



Y A R D  
MÜNCHEN



BUILDING  
**NEW**  
PERSPECTIVES



FIDCAP  
MÜNCHEN  
EST. 2012

# KEY FACTS

## GEBÄUDE

**Regelgeschoss** Großzügige ca. 2.200 m<sup>2</sup> pro Etage / max. 200 Pers.

**Gesamtfläche** Ca. 17.000 m<sup>2</sup> BGF

**Lichte Deckenhöhe** Bis zu 3,3 Meter und 3,8 Meter

**Fenster** Bodentiefe Panoramafenster (ca. 10 m<sup>2</sup>)

**Parkmöglichkeiten** 132 PKW Stellplätze

**Barrierefrei** Ja

**Vermietungszustand** ca. 50% vermietet

**Fertigstellung** Q1 2024

## HIGHLIGHTS

**Dachterrasse** Mit sensationellem Blick auf die Alpen

**Eventbereich** Für bis zu ca. 200 Personen

## KOMFORT

**Erschließung** 4 Personenaufzüge und 1 Lastenaufzug

**Abgehängte Deckenelemente** Moderne Heiz- und Kühlsegel mit Akustik- und Schalldämmung

**Sonnenschutz** Elektrochromes Glas, außenliegender Sonnenschutz

## TECHNISCHE AUSSTATTUNG

**High-Tech Brandschutz** In allen Etagen

**Kommunikation** Wired Score Platin

**KNX** Glasfaser Backbone in allen Etagen

**Klimatisierung** Moderne Be- und Entlüftungsanlagen



Das M-Yard bildet zusammen mit dem M-Suites (Wunderlocke) das M-Quartier. Eine perfekte Symbiose des lifestyleorientierten Lebens - modern, pulsierend, urban.



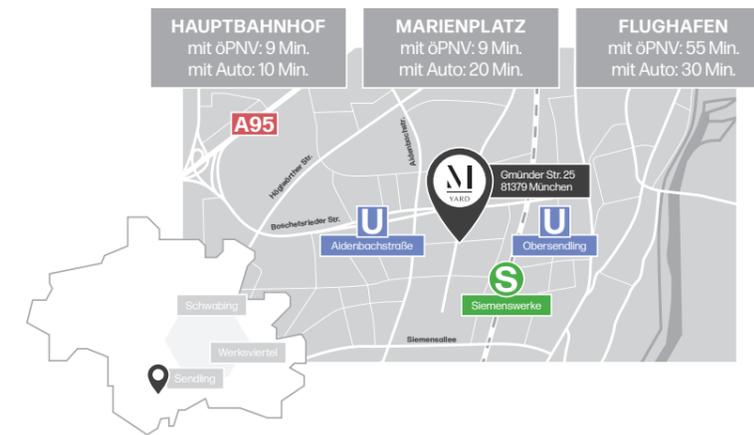
# ZENTRALE LAGE IN OBERSENDLING

Das Bürogebäude befindet sich im Süden Münchens, im Stadtteil Obersendling. Der Standort überzeugt besonders durch seine hervorragende öffentliche Anbindung zum Münchner Nahverkehr.

Die Landeshauptstadt München baut direkt gegenüber ein neues Stadtteilzentrum auf 13 Hektar. Schulen, Geschäfte und eine Markthalle beleben die Umgebung. Die Umnutzung der ehemaligen Fabrikhalle der „Eisenwerk AG“ wird im Münchner Süden, nur 50 Meter von M-Yard entfernt, eine neue Freifläche mit Erholungsangeboten zusätzlich Leben in die Nachbarschaft bringen.

Somit entsteht ein fünfter fester Markt in München, in der Zeppelinhalle. Die Isar mit ihren ausgedehnten grünen Ufern und dem flachen Wasser sowie der Tierpark Hellabrunn sind nur wenige Minuten entfernt.

Die S- und U-Bahn (S7/U3) sorgen für schnelle Verbindungen zum Stadtzentrum und dem Umland. Hauptbahnhof und Marienplatz sind in unter 10 Minuten zu erreichen. Die unmittelbare Umgebung erlebt zurzeit eine Renaissance durch viele weitere Entwicklungsprojekte, zu denen auch das M-Quartier gehört.



# GELEBTE NACHHALTIGKEIT

Das nachhaltige architektonische Revitalisierungskonzept M-Yard, das die FidCap Gruppe gemeinsam mit GSP Architekten aus München realisiert, wird zu einem der neuen "Landmarks" in dem vormals stark industriell geprägten Obersendling werden. Das Superior Bürogebäude, mit seinen 8 Geschossen bietet hochmoderne und richtungsweisende Gewerbeflächen an und besticht durch seine Raum-und-Außenkonzepte. Das fortschrittliche architektonische Konzept ist ein Teil des von Fiduciary Capital entwickelten M-Quartier, dem ersten LEED zertifizierten Campus Deutschlands. Leadership in Energy and Environmental Design oder kurz „LEED“, gilt als weltweit erfolgreichstes anerkanntes Klassifizierungssystem für ökologisches Bauen und nachhaltige Gebäude. Das Bewertungssystem setzt sich aus fünf verschiedenen Bewertungsfaktoren zusammen: Nachhaltige Standorte, Wassereffizienz, Energie und Atmosphäre, Materialien und Ressourcen sowie Umweltqualität in Innenräumen. Die Auszeichnung erfolgt in Abhängigkeit der erreichten Gesamtpunktzahl in den Stufen Silber, Gold und Platin. Das M-Yard strebt mit der Platin Auszeichnung die höchsten Zertifizierungen an, die das Green Building Certification Institute (USGBC) heute vergibt.



Das Projekt M-Yard leistet einen beispielhaften Beitrag zum den Themen Revitalisierung und Nachhaltigkeit. Die Fidcap Gruppe München hat sich bereits vor über 10 Jahren zur nachhaltigen Entwicklung von Gebäuden verpflichtet und wurde dafür mehrfach ausgezeichnet. Da Nachhaltigkeit ein großes Anliegen für uns ist, streben wir bei jedem Projekt die höchsten Nachhaltigkeitszertifizierungen an, die es in der modernen Bauwelt gibt. Dies erreichen wir unter anderem durch eine Schonung von natürlichen Ressourcen, Entlastung der Umwelt durch Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emission und die Verwendung von nachhaltigen Rohstoffen. Diese Faktoren sichern langfristig die Qualität und den Wert unserer Projekte.

