

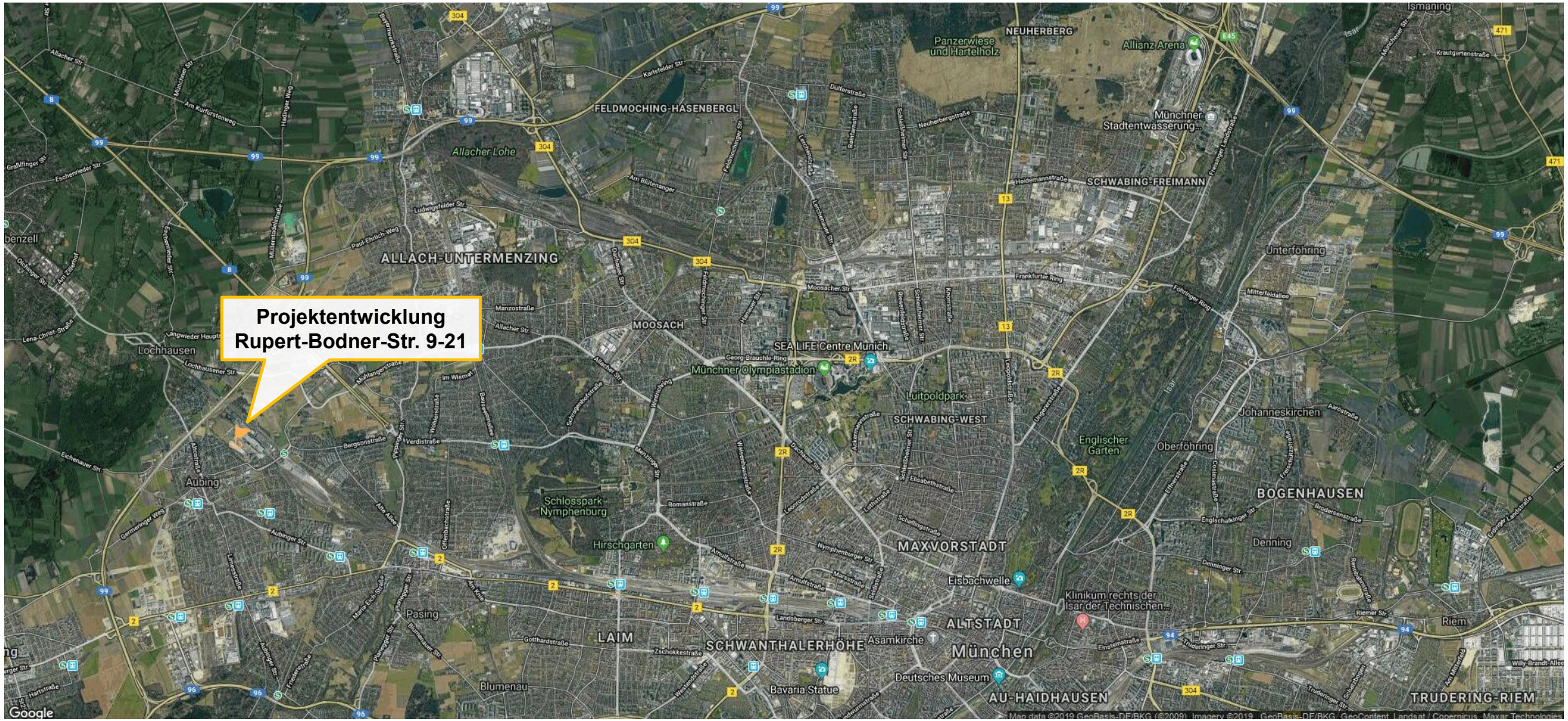
WIR ENTWICKELN POTENZIALE
MÜNCHEN, RUPERT-BODNER-STRAßE

Stand 19.10.2026

aurelis
UnternehmerPark

aurelis UnternehmerPark

Makrolage



Mikrolage

- Das Projektgebiet liegt im westlichen Stadtgebiet von München, im Stadtbezirk 22, Aubing – Lochhausen – Langwied.
- In unmittelbarer Nähe liegen die Autobahnen A8 und A99 mit dem Autobahnkreuz „München-West“, womit ein direkter Anschluss an das übergeordnete Autobahnnetz sichergestellt ist.
- Das Areal im Bereich des geltenden B-Planes wird industriell und gewerblich genutzt. Im Südosten bis zum Südwesten liegt der Stadtteil Aubing-Ost mit einer gewachsenen Wohnbebauung.
- Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch die S-Bahnstation „Langwied“ (S3), welche nur wenige Gehminuten entfernt liegt

VERKEHRSANBINDUNG:			
Innenstadt München	12 km	25 min	19 min
Flughafen München (MUC)	39 km	25 min	58 min
Autobahn A8	3 km	5 min	
Autobahn A99	3 km	6 min	
Haltestelle “Langwied” (S3)	800 m	9 min	



aurelis UnternehmerPark

Luftbild mit Visualisierung



Objektbeschreibung

- Der UnternehmerPark umfasst den Neubau von insgesamt 7 Hallengebäuden mit dazugehörigen Büroeinheiten.
- Der erste Bauabschnitt mit Haus 1-3 ist fertiggestellt und kann, vorbehaltlich des nutzerspezifischen Innenausbaus, kurzfristig bezogen werden. Bauabschnitt 2, mit Haus 5-7, ist in Planung, Baubeginn voraussichtlich noch in 2026.
- Die Gebäude entstehen als funktionelle Unternehmensimmobilien. Die Hallen bieten Flächen für vielfältige Nutzungen aus dem produzierenden & verarbeitenden Gewerbe und der Forschung & Entwicklung
