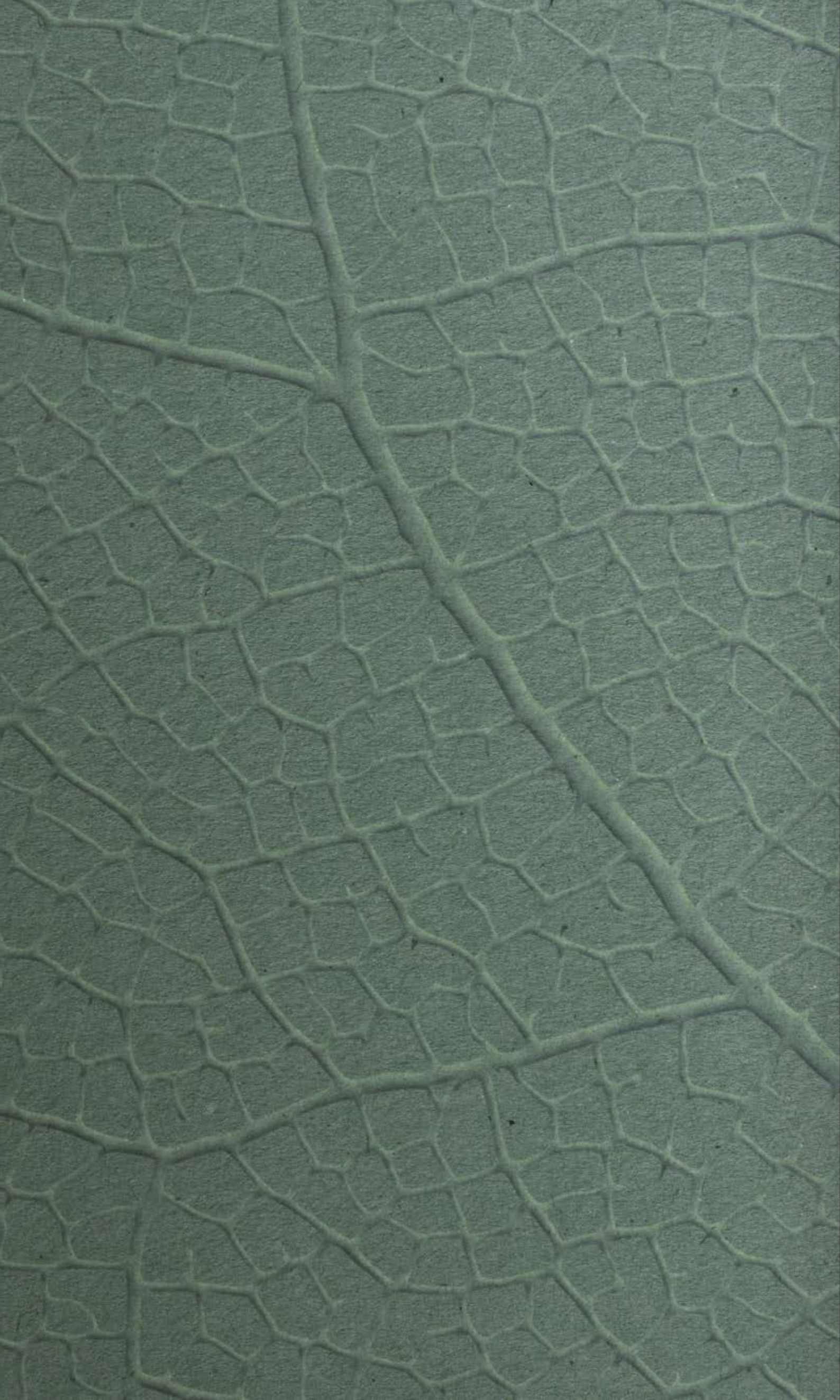


VERTICAL GARDEN

FACTOR V







Am Frankfurter Ring setzt das VERTICAL GARDEN ein Statement für nachhaltiges Planen, Bauen und Arbeiten.

