



JW
LEITWERK
Eine Immobilie im Management der
◆ Real I.S.

DAS LEITWERK

START FREI
FÜR IHR
ERFOLGREICHES
BUSINESS!



Start

Intro

Makro

Mikro

Gebäude

Grundrisse

Ausstattung

Highlights

Kontakt



PULSIERENDE METROPOLE

ATTRAKTIVES UMFELD

Mit 1,6 Millionen Einwohnern ist München nach Berlin und Hamburg die drittgrößte Stadt in Deutschland. Prägend ist ihre große kulturelle Vielfalt, Weltoffenheit und die einladenden, großzügigen Grünflächen – einfach pure Lebensqualität.

München ist eine lebendige Metropole, die für ihre unnachahmliche Mischung aus Tradition und Moderne bekannt ist. Sie besitzt sowohl eine reiche Geschichte, verfügt aber auch als führender IT-Standort über internationales Renommee. Eine niedrige Arbeitslosenquote sowie ein breites Spektrum an Wirtschaftsbranchen machen die bayerische Landeshauptstadt für viele attraktiv, die hier spannende Arbeitsfelder in Unternehmen und Forschungseinrichtungen finden oder zum Studium an eine der namhaften Hochschulen kommen.

Viele Gründe für ein innovatives Startup, eine Institution oder Gesellschaft hier durchzustarten. Am besten nahe dran am Geschehen: im Leitwerk. Wir haben Platz für Ihre Ideen!

[Start](#)[Intro](#)[Makro](#)[Mikro](#)[Gebäude](#)[Grundrisse](#)[Ausstattung](#)[Highlights](#)[Kontakt](#)

DIE STADT DER VIELEN CHANCEN AUCH FÜR SIE!

Rund 6,2 Millionen Einwohner leben in der Metropolregion München, die aus ca. 27 Landkreisen und 6 kreisfreien Städten besteht. Die City ist Zentrum für Kultur, Politik, Wissenschaften und Medien. Fünf DAX-Konzerne haben hier ihren Sitz: die Allianz, BMW, Munich Re, Siemens und MTU Aero Engines. Inmitten dieser wirtschaftlichen „Schwergewichte“, flankiert von den günstigen Faktoren für eine hohe Lebensqualität, bietet Ihnen das Leitwerk alles weitere, was es für ein erfolgreiches Business an einem der attraktivsten und ökonomisch stärksten Regionen Deutschlands braucht.

Wir freuen uns auf Ihren innovativen Beitrag!



Start

Intro

Makro

Mikro

Gebäude

Grundrisse

Ausstattung

Highlights

Kontakt





Start

Intro

Makro

Mikro

Gebäude

Grundrisse

Ausstattung

Highlights

Kontakt





ZENTRUMSNAH GÜNSTIG GELEGEN

Der Standort zeichnet sich aus durch die unmittelbare Nähe zum Münchener Zentrum. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und eine Vielzahl an gastronomischen Angeboten befinden sich in direkter Nachbarschaft.

[Start](#)

[Intro](#)

[Makro](#)

[Mikro](#)

[Gebäude](#)

[Grundrisse](#)

[Ausstattung](#)

[Highlights](#)

[Kontakt](#)



VERKEHR

München ist eine zentrale Verkehrs- und Transportdrehscheibe nach Mittel-, Ost- und Südosteuropa. Mit dem Hauptbahnhof als dem zweitgrößten Passagierterminal Deutschlands verfügt die Stadt über eine ausgezeichnete Bahnanbindung und ein besonders gut ausgebautes Straßennetz.

FREIZEIT

München ist bekannt für seine Genusskultur und südliche Lebensart. Sportvereine wie der FC Bayern München und Kulturveranstaltungen wie das Oktoberfest genießen internationalen Status. Sowohl die zahlreichen grünen Oasen in der Stadt als auch die Nähe zu den Alpen bieten zahlreiche Erholungsziele.

MENSCHEN

Die Landesmetropole verfügt über ein großes Fachkräftepotenzial. In keiner anderen Stadt liegt der Anteil der Hochqualifizierten (Akademikerquote) höher. Auch aus dem Ausland zieht es viele gut ausgebildete Menschen in die Isarmetropole. Ebenso zählt die Kaufkraft in der Region zu den höchsten bundesweit.

FORSCHUNG

Die City gilt als renommierter Wissenschaftsstandort. Hier haben eine Vielzahl von Forschungsinstituten, darunter sowohl universitäre als auch außeruniversitäre Einrichtungen wie die Max-Planck-Gesellschaft und die Fraunhofer-Gesellschaft, sowie zahlreiche weitere wissensorientierte Unternehmen ihren Platz gefunden.



Start

Intro

Makro

Mikro

Gebäude

Grundrisse

Ausstattung

Highlights

Kontakt





Start

Intro

Makro

Mikro

Gebäude

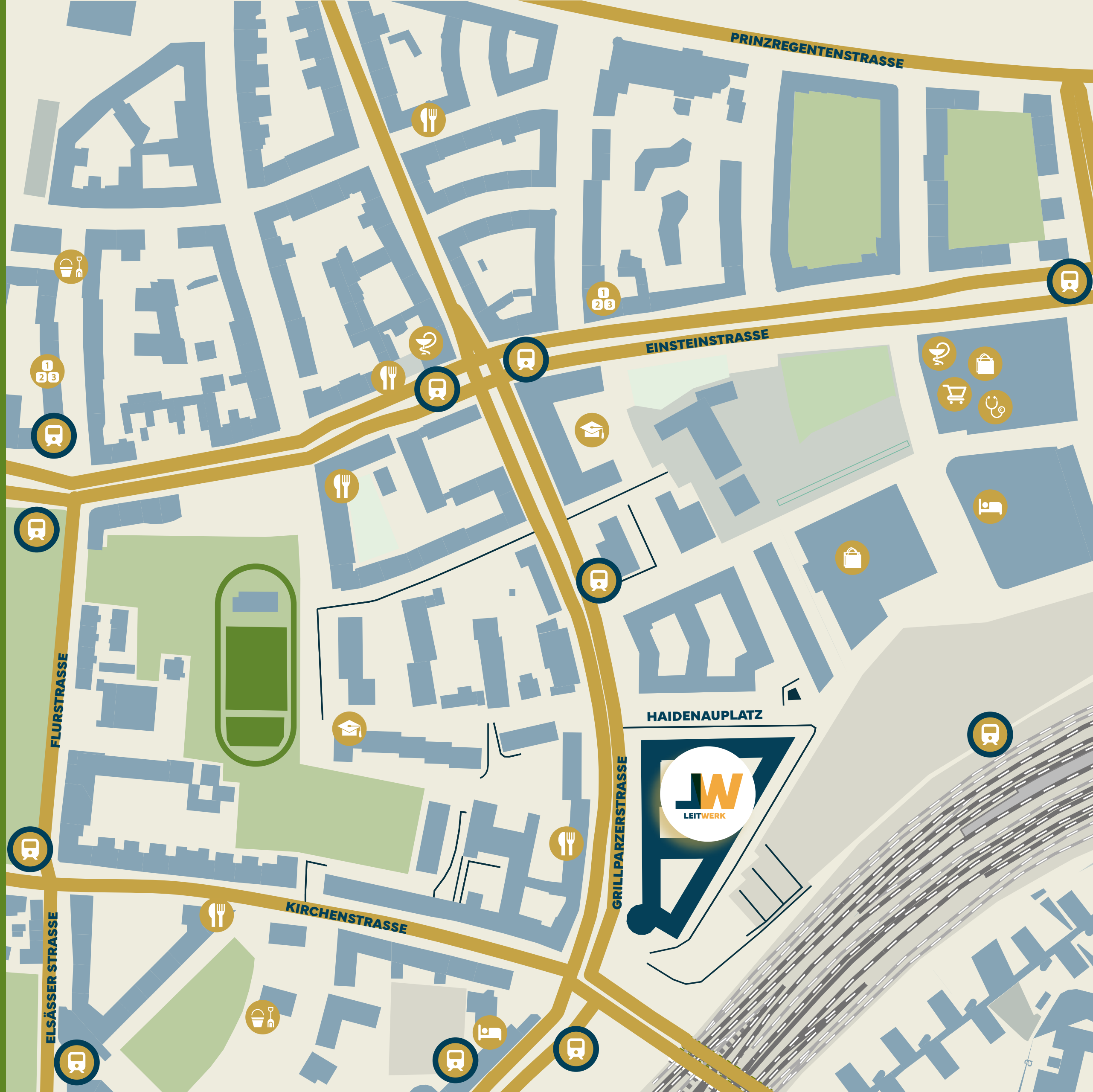
Grundrisse

Ausstattung

Highlights

Kontakt





-  Supermarkt
-  Geschäft/Service
-  Restaurant
-  Kita
-  Schule
-  ÖPNV
-  Apotheke
-  Arzt
-  Park
-  Spielplatz
-  Hotel