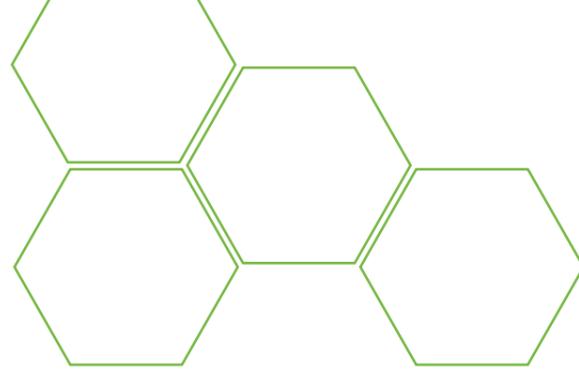
Das FC M-Yard wird die Zertifizierungen LEED Platin, EffizienzHaus-40 und ECORE sowie für hervorragende digitale Infrastruktur und Konnektivität im



40 NH  
**EffizienzHaus**



# ECO FOOTPRINT



Die FidCap Gruppe verfolgt einen holistischen Ansatz, bei dem immer der gesamte Lebenszyklus eines Bauwerks, von der Planung bis hin zu einer eventuellen zukünftigen Transformation zum Rückbau betrachtet wird. Im Falle des Projekts „M-Yard“ konnte bereits in der Entstehungsphase des Konzepts dafür Sorge getragen werden, dass sich durch den Erhalt und der Ertüchtigung des Rohbaus der CO<sub>2</sub>-Footprint signifikant verringert sowie wichtige natürliche Ressourcen eingespart wurden. Somit liegt der Footprint für die Bauweise des M-Yard bei ca. 550 KG CO<sub>2</sub>, im Gegensatz zu der konventionellen Bauweise mit 2.300 KG CO<sub>2</sub>. Dies führt dazu, dass der CO<sub>2</sub>-Footprint nicht nur signifikant geringer ausfällt, sondern zu einem der kleinsten CO<sub>2</sub>-Footprints in München gehört. Damit aber auch selbst diese geringe CO<sub>2</sub>-Emission ausgeglichen wird, plant die FidCap Gruppe schon jetzt die Pflanzung von ca. 7.000 Bäumen um die Öko-Bilanz vollständig neutral werden zu lassen und ZERO Emission zu erreichen.

Der nachhaltige Umgang mit den endlichen Energiereserven findet auch seine Berücksichtigung wenn es um den Energiebedarf des Gebäudes geht. Allein durch die Sonnenkraft gelingt es uns aus unseren Photovoltaik-Anlagen so viel Energie zu fördern, dass sich das M-Yard selbst mit genug Strom für den täglichen Bedarf versorgen kann.

# BERECHNUNG CO<sub>2</sub> FOOTPRINT

	Konventionelle Bauweise	M-Yard
<b>Gebäudeerstellung</b>	2.300 KG CO <sub>2</sub>	~550 KG CO <sub>2</sub> (Ersparnis von ca. 75%*)
<b>Gebäudebetrieb/Jahr</b>	> 70KWh/J.	< 45 KWh/J.
<b>Anzusetzende Jahre</b>	40 Jahre	40 Jahre
<b>Gebäudeenergie Life Cycle</b>	2.800KWh	1.800KWh
<b>KWh-CO<sub>2</sub> Faktor über 40 J.</b>	0,18	0,18 (Klimaneutralität 2042)
<b>Gebäudeemission Betrieb</b>	504 KG CO <sub>2</sub>	324 KG CO <sub>2</sub> (Ersparnis von ca. 35%)
<b>Nutzerbetrieb/Jahr</b>	> 35KWh/J.	< 25 KWh/J.
<b>Anzusetzende Jahre</b>	40 Jahre	40 Jahre
<b>Gebäudeenergie Life Cycle</b>	1.400KWh	1.000KWh
<b>KWh-CO<sub>2</sub> Faktor über 40 J.</b>	0,18	0,18
<b>Gebäudeemission Nutzer</b>	252 KG CO <sub>2</sub>	180 KG CO <sub>2</sub>
<b>Gesamtemission 40 Jahre</b>	3.056 KG CO <sub>2</sub>	1.054 KG CO <sub>2</sub>
<b>Emission/m<sup>2</sup> u. Jahr</b>	76,40 KG CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> u.J.	26,35 KG CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> u.J.





# (STAY) **HEALTHY** OFFICE

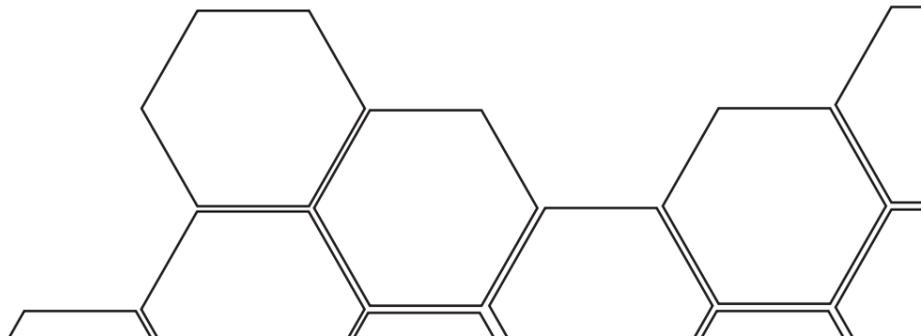
Die FidCap Gruppe München verfolgt seit 2020 ganzheitliche Bürokonzepte. Diese vereinen die effektivsten Hygienekonzepte und ermöglichen so ein maximal-mögliches, gesundes Arbeits- und Wirkungsumfeld für alle Mitarbeitenden. Zu einem „Healthy Office“ gehören unter anderem folgende Maßnahmen dazu:

Das infektionsschutzgerechte Lüften von Innenräumen zur maximalen Senkung der Viruslast wird durch eine moderne mechanische Lüftungsanlage mit 100% Frischluftzufuhr (also ohne Wiederaufarbeitung) realisiert. Darüber hinaus ist bei Bedarf eine natürliche Belüftung über die offenbaren Fenster gegeben. Diese Maßnahmen sind weitaus wirkungsvoller als die Wiederaufarbeitung von Luft durch Spezialfilter, die nie 100% erreichen können.

