

TOMORROW STARTS TODAY



bavaria towers

# DAS NEUE TOR ZU MÜNCHEN

---

Die Zukunft beginnt hier und jetzt: Als Münchens modernstes Immobilien-Ensemble werden die Bavaria Towers den Osten der Stadt und das Tor zu Bogenhausen neu definieren. In perfekter Lage entstehen vier spektakuläre Hochhäuser, die mit ihren geneigten Dachflächen und weich geschwungenen Formen die Münchner Skyline bereichern werden. Drei Office-Tower und ein Hotelurm bieten ideale Bedingungen für anspruchsvolle Unternehmen, die herausragende Architektur, hochwertige Ausstattung und ein repräsentatives Ambiente in Verbindung mit einer erstklassigen Infrastruktur suchen.

Die zusammen ca. 23.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Bogenhausener Tor Immobilien GmbH, einer Objektgesellschaft der Von der Heyden Group sowie eines institutionellen Investors. Mit der Projektentwicklung und Eigentümerversammlung ist der Münchner Developer Bayern Projekt GmbH beauftragt.

## DATEN & FAKTEN

- Adresse: Einsteinstraße Ecke Prinzregentenstraße, München
- Architektur: Nieto Sobejano Arquitectos, Madrid
- Fertigstellung: 2017
- Mietfläche gesamt: ca. 62.000 m<sup>2</sup> BGF, verteilt auf drei Office Tower, teilbar ab 250 m<sup>2</sup>
- Stellplätze: Zwei zentrale Tiefgaragen mit insgesamt 960 Stellplätzen
- Tiefgarage 1: 440 TG-Stellplätze, 180 Fahrrad-Stellplätze, 1.700 m<sup>2</sup> Lagerfläche
- Tiefgarage 2: 520 TG-Stellplätze, 190 Fahrrad-Stellplätze, 1.700 m<sup>2</sup> Lagerfläche





TOMORROW  
STARTS  
TODAY









# BUSINESS IN BESTLAGE

---

Die Bavaria Towers prägen das östliche Tor zu Münchens City im Stadtbezirk Bogenhausen wie kein anderes Ensemble je zuvor – und bieten damit eine einzigartige Chance für Unternehmen, das Entree in die bayerische Landeshauptstadt für sich zu reklamieren. Die optimale Lage mit direkter Anbindung an Autobahn (A94) und Mittleren Ring und einem eigenen Trambahnanschluss sorgt für kurze Wege in alle Richtungen. Damit sind die Bavaria Towers die ideale Ausgangslage für Großkonzerne wie Mittelständler, um in der bayerischen Landeshauptstadt starke Akzente zu setzen.

Nirgendwo in Deutschland finden Unternehmen bessere Rahmenbedingungen als in der dynamischen Metropole München, dem Zentrum der bayerischen Innovationskraft. An keinem anderen Ort verbinden sich Tradition und Moderne so harmonisch wie in der Weltstadt an der Isar.

## MÜNCHEN IN ZAHLEN

- 1,47 Millionen Einwohner – drittgrößte Stadt Deutschlands
- 968.000 Erwerbstätige
- 93.400 Unternehmen
- 26.218 Euro Kaufkraft je Einwohner (2012), höchster Wert in deutschen Großstädten
- 4,8% Arbeitslosenquote – kleinster Wert aller deutschen Metropolen
- 79,8 Milliarden Euro Wirtschaftskraft, 30% des BIP von Bayern
- 38,7 Millionen Fluggäste an Deutschlands zweitgrößtem Airport
- 12,9 Millionen Übernachtungen pro Jahr
- Über 1.000 Biergärten und 270 Kirchen
- 6,7 Millionen ausgeschenkte Maß beim Oktoberfest

Quelle: Website der Landeshauptstadt München, Stand Juli 2014









Fuensanta Nieto und Enrique Sobejano sind echte Shooting-Stars der internationalen Architekturszene und konnten in den letzten Jahren zahlreiche renommierte Wettbewerbe für sich entscheiden.