Inhalt

05

OBJEKT

ein von Grund auf grün
gedachter Neubau als
Gewinn für Mensch und
Umwelt

15

ARBEITSWELTEN

vom Makerspace im Erd-
geschoss bis zum Office mit
Dachterrasse im Turmgeschoss

29

LAGE

unübersehbar und gut erreichbar
im dynamischen Münchner Norden

36

KONTAKT

Informationen zum Projektentwickler
und direkte Ansprechpartner für alle,
die mehr wissen wollen

Zeit für einen Perspektiv- wechsel



VERTICAL GARDEN auf einen Blick

ZERTIFIZIERUNGEN
LEED-Platin angestrebt
KfW-40-Standard angestrebt
EU-Taxonomie-Konformität



LAGE
Frankfurter Ring 143
München

BEZUG
vsl. 2027

BAUHERR
Hammer AG

NUTZUNGSART
Makerspace (ca. 1.980 m² im EG)
Büro (ca. 7.890 m² in den OG)

GESAMTVOLUMEN
ca. 9.870 m² BGF Mietfläche

ARCHITEKTUR
Oliv Architekten

MIETEINHEITEN
Teilbarkeit ab ca. 350 m²

ETAGEN
EG + 5 OG

STELLPLÄTZE
ca. 82 in zwei UGs

Nachhaltig. Vorausschauend. Klimafreundlich.



ERNEUERBARE ENERGIEN

- Mieterstrom aus Photovoltaik
- Fernwärmeanschluss



RESSOURCENSCHONENDE BAUWEISE

- Spannbeton-Hohldielen
- Emissionsarmer Beton



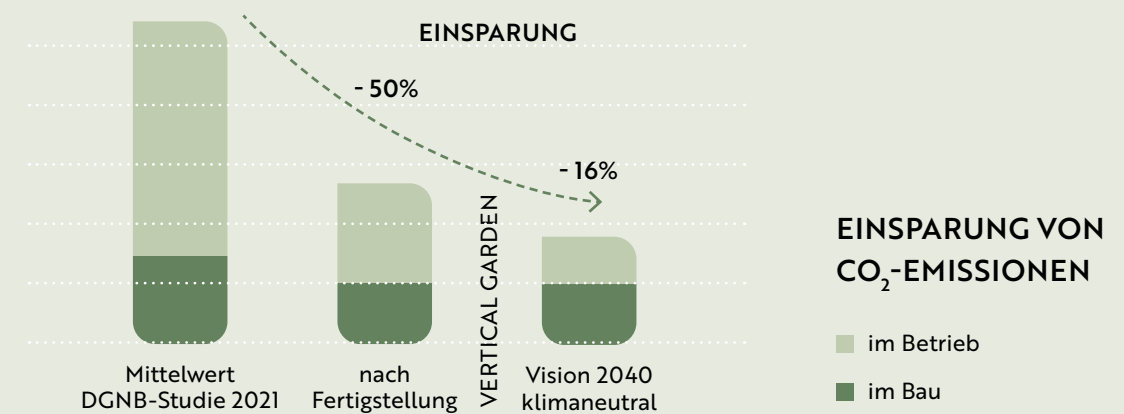
BEGRÜNTE ARCHITEKTUR

- Verschattung und Kühlung für das Gebäude
- Verbesserung des Mikroklimas



WER VORAUSSCHAUEND PLANT, KANN NACHHALTIG HANDELN.

Die Reduktion von CO₂-Emissionen ist eine der wichtigsten Maßnahmen für den Klimaschutz. Das VERTICAL GARDEN ermöglicht durch seine ressourcenschonende Bauweise eine Einsparung von 50% in Konstruktion und Betrieb im Vergleich zu herkömmlichen Bauweisen. Ab 2040 spart das VERTICAL GARDEN durch die klimaneutrale Fernwärmeversorgung somit insgesamt über 66% der CO₂-Emissionen ein.



Der vertikale Garten. Mehr als nur Fassade

Wenn es um die Ursachen und Folgen des Klimawandels geht, zählt jeder Quadratmeter Grün. An dicht besiedelten Standorten ist daher besonders die Begrünung von Bauwerken sinnvoll – und wo in der Horizontalen wenig Platz ist, bietet die Vertikale echtes Wachstumspotenzial. Dabei hat ein modernes Begrünungskonzept nur noch wenig gemein mit einer efeuberankten Gebäudefassade. Vielmehr handelt es sich um ein bis ins Detail durchdachtes System mit hoher Biodiversität und geringem Pflegeaufwand.