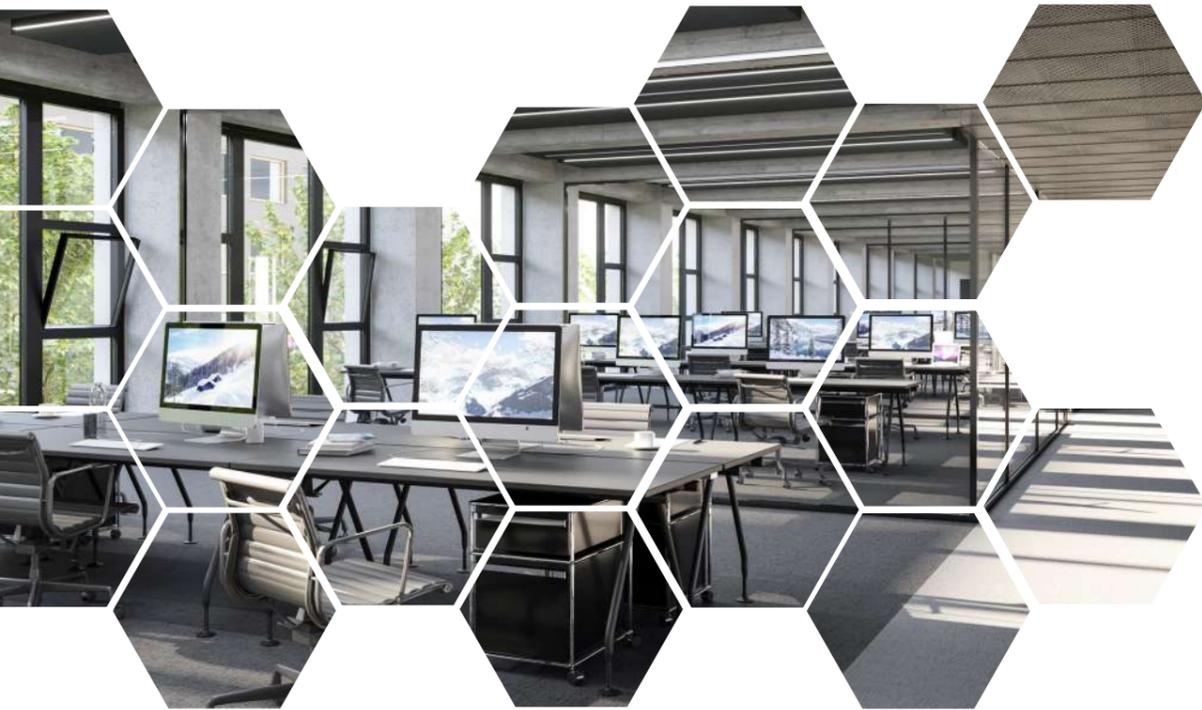
In den Sanitärräumen werden höchste Hygienestandards u.a. durch elektronische (berührungslose) Waschtischarmaturen, Seifenspender und Sensoren für die WC-Spülung erfüllt. Die Eingangstüren zum Gebäude öffnen sich kontaktlos.

Im Hofgeschoss stehen ausreichend große und hochwertige sowie belüftete Duschen zur Nutzung für Mitarbeiter bereit.

Tiefe Büroflächen und hohe, lichte Raumhöhen von bis zu fast 4,0 m ermöglichen eine weniger dichte Belegung. Die Abstände zwischen den Arbeitsplätzen von mehr als 1,50 m erschaffen damit ein fast doppelt so großes Luftvolumen pro Arbeitsplatz. Der Einsatz von transparenten Trennwänden minimiert das Risiko von Corona-Ansteckungen durch Tröpfchenübertragung.



# SUPERIOR BÜROGEBÄUDE



Schon in der Lobby des M-Yard erwartet Sie ein kosmopolitisches Flair und eine weitläufige Eleganz. Die lichtdurchflutete Empfangshalle ist über zwei Stockwerke offen gestaltet und kann über die Gmunder Straße (U-Bahn) leicht erreicht werden.



Die Büroräume können individuell gestaltet werden. Edle Materialien unterstreichen den Anspruch eines Corporate HQ auf Weltklassenniveau. Das Gebäude ist mit WiredScore Platin und LEED Platin zertifiziert und verfügt über eine hervorragende digitale Infrastruktur.

Die EffizienzHaus40 und ECORE Zertifizierungen erfüllen die höchsten Anforderungen in Sachen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Das Projekt verbindet maximale Flexibilität, modernste Technik mit höchstmöglichem Wohlfühlfaktor und erlaubt aufgrund dieser einzigartigen Konzeption auch die beste Nutzungseffizienz.







M  
QUARTIER  
MÜNCHEN

Sp...  
G...  
P...  
Logo

# DETAIL VERLIEBT



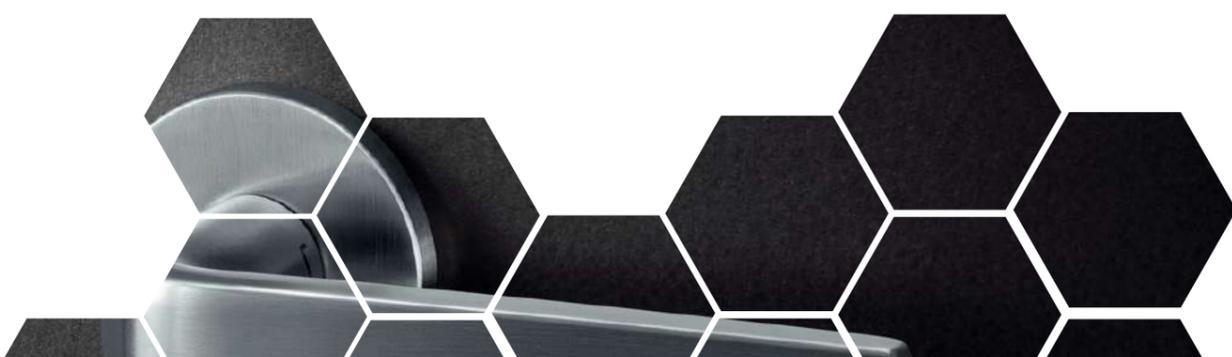
Bei unseren Bauprojekten legen wir höchsten Wert auf Qualität. Es sind nicht nur die Themen Nachhaltigkeit, Design und Wertigkeit bestimmende Elemente unseres ganzheitlichen Anspruchs, sondern auch unser Bestreben nach Perfektion. Diese Passion für Qualität teilen wir mit den Unternehmen, die unsere Gebäude ausstatten. Hier eine Selektion von einigen unserer Partner:

## MARAZZI

**Mondäne Eleganz Made in Italy.** Marazzi gestaltet und produziert seit über achtzig Jahren keramische Beläge, in denen Funktionalität auf Schönheit trifft, Neues die Tradition auf den Punkt bringt und Technologie in den Dienst des Menschen tritt. Marazzi vereint exklusive Verfahrenstechniken, Kompetenz und Zuverlässigkeit mit Stil und Geschmack, Leidenschaft für Keramik sowie Liebe zur Schönheit.

## FSB

**Zeitloses Industriedesign trifft Funktionalität.** FSB gibt Bauherren und Architekten ein Sortiment an die Hand, welches sich in Hinblick auf Form, Material und Funktion durch eine konsequente und zugleich vielfältige Designphilosophie auszeichnet. Jeder Türdrücker hat seinen ganz eigenen Charakter, wie auch die Architektur die ihn umgibt. Zu den Kunden von FSB gehören u.a. die NEUE NATIONALGALERIE Berlin, das BAUHAUS MUSEUM in Dessau oder die ELBPILHARMONIE Hamburg.