# LANDMARK-QUALITÄT

---

Die Bavaria Towers setzen architektonische Akzente – bis weit über die bayerische Landeshauptstadt hinaus. Jeder der vier Türme ist mit seiner pentagonalen Grundrissform, den auskragenden zweigeschossigen Sockeln und flach geneigten Pultdächern ein Highlight für sich – gemeinsam vereinen sie sich zu einem harmonischen Ensemble, das als Landmark seinesgleichen sucht. Zwischen den vier Türmen entsteht ein zentraler Platz, der mit gastronomischen Angeboten sowie attraktiven Wasser- und Grünflächen für hohe Aufenthaltsqualität und Anziehungskraft sorgen wird.

## SPANISCHE STARARCHITEKTEN NIETO SOBEJANO ARQUITECTOS

Kaum ein internationales Architektenduo hat in den letzten Jahren ähnlich rasant Karriere gemacht wie Fuensanta Nieto und Enrique Sobejano. Mit Büros in Madrid und Berlin konnten die spanischen Stararchitekten zahlreiche renommierte internationale Objekte realisieren – von Museen in Spanien bis zur Planung ganzer Stadtviertel in China. In München plant das Architekturbüro derzeit den Neubau des Hotels Königshof. Häufig beschäftigen sich die preisgekrönten Entwürfe mit der Integration von Architektur in komplexe städtebauliche Kontexte.

Ein Musterbeispiel dafür werden die Bavaria Towers sein, die mit ihrer spannenden Silhouette neue Akzente setzen und sich gleichzeitig harmonisch in ihr Umfeld einfügen. Die organischen Formen und charakteristischen Fassaden der Türme zeugen von höchster Entwurfsqualität und bilden eine wohlthuende Ausnahme im weit verbreiteten Einerlei moderner Vernunftarchitektur.

## NEUE PERSPEKTIVEN FÜR MÜNCHEN

Die weichen, fließenden Formen des Ensembles mit seinen transparenten Fassaden sorgen für spannende Ansichten aus allen Himmelsrichtungen. Kein Aufbau stört die innovative Formensprache der flach geneigten Pultdächer. Konzeptioneller Ansatz der Architekten war dabei, der Komplexität der Architektur mit Wiederholungen und Variationen einzelner Elemente zu begegnen. Das Fünfeck ist eine Form, die sich in der Natur oft wiederholt, zum Beispiel bei der Bildung mineralischer Kristalle. Durch die gezielte Dehnung einzelner Seiten der Grundrisse der Bavaria Towers bleibt die pentagonale Grundform jeweils konsequent gewahrt, doch die optischen Verhältnisse werden variiert – so entsteht ein Ensemble der Spitzenklasse.





## sky tower

Höhe: 83,60 m  
Geschosse: 20  
BGF: 26.246 m<sup>2</sup>  
Dachterrassen: 2. und 19. OG  
TG-Stellplätze: 380  
Zertifizierung: DGNB Silber

## blue tower

Höhe: 72,30 m  
Geschosse: 18  
BGF: 24.347 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse: 2. OG  
TG-Stellplätze: 300  
Zertifizierung: LEED Gold