KONSTRUKTION UND BEWÄSSERUNG

Eine vorgelagerte Konstruktion mit Abstand zur Gebäudehülle trägt ein Mesh-Ranksystem, entlang dessen sich die Bepflanzung in die Höhe entwickelt. Die Bewässerung der Pflanzen erfolgt über ein Ringsystem, hauptsächlich unter Verwendung von Niederschlagswasser aus einem Wasserspeichersystem (Zisterne).

BEPFLANZUNG

Im vertikalen Garten wachsen klimaangepasste, robuste Pflanzen wie Waldreben, Geißblatt und Pfeifenwinde. Mit ihren unterschiedlichen Blüten, Blättern und Früchten sind sie nicht nur jahreszeitlich wechselnder Fassadenschmuck, sondern auch ein wertvoller Beitrag zum Artenschutz.

PFLEGE

Über die Bewässerung hinaus ist der vertikale Garten wenig pflegebedürftig. Zweimal jährlich – im Frühjahr und im Herbst – werden vermierterseits neue Triebe eingeflochten und gepflegt sowie Wildkraut entfernt.

VORTEILE FÜR DAS GEBÄUDE

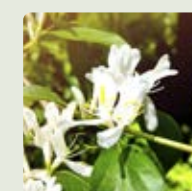
Nah an der Fassade, aber nicht zu dicht daran: So schützt der vertikale Garten das Gebäude vor Witterungseinflüssen wie etwa übermäßiger Erwärmung.

VORTEILE FÜR MENSCH UND UMWELT

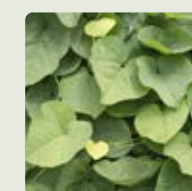
Durch natürliche Verschattung, Verbesserung der Raumluft und eine eigene Kühlfunktion wirkt die Begrünung wie eine Klimaanlage – innerhalb wie außerhalb des Gebäudes reduziert sie die Temperaturen, filtert und bindet Staub und dämpft Geräusche. Die Nähe zur Natur entspannt und steigert das Wohlbefinden der Menschen, die im VERTICAL GARDEN arbeiten.



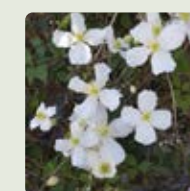
Zisterne



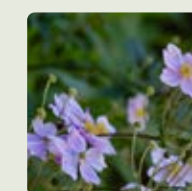
Geißblatt



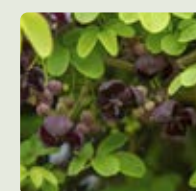
Pfeifenwinde



Waldrebe



Anemonen-
Waldrebe



Fingerblättrige
Akebie

PFLANZAUSWAHL FASSADENBEGRÜNUNG



Grüne Vielfalt auf allen Ebenen

Die Dachaufsicht offenbart, wie grün es am Frankfurter Ring 143 tatsächlich zugeht. Denn nicht nur in der Vertikalen, auch horizontal grünt und blüht, wächst und sprießt es – von den Freianlagen im Erdgeschoss über die Balkone und Terrassen in den Obergeschossen bis hinauf auf die Dachterrassen und Gründächer mit Photovoltaik-Anlagen.



Im VERTICAL GARDEN gibt es reichlich Gelegenheit für das Arbeiten im Freien, zum Durchatmen in der Pause oder für entspannte After-Work-Momente.

