

**Richtfest für Büro- und Geschäftshaus H2O:****Nachhaltig und individuell:  
Eine Immobilie setzt Maßstäbe  
für neuen Münchner Bürostandort**

*Münchens zweiter Bürgermeister Josef Schmid und der Fraktionsvorsitzende im Stadtrat, Alexander Reissl, haben der WÖHR + BAUER GmbH auf dem Richtfest des H2O zur erfolgreichen Realisierung des Projekts gratuliert. Direkt am Olympiapark gelegen, überzeugt die Immobilie mit sympathischer Architektur, nachhaltiger Ausstattung und hervorragender verkehrlicher Anbindung. „Die Immobilie greift wichtige Münchner Werte auf, für die idealtypisch auch der Olympiapark steht: Innovationsfreude, verantwortungs-bewusster Umgang mit der Natur und nutzerfreundliche Urbanität“, sagte Josef Schmid anlässlich des Richtfestes.*

Bei der Konzeption der Büroimmobilie H2O standen die Gesichtspunkte der Nachhaltigkeit von Beginn an im Vordergrund, erläuterte Wolfgang Roeck, Geschäftsführer der WÖHR + BAUER GmbH, in seiner Rede. Das Gebäude sei nach neuesten technischen Standards geplant und mit LEED Gold vorzertifiziert. Als Projektentwickler sehe er sich in der Verantwortung, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, natürliche Ressourcen bei der Realisierung von Immobilien zu schonen. Das Gleiche gilt für die spätere Nutzung der Gebäude. Ein nützlicher Effekt dieses Ansatzes sei, dass die Immobilie für künftige Mieter an Attraktivität gewinne. „Durch den geschickten Einsatz von Geothermie und moderner Dämmsysteme können 50 Prozent des Heizenergiebedarfs und 70 Prozent des Kühlenergiebedarfs regenerativ über Grundwasser abgedeckt werden“, erläuterte Roeck. In der Grundausstattung erhalte der Nutzer eine Büroraumkühlung mittels Baukerntemperierung. Im Winter werde die Energie des Grundwassers zur Beheizung verwendet. Eine mechanische Be- und Entlüftung der straßenseitigen Bürobereiche an der Moosacher Straße, verbunden mit einer schalldämmenden Doppelfassade, verbessere zusätzlich das Raumklima.

Der nachhaltige Ansatz hat sich bewährt. Bereits im Rohbau ist ein Viertel der Büroflächen vermietet. Bis Ende September geht man von einem Vermietungsstand in Höhe von 50 Prozent aus. Im Erdgeschoß kann man bereits heute nur noch die Hälfte der Räume anbieten. Aufgrund der individuell nutzbaren Flächen mit unterschiedlichsten Ausstattungsoptionen besteht eine große Vielfalt an Mietern. Mitte 2016 sollen die ersten Unternehmen in die Immobilie einziehen. Zu dem breiten Spektrum der Nutzer gehören namhafte Beratungsagenturen, Firmen aus dem automotive Bereich, Immobilienunternehmen und Autohersteller.

Das Gebäude ist die erste Büroimmobilie des neuen Bürostandorts im Münchner Norden. Die Entwicklung des H2O zeigt, dass das Areal an der Moosacher Straße begehrt ist. Mieter wissen die verkehrstechnisch hervorragend erschlossene Lage zu schätzen – mit direkten Anbindungen an den Mittleren Ring und zu den Autobahnen. Die neue U-Bahn-Station „Oberwiesenfeld“ liegt direkt am Gebäude, mit Verbindung zur Flughafen-S-Bahn, zum Hauptbahnhof und in das Olympia-Einkaufszentrum.

Wolfgang Roeck unterstrich die Attraktivität des Standortes: „Wir haben hier ein Areal, das für den Wirtschaftsstandort München noch viel Potenzial birgt. Durch die zahlreichen Unternehmen aus der Automobilbranche und den benachbarten Stammsitz des Weltmarktführers für Bremssysteme bin ich zuversichtlich, dass hier noch viele spannende Produkte ‚Made in Munich‘ auf den Weg gebracht werden.“

Alexander Reissl, Fraktionsvorsitzender im Stadtrat, lobte die Zusammenarbeit mit dem Projektentwickler: „Mit dem Projekt hat WÖHR + BAUER erneut bewiesen, dass man ein gutes Händchen für erfolgreiche Standorte hat“, so Reissl.

„Es ist uns gelungen, durch die Qualität der Entwicklung und die Qualitäten des Gebäudes auch bei den Nutzern eine herausragende Qualität zu gewinnen“, so Roeck. Der hohe Vermietungsgrad zeigt, dass insbesondere auch das ganzheitliche Angebot der Immobilie überzeugt: Das H2O bietet neben hoher Energieeffizienz durch schadstofffreie Baumaterialien, moderne Architektur mit multifunktionaler Raumaufteilung und attraktive Außenanlagen ein überdurchschnittliches Angebot.