## star tower

Höhe: 46,10 Meter

Geschosse: 9

BGF: 11.908 m<sup>2</sup>

Dachterrassen: 2. und 8. OG

TG-Stellplätze: 140

Zertifizierung: DGNB Silber

## white tower

Vermietet an Ramada Hotels  
Vier-Sterne-Hotel, 344 Zimmer

Höhe: 53,60 Meter

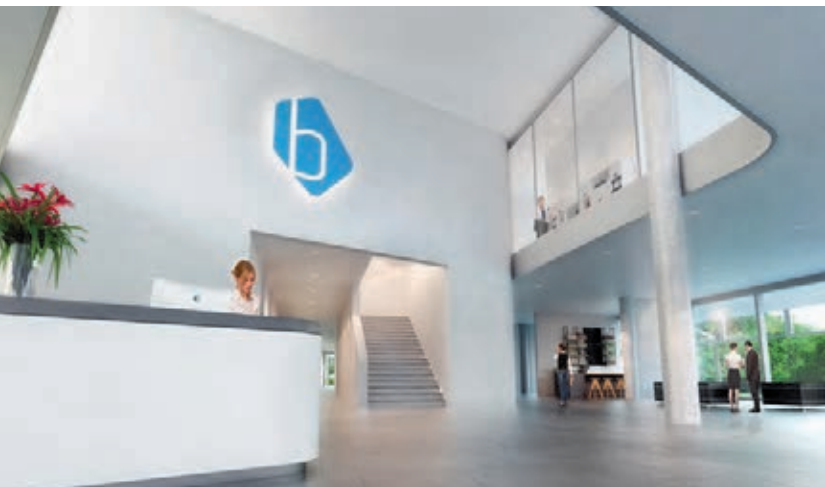
Geschosse: 15

BGF: 15.150 m<sup>2</sup>

TG-Stellplätze: 140

Zertifizierung: LEED Gold





# PREMIUM-AUSSTATTUNG BIS INS LETZTE DETAIL

Tomorrow starts today - die Ausstattung der Bavaria Towers trägt ihrem Leitbild Rechnung und überzeugt durch modernste Materialien, puristische Formen und State-of-the-Art-Gebäudetechnik. So bietet das Ensemble ein perfektes Ambiente für innovative Unternehmen und das Arbeiten von morgen. Das Ensemble verfügt über zwei zentrale Tiefgaragen mit insgesamt 960 Stellplätzen. Zusätzlich hat jeder Tower seine eigene Vorfahrt und erschließt sich durch eine großzügig gestaltete Lobby.

High-Speed-Aufzüge bringen die Mieter in die Bürogeschosse, die von Einzel- über Kombi- bis hin zu Open-Space-Büros jede erdenkliche Nutzungsver variante ermöglichen. Ein weiterer Nutzervorteil ist die raumhohe Verglasung, die - in Verbindung mit einer lichten Raumhöhe von 3 Metern in den Mietflächen - ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Premium-Ausstattungs-elemente wie außen liegender Sonnenschutz und offenbare Fensterelemente runden das Komfortkonzept ab.





#### AUF EINEN BLICK

- Lichte Raumhöhe 3,00 m in den Bürobereichen und bis zu 3,80 m in den Dachgeschossen
- Umweltfreundliche Energieversorgung mit Geothermie und Fernwärme
- Repräsentative PKW-Vorfahrt
- Raumhohe und bodentiefe Verglasung mit Öffnungsflügeln zur natürlichen Belüftung
- Individuell steuerbarer Sonnenschutz
- Angenehmes Klima dank Betonkernaktivierung
- Individuelle Raumkonditionierung (Heizen/Kühlen) über Unterflurkonvektoren
- Gastronomieflächen im Erdgeschoss
- Stellplätze für Elektrofahrzeuge
- Gut erreichbare Fahrradräume mit Umkleiden und Duschen für Fahrradfahrer
- VIP-Parkplätze mit Überbreite

#### NACHHALTIGKEIT

Die Bavaria Towers tragen dem Nachhaltigkeitsgedanken Rechnung und setzen auf ein energetisch effizientes Gesamtkonzept, das von der zweischaligen Fassadenkonstruktion bis hin zur Nutzung von Fernwärme reicht. Für die Gebäudeteile ist eine Zertifizierung nach DGNB Silber bzw. LEED Gold vorgesehen.

#### MÜNCHENS SCHÖNSTE DACHTERRASSEN

Atemberaubend, faszinierend, einmalig – zu den absoluten Highlights der Bavaria Towers zählen die spektakulären Dachterrassen im Star Tower und im Sky Tower, die einen beeindruckenden Panoramablick über die bayerische Landeshauptstadt und die Alpen eröffnen. In den Sockel- und Dachgeschossen gelegen, bieten die Terrassen den idealen Rahmen für unvergessliche Empfänge und Events in einem einzigartigen Ambiente. Raumhohe, umlaufende Verglasungen schützen dabei vor Wettereinflüssen und sorgen für besonderen Komfort.