- 3 Gebäudetypen mit einheitlichem Grundgerüst:
  - Achsraster: 6,0 x 6,0 m bzw 6,0 x 5,0 m & in einer Größe von 22 x 24 m stützenfrei
  - Lichte Hallenhöhe: ca. 8,0 m UK-Binder und ca. 9,5 m UK-Rohdecke, UK-Mezzanin ca. 5,23 m
  - Traglasten: Halle EG ca. 50 KN/m², Büro OG ca. 5 KN/m²
- Vielseitige, flexible Aufteilungen bis zu einer Single-Tenant-Nutzung mit eigenem Gebäude im Campus:
  - Hallen Erdgeschoss, mit Einheiten ab ca. 800 m² bis zu ca. 4.860 m²
  - dazugehörigen Büro- und Nebenflächen im 1. Obergeschoss, ab ca. 210 m² bis zu 1.500 m², welche jeweils über ein zentrales Treppenhaus, als auch die Hallen erschlossen sind
- Das Verkehrskonzept gewährleistet die Andienung mit 7,5ter LKW und Sattelschleppern, die Andienung erfolgt über ebenerdige Hallentore mit einer lichten Breite 4,00 m x Höhe 4,50 m
- Parkplätze stehen im Außenbereich jedes Gebäudes zur Verfügung. Die Mittelzonen werden bepflanzt und dadurch Flächen mit Aufenthaltsqualität geschaffen.

Ökologie und Biodiversität

Im UnternehmerPark Rupert-Bodner-Straße wird ein energieeffizienter Gebäudebetrieb gewährleistet:

- Hoher Anteil an erneuerbarer Energie
- Für die Wärmeversorgung der Gebäude wird das Grundwasser als regenerativer Energieträger genutzt
- Auf den Neubauten werden großzügige, artenvielfältige Dachbegrünungen geschaffen
- Weiter werden die Dächer mit Photovoltaikanlagen ausgestattet
- Bodentransplantationen für den Erhalt wertvoller Wiesenbestände wurden bereits durchgeführt
- Im Sinne eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes werden auf dem Areal Ladestationen für Elektrofahrzeuge installiert