Start

Intro

Makro

Mikro

Gebäude

Grundrisse

Ausstattung

Highlights

Kontakt



MODERNES OFFICE-KONZEPT

FLEXIBLE NUTZUNGS- STRUKTUR

Der im Jahr 2000 errichtete Bürokomplex – gelegen zwischen den Münchener Stadtteilen Haidhausen und Berg am Laim – steht mit seinem Namen „Leitwerk“ für eine attraktive Architektur. Die ansprechend gestaltete und mit Naturstein ausgelegte barrierefreie Eingangshalle gewährt einen ersten repräsentativen Eindruck, der in den Büros fortgeführt wird. Die flexible Nutzungsstruktur mit Einheiten ab ca. 415 m² ist ideal geeignet für alle gängigen Bürokonzepte wie bspw. Open Space, Kombi- oder Einzelbüros. Großzügige Fensterelemente sorgen für offene, helle Räumlichkeiten, begrünte Innenhöfe dienen als Kommunikationstreffpunkte und Ruheoasen.

Das Leitwerk ist nach BREEAM mit der Bewertung ‚gut‘ zertifiziert.*

*) BREEAM steht für Building Research Establishment Environmental Assessment Method und ist das älteste und am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. BREEAM Bewertungsstufen: outstanding –excellent –very good –good –pass unclassified



Start

Intro

Makro

Mikro

Gebäude

Grundrisse

Ausstattung

Highlights

Kontakt



MODERNES OFFICE-KONZEPT

ANGENEHMES ARBEITEN

Das Leitwerk verfügt über insgesamt ca. 38.200 m² vermietbare Flächen. Dazu zählen 33.618 m² Bürofläche, (EG – 5. OG), 1.334 m² Gastronomiefläche im EG und 3.250 m² Lagerfläche (UG 1 und 2). Auf der aktuell zu vermarktenden Geschossfläche sind bis zu sechs voneinander unabhängig erschließbare Einheiten darstellbar. Es stehen Büroflächen ab einer Größe von ca. 415 m² zur Anmietung zur Verfügung.

Die besonderen Vorteile der Büroflächen liegen in der flexiblen Raumaufteilung durch Wandanschlussmöglichkeiten in allen Ausbaustärken, bzw. hochwertigen, individuell anpassbaren Trennwandsystemen. Sämtliche Büroräume und Bürolure sind mit Doppelböden versehen, die entsprechenden Hohlräume nehmen die Versorgungsleitungen wie Elektrokabel, Datenkabel u.v.m. auf.

Für die Mittagspause oder einen Snack zwischendurch verköstigt das einladende Restaurant „Leonardi“ im Erdgeschoss seine Gäste mit frischen Gerichten.

Die beiden Untergeschosse beherbergen neben den Lagerflächen eine Tiefgarage mit 396 Auto-Stellplätzen und eine Fahrradstation.



Start

Intro

Makro

Mikro

Gebäude

Grundrisse

Ausstattung

Highlights

Kontakt



MIET- FLÄCHEN

4. Obergeschoss
(1.026 m²)

3. Obergeschoss
(2.533 m²)

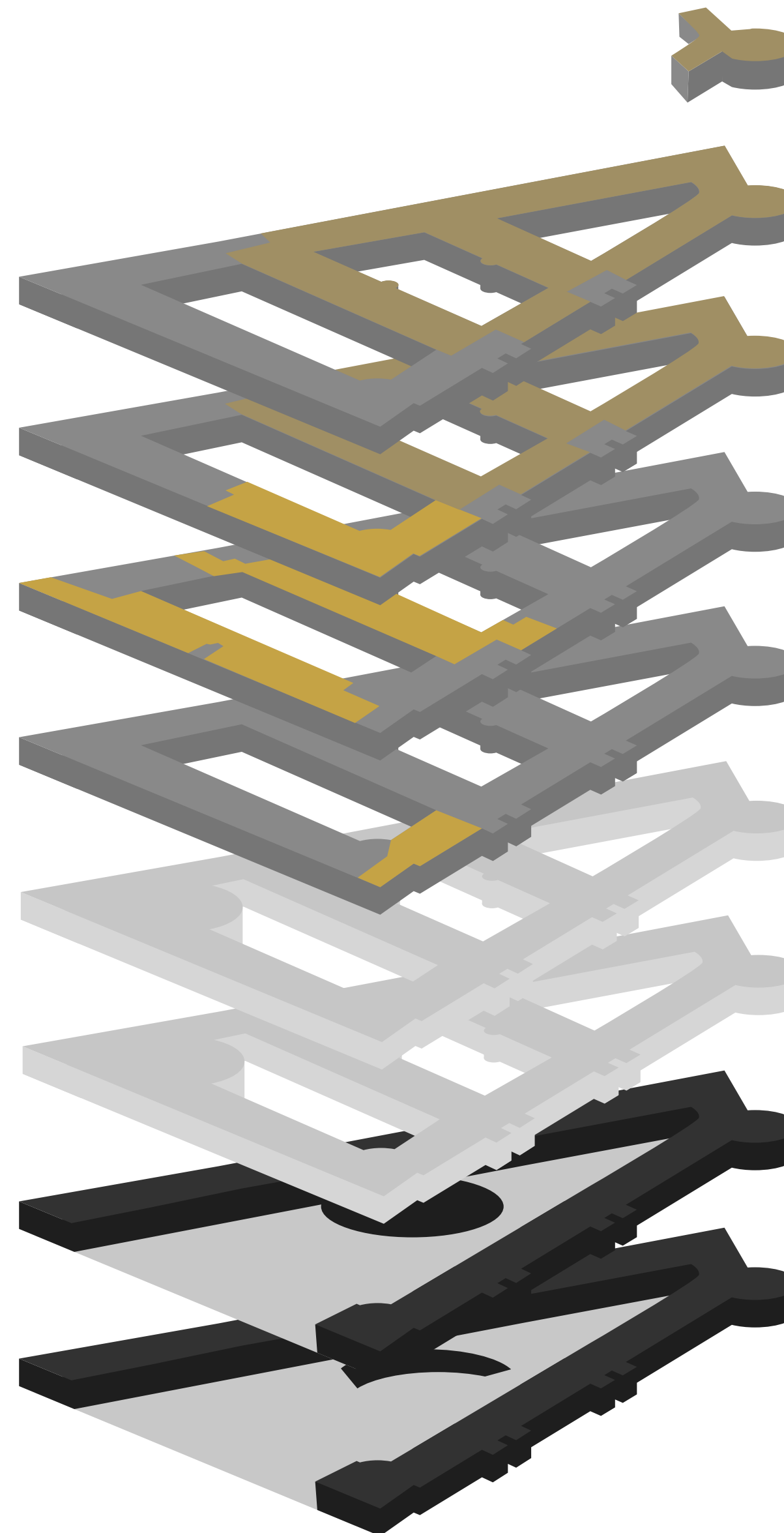
2. Obergeschoss
(415 m²)

1. Obergeschoss

Erdgeschoss

1. Untergeschoss

2. Untergeschoss



Geschossübergreifende Großfläche

6. Obergeschoss
(Rotunde: 494 m²)

5. Obergeschoss
(3.925 m²)

4. Obergeschoss
(4.163 m²)

Gesamtfläche (8.581 m²)



