

Projekt aer
Konversion einer in die Jahre gekommenen Gewerbefläche

**Ergebnisse der zweiten Phase des
städtebaulichen und landschaftsplanerischen
Wettbewerbs für das Areal an der Fritz-Schäffer-
Straße 9 in München-Neuperlach**

Pressemappe

zur Pressekonferenz
am 19.06.2023
16:00 Uhr

Ansprechpartner für die Presse:

Philipp Heimerl
Hendricks & Schwartz GmbH
Tel: +49 89 23685-395
Mob: +49 174 2673835
Mail: ph@hendricks-schwartz.com



INHALT

- **Pressemitteilung**
- **Über Hines**
- **Wettbewerbsteilnehmer**
- **Daten und Fakten**

Zweite Phase des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs für das aer erfolgreich abgeschlossen


München, 19.06.2023 Nachdem im Dezember 2022 der Siegerentwurf für das aer in der Fritz-Schäffer-Straße 9 in München-Neuperlach gekürt wurde, konnte ab Januar 2023 der nächste Schritt gestartet werden. In der kooperativen Workshopphase arbeiteten die vier Preisträger gemeinsam am Entwurf von Site Practice und ZUS, um die Planungen weiterzuentwickeln und die vorhandene Qualität mit den jeweiligen Ansätzen der anderen drei Preisträger, pool Architekten, Robert Neun TM und Mad Arkitekter weiter zu erhöhen.

Die Fortschreibung des Planungsstands erfolgte dabei in der Form, dass Site Practice und ZUS für das Gesamtkonzept und die Freiraumplanung sowie drei der Gebäude verantwortlich waren. Die anderen Büros arbeiteten jeweils an zwei der weiteren neun vorgesehenen Bauten.

In dieser Phase des Wettbewerbs wurde, außer der Festlegung auf eine Variante für das Haus „Fritz 6“, keine formelle Abstimmung durchgeführt. Durch die kooperative Fortentwicklung des ursprünglichen Planungsgedankens in Rückspiegelung mit der Jury konnte jedoch eine wichtige Vorarbeit für die Erstellung eines Masterplans und das Bebauungsplanverfahren geleistet werden.

Die Wettbewerbsergebnisse aller eingereichten Arbeiten werden eine Woche lang, von Montag, den 19. Juni, bis Freitag, den 23. Juni 2023, vor Ort im shaere öffentlich präsentiert. Die Ausstellung wird in dieser Zeit täglich von 10 bis 18 Uhr geöffnet sein. Darüber hinaus wird im September eine weitere Ausstellung in den Räumen des Planungsreferats stattfinden.

Der Wettbewerb wurde im Auftrag der Hines Immobilien GmbH in ihrer Funktion als Projektentwickler ausgelobt, in Kooperation mit der Landeshauptstadt München. Eigentümer der Immobilie ist die HEVF 2 Fritz 9 S.à r.l, die Teil des Hines European Value Fund (HEVF 2) ist. Gemeinsames Ziel ist es, die Fritz-Schäffer-Straße 9 zu einem hochwertigen zukunftsgerichteten Quartier zu entwickeln, das einen lebendigen und vielfältigen Nutzungsmix mit einem starken urbanen Kern bietet. Das Vorhaben soll ein Leuchtturmprojekt in Hinblick auf ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit sein. Das „aer“ basiert auf einem umfassenden ESG-Konzept, das es nach der Sanierung zu einer der nachhaltigsten Immobilien in München mit voraussichtlich klimaneutralem Betrieb



machen soll. Der "embodied carbon footprint" soll durch Recycling von Baumaterialien und einen Kreislaufprozess so gering wie möglich gehalten werden.

„Der „Fritz Distrikt“ – eine Familie von Gebäuden, zusammengehalten vom Freiraum“

Der Grundgedanke des weiterentwickelten Konzepts ist, das Areal als ein durch den Freiraum zusammengehaltenes Gefüge zu betrachten. Um eine kontinuierliche Belegung zu ermöglichen, soll ein Nutzungsmix in den Gebäuden untergebracht werden, darunter Büroflächen im Norden, im Zentrum eine Durchmischung und im Süden Wohnraum – alles entwickelt unter Berücksichtigung optimaler ESG-Kriterien wie Besonnung und Durchlüftung sowie dem Erhalt von Bäumen und neuer Grünflächen. Die höheren Häuser im Norden dienen dabei dem Lärmschutz, ohne das natürliche Licht im Areal zu beeinträchtigen.

Die unterschiedlichen Gebäude haben dabei verschiedene Qualitäten, so hob das Preisgericht bei den Gebäuden Fritz 3 und 5 hervor, dass durch die Gebäudekanten schöne Innenhöfe entstehen. Für das Fritz 6 wurde die Variante 3 ausgewählt, die durch den Vorschlag einer Holzkonstruktion und einer schlanken Höhenentwicklung überzeugte.