Bereit zur Wende: Mobilität im VERTICAL GARDEN

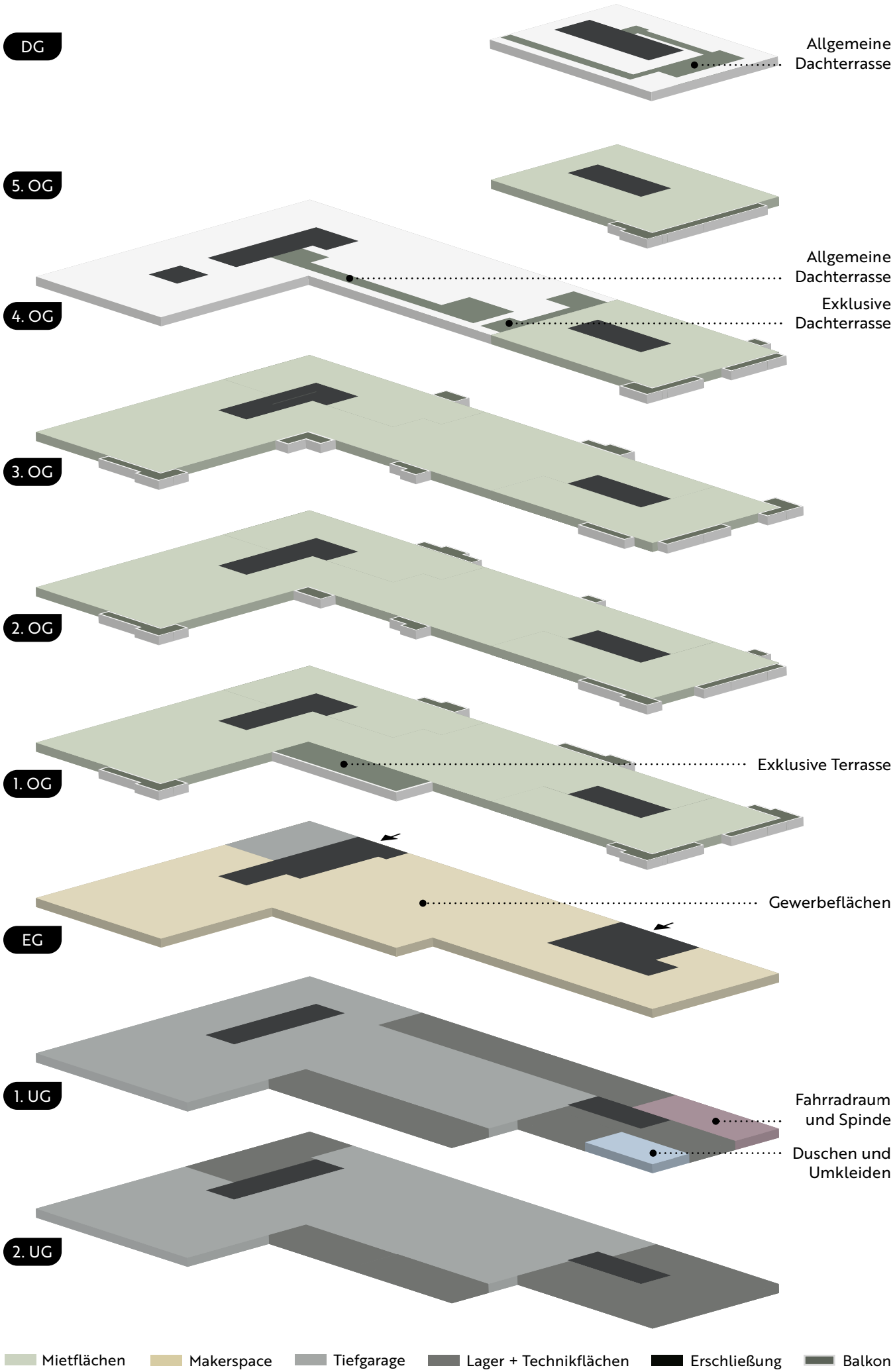
Beste Aussichten für Radfahrende: In den Untergeschossen des Neubaus parken Fahrräder – ergänzend zu den Fahrradständern im Freien – sicher und trocken. Duschen und Spinde bieten auch ambitionierten Radl-Pendlern (oder Läufern!) die Möglichkeit, frisch geduscht am Arbeitsplatz zu erscheinen.



In der Tiefgarage finden 82 Stellplätze für PKWs Platz. Bei Bedarf können Ladesäulen für Elektrofahrzeuge nachgerüstet werden.