Start

Intro

Makro

Mikro

Gebäude

Grundrisse

Ausstattung

Highlights

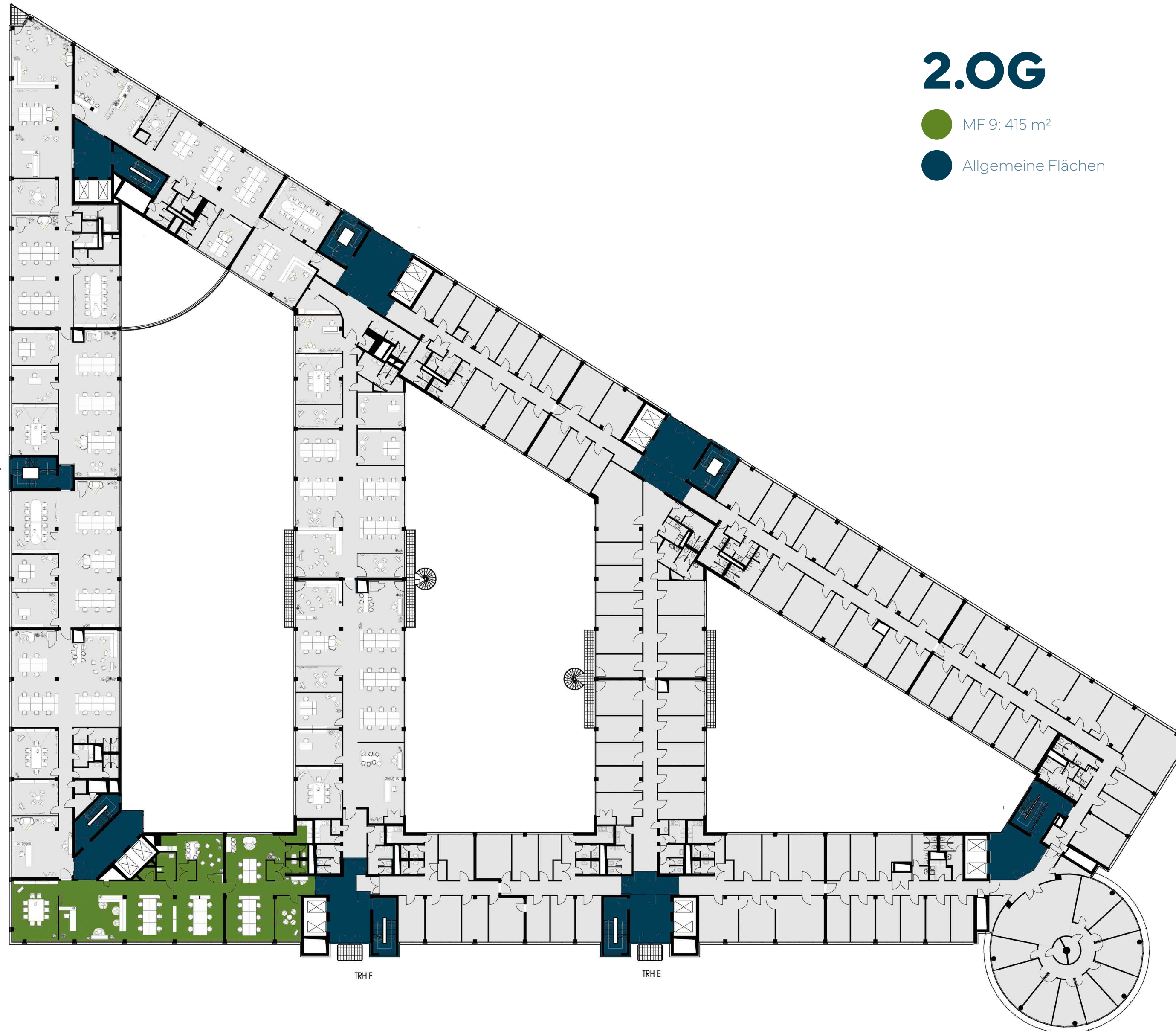
Kontakt



2.OG

MF 9: 415 m²

Allgemeine Flächen



Start

Intro

Makro

Mikro

Gebäude

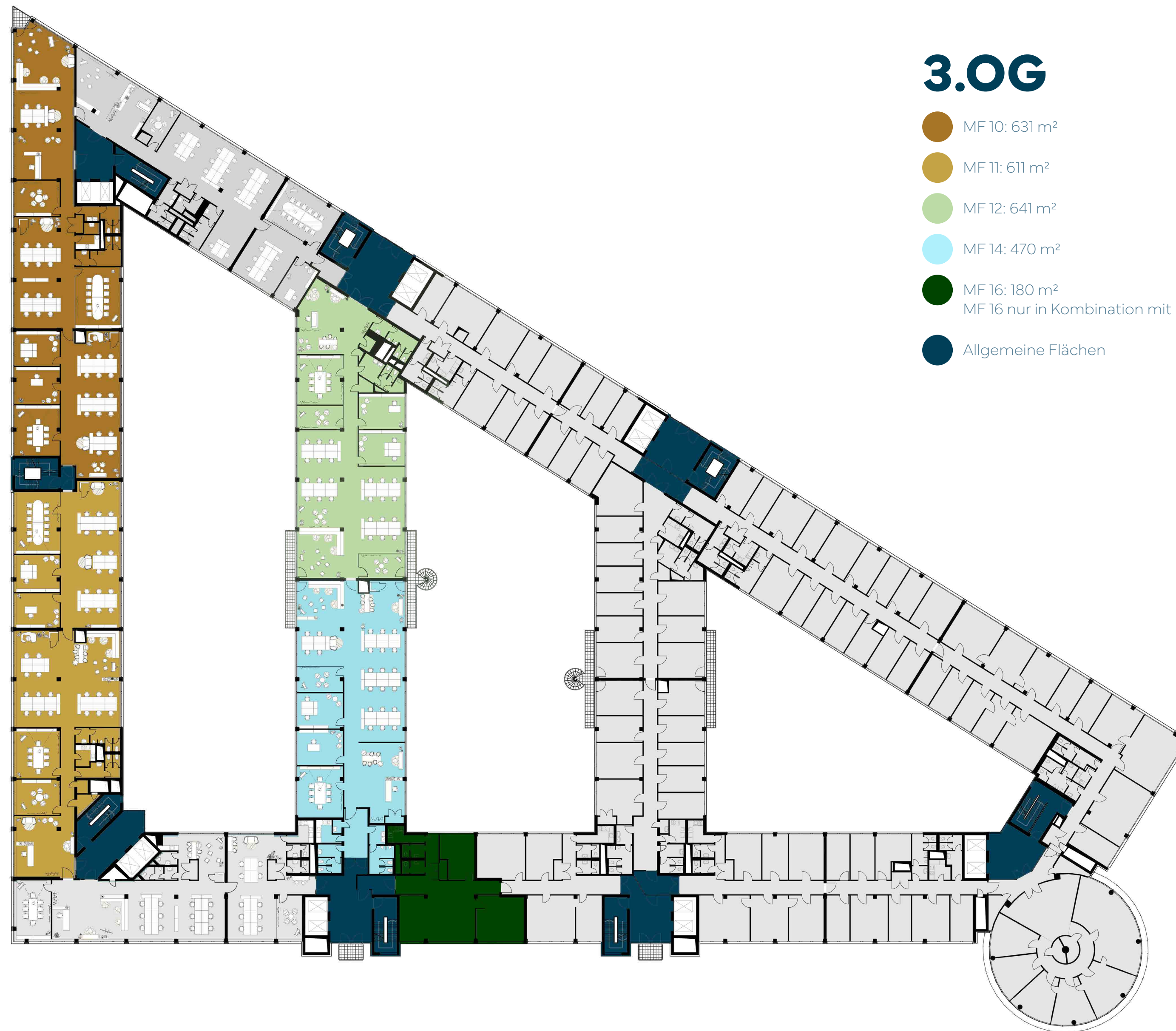
Grundrisse

Ausstattung

Highlights

Kontakt





[Start](#)