# MÜNCHENS MARKANTESTES HOTEL

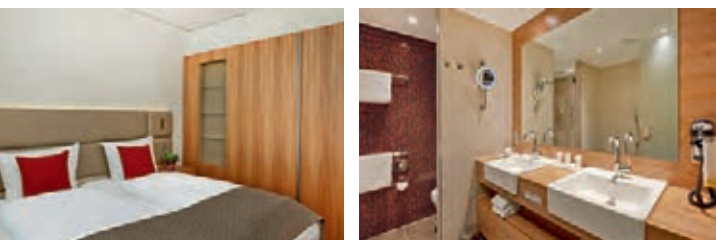
---

Mit seiner markanten Metallfassade, der spektakulären Aussicht über die Landeshauptstadt und der guten Anbindung in alle Richtungen wird das Ramada Hotel in den Bavaria Towers nach seiner Fertigstellung im Jahr 2017 der neue Hotel-Hot-Spot in München. Die problemlose Unterbringung von Geschäfts- und Verhandlungspartnern im hochmodernen Hotel-Tower mit 15 Geschossen ist dabei ein unschätzbare Standortvorteil des Ensembles. Ganz gleich ob Business-Trip, Board-Meeting oder eine Kaffeeauszeit zwischendurch – das Ramada Hotel im White Tower überzeugt mit einem

kompletten Full-Service-Angebot. Das vielfältige gastronomische Angebot in verschiedenen Restaurants und der Bar sowie 344 komfortable Zimmer und Panoramazimmer sorgen für einen erholsamen Aufenthalt. Ein großzügiger Wellnessbereich in der 14. Etage ergänzt das Wohlfühlangebot. Daneben steht im 4-Sterne-Haus ein ca. 700 m<sup>2</sup> großer Konferenz- und Veranstaltungsbereich zur Verfügung. Damit ist das Ramada Hotel in den Bavaria Towers der ideale Rahmen für Veranstaltungen aller Art. Und das an 24 Stunden am Tag, 7 Tagen die Woche, 365 Tagen im Jahr.



Das Ramada Hotel bietet perfekte Service-Infrastruktur, stilvolles Ambiente, spannende Gastronomie und echte Work-Life-Balance – im spektakulären Ensemble der Bavaria Towers.







RAMADA

RAMADA







Flughafen München  
40,4 km bis City



#### Entfernungen (Luftlinie)

Zürich	242 km
Frankfurt	304 km
Mailand	348 km
Berlin	505 km
Paris	684 km

## ZENTRAL IN EUROPA

Landeshauptstadt, Automobil-, IT- und Dienstleistungszentrum, Messe-Hot-Spot – München zählt in jeder Hinsicht zu den erfolgreichsten Metropolen Europas und bietet ideale Voraussetzungen für erfolgreiches Business. Dabei ist die Weltstadt mit Herz ein Schmelztiegel internationaler Top-Unternehmen unterschiedlichster Branchen. Deutschlands zweitgrößter Flughafen bietet eine schnelle Anbindung an 240 Ziele weltweit und über den

Hauptbahnhof sind europäische Metropolen wie Wien, Mailand, Frankfurt oder Berlin in kürzester Zeit erreichbar. Eingebettet in das landschaftlich reizvolle Umfeld Oberbayerns und die Voralpen, gehört München auch in puncto Lebensqualität zu den begehrtesten Städten der Welt – mit seiner einzigartigen Mischung aus Wirtschaftskraft und bayerischer Lebensfreude.



