

iwerk

**Das Ideenwerk
für progressives
Arbeiten**



iwerk

**Inkubator
einer innovativen
Arbeitswelt**



industriell



/ iwerk ist ein impulsgebender Motor als Teil des Triebwerks.

inspirierend



/ iwerk bereichert das Quartier durch einen Mix aus Branchen und Disziplinen.

ideal



/ iwerk eröffnet Möglichkeiten und schafft Räume zur Umsetzung von Ideen.

interaktiv



/ iwerk bietet hochflexible Flächen für moderne, agile Arbeitsprozesse.

innovativ



/ iwerk schafft fließende Übergänge für grenzenlos kreativen Austausch.

Lage	/ triebwerk	06
gebäude	/ iwerk	10
industrie 4.0	/ gewerbeflächen und büros	15
flächen	/ grundrisse	19

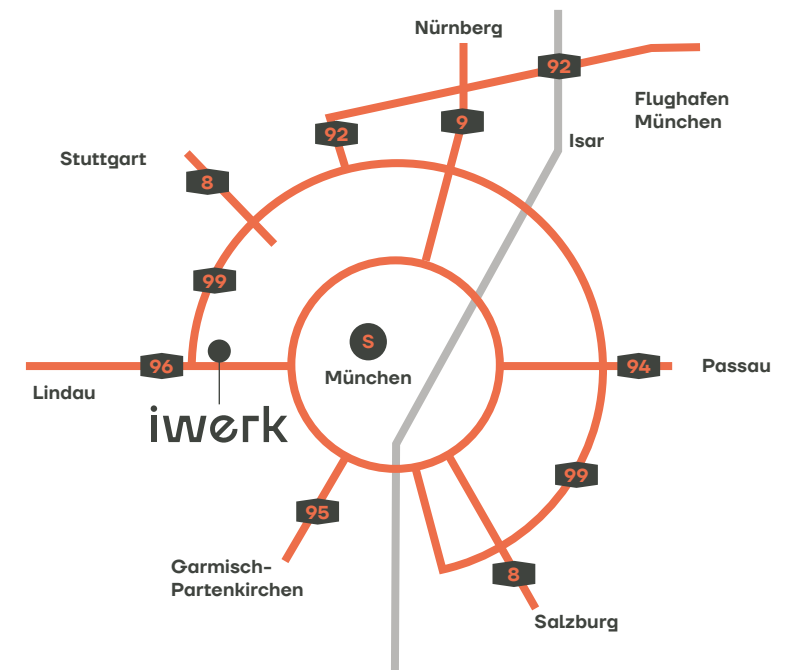


iW inspirierender
standort / Lage



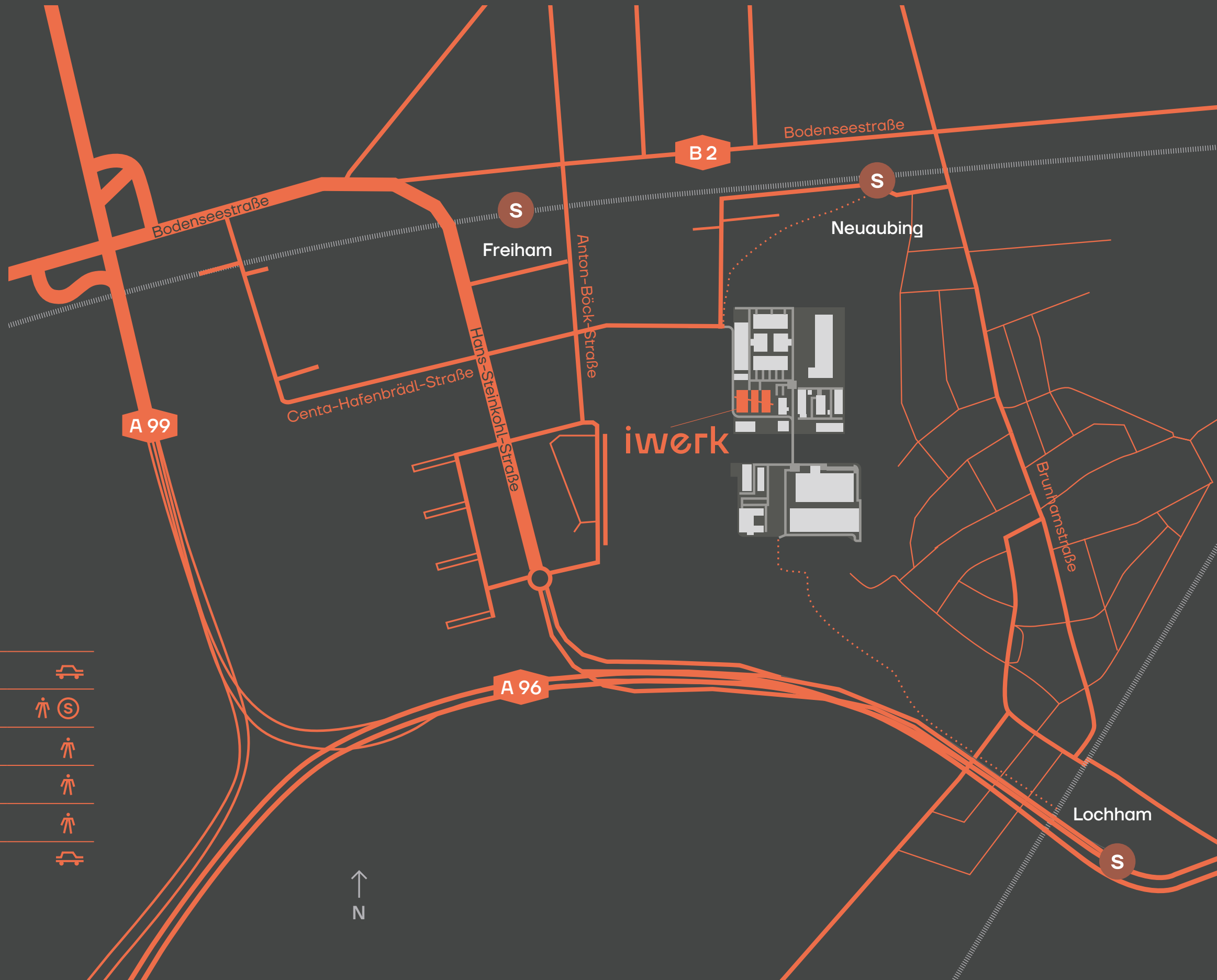
impulsgeber mit tradition

Das Triebwerk ist gestern wie heute ein essenzieller Motor für Wirtschaft und Innovation. Citynah und naturnah zugleich profitiert das ehemalige Ausbesserungswerk Neuaubing von einer optimalen Lage im Westen der Stadt München.



mikrolage

Das innovative Quartier ist über Schiene und Straße verkehrstechnisch bestens angebunden. Neben den fußläufig entfernten S-Bahn-Stationen Neuaubing und Freiham befinden sich auch zwei Autobahnzufahrten praktisch vor der Tür.

