Icon 4 Your Work



i4 PROJEKTVORSTELLUNG

Innovation 4 Your Work

Wie kein anderes Quartier in München verbindet das Werksviertel am Ostbahnhof bewegte Historie mit pulsierendem Cityleben. Im i4 verschmelzen diese beiden Pole zu einem harmonischen Konzept: repräsentative Fassaden, die modernste Arbeitsumgebungen verbergen. Architektur, die Industriegeschichte in die Zukunft holt.

Nur wenige Schritte trennen Hybrid-Worker, Kreativarbeiter und digitale Vordenker vom urbanen Verkehrsknotenpunkt Ostbahnhof zum Eingang in ihre neuen Arbeitswelten. Im i4 erleben sie die Spielwiese für ihr individuelles New-Work-Konzept. Im i4 finden Teams wieder zueinander.





Adresse

Friedenstraße, 81671 München

3.100 m²

Mietfläche

LRO Architekten

Architektur mit Renommee

75 m²

Dachterrasse mit Alpenblick

6 Geschosse

LEED

Gold-Zertifizierung

26

Stellplätze mit E-Mobility

Vermietung

Single-Tenant oder Multi-Tenant je Geschoss

E-Mobilität

Ladestationen für E-Autos und E-Bikes

14

Fahrradstellplätze

2024

Fertigstellung Ende 2024

Der iCampus im Werksviertel: Münchens neues Work-Life-Quartier **ICAMPUS IM WERKSVIERTEL**

New Values, New Work

Ein Campus, zehn zukunftsweisende Gebäude, 120.000 Quadratmeter New Work. Wo früher rauchende Schornsteine das Bild prägten, entstehen heute die Ideen von morgen in zeitgenössischen Bürogebäuden. Der iCampus im Werksviertel holt die Arbeitswelt in eine Zukunft, in der Qualität, Kreativität und Schaffensfreude die neuen Werte sind.

Sieben Konzepte fügen sich auf dem iCampus im Werksviertel zu einem Work-Life-Quartier zusammen. Gastronomie, Handel und Freizeit kreieren für Nutzer einen Aufenthaltsort, an dem sich hervorragend arbeiten und leben lässt. Höchste Ansprüche an Qualität und Verwaltung machen den iCampus im Werksviertel zur idealen Wirkungsstätte für Ihre Ideen.



"Das i4 wird ein ganz besonderes Schmuckstück. Hier konzentriert sich ein Höchstmaß an Qualität."

Stephan Georg KahlGeschäftsführer bei R&S Immobilienmanagement GmbH

i4 MIETEINHEITEN

Inspiration 4 Your Work

Gute Teams und wertschöpfende Zusammenarbeit entstehen nicht nur in bunten Meeting-Räumen. Für die einen ist das Team nur einen Video-Call entfernt. Die anderen kreieren neue Ideen beim gemeinsamen Espresso auf der Dachterrasse. Und manche Teams wiederum schöpfen ihre Stärke aus der Gemeinschaft ihres Workspaces. Ganz gleich, welchem Team Sie angehören: Im i4 findet jeder den richtigen Raum.

Ob geschossweise als separate Büroeinheiten oder zusammenhängend für eine geschossübergreifende Single-Tenant-Lösung. In Einzel- oder Großraumbüros, Gruppen- und Meeting-Räumen oder kleinen Ruheräumen: Erfolgreiche Zusammenarbeit findet hier auf jedem Quadratmeter statt.



Grüne Dachterrasse mit Alpenblick



Alle Bürotypologien darstellbar



Versorgungskern mit WCs und Teeküche auf jeder Etage



6 Etagen à 480 m²



Etagen geschossweise mietbar



Optionale Gewerbefläche im Erdgeschoss



14 MIETEINHEITEN

Flexibilität auf jedem Quadratmeter

Open Space, Co-Working, Einzel- oder Kombibüros – Sie entscheiden, welches Arbeitskonzept zu Ihnen passt.