Wachstum im Einklang mit der Natur

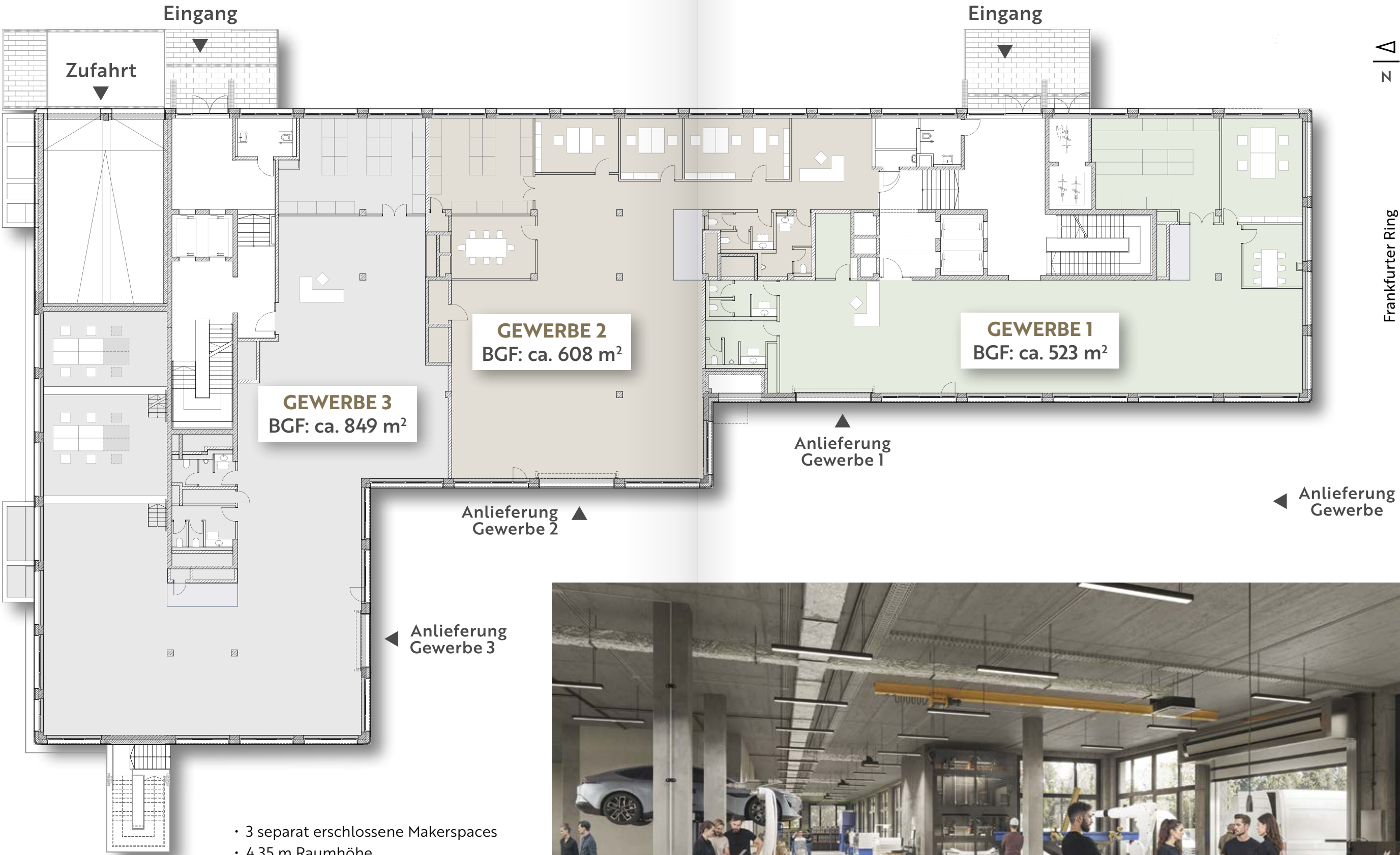
VERTICAL GARDEN auf allen Ebenen



MIETFLÄCHEN						
	ME 1	ME 2	ME 3	ME 4	ME 5	Gesamt
5. OG	574					574
4. OG	595					595
3. OG	434	506	479	349	478	2.246
2. OG	432	500	477	354	480	2.243
1. OG	433	490	494	336	480	2.233
EG	523	608	849			1.980
						9.871

Ca.-Angaben BGF-Mietfläche in Quadratmetern inkl. Allgemeinflächenumlage und anteilige Balkon- / Terrassenflächen

ERDGESCHOSS – ca. 1.980 m² BGF



- 3 separat erschlossene Makerspaces
- 4,35 m Raumhöhe
- bis zu 10 KN/m² Bodentraglast
- Rolll Tore und bodentiefe Fenster