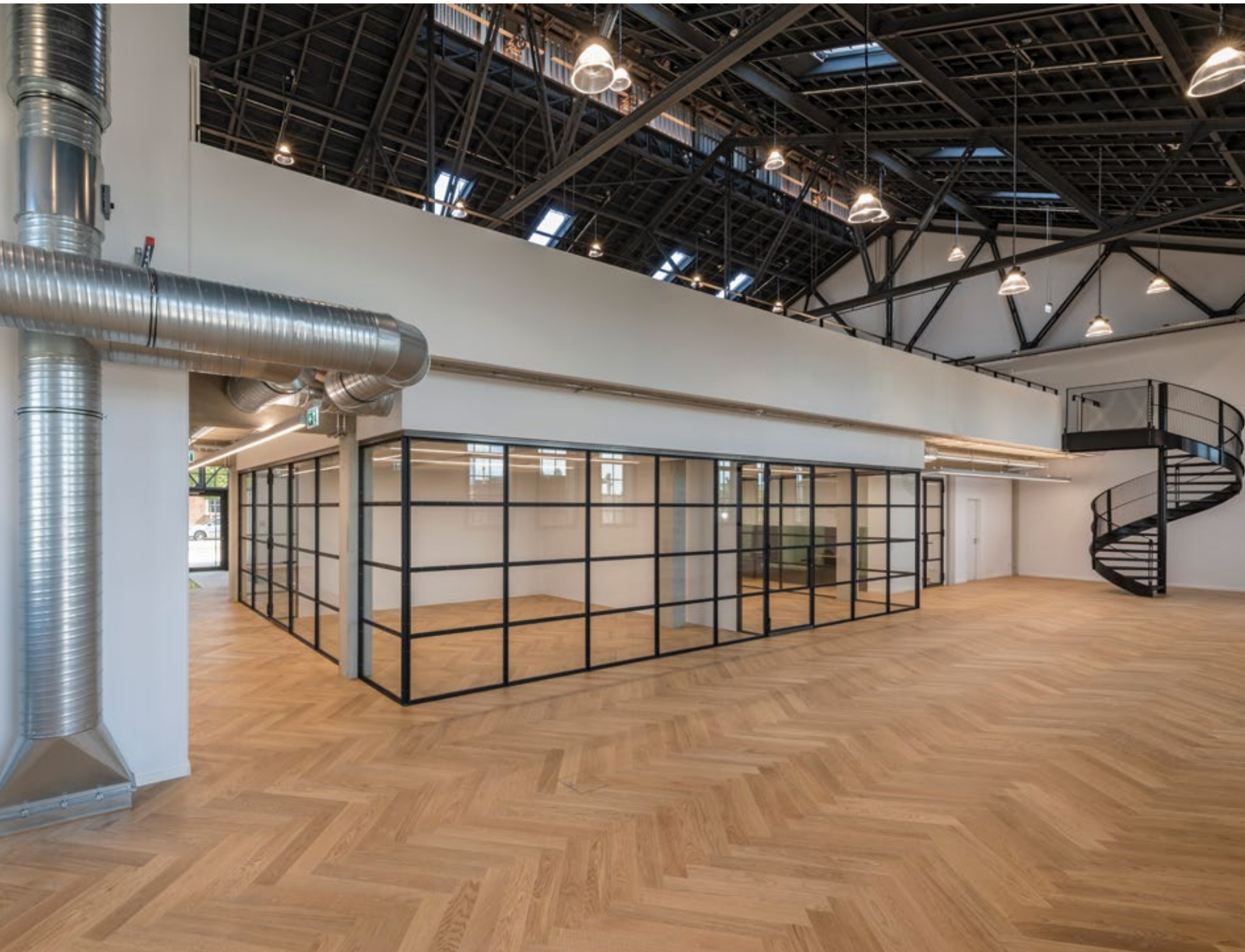


Entfernungen

Autobahn Zufahrt (A 96, A 99)	3 Min.	
Hauptbahnhof	12 Min. + 15 Min.	
S-Bahn Neuaubing	9 Min.	
S-Bahn Freiham	12 Min.	
S-Bahn Lochham	13 Min.	
Flughafen	30 Min.	



