

UNTERNEHMENS PORTRÄT  
DER BAYERISCHEN HAUSBAU DEVELOPMENT 2024

---

# DIE STADT VON MORGEN GESTALTEN

## Wir haben viel vor

---

1954, Zeiten des Aufbruchs: Josef Schörghuber gründet die Bavaria Hausbau GmbH, die er bald darauf in Bayerische Hausbau GmbH umbenennt. Mit Mut, Zuversicht und Unternehmergeist legt er den Grundstein zu einem der erfolgreichsten Immobilienunternehmen Deutschlands. Die Baubilanz der folgenden 70 Jahre: über 27.000 Wohnungen, 1.850.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen und 4.130 Hotelzimmer.

2024, Zeiten des Aufbruchs: Deutschlandweit fehlen hunderttausende Wohnungen, gleichzeitig erfordert der Klimawandel eine ganz neue, grüne Art des Städtebaus. Wir, die Bayerische Hausbau Development, begegnen diesen Herausforderungen weiterhin mit Mut, Zuversicht und Unternehmergeist. Oder wie wir das, was uns schon immer antrieb, heute formulieren: mit Qualität, Innovation und Nachhaltigkeit.

Über 250.000 m<sup>2</sup> Quartiersfläche sind bereits in Planung, Wohnraum für über 5.000 Menschen. Und das ist erst der Anfang. Die Bayerische Hausbau Development ist ein deutschlandweiter Projektentwickler: Wir planen, realisieren und vertreiben stilprägende Wohnquartiere, zukunftsweisende Gewerbeimmobilien und erstklassige Hotels in Kernmärkten im ganzen Land. Mit der Erfahrung aus 70 Jahren – und voller Vorfreude auf das, was kommt.

Das Titelbild zeigt das Wohnquartier am Münchner Nockherberg, eines der ambitioniertesten Projekte der Bayerischen Hausbau Development. Die Blockbebauung bindet das ehemals abgeschlossene Areal, auf dem das Werksgelände der Paulaner Brauerei untergebracht war, aufs Beste in die benachbarten Viertel ein.



## „Bei uns steht ein nachhaltiges Wachstum im Vordergrund.“

Nach der Trennung vom Bestandsgeschäft setzt die Bayerische Hausbau Development auf gesundes und nachhaltiges Wachstum. In München und Hamburg soll der Erfolgskurs fortgesetzt werden, bei Gewerbeimmobilien wird das Geschäft auf Deutschlands Top-7-Städte ausgeweitet, für den Wohnungsbau kommen Großstädte im gesamten Bundesgebiet infrage. CEO Gordon Gorski über die Märkte der Zukunft, den Wert der Tradition und den besonderen Geist eines Familienunternehmens.

**Sie sind Anfang 2024 als CEO zur Bayerischen Hausbau Development gestoßen. Wie nehmen Sie das Unternehmen wahr?**

**Gordon Gorski:** Von außen wirkte die Bayerische Hausbau Development, als befände sie sich in einem Dornröschenschlaf. Das Unternehmen hatte ja seit 2017 keine Grundstücke mehr gekauft. Aber seit ich hier bin, spüre ich seine sehr positive Dynamik. Die Familie setzt weiter stark auf die Immobilienentwicklung und möchte mit der nun abgeschlossenen Umstrukturierung und der Trennung der Geschäftsbereiche Development und Real Estate richtig durchstarten!

**Was macht die Bayerische Hausbau Development für Sie so besonders?**

**Gorski:** Hier gibt es diese gesunde Kombination aus der Sichtweise eines Investors mit allen wirtschaftlichen Notwendigkeiten und der Bodenständigkeit eines traditionellen Familienunternehmens. Man spürt die Verantwortung, mit der die Familie Schörghuber das, was die vorherigen Generationen geschaffen haben, bewahren und ausbauen

will. Da ist Mut zum Risiko, aber kein Leichtsin. Wir wollen nicht die Größten sein, sondern wir bauen auf nachhaltiges Wachstum. Auch die Atmosphäre im Büro ist etwas Besonderes: Viele Mitarbeiter sind schon lange dabei, gleichzeitig geht man flexibel auf die Bedürfnisse der Kollegen und der Jüngeren ein, die neu dazukommen. So eine Identifikation mit dem Unternehmen habe ich selten erlebt.

**Und was ist mit dem „Dornröschenschlaf“?**

**Gorski:** Dass wir im überhitzten Markt der letzten Jahre keine – aus heutiger Sicht – überbewerteten Grundstücke gekauft haben, kommt uns jetzt zugute. Wir haben keine Altlasten im Portfolio, die sinkenden Grundstückspreise sehen wir als Chance. Natürlich ist die Marktlage derzeit schwierig: Große Projektentwickler sind insolvent gegangen, das sorgt für Unsicherheit am Kapitalmarkt. Banken überlegen jetzt dreimal, ob sie Kredite vergeben und an wen. Aber als kapitalstarker Entwickler sind wir da klar im Vorteil.

**Sie sind also, trotz Krise, zuversichtlich?**

**Gorski:** Natürlich! Die Nachfrage nach Wohnungen und guten Büros ist groß – und das ist das Wesentliche. Wir haben die Erfahrung, das Know-how und die finanziellen Mittel. Die Projekte, die gerade in der Entwicklungsphase sind, funktionieren auch unter den heutigen Rahmenbedingungen. Mit Stabilisierung des Marktes und neuen Rahmenbedingungen werden wir dann kontinuierlich neue Produkte entwickeln können.

**An welche Produkte und Standorte denken Sie?**

**Gorski:** Wir wollen unser Geschäft ausbauen und flexibilisieren und weitere Standorte erschließen. In München möchten wir den Erfolgskurs der letzten Jahre fortsetzen, in Hamburg unsere Projektentwicklungsaktivitäten ausbauen und zusätzlich wollen wir zwei neue Niederlassungen eröffnen, sobald wir dort entsprechende Grundstücksentwicklungen haben: eine in Berlin und eine im Rhein-Ruhr-Gebiet, in Köln oder Düsseldorf. Perspektivisch denken wir auch über weitere Standorte nach.

**Was haben Sie mit diesem Netz von Niederlassungen vor?**

**Gorski:** Unsere Strategie unterscheidet klar nach Assetklassen. Wohnungsbau ist für uns ein Flächenprodukt. Die Nachfrage ist riesig und wir werden prinzipiell überall dort bauen, wo Geschosswohnungsbau besonders benötigt wird, vor allem in Städten mit starkem Zuzug. Wir haben den Markt gescannt, nach Städten mit hoher Wirtschaftsleistung und niedriger Arbeitslosigkeit – und eine Vielzahl möglicher Standorte identifiziert. Die lassen sich dann von unseren künftig vier Niederlassungen bespielen: Von München aus können wir Projekte in Augsburg, Nürnberg oder Regensburg entwickeln, von Hamburg aus können wir Hannover bedienen, von Berlin aus Leipzig oder Dresden, und das Rhein-Ruhr-Gebiet vereint als Metropolregion viele interessante Großstädte, für die wir von Köln oder Düsseldorf aus aktiv werden können.

**Wird das Geschäft zentral gesteuert – oder agieren die Niederlassungen autark?**

**Gorski:** Natürlich setzen wir einen Rahmen – aber die Niederlassungsleiter sind dafür verantwortlich, die Strategie auf ihren Standort zu beziehen, sie auf die Gegebenheiten vor Ort herunterzubrechen, weiterzuentwickeln und zu verfeinern. Für uns ist der Niederlassungsleiter der Unternehmer im Unternehmen. Immobilien sind ein sehr regionales Geschäft, da braucht man einen gut vernetzten Experten vor Ort, der Kontakte zur Politik hat und seinen Markt kennt. Es gibt große regionale Unterschiede, was Nachfrage, Grundstückskosten und so weiter betrifft. Ein Produkt, das in München funktioniert, verkauft sich nicht zwangsläufig auch in Köln. Daher macht es keinen Sinn, den Niederlassungen aus München zu diktieren.

**Deutschlandweit fehlen hunderttausende Wohnungen, gebaut wird viel zu wenig. Warum?**

**Gorski:** Die gestiegenen Zinsen treffen Projektentwickler in der aktuellen Situation doppelt: einerseits durch die höheren Finanzierungskosten, andererseits, weil potenzielle Käufer und Investoren wegen der höheren Zinsen selbst weniger zahlen können. Dazu kommt: Die in den letzten zehn Jahren gestiegenen Baukosten, bei denen in absehbarer Zeit keine deutliche Erholung sichtbar ist, sowie die komplexe Regulatorik haben das Bauen in Deutschland teuer gemacht.

**Was müsste die Politik Ihres Erachtens tun?**

**Gorski:** Erstens müsste man den Wohnungsbau deregulieren, da gibt es in Deutschland viel zu viele Vorschriften. Statt 16 Landesbauordnungen bräuchten wir eine einheitliche Bundesbauordnung – dann könnte sich das modulare Bauen schneller durchsetzen, mit dem sich in kürzerer Zeit mehr Wohnungen realisieren ließen. Zweitens müssten wir bei den Genehmigungen schneller werden: Ein Bebauungsplanverfahren sollte innerhalb von zweieinhalb Jahren abgeschlossen sein – im Moment liegen wir da in den Ballungszentren deutlich darüber. Und drittens müssten wir von der Objektförderung zu einer Subjektförderung übergehen: Statt mit einem Mietendeckel den Markt künstlich zu drosseln, sollten wir Menschen gezielt unterstützen, die sich die Mieten nicht leisten können. Unter den derzeitigen Bedingungen jedenfalls ist der Bau von bezahlbaren Wohnungen für viele Investoren wirtschaftlich schlicht nicht darstellbar. Viertens: Wohnungskäufern können die Anschaffungskosten für eine selbstgenutzte Immobilie zum Beispiel dadurch erleichtert werden, dass auf die Grunderwerbssteuer für die Erstanschaffung verzichtet wird.

**Wie ist Ihre Strategie bei Gewerbeimmobilien?**

**Gorski:** Die Bedürfnisse der Büronutzer haben sich grundlegend verändert. Der Markt ist im Umbruch. Bürogebäude werden wir auch deshalb nur in den deutschen Top-7-Städten bauen – also in Berlin, München, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Stuttgart und Frankfurt. Dort wollen wir uns auf die absoluten A-Lagen in den Innenstädten konzentrieren und sehr hochwertige Produkte bauen, nachhaltig, auf höchstem Niveau digitalisiert und mit allen Voraussetzungen für das New Work:



„Bei der Bayerischen Hausbau gibt es eine gesunde Kombination aus der Sichtweise eines Investors mit allen wirtschaftlichen Notwendigkeiten und der Bodenständigkeit eines traditionellen Familienunternehmens.“

flexible Grundrisse, große Collaboration-Spaces – also Gemeinschaftsräume, die Menschen zusammenbringen –, hohe Aufenthaltsqualität.

#### Befürchten Sie nicht, dass durchs mobile Arbeiten in Zukunft viele Büros leer stehen?

**Gorski:** Ich glaube, die meisten werden weiter ins Büro gehen. Wir sind soziale Wesen, die den Austausch suchen und brauchen. Wenn ich aber die vollen Büros sehe, sind da eine Menge Leute, die eigentlich gar nicht hier sein müssten. Und gerade in Ballungszentren hat ja nicht jeder ein Einfamilienhaus mit mehreren Arbeitszimmern – da sitzt man eher mit dem Laptop am Küchentisch. Moderne Bürofläche bieten im Gegensatz dazu einen echten Vorteil.