[Intro](#)

[Makro](#)

[Mikro](#)

[Gebäude](#)

[Grundrisse](#)

[Ausstattung](#)

[Highlights](#)

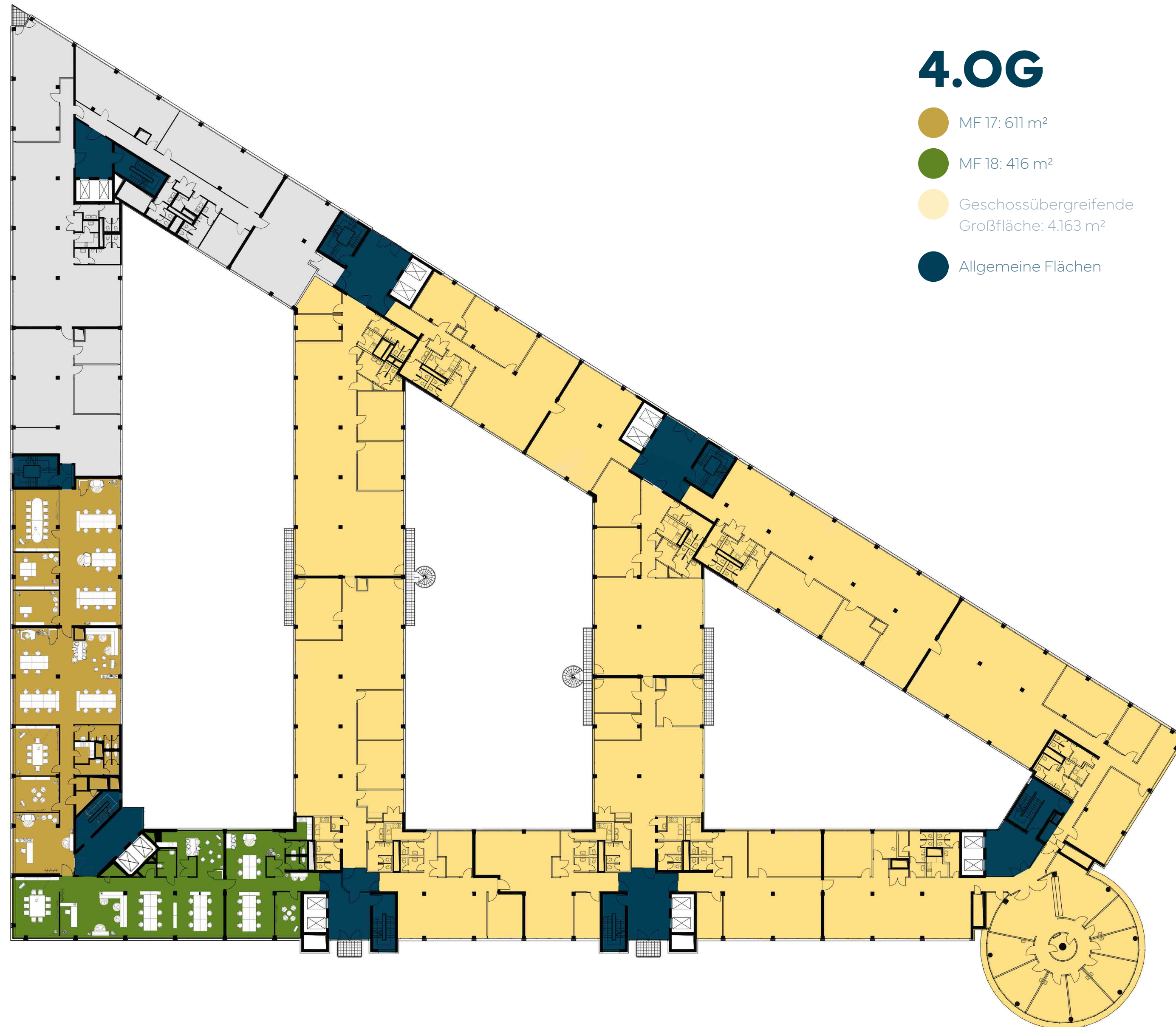
[Kontakt](#)





4.OG

-  MF 17: 611 m²
-  MF 18: 416 m²
-  Geschossübergreifende Großfläche: 4.163 m²
-  Allgemeine Flächen



[Start](#)

[Intro](#)

[Makro](#)

[Mikro](#)

[Gebäude](#)

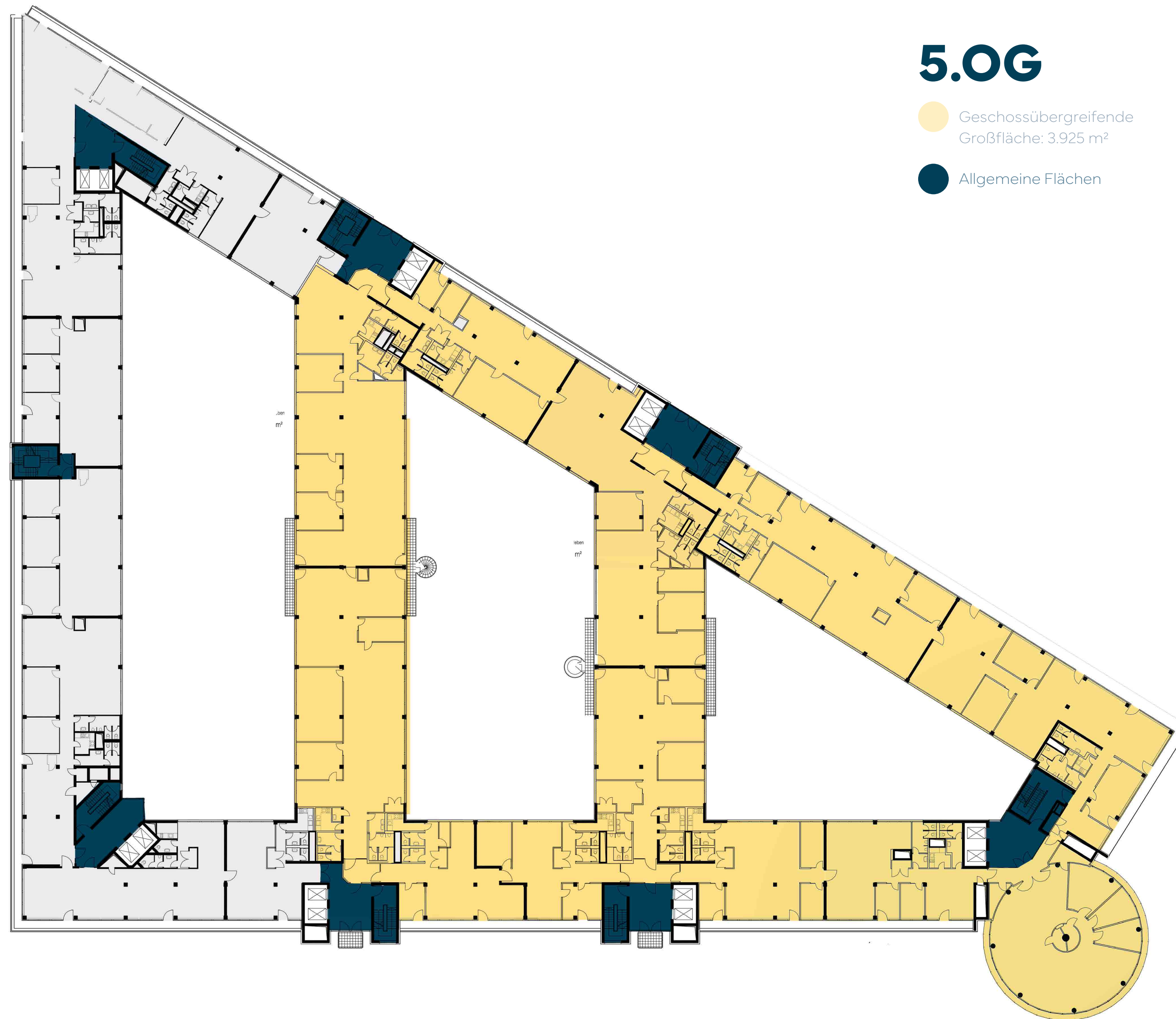
[Grundrisse](#)