Wenn die Immobilie 2016 fertig ist, sind die Grünanlagen des Landschaftsparks und die Infrastrukturangebote der benachbarten Wohnanlagen weitgehend fertig gestellt. Wolfgang Roeck betonte, dass die Nutzer der Immobilie von den Aktivitäten im Umfeld stark profitieren. „Wir freuen uns, dass der Anspruch einer wirklich nachhaltig ausgerichteten Immobilie dank der Entwicklung des Umfelds jetzt über die traumhafte Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinaus sogar bis hin zur Nahversorgung und Kinderbetreuungsplätzen reicht“, sagte Roeck.

## **H2O – Hintergrund**

Das H2O ist eine Büroimmobilie, die größtmögliche Effizienz mit hohen architektonischen Ansprüchen vereint. Durch die flexibel teilbare Büroflächen gewinnen Mieter optimale Raumnutzung. Ob Einzel-, Kombi- oder Großraumbüros auf einer oder mehreren Etagen – die Wünsche zukünftiger Mieter werden passgenau realisiert.

Das siebengeschossige Gebäude eignet sich durch Flächen ab 250 Quadratmetern für Startups ebenso wie für Unternehmen, die 20.000 Quadratmeter benötigen. Eine individuelle Büroraumgestaltung ist selbstverständlich, genauso wie eine CAT 6 Verkabelung in jeder Mieteinheit und moderne Arbeitsplatzbeleuchtung mit tageslichtabhängiger Steuerung und Präsenzmeldern.

Nebenkosten für den Energie- und Wasserverbrauch reduziert das H2O auf ein Minimum. Durch die Nutzung der oberflächennahen Geothermie verursachen Heizung und Kühlung kaum Kosten. Mit seinem hohen Anspruch an Nachhaltigkeit wird die Immobilie dem Konzept des urbanen und naturnahen Arbeitens gerecht. Das Gebäude ist gemäß LEED mit dem Level Gold vorzertifiziert. Viel Grün mit attraktiven Aufenthaltsflächen und die gelungene Integration des Elements Wasser verleihen dem H2O seine besondere Identität. Das Zusammenspiel von Glas, Licht und Natur macht das H2O zur Marke mit hohem Identifikationswert.

Das Gelände nördlich des Olympiaparks erlebt seit Jahren einen deutlichen Aufschwung. Knorr-Bremsen realisierte neben dem derzeit im Bau befindlichen Forschungszentrum bereits ein neues Technologiezentrum und ein Parkhaus. Auch das Vier-Sterne-Hotel von Leonardo ist auf einem der ehemaligen Unternehmensgrundstücke der Knorr Bremse gebaut worden. Zudem entsteht im Umfeld ein neues Wohnquartier mit viel Infrastruktur.

## **H2O – Fakten**

Investor und Projektentwickler: WÖHR + BAUER GmbH  
Bruttogrundfläche: ca. 20.100 Quadratmeter  
Fertigstellung: Mitte 2016  
Mietflächen: ab 280 Quadratmetern

## **Über WÖHR + BAUER**

WÖHR + BAUER plant, entwickelt und realisiert anspruchsvolle Immobilien im urbanen Umfeld. Stadthäuser, Bürogebäude, Einzelhandelsimmobilien und Tiefgaragen mit komplexen Anforderungen sind eine besondere Stärke des 1991 gegründeten Unternehmens, das aktuell unter anderem die Rechte am heutigen FINA Parkhaus im Herzen der Münchner Altstadt erworben hat und die städtebauliche Entwicklung des Areals mit der Verlagerung der Stellplätze in die Thomas-Wimmer-Ring-Tiefgarage am Münchner Altstadttring umsetzt.

Die besondere Qualität der Ergebnisse belegen auch zahlreiche Auszeichnungen: Unter anderem wurde Der Angerhof im Herzen Münchens für den MIPIM-Award in der Kategorie Business Centers nominiert und die Tiefgaragen bereits des Öfteren zu den besten Tiefgaragen der Republik gekürt.

## **Ansprechpartner für die Presse**

Fabian Häusler  
Tel.: 089 / 92 20 90 31  
Fax.: 089 / 92 20 90 50  
E-Mail: haeusler@woehrbauer.de

text:bau.com – Agentur für Medien und Kommunikation  
Marco Eisenack  
Tel.: 089 / 21 66 50 55  
Fax.: 089 / 21 66 50 56  
E-Mail: presse@woehrbauer.de