#### Bleibt der Bau von Hotels Teil Ihrer Strategie?

**Gorski:** Ja, in einem klar definierten Rahmen: Businesshotels entwickeln wir, ähnlich wie Büros, nur in den Zentren der Top-7-Städte. Freizeithotels können wir uns überall vorstellen, von der Nordseeküste bis nach Österreich.

#### Mit welchen Assetklassen beschäftigen Sie sich noch?

**Gorski:** Durch die Digitalisierung werden data centers in Zukunft weiter eine hohe Nachfragedynamik aufzeigen – diesem Geschäft wollen wir uns perspektivisch nähern. Bei data centers haben wir technische Anforderungen, der Bau ist fast dreimal so teuer wie der von Bürogebäuden, bei entsprechend höheren Erträgen. Dort können sich spannende Synergien ergeben: Die Server produzieren viel Abwärme – die oft verpufft. Wenn man diese Energie über Nahwärmekraftwerke an nahe Wohnquartiere abführen könnte, wäre das eine sehr nachhaltige und innovative Kombination. Zudem können die großen Dachflächen wunderbar mit Photovoltaikanlagen ausstatten.

#### Denken Sie auch an alternative Wohnmodelle wie Studentenwohnheime?

**Gorski:** Die Nachfrage nach studentischem Wohnen ist ungebrochen hoch, vor allem in den großen Metropolregionen, deshalb wird Studentenwohnen immer Teil unserer Strategie sein: Dort, wo es Universitäten gibt, bauen wir immer auch kleinere Wohnungen, in Häusern mit größeren Gemeinschaftsräumen.

#### Kommen wir noch einmal auf die Restrukturierung der Bayerischen Hausbau zurück: Wie kann man sich die zukünftige Zusammenarbeit der beiden Gesellschaften Development und Real Estate vorstellen?

**Gorski:** Die Gesellschaften sind komplett eigenständig – aber wir werden immer prüfen, welche Synergien wir nutzen können. Wenn ein Gebäude am Ende seines Lebenszyklus ist, können wir es für den Bestand weiterentwickeln oder für den Markt revitalisieren. Umgekehrt hat die Real Estate bei uns immer ein bevorzugtes Zugriffsrecht. Unsere Gewinne machen wir am Ende auch innerhalb der Konzerngrenzen: je mehr Glieder der Wertschöpfungskette bei uns bleiben, desto besser.

#### Was ändert sich durch die Entflechtung in der Projektentwicklung?

**Gorski:** Viele Aufgaben sind neu verteilt worden, andere entfallen ganz. Bisher haben wir viel in Einzelvergaben gemacht. In Zukunft werden wir uns stärker auf die Zusammenarbeit mit Generalunternehmern konzentrieren.

#### Warum diese stärkere Zusammenarbeit mit Generalunternehmern?

**Gorski:** Kostensicherheit ist sehr wichtig. Wenn Generalunternehmer uns frühzeitig die Gesamtleistung anbieten, hilft uns das in der Projektverlässlichkeit enorm: als Beleg für die Gesellschafter und gegenüber Banken und Kapitalpartnern. Zudem macht uns dieses Modell flexibler und handlungsschneller und ebnet unseren Weg zu Digitalisierung und Nachhaltigkeit.

#### Inwiefern fördert das die Nachhaltigkeit?

**Gorski:** Bei der Holzhybridbauweise zum Beispiel muss die Planung äußerst exakt sein. Nur dann lässt sich der Zeitvorteil im Bau durch den hohen Grad der Vorfertigung optimal ausnutzen. Bei Beton lassen sich die Schäden leicht ausbessern – aber eine Holzkonstruktion kommt eigentlich schon im Finish auf die Baustelle. Die neuen Arten des Bauens bergen Risiken, die bei einem Generalunternehmer mit entsprechender Expertise besser aufgehoben sind.

#### Und wie helfen Generalunternehmer bei der Digitalisierung?

**Gorski:** Wir wollen in Zukunft noch stärker mit dem Building Information Modeling, kurz BIM, bauen, also mit einem digitalen Zwilling, mit dem wir Probleme schon in der Planung erkennen und vermeiden. Dafür müssen Rohbauer, Maler, Gebäudetechniker auch ihre Planungs- und Ausführungsprozesse konsequent im BIM abbilden. Nicht jeder macht das heute. Als Generalunternehmer mit festen Partnern haben Sie da eine ganz andere Marktmacht, um die Nachunternehmer zur Digitalisierung zu bewegen.

#### Trotz aller Veränderung bleiben die beiden Gesellschaften unter dem gemeinsamen Markendach der Bayerischen Hausbau. Warum?

**Gorski:** Die Bayerische Hausbau hat auf dem deutschen Markt hohes Ansehen. Das Unternehmen gibt es seit 70 Jahren. Wir haben schon viele Krisen gesehen und überstanden. Unsere Marke steht für Tradition, Beständigkeit und Qualität. Sowsas gibt man nicht so leicht auf. ×



„Mit Stabilisierung des Marktes und neuen Rahmenbedingungen werden wir dann kontinuierlich neue Produkte entwickeln können.“



**GORDON GORSKI**

ist seit 1. Januar 2024 CEO der Bayerischen Hausbau Development. Der Diplom-Immobilienwirt ist seit 2001 im Immobiliengeschäft und war zuvor unter anderem Geschäftsführer bei der HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH.



„In Bayern und im süddeutschen Raum ist die Nachfrage nach Wohnungen und Top-Büroimmobilien weiterhin groß. Von der Niederlassung München aus werden wir wieder herausragende Projekte in verschiedenen Assetklassen realisieren. Dabei setzen wir stärker auf den Einsatz digitaler Produkte wie BIM sowie einen hohen Erfüllungsgrad bei den ESG-Kriterien.“

**THOMAS WEINGARTNER**  
Niederlassungsleiter München

„Hamburg ist ein wichtiger Markt für die Wachstumsstrategie der Bayerischen Hausbau Development. Klar ist, dass der Bedarf an Wohnimmobilien in der Stadt hoch bleibt. In den nächsten Jahren wird zudem der Nachfrageüberhang in Sachen ökologische und nachhaltige Büroimmobilien deutlich ansteigen.“

**MATTHIAS REUNER**  
Niederlassungsleiter Hamburg



# „Wir bauen gemeinsam ein Stück Stadt.“

Was tun gegen die Wohnungsnot? Wie können wir zugleich Wohnraum und mehr Grünflächen schaffen? Und was wird aus den Innenstädten? Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München, über die Herausforderungen sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit, die Kombination von Bestandsentwicklung und Neubau – und darüber, was die Zusammenarbeit mit der Bayerischen Hausbau Development für sie so besonders macht.

Die Bayerische Hausbau feiert 70-jähriges Jubiläum. Sie sind seit 17 Jahren Stadtbaurätin Münchens. Wie ist Ihr Blick auf unser Unternehmen?

**Prof. Elisabeth Merk:** Es ist beeindruckend, wie sich die Geschichte des Unternehmens in der Stadtentwicklung niederschlägt. Den Arabellapark kannte ich, schon lange bevor ich nach München kam. Als Projekt weist er ja weit über die Stadtgrenzen hinaus, mit seinem städtebaulichen Konzept und den unterschiedlichen Nutzungen. Wenn ich die historischen Bilder sehe, auf denen vor der Baustelle noch Schafe grasen, finde ich es faszinierend, mit welcher Visionskraft Josef Schörghuber damals darangegangen ist, die Stadt der Zukunft zu entwickeln.

Das Grundstück hat Josef Schörghuber bei einem Flug entdeckt.

**Merk:** Heute wäre so etwas nicht mehr möglich. Es wird keinen zweiten und dritten Arabellapark im Münchner Grüngürtel geben. Statt Wiesen zu bebauen, müssen wir uns in Zukunft mit dem beschäftigen, was da ist. Was machen wir aus Stadträumen, die schon erschlossen sind? Wie entwickeln wir sie für die nächsten Generationen weiter? Der Nockherberg ist da ein gutes Beispiel.

Auf dem ehemaligen Paulaner-Brauerei-Gelände hat die Bayerische Hausbau ein Quartier mit 1.500 Wohnungen und einem großen, öffentlichen Park entwickelt.

**Merk:** Für uns in der Stadtentwicklung ist es toll, wenn an zentralen Orten Produktionsstätten durch Wohnviertel ersetzt werden. Vorher war das ein abgeriegeltes Industriegelände, nun haben wir ein offenes Stadtviertel an einer so prominenten und schönen Stelle, das Areal geht ja vom Isarhochufer bis runter in die Au. Die Dichte, in der dort gebaut wurde, war sehr ambitioniert – aber wenn solche Stadträume frei werden, müssen wir damit verantwortungsvoll und flächeneffizient umgehen.

Wir erleben – nicht nur in München – Zeiten großer Wohnungsnot. Können wir die bewältigen ohne Neubaugebiete auf der grünen Wiese?

**Merk:** Natürlich denke ich als Stadtbaurätin auch darüber nach, die ein oder andere Fläche neu zu bebauen – aber immer in Kombination mit dem Bestand. Mit Bestand meine ich ja nicht nur Gebäude oder einzelne Baugrundstücke, sondern auch unsere Infrastruktursysteme. Straßen, U-Bahnen, Güterverkehrswege – das ist auf anderer Maßstabebene alles mit dem Bestand verknüpft. Doch auch mit den Gebäuden selbst müssen wir uns intensiver beschäftigen und sie viel konsequenter weiterentwickeln als in der Vergangenheit. Grundtragkonstruktionen können wir oft erhalten – und das müssen wir auch, weil ein Betonrohbau einfach zu wertvoll ist, wenn wir ihn mit den heutigen Parametern untersuchen.

Sie sprechen hier von den Regelungen der EU-Taxonomie.

**Merk:** Durch die neuen Gesetzgebungen ändert sich die Lage gerade drastisch. Bislang war es fast immer günstiger, abzureißen und neu zu bauen – in Zukunft wird jedes stehende Gebäude auch danach bewertet werden, wie viel Energie der Bau gekostet hat. Wir müssen uns mehr mit zirkulärem Bauen beschäftigen, mit Recycling und Wiederverwendung von Baustoffen. Bei der Masse der Objekte, die jetzt in die Jahre kommen, wird es für die Bauwirtschaft interessant, da innovative Patentlösungen zu finden.

Die Stadt der Zukunft soll mehr Grünflächen und Freiräume haben – und zugleich mehr Wohnraum. Wie soll das gehen?

**Merk:** Wir können Parkplätze entsiegeln und Tiefgaragen besser nutzen, Dächer und Fassaden begrünen – aber vor allem müssen wir dort bauen, wo der Boden schon versiegelt ist. Bei vielen Baumaßnahmen lässt sich Boden entsiegeln, wie beim Park am Nockherberg. Durch Umstrukturierung von Gewerbeflächen lässt sich viel nachhaltiger Wohnraum schaffen. Gemäß unserem Stadtentwicklungsplan 2040 ist das gesamte Gewerbeband vom Vogelweideplatz kurz nach dem Mittleren Ring bis hinaus zur Messestadt Riem Entwicklungsfläche.

„Es ist beeindruckend, wie sich die Geschichte der Bayerischen Hausbau in der Stadtentwicklung niederschlägt.“

PROF. DR. (UNIV. FLORENZ)  
ELISABETH MERK

ist Architektin und seit 2007 Stadtbaurätin von München. Sie ist Honorarprofessorin an der Hochschule für Technik in Stuttgart und der TU München. Seit 2015 ist sie Präsidentin der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL).