[Ausstattung](#)

[Highlights](#)

[Kontakt](#)





Start

Intro

Makro

Mikro

Gebäude

Grundrisse

Ausstattung

Highlights

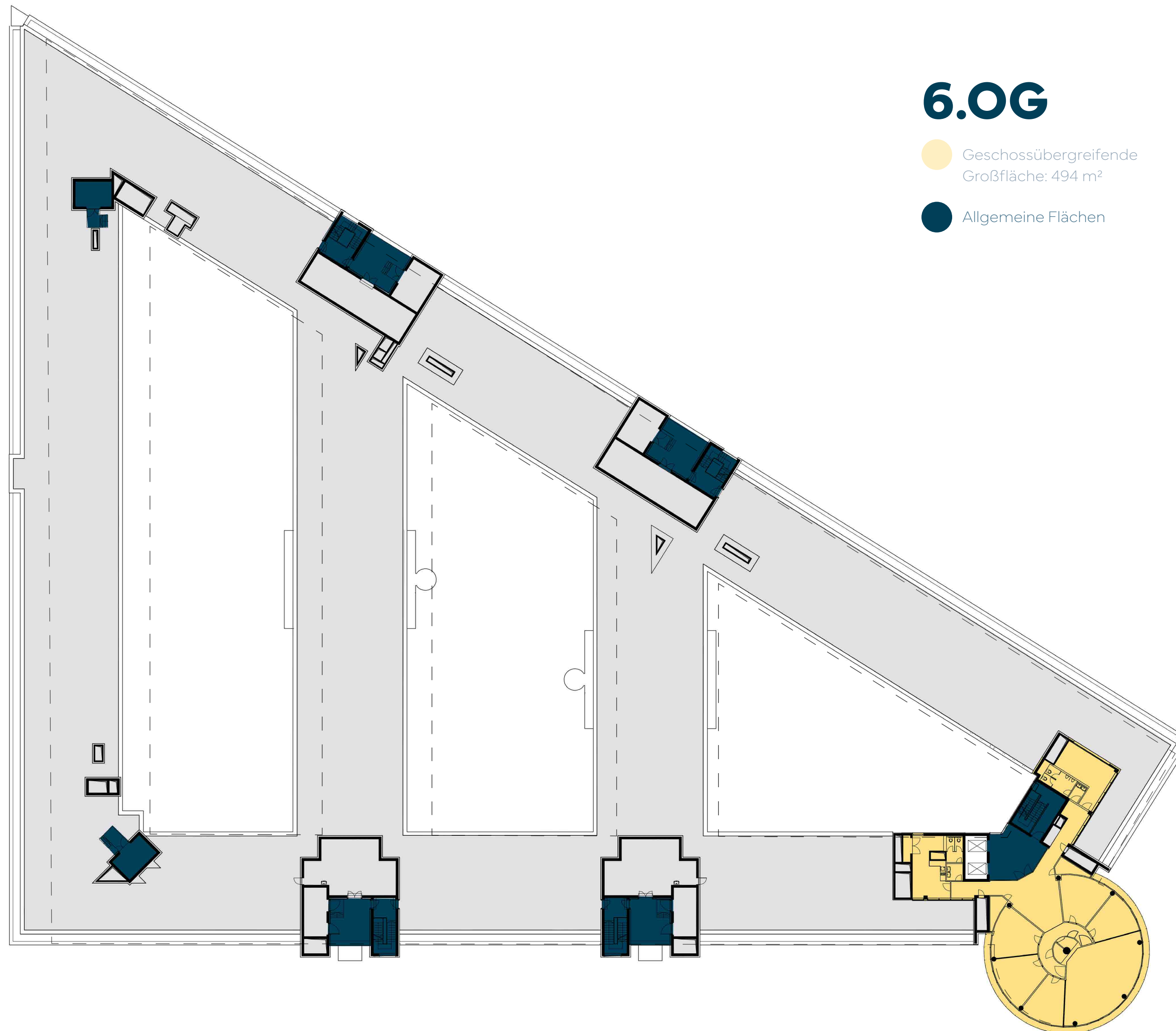
Kontakt



6.OG

 Geschossübergreifende
Großfläche: 494 m²

 Allgemeine Flächen



Start

Intro

Makro

Mikro

Gebäude

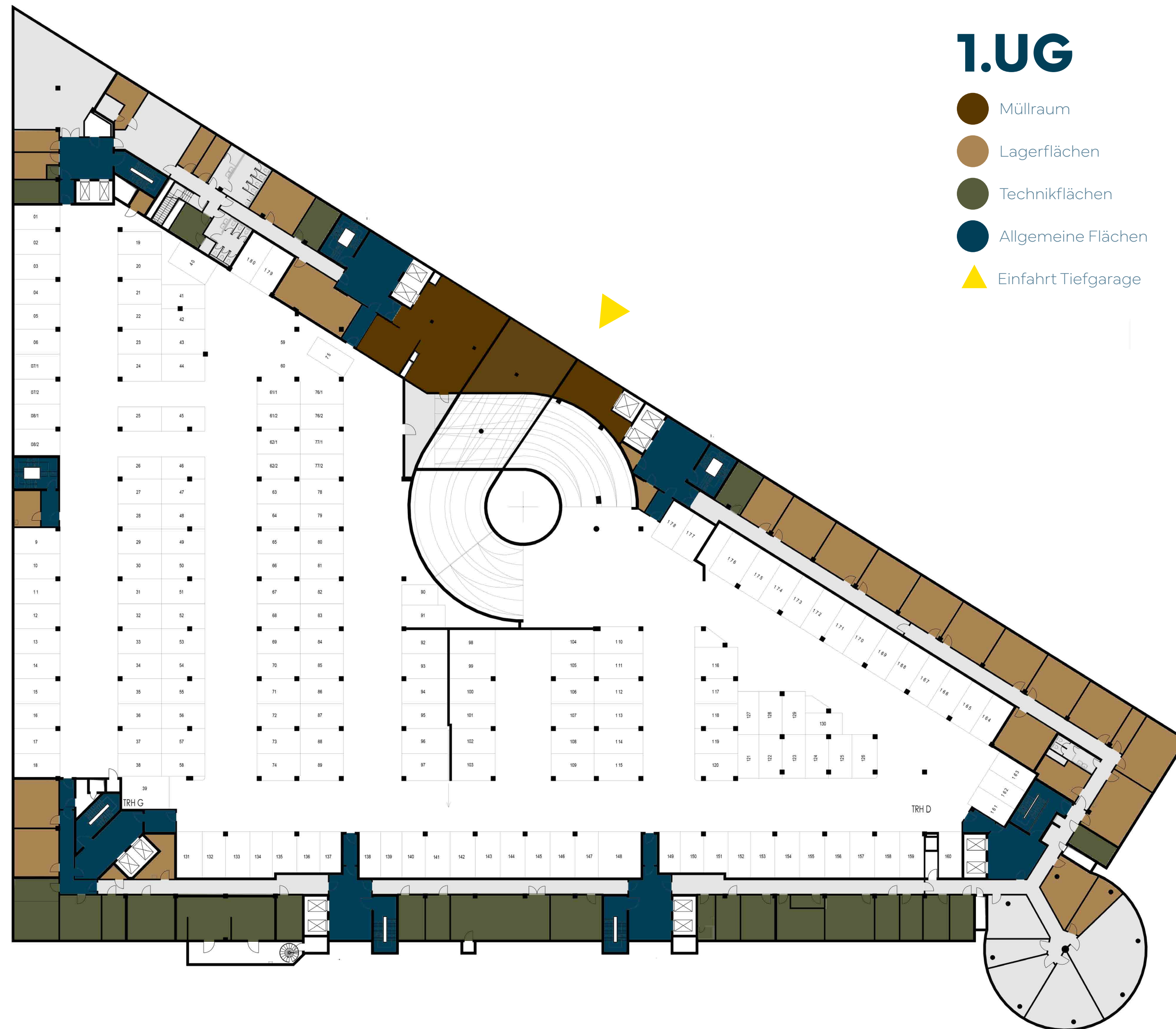
Grundrisse

Ausstattung

Highlights

Kontakt





Start

Intro

Makro

Mikro

Gebäude

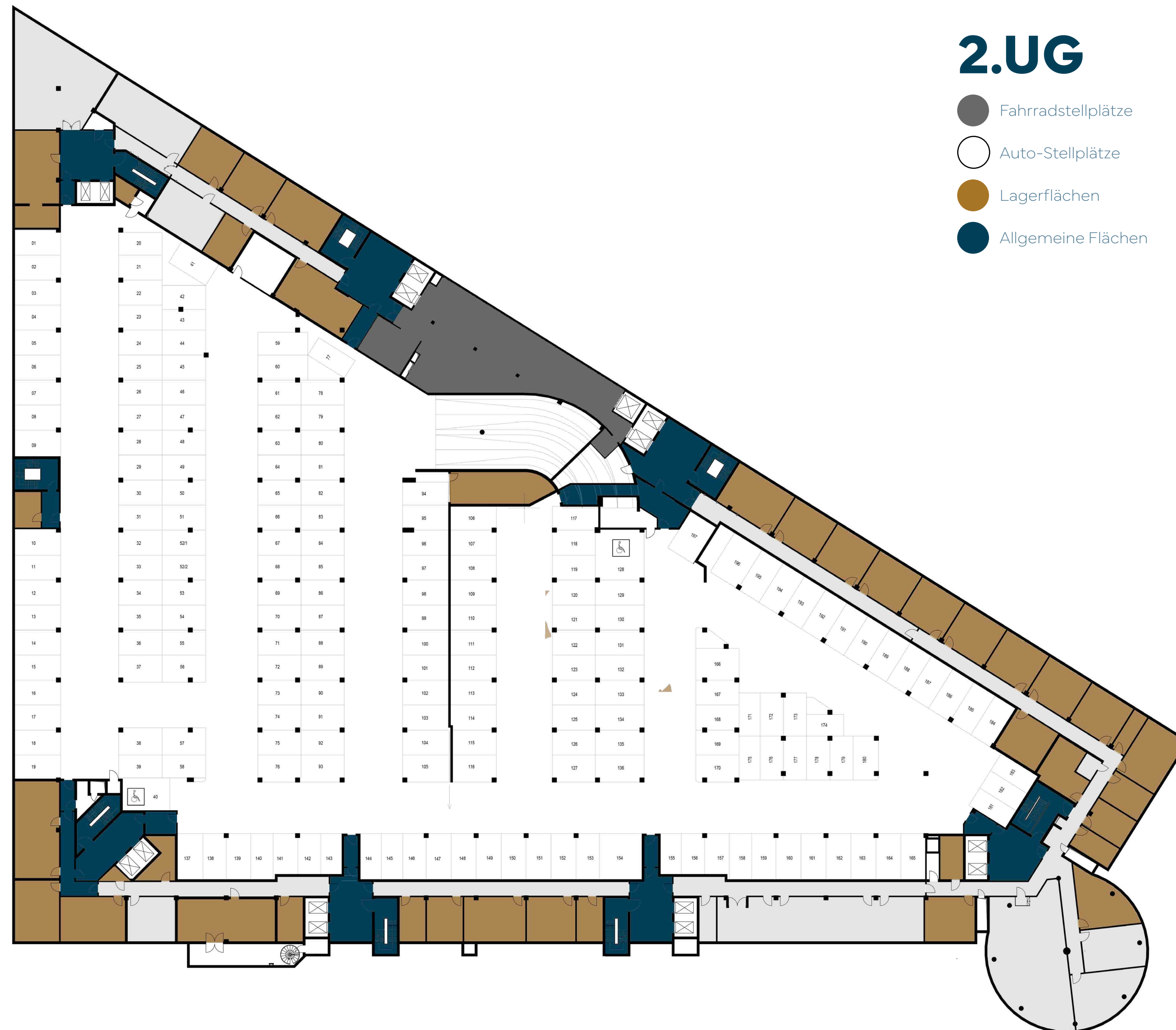
Grundrisse

Ausstattung

Highlights

Kontakt





Start

Intro

Makro

Mikro

Gebäude

Grundrisse

Ausstattung

Highlights

Kontakt

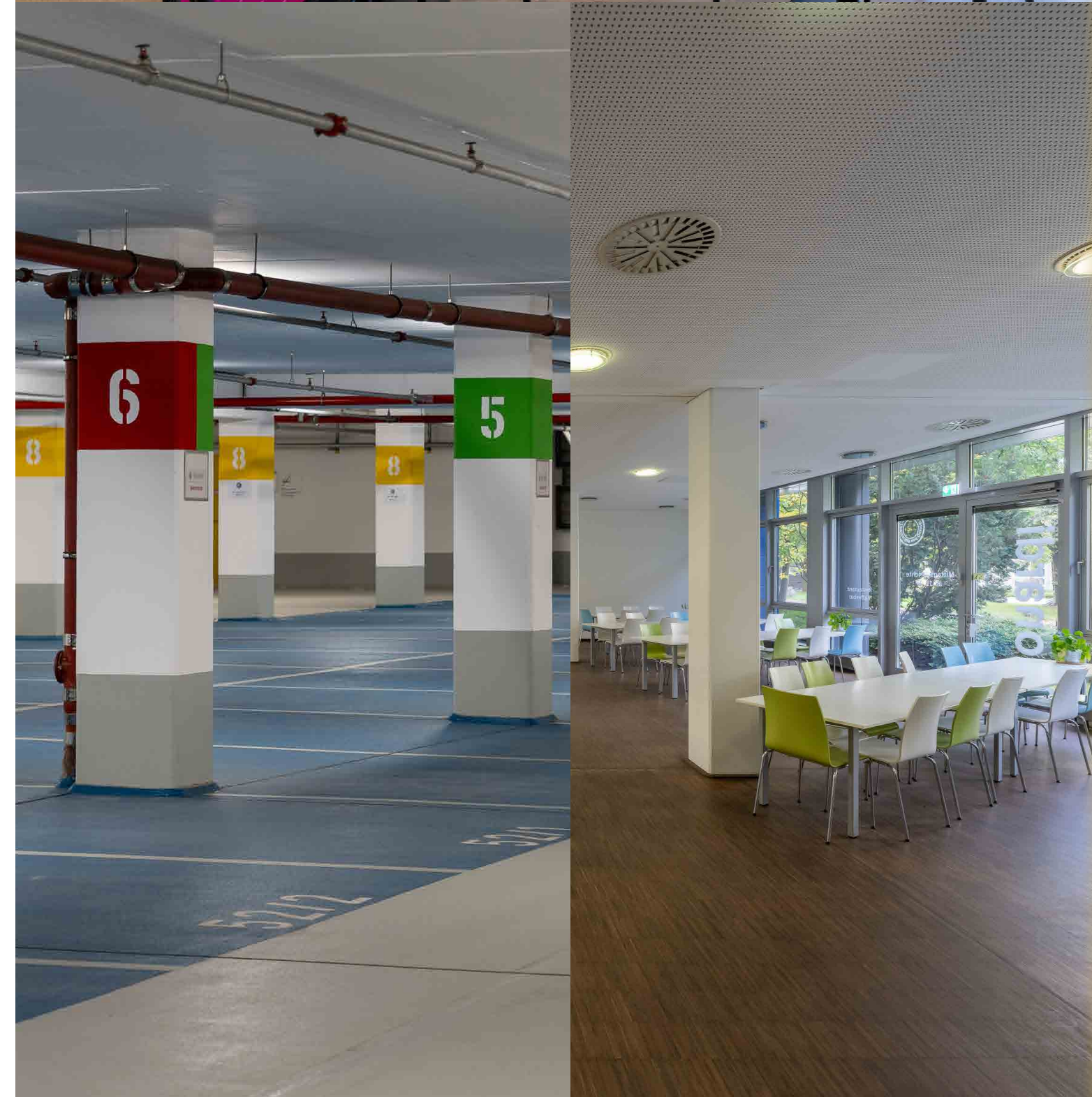


FREUNDLICHE ATMOSPHERE

WERTIGE AUSSTATTUNG

Unternehmen unterliegen einem ständigen Wandel ihrer Unternehmensprozesse und Arbeitsabläufe. Das Leitwerk bietet mit einer zeitgemäßen und modernen Ausstattung alle Möglichkeiten, um den Bedürfnissen der Mitarbeitenden entgegenzukommen und ihren Komfort zu steigern. In jeder Einheit ist eine eigene Bedarfsinfrastruktur mit WCs und Teeküche vorhanden. Die WC-Anlagen verfügen über eine wertige Komplettausstattung. Der außenliegende, elektrisch angetriebene Sonnenschutz reguliert den Lichteinfall durch die bodentiefen Fenster der Rotunde und verringert dadurch den Wärmeeintrag in den Innenraum. Die Be- und Entlüftung erfolgt über sich öffnende Fenster. Eine Kühlung der Büroflächen ist optional auf Mieterwunsch umsetzbar. Die Beheizung der Räume erfolgt entlang der Fassade mit Plattenheizkörpern und in Bereichen mit bodentiefen Fenstern mit Unterflur-Konvektoren.

Die Tiefgarage ist über Aufzuganlagen mit allen Stockwerken verbunden und bietet auf 2 Etagen 396 Fahrzeugen Platz. Im 2. Untergeschoss ist ebenso eine Fahrrad-Station vorhanden.

[Start](#)[Intro](#)[Makro](#)[Mikro](#)[Gebäude](#)[Grundrisse](#)[Ausstattung](#)[Highlights](#)[Kontakt](#)

HIGHLIGHTS

ENERGIE UND RAUMKLIMA

- BREEAM-Zertifizierung mit der Bewertung ‚gut‘ *
- Energie- und ressourcenschonendes Gebäudekonzept
- Wärmeversorgung mit Fernwärme
- Außenliegender Sonnenschutz (elektrisch)
- Abluftanlagen für die Tiefgarage sowie die WC-Schächte

AUSSTATTUNG UND BAUBESCHREIBUNG

- Repräsentative Empfangshalle
- Ansprechende Lobbyfläche als Begegnungszone
- Begrünter Innenhof
