



Natürlich, nachhaltig, New Work



8-sam mit der Natur

Gibt es Gründe, die für eine Renaissance des Büros sprechen? Ja. Wenn es so gestaltet ist, dass mentales und physisches Wohlbefinden seiner Nutzer im Vordergrund stehen. Wenn der Arbeitsplatz einen hohen Identifikationswert zwischen Mitarbeitern und Unternehmen schafft.

Ein solcher Ort entsteht mit dem i8 auf dem iCampus im Werksviertel. Eine Holz-Hybrid-Konstruktion, die innen wie außen das Leben feiert. Wegweisende skandinavische Architektur im dynamischsten Viertel Münchens. Ein Gebäude, das inspiriert und seine Nutzer mitnimmt: in eine grüne, lebenswerte Zukunft.



Nachhaltigkeit bis ins kleinste Detail:

1.

Holz-Hybrid-Gebäude
im Münchner Osten

21.000 m²

Mietfläche

6

Geschosse

650 m²

Atrium mit Social Space, öffentl.
Gastronomie und Versammlungsstätte
für bis zu 600 Personen

600 m²

Dachterrasse
mit Alpenblick

C.F. Møller

Renommiertes,
dänisches Architekturbüro

2024

Fertigstellung Ende 2024

160

Stellplätze
mit E-Mobility

112

Fahrradstellplätze
mit E-Lademöglichkeit

Loggien

für Austritt
innen und außen

50%

weniger CO₂-Emissionen

75%

recyceltes Aluminium
in der Fassade

Quality

Hochwertige,
langlebige Materialien

Solar

Photovoltaikanlage mit
126 kWp Höchstleistung

1.375 m³

Buchenholz verbaut

LEED-Platin

Höchste LEED-
Zertifizierung

Green

Indoor-Begrünungskonzept

Reduce

Reduzierter Trinkwasserverbrauch,
Regenwassernutzung für Bewässerung
der Außenanlagen

Der iCampus im Werksviertel: Münchens neues Work-Life-Quartier

iCAMPUS IM WERKSVIERTEL

New Values, New Work

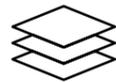
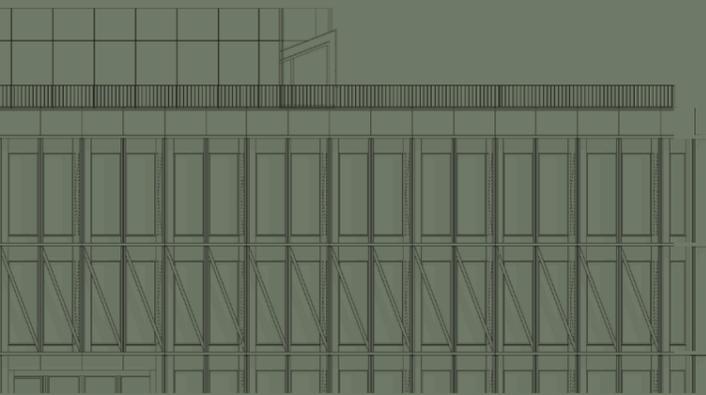
Ein Campus, zehn zukunftsweisende Gebäude, 120.000 Quadratmeter New Work. Wo früher rauchende Schornsteine das Bild prägten, entstehen heute die Ideen von morgen in zeitgenössischen Bürogebäuden. Der iCampus im Werksviertel holt die Arbeitswelt in eine Zukunft, in der Qualität, Kreativität und Schaffensfreude 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 i8 inspiriert.
Es weist uns den Weg
in die Zukunft der Arbeit.”

Stephan Georg Kahl
Geschäftsführer bei R&S Immobilienmanagement GmbH



Holz-Hybrid-Tragwerk



LEED-Platin
Zertifizierung



6 Geschosse à ca.
3.500 Quadratmeter



Alle Bürotypologien
darstellbar



Mieteinheiten ab ca. 500
Quadratmeter teilbar



Atrium mit Event-Space
für bis zu 600 Personen

i8 MIETEINHEITEN

Well-Working – das i8 macht den Arbeitsplatz zum Wohlfühlort

Lichtdurchflutete Loungebereiche, abwechslungsreiche Kommunikationszonen und Wohlfühlatmosphäre in allen Ecken. Das i8 umgibt seine Nutzer mit Leben und Möglichkeiten.