## MOLTO LUCE

**Pures Design - Lichtästhetik in Reinform.** Es ist das Licht, das lebendige Atmosphäre in einen Raum bringt und definierte Bereiche darin bewusst akzentuiert. Eine durchdachte Dramaturgie von mehr oder weniger Licht verstärkt das Erleben von Raumstruktur und Rauminhalt. Molto Luce beschäftigt sich bereits seit mehr als 40 Jahren mit dem Thema Licht und kennt alle Facetten funktionaler Beleuchtung. Neben der DEUTSCHEN BANK und MERCEDES BENZ vertrauen auch SIEMENS, PORSCHE und SAMSUNG unter anderem auf Lichtkonzepte dieser österreichischen Manufaktur.



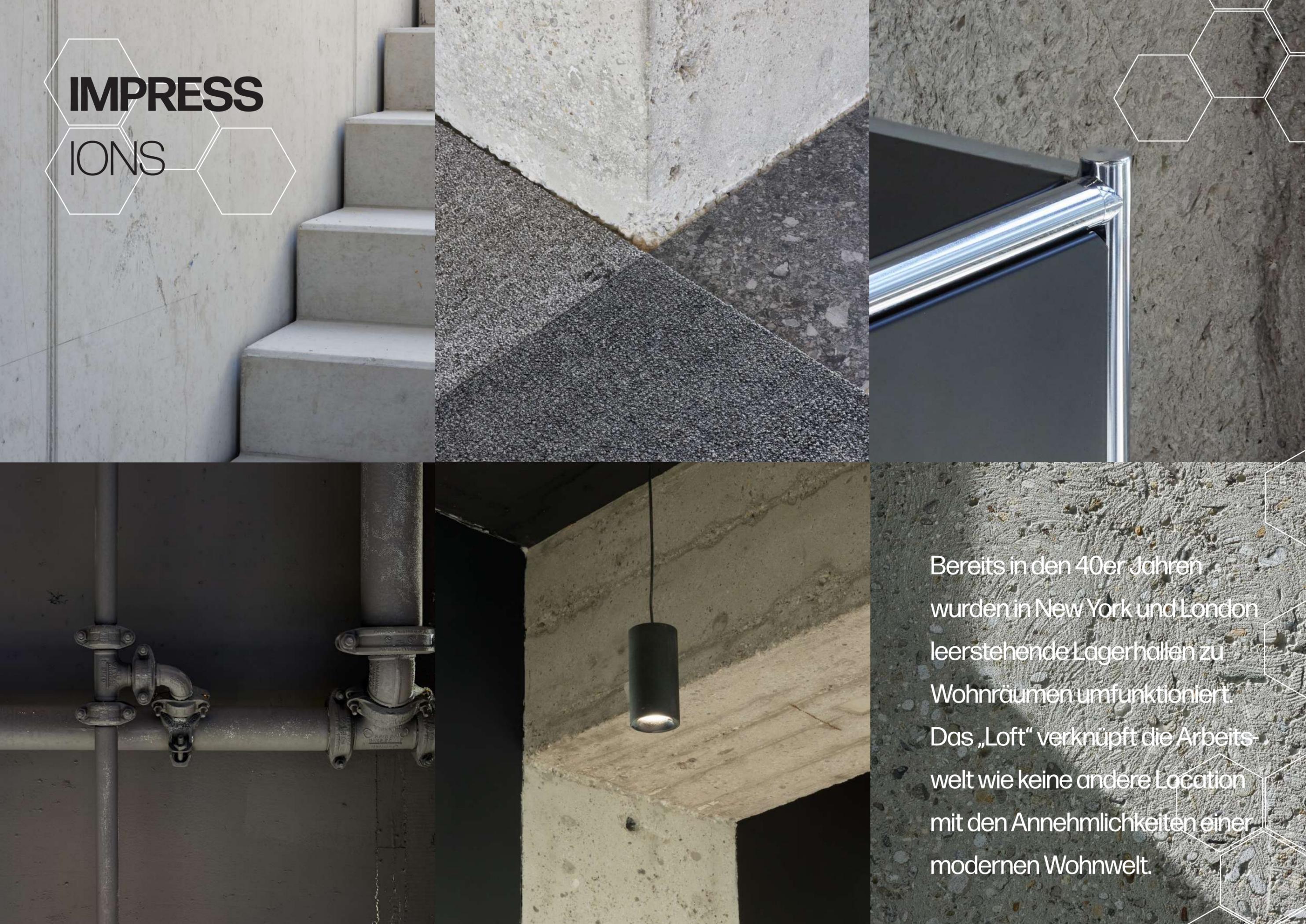
## SIEDLE

**Hightech Gebäudekommunikation aus Deutschland.** Siedle ist deutschland- und europaweit einer der führenden Hersteller von Türsprechanlagen und Gebäudekommunikationstechnik. In seiner langen Geschichte hat sich das Unternehmen immer wieder neu erfunden und sich dabei weltweit als Pionier und Innovationsführer etabliert. So ist es nicht verwunderlich, dass Siedle neben dem MUSEUM BRANDHORST in München, oder dem DESIGN ZENTRUM Zeche Zollverein auch die NORWEGIAN NATIONAL OPERA ausgestattet hat.

## EYRISE

**State-of-the-Art Glastechnik.** eyrise® by MERCK ist ein schaltbares Smart Glas, das auf Flüssigkristalltechnologie beruht. Das Glas steuert umgehend die einfallende Wärmestrahlung und das Sonnenlicht. So reduziert den Energieverbrauch für die Gebäudekühlung und -heizung und sorgt für eine sofortige Anpassung der Tageslichtqualität an Ihre individuellen Bedürfnisse. Studien belgen eine signifikante Steigerung der Produktivität, Kreativität und des Wohlbefindens. Es findet bereits Verwendung bei BOEING, BOMBARDIER sowie FERRARI und ist zu einem festen Bestandteil der Automotive- und Aviation-Industrie geworden.