Δ
z

2. OG

- ideale Nutz- und Kombinierbarkeit der Mieteinheiten
- überdurchschnittliche lichte Deckenhöhe von 3,05 m
- jede Mieteinheit mit mindestens einem Balkonzugang





DESIGNKONZEPT

Ausstattungsline LEAF

Stilvoll und natürlich – die Ausstattungslinie LEAF spielt das Thema „Natur“ auch in den Mietflächen konsequent weiter: Helle Oberflächen und sanfte Farben repräsentieren ein skandinavisches Design, das beim Nutzer rundum für Wohlbefinden sorgt.

Beispielplanung „Open Space“
am Beispiel der Mieteinheit ME 2 → 26 Arbeitsplätze





DESIGNKONZEPT

Ausstattungsline ROOT

Die Ausstattungslinie ROOT zeigt sich urban und lässig elegant. Böden in Holzoptik sowie Teppich, Glassystemtrennwände, dunkles Streckmetall und schwarze Akzente zitieren einen industriellen Stil.

Ganz egal, ob Ausstattungslinie LEAF oder ROOT – für jeden Nutzergeschmack ist etwas dabei!

Beispielplanung „Verzimmerung“
am Beispiel der Mieteinheit ME 2 → 18 Arbeitsplätze





In- oder outdoor – in den Turmgeschossen des VERTICAL GARDEN arbeitet es sich zugleich in lichter Höhe und im Grünen.



- zwei Turmgeschosse
- großflächige Dachterrassen: eine exklusiv für den Mieter und eine Community-Terrasse
- begrünte Balkone
- beeindruckende Ausblicke über die Stadt
- Alpenpanorama

Eine Ausstattung für nachhaltig gutes Arbeiten

MAKERSPACES

- separate Andienung über Rolll Tore
- hohe Bodentraglasten bis zu 10 KN/m²
- 4,35 m Raumhöhe

ERSCHLIESSUNG BÜRO

- zwei repräsentative Foyers
- vier Personenaufzüge (für Europaletten geeignet)
- hochwertig gestaltete Treppenhäuser

ENERGIEVERSORGUNG

- Photovoltaik zur Stromerzeugung
- Fernwärme (ab 2040 klimaneutral)

SERVICES

- automatische Bewässerung und regelmäßige Pflege des Fassadengartens

FLEXIBILITÄT

- durchgehende Hohlraumböden
- durchgehende Belastbarkeit der Büroflächen mit 3,5 KN/m²

DESIGNKONZEPTE

- individuell anpass- und umsetzbare Ausbauvarianten für alle Mietbereiche

KLIMATISIERUNG

- Heiz-/Kühlsegel
- außenliegender Sonnenschutz
- Verschattung und Verdunstungskühle durch Begrünung



