



GRÜN. ERLEBEN. WOHNQUARTIER LERCHENAU.

---

MÜNCHEN-FELDMOCHING





GRÜN WOHNEN.  
GEMEINSCHAFT ERLEBEN.  
ZUKUNFT GESTALTEN.







LAVIE

# EIN NEUES QUARTIER ENTSTEHT

WILLKOMMEN

„Als Geschäftsführer der Concept Bau GmbH bin ich sehr stolz, Ihnen unser neuestes Projekt in Feldmoching vorzustellen: In München-Feldmoching, eingebettet zwischen Lerchenstraße, Lerchenauer Straße und Ponkratzstraße, nimmt ein visionäres Stadtviertel Gestalt an.“

Auf einer Fläche von 23 Hektar entsteht ein innovatives Quartier, das weit mehr als nur Wohnraum bietet. Hier wird ein Lebensraum geschaffen, der höchsten Ansprüchen an Nachhaltigkeit, Lebensqualität und Gemeinschaft gerecht wird.

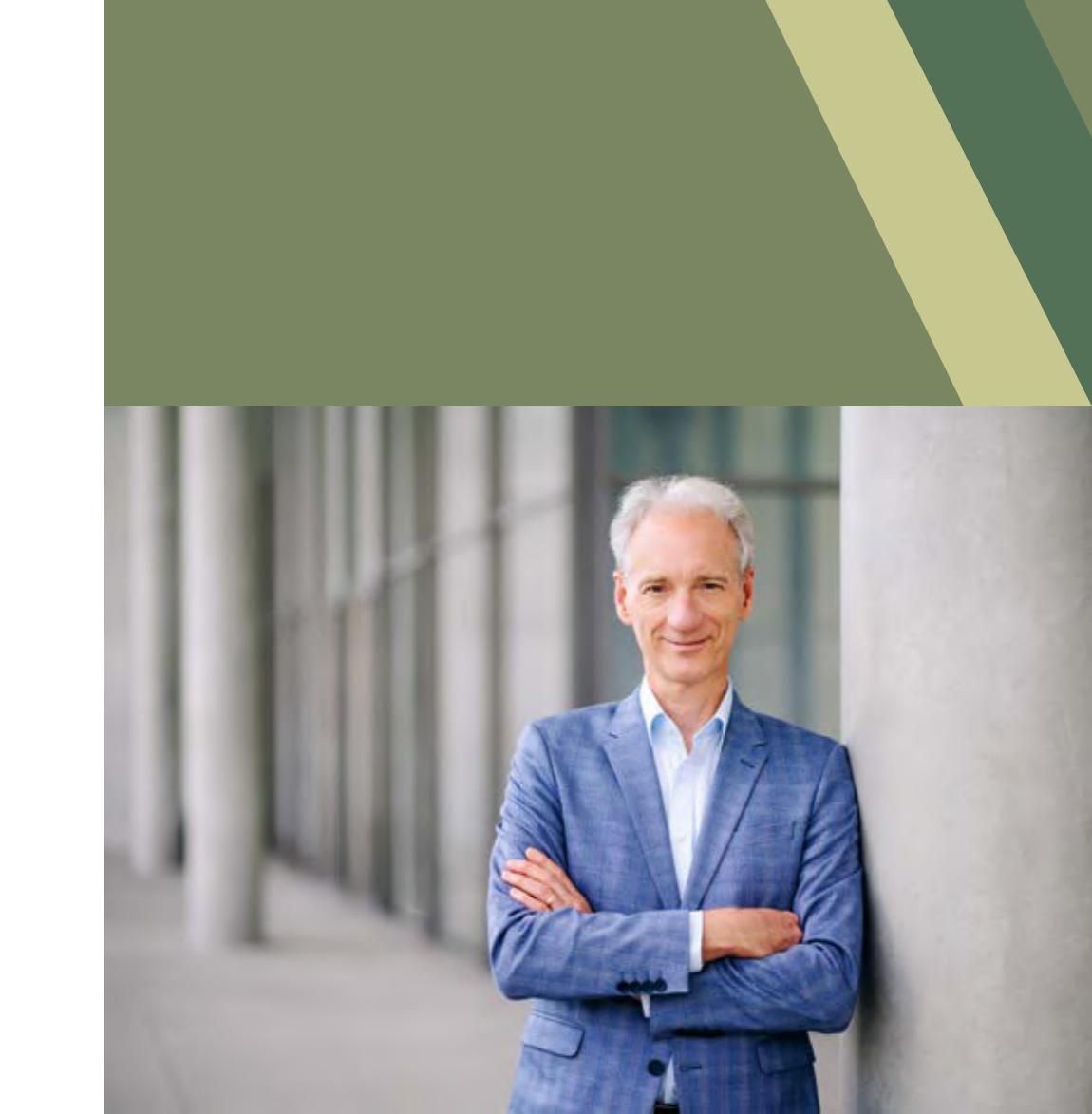
Unter dem Namen LaVie entwickelt die Concept Bau in mehreren Bauabschnitten rund 700 hochwertige Eigentumswohnungen, die Teil eines größeren Plans sind. Insgesamt entstehen in dem neuen Viertel u. a. 1.650 Wohnungen, die sich perfekt in die Umgebung einfügen und durch eine umfassende soziale Infrastruktur unterstützt werden.