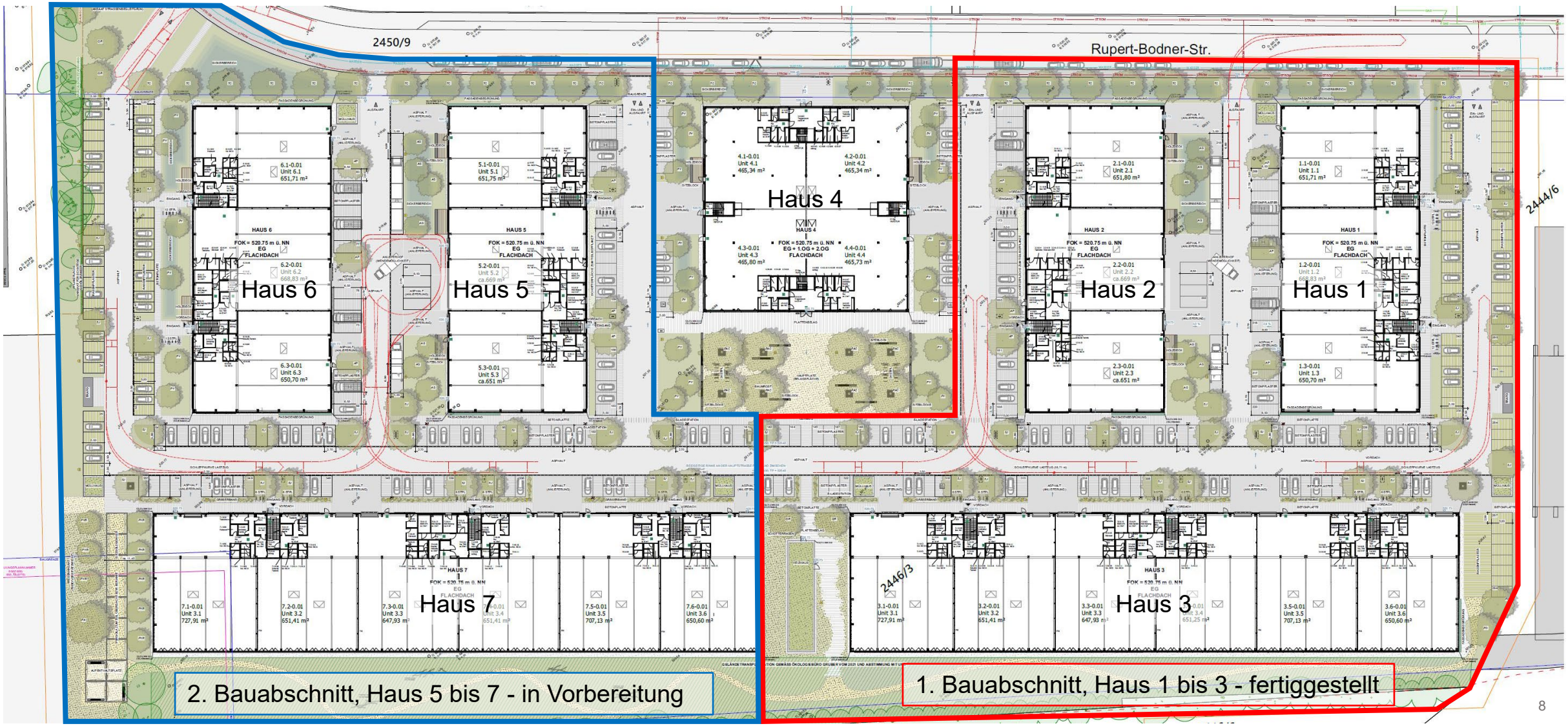


aurelis UnternehmerPark

Visualisierung Gebäudeschnitt

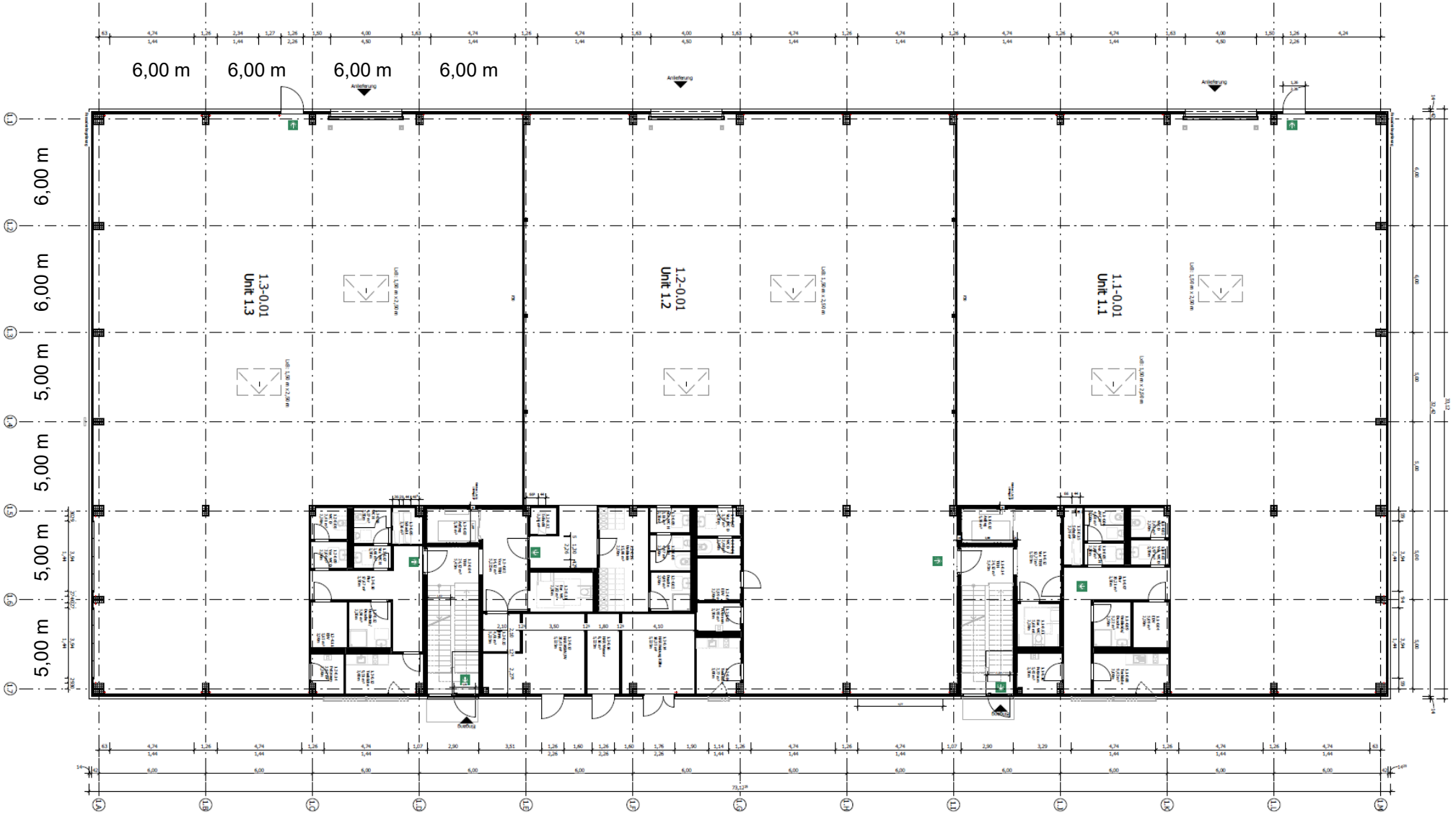


Konzeptentwurf



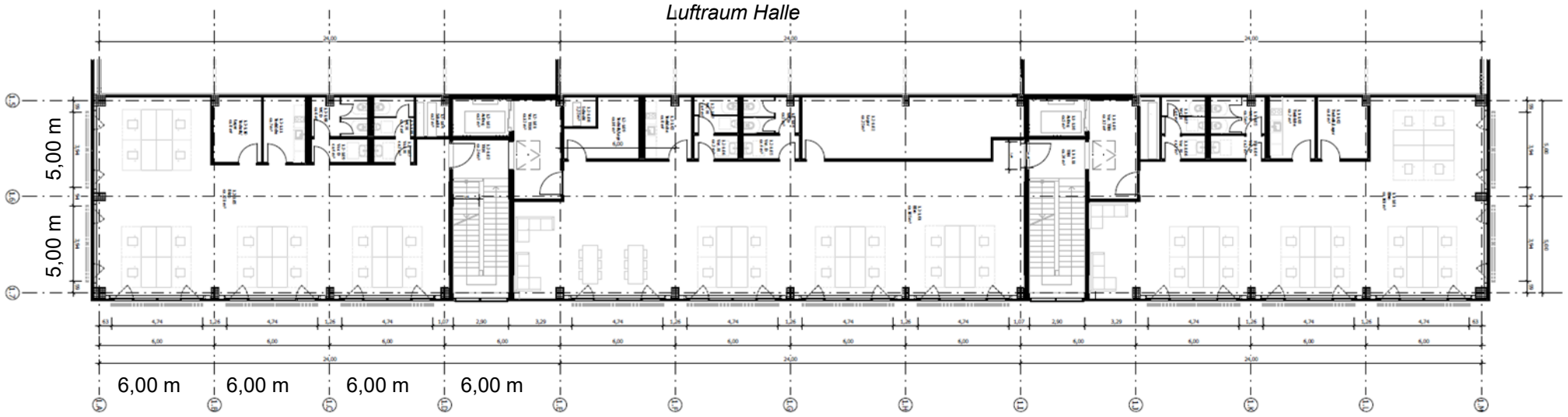
