieses Kuriosum ermöglicht, dass das eigentliche Haus im Grunde ohne Zugangsweg auskommt.

Ersonnen und entworfen haben die Villa Vals Bjarne Mastenbroek und Christian Müller vom Architektenteam SeARCH & CMA (Amsterdam-Rotterdam/Zürich), realisiert wurde sie von 2005 bis 2009. Die lange Bauzeit ist der bis ins Detail durchkonzipierten Architektur und Einrichtung, an denen viele

nicht selbstverständlich, denn zur Erhaltung des Dorfbildes sind eigentlich Steinschindeldach und Holzfassade vorgeschrieben. Als Erdhaus ohne Dach entzog sich der Entwurf allerdings geschickt den Vorgaben.

Sehen, aber nicht gesehen werden, ist sozusagen die Devise bei der Idee. Denn die weit mit großen Fenstern geöffnete Fassade richtet sich auf die traumhafte Berglandschaft von Graubünden, während die 60 Quadratmeter große Hofterrasse und das Haus selbst gekonnt vor Blicken geschützt sind, schon alleine durch die erhöhte Platzie-

IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN - eine Anzeigensonderveröffentlichung in der Süddeutschen Zeitung || **VERLAG:** SÜDDEUTSCHE ZEITUNG GMBH | HULTSCHINER STRASSE 8 | 81677 MÜNCHEN
|| **PRODUKTMANAGEMENT:** CHRISTINE SINDL || **TEXTE:** ANDREA HOFFMANN (HOAN) (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
|| **TITELFOTO:** MY APART SERVICE GMBH
|| **NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN:** SAMSTAG, 6. AUGUST 2022
* FREIE MITARBEIT

Die gute Adresse für Immobilien.



Jeden Samstag und Mittwoch
in der Süddeutschen Zeitung
und 24 h auf [sz.de/immo](https://www.sz.de/immo).

Süddeutsche Zeitung

EINE LATTE HÖHER

Das „SARA KULTURZENTRUM“ mit seinem „The Wood Hotel“
GILT ALS HÖCHSTER HOLZBAU SCHWEDENS – sogar der ganzen Welt

Skellefteå (gesprochen wie: „She left you“) ist eine kleine Stadt in Schwedisch Lappland, nah am Bottnischen Meerbusen in der Provinz Västerbotten. Zum Polarkreis sind es noch 200 Kilometer, zur Ostsee nur ein Katzensprung. Schweden im Mini-Format sozusagen, denn den Ort umgibt eine bahnbrechende Natur, durchzogen von Flüssen voll mit Lachsen. Und es heißt, die Dichte an Elchen sei hier besonders hoch. Diese streifen fast ungestört durch die borealen Wälder mit ihren Fichten, Tannen und Kiefern. Nadelhölzer, die in diesen Breiten schneller wachsen als Laubbäume und große Flächen bedecken, sind hier als Baumaterial reichlich



THEATERSAAL MIT MEGABÜHNE, STEIL ANGELEGTE SITZREIHEN FÜR 1200 ZUSCHAUENDE UND AKUSTISCHEN WANDELEMENTEN.
FOTOS: FRANZISKA HORN

den Hotelurm mit dem „Wood Hotel“, umhüllt von einer thermischen Außenhaut aus Glas. Wie viele Bäume tatsächlich verbaut wurden für den gesamten, 105 Millionen Euro teuren Bau, will Robert Schmitz nicht sagen. Nur so viel: „Für jeden gefällten Baum wurde mindestens ein neuer nachgepflanzt!“

Die 205 Zimmer des „Wood Hotels“ fertigte man in Modulbauweise vor und stapelte sie aufeinander, sie gruppieren sich um die Mittelachse wie die Äste eines Baumes. Das hauseigene „Restaurant Mandel“ wurde nach einer heimischen Kartoffelsorte benannt, sein Interieur versprüht viel Lokalkolorit: Mit lässig dekorierten Rentierfellen oder Kissen mit Lederstreifen spielt es auf die örtliche Sami-Kultur an. Bei so viel verbaumtem Holz drängt sich natürlich eine Frage besonders auf: Wie steht es mit dem Brandschutz? Schließlich brannten benachbarte Städte und Orte in der Vergangenheit mehrmals ab, zum Beispiel das südlich gelegene Sundsvall und ebenso Umeå. Architekt Robert Schmitz verrät: „Wir haben die Holzelemente so massiv eingesetzt, dass sie nicht wirklich brennbar sind, sondern eher verkohlen. Die Dicke des Holzes ist also der eigene Brandschutz, oder anders gesagt: Es bleiben 120 Minuten, um alle Menschen zu retten,



DAS RESTAURANT „MANDEL“ WURDE NACH EINER HEIMISCHEN KARTOFFELSORTE BENANNT.