Das neue Quartier setzt auf ein durchdachtes Zusammenspiel von Wohnen, Bildung, Freizeit und Gemeinschaft. Es wird sechs Kindergärten, eine Grundschule, ein Gymnasium und ein Seniorenheim geben.

Ein Marktplatz mit über 4.600 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche wird das Herzstück des neuen Viertels sein. Hier finden die Bewohner alles, was sie im Alltag benötigen, und können gleichzeitig die Nähe zur Natur in den großzügigen Grünflächen und im Grünkorridor genießen.

Es ist ein Quartier, das die Bedürfnisse der Menschen in den Mittelpunkt stellt und Raum für individuelle Lebensentwürfe und gemeinschaftliches Leben schafft. Hier entsteht ein Viertel, das neue Maßstäbe setzt und zeigt, wie zukunftsweisendes Bauen und nachhaltige Stadtentwicklung im Einklang funktionieren können.“

Emmanuel Thomas  
Geschäftsführer der CONCEPT BAU GmbH

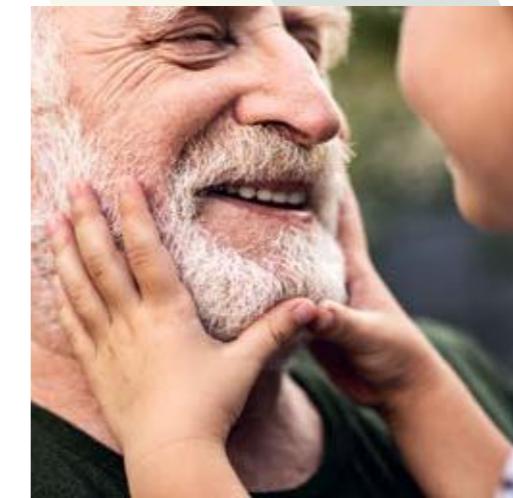


# LAVIE ... DER NAME IST PROGRAMM



- Sechs Kitas
- Ein Familien- und Beratungs- zentrum mit Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege
- Ein Flexi-Heim und eine vollstationäre Pflegeeinrichtung
- Eine Grundschule und ein Gymnasium
- Ein großer „Marktplatz“ mit Einzelhandel und Gewerbe
- Flächen für soziale und kulturelle Einrichtungen
- Geförderter und sozialer Wohnungsbau
- Für die Jüngsten ein Wasserspielplatz, ein Abenteuerspielplatz und ein Rodelhügel
- Öffentliche Flächen und Plätze zur freien Nutzung durch alle Feldmochinger Bürger\*innen

Leben bedeutet, sich auszutauschen, einander zu unterstützen und jedem das Gefühl zu geben, Teil einer einzigartigen Gemeinschaft zu sein. Soziales Miteinander ist in LaVie ein zentraler Bestandteil einer quartiersübergreifenden Identität.





Aus Sicht des Illustrators

## NACHHALTIG UND RESSOURCENSCHONEND



Dieses Quartier strebt das  
DGNB Vorzertifikat an

Für das gesamte Quartier wird eine Gold-Zertifizierung mit den höchsten Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) angestrebt. Das Quartierzertifikat in Gold hat das Lerchenauer Feld als erst zweites Quartier in München schon verliehen bekommen.

Ein wichtiger Punkt der Nachhaltigkeit ist der Bereich der Ressourcenschonung. Hier gilt es, in den Bereichen Energie, Wasser und Boden unter der Headline „**Einsparen. Bewahren. Ausgleichen.**“ achtsam und verantwortungsvoll mit Ressourcen umzugehen.