- Flexible Nutzungs-Struktur mit Einheiten ab ca. 415 m²
- Klassische Bundtiefen und klar strukturierte Mietflächen
- Eigene Bedarfsinfrastruktur (WCs, Teeküchen) in jeder möglichen Nutzungseinheit vorhanden
- Fahrradstation im UG
- Tiefgarage mit 396 Pkw-Stellplätzen
- Gastronomie im Erdgeschoss („Leonardi“)
- Flexible Flächen, in denen jedes zeitgemäße Raum- und Designkonzept umsetzbar ist
- Doppelböden in allen Büroräumen und Bürofluren mit textilem Oberbelag
- EDV-Verkabelung bis zur Nutzungseinheit
- Sehr gute digitale Konnektivität im gesamten Gebäude
- Grund- und Arbeitsplatzbeleuchtung
- Flexibles Achsraster von 1,35 m lässt die Implementierung aller gängigen Bürokonzepte wie bspw. Open Space, Kombi- oder Einzelbüro zu
- Gesamtes Gebäude barrierefrei zugänglich
- Natürliche Be- und Entlüftung
- Heizung: Plattenheizkörper und Unterflur-Konvektoren, raumweise steuerbar
- Kühlung und mechanische Be- und Entlüftung optional möglich

SONSTIGES

- Sehr gute und schnelle Erreichbarkeit des Münchner Flughafens sowie der Münchner Innenstadt
- Gute Zugänglichkeit der einzelnen Mietbereiche dank mehrerer Gebäudeeingänge
- Exzellente Anbindung an öffentliche Nah- und Fernverkehrsnetze über den Münchner Ostbahnhof sowie die nahe gelegene S-Bahn Station Leuchtenbergring

- Auffahrt zur A 94 nur 10 Minuten entfernt
- Optimal mit dem Pkw und ÖPNV zu erreichen
- Etablierter, innenstadtnaher Bürostandort mit direkter Verbindung zu Universität, Hochschule und Institutsstandorten
- Zahlreiche Hotels, Restaurants, Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

*) BREEAM steht für Building Research Establishment Environmental Assessment Method und ist das älteste und am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. BREEAM Bewertungsstufen: outstanding –excellent –very good –good –pass unclassified



ZERTIFIKAT ♦ CERTIFICATE ♦ CERTIFICADO ♦ CERTIFICAT

BREEAM® DE

Bestands Zertifikat

Mit diesem Zertifikat erklärt die Zertifizierungsstelle „BREEAM D-A-CH“ der TÜV SÜD Industrie Service GmbH, dass die Qualität des Gebäudes

Leitwerk
Grillparzerstraße 2, 4, 6, 8, Heidenauplatz 1, 3, 5
81675 München

nach den Anforderungen von

BREEAM DE Bestand V6.0 (Gewerbliche Nutzung)

durch einen lizenzierten Auditor für
Real I.S. Leitwerk GmbH & Co. KG
bewertet wurde.