Wenn Gewerbegebiete Wohnquartiere werden – wohin mit dem Gewerbe?

**Merk:** Das produzierende Gewerbe wird nach wie vor Raum brauchen – aber das ist nur ein Bruchteil. Vieles andere lässt sich neu anordnen und verändert sich gerade sowieso von selbst. Konzentriert arbeiten kann man auch im Homeoffice. Wer heute ins Büro geht, will sich austauschen und etwas geboten bekommen. Der Trend geht daher zu kleineren, hochwertigen Bürostandorten in zentraler Lage – was wiederum der Entwicklung der Innenstädte zugutekommt.

Der Einzelhandel strauchelt, große Ketten gehen pleite. Wie halten wir die Zentren am Leben?

**Merk:** Wir müssen dort vielfältige Nutzungen anbieten: neben Einkaufen auch Kultur und Bildung. Dass die Unis in der Innenstadt sind,

ist eine der großen Stärken Münchens. Außerdem brauchen wir eine hohe Aufenthaltsqualität, gerade in Zeiten steigender Temperaturen: weniger feste Flächen, mehr Brunnen, Freisitze unter Bäumen, Plätze und Cafés in zweiter Reihe abseits der Fußgängerzonen. Und wir müssen uns fragen, wie wir Anziehungspunkte wie den Stachus entstehen lassen können: Orte, an denen Jugendliche aus allen Stadtvierteln zusammentreffen. Solche Plätze sind etwas sehr Demokratisches, für alle erreichbar, von allen angenommen.

So eine Dynamik ist städteplanerisch nicht leicht vorauszusehen.

**Merk:** Deshalb ist es wichtig, die Bürger in die Planungen mit einzubeziehen. Als Stadt haben wir einen Gemeinwohlauftrag – den wir gemeinsam mit der Privatwirtschaft umsetzen. Bürgerbeteiligung ist eine große Herausforderung, aber das Team aus Bayerischer Hausbau und Stadt München hat schon mehrmals unter Beweis gestellt, dass wir uns dem stellen, wir Demokratie ernst nehmen und eine Stadt für alle bauen. Das ist für mich das Besondere an der Bayerischen Hausbau: Nicht einzelne Gebäude – auch wenn es da einige prominente gibt –, sondern der Ansatz: Wir erschaffen ein Stück Stadt. Häuser bauen können andere auch.

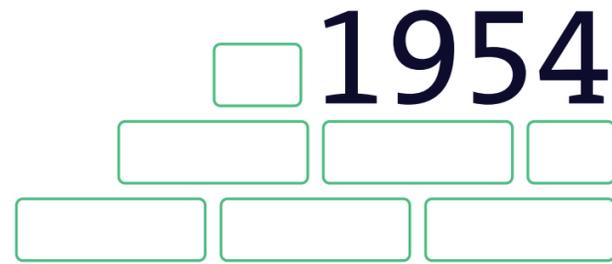
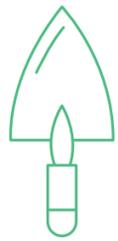
Wir werden auch in Zukunft viel zu besprechen haben: Bei Projekten wie dem Dreilingsweg und dem 5. Bauabschnitt der Messestadt Riem hat die Stadt eigene Flächen, die sie gemeinsam mit der Bayerischen Hausbau Development entwickelt.

**Merk:** Sowas würden wir nicht machen, wenn es keine große Vertrauensbasis gäbe. Mit dem Vertreter eines Münchner Familienunternehmens spricht man ganz anders über eine Immobilienentwicklung als mit einem Fondsmanager, wie professionell der auch sein mag. Wir haben ein ähnliches Verständnis davon, wie man Quartiere entwickelt. Wir wollen Stadtviertel bauen, in denen echte Nachbarschaften entstehen. Da leistet die Bayerische Hausbau einen wichtigen Beitrag zur Münchner Stadtentwicklung der Gegenwart. Und ich denke, das wird in der Stadtgesellschaft auch so wahrgenommen. ×

# Die Bayerische Hausbau Development in Zahlen

## BAUVOLUMEN

Erfahrung seit



429

Bauvorhaben



1.500

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

27.000



Wohnungen

4.130



Hotelzimmer

1.850.000 m<sup>2</sup>



Gewerbefläche

## PROJEKTENTWICKLUNG

Für rund

5.000

Menschen entwickeln wir Wohnraum



Rund 216.000 m<sup>2</sup>

Grünflächen werden entstehen – zur Erholung und für das Stadtklima



## QUARTIERSENTWICKLUNG

Geschossflächen in Planung

250.024 m<sup>2</sup>



Wohneinheiten in Planung

2.454



## ASSETKLASSEN

Wohnen



Hotel



Gewerbe





1949

Josef Schörghuber, der gemeinsam mit seinem Bruder Leo die elterliche Schreinerei in Mitterham bei Mühldorf am Inn führt, steigt als freier Mitarbeiter der Bayerischen Baukredit GmbH in München in die Projektentwicklung ein.

## Wachstum und Wandel

Sieben Jahrzehnte, drei Generationen, ein Stück Baugeschichte: Die Vergangenheit der Bayerischen Hausbau ist geprägt vom Streben nach Qualität und Nachhaltigkeit. Ein Blick auf die Meilensteine eines Familienunternehmens, das sich bei allem Erfolg stets treu geblieben ist.

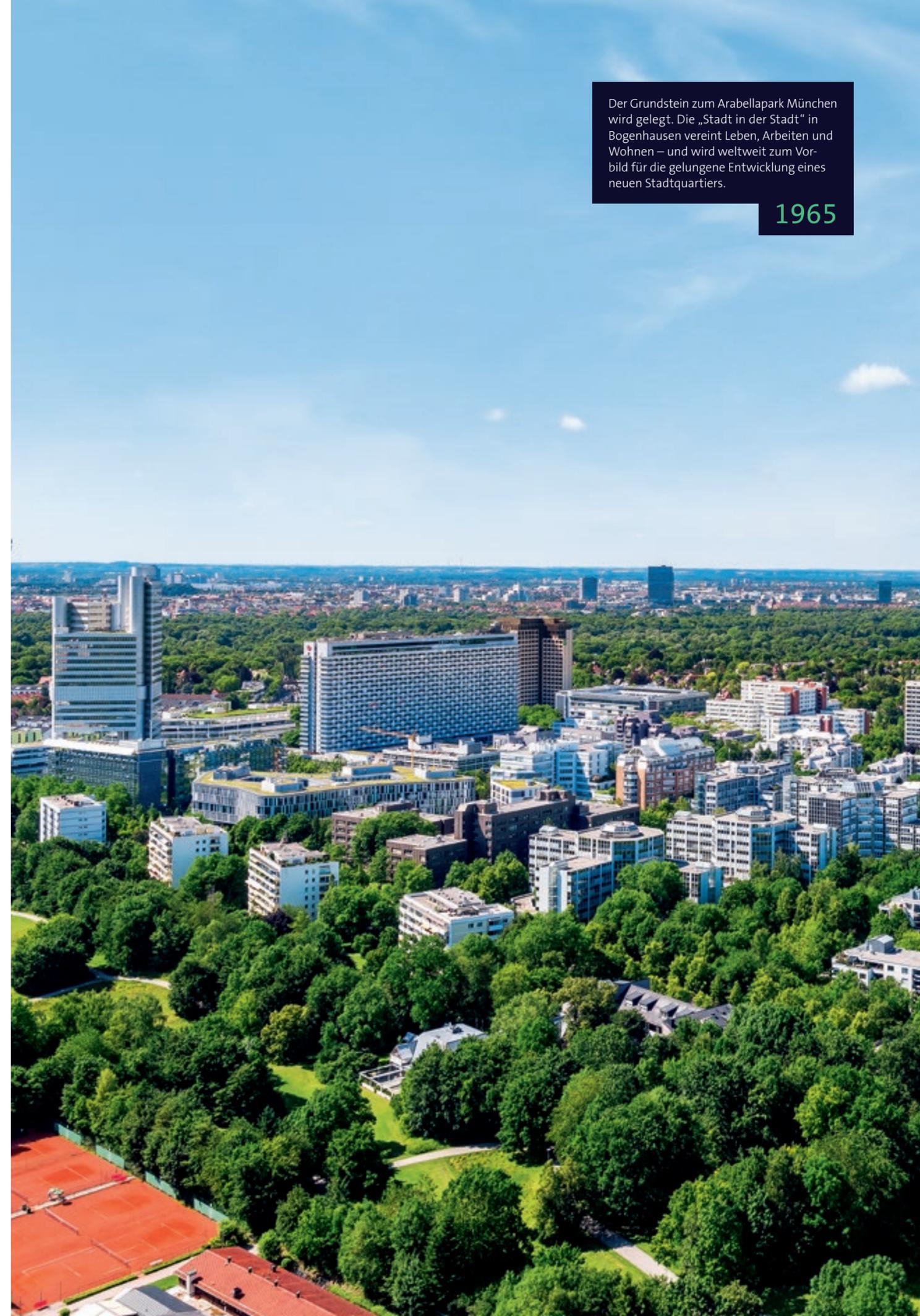


In der Holbeinstraße baut der junge Unternehmer erstmals auf eigene Rechnung: Mit einer Investitionssumme von 123.000 DM errichtet er 27 Wohnungen. Den Gewinn investiert er umgehend in neue Grundstücke und Projekte.

1952

1954

Am 2. April lässt Josef Schörghuber die Bavaria Hausbau GmbH ins Handelsregister der Landeshauptstadt München eintragen. Wenige Monate später ändert er den Firmennamen in Bayerische Hausbau GmbH – der Name, unter dem das Unternehmen Baugeschichte schreiben wird.



Der Grundstein zum Arbellapark München wird gelegt. Die „Stadt in der Stadt“ in Bogenhausen vereint Leben, Arbeiten und Wohnen – und wird weltweit zum Vorbild für die gelungene Entwicklung eines neuen Stadtquartiers.

1965

1972

In München finden die Olympischen Sommerspiele statt. Die Bayerische Hausbau errichtet rund 1.000 Wohnungen des olympischen Dorfes.



In Frankfurt plant die Bayerische Hausbau die Zwillingtürme der Deutschen Bank.

1984



1990

Nach der Wende erhält Josef Schörghuber als erster Projektentwickler eine Baugenehmigung in den neuen Bundesländern – für die aufwändige Sanierung und Erweiterung des Paulaner Palais in der Leipziger Klostersgasse.



1995

Nach dem Tod von Josef Schörghuber übernimmt sein Sohn Stefan Schörghuber die Führung der stark diversifizierten Schörghuber Unternehmensgruppe.



Die Bayerische Hausbau realisiert Großprojekte außerhalb Deutschlands: den viel gelobten MOM-Park in Budapest und, zwei Jahre später, das Articom Center in Warschau.

2002



Mit dem Alten Hof im Herzen Münchens revitalisiert die Bayerische Hausbau eine geschichtsträchtige Immobilie der Landeshauptstadt. In der ehemaligen Kaiserresidenz entstehen neben Wohnungen auch Büros und Ladenflächen.