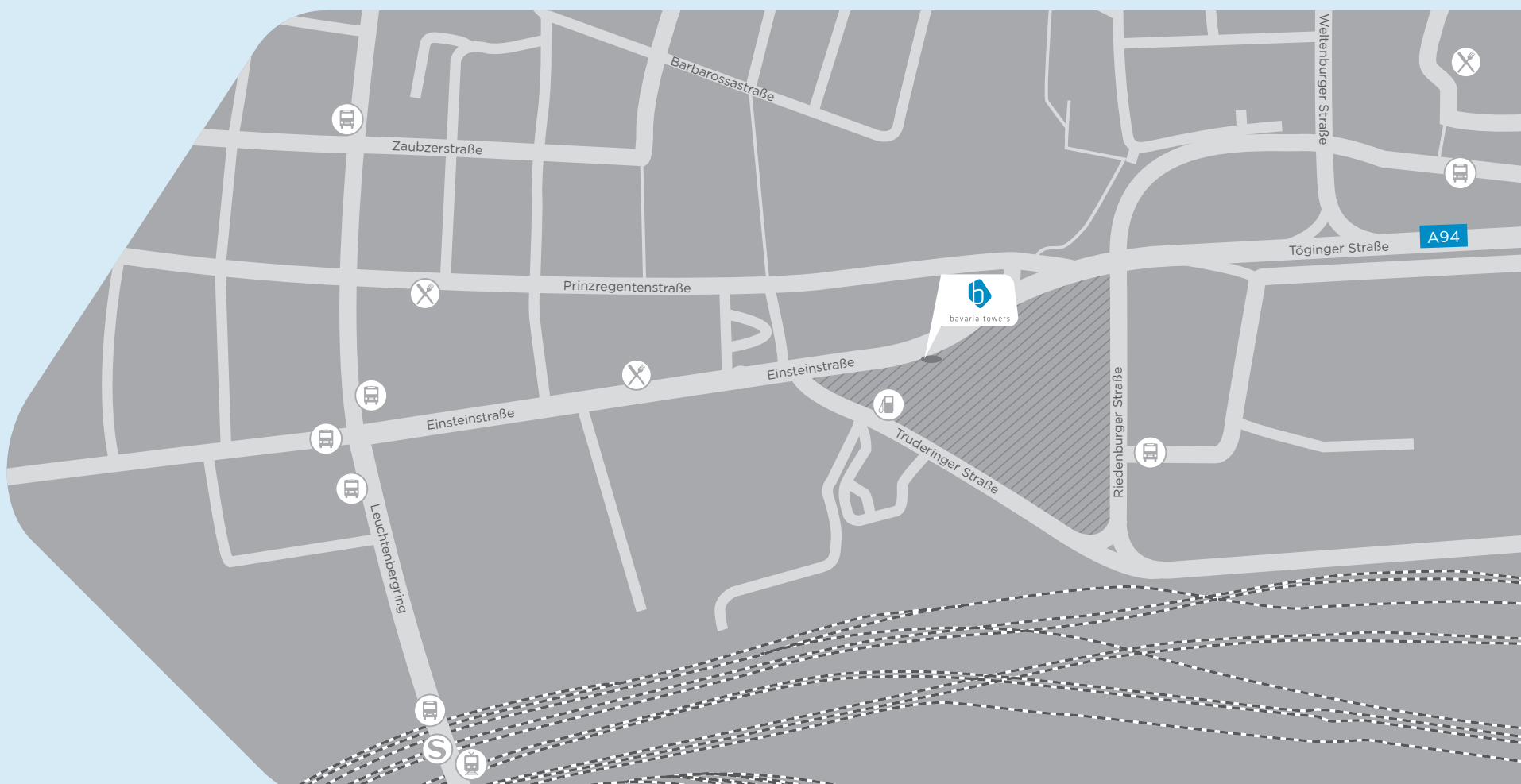
# PERFEKTE ANBINDUNG

In verkehrsgünstiger Lage direkt am Tor zu Bogenhausen im Münchner Osten gelegen, sind alle wichtigen Punkte Münchens von den Bavaria Towers aus in kürzester Zeit zu erreichen. Die direkte Anbindung an die A94 sorgt für kurze Wege zur Messe und zur Ringautobahn A99. Dank der nur wenige Gehminuten entfernten S- und U-Bahn-Haltestellen liegt dem Nutzer München auch per ÖPNV zu Füßen. Bis zur Fertigstellung des Areals erhalten die Bavaria Towers auch einen eigenen Trambahnanschluss.

## Entfernungen per PKW

Einstein Einkaufszentrum	1 min
Feinkost Käfer	5 min
Messe München	7 min
Rathaus München	12 min
Hauptbahnhof	15 min
Bavaria/Wiesn-Festgelände	17 min
Flughafen München	28 min

Die Bavaria Towers liegen zentral an der Einsteinstraße mit direkter Zufahrt zur A94 und werden den östlichen Eingang zur Münchener City im Bezirk Bogenhausen prägen wie kein anderes Ensemble jemals zuvor.







# **BAYERN PROJEKT**

Bayern Projekt GmbH  
Riederburger Straße 2  
81677 München

Tel. +49 89 - 4142489 - 0  
Fax +49 89 - 4142489 - 29

info@bayernprojekt.de  
www.bayernprojekt.de

[www.bavariatowers.de](http://www.bavariatowers.de)