### ENERGIE

- Geringe Energiekosten durch effiziente Bauweise
- Heizungsquelle Fernwärme, zusammen mit den Stadtwerken München
- Photovoltaik-Anlagen auf mehreren Dächern der Quartiersgebäude



### WASSER

- Freiflächen nach dem Prinzip der „Schwammstadt“ für eine ausreichende Aufnahmefähigkeit von Regenwasser
- Durch Dachbegrünungen und Zisternen wird Regenwasser sicher abgeleitet, aufgefangen und gespeichert



### BODEN

- Prämisse: Bodenverbrauch und -versiegelung so gering wie möglich halten
- Dazu gehört reduziertes Bauen in die Höhe, variierend nach Standort und angrenzender Bestandsbebauung
- Verringerung der Straßenverkehrsfläche durch Wegesystem mit privaten Wohngassen
- Einsparung der Ressource „Boden“ durch Bündelung von Stellplatzflächen in wenigen Quartiersgaragen mit ausreichend Bodenaufbau für neue Vegetation
- Intensive bzw. extensive Begrünung aller Flachdächer



# DER MENSCH. DIE STADT. DIE NATUR.



Urban wohnen und trotzdem naturnah leben.  
Alles für das tägliche Leben in der Nähe haben und  
trotzdem grünen Freiraum vor der Türe finden.  
All dies wird in LaVie zusammengeführt und erlebbar.



## BIO- DIVERSITÄT

Durch ein Grünflächenkonzept mit einem großzügigen, parkähnlichen Grünkorridor, der sich durch das Quartier zieht, mit Obst- und Blühwiesen, mit Gehölzen und Sträuchern aus überwiegend heimischen Arten und einem begrünten Lärmschutzwall aus Stampflehm wird die Natur ins Quartier geholt.



GROSSE ANZIEHUNGS-  
KRAFT: BRUNNEN  
UND WASSERSPIELE  
IM ÖFFENTLICHEN  
QUARTIERSPARK



LaVie ist das erste Quartier mit einem gemeinsamen Mobilitätskonzept. Sämtliche wichtigen Einrichtungen werden innerhalb von wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad über attraktive und sichere Fuß- und Radwege erreichbar sein. Dies soll das Mobilitätsverhalten aller Bewohner positiv verändern und ist wichtiger Bestandteil eines umfassenden, umweltfreundlichen und emissionsarmen Mobilitätskonzepts in Kombination mit einer Shared Mobility.

- Bereitstellung von 60 Pkw und 56 Lastenfahrrädern zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Verringerung des motorisierten Individualverkehrs um 80 % durch ÖPNV (S-Bahn, U-Bahn und Bus), Rad- und Fußverkehr
- Reduktion der Anzahl der üblichen PKW-Stellplätze
- Weniger Stellplätze im öffentlichen Straßenraum
- Erhöhung der Anzahl der Fahrradstellplätze um 50 %
- Fahrrad-Servicestationen je Baufeld
- Eine geplante Tramstrecke mit Halt am Quartiers-Marktplatz

\*geplant

# ZEITGEMÄSS UND BESONDERS BEHUTSAM GESTALTET

Diese außergewöhnliche Quartiersentwicklung braucht ausgezeichnete Planer – Gedanken von Andrea Gebhard von mahl·gebhard·konzepte zur Entwicklung des Freiflächenkonzepts für das Lerchenauer Feld

**Inwiefern spiegeln sich in Ihrer Arbeit die Fragen nach Nachhaltigkeit, Klimaanpassung und Ressourcenschonung wider?**

Als Landschaftsarchitekten sind wir von Grund auf mit den großen Themen unserer Zeit, wie dem Verlust von Biodiversität, Klimawandel und Ressourcenverbrauch, vertraut.

Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität, zur Klimaanpassung sowie zur sozialen Integration sind daher auch integraler Bestandteil unseres Entwurfs für das Lerchenauer Feld. Darüber hinaus wollen wir dem Quartier mit unserer Gestaltung eine einzigartige Identität verleihen, die sich in einer wiederkehrenden Formensprache spiegelt.

## Thema Formensprache – was für ein Konzept haben Sie für das Lerchenauer Feld entwickelt?

Unsere Entwurfsidee sieht vor, ein grünes Band von Nord nach Süd durch das gesamte Lerchenauer Feld zu ziehen. Dieses bildet das grüne Rückgrat des neuen Quartiers. Mit zwei durchgängigen Wegeverbindungen ist der Grünzug hervorragend erlebbar. Der Ansatz des Entwurfs, große zusammenhängende Räume zu schaffen, die aufgrund der Topografie auch als Retentionsräume dienen, unterstützt den Charakter dieser Parkanlage.