BREEAM® DE
Gesamtbewertung Gebäude
★★★★
Gut: 48,68 %
Leitwerk
Grillparzerstraße 2, 4, 6, 8
Heidenauplatz 1, 3, 5 | 81675 München
www.tuv-sud.com/breem-projekte

Zertifikatsnummer: **BDE00451BG23T1**
Ausstellungsnummer: **02**

Qualität des Gebäudes

Gesundheit und Wohlbefinden	41,30%
Energie	81,54%
Transport	63,64%
Wasser	23,68%
Materialien	52,17%
Widerstandsfähigkeit	55,56%
Boden und Ökologie	66,67%
Emissionen	28,57%
Vorbildlich	+ 0%

ATP sustain GmbH
Lizenzierte Organisation

Jens Glögger
Auditor

BDE 0003
Lizenz Auditor

Dr. S. Castellani
Dr. Sara Castellani

Zertifizierungsstelle „BREEAM D-A-CH“

28. August 2023
Tag der Ausstellung

18. August 2023 08. Juni 2026
Tag der Bewertung Tag der Re-Zertifizierung

Dieses Zertifikat wird von dem oben genannten Lizenzierten Auditor für das Programm BREEAM DE Bestand V6.0 der TÜV SÜD Industrie Service GmbH ausgestellt. Es wurde auf der Grundlage der von Kunden zur Verfügung gestellten Daten ausgestellt und zum Zeitpunkt des Audits überprüft. Das Zertifikat bleibt Eigentum der TÜV SÜD Industrie Service GmbH und unterliegt den Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Um das Existenz dieses Zertifikats zu überprüfen, wenden Sie sich bitte an die TÜV SÜD Industrie Service GmbH – NSD BREEAM D-A-CH. BREEAM ist eine eingetragene Marke von BRE (Building Research Establishment Ltd. Community Trade Mark E5778551). Die BREEAM-Marken, -Logos und -Symbole unterliegen dem Urheberrecht von BRE und werden mit Genehmigung reproduziert. Das Zertifikat spiegelt immer ausschließlich den Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Zertifizierung wider und beruht auf dem Ergebnis des zu Grunde liegenden Auditberichts.

greenbooklive.com
Licence Number
IC-PE-02

Internationaler Kodex für Nachhaltigkeit im Bauwesen www.breem.de | www.breem.at | www.breem.ch | www.greenbooklive.com

TUV®

ZERTIFIKAT ♦ CERTIFICATE ♦ CERTIFICADO ♦ CERTIFICAT

BREEAM® DE

Bestands Zertifikat

Mit diesem Zertifikat erklärt die Zertifizierungsstelle DIFNI der TÜV SÜD Industrie Service GmbH, dass das Gebäude

Leitwerk
Grillparzerstraße 2, 4, 6, 8; Heidenauplatz 1, 3, 5
81675 München

nach den Anforderungen von

BREEAM DE Bestand 2013

durch einen lizenzierten Auditor für
Real I.S. Leitwerk GmbH & Co. KG
bewertet wurde.