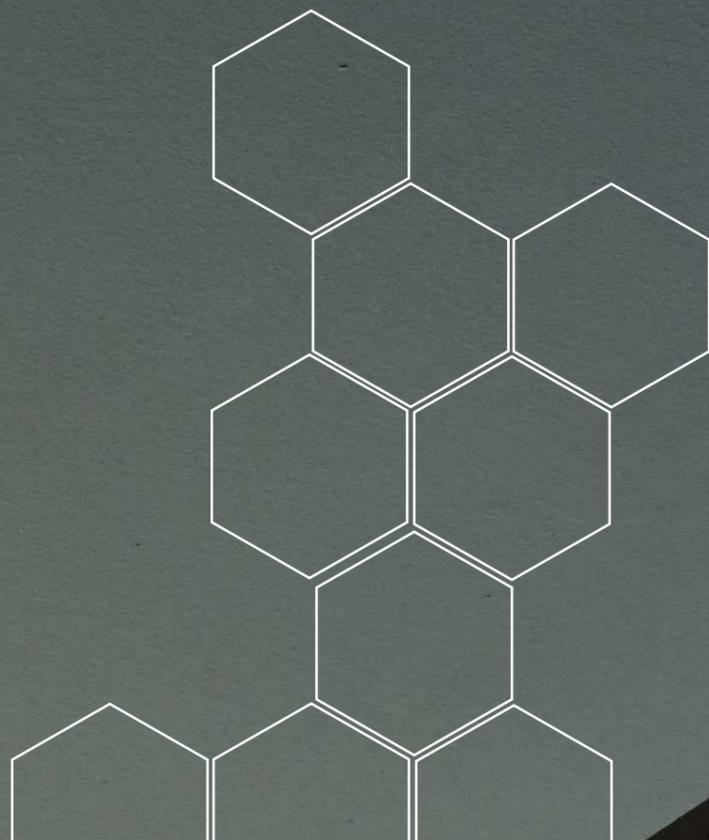
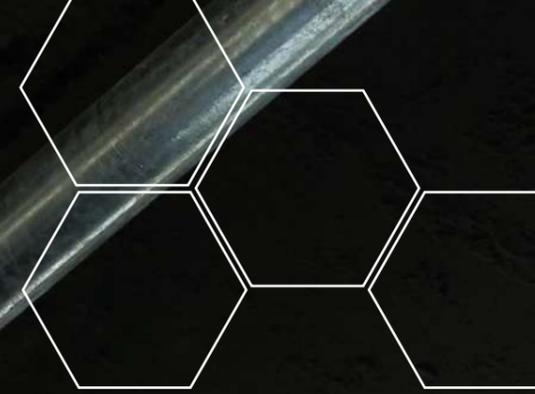
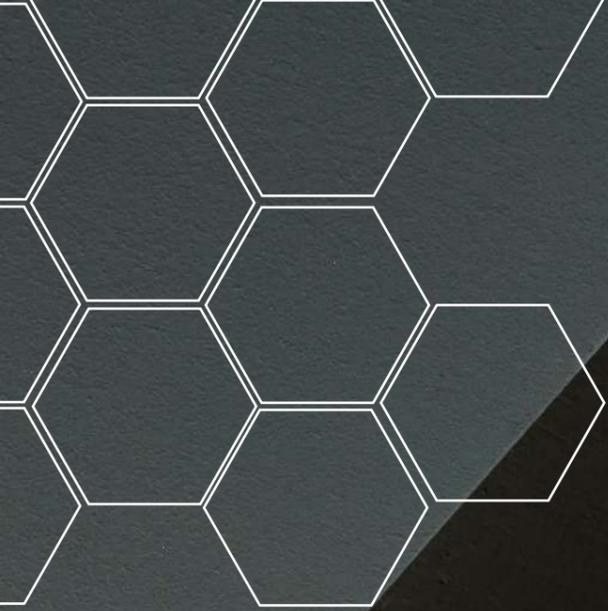




# IMPRESS

# IONS

Bereits in den 40er Jahren wurden in New York und London leerstehende Lagerhallen zu Wohnräumen umfunktioniert. Das „Loft“ verknüpft die Arbeitswelt wie keine andere Location mit den Annehmlichkeiten einer modernen Wohnwelt.



# MIETER AUSBAU

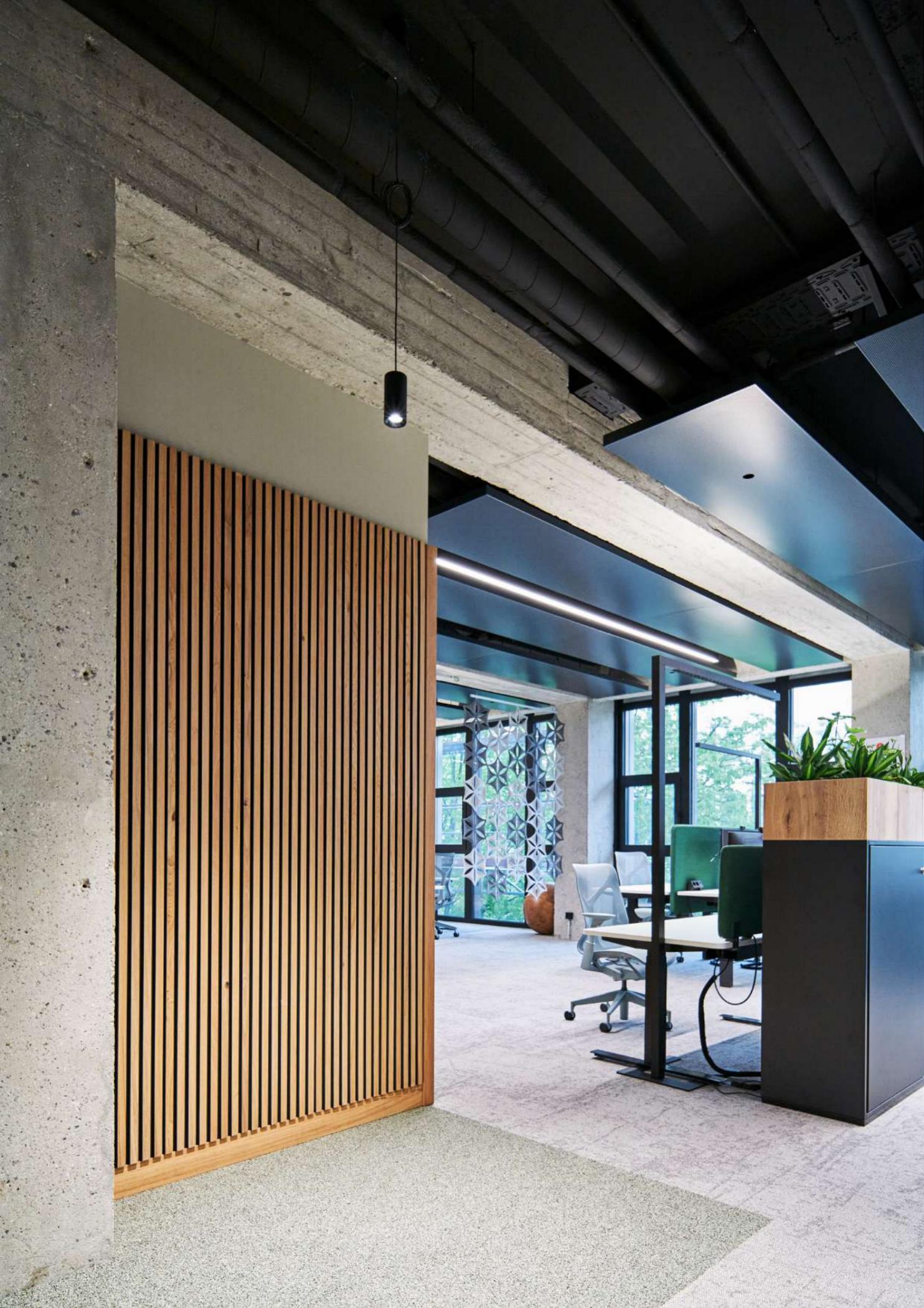






RUHERAUM









# WE LOVE BETON **DESIGN**

Ein Loft kann oftmals etwas kühl wirken. Kahle Steinwände, ein Betonboden und große Fensterflächen bringen ein tolles Industrie-Flair. Um jedoch das Ganze mit einem coolen Design und Gemütlichkeit in Einklang zu bringen bietet das M-Yard große und hochwertige Einrichtungen, kombiniert mit vielen Lichtquellen für die nötige warme Atmosphäre.