Die Position der Wege und die rahmenden, mal lockeren, dichteren Baumpflanzungen entstehen im Park offene Flächen, die vielseitige Nutzungen ermöglichen. Diese reichen vom einem außergewöhnlichen Wasserspielplatz in der östlichsten Sequenz über eine großzügige Spiel- und Wiese bis hin zu einem Rodelhügel mit kleinerem Kletterplatz im Süden.

Wählt Ihre Konzeption auch Biodiversität in Bezug auf  
Fauna und Flora im neuen Quartier?

unterschiedlichen Nutzungen sind mit verschiedenen  
Siedlungsgegenstatzen verbunden, die zum einen eine  
Biodiversität ermöglichen, aber zum anderen auch  
gestaltige Eindrücke für Bewohner\*innen und  
Besucher\*innen gleichermaßen vermitteln.

obstwiese im südlichen Abschnitt mit Wildformen  
Apfel, Kirsche oder Birne wird eine völlig andere  
Sphäre schaffen als die wechselfeuchten Areal in  
zentralen Fläche



Wichtiger Baustein des Miteinanders im Quartier sind die sogenannten Verkehrsflächen, also Wege, Plätze und Fahrbahnen – wie gehen Sie dieses Thema gestalterisch an?

Um die Großzügigkeit des Grünzugs auf die Verkehrsflächen zu übertragen, wurde für die Quartiersplätze eine einheitliche Formensprache entwickelt. Die Idee, ein neues Quartier zu bauen, in dem unterschiedliche Bewegungsformen gleichberechtigt nebeneinander liegen, spiegelt sich auch in der Wahl der Beläge wider.

Die Plätze sind mit einem Pflaster in unterschiedlicher Farbigkeit ausgeführt. Diese Flächen vermitteln eine Zusammengehörigkeit auch über die Fahrbahn hinweg, sodass ein Gesamtraum mit gleichberechtigten Verkehrsteilnehmer\*innen entsteht. Durch die Verwendung von Großbäumen und Wasser auf den Plätzen wird auch in Zukunft an heißen Sommertagen eine angenehme Atmosphäre geschaffen.