Erdgeschoss: Open Space, Einzel- oder Kombibüros

1. Obergeschoss: Open Space, Einzel- oder Kombibüros

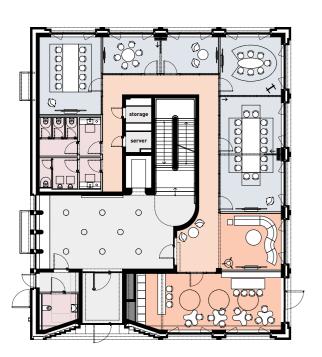
2. Obergeschoss: Open Space, Einzel- oder Kombibüros

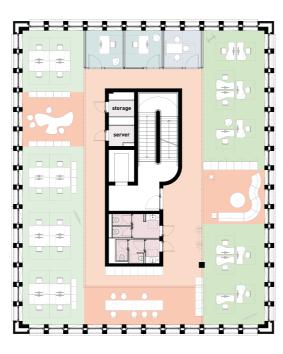
3. Obergeschoss: Open Space, Einzel- oder Kombibüros

4. Obergeschoss: Open Space, Einzel- oder Kombibüros

5. Obergeschoss: Open Space, Einzel- oder Kombibüros

Dachgeschoss: Dachterrasse, Teeküche und Lager





Beispielhafte Grundrisse

14 TECHNISCHE DETAILS INNENRÄUME

Ausbaustandard in höchster Qualität

Fußboden

Hochwertiger Teppich in Bürobereichen

Lüftung

Mechanische Be- und Entlüftung über Deckenkoffer

Küchen

Hochwertige Schreinereinbauten und Premiumgeräte

Temperatur

Leistungsfähige Innogration-Decke mit Heiz- und Kühlfunktion

Beleuchtung

Filigrane Stehleuchten in Büros, Pendelleuchten in Meeting-Räumen

Provider

M-net-, Telekom-Anschluss vorhanden

Sonnenschutz

Textiler außen liegender Sonnenschutz





i4 ARCHITEKTURKONZEPT

Das Vertraute neu wirken lassen

Von entscheidender Bedeutung für die Projekte von LRO ist das Schaffen eines Ortes. Dazu wird Architektur jedoch nicht zwanghaft neu erfunden, vielmehr versuchen die Architekten, aus der langen Geschichte des Bauens zu lernen – ohne dabei einem Historismus zu verfallen. Für LRO gilt es, Orte zu definieren, deren Räume durch ihre körperhaften und taktilen Eigenschaften überzeugen. Um dies zu erreichen, werden Qualitäten bestehender Bauten hinterfragt und in eine moderne Formensprache überführt: Das Vertraute wirkt neu.

i4 ARCHITEKTURKONZEPT

Identification 4 Your Work

Das i4 hat Großes vor. Auf relativ kleiner Fläche entsteht hier ein extrem hochwertiges Konzept. Das Gebäude aus der Feder von Lederer Ragnarsdóttir Oei, kurz LRO, sendet mit seiner klassischen, hellen Ziegelfassade einen Gruß an die berühmte Nachbarin i1-Rhenania-Villa. Mit lichten Raumhöhen von drei bis vier Metern verfügen die Innenräume über die perfekten Ausgangsbedingungen für die New-Work-Leitideen Offenheit und Flexibilität.

Das 6. Obergeschoss wird zum Raum ohne Grenzen: Auf der 75 Quadratmeter großen begrünten Dachterrasse reicht der Blick bis zu den Alpen – oder zur nächsten zukunftsweisenden Idee.





12 i4 | iCampus im Werksviertel

i4 FAKTEN ZUR ENERGIEVERSORGUNG

Positive Energie

Kälte

Wärme Fernwärmeversorgung

über die hauseigene R&S-Kältezentrale iCube

Strom

Photovoltaikanlage mit Direkteinspeisung in das Gebäude



WERKSVIERTEL

Metropolitan Munich – willkommen im Werksviertel

Wie kaum ein anderer Stadtteil ist das Münchner Werksviertel Zeuge des Wandels. Einst Industriegebiet, Künstlertreff und Ausgehviertel, entwickelt sich zwischen Ostbahnhof und Ampfingstraße heute Münchens größte Denkfabrik. Ein Ort, der Geschichte(n) atmet. Die Vergangenheit gerät hier nicht in Vergessenheit. Sie ist Wegweiser in eine neue Zukunft.

Entwicklung und Veränderung als gern gesehene Begleiter statt zu überwindender Zustände. Das Werksviertel lädt jeden ein, die Zukunft mitzugestalten.

"Die Geschichte zeigt uns, dass jene Orte, an denen alte Industrie auf Kreativität trifft, prädestiniert sind, Innovationen hervorzubringen."

Stephan Georg Kahl

Geschäftsführer bei R&S Immobilienmanagement GmbH



Hallo, Nachbar!

Ewige Jugend – i1-Rhenania-Villa

100 Jahre und noch immer strahlend schön: So präsentiert sich die Grande Dame des Werksviertels. Die denkmalgeschützte, neoklassizistische Villa lädt nicht nur zu New Work ein. Sie macht sich gern mal hübsch und bittet zu Kunstausstellungen.