2004

2008

Nach dem überraschenden Tod des erst 47 Jahre alten Stefan Schörghuber tritt seine Witwe Alexandra Schörghuber als Vorsitzende des Stiftungsrates an die Spitze des Unternehmensverbundes. Kurz vor seinem Tod hatte ihr Mann den Grundstein zum Büroensemble THE m.pire in der Parkstadt Schwabing gelegt.



Zwei Landmark-Immobilien werden von der Bayerischen Hausbau entwickelt: das Joseph Pschorr Haus in der Münchner Fußgängerzone und der umfangreich revitalisierte Zoobogen in der Hauptstadt, der fortan als BIKINI BERLIN international für Furore sorgt.

2013



Die Handelsimmobilie Marienplatz 22 erstrahlt nach der Sanierung in neuem Glanz. Schräg gegenüber hat die Bayerische Hausbau zwei Jahre zuvor den Donisl, Münchens zweitälteste Gaststätte, zeitgemäß neu errichtet.

**2017**

**2023**

Die Geschäftsfelder Development und Real Estate werden in eigenständige Gesellschaften mit autarken Geschäftsführungen und maßgeschneiderten Wachstumsstrategien überführt. Als verbindendes Markendach stärkt die Marke Bayerische Hausbau weiterhin Sichtbarkeit und Positionierung beider Gesellschaften am Markt.



**2022**

Florian Schörghuber, Enkel des Firmengründers Josef, Sohn von Stefan und Alexandra Schörghuber, tritt in den Vorstand ein. Eine neue, dezentrale Konzernstruktur sichert die Zukunft des Familienunternehmens für kommende Generationen.



Die letzten Wohnungen des Quartiers Am Nockherberg werden übergeben. Auf dem 9 ha großen ehemaligen Werksgelände der Paulaner Brauerei entwickelt die Bayerische Hausbau ein Stadtquartier für rund 3.500 Menschen.

**2023**



Eine der spannendsten Immobilienentwicklungen der jüngeren Vergangenheit Münchens wird abgeschlossen: Hinter der Fassade der ehemaligen Bayerischen Staatsbank eröffnet nach fast acht Jahren Planung und Bau das Ultra-Luxury-Hotel Rosewood Munich. Nebenan wird der Premium-Büroneubau PRANNER fertiggestellt.

**2023**

**70** 70 JAHRE BAYERISCHE HAUSBÄU

**2024**

Die Bayerische Hausbau feiert ein rundes Jubiläum. Seit der Gründung der Bayerischen Hausbau im Jahr 1954 bis in die Gegenwart – jede Etappe der Geschichte zeugt vom Streben nach Qualität und Nachhaltigkeit. Das Unternehmen steht für wegweisende Architektur und stadtbildprägende Quartiersentwicklungen.

# Für unsere Enkel

**Kaum eine Branche hat so viel Einfluss auf Umwelt und Klima wie die Bauwirtschaft. In der EU und in internationalen Abkommen wurden sechs Umweltziele definiert – die sich auf eine simple Frage reduzieren lassen: Wie bauen wir Städte, in denen auch die Kinder unserer Kinder noch gut leben können?**

Johann Velarde Ramos und Lukas Hubauer sind Anfang dreißig und denken oft an ihre Nachkommen. „Der Begriff ‚Umweltschutz‘ ist etwas missverständlich – nicht die Umwelt braucht unseren Schutz, sondern wir brauchen die Umwelt, um ein lebenswertes Leben führen zu können“, sagt Velarde Ramos, Leiter Nachhaltigkeit & Strategie. Auch der Begriff „grün“ habe sich irgendwie abgenutzt – also schlägt er ein anderes Adjektiv vor, um das Streben nach einer lebenswerten Zukunft auf dem Planeten Erde zu beschreiben: enkelfähig.

Enkelfähig bauen – was bedeutet das? Wie können wir als Immobilienentwickler dazu beitragen, dass auch die Kinder unserer Kinder eine Welt vorfinden, in der es genügend Ressourcen für alle gibt? Wie bauen wir Städte, die den Herausforderungen der Zukunft gewachsen sind?

Die Bayerische Hausbau Development hat die Kriterien des nachhaltigen, also enkelfähigen Wirtschaftens in einer umfassenden Strategie verankert und entwickelt diese stetig weiter. Nachhaltiges Bauen ist seit Jahrzehnten erprobt, nachhaltige Energiekonzepte werden umgesetzt und die Baustoffindustrie macht Fortschritte. Die EU-Taxonomie, eine Verordnung, die 2020 als Teil des europäischen Green Deal entwickelt wurde und 2022 in Kraft trat, spielt heute eine wesentliche Rolle. „Alles, was wir in Zukunft bauen“, sagt Velarde Ramos, „wird umfassenden Nachhaltigkeitszielen entsprechen und mindestens EU-Taxonomie-konform sein.“ Die Taxonomie basiert auf den ESG-Kriterien Umwelt, Soziales und Governance. Für den Bereich Umwelt wurden bereits sechs klare Schutzziele definiert: Klimaschutz, Klimawandelanpassung, nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasserressourcen, Wandel zu einer

Kreislaufwirtschaft, Vermeidung von Verschmutzung, Schutz von Ökosystemen und Biodiversität. „Der Klimaschutz ist langfristig das oberste Ziel“, sagt Lukas Hubauer, Nachhaltigkeitsmanager der Bayerischen Hausbau Development. Bis 2050, so schreibt es der Green Deal vor, sollen die Treibhausgasemissionen der Mitgliedsländer auf netto null reduziert werden. Europa soll als erster Kontinent klimaneutral sein.

Für die Bauwirtschaft, verantwortlich für rund 40 Prozent der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen, bedeutet das zweierlei. Erstens: Wann immer möglich, müssen wir sanieren, statt abzureißen, weil Beton sehr viel sogenannte graue Energie in sich trägt, also Emissionen, die durch die Materialherstellung und den Bau entstanden sind. Als Beispiel nennt Hubauer den Wohn- und Gewerbekomplex an der Schwantalerhöhe, der im Auftrag der Schwestergesellschaft Bayerische Hausbau Real Estate aufwändig generalsaniert und dekarbonisiert wird. Zweitens: Wenn neu gebaut wird, dann so, dass der Betrieb energieeffizient und möglichst klimaneutral ist – wie bei dem geplanten Quartier an der Freisinger Landstraße, das dank Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen vollkommen wärmeenergieautark sein wird.

Weil der menschengemachte Klimawandel aber schon weit fortgeschritten ist, geht es auch darum, so zu bauen, dass die Gebäude neuen Wetterextremen standhalten und die Klimarisiken nicht noch verstärken: „Wir machen für jedes Projekt eine Klimarisikoanalyse“, sagt Velarde Ramos. An Orten, die zunehmend Klimafolgen ausgesetzt sind, werden keine

„Die Auswirkungen des Klimawandels bekommen wir heute immer deutlicher zu spüren. Es geht beim Klimaschutz nicht mehr ums Warum, sondern ums Wie. Wie bauen wir zukunftsfähige Städte, die auch für unsere Enkel lebenswert sind? Die Frage betrifft die gesamte Wertschöpfungskette des Bauens.“

JOHANN VELARDE RAMOS  
Leiter Nachhaltigkeit & Strategie

„Energieverbrauch und Abfallaufkommen in der Bauwirtschaft sind enorm. Wir tragen also eine große Verantwortung – und haben riesige Einflussmöglichkeiten. Als Immobilienentwickler können wir wirklich etwas bewegen und entscheidende Veränderungen herbeiführen.“

LUKAS HUBAUER  
Nachhaltigkeitsmanager



Grundstücke angekauft und entwickelt; wo Hitzeinseln in der Stadt entstehen, müssen Gebäude und Begrünung der Hitze entgegenwirken; wo Starkregenereignisse zu erwarten sind, müssen entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden, zum Beispiel genügend Rückhalte- und Versickerungsflächen.

Doch nicht nur zu viel Wasser ist problematisch, sondern auch zu wenig. Wassermangel und Trockenheit werden zu einer der größten Herausforderungen der Zukunft. „In neuen Bürogebäuden wie dem PRANNER haben wir die Durchflussmengen von Toiletten und Wasserhähnen reduziert“, sagt Velarde Ramos. Und wo es große Grünflächen und Dachgärten gibt, wie in den Büroentwicklungen FLOW in Hamburg oder DAVANTO in München, wird das Regenwasser gespeichert und zum Beispiel für die Pflanzenbewässerung wiederverwendet.

Um das vierte Schutzziel, den Wandel zu einer Kreislaufwirtschaft, zu erreichen, wird noch viel Aufbau von Know-how entlang der gesamten Wertschöpfungskette notwendig sein. Ein wichtiger Schritt ist die lückenlose Erfassung aller verwendeten Baustoffe mithilfe des Building Information Modeling (BIM), mit dem wir ein Gebäude lange vor dem Rückbau digital in seine Bestandteile zerlegen können. Das Huthmacher Haus in Berlin dient als Pilotprojekt: Alle verbauten Materialien wurden in einen Gebäuderessourcenpass aufgenommen, im Materialkatastersystem Madaster erfasst und für Revitalisierung nutzbar gemacht. Um Verschmutzung zu vermeiden und Baustoffe zu kanalisieren, legen wir, wie an der Freisinger Landstraße, projekteigene Wertstoffhöfe an,

in denen biologisch abbaubare und wiederverwertbare Materialien von nicht recyclingfähigen Stoffen getrennt werden.

Bis zu einer vollkommen rückstandslosen, klimaneutralen und enkelfähigen Bauwirtschaft mit entsprechendem Gebäudebestand ist es sicher noch ein langer Weg. Doch Johann Velarde Ramos und Lukas Hubauer sind zuversichtlich. Der nachhaltige Fortschritt der Bayerischen Hausbau Development wird jährlich in einem ausführlichen ESG-Bericht transparent gemacht. Aber dass es vorangeht, spüren sie täglich im Kollegenkreis. In den Gesprächen geht es längst nicht mehr nur um Kosten, Erlöse und Profite, sondern immer auch um die Auswirkungen der Projekte auf die Umwelt und den Menschen, heute und in den nächsten Generationen. Ökologische und soziale Verantwortung sind zu einem Teil des kollektiven Bewusstseins geworden. „Das Schaffen von lebenswerten Orten“, sagt Velarde Ramos, „ist ein Antrieb unseres alltäglichen Handelns.“

Das letzte und vielleicht offenkundigste der sechs Schutzziele der EU-Taxonomie wird man im Quartier an der Freisinger Landstraße in seiner ganzen Blüte sehen. Schutz von Ökosystemen und Biodiversität – das bedeutet dort, am nördlichen Englischen Garten, der grünen Lunge der Stadt, ganz konkret: im Schatten alter Buchen sitzen, in denen Singdrosseln zwitschern. An einem Bach entlangspazieren, in dem Hechte jagen und an dessen Ufern sich Eidechsen sonnen. Über Blühwiesen blicken, in denen Wildbienen schwirren. So, wie wir es uns für unsere Kinder und Enkelkinder wünschen. x

## ZERTIFIZIERUNGEN

**Lerchenauer Feld: ausgezeichnet nachhaltig**  
Das Lerchenauer Feld wurde als erstes Quartier in München von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.) mit einem Prädikat in Gold ausgezeichnet. Das Vorzertifikat, das die DGNB dem Quartier ausgestellt hat, bescheinigt dem Lerchenauer Feld höchste technische, ökologische, ökonomische und funktionale Maßstäbe.