Am Eingang begrüßt das Atrium Mieter und Besucher als Ort, in dem Holz, Licht und Bewegung dominieren. Ein großzügiges Social Island für Meetings, Pausen, inoffizielle Treffen, Arbeit oder Events.

Arbeiten im Grünen – so fühlen sich die Räume der sechs Geschosse an, die vom Atrium bis zur Dachterrasse wachsen. Oben angekommen öffnet sich der Blick über die Baumkronen bis hin zum Alpenhorizont. Die Natur hat sich noch nie so nah angefühlt.



Volle Flexibilität

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

Erdgeschoss: Atrium mit öffentlicher Gastronomie und Eventspace für bis zu 600 Personen

1. Obergeschoss: Open Space, Einzel- oder Kombibüros

2. Obergeschoss: Open Space, Einzel- oder Kombibüros

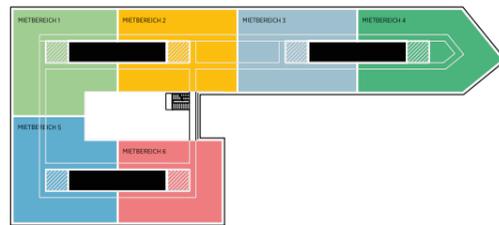
3. Obergeschoss: Open Space, Einzel- oder Kombibüros mit eigener Terrasse

4. Obergeschoss: Open Space, Einzel- oder Kombibüros

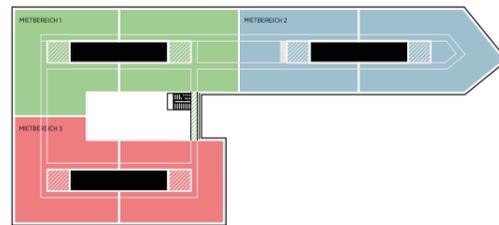
5. Obergeschoss: Open Space, Einzel- oder Kombibüros mit eigener Terrasse

Dachgeschoss: Allgemein zugängliche Dachterrasse

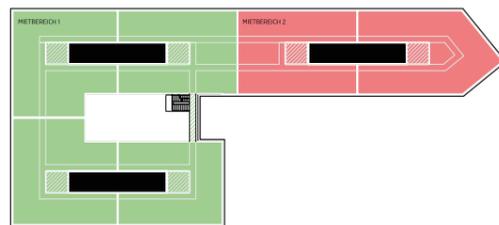
6 MIETBEREICHE



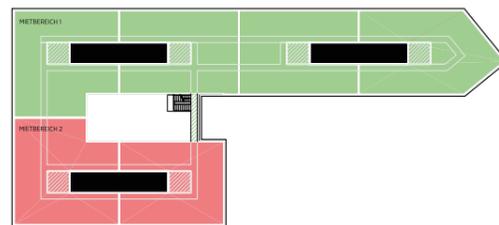
3 MIETBEREICHE



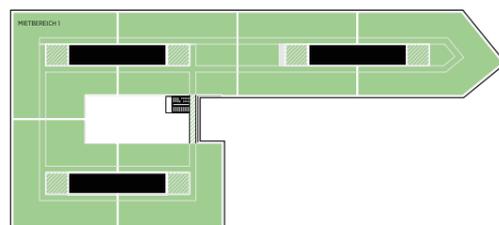
2 MIETBEREICHE



2 MIETBEREICHE



1 MIETBEREICH



Ausbaustandard in höchster Qualität

Beleuchtung

Filigrane Stehleuchten in Büros, Pendelleuchten in Meeting-Räumen

Temperatur

Leistungsfähige Deckensegel mit Heiz- und Kühlfunktion

Lüftung

Mechanische Be- und Entlüftung über Deckenkoffer

Fußboden

Hochwertiger Teppich in Bürobereichen

Küchen

Hochwertige Schreinereinbauten und Premiumgeräte

Provider

M-net-, Telekom- und Coltanschluss vorhanden

Sonnenschutz

Außenfassade mit Lamellen-Raffstoresonnenschutz, Atrium mit elektrochromer Verglasung



