

Cityliving zeitgemäß interpretiert

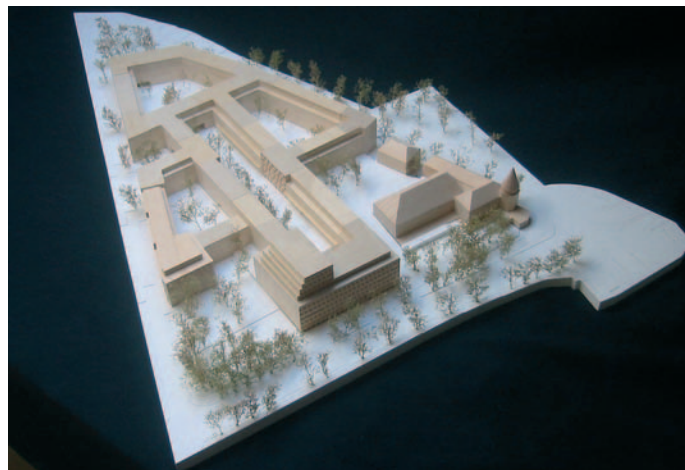
Nymphenburger Höfe / Bayerkarree / Bürohaus am Sendlinger Tor / Parkstadt Office Center Schwabing / Wohngebäude Bothmerstraße



Wohnen und mehr auf dem Löwenbräuareal: Nymphenburger Höfe

An der Ecke Nymphenburger und Dachauer Straße, wo die traditionsreiche Löwenbrauerei ihr frisch gebräutes Bier abfüllte, wartet ein beachtliches innerstädtisches Areal darauf, neu bebaut zu werden. Rund 200 Mio. Euro werden in den kommenden Jahren in ein exklusives Wohnquartier fließen, das von zwei modernen Bürogebäuden an Nymphenburger Straße und Dachauer Straße umschlossen wird. Das Architekturbüro Steidle & Partner strukturiert mit seinem

Ein neues innerstädtisches Wohnquartier entsteht auf dem Löwenbräuareal zwischen Nymphenburger Straße und Dachauer Straße. Die Nymphenburger Höfe sollen ab 2008 rund 500 Bewohnern ein urbanes, vielfältiges und qualitativ hochwertiges Wohnumfeld zwischen denkmalgeschützten Altbauten und moderner Wohnbauarchitektur bieten



prämierten Wettbewerbsentwurf das Areal mit einer Hofsequenz, die an die Uffizien von Florenz erinnern soll. Dabei nimmt ein längsgestreckter Wohnhof die natürliche Topografie auf und bildet gleichsam eine neue Mitte. Gewerbliche Nutzung wird ihren Zugang am nördlichen Ende finden, während sich das Areal seitlich zur Sandstraße räumlich öffnet und ein Pendant zu den „Sandhöfen“ bildet. Ebenfalls an der Sandstraße wird sich ein Kindergarten mit seinen Spielflächen nach Süden ausrichten. Die Bürogebäude an der Dachauer- und an der Nymphenburger Straße bilden eine Torfunktion in das

neue Quartier. Den knapp 30.000 m² Büroflächen stehen etwa 40.000 m² BGF für Wohnen entgegen. Etwa 500 Bewohner werden in Zukunft in den Nymphenburger Höfen ein neues zu Hause haben. Auch für ausreichend Parkmöglichkeiten wird mit 700 Stellplätzen gesorgt werden. Etwa 7.000 m² des geplanten Wohnraums sollen im 1. und 3. Förderweg gefördert werden. Die OPTIMA Nymphenburger Beteiligungs AG zählt zusammen mit der IKR Bauträger GmbH, München, und der irischen Gruppe Embassy House zu den Investoren, die im Frühjahr 2007 das

werden ebenso angesprochen, wie Studenten und Senioren. Die Lage des Areals ist geradezu einmalig zwischen den „königlichen“ Plätzen auf dem Weg zum Schloß Nymphenburg – vom Residenzplatz, über den Wittelsbacher Platz zum Karolingen- und Königsplatz zum Stiglmeierplatz, als letzte Station an der Nymphenburger Straße. Im Zentrum der Nymphenburger Höfe, das steht fest, steht eine Piazza, die sich an den Uffizien von Florenz orientiert. Trotz hohen Bauvolumens soll ein Hauch Italien ins Herz der bayerischen Landeshauptstadt einziehen. Die

Konzepte reichen von viel Grün, Balkonen und Dachterrassen, bis hin zu Dachgärten. Flexible Grundrisse wollen eine Verschmelzung von Arbeiten und Wohnen ermöglichen. Ein durchdachtes Nachbarschaftskonzept beinhaltet Kindergarten, Biergarten, Hotelanbindung und bei Bedarf optional multiple, wohnungsnah Serviceeinrichtungen. Die Bürogebäude präsentieren die Nymphenburger Höfe mit lichtdurchfluteten, loftartig konzipierten Büros und bilden mit einem zehngeschossigen Turm eine städtebaulich markante Landmarke für das kompakte, ur-

bane und lebendige neue Quartier. Die ersten Wohneinheiten sollen schon 2008 bezogen werden.