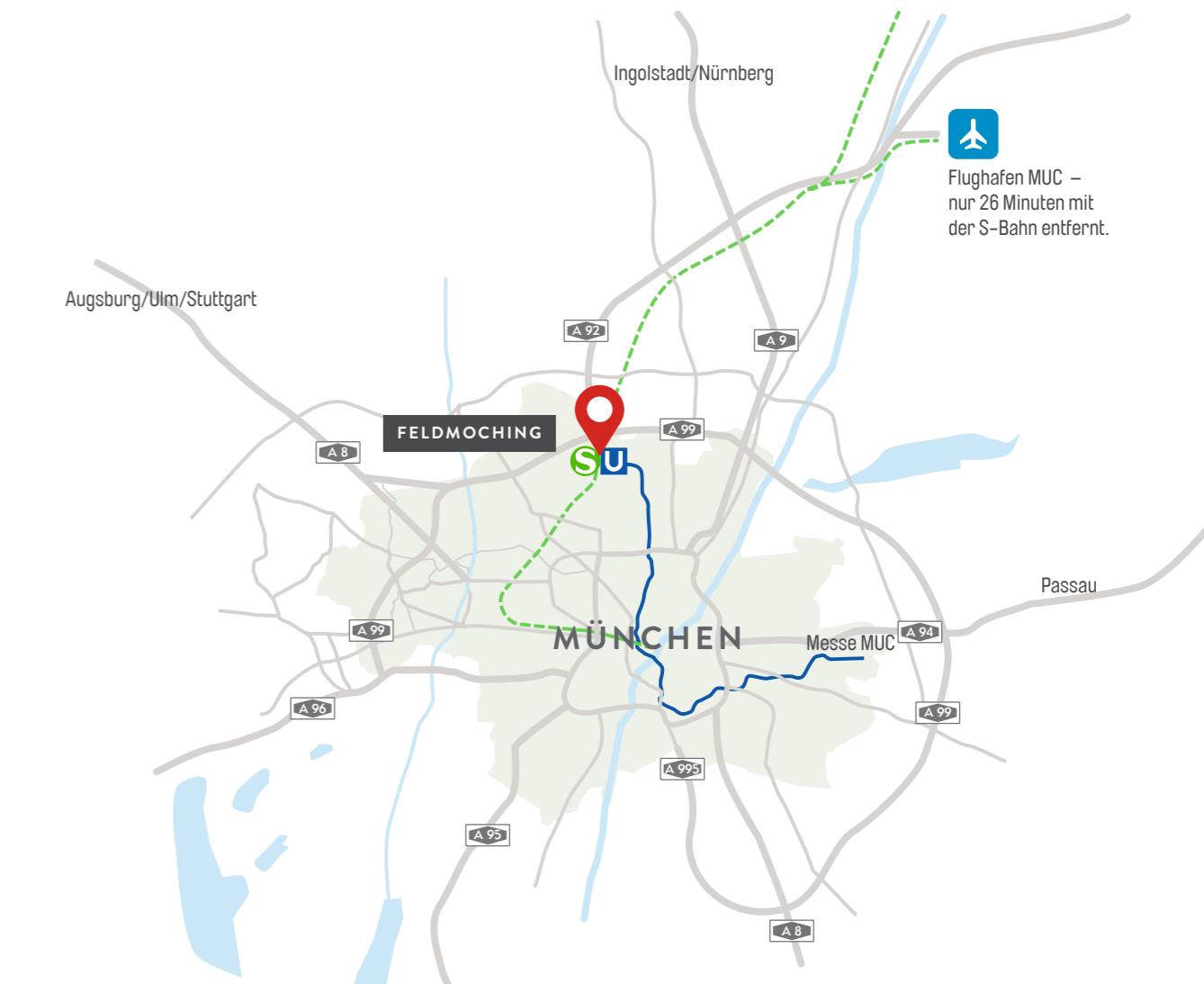


ndrea Gebhard  
ahl.gebhard.konzepte  
ünchen

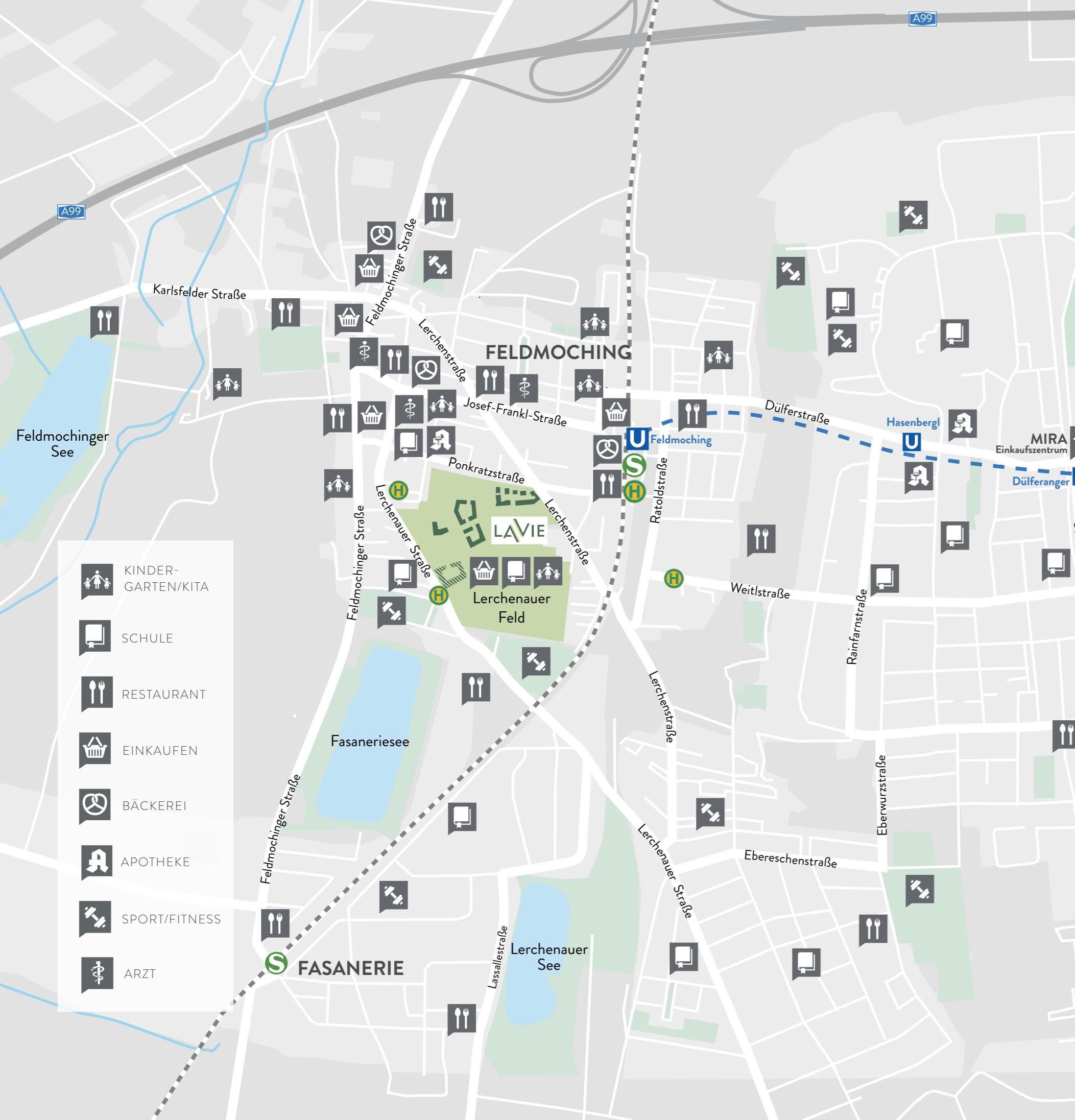


# NATÜRLICH CITYNAH

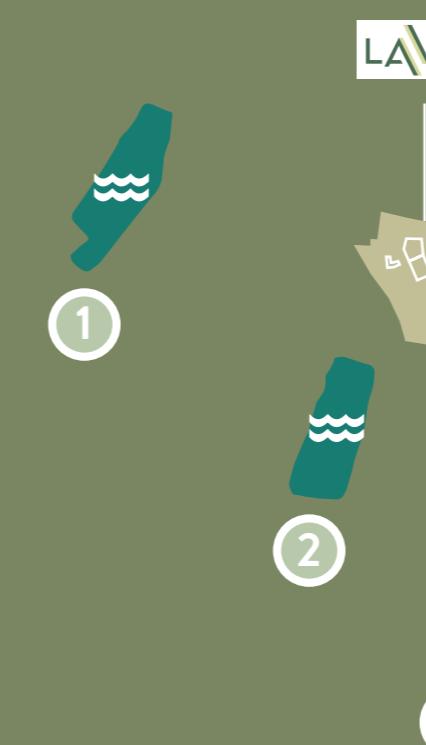
FELDMOCHING ÜBERZEUGT MIT EINER LAGE, DIE GLEICHZEITIG NATURNAH UND URBAN IST. VIEL GRÜN UND GLEICHZEITIG VIEL STADT VERBINDET SICH HIER ZU EINEM ATTRAKTIVEN LEBENSMITTELPUNKT.



LaVie liegt eingebettet in grüner Natur und hat dennoch eine perfekte Infrastruktur. Die Münchener Innenstadt ist sowohl mit der