BREEAM® DE
Gesamtbewertung Gebäude
★★★★
Sehr Gut: 55,54 %
Leitwerk
Grillparzerstraße 2, 4, 6, 8; Heidenauplatz 1, 3, 5
81675 München
www.tuv-sud.com/breem-projekte

Zertifikatsnummer: **BDE00451BE20T1**
Ausstellungsnummer: **01**

Gebäude

Energie	34,36
Wasser	27,59
Material	60,71
Umwelt	45,71
Boden und Ökologie	41,67
Gesundheit und Wohlbefinden	71,79
Abfall	100,00
Transport	100,00

ATP sustain GmbH
Lizenzierte Organisation

Jens Glögger
Auditor

BDE 0003
Lizenz Auditor

Dr. S. Castellani
Dr. Sara Castellani

Zertifizierungsstelle TÜV SÜD DIFNI

18. Juni 2020
Tag der Ausstellung

09. Juni 2020 08. Juni 2023
Tag der Bewertung Tag der Re-Zertifizierung

This certificate is issued by the Licensed Auditor named above for the scheme BREEAM DE Bestand operated by TÜV SÜD DIFNI. It has been produced on the basis of data provided by the client and verified at the time of the Audit. The certificate remains the property of TÜV SÜD Industrie Service GmbH and is issued subject to terms and conditions. To check the authenticity of this certificate contact TÜV SÜD DIFNI. BREEAM is a registered trademark of BRE (the Building Research Establishment Ltd. Community Trade Mark E5778551). The BREEAM marks, logos and symbols are the copyright of BRE and are reproduced by permission. Das Zertifikat spiegelt immer ausschließlich den Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Zertifizierung wider und beruht auf dem Ergebnis des zu Grunde liegenden Auditberichts.

greenbooklive.com
Licence Number
IC-PE-02

Internationaler Kodex für Nachhaltigkeit im Bauwesen www.difni.de | www.greenbooklive.com

TUV®

Start

Intro

Makro

Mikro

Gebäude

Grundrisse

Ausstattung

Highlights

Kontakt

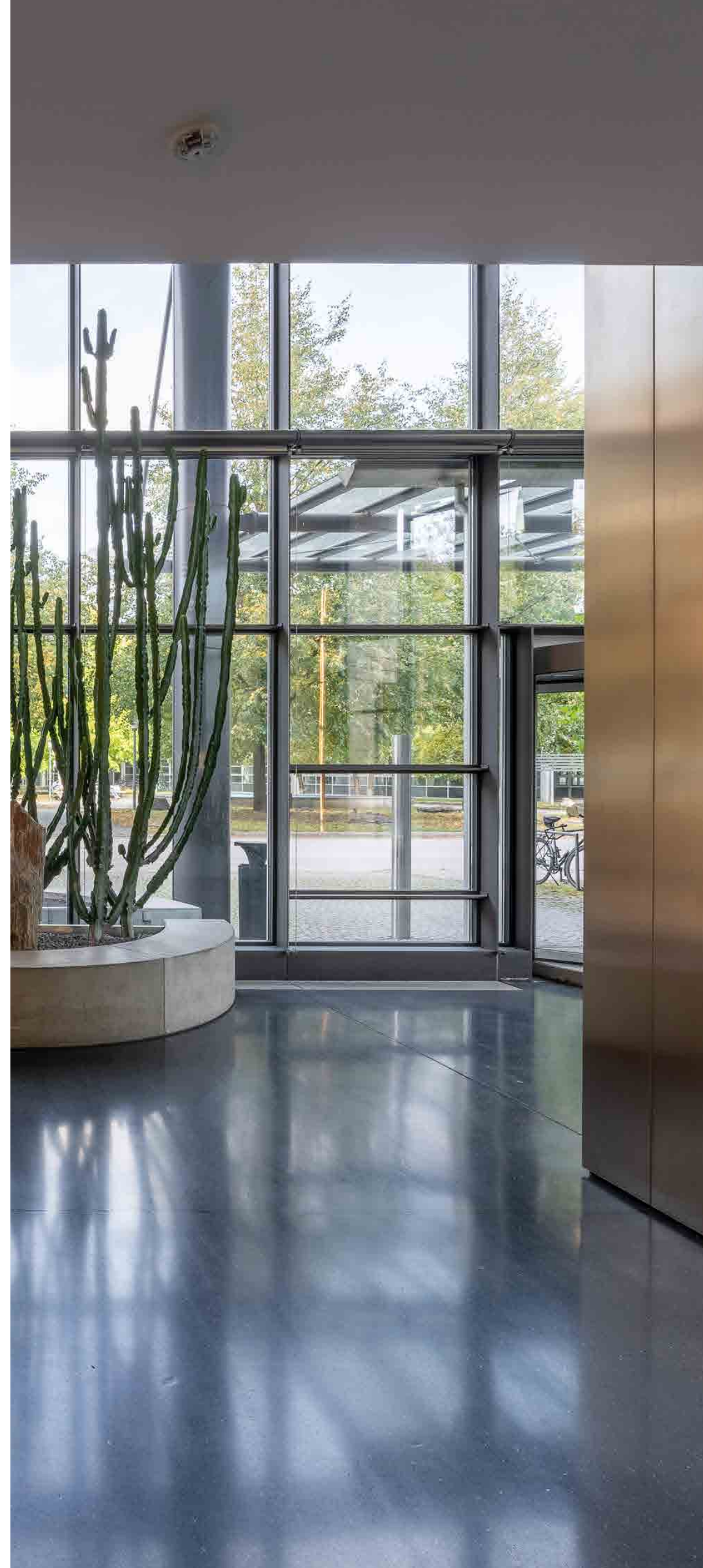


KONTAKT



Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien
Assetmanagement

Stephan Anderl
Assetmanagement
Innere Wiener Straße 17
81667 München
Telefon +49 89 489 082 165
Mobil +49 176 199 19 118
Fax +49 89 489 0827 159
stephan.anderl@realisag.de



Disclaimer:

Alle schriftlichen und grafischen Angaben in diesem Dokument erfolgen ohne Gewähr der Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität seitens der Real I.S. AG bzw. des Eigentümers und stellen keine Rechts- oder Anlageberatung dar. Gleiches gilt für alle für die Real I.S. AG tätigen externen Berater in Zusammenhang mit dem Projekt „Leitwerk“. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass in diesem Dokument enthaltene Ausstattungsbeschreibungen, Grafiken, Skizzen, Fotos oder ähnliche Darstellungen (gemeinsam »Darstellungen«) teilweise Anschauungsbeispiele darstellen. Das tatsächliche Ergebnis des Projekts kann hiervon in Einzelfällen abweichen. Außerdem können durch die Mieter selbst anzuschaffende Gegenstände in den Darstellungen enthalten sein. Darüber hinaus können manche Darstellungen bauliche und architektonische Details enthalten, die sich entweder bereits aufgrund von behördlichen Auflagen oder Umplanungen geändert haben oder sich in Zukunft noch ändern können. In keinem Fall besteht seitens der Real I.S. AG bzw. des Eigentümers eine Umsetzungspflicht bzw. eine Gewährleistungspflicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der erwähnten bzw. gezeigten Darstellungen. Soweit in den zuvor dargestellten Informationen, Prognosen, Einschätzungen, Meinungen oder Erwartungen geäußert oder Zukunftsaussagen getroffen werden, können diese Aussagen mit bekannten sowie unbekannten Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren behaftet sein, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse des Projektes „Leitwerk“ wesentlich abweichen. Generell besteht für alle Empfänger dieser Broschüre eine Verschwiegenheitsverpflichtung bezüglich aller Inhalte dieser Broschüre und hinsichtlich der Kenntnisse an und über das Projekt „Leitwerk“.



Start

Intro

Makro

Mikro

Gebäude

Grundrisse

Ausstattung

Highlights

Kontakt