Die weiteren Schritte im Verfahren

Das Preisgericht betrachtete alle neun Gebäude und gab eine Vielzahl von Hinweisen für die weitere Bearbeitung. Neben planerischen Aspekten wie der Weiterentwicklung der unterschiedlichsten Gutachten oder der Begrünung im Gebiet, ging es auch um den Bezug zum Stadtteil, die Öffnung für alle Anwohnerinnen und Anwohner sowie die weitere Fortführung des Verfahrens.

In den kommenden Monaten werden die unterschiedlichen Themen weiterbearbeitet, um einen Masterplan zu erstellen und damit das Bebauungsverfahren einsteigen zu können.

Weitere Informationen zu „aer“ erhalten Sie auf www.aer-muenchen.de. Zudem können alle Interessierte dem projekteigenem Instagram-Account folgen (@aer_neuperlach).

Marketing Communication

Über Hines

Hines ist weltweit als Immobilienverwalter und -entwickler sowie als Investor tätig. Das Unternehmen wurde 1957 von Gerald D. Hines gegründet und ist heute in 30 Ländern aktiv. Hines verwaltet knapp 93,9 Mrd. Euro* an leistungsstarken Assets im Wohn-, Logistik-, Einzelhandels-, Büro- und Mixed-Use-Segment. Die lokalen Teams betreuen weltweit 685 Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 20,1 Mio m². Hines hat sich ein Net-Zero-Carbon-Ziel bis 2040 gesetzt, ohne den Kauf von Emissionszertifikaten zur Kompensation.

*Umfasst sowohl das AuM von Hines weltweit als auch das verwaltete Vermögen als Registered Investment Adviser per 31.12.2022



Weitere Informationen finden Sie unter www.hines.com oder folgen Sie @Hines in Deutschland auf Social Media.

Über den Hines European Value Fund (HEVF) 2

Der in Luxemburg ansässige HEVF 2 ist der zweite geschlossene Investmentfonds der HEVF-Serie. Er investiert im Auftrag institutioneller Investoren europaweit in Value-Add-Gewerbeimmobilien. Der HEVF 2 wurde ursprünglich im Dezember 2019 aufgelegt und verfügt über eine breite Allokation mit 13 Einzelinvestitionen in die Nutzungsarten Wohnen, Logistik und Büro. Der Fonds ist mittlerweile für neue Anleger geschlossen.

Alle Angaben per Dezember 2022.

Ansprechpartner für die Presse

Philipp Heimerl
Hendricks & Schwartz GmbH
Tel: +49 89 23685-395
Mob: +49 174 2673835
Mail: ph@hendricks-schwartz.com



Teilnehmer an der zweiten Phase des Wettbewerbs

- Mad Arkitektur, Oslo
 - pool Architekten, Zürich
 - ROBERTNEUN™, Berlin
 - Site Practice, Amsterdam / Mumbai
- ZUS, Rotterdam

Daten- und Faktenblatt zur Entwicklung des aer in Neuperlach

Grundlage:

Basis des Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses des Münchner Stadtrats zum Projekt aer vom Juli 2022 bilden die erarbeiteten Eckdaten, ein Vision Workshop für die Auslobung sowie verschiedene Fachgutachten. Die beschlossenen Eckdaten und alle weiteren wesentlichen Aspekte sind in den Auslobungstext für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb zum Vorhaben eingeflossen.

Städtebauliches Ziel:

Ziel ist es, die Fritz-Schäffer-Straße 9 zu einem zukunftsgerichteten Quartier zu entwickeln, das mit einer lebendigen Diversität an Nutzerinnen und Nutzern, einem vielfältigen Angebot sowie einem gestärkten urbanen Kern einen Transformationsimpuls für die umgebende, nutzungsgetrennte Stadt setzt.

Areal:

Das Planungsgebiet liegt an der Fritz-Schäffer-Straße 9 im Stadtbezirk 16 (Ramersdorf-Perlach). Es wird im Norden von der Ständlerstraße begrenzt, im Osten von der Albert-Schweitzer-Straße, im Süden von der Fritz -Schäffer-Straße und im Westen von der Nachbarbebauung der Polizeiinspektion 24 (Perlach) sowie einer Bürobebauung einer Versicherungsgesellschaft am Adenauerring.

Geplante zukünftige Nutzungen:

- Wohnraum
- Gastronomie, kleinteiliger Einzelhandel und kulturell, nicht kommerzielle Angebote
- Büros sowie ggf. Kindergärten und Kinderkrippenplätze
- Hybride Wohnungen, die unterschiedliche Nutzungen zulassen (v. a. Wohnen und Arbeiten)