S-Bahn als auch mit der U-Bahn in etwa 20 Minuten erreichbar. Die Autobahn A 99 liegt nur wenige Minuten entfernt. Kurz gesagt, bei LaVie ist ein mobiles und vielseitiges Leben mühelos möglich.



# ALLES DA, ALLES NAH!



# STADTENTWICKLUNG

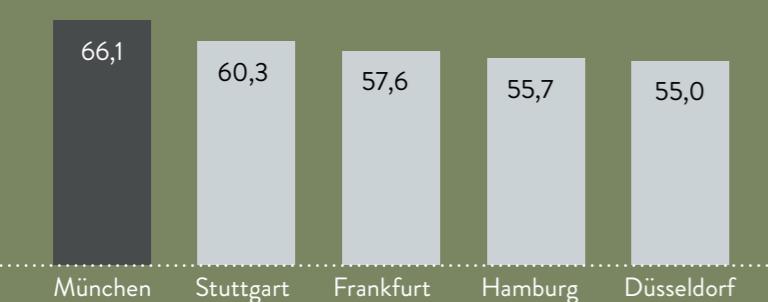
Seit vielen Jahren ist München Jobmotor und Einwohnermagnet in Deutschland. Die Zugkraft der Metropole ist ungebrochen und wird es auch in der Zukunft, zum Beispiel durch große Investitionen von Hightech-Unternehmen, sein.