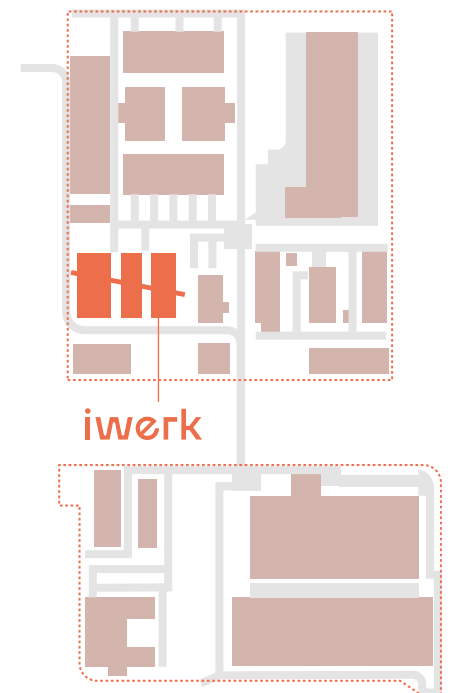
visionäre nachbarschaft



Zukunftsorientierte Mieter unterschiedlicher Branchen und Disziplinen bilden ein motivierend progressives Arbeitsumfeld.



Moderne Unternehmen und Innovationsschmieden prägen die Nachbarschaft des Areals. Mieter aus Kreativwirtschaft, Produktion und Dienstleistung finden im iwerk eine ideale Atmosphäre für die Ideen von morgen.



iW industriell
geprägt / gebäude



Als Architekt mit Leib und Seele widmet sich Fabian Ochs hingebungsvoll den übergeordneten städtebaulichen Themen. Zusammen mit seinem Team realisiert er unter anderem richtungweisende Projekte wie das iwerk.



**„Mut, Architek-
tur auch mal zu
wagen.“** Fabian Ochs

Das iwerk greift die Struktur der umliegenden denkmalgeschützten Hallengebäude auf und interpretiert sie in zeitgemäßer Weise.

architekturkonzept

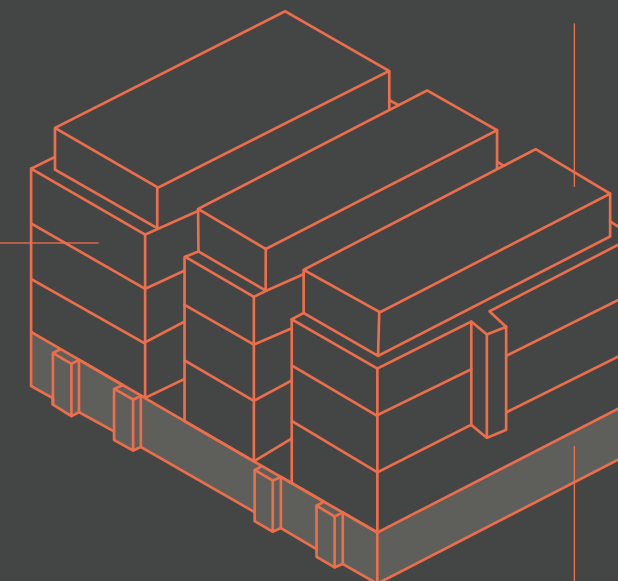
Das iwerk verkörpert eine Architektur, die im industriellen Umfeld Raum für Ideen und Kommunikation schafft.

Der Gebäudekomplex fügt sich mit seinen klaren Strukturen in den städtebaulichen Kontext des Triebwerk-Areals ein. Die viergeschossigen Baukörper eröffnen eine hochmoderne Arbeitswelt auf insgesamt 15.180 m² Fläche. Ihre offene, kommunikative Architektur soll Austausch und Networking in einer unkonventionellen, industriell geprägten Atmosphäre ermöglichen.





Dachflächen:
Photovoltaik-Anlagen und
begrünte Bereiche für mehr
Artenvielfalt



1. – 3. OG:
Hochmoderne Arbeits-
welten mit industriellem
Charme und Zugang zur
Dachterrasse (3. OG)

Erdgeschoss:
Weiträumige und luftige
Produktionsflächen

gebäudekonzept

Die prägnanten Gebäuderie-
gel sind durch eine diagonale
Erschließungsachse miteinan-
der verbunden.