GEGENLÄUFIG AUSGERICHTETE HOLZMASERUNGEN SIND SCHÖNSTER SCHMUCK DES SARA KULTURZENTRUMS.

vorhanden – natürlich, nachhaltig, haltbar, nachwachsend und kaum Transportwege benützend. Beste Vorgaben für den Standort des wohl höchsten Holzbaus weltweit, der im Herbst 2021 in Skellefteå eröffnet wurde: das „Sara Kulturhus“, benannt nach der heimischen Autorin Sara Lidman, geboren 1923, die über das harte Leben im ländlichen Nordschweden schrieb.

Mit knapp 80 Metern Höhe und 20 Etagen zählt es zu den höchsten Vollholzhäusern überhaupt. Das bedeutet: Auch die Struktur besteht überwiegend aus Holz, bis hin zum Aufzugsschacht. Nur das Fundament wurde in Beton gegossen. „Das Know-how im Holzbau hat eine lange Tradition in der Region“, sagt Robert Schmitz von White Architects, mit 700 Mitarbeitern Skandinaviens größtes Architekturbüro. Schmitz studierte an



RENTIERFELLE, LEDER, HOLZ: DIE ACCESSOIRES DER LOBBY VERWEISEN AUF DIE KULTUR DER SAMI.



BLICK VOM GÄSTEZIMMER AUF DEN ORT SKELLEFTEÅ.



WO HOLZ DRAUFSTEHT, IST AUCH HOLZ DRIN – HIER DER EINGANG ZUM „THE WOOD HOTEL“.

der Chalmers University of Technology in Göteborg und an der University of Newcastle in New South Wales in Australien, seit 2006 arbeitet er für White Architects. „Funktionell, umweltverträglich, optisch schön – Holz kann alles!“, findet Schmitz. Gut 50 Architekturbüros hatten sich für den Bau beworben, doch der Bürgermeister von Skellefteå entschied sich für das einzige Projekt, das er „unrealistisch“ fand – eine Herausforderung also.

Den roten Leitfaden bildet die Kultur: Der kühne Komplex umfasst mehrere Bühnen in diversen Größen, ein Museum, Ausstellungsräume, eine Bücherei, ein Konferenzzentrum. Und natürlich

zudem gibt es Sprinkler-Anlagen im gesamten Haus.“ Innen durchzieht der feine ätherische Duft von Holz den Bau, prägt sämtliche Räume und Etagen und schafft darüber hinaus ein optimales Innenklima. Beim Rundgang durch die weitläufigen Hallen und Gänge wird klar: Die gekonnt gegenläufigen Ausrichtungen des Holzes sind sein schönster Schmuck. Das Material auszuspüren, es auszureizen, Charakter, Haptik und Struktur zur Geltung zu bringen, das war des Architekten höchstes Anliegen. Um Rekorde ging es ihm dabei nicht, sagt er. Vielmehr sei der Bau eine „case study“, ein wegweisendes Objekt also – und eine Inspiration für künftiges Bauen.



GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



**Nutzen auch Sie unsere Expertise und
vertrauen uns Ihre Immobilie zum Verkauf an!**



15007: München – Pasing

Helle und freundliche 3-Zi.-DG-Wohnung,
Bj. 1993, 78,2 m² Wfl., Balkon, Duplex-Stellplatz,
Einbauküche, EA-V, EEK-E, 156,6 kWh/m²a,
Gas-Heizung, **KP € 650.000,- zzgl. 3,57 % Prov.**



15034: München – Milbertshofen

Traumhafte 3-Zi.-Maisonette-Whg., Bj. 1994,
ca. 91 m² Wfl., ca. 109 m² Nfl., frei, 3 Balkone,
EBK, EA-V, EEK-E, 140 kWh/m²a, Gas-Heizung,
KP € 889.000,- zzgl. 2,38 % Prov.



15018: München – Solln

Sonnige 3-Zi.-Whg., Bj. 1971, 1. OG, 92 m²
Wfl., gr. S/W-Loggia, geh. & moderne Ausst.,
TG, EBK, EA-V, EEK-E, 148,74 kWh/m²a,
Öl-Heizung, **KP € 895.500,- zzgl. 3,57 % Prov.**



15030: München – Schwabing

Traumhafte 3-Zi.-DG-Maisonette-Wohnung
Baujahr 1920, 85 m² Wfl., Dachterrasse,
EBK, EA-V, EEK-B, 71 kWh/m²a, Gas-Heizung,
KP € 1.090.000,- zzgl. 2,38 % Prov.



15023: München – Untermenzing

5-Zi.-Dachgeschoss-Wohnung, Baujahr 2010,
144 m² Wfl., Galerie, Kamin, zwei Balkone, EBK,
EA-B, EEK-B, 39,8 kWh/m²a, Gas-Heizung,
KP € 1.495.000,- zzgl. 3,57 % Prov.



15036: München – Allach

Schönes Baugrundstück mit Altbestand,
Nachbarschaftsbeb. nach §34 BauGB, Bj. 1922,
Gesamtbruttofl. ca. 781 m², unbewohnt &
unbeheizt, **KP € 2.705.000,- zzgl. 3,57 % Prov.**

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

Bereits 30 %
verkauft



bauwerk.

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.



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

NEUE AVANTGARDE
DES WOHNENS