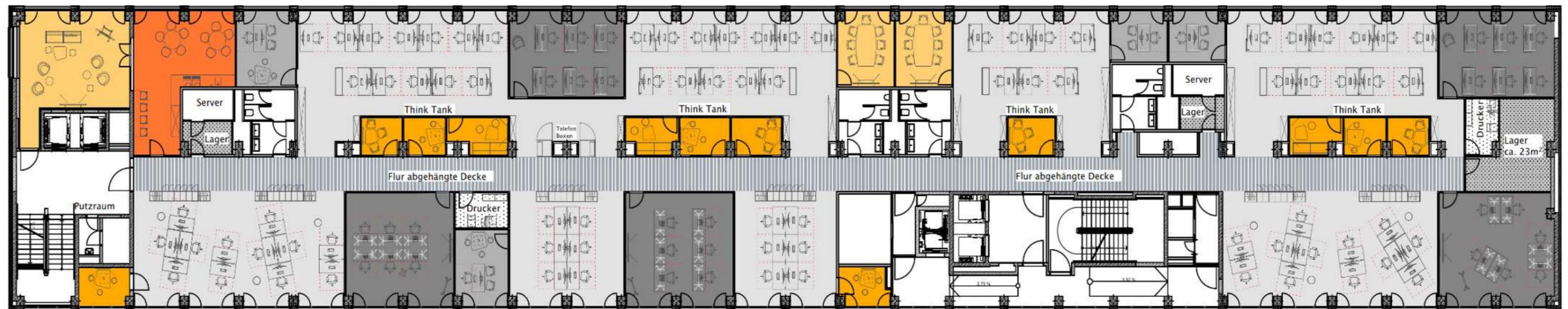
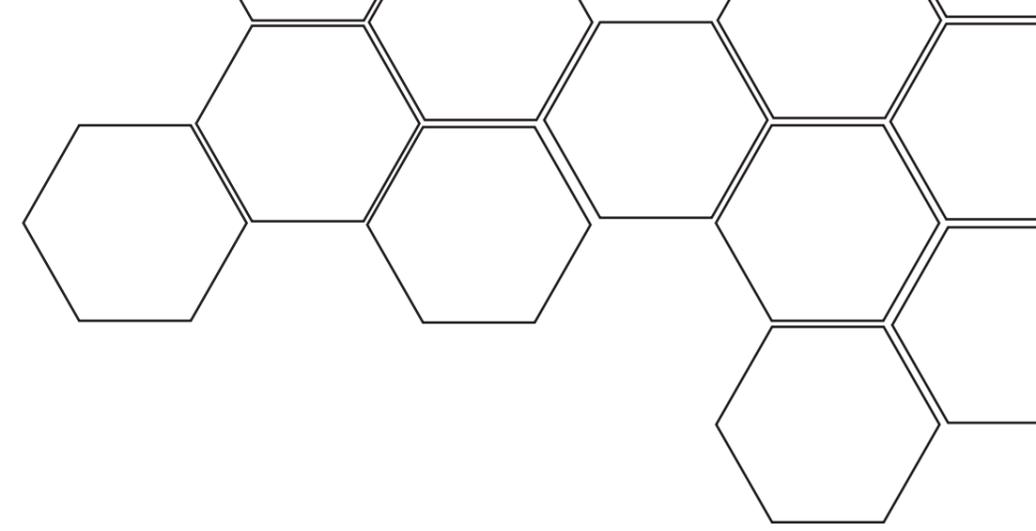
Ziel des Projektes M-Yard war es, den Loft-Charakter des erhaltenen Rohbaus unter Beibehaltung der großen Raumhöhe und der offenen Raumstruktur zu gewährleisten. Der Erhalt des industriellen Charmes, gepaart mit raumhohen, modernen Glaselementen und öffnenbaren Fensterflügeln sorgt für eine helle und angenehme Atmosphäre.

Mit bis zu 3,80 Meter Deckenhöhe und den bodentiefen Panoramafenstern entstehen hier moderne, kreative Arbeitswelten, die den Arbeitsalltag positiv beeinflussen. Die hochwertige State-of-the-Art Gebäudetechnik wird KNX gesteuert und ist heute der höchste und flexibelste Standard für die Steuerung von Immobilien. Ein weiteres Highlight bildet die oberste Etage, die vollflächig aus Glas besteht und aufgrund ihrer diamantenen Form, Diamond Floor getauft wurde. Der 360 Grad Panoramablick auf die Alpen und in die Stadt gewährt eine faszinierende Kulisse und ist einer von vielen Features des Superior Gebäudes.