Adresse Ria-Burkei-Straße 15 – 19, 81249 München

Nutzung Gewerbe, Büro

Fertigstellung geplant vorauss. 2025

Geschosse UG + EG + 2 Obergeschosse + 3. OG mit Dachterrasse

Gesamtfläche 15.180 m²

Davon Gastronomie 613 m²

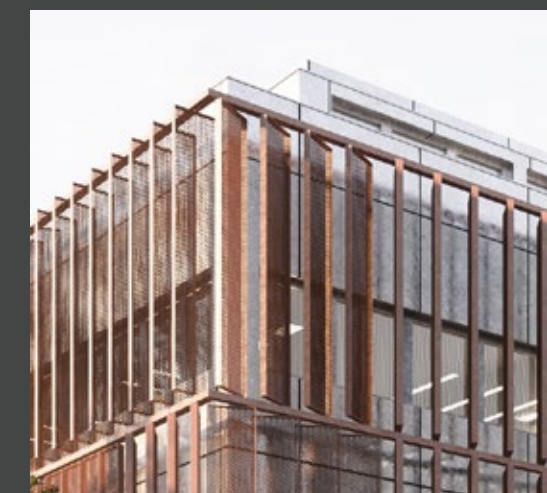
Davon Light Industrial 7.906 m²

Davon Büro 6.196 m²

Davon Terrasse 465 m²

Fassade Glasfassade EG,
drehbare Lamellenfassade 1. OG + 2. OG

Stellplätze 164 STP



Die drehbaren Lamellen aus
Metall sind ein charakteristi-
sches Merkmal der Fassade.

nachhaltig auf breiter ebene

Das iwerk orientiert sich an essenziellen ESG-Kriterien.



biodiversität

Die extensive Dachbegrünung dient als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten und fördert damit die Artenvielfalt.



grüne energie

Das nachhaltige Energiekonzept sieht die Nutzung regenerativer Energien vor: Fernwärme aus Geothermie und eine Photovoltaik-Anlage.



aufenthaltsqualität

Attraktiv gestaltete Grünflächen mit Durchwegung und Gastronomie werden zu Wohlfühlbereichen im Innen- und Außenraum.



cradle-2-cradle

Der Einsatz nachhaltiger, wiederverwendbarer Materialien ermöglicht eine ökologische Kreislaufwirtschaft.



mobilitätskonzept

Neben Ladestationen für Fahrräder und Autos sorgen Abstellräume und separate Duschen für wegweisend komfortable Mobilität.



konnektivität

Dank Anschluss an das Glasfasernetz ist überall eine schnelle Internetverbindung gesichert.



architektur

Die hallenartigen Baukörper fügen sich respektvoll in das Gesamtbild der umliegenden denkmalgeschützten Bestandsgebäude.



green lease

Für die angemieteten Flächen wird eine nachhaltige Nutzung im laufenden Betrieb vertraglich geregelt.



LEED-zertifizierung

Im Rahmen der anspruchsvollen Planung nach dem energiesparenden Standard „Effizienzhaus 40“ wird eine LEED-Gold-Zertifizierung angestrebt.



revitalisierung

Das iwerk ist elementarer Bestandteil der Revitalisierung einer ehemaligen Industriebrache.

iW interaktiv / industrie 4.0
und innovativ



produktions- flächen

Räume, in denen
Fortschritt
realisiert wird.

Weniger Büro – mehr Werkstatt: Produktionsflächen bieten viel Raum für ausgefeilte Zukunftsideen. Betriebe aus Handwerk, Forschung und Entwicklung oder verarbeitendem Gewerbe finden hier ideale Bedingungen, um etwa neue Lösungen zu testen, Produkte zu optimieren oder Prototypen herzustellen.



büro- und Laborflächen

Flexibilität, die offen für agiles Arbeiten ist.

Die Büro- und Laborflächen lassen sich mit den Gewerbeflächen kombinieren oder flexibel teilen und sind individuell nutzbar. Ein perfektes Ambiente für innovationsgetriebene Unternehmen aus Industrie, Technologie und Forschung.



ausstattung

Merkmale für ein nachhaltig gutes Arbeitsklima.