**Freisinger Landstraße: ein zukunftsfähiges Quartier**  
Für die Projektentwicklung hat das Quartier nach den Richtlinien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.) das Vorzertifikat in Gold für nachhaltige Stadtquartiere erhalten. Insbesondere bei den Bewertungskriterien Stadtklima, Biodiversität, Städtebau und Energieinfrastruktur ist der Erfüllungsgrad überdurchschnittlich hoch.



# Besser als neu

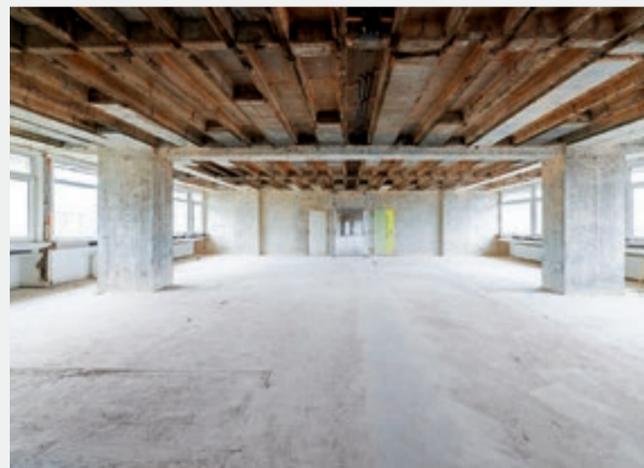
Mehr als nur Sanierung: Es ist Teil der Nachhaltigkeitsstrategie der Bayerischen Hausbau Development, bestehende Gebäude im Rahmen von Projektentwicklungen umweltgerecht zu revitalisieren und ihnen so einen neuen Lebenszyklus zu geben. Dafür werden sowohl die Bausubstanz als auch das Nutzungskonzept gemäß den Prinzipien der Nachhaltigkeit zukunftsfähig gemacht, sodass ein Mehrwert für Nutzer, Eigentümer und die Stadtgesellschaft entsteht. Drei Pionierprojekte im Kurzporträt.

## DAS HUTHMACHER HAUS – EIN PILOTPROJEKT SCHLIESST DEN KREIS



Das Huthmacher Haus in Berlin ist ein Musterbeispiel für die Architektur der späten fünfziger Jahre. Und nach der Revitalisierung auch ein Modellprojekt für Kreislaufwirtschaft.

Im Huthmacher Haus vereinen sich Vergangenheit und Zukunft. Das 16-geschossige Baudenkmal, zentral gelegen am Berliner Hardenbergplatz, wurde 1957 fertiggestellt. Die Bayerische Hausbau Development revitalisiert das Hochhaus als Teil des BIKINI-Ensembles, das sich im Bestand der Schwestergesellschaft Bayerische Hausbau Real Estate befindet, derzeit nachhaltig und ressourcenschonend. Dazu gehören beispielsweise Brandschutzmaßnahmen oder die technische Gebäudeausrüstung. Ziel ist es dabei, dem Gebäude einen neuen Nutzungszyklus zu geben. Vorhandene Bauteile und Baustoffe wurden bewertet, im Gebäuderessourcenpass erfasst und mittels der Madaster-Plattform digitalisiert. Das markante Hochhaus kann so Teil der Kreislaufwirtschaft am Bau im Sinne des Urban Mining werden.



## LAGOT – WUNDERBARE WANDLUNG IN BESTLAGE



Aus Togonal wird Lagot: Der Name steht buchstäblich für die umfassende Konversion der Gewerbefläche der Togonal-Werke in ein modernes und vielfältiges innerstädtisches Wohnquartier. Im Zentrum des neuen Quartiers in München-Bogenhausen steht die denkmalgeschützte Togonal-Villa, die für das Projekt nachhaltig revitalisiert und als Gebäude für Gewerbe und Wohnungen neu konzipiert wurde. Der idyllische Garten rund um die Villa für alle Bewohner macht das Gebäude zum Herzstück des neuen Quartiers. Die große Herausforderung für die Bayerische Hausbau Development war es, um diesen markanten Bau herum auf engstem Raum ein lebendiges neues Quartier mit Wohnhäusern, familiengerechten Townhouses und einem Bürogebäude zu planen. Dass die Bayerische Hausbau diese Herausforderung mit Bravour gemeistert hat, davon zeugen die zahlreichen Preise, die diese Quartiersentwicklung gewonnen hat. Darunter den Ehrenpreis für guten Wohnungsbau und den Fassadenpreis der Stadt München sowie den Deutschen Award für Wohnungsbau.



## BIKINI BERLIN – NEUES LEBEN FÜR EINE ARCHITEKTONISCHE IKONE

Die Waschmaschine, die Goldelse oder auch der Wasserklops: Berlin ist voller Wahrzeichen mit humorvollen Spitznamen. Dazu gehört auch das Gebäudeensemble BIKINI BERLIN, das seinen Namen dem Luftgeschoss über dem zweiten Stockwerk verdankt, das den Breitscheidplatz mit dem Berliner Zoo optisch verbindet. Das BIKINI BERLIN war und ist ein Symbol für Aufbruch. In der Nachkriegszeit kündete das außergewöhnliche Ensemble vom Geist einer neuen Zeit. Nachdem das Ensemble in den neunziger Jahren zusehends verkam, hat die Bayerische Hausbau das denkmalgeschützte Gebäudeensemble wieder auf die Höhe der Zeit gebracht. Nach seiner Revitalisierung steht das BIKINI BERLIN einmal mehr für den Aufbruch in eine neue, nachhaltige Zukunft – mit einer edlen Concept Shopping Mall, modernen Büros, hochwertiger Gastronomie und einem Hotel mit Blick über Berlin. Dabei ist es den Projektentwicklern gelungen, das Areal mit seiner historischen Bedeutung für die City West städtebaulich mit dem angrenzenden Zoo zu verbinden und neue urbane Aufenthaltsqualitäten und Sichtachsen zu schaffen. Das BIKINI BERLIN, heute im Bestand der Bayerischen Hausbau RE, ist wieder „the place to go“ für alle, die in urbanem Flair shoppen, gut essen, flanieren oder im legendären Zoo Palast ins Kino gehen wollen.



Eine architektonische Perle aus Luft, Glas und Stahlbeton: Das BIKINI BERLIN hat nach der Revitalisierung durch die Bayerische Hausbau nichts verloren und viel gewonnen.

# Projekte und Referenzen

Von den Projekten im Portfolio der Bayerischen Hausbau Development gleicht keines dem anderen. Doch eines haben sie alle gemeinsam: Alle Projektentwicklungen betreffen herausragende Gebäude und Bauflächen in besonderen Lagen, die neue Standards in Sachen Städtebau, Quartiersentwicklung, Architektur und Nachhaltigkeit setzen. Darauf bauen wir die Zukunft.



**NOCKHERBERG**  
PROJEKTENTWICKLUNG → [Seite 22](#)



**KARDINAL-FAULHABER-STRASSE 1/  
PRANNERSTRASSE 4**  
PROJEKTENTWICKLUNG → [Seite 28](#)



**THE M.PIRE**  
REFERENZOBJEKT → [Seite 32](#)



**LERCHENAUER FELD**  
PROJEKTENTWICKLUNG → [Seite 34](#)



**DAVANTO**  
REFERENZOBJEKT → [Seite 38](#)



**FREISINGER LANDSTRASSE 40-60**  
PROJEKTENTWICKLUNG → [Seite 40](#)



**DREILINGSWEG**  
PROJEKTENTWICKLUNG → [Seite 44](#)



**FLOW**  
PROJEKTENTWICKLUNG → [Seite 48](#)



**JOSEPH PSCHORR HAUS**  
REFERENZOBJEKT → [Seite 52](#)



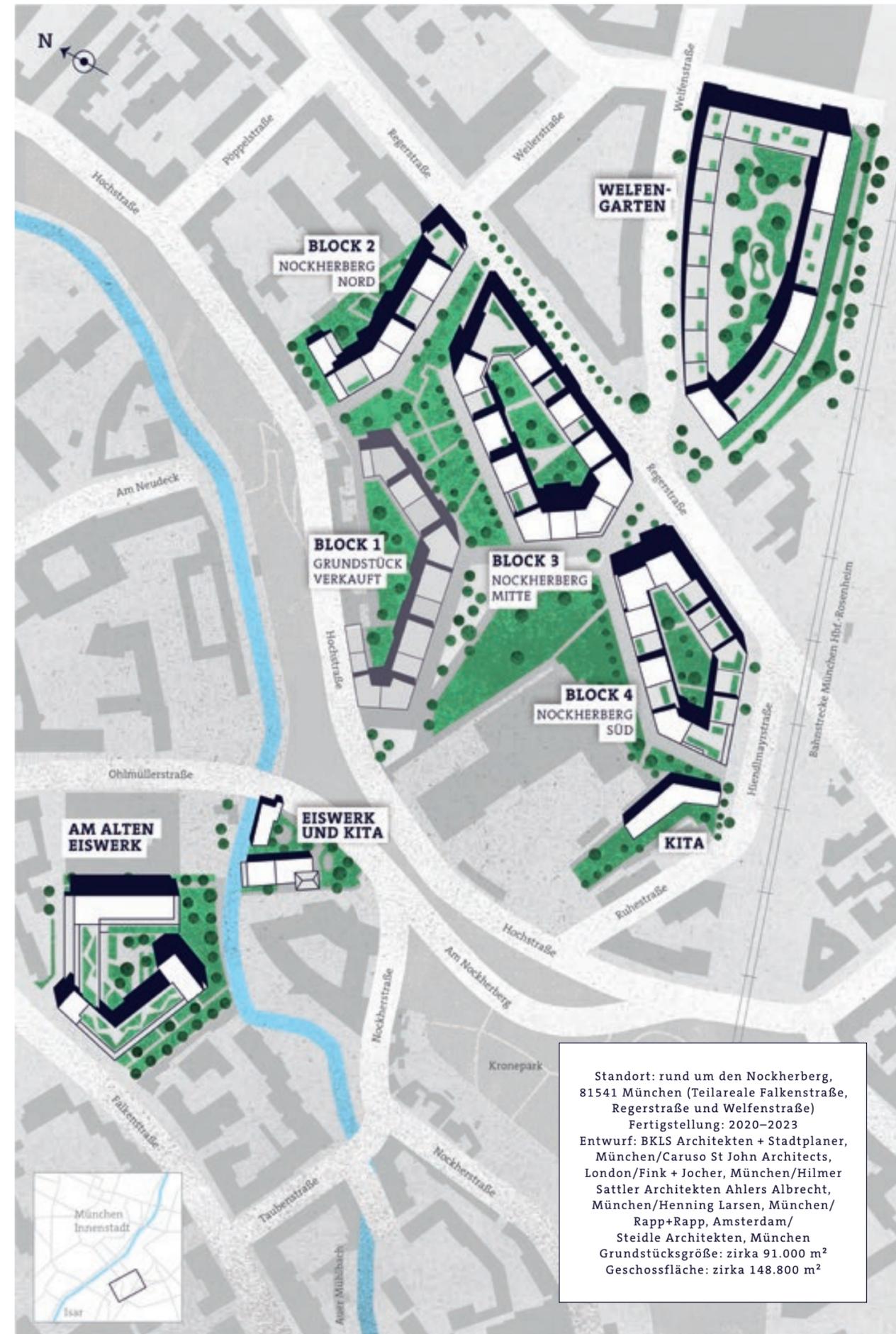
Nockherberg Süd



ARTUR RIEDL  
Leiter Vertrieb

„Damit unsere Kunden die für sie passende Immobilie finden, waren wir beim Nockherberg-Projekt auf allen Vertriebswegen unterwegs. Denn die Möglichkeiten sind gerade bei diesem Projekt vielfältig: Privatleute kauften Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage oder zur Eigennutzung und Family Offices ganze Häuser. Institutionelle Anleger erwarben komplette Bauabschnitte und ein Grundstück wurde an einen anderen Bauträger veräußert. Am Nockherberg zeigt sich: Die Vertriebsmöglichkeiten der Bayerischen Hausbau sind vielseitig und wir können jedem Kaufinteressenten das Richtige bieten.“