## GUTE GRÜNDE FÜR EINE KAPITALANLAGE IN MÜNCHEN:

- Die Stadt erlebt seit Jahrzehnten eine wirtschaftliche Blüte.
- Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen hoch.
- Begrenzte Verfügbarkeit heißt wachsender Immobilienmarkt.
- Begrenzte Verfügbarkeit lässt die Preise steigen und ist interessant als Kapitalanlage.
- München besitzt eine hohe Lebensqualität.
- Die Infrastruktur in München ist mit Bussen, Tram, S- und U-Bahn top.
- Weltweit ist München auf dem 7. Platz bezüglich der erwarteten Immobiliennachfrage (ECGI von LaSalle).

## BUNDESWEITE SONDERSTELLUNG

RANKING-INDEX DEUTSCHER STÄDTE  
MIT DEM HÖCHSTEN NIVEAU BEIM WACHSTUM UND  
AUF DEM ARBEITS- UND IMMOBILIENMARKT 2023



Quelle: [www.statista.com](http://www.statista.com)

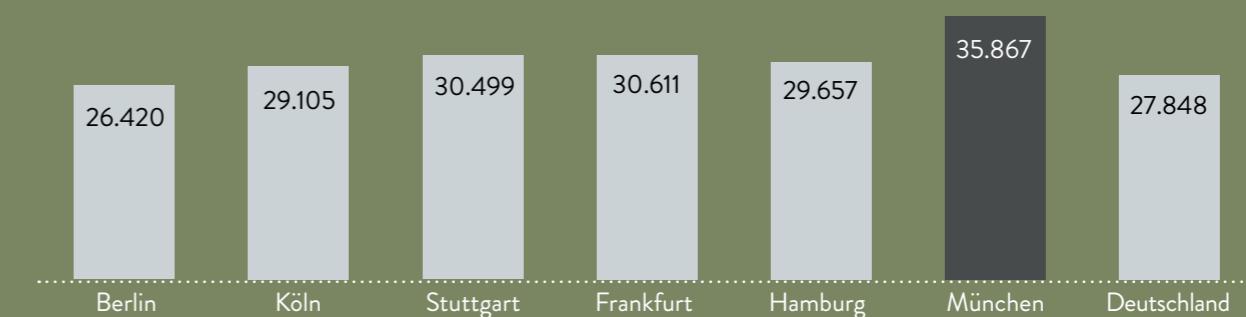


# MIETPREISENTWICKLUNG

Die Summe aus den positiven Standortfaktoren und dem jährlichen Bevölkerungswachstum in München bedeutet für Immobilien-Kapitalanleger eine Investition, die langfristig gesehen wertsichernd und vorausschauend ist.

## SPITZE IN DEUTSCHLAND

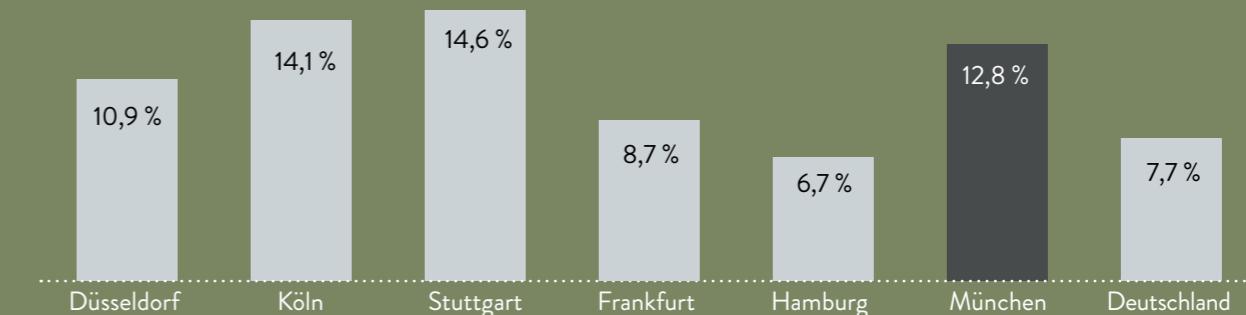
KAUFKRAFT IN DEUTSCHLAND  
Euro je Einwohner 2024



Quelle: GfK Kaufkraftstudie

## MIETPREISENTWICKLUNG NEUBAU

QUARTAL 04/2023 ZU QUARTAL 04/2022



Quelle: ImmoScout24



Diese Seite  
oben:  
»Parksuiten«  
München-Bogenhausen  
unten links:  
»Plaza Pasing«  
München-Pasing  
unten rechts:  
»Glockenbachsuiten« an der  
Reichenbachbrücke, München

Linke Seite  
»BavariaPalais« an der  
Theresienwiese, München

# WIR BAUEN WERTE

Für Sie. Für Ihre Zukunft.