# SUPERIOR

## BÜROGEBÄUDE

### BEISPIELPLANUNG

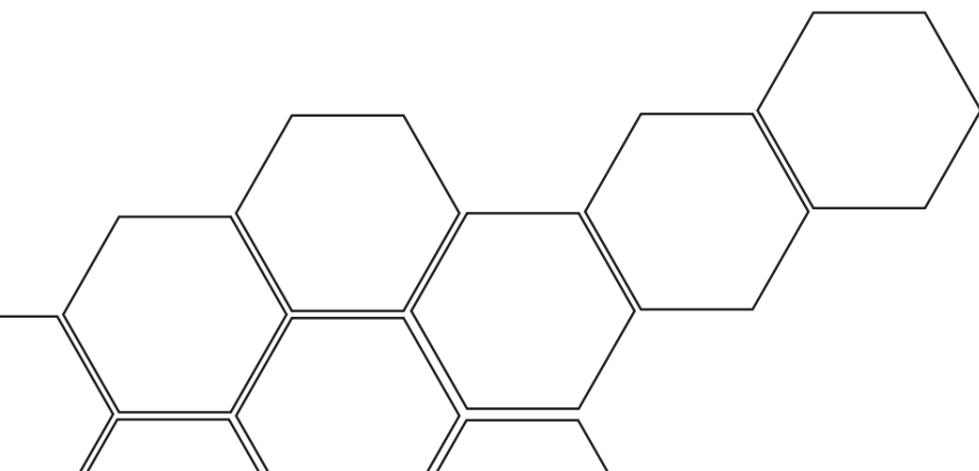


FLÄCHE ca. 2.200 m<sup>2</sup>

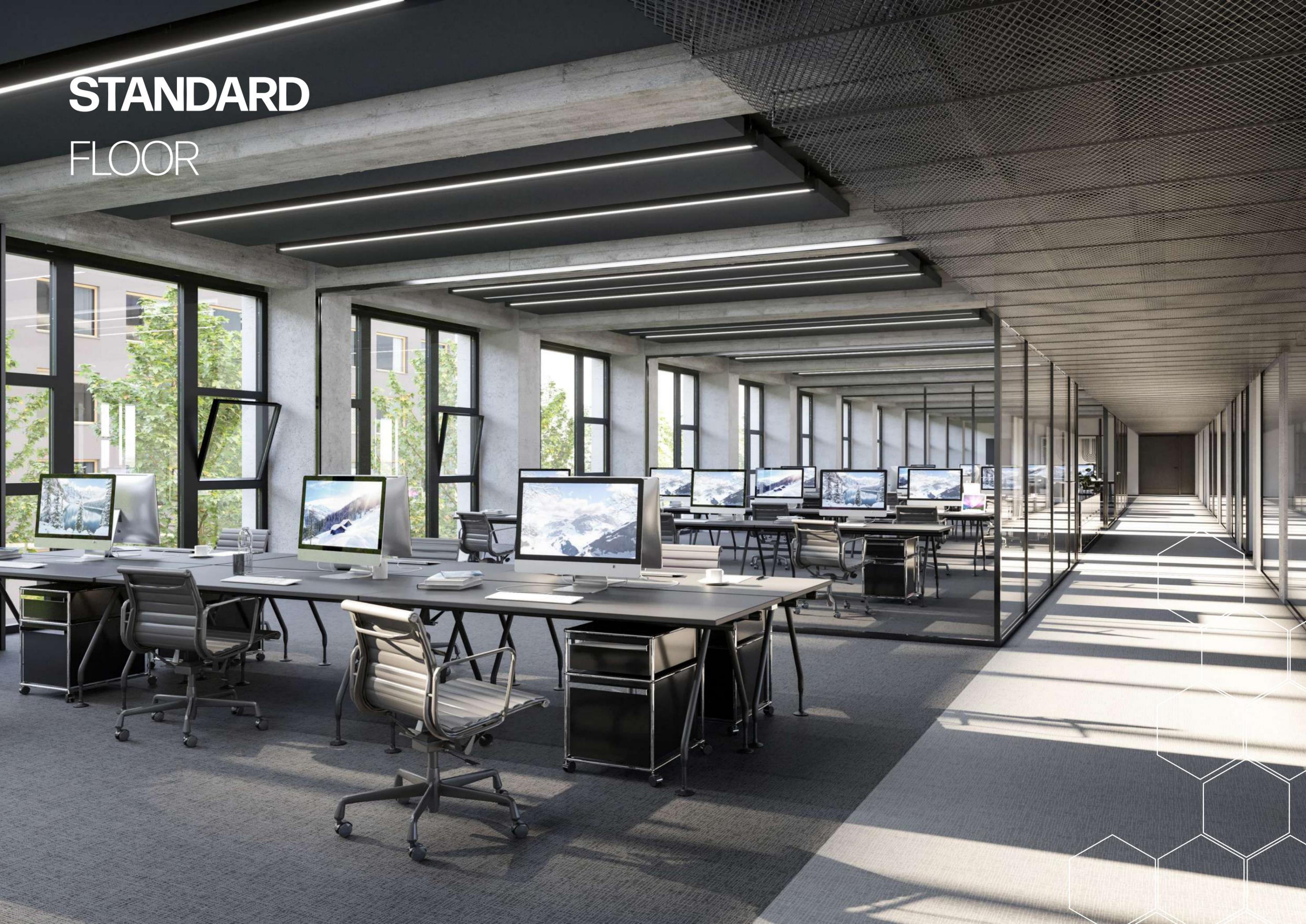
ARBEITSPLÄTZE ca. 100 Personen

## NICE TO KNOW

Durch das fortschrittliche Brandschutzkonzept und die flächendeckende Sprinklerung des Gebäudes bestehen keine brandschutztechnischen Einschränkungen bezüglich Größe und Nutzungseinheiten sowie der Abtrennung von Flucht- und Rettungswegen. Dies ermöglicht maximale Flexibilität und Individualität bei der Raumaufteilung.



# STANDARD FLOOR







QUARTIER  
MÜNCHEN

# DIAMOND FLOOR





# WORK-LIFE BALANCE

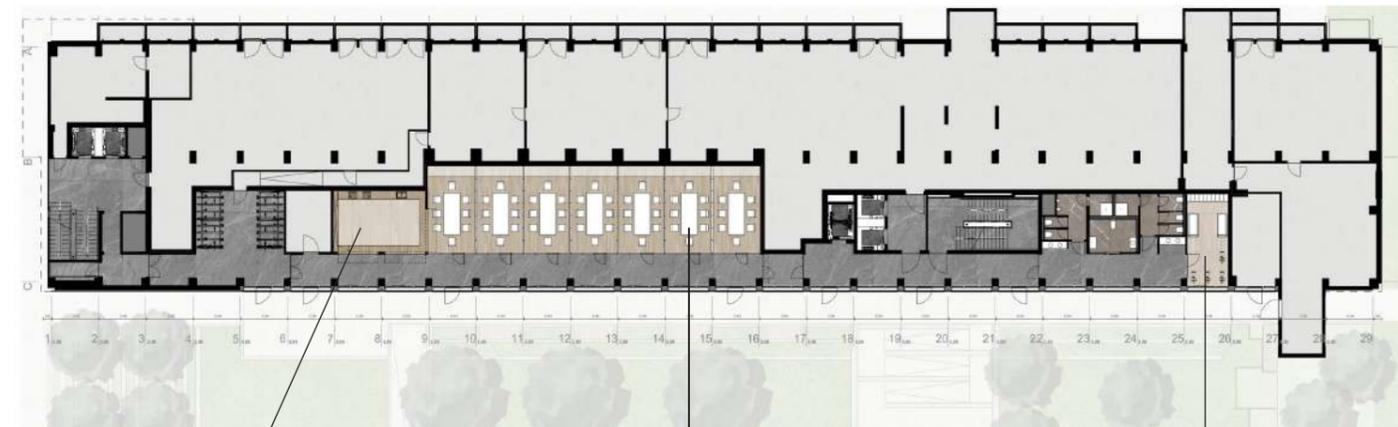
Um ein Freizeit- und Naherholungskonzept zu bieten wurden vormals versiegelte Betonflächen wieder aufgebrochen und durch großzügige Grünflächen ersetzt. Die einzigartigen Dachterrassen mit ihren herausragenden Begrünungskonzepten laden nicht nur zur Entspannung ein, sondern können auch als gemeinschaftliche Freifläche für ein gemütliches Get-together oder After Work dienen. Die in der Nähe gelegenen Isar-Auen, laden sowohl in der Mittagspause als auch nach der Arbeit zum Verweilen ein.