Am Alten Eiswerk



Standort: rund um den Nockherberg, 81541 München (Teilareale Falkenstraße, Regerstraße und Welfenstraße)  
 Fertigstellung: 2020–2023  
 Entwurf: BKLS Architekten + Stadtplaner, München/Caruso St John Architects, London/Fink + Jocher, München/Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht, München/Henning Larsen, München/Rapp+Rapp, Amsterdam/Steidle Architekten, München  
 Grundstücksgröße: zirka 91.000 m<sup>2</sup>  
 Geschossfläche: zirka 148.800 m<sup>2</sup>



Sternenhaus

### Urbane Vielfalt statt Gewerbe

Auf den ehemaligen Werksgeländen der Paulaner Brauerei in der Oberen und Unteren Au in München realisierte die Bayerische Hausbau Development jüngst eines ihrer ambitioniertesten Projekte. Auf den bisher versiegelten Gewerbeflächen – die Gesamtfläche von rund 91.000 m<sup>2</sup> entspricht 13 Fußballfeldern – entstanden seit 2017 mehrere Wohngebäude. 1.500 Wohnungen bieten bis zu 3.500 Bewohnern eine Heimat auf einer der letzten neu entwickelten innerstädtischen Flächen. Das Projekt spannt sich über drei Teilareale: den Welfengarten und den Nockherberg in der Oberen Au sowie Am Alten Eiswerk in der Unteren Au. 30 Prozent der Wohnfläche sind gefördert, neben Wohnungen entstehen Flächen für Einzelhandel, Gewerbe sowie vier Kitas und 14.000 m<sup>2</sup> öffentliches Grün. Mit dem Sternenhaus bekam die Nicolaidis YoungWings Stiftung für junge Trauernde eine neue Heimat. Zentrale Anliegen bei der Entwurfsgestaltung waren eine natürliche Einbindung in die umliegenden Viertel und architektonische Abwechslung. An der Gestaltung der jeweiligen Teilareale waren daher stets mehrere Architekturbüros beteiligt. Die Überlegungen zur Neugestaltung der Werksgelände begannen bereits Anfang der zehner Jahre. Mit einem transparenten und offenen Planungsprozess sowie einer intensiven Bürgerbeteiligung ist die Bayerische Hausbau der anfänglichen Skepsis in Bevölkerung und Politik begegnet. Im Rahmen eines zweistufigen Wettbewerbsverfahrens sind zahlreiche Ideen und Anregungen der Bürger in die Entwürfe eingeflossen und haben so zu einem stimmigen Gesamtkonzept geführt. ✕

Welfengarten



## „Ein besonderes Projekt“

Verschiedene Höhen, unterschiedlichste Grundrisse, verschiedenste Fassaden machten das Bauvorhaben Nockherberg so besonders: **Stephan Gries, der einer von sieben Projektmanagern am Nockherberg war, über die Herausforderungen bei Planung und Bau des komplexen Objekts – zum Beispiel, die Dächer zu begrünen.**



STEPHAN GRIES  
Senior Projektmanager

Im größten Teilareal in der Regerstraße wurde jeder Block von drei verschiedenen Architekten gestaltet, kein Haus ist wie das andere. Was ist die große Herausforderung bei so einem Objekt?

**Stephan Gries:** In dem Block, den ich verantworte, gibt es 16 verschiedene Häuser mit 16 verschiedenen Fassaden, jedes Haus hat eine andere Höhe, einen anderen Grundriss, eine andere Aufteilung. Im konventionellen Wohnungsbau hält man die Einheiten eher gleich – hier haben wir, allein in meinem Block, 150 verschiedene Wohnungen. Die planerischen Grundlagen dafür zu legen, ist sehr aufwendig.

#### Wozu diese komplexe Architektur?

**Gries:** Wenn man so ein besonderes Projekt an so prominenter Stelle baut, geht es auch darum, eine Landmarke zu setzen. Durch die vielen verschiedenen Häuser entsteht ein Ensemble, wie man es aus den älteren Stadtteilen kennt. Andere zeitgenössische Wohnungsbaukomplexe sind sehr auf Wohn- und Balkonflächen hin optimiert – da gefällt mir das, was am Nockherberg entsteht, viel besser.

#### Was ist der Schlüssel, damit so ein Projekt gelingt?

**Gries:** Es gibt nicht viele Baufirmen, die so eine Masse an Bauleistungen in so kurzer Zeit bewältigen können. Wir haben uns darauf verständigt, einen Generalunternehmer zu beauftragen, die PORR AG aus Österreich. Das Bestreben der Bauunternehmen ist natürlich erstmal, das Projekt für ihre Arbeit zu optimieren, um einen effizienten Bauablauf sicherzustellen. Als Projektleiter muss ich da immer kontrollieren, dass die Vorgaben der vorigen Planungsphasen auch vollumfänglich umgesetzt werden – entsprechend den anspruchsvollen Qualitätsstandards der Bayerischen Hausbau Development, die ja über Jahre gereift sind.

#### Die Bebauung ist nicht nur abwechslungsreich, sondern auch sehr dicht.

**Gries:** Die hohe Geschossflächenzahl stellte hohe planerische Anforderungen an unsere Landschaftsarchitekten. Wir haben einen Teil des Grüns auf die Dächer transportiert. Jetzt haben wir drei große Dachterrassen, die für alle Bewohner zugänglich sind.

#### Dazu gibt es den öffentlichen, 14.000 m<sup>2</sup> großen Regerpark.

**Gries:** Ja, und die grünen Höfe innerhalb der Blöcke. Auch die Planung der Spielplätze war nicht einfach: Pro Quadratmeter Wohnfläche ist eine bestimmte Anzahl an Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten vorgeschrieben. Aber wir wollten da nicht 34 Schaukelpferdchen und 65 Parkbänke reinstopfen. Also mussten wir Wege finden, die Vorgaben kreativ zu nutzen. Aber wie viel Spielwert haben 200 m<sup>2</sup> Rasen? In der Bayerischen Bauordnung ist das nicht geregelt – in den Gesprächen mit der Lokalbaukommission haben wir jedoch eine gute Lösung gefunden, mit multifunktionalen Spielgeräten und größeren Grasflächen zur freien Entfaltung. ✕





### Modernes Hotel, historischer Charme

Mit der Neuentwicklung des Areals in der Kardinal-Faulhaber-Straße 1 in der Münchner Altstadt entwickelt die Bayerische Hausbau Development eine weitere Vorzeigimmobilie für den Bestand ihrer Schwestergesellschaft Bayerische Hausbau Real Estate. Auf dem 2011 erworbenen Karree im Kreuzviertel, das insbesondere die Fassaden des Neobarockbaus der ehemaligen Bayerischen Staatsbank sowie das Rokokopalais Neuhaus-Preysing umfasst, entsteht ein Hotel im Luxussegment: Deutschlands erstes Hotel der Marke Rosewood in der Kategorie „Fünf Sterne ultra luxury“. Der architektonische Entwurf des Münchner Architekturbüros Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht integriert auf etwa 20.000 m<sup>2</sup> neben 85 Zimmern und 47 Suiten einen Konferenzbereich, ein Restaurant sowie eine Bar und einen zweistöckigen Spa-Bereich. Ein offenes Konzept mit separaten Eingängen lädt neben den Besuchern aus aller Welt auch die Münchner zu einem Besuch ein. Durch die Neuentwicklung erfährt das frühere Büroviertel eine deutliche Belebung und wird zu einem neuen Anziehungspunkt in der Altstadt. ✕

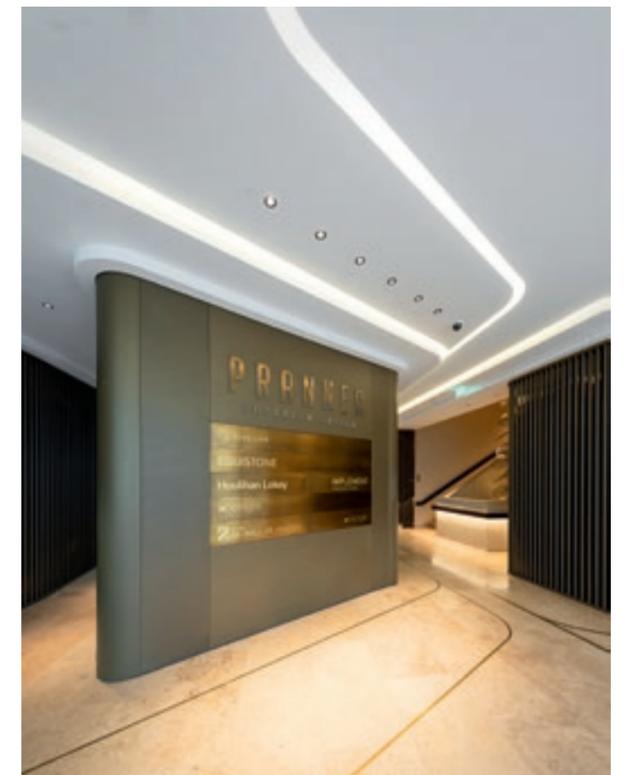
Standort: Kardinal-Faulhaber-Straße 1,  
80333 München  
Fertigstellung: 2023  
Entwurf: Hilmer Sattler Architekten Ahlers  
Albrecht, München/Dippold Innenarchitektur,  
München/Tara Bernerd & Partners, London  
Grundstücksgröße: 3.751 m<sup>2</sup>  
Geschossfläche: zirka 20.000 m<sup>2</sup>



Standort: Prannerstraße 4, 80333 München  
Fertigstellung: 2023  
Entwurf: Diener & Diener Architekten,  
Basel | Berlin  
Grundstücksgröße: 2.170 m<sup>2</sup>  
Geschossfläche: zirka 10.900 m<sup>2</sup>

### Gegensätze ziehen sich an

Die Bayerische Hausbau Development lässt im feinen Münchner Kreuzviertel architektonische Vergangenheit und Gegenwart aufeinandertreffen. Wie so eine Begegnung aussehen kann, zeigt das Geschäftshaus in der Prannerstraße, das unmittelbar an das Palais Neuhaus-Preysing anschließt, das Teil des Hotels Rosewood Munich ist. Das PRANNER nimmt die Struktur des historischen Palais und der angrenzenden Fassaden auf, spricht aber mit seiner zurückhaltenden und doch bewegten Natursteinfassade eine eigene architektonische Sprache. Auf sechs Geschossen gruppieren sich großzügige Büroflächen und Einzelhandelsflächen um einen idyllischen Innenhof. Stein, Glas, Metall, Messingakzente und Eichenholz bilden den Materialkanon, der sich auch in der Innenarchitektur des Foyers und der Büroetagen wiederfindet. ✕



**New Work auf 23 Etagen**

Der fast 85 m hohe Skyline Tower mit dem markanten Vordach ist eine Landmarke im Münchner Norden. Das für seine nachhaltige Bauweise von der DGNB zertifizierte Hochhaus ist Teil der Parkstadt Schwabing und wird gerade zu einem Multi-Tenant-Objekt umgebaut und aufgewertet.