Zukunft im Münchner Norden



zur A99

zur A92
Richtung Flughafen



VERTICAL
GARDEN

Euro-
Industriepark

750 m

Frankfurter Ring

U2

Frankfurter Ring

Schwabing Nord

Tram

Domagkstraße

U6

Studentenstadt

Ingolstädter Straße

Petuelpark

Nord-
friedhof

Englischer Garten

U6

Nordfriedhof

Schwabinger Tor

Tram

Leopoldstraße

zur
Münchner Freiheit



Hotel



Fitness



Restaurant



Apotheke



Einkaufen



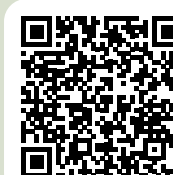
Friseur



Bäckerei

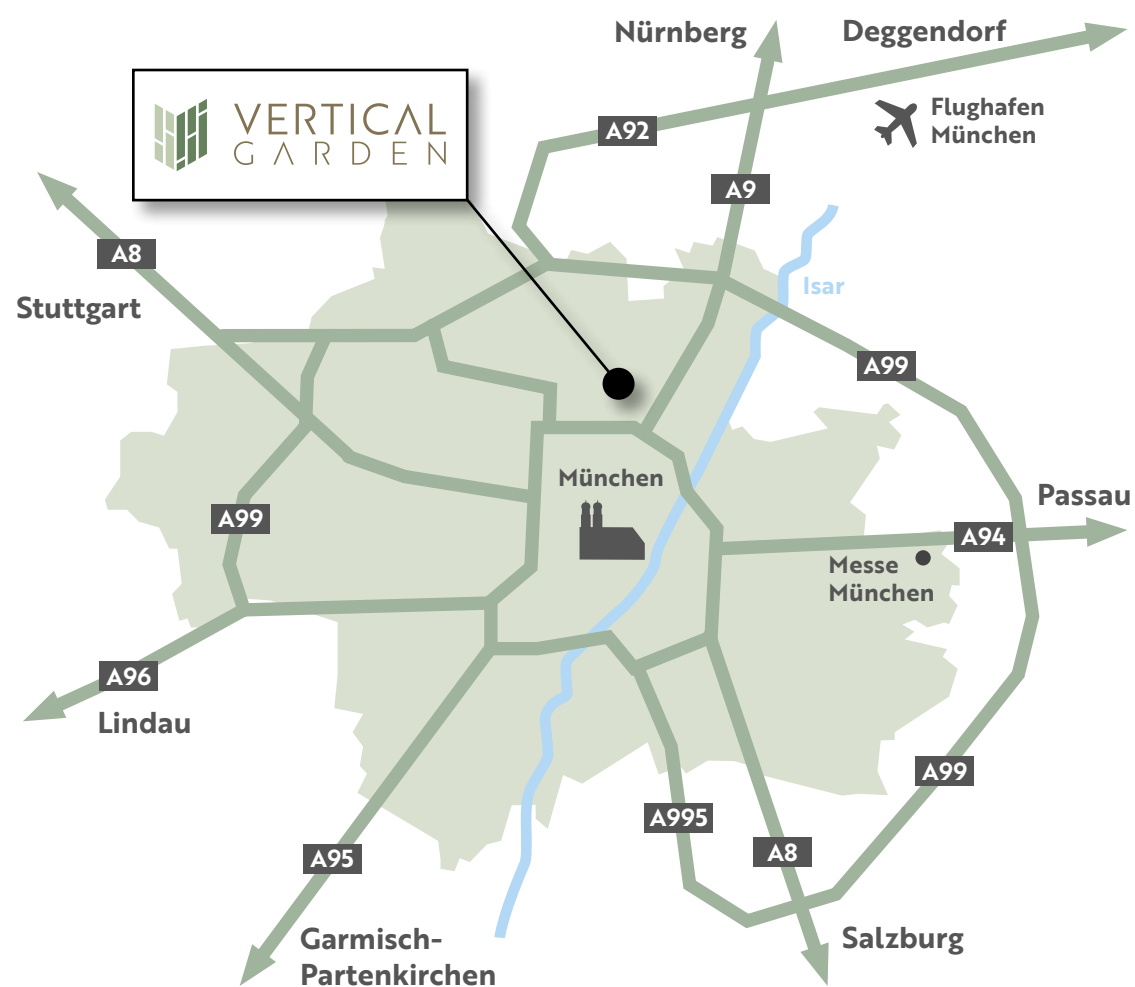
BESTENS ERREICHBAR. RUNDUM VERSORGT

Strukturwandel und Weiterentwicklung haben den Norden Schwabings in den vergangenen Jahren zu einem Stadtteil mit wachsender Lebensqualität gemacht. Moderne Büros und neue Wohnviertel zogen und ziehen Dienstleister und Sportstudios, Geschäfte und Gastronomie an. Dazu kommt: Der Radschnellweg und die Verlängerung der Tramlinie 23 bis ins künftige Stadtquartier Neufreimann machen das VERTICAL GARDEN auch nachhaltig ideal erreichbar.



Google Maps

IDEALE ANBINDUNG



Englischer Garten 10 min
Olympiapark 18 min
Marienplatz 23 min



A9 Anschlussstelle 5 min
Flughafen München 19 min
Messe München 20 min



Hauptbahnhof 25 min
Münchner Freiheit 8 min

WURZELN SCHLAGEN, WO WIRTSCHAFT SICH VERNETZT

Der Münchner Norden zwischen Olympiagelände und der Parkstadt Schwabing ist seit Jahrzehnten ein dynamischer Wirtschaftsstandort. Geprägt von der Automobilindustrie, u.a. durch BMW und Knorr-Bremse, zieht die urbane und in jeder Hinsicht ideal angebundene Lage mittlerweile auch etliche andere Branchen mit hoher Technikaffinität an.