Bayerkarree

Wo früher die Polstermöbelfabrik Strobel mit angeschlossenem Möbelhaus in einem verschachtelten Gebäude aus den 50er Jahren stand, entwickelte die Optima-Aegidius Firmengruppe gemeinsam mit der IKR Bauträger GmbH nach Ankauf des Möbelhauses ein modernes, loftartiges Büroensemble, das an der Schwanthaler Höhe als Revitalisierung ihresgleichen sucht. Die



Areal vom Stiglmeierplatz bis hin zur Sandstraße abreißen lassen werden. Nur der denkmalgeschützte Lagerkeller des Löwenbräu, der angrenzende Biergarten und der ebenfalls historische Löwenbräukeller bleiben erhalten. Die Ideen für eine vielversprechende Nutzung der alten Kelleranlagen reichen von einer Markthalle bis zu einem Wellness-Zentrum. Städtisches Leben wird die Nymphenburger Höfe allemal prägen. Das Gesamtkonzept des neuen Wohnquartiers ist generationsübergreifend, denn Interessenten an Lofts, Gartenpenthäusern und Townhouses



Bayerkarree: offen konzipierte Büroeinheiten in ehemaligem Möbelhaus, mit gestalteten Innenhöfen für ein anspruchsvolles Arbeitsumfeld

Umgebung in der Bayerstraße vollzieht einen städtebaulichen Aufwertungsprozess, der in den vergangenen zwei Jahren eine beachtliche Dynamik gewonnen hat. Nicht nur das Europäische Patentamt (EPO), sondern auch der Hauptsitz des größten deutschen Taschenbuchverlags Random House, ein 5-Sterne-Hotel der Dorint-Gruppe, Hotel Le Meridien oder das Mathäser Multiplex werten das Umfeld auf. Alleine das EPO mit seiner transparenten Metall-Glasfassade verfügt im 7. Bauabschnitt über 25.000 m². Über 3.200 Bedienstete sind hier in den Gebäuden

entlang der Bayerstraße beschäftigt.

Die Umsetzung des Bayer Karree mit knapp 10.000 m² BGF war eine logische Folge der Aufwertung an der Bayerstraße. Das Haus wurde eine Komplettanierung mit neuer Fassade, einer einmaligen Dachterrasse mit Blick auf die Paulskirche, und innovativen Flächenkonzepten in teilweise modularer Bauweise wie etwa bei der Internet- und Werbeagentur Phase 4 unterzogen. Neben dem loftartigen Raumfeeling besticht das Bayer Karree durch seine individuellen Gestaltungsvarianten von 135 m² bis 1.500 m² je Etage. Nach außen präsentiert sich das Bayerkarree durch seine innovative Glas-/Metallfassade mit Natursteinelementen. Die Erschließung ist über die mediterran begrünten Innenhöfe geregelt, die gleichsam eine Oase der Ruhe und Ort informeller Begegnung sind. Drei repräsentative Foyers mit OTIS Glas-Aufzügen führen in die einzelnen Büroetagen, die durch ein repräsentatives Beleuchtungskonzept von Studio Bartenbach geprägt sind.

Von der exponierten Dachterrasse mit 116 m² genießt man den



Charme der 50er Jahre zu neuem Leben erweckt: Nach der Revitalisierung eines ehemaligen Verwaltungsgebäudes an der Herzog Wilhelm Straße locken loftartig konzipierte Büroetagen mit hochwertig gestaltetem Innenausbau

Blick über München. Die Patios sind künstlerisch gestaltet und begrünt. Das Konzept wurde durch eine Vollvermietung in schwierigen Vermarktungszeiten gewürdigt. Neben renommierten

Schulungsträgern, haben sich Fluggesellschaften, Beratungsunternehmen, Werbeagenturen und zahlreiche Patentanwälte hier niedergelassen. So ist es nicht verwunderlich, dass Anfang



2006 ein Fond von Morgan Stanley zugeschlagen und das Objekt erworben hat.

City Office am Sendlinger Tor, Herzog-Wilhelm-Straße 26

In ein ehemaliges Verwaltungsgebäude zwischen Herzog-Wilhelm-Straße und Sonnenstraße, das bis 2004 im Besitz der Barmer Ersatzkasse war, investiert die OPTIMA Nymphenburger Beteiligungs AG rund 10 Mio. Euro. Zwischen 2005 und 2006 wurde das Ensemble aus den 50er Jahren im Retrodesign revitalisiert, so dass heute auf 4.000 m² flexible City Offices nach modernsten Ansprüchen mit 14 Stellplätzen dem Münchner Büromarkt zur Verfügung stehen. Die zentrale Lage am Sendlinger Tor ist nur ein Charakteristikum des sechsgeschossigen Gebäudes. Offene Grundrisse mit weitgehender Stützenfreiheit tragen zum Loftfeeling der flexibel nutzbaren Büroflächen bei. Im Innenausbau kommen Designerobjekte von Philippe Starck und Duravit Architec zum Einsatz. Durchweg hochwertige Oberflächenbeläge prägen das Erscheinungsbild der Innenräume und Glastrennwände dienen wahlweise als transparente, kommunikative Raumunterteilung. Im repräsentativen Foyer inspirieren moderne Stil- und Designmittel die Mitarbeiter und Besucher mit Videoanimationen und Holzskulpturen. Seminar- und Konferenzräume stehen im Erdgeschoss allen Mietern gleichermaßen zur Verfügung. Ein