Grundriss – Erdgeschoss Gebäudetyp I (Haus 1, 2, 5 & 6)

Erdgeschoss
Gesamt ca. 2.457 m²
Das Gebäude ist in bis zu 3 Nutzungseinheiten teilbar



Grundriss – 1. Obergeschoss, Gebäudetyp I (Haus 1, 2, 5 & 6)

1. Obergeschoss
Mezzanine gesamt ca. 746 m²

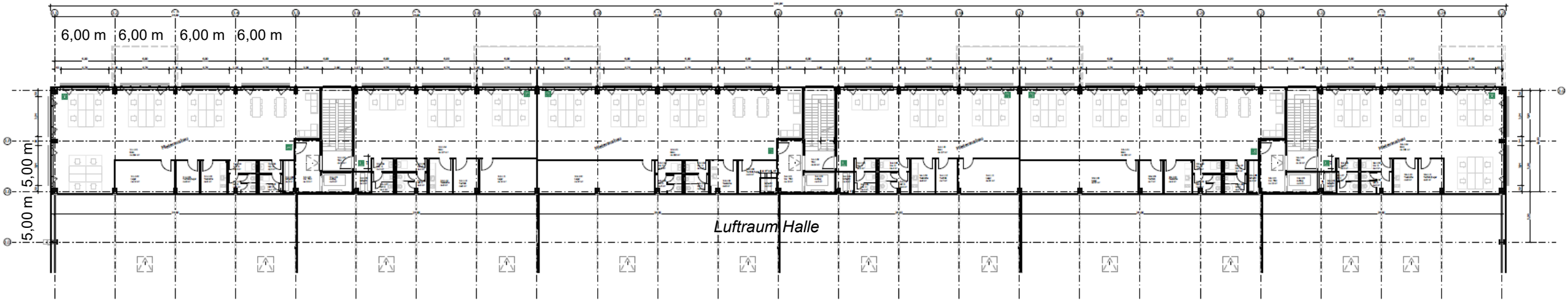


Grundriss – Erdgeschoss Gebäudetyp II (Haus 3 & 7)



Erdgeschoss, gesamt ca. 4.864 m²
Das Gebäude ist in bis zu 6 Nutzungseinheiten teilbar