ZIELSETZUNG 15-MINUTEN-STADT

Die städtebauliche Initiative der Landeshauptstadt München zur Förderung des Frankfurter Rings als Gewerbestandort mit „Münchner Mischung“ und weiter erhöhter Aufenthaltsqualität umfasst eine noch bessere ÖPNV-Anbindung mit Tram und S-Bahn, spürbar mehr Grün und zusätzliche Radwege. Die Perspektive ist ein neues Miteinander von Industrie-, Handwerks- und Büroflächen in einem Umfeld mit wachsender Lebensqualität. Vorbild ist die 15-Minuten-Stadt, in der alle Bedarfe des täglichen Lebens autofrei und innerhalb von 15 Minuten erfüllt werden können.



Die Hammer-Firmenfamilie

Die Hammer-Familie ist seit über 70 Jahren erfolgreich auf dem süddeutschen Immobilienmarkt als Projektentwickler, Investor und Immobiliendienstleister tätig. Das Leistungsspektrum umfasst die Entwicklung, Durchführung, Vermarktung, Verwaltung und das Assetmanagement von eigenen und fremden Immobilienprojekten, vornehmlich im gewerblichen Bereich. Zudem ist die Hammer-Familie in den Bereichen PropTech sowie erneuerbare Energien und Umwelttechnik aktiv. Das Ziel ist es, nachhaltige Gebäude mit modernen Räu-

men zu entwickeln, indem Ideen, Menschen, Grundstücke und Kapital vereint und kreative Lösungen geschaffen werden. Durch die optimale Nutzung des Standortes wird das volle Potenzial der Grundstücke entfaltet und dabei Mehrwert für das Umfeld, die Nutzer und Investoren generiert, ohne den Blick auf die Umwelt zu verlieren. Die Hammer-Familie hat Projekte im Volumen von ca. 1,5 Mrd. Euro realisiert, verwaltet einen Immobilieneigenbestand von 75.000 m² in Deutschland und beschäftigt in ihren Unternehmen rund 75 Mitarbeitende.



- 01 | QUARTIERSENTWICKLUNG SCHMIEDE – FRANKFURTER RING 227
- 02 | BREMERSTRASSE 11
- 03 | SOUTH HORIZON – KOPPSTRASSE 12-18
- 04 | CONNEX – FRANKFURTER RING 81

Möchten Sie mitwachsen im VERTICAL GARDEN?



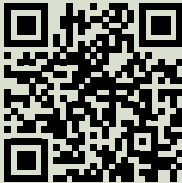
HUBERT KEYL
Vermietung



THOMAS KUCK
Projektentwicklung, Vermietung

KONTAKT

E-Mail: info@vertical-garden-munich.de
Tel.: +49 89 72 01 20



vertical-garden-munich.de



www.hammer.ag

Bildnachweis

Entwurfsverfasser: Oliv Architekten
Visualisierungen: SCHUKIES Architekturvisualisierungen
Bildrechte: FFR143 GmbH & Co. KG, Getty Images

Konzept & Design

Steinlein Werbeagentur

Disclaimer

Dieses Expose dient nur der Information, stellt also kein Vertragsangebot dar und begründet keine vorvertraglichen oder vertraglichen Ansprüche. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich für deren Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann. Die Gebäude- bzw. Freiflächenabbildungen und Innenraumvisualisierungen sind Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Eventuell darin enthaltene Möblierungs-, Layout- und Ausstattungsvorschläge sind lediglich beispielhafte Darstellungen, die noch variieren können und nicht Gegenstand der Baubeschreibung sind. Für Art und Umfang der Ausführung sind allein der Mietvertrag nebst Anlagen (Baubeschreibung, Pläne usw.) verbindlich. Die in der vorliegenden Präsentation enthaltenen Informationen und Darstellungen entsprechen dem Planungsstand Januar 2025 und sind nicht endgültig. Alle Angaben sind Circa-Angaben. Änderungen aller Art bleiben ausdrücklich vorbehalten.