Standort:  
Marcel-Breuer-Straße 4–12,  
80807 München  
Fertigstellung: 2010  
Entwurf: Murphy/Jahn  
Architects, Chicago  
Zertifizierung:  
DGNB Platin (2012)  
Grundstücksgröße:  
13.800 m<sup>2</sup>  
Geschossfläche: 44.100 m<sup>2</sup>  
Im Bestand der  
Bayerischen Hausbau RE



## Beeindruckende Dimensionen

**Baurechtschaffung im großen Stil:** Auf dem 23 ha großen Lerchenauer Feld entsteht im Münchner Stadtteil Feldmoching ein neues Wohnquartier, an dem die Bayerische Hausbau Development als eine von drei Projektpartnerinnen beteiligt ist. Projektentwickler Maximilian Schnizer begleitet das Vorhaben.

**Was macht das Projekt am Lerchenauer Feld so speziell?**

**Maximilian Schnizer:** Projekte zur Baurechtschaffung dieser Größenordnung sind bei der Bayerischen Hausbau Development nicht ungewöhnlich. In der Innenstadt haben wir beispielsweise bis 2023 das Nockherberg-Projekt realisiert. Doch hier am Lerchenauer Feld in Feldmoching sind die Fläche, die notwendige Infrastruktur und die Anzahl der Wohnungen in Ausmaß und Umfang noch größer als am Nockherberg. Entsprechend groß sind die Herausforderungen.

**2023 wurde der Bebauungsplan vom Stadtrat verabschiedet. Wie sah und sieht die Arbeit am Projekt aus?**

**Schnizer:** Sie ist nach wie vor komplex. Nach dem Satzungsbeschluss war ein weiterer Schritt in dem baurechtlichen Verfahren nötig. Das sogenannte Umlegungsverfahren regelt die Bodenueordnung auf der Fläche, sodass für unsere Zwecke geeignete Grundstücke ausgewiesen werden können. Der Umlegungsplan ist zum März 2024 in Kraft getreten, damit ist ein weiterer großer Schritt getan. Derzeit wird außerdem die Erschließung des

Lerchenauer Felds mit Straßen, Plätzen und Grünflächen geplant. Diese sollen ab Ende 2024 schrittweise umgesetzt werden. Die Bayerische Hausbau Development realisiert die schönsten Baufelder mit dem Grünzug im Westen sowie ein ruhiges und sehr grünes Baufeld im Norden.

**Durchschnittlich ist die Projektentwicklung am Lerchenauer Feld nicht, es gibt einige spezielle Anforderungen an das Quartier ...**

**Schnizer:** Das stimmt. Vor Ort sollen ja nicht nur bis zu 1.650 Wohnungen entstehen, sondern auch eine umfangreiche soziale Infrastruktur wie Jugend- und Seniorenzentren. Hinzu kommt ein Schulcampus mit Gymnasium, Grundschule und Sportstätten, außerdem haben wir ein nachhaltiges Energiekonzept sowie ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Diese Ansprüche machen die Planung kompliziert, aber das spätere Viertel auch sehr lebenswert. Das Lerchenauer Feld wurde als erstes Quartier in München von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.) mit einem Vorzertifikat in Gold ausgezeichnet.

**Was verbirgt sich hinter dem Mobilitätskonzept?**

**Schnizer:** Das Bebauungsplanverfahren zum Lerchenauer Feld ist das erste mit privaten Bauherren in München, bei dem ein Mobilitätskonzept in dieser Größe und Genauigkeit erarbeitet und umgesetzt wurde. Das Lerchenauer Feld ist als „Quartier der kurzen Wege“ geplant: Alle Orte werden über ein sicheres und komfortables Fuß- und Radwegenetz erreichbar sein. Was das Fahrrad im Lerchenauer Feld an Platz gewinnt, soll das Auto verlieren. Anstatt rechnerisch 1,0 Parkplätze pro Wohnung werden im neuen Quartier nur 0,56 pro Wohneinheit geschaffen. Der Anteil der mit dem Auto zurückgelegten Wege soll bei nur 20 Prozent liegen.

**Großprojekte sind nicht unumstritten, insbesondere in einem dörflich geprägten Viertel wie Feldmoching ...**

**Schnizer:** Dass es auf dieser zentralen, un bebauten Fläche unweit des alten Feldmochinger Dorfkerns zu einer Entwicklung kommt, überrascht vor Ort niemanden. Schon in den neunziger Jahren gab es Vorschläge, auf dem Lerchenauer Feld Wohnungen zu errichten. Diese Pläne hatten sich dann aber zerschlagen. Selbstverständlich spüren wir aber eine gewisse Skepsis bei den Bürgern in Anbetracht der Entwicklung. Aber wir haben von Anfang an versucht, mit Transparenz und der Möglichkeit zur Beteiligung diese Skepsis abzubauen. Ohne Bürgerbeteiligung sind Projekte in dieser Größenordnung gar nicht möglich. Ich glaube, dass wir nun auf einem guten Weg sind, ein sehr lebenswertes und zeitgemäßes Quartier zu schaffen, das für Feldmoching und seine Bürger keine Belastung, sondern eine Bereicherung darstellt. ✕



**MAXIMILIAN SCHNIZER**  
Projektentwickler



Standort: zwischen Lerchenauer Straße, Lerchenstraße und Ponkratzstraße, 80995 München  
Baubeginn Quartier 2024,  
Baubeginn Bayerische Hausbau Development 2025  
Zertifizierung: DGNB Gold Vorzertifikat  
Grundstücksgröße: zirka 230.000 m<sup>2</sup>  
Geschossfläche: zirka 60.000 m<sup>2</sup> (Anteil BHG),  
zuzüglich Flächen Projektpartner

### Quartiersentwicklung mit Bedacht

Die U-Bahn im Osten, der Feldmochinger Ortskern im Norden, im Westen Seen und im Süden die Münchner Innenstadt: Das Lerchenauer Feld zeichnet sich durch seine gute Lage aus. Auf der heute landwirtschaftlich genutzten, 23 ha großen Fläche soll in den kommenden Jahren ein neues Wohnquartier entstehen. Die zwei Grundbesitzer arbeiten zusammen, um das Lerchenauer Feld zu entwickeln: die Landeshauptstadt München sowie die Wohn Park Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG, ein Joint Venture der Bayerischen Hausbau Development und der Concept Bau. 2019 wurde ein landschaftsplanerischer und städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der Entwurf des Gewinners ist Basis für die künftige Entwicklung. Dieser Entwurf schafft eine gelungene Verbindung zwischen der dichten Münchner Innenstadt und dem dörflichen Charakter Feldmochings. Mit seinen geschwungenen Straßen, typischen Münchner Wohnhöfen und viel Grün entstehen spannende und lebenswerte Stadträume. ✕



**Perfekt am Eck**

Das DAVANTO oberhalb der Theresienwiese ist die ideale städtebauliche Ergänzung zum benachbarten Forum Schwantalerhöhe. Das Geschäftshaus begeistert durch eine extravagante Glasfassade und großzügige Dachgärten. Mit dem dort gesammelten Regenwasser werden die Pflanzen der umliegenden Freianlagen wassersparend versorgt.

Standort: Gollierstraße,  
80339 München  
Fertigstellung: 2023  
Entwurf: Allmann Wappner,  
München  
Grundstücksgröße:  
zirka 12.600 m<sup>2</sup>  
Geschossfläche:  
zirka 9.100 m<sup>2</sup>  
Im Bestand der  
Bayerischen Hausbau RE





## Nachhaltigkeit, Natur und neuer Treffpunkt

München war und ist geprägt von seinen vielen Bächen, die sich entlang der Isar durch die Stadt ziehen. Einer von ihnen ist der Garching Mühlenbach, der durch den Stadtteil Freimann im Norden der Landeshauptstadt fließt und an dessen Ufer sich viel Natur erhalten hat. Dort, zwischen der Freisinger Landstraße und dem Garching Mühlenbach, entsteht nachhaltiger, urbaner Wohnraum, das Bebauungsplanverfahren soll 2024 abgeschlossen sein. Die Bayerische Hausbau Development plant nördlich und südlich eines neuen Quartiersplatzes, an dem Gastronomie, Einzelhandel und Sportangebote vorgesehen sind, Wohngebäude mit mehr als 600 Wohnungen. Die kompakte Bauweise schützt unversiegelte Flächen, auf der gegenüberliegenden Seite des Garching Mühlenbachs entsteht auf über Jahrzehnte nicht zugänglichen Flächen ein großzügiger neuer Park. Nachhaltig und grün wird auch die Wärmeversorgung des neuen Quartiers: Dank vor Ort vorhandener Energiequellen wird die Wärmeversorgung des Wohnquartiers CO<sub>2</sub>-neutral. ✕

Standort: Freisinger Landstraße 40-60,  
80939 München  
Fertigstellung: noch offen  
Entwurf: zillerplus Architekten und  
Stadtplaner, München, und grabner huber lipp  
landschaftsarchitekten und stadtplaner, Freising  
Zertifizierung: DGNB Gold Vorzertifikat  
Grundstücksgröße: zirka 120.000 m<sup>2</sup>  
Geschossfläche: zirka 65.000 m<sup>2</sup>



**KARL ALEXANDER HÄFELE**  
Senior Projektentwickler  
**JULIAN LILL**  
Senior Projektmanager

## Zu neuer Blüte

Ein Neubauprojekt am Bachlauf, zwischen alten Bäumen und neu gesäten Wildwiesen: die Projektverantwortlichen Karl Alexander Häfele und Julian Lill über den Bau einer Tiefgarage unter Rosskastanien, die Umsiedlung von Fledermäusen und die Nutzung einer natürlichen Klimaanlage.

**In dem Projektgebiet bleiben viele alte Bäume erhalten – wurde das Quartier um sie herumgeplant?**

**Julian Lill:** Der Baumbestand war maßgeblich bei der Erarbeitung des Entwurfs. Das war schon eine Herausforderung. Die Tiefgarage zum Beispiel wurde so geplant, dass die Verankerungen die Wurzeln nicht verletzen.

**Von welchen und wie vielen Bäumen sprechen wir?**

**Karl Alexander Häfele:** In dem Projektgebiet stehen etwa 3.000 Bäume: Hainbuchen, Rosskastanien, Spitzahorne, Eschen, Schwarzkiefern. Viele davon sind über 20 m hoch, eine Kastanie beispielsweise hat einen Stammumfang von über 3 m.

**Lill:** In einem Gutachten haben wir den Baumbestand untersuchen lassen. Dabei zeigte sich, welche Bäume erhaltenswert sind – und dass sie durch unser Bauvorhaben nicht gefährdet sind. Neben ihrer Bedeutung für den Umweltschutz haben sie natürlich auch einen hohen Wert für die Bewohner.

**Häfele:** Unter einer alten Buche oder Kastanie zu sitzen, hat eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Bäume sorgen für Verschattung und Kühlung, auch für die Gebäude. In Zeiten, in denen die Sommer immer heißer werden, gewinnt dieses Thema zunehmend an Relevanz. In den meisten Neubaugebieten mit vornehmlich Jungpflanzen kann das nur schwer von Beginn an realisiert werden.