Wir, die CONCEPT BAU, haben uns erfolgreich deutschlandweit mit Fokus auf die Region Bayern als Projektentwickler und Bauträger etabliert und können heute auf über 40 Jahre Erfahrung im Wohnungsbau zurückblicken. Seither haben wir mehr als 7.500 Wohnungen, Reihen- und Doppelhäuser geplant und realisiert. Wir setzen Maßstäbe in Planung, Qualität und Innovation und legen großen Wert auf die Entwicklung lebenswerter Wohnimmobilien.

Wir denken Zuhause neu, schaffen passgenaue Wohnungen für unterschiedliche Lebensstile und planen Immobilien mit moderner Architektur und nachhaltigem Wert. Dabei steht Ihnen für alle Projekte unser Beratungsteam zuverlässig und vertrauensvoll zur Seite.

Die CONCEPT BAU GmbH ist eine Tochter des französischen Konzerns BASSAC SA. Im Jahr 1972 von Olivier Mitterrand in Frankreich als LNC, Les Nouveaux Constructeurs gegründet, ist BASSAC SA zu einem finanziell starken Wohnungsbau- und Projektentwickler avanciert, der aktuell in Frankreich, Deutschland und Spanien agiert und seit 2006 auch an der Euronext-Börse notiert. Neben dem Bauträger CONCEPT BAU GmbH gehört auch das Unternehmen ZAPF GmbH (Garagen) mit Sitz in Bayreuth zu dem Konzern.



## KONTAKT

CONCEPT BAU -Projekt Feldmoching- GmbH · Hans-Cornelius-Straße 4 · 82166 Gräfelfing  
Tel. 089/710 409 103 · [feldmoching@conceptbau.de](mailto:feldmoching@conceptbau.de)

[WWW.CONCEPTBAU.DE](http://WWW.CONCEPTBAU.DE)

## KONZEPT, TEXT, DESIGN, PRODUKTION

idee+concept GmbH, München · [www.idee-concept.de](http://www.idee-concept.de)

## BILDNACHWEISE

S. 2/3 ©shutterstock/Joe Lorenz Design; S. 7 ©Leonie Lorenz; S. 9 oben ©adobestock/Yakobchuk Olena; S. 9 links unten ©adobestock/ma-sanyanka; S. 9 rechts unten ©istockphoto/praeatorianphoto; S. 12 ©adobestockphoto/Zamrznuti tonovi; S. 13 links oben ©shutterstock/Niki Florin; S. 13 links unten ©shutterstock/Ruud Morijn Photographer; S. 13 rechts oben ©shutterstock/Lebedko Inna; S. 14 ©adobestockphoto/schulzfoto; S. 15 oben ©shutterstock/Prostock-studio; S. 17 links ©mahl.gebhard.konzepte; S. 17 rechts unten ©Chaperon; S. 18 ©Oliver Betz Luftbilder; S. 19 oben ©shutterstock/Ihor Pasternak; S. 19 unten ©shutterstock/Bobex-73; S. 21 ©shutterstock/Fascinadora; S. 21 ©shutterstock/Fascinadora; S. 24/25 ©CONCEPT BAU

## ANGABENVORBEHALT

Planungsstand zum Zeitpunkt der Prospekt erstellung. Spätere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen. Darstellungen, Perspektiven und Außengestaltungen sowie deren Farbgestaltung sind nur unverbindliche Vorschläge des Illustrators. (Produkt-)Abbildungen sind ähnlich. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, der Außengestaltungsplan und die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Dargestellte Möbel und Kücheneinbauten sind beispielhaft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Alle Maßangaben sind Circa-Maße.

*Planungsstand 09/2024  
Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.*

*Projektrealisierung durch die CONCEPT BAU GmbH für die CONCEPT BAU -Projekt Feldmoching- GmbH.*

CONCEPT BAU -Projekt Feldmoching- GmbH  
Hans-Cornelius-Straße 4 · 82166 Gräfelfing  
Tel.: 089/710 409 103  
[feldmoching@conceptbau.de](mailto:feldmoching@conceptbau.de)

**WWW.CONCEPTBAU.DE**