Moderne Arbeits- und Genusswelten - i2 und i3

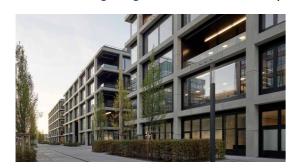
Ein bunter Mix aus Start-ups, Digitalwirtschaft und traditionellen Unternehmen versprüht innovativen Spirit. Im Erdgeschoss: Lässige Salatbar trifft auf hippen Italiener für die perfekte Mittagspause.





House of Communication - i5, i6, i7

Drei Gebäude, ein Ziel: ein Ort, der kommuniziert. Im House of Communication treffen einzigartige New-Work-Konzepte aufeinander.





Holzoffice statt Homeoffice - i8

Das erste Holz-Hybrid-Gebäude im Münchner Osten entsteht auf dem iCampus im Werksviertel. Es vereint Nachhaltigkeit, skandinavisches Design und innovative Architektur.





Außen bunt, innen bunter – das i9-Plaza

Bouldern über den Dächern der Stadt, Einkaufen, After-Work-Drink und Hotels – das i9-Plaza überrascht mit dem vielseitigsten Angebot auf dem iCampus im Werksviertel.





Das sagen unsere Mieter

Fritz Esterer, Vorstandsvorsitzender der WTS Group:

"Die Villa ist etwas Einzigartiges. Sie soll ein Magnet und die Begegnungsstätte im Werksviertel werden."

Georg Hauer, COO HAWK:AI:

"HAWK:Al ist ein hochmodernes, internationales und sehr schnell wachsenden Technologieunternehmen im Finanzsektor. Unser Büro soll unsere offene, technologiegetriebene Kultur widerspiegeln. Auf dem iCampus im Werksviertel sind wir dabei schnell fündig geworden."

Florian Haller, CEO Serviceplan:

"Das attraktive und agile Umfeld des iCampus im Werksviertel war bei der Wahl unseres neuen Münchner Standorts entscheidend. Es ist der ideale Ort, um die Zukunftsfähigkeit der Serviceplan Group als erfolgreichste und größte partnergeführte Kommunikationsgruppe zu sichern und sich einmal mehr als innovative Zukunftsmarke und attraktiver Arbeitgeber zu positionieren."