Parkstadt Office Center Munich – auf 13.000 m² werden ab 2008 neue Arbeitsplätze in der Parkstadt Schwabing entstehen. Die Optima-Aegidius Firmengruppe entwickelt gemeinsam mit der IKR Bauträger GmbH den neuen Bürokomplex auf dem ehemaligen Skanska areal. Das Investitionsvolumen beträgt rund 30 Mio. Euro

ansprechendes Lichtkonzept setzt das gesamte Gebäude ins rechte Licht.

Im Dachgeschoss wurden zusätzlich zu den Büros Firmenwohnungen mit attraktiven Dachterrassen konzipiert, die bei Bedarf angemietet werden können. Eine weitere Besonderheit des Bürogebäudes ist die großzügige Werbefläche, die an den Fassaden zur Herzog-Wilhelm-Straße und zur Sonnenstraße angebracht werden kann. Zwischen den beiden Straßen vermittelt eine hauseigene Passage.

Parkstadt Office Center – Schwabing

Lange Zeit hat sich in der Parkstadt Schwabing, der ehemals größten Baustelle Europas, nicht mehr viel bewegt. Die Optima Aegidius Firmengruppe wagte gemeinsam mit der IKR Bauträger GmbH den Vorstoß und kauft eines der Skanska Grundstücke an der Nürnberger Autobahn. Hier entstehen nun auf 13.000 m² BGF neue Bürogebäude, die durch ihre Natursteinfassade und Dachterrassen mit Alpenblick bestechen. Das Investitionsvolumen wird sich bei 30 Mio. Euro bewegen. Baubeginn soll möglichst noch im Herbst 2006 sein, um als einer der ersten Anbieter Ende 2007 die neuen Flächen potentiellen Mietern zur Verfügung zu stellen. Die Parkstadt ist bereits heute Standort von Firmen wie Fujitsu Siemens, Delta Lloyd, IDG Verlag, Roland Berger und dem Langenscheidt Verlag, hier entsteht in Zukunft also einer der führenden Bürostandorte in München.

Wohnen im denkmalgeschützten Gebäude, Bothmerstraße 7-9

Es müssen nicht immer Dienstleistungsbüros sein. Die OPTIMA Aegidius Firmengruppe investiert auch in spannende Wohnungsbauprojekte. Im Fall der Liegenschaft Bothmerstraße 7 handelt es sich um ein repräsentatives Denkmalschutzobjekt. Das bestehende Jugendstilgebäude befindet sich

in bester Gesellschaft, denn das Wohnumfeld ist geprägt durch Jugendstilvillen, ruhige Nebenstraßen und in wenigen Minuten ist man zu Fuß am Nymphenburger Kanal.

Das historische Bestandsgebäude wurde komplett saniert und in sechs großzügige Wohnungen zwischen 110 m² und 180 m² Wohnfläche umgebaut. Jede Wohnung verfügt über mindestens einen Balkon. Im Dachgeschoss befindet sich heute eine attraktive Galeriewohnung mit rund 190 m² und einer uneinsehbaren Dachterrasse. Parkett, mehrere

Bäder und Fliesen von Villeroy & Boch prägen das Interieur.

Ergänzt wurde die Bebauung durch eine Wohn- und Gewerbevilla für besondere Ansprüche. Der Anbau befindet sich im rückwärtigen Bereich des Geländes und ist von altem Baumbestand umgeben. Realisiert wurden eine Gartenwohnung mit Terrassen und Gartenanteil sowie eine Wohneinheit im ersten Obergeschoss mit Balkon, verglastem Erker, Terrassenbereichen und ausgebautem Speicher. 12 Tiefgaragenstellplätze stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Bauherr:
OPTIMA Nymphenburger
Beteiligungs AG, München
IKR Bauträger GmbH,
München

Partner am Bau:

- ASA Alexander Schwab Architekten GmbH
- Ingenieurbüro für Baustatik Hans-Jürgen Aster Bauingenieur
- Wood Art Montagebau & Bodenbeläge Inh. Markus Rößel
- Mikica Rasinac Trocken- und Akustikbau
- IGG Ingenieurgemeinschaft Grundbau GmbH



Wohnen und Arbeiten in der Lindwurmstraße – der Innenausbau erfolgt nach Mieterwünschen. Denkmalgeschützte Jugendstilvilla in der Bothmerstraße wurde saniert und im Geiste zeitgemäßen Wohnsprints umgebaut. Im rückwärtigen Bereich ergänzt ein Neubautrakt mit weiteren Wohnungen den Bestand