Raumhöhen von 2,80 m bis 4,14 m bieten eine flächendeckend großzügige Atmosphäre. Fernwärme mit Umluftkonvektoren, außen liegender Sonnenschutz sowie eine natürliche Be- und Entlüftung optimieren das Arbeitsklima. Auf Wunsch kann optional auch Kühltechnik

integriert werden. Der jeweiligen Nutzung entsprechend, ist die maximale Traglast der Stockwerke von 5 kN/m² bis 15 kN/m² gestaffelt. Mit angestrebter LEED-Gold-Zertifizierung und als Effizienzhaus 40 steht das iwerk für eine nachhaltig effiziente Arbeitswelt.



Achsraster	1,35 m
Lichte Raumhöhe	EG: ca. 4,14 m 1. OG + 2. OG: 3,30 m 3. OG: 2,80 m
Traglast	15 kN/m ² 1. OG: 10 kN/m ² 2. OG + 3. OG: 5 kN/m ² Aufzug: 3.250 kg (B/T/H = 2,0 m / 3,00 m / 2,60 m)
Heizung / Kühlung	Wärmeversorgung über Fernwärme, Wärmeübergabe durch Umluftkonvektoren Kühlung ist ein Mietersonderwunsch, Kälteübergabe durch Umluftkonvektoren
Lüftung	natürliche Be- und Entlüftung / innen liegende Räume: Zu- und Abluftanlage
Sonnenschutz	EG + 3. OG: außen liegender Sonnenschutz 1. OG + 2. OG: außen liegender Sonnenschutz aus vertikal steuerbaren Lamellen aus Streckmetall
Boden	EG: Flügelgeglätteter Estrich mit Hardkorneinstreuung EG Gastronomie: Gedämmter Bodenaufbau mit Holzbelag 1. OG Fitness: Hohlraumboden mit Sportbelag 1. OG – 3. OG Büro: Hohlraumboden mit textilem Belag 1. OG – 3. OG Gewerbe & Forschung: Hohlraumboden mit Estrich
Anlieferung	ebenerdige Anlieferung / elektrische Falttore H: 3,80 m B: 4,00 m

iW ideal und
flexibel / flächen



flächendeckend individuell

Die flexible Teilbarkeit ermöglicht Raumgestaltungen für unterschiedlichste Ansprüche und Nutzungen. So lassen sich auch Produktionsbereiche bedarfsweise mit angeschlossenen Büros kombinieren.