**Werden auch Bäume gefällt?**

**Lill:** Wenige. Für das südliche Planungsgebiet haben wir schon konkrete Zahlen: Von 950 Bäumen werden wir etwa 100 fällen – und dafür 150 neue pflanzen. Am Ende werden wir insgesamt mehr Bäume haben als zuvor.

**Häfele:** Unsere Untersuchungen haben zudem gezeigt, dass manche der vorhandenen Baumarten, wie die Sibirische Lärche, nur schwer mit Hitze und Trockenheit zurechtkommen. Daher werden wir vor allem heimische, klimaresiliente Bäume pflanzen.

**Welche Tierarten gibt es in dem Projektgebiet?**

**Lill:** Im Rahmen der Untersuchung zur Biodiversität wurden viele schützenswerte Vogelarten nachgewiesen, darunter Grünspechte, Turmfalken, Mäusebussarde, sogar Eisvögel. Auch Bisspuren von Bibern wurden gefunden. Das Grundstück liegt am Garching Mühlenbach, früher war da mal ein Naturbad, das dann komplett verwilderte. Da standen noch einige kleine, zugewucherte Hütten, in denen Fledermäuse leben. Die werden nun in Fledermauskästen im südöstlichen Teil des Parks umgesiedelt.

**Was geschieht mit dem Bach?**

**Lill:** Im Moment ist das ein Kanal, links und rechts eine Spundwand. Wir wollen den Bach renaturieren, mit flachen Uferzonen, wo Vögel trinken können und sich vielleicht Amphibien ansiedeln.

**Im nördlichen Planungsgebiet bauen Sie auf einem ehemaligen Landschaftsschutzgebiet. Wie schaffen Sie dafür Ausgleichsflächen?**

**Häfele:** Im südlichen Teil gab es eine versiegelte Fläche, eine ehemalige Tennisanlage. Dort legen wir eine heimische Blühwiese an, die Insekten anlockt. Mit dem angrenzenden Park wird das ein zusammenhängendes Biotop. Am Ende wird das neue Quartier zu zwei Dritteln aus unversiegeltem Grün bestehen – das ist schon sehr ungewöhnlich.

**Grün, das vorher jahrelang nicht zugänglich war.**

**Häfele:** Das Grundstück war lange Zeit für die Bevölkerung nicht zugänglich. Nun schaffen wir dort einen neuen, öffentlichen Park.

**Lill:** Von der Bebauung im Westen soll eine Brücke über den Bach in die öffentlichen Grünanlagen führen. Das Quartier wird in die Nachbarschaft integriert, das ganze Viertel aufgewertet.

**Nicht nur Pflanzen und Tiere wurden bei der Planung berücksichtigt, sondern auch Winde.**

**Häfele:** Wir befinden uns in der Münchner Schotterebene, die von Maisach im Nordwesten bis nach Weyarn im Südosten reicht. An Sommertagen zieht die Luft da relativ warm hindurch, steigt an den Bergen auf, kühlt ab und fällt dann zurück. So kommt nachts kalte Luft in die Stadt, was wie eine natürliche Klimaanlage wirken kann. Durch die übliche Blockrandbebauung werden diese Windkorridore oft blockiert. Wir haben daher bereits bei der Planung darauf geachtet, dass die Baukörper in Form und Ausrichtung möglichst winddurchlässig angeordnet sind und somit das Quartier diesen Effekt besser nutzen kann. ✕





## Ein Quartier mit guten Verbindungen

München wächst. Wie das auf sozial- und umweltverträgliche Weise geschehen kann, zeigt die geplante Quartiersentwicklung am Dreilingsweg. Das zirka 13 ha große Areal wird von der Bayerischen Hausbau Development und der Landeshauptstadt gemeinsam entwickelt. Leitgedanke dieser Quartiersentwicklung ist eine Philosophie der Offenheit und der guten Verbindungen. Die Verbindung zwischen alter und neuer Nachbarschaft, zwischen Bebauung und Landschaft, zwischen neuen und alteingesessenen Bewohnern. Ausgangspunkt des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Siegerentwurfs ist ein sechszügiges Gymnasium, das im Münchner Nordwesten bislang fehlt. An den Schulcampus schließt ein offener Platz an, der ein Ort der Begegnung und zugleich die Schnittstelle zwischen dem Bestand und dem Neubaugebiet sein soll. Die von beiden Seiten an den Schuleingang anschließenden U- und L-förmigen Häuserblöcke mit 1.200 neuen Wohnungen öffnen sich zur bestehenden Bebauung – eine architektonische Willkommensgeste. Ein dichtes Netz aus Straßen, Fuß- und Radwegen sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr verknüpfen das neue Quartier mit der unmittelbaren Umgebung und der Stadt im weiteren Sinne. Die nachhaltige Bauweise und ein besonderes Energiekonzept knüpfen wiederum die Verbindung in die klimaneutrale Zukunft einer im guten Sinne gewachsenen Stadt. X

Das Gebiet liegt im Münchner Nordwesten.  
Billigung des Bebauungsplans:  
voraussichtlich 2026  
Entwurf: MLA+ und Lohrengel Landschaft  
Grundstücksgröße: zirka 135.000 m<sup>2</sup>  
Davon zirka 46,3% Bayerische Hausbau Development und 53,7% Landeshauptstadt München

„Ein Alleinstellungsmerkmal des neuen Quartiers am Dreilingsweg ist die Konzeption der Energieversorgung. Die Wohnbebauung und der Schulcampus sollen nicht über Fernwärme, sondern über ein eigenes Nahwärmenetz versorgt werden. Aufgrund der geologischen Voraussetzungen im Münchner Nordwesten können wir für das Gebiet unterirdische Energiequellen mittels Erdsonden erschließen. Photovoltaikanlagen auf den Dächern erzeugen grünen Strom.“







### Innovationen inklusive

Die Bayerische Hausbau Development realisiert zusammen mit dem Hamburger Projektentwickler MATRIX im Rahmen eines Joint Ventures einen neuen, zeitgemäßen Bürocampus in der Hansestadt: FLOW. Das Ensemble an der Deelböge im beliebten Viertel Alsterdorf entsteht nach Entwürfen des Büros Tchoban Voss. Die Anordnung der Gebäude öffnet den Campus über eine Promenade zum Alsterlauf, an das Grundstück grenzt der Tarpenbekpark an. Attraktive Außenbereiche aus halboffenen Höfen verbinden sie zu einem Ensemble und laden zum Verweilen und Arbeiten ein. FLOW wird zu einem New Work-Campus, in dem auf neue Herausforderungen der Arbeitswelt eingegangen wird: Die Projektpartner werden viele innovative Ansätze in und um die Gebäude verwirklichen, etwa mit Blick auf die Konnektivität, die Arbeitsatmosphäre oder die Mobilität. Auch die ökologische Qualität ist dank Gründächern, intensiver Bepflanzungen der Höfe sowie der Wiederherstellung eines Biotops hoch. Fertiggestellt werden sollen die Gebäude im zweiten Quartal 2025. ✕

Standort: Deelböge, 22297 Hamburg  
 Fertigstellung: Ende 2024  
 Entwurf: Tchoban Voss Architekten, Hamburg  
 Grundstücksgröße: zirka 12.600 m<sup>2</sup>  
 Mietfläche: zirka 23.600 m<sup>2</sup>  
 Zertifizierung: LEED Gold



ANDREAS WIELAND  
Senior Projektentwickler

„Wir leben in bewegten Zeiten. Dem muss auch die Architektur Rechnung tragen. Unser oberstes Ziel war es deshalb, mit dem FLOW einen Workcampus zu schaffen, der heute und auch in Zukunft Bestand hat. Ausschlaggebend dafür ist ein umfassendes Nachhaltigkeitskonzept, das ein LEED-Zertifikat in Gold erhalten wird. Die hohe ökologische Qualität wird durch begrünte Fassaden, intensive Bepflanzungen der Höfe sowie die Wiederherstellung eines Biotops unterstrichen.“



„Dem FLOW liegt eine BIM-basierte Planung zugrunde. Die digitale Arbeitsweise mit dem Building Information Modeling hat Vorteile im Planungsprozess und in der Bauausführung: So konnten wir beispielsweise 3-D-Scans des Rohbaus mit dem digitalen Modell abgleichen und so Mängel und Abweichungen frühzeitig erkennen. Außerdem sind alle Gebäudedaten des FLOW in seinem digitalen Zwilling vereint. Das wird den späteren Betrieb wesentlich erleichtern.“



GERNOT SCHRECKER  
Senior Projektmanager



**Markant in München**  
 Das Joseph Pschorr Haus hat das Bild der Münchner Innenstadt verändert. Mit seiner gefalteten Fassade gehört die mischgenutzte Immobilie längst fest zum Ensemble der Fußgängerzone. Was man von vorn nicht sieht: den begrünten Lichthof in Kaleidoskop-Optik und die besonders nachhaltige Bauweise.

Standort:  
 Neuhauser Straße 19–21/  
 Eisenmannstraße 3,  
 80331 München  
 Fertigstellung: 2013  
 Entwurf:  
 Kuehn Malvezzi, Berlin  
 Grundstücksgröße:  
 4.984 m<sup>2</sup>  
 Geschossfläche: 22.909 m<sup>2</sup>  
 Im Bestand der Bayerischen  
 Hausbau RE

# Kontakt

## BAYERISCHE HAUSBAU GMBH & CO. KG

Zugspitzstraße 7  
82049 Pullach im Isartal  
T +49 89 358300-0  
info@hausbau.de

## ANKAUF MÜNCHEN

Thomas Weingartner  
T +49 89 358300-0  
ankauf@hausbau.de

## KOMMUNIKATION UND MARKETING

Oliver Gruß  
T +49 89 358300-110  
presse@hausbau.de

## VERTRIEB

Artur Riedl  
T +49 89 358300-250  
wohnen@hausbau.de

## NIEDERLASSUNG HAMBURG

Zirkusweg 1–3 (Zugang Zirkusweg 3, 3. OG)  
20359 Hamburg  
T +49 40 414251-0  
hamburg@hausbau.de

## ANKAUF HAMBURG

Matthias Reuner  
T +49 40 414251-0  
ankauf@hausbau.de

## IMPRESSUM

Herausgeber  
Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG  
Zugspitzstraße 7  
82049 Pullach im Isartal  
T +49 89 358300-0  
info@hausbau.de  
Schörghuber Unternehmensgruppe

## Bildrechte

Titel: Peter Neusser  
Porträts Seite 2–5, 16, 17, 42, 47, 51: Regina Recht  
Seite 7: Matthias Ziegler  
Seite 13 oben: Stefan Müller-Naumann  
Seite 15 unten, Seite 28/29, 30: Stefan Müller  
Seite 20/21: Stefan Müller, VIZE, MLA+,  
Bayerische Hausbau/MATRIX Immobilien  
Seite 34/35, 37: VIZE  
Seite 44/45, 37: MLA+  
Seite 48/49: Bayerische Hausbau/MATRIX Immobilien

## Illustrationen:

Seite 9: Bayerische Hausbau Real Estate  
Seite 25, 37, 42, 47: Michael Paukner

Konzept, Design, Redaktion  
Anzinger und Rasp Kommunikation GmbH, München

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Publikation die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Das Papier für den Umschlag und den Broschüreenteil ist Cradle to Cradle Certified® in der Stufe Bronze. Cradle to Cradle Certified® ist ein eingetragenes Markenzeichen des Cradle to Cradle Products Innovation Institute.