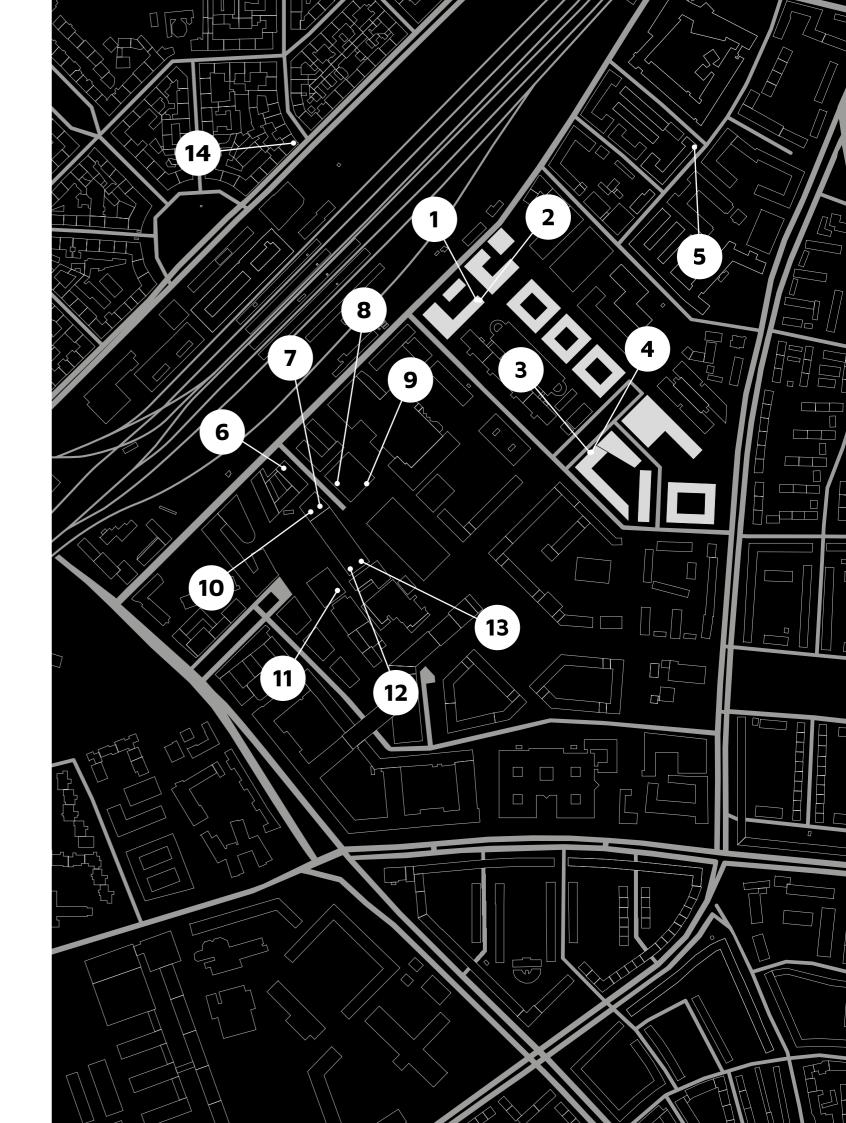
i4 | iCampus im Werksviertel

ICAMPUS IM WERKSVIERTEL

iEat

Ob asiatisch, gute Kaffees, Streetfood oder schicke Italiener: Auf und um den iCampus im Werksviertel gibt es nichts, was es in Sachen Kulinarik nicht gibt. Wir haben unsere Favoriten ausgewählt:

- **Dean & David** (Lunch + Take Out)
 Schnell erreichbar und frisches, gesundes Essen zu guten Preisen.
- **Magari** (Lunch, Café, Abendessen)
 Abwechslungsreiche italienische Küche mit innovativem Restaurant und Barkonzept
- **Vinzenzmurr** (Lunch + Einkaufen)
 Für das schnelle Mittagessen mit Spezialitäten aus der Region
- Asia Center (Einkaufen + Lunch)
 Asiatische Spezialitäten für die Mittagspause oder zum Mitnehmen
- **Pizzadoro** (Lunch + Abendessen)
 Gemütliche Pizzeria in familiärer Atmosphäre
- Transit Rooftop & Bar (Bar)
 Bunte, quirlig und mit wechselnden Events im Container-Collective
- Aloha Poke (Lunch)
 Frische Bowls für jeden Geschmack
- **Bar de Tapas** (Lunch + Abendessen)
 Essen zum Teilen mit Freunden und Kollegen in geselligem Ambiente
- Mariss Bar (Lunch + Abendessen)
 Italienisches Essen und Getränke am Fuße des Riesenrads
- **Boulangerie Dompierre** (Frühstücken/Café)
 Französisches Pain au Chocolat zum Frühstück oder Baguettes für zwischendurch
- Gin City München (Bar)
 Für Gin-Fans im bunten Container-Collective
- **Khanittha** (Lunch + Abendessen)
 Schnelle und hochwertige thailändische Garküche
- Fitzroy (Lunch + Abendessen)
 Außergewöhnliche Küche und Ausblicke von der Rooftop-Bar
- **Zum Brünnstein** (Lunch + Abendessen)
 Deftig, bayerisch für eine gesellige Mittagspause



ICAMPUS IM WERKSVIERTEL

iMove

Egal wohin Sie wollen, woher Sie kommen oder welche Ziele Sie im Sinn haben: Vom iCampus im Werksviertel erreichen Sie jede Ecke Münchens, viele Gegenden Bayerns und Deutschlands und sogar einige der beliebtesten Urlaubsregionen Europas. Und das ganz ohne Auto.