3. OG

3.670 m²

Dachterrasse – 465 m²
Büro – 3.205 m²

2. OG

3.944 m²

Gewerbe – 2.991 m²
Büro – 953 m²

1. OG

3.970 m²

Gewerbe – 3.017 m²
Büro – 953 m²

EG

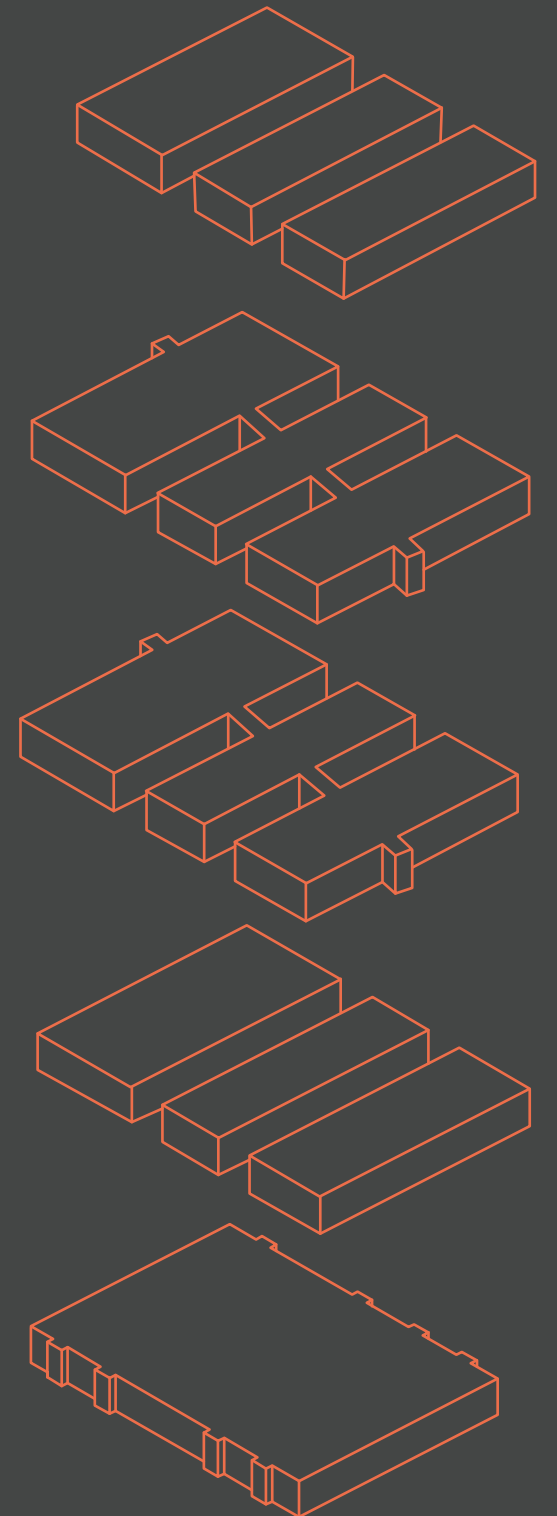
3.596 m²

Gastronomie – 613 m²
Gewerbe – 2.984 m²

UG

164 STP

davon sind 40 STP als
Duplexparkplatz ausgeführt



EG



RG



DG





aurelis real estate service gmbh

Schloßschmidstraße 5
80639 München
www.aurelis.de



www.triebwerk-muenchen.de

Ansprechpartnerin

christina schäfer

Asset Management
Tel.: 089 544559-99
Mobil: 0171 3043750
christina.schaefer@aurelis.de

Haftungsausschluss

Diese Broschüre dient dazu, Ihnen sowie Ihren Mitarbeitern und Geschäftsführern einen ersten Überblick über den Stand unserer Planungen und Vorstellungen betreffend das in der Broschüre dargestellte Projekt zu bieten. Sämtliche Inhalte in der Broschüre sind unverbindlich und stellen insbesondere kein Angebot zum Abschluss eines Vertrages oder eine sonstige Zusicherung dar. Die Inhalte dieser Broschüre werden nicht automatisch von uns aktualisiert, vielmehr behalten wir uns ausdrücklich vor, unsere Planungen und Vorstellungen jederzeit zu ändern. Diese Broschüre und die darin enthaltenen Angaben, Bilder, Pläne etc. können urheberrechtlich geschützt sein. Jegliche Veränderung oder sonstige Bearbeitung der Broschüre sowie die Verwendung einzelner Teile dieser Broschüre Ihrerseits ist nur nach schriftlicher Zustimmung der Aurelis Real Estate Service GmbH gestattet.

Jegliche Haftung der Aurelis Real Estate Service GmbH oder der mit ihr verbundenen Unternehmen im Sinne des § 15 Aktiengesetz (gemeinsam „Aurelis“ genannt) im Zusammenhang mit dieser Broschüre ist ausgeschlossen. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Aurelis oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der Aurelis beruhen oder für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Aurelis oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der Aurelis beruhen.

© Visualisierungen: Johnny Kim

© Fotos:
3D WELT Vermessung GmbH (Seite 7)
Christoph Knoch, München (Seite 9)

Design und Produktion:
www.kloetzeldesign.de

Februar 2022