So bietet das M-Yard eine perfekte Balance zwischen Stadt und Natur sowie Arbeiten und Erholen.



Ein weiteres Highlight bildet der Urban Floor. Hier befinden sich die Mixed Use Meeting Rooms/Co-Working/Lounge, die jedem Mieter zur Verfügung stehen und ganz einfach durch eine App, schnell und unkompliziert buchbar sind. Auch wurde eine Küche in das Konzept integriert und bietet die perfekte Location für gemeinsame Kochevents. Abgerundet wird das Angebot durch einen Health Bereich, der mit einem Gym und mit mehreren Duschen zum Workout in der Mittagspause oder nach der Arbeit einlädt.

## Beispielvariante **URBAN FLOOR 1**



Open Kitchen



Mixed Use Meeting Room  
Co-Working  
Lounge



Health Section  
Gym







# M-Suites

## LIFESTYLE

### HOTEL WUNDERLOCKE

Das direkt neben dem M-Yard befindliche Gebäude mit dem Projektnamen M-Suites ist bereits 2019 von dem britischen Hotelbetreiber edyn Group langfristig übernommen worden und an einen institutionellen Investor verkauft worden.



Das 4-Sterne Hotel „Wunderlocke by edyn Group“ bietet 300 Design Zimmer und 60 Suiten sowie ein außergewöhnliches Gastronomiekonzept des 1-Sterne Michelin Restaurantbetreibers Mural. Das Mural Farmhouse umfasst verschiedene Gastronomie Konzepte von einem a-la-carte- Restaurant bis zu einem Fine Dining Bereich. Die Skybar und eine üppige Urban Farm, die das Restaurant mit selbstangebauten lokalen und saisonalen Produkten versorgt runden das vielfältige gastronomische Angebot ab.

Die Apartments des Boarding Houses sind einzigartig und harmonisch. Französische Balkone, Naturholzböden und eine großzügige Ausstattung bilden nur einige der Highlights der warm eingerichteten Räumlichkeiten des Hotels.

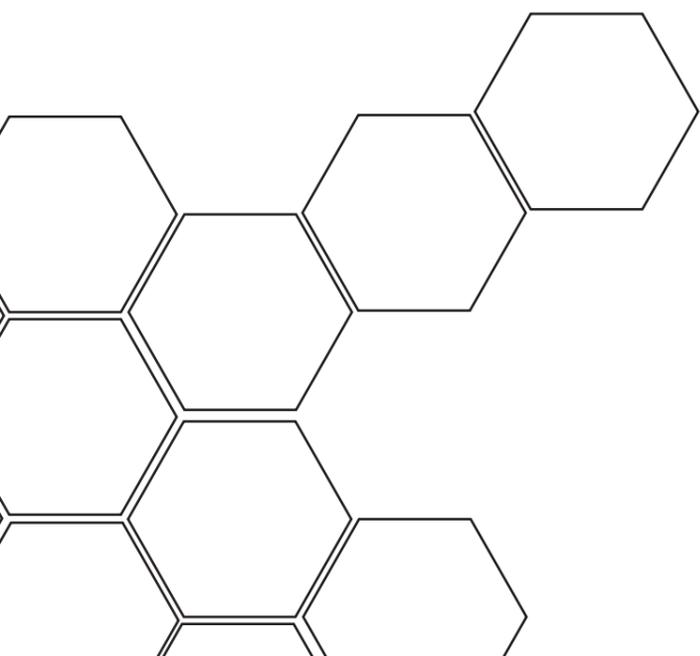
M-Suites bildet zusammen mit dem M-Yard eine perfekte Mischung, die den ganzheitlichen Stadtquartiertgedanken der Gesamtentwicklung des M-Quartier noch verstärkt und es zu einer idealen Location macht.



# SENDLING IM WANDEL

Zahlreiche multinationale Unternehmen wie ASM, APPLE, AXA, dynamic BIOSENSORS, Volocopter und Agile Robots haben sich bereits um das M-Yard auf ca. 700.000 m<sup>2</sup> Büroflächen angesiedelt.

Bis 2026 entstehen auf ca. 190 Hektar moderne Bürowelten mit knapp 400.000 m<sup>2</sup> sowie ca. 2.500 neue Wohnungen. Ein Viertel im Wandel formt sich zu einem neuen, sehr modernen und kreativen Stadtteil.





# FidCap Gruppe **MÜNCHEN**

Die FidCap Gruppe München ist seit über 10 Jahren eine Immobilien-Projektentwicklungs- und Investmentgruppe mit Sitz in München-Grünwald. Der Fokus liegt in der Metropolregion München. Die Firmengruppe entwickelt ausschließlich Großprojekte und Quartiersentwicklungen im Münchner Stadtgebiet, mit aktuell über ca. 220.000 m<sup>2</sup>. Davon befinden sich derzeit über ca. 80.000 m<sup>2</sup> im Bau und über ca. 40.000 m<sup>2</sup> in der Fertigstellung.



Die Finanzierungspartner der FidCap Gruppe sind ausschließlich deutsche Versicherungen, Versorgungswerke, Pensionskassen und Banken bzw. regulierte deutsche Institutionen.

Die FidCap Gruppe München ist seit der Gründung (bzw. der alleingeschäftsführende Alleingesellschafter der FidCap Gruppe München bereits seit 1998) ein wichtiger Katalyst für die Erneuerung wichtiger Stadtteile der Landeshauptstadt München.

Ein besonderer Schwerpunkt wird auf bestehende gewerblich genutzte Gebäude mit chronischen Leerständen und/oder umfassendem Revitalisierungs- beziehungsweise Sanierungs- oder Entwicklungsbedarf sowie auf den Neubau von hochwertigen Büro-, Hotel- und Wohngebäuden gelegt.

Die FidCap Gruppe ist ein engagiertes Mitglied in diversen Wirtschafts- und Immobilienvereinen sowie sozialen Einrichtungen. Darüber hinaus werden folgende Münchner Organisationen unterstützt:





**BAUHERR & ENTWICKLER**

FidCap Gruppe München

Südl. Münchner Str. 2

82031 Grünwald

LK München

T 089/6424-99700

F 089/6424-99701

M-Yard@FidCap.com

[www.FidCap.com](http://www.FidCap.com)

[www.M-Yard.de](http://www.M-Yard.de)