Grundriss – 1. Obergeschoss, Gebäudetyp II (Haus 3 & 7)



1. Obergeschoss, gesamt ca. 1.497 m²

Flächenübersicht, 1. Bauabschnitt

VERMIETET

Haus 1 und Haus 2				
	Unit 1.1 / Unit 2.1	Unit 1.2 / Unit 2.2	Unit 1.3 / Unit 2.3	*Summe*
Erdgeschoss	821	818	818	*2.457*
Mezzaningeschoss	229	298	219	*746*
Summe	1.050	1.116	1.037	*3.203*

VERMIETET

VERMIETET

Haus 3							
	Unit 3.1	Unit 3.2	Unit 3.3	Unit 3.4	Unit 3.5	Unit 3.6	*Summe*
Erdgeschoss	874		774	784			*4.864*
Mezzaningeschoss	2	209	286	209		213	*1.497*
Summe	1.167	991	1.061	993	1.138	1.011	*6.361*

Flächen in m², Ermittlung auf Basis BGF (DIN 277).

Im 1. Bauabschnitt ist nur noch die Unit 3.4 in Haus 3 verfügbar

Flächenübersicht, 2. Bauabschnitt

Haus 5 und Haus 6				
	Unit 5.1 / Unit 6.1	Unit 5.2 / Unit 6.2	Unit 5.3 / Unit 6.3	*Summe*
Erdgeschoss	821	818	818	*2.457*
Mezzaningeschoss	229	298	219	*746*
Summe	1.050	1.116	1.037	*3.203*

Haus 7							
	Unit 7.1	Unit 7.2	Unit 7.3	Unit 7.4	Unit 7.5	Unit 7.6	*Summe*
Erdgeschoss	874	783	774	784	850	798	*4.864*
Mezzaningeschoss	293	209	286	209	288	213	*1.497*
Summe	1.167	991	1.061	993	1.138	1.011	*6.361*

Flächen in m², Ermittlung auf Basis BGF (DIN 277).

Bauabschnitt 2 mit Haus 5, 6 und 7 ist in Vorbereitung, voraussichtlicher Baubeginn Q3/2026, Fertigstellung vsl. 1. Halbjahr 2028

aurelis UnternehmerPark

Visualisierung Luftbild mit Blick nach Osten



Kontakt



Christina Schäfer

Vermietung & Akquisition

Schloßschmidstraße 5
80639 München

Tel.: 089 544559-31
christina.schaefer@aurelis.de

Sabrina Busch

Vermietung

Schloßschmidstraße 5
80639 München

Tel.: 089 544559-51
sabrina.busch@aurelis.de

Diese Präsentation wurde nur zu allgemeinen Informationszwecken erstellt. Sämtliche Inhalte der Präsentation sind unverbindlich und stellen insbesondere keine fachliche oder inhaltliche Beratung und kein Angebot zum Abschluss eines Vertrages dar. Obwohl diese Inhalte mit Sorgfalt erstellt wurden, ist es nicht auszuschließen, dass sie unvollständig sind oder Fehler enthalten. Die Aurelis Real Estate GmbH und die mit ihr verbundenen Unternehmen im Sinne des § 15 Aktiengesetz sowie deren jeweilige Geschäftsführer, leitende Angestellte oder Mitarbeiter geben keine Garantie oder Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen und übernehmen keine Haftung für Verluste oder Schäden jeglicher Art im Zusammenhang mit diesem Dokument. Die Inhalte dieser Präsentation werden nicht automatisch von uns aktualisiert, können aber jederzeit (auch ohne Benachrichtigung der Empfänger) geändert werden.

Diese Präsentation und die darin enthaltenen Angaben, Bilder, etc. können urheber-, marken- und wettbewerbsrechtlichen Schutzrechten unterliegen. Jegliche Veränderung oder sonstige Bearbeitung der Präsentation sowie die Vervielfältigung oder Verbreitung dieser Präsentation oder einzelner Teile daraus ist nur nach schriftlicher Zustimmung der Aurelis Real Estate GmbH gestattet.