Bus

54, 55, 58, 62, 68, 100, 145, N43, N44, N45, N74, X30, X200



U-Bahn U5



Tram

Tram 19, Tram 21



S-Bahn

S1, S2, S3, S4, S6, S7, S8



Autovermietung

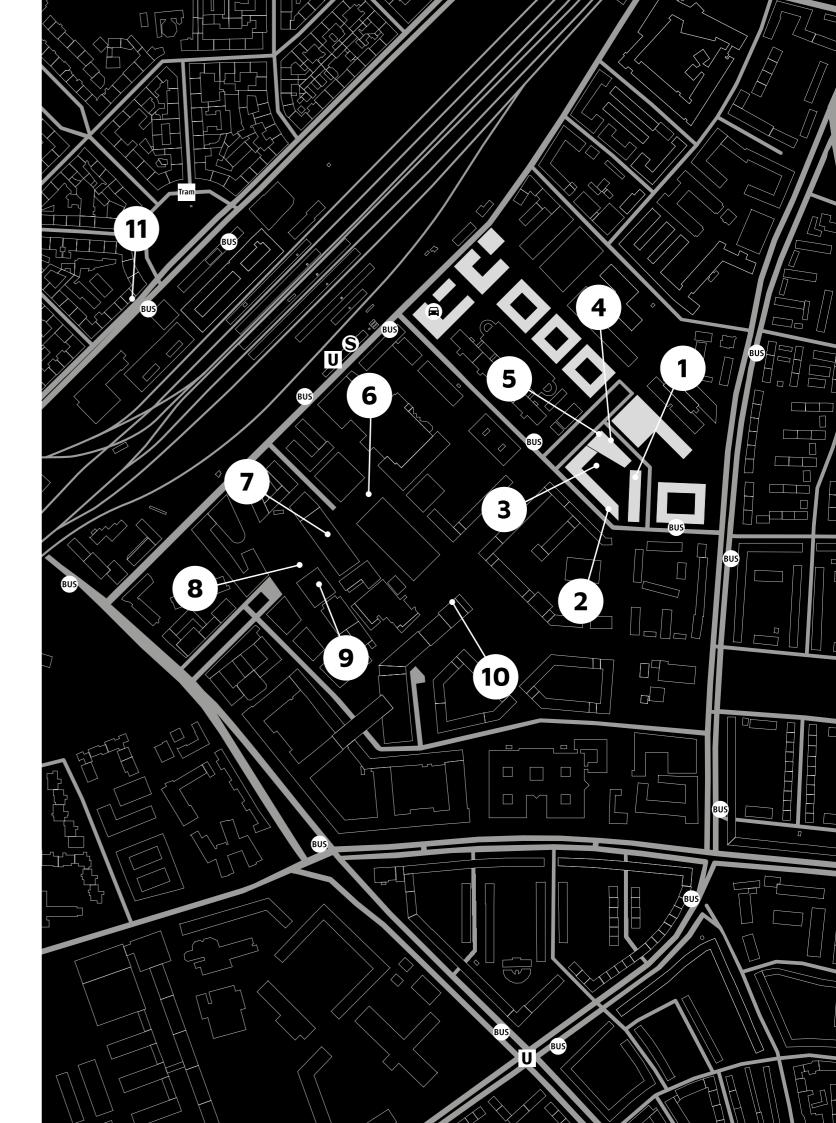
ICAMPUS IM WERKSVIERTEL

iLive

Nach der Arbeit, am Wochenende oder mit dem ganzen Team – auf und um den iCampus im Werksviertel gibt es unzählige Möglichkeiten, das Life in Work-Life auszubalancieren. Wir haben unsere Favoriten zusammengetragen:

- Moxy München Ostbahnhof Grafinger Str. 7, 81671 München
- Residence Inn by Marriott
 Grafinger Str. 5, 81671 München
- **Einkaufen im i9-Plaza**Grafinger Str. 29, 81671 München
- Health Loft
 Hanne-Hiob-Straße 6, 81671 München
- Boulderwelt München Ost
 Hanne-Hiob-Straße 4, 81671 München
- 6 Umadum das Münchner Riesenrad Atelierstraße 11, 81671 München

- 7 Yokocho Karaoke Box & Bar Atelierstraße 16, 81671 München
- Freilichtbühne am Knödelplatz Speicherstraße 7, 81671 München
- **body + soul Center**Speicherstraße 20, 81671 München
- Heinz Burghard –
 Pop Up Pop Art Gallery
 Atelierstraße 29, 81671 München
- Sai Spa Massage
 Orleansstraße 45, 81667 München



"Mit dem iCampus im Werksviertel haben wir ein Quartier geschaffen, in dem jede Idee ihren Raum findet."

Leitung Projektentwicklung bei R&S Immobilienmanagement GmbH

Bei der R&S Immobilienmanagement GmbH entwickeln wir nicht einfach nur Projekte. Wir entwickeln Möglichkeitsräume. Höchste Qualität, nachhaltige Werte und langfristige Beziehungen sind die Säulen unserer Philosophie als Immobilienunternehmen.

Kontaktieren Sie Ihren Ansprechpartner für mehr Informationen und eine Besichtigung:



Stephan Georg Kahl Geschäftsführer

- R&S Immobilienmanagement GmbH
- Stephan.Kahl@rohde-schwarz.com



Moritz Eulberg Leitung Projektentwicklung

- R&S Immobilienmanagement GmbH
- Moritz.Eulberg@rohde-schwarz.com
- **** 089 4129 119 35



Konzept und Text: Scrivo Public Relations Lachnerstraße 33 80639 München

Layout und Design: Plaumann Art

Schleißheimer Straße 70 80797 München