Beispiel Grundriss 3. Obergeschoss



i8 ARCHITEKTUR

Eine Fassade, die Brücken schlägt

Innen Holz, außen grün. Doch die Fassade des i8 besteht nicht etwa aus Pflanzen, sondern aus Metall. Aus nachhaltigem Metall. Recyceltes End-of-Life-Aluminium bildet die Außenhaut für 21.000 Quadratmeter Well-Working-Fläche. Für die Farbgebung haben sich die Architekten von C.F. Møller in der Umgebung des Werksviertels inspirieren lassen: DB601 ist der Farbton, den aufmerksame Beobachter am benachbarten Ostbahnhof finden werden. Er verkleidet z.B. die Brückenpfeiler im Gleisbett.

So beruft sich die Gestaltung des i8 nicht nur auf die Geschichte der Umgebung, sie weist auch in die Zukunft. Aus recyceltem, kohlenstoffarmem Aluminium gebaut, steht die Fassade für eine umsichtige Kreislaufwirtschaft, in der Mensch und Natur wieder zueinanderfinden.

i8 KONZEPT

Skandinavisch, schick, sophisticated

Wenn es ums Design geht, schaut die Welt nach Nordeuropa. Kein Wunder also, dass die Dänen, Norweger, Schweden und Finnen auch in Sachen innovativer, nachhaltiger Architektur taktgebend sind. Das i8 stammt aus der Feder des international führenden Architekturbüros C.F. Møller. Die Dänen zählen zu den Vorreitern für nachhaltiges Bauen mit Holz.

Für den iCampus im Werksviertel haben sie ein Gebäude entworfen, das mehr als nur nachhaltig gebaut ist. Es macht das Holz zum Baustoff, zum Interior-Star, zum Augenschmaus und zur natürlichen Inspirationsquelle. Wer das i8 betritt, bleibt bewundernd stehen im lichtdurchfluteten, holzverkleideten Atrium, wo Offenheit und Inspiration aufeinandertreffen.

Wer das i8 betritt, spürt mit allen Sinnen: Hier möchte ich sein.



Interview mit Mads Mandrup Hansen

Partner und Architekt bei C.F. Møller Architects.



Das i8 ist in zweierlei Hinsicht ein grünes Gebäude – nämlich innen und außen. Können Sie uns etwas zu dem interessanten Entwurf sagen?

Für die Fassade des i8 verwenden wir recyceltes Aluminium, das besonders langlebig ist und einen starken Upcycling-Faktor beinhaltet. Für die Farbgebung haben wir uns vom benachbarten Ostbahnhof und seinem Gleisbett inspirieren lassen. Der schöne, milde grüne Farbton ist an das Grün der Brücken und Masten der Deutschen Bahn angelehnt und verleiht dem „Green Building“ den passenden Anstrich. Innen kommt der Nachhaltigkeitsstar der Baumaterialien zum Einsatz: Holz. Wir verwenden Holz nicht nur im Tragwerk, sondern auch in den Innenräumen. Wir wollen den Holz- und damit auch Nachhaltigkeitsgedanken sichtbar machen und den Innenräumen ein warmes, wohliges Feeling verleihen.

Nachhaltigkeit ist für Arbeitgeber heute einer der wichtigsten Faktoren, um Fachkräfte für sich zu gewinnen. Inwieweit hilft ein nachhaltiger Bürostandort dabei?

Ein nachhaltiger Standort zahlt nicht nur auf die eigene Ökobilanz und ESG-Ziele ein. Er wirkt auch identitätsstiftend für Unternehmen und ihre Mitarbeiter. Das i8 verbindet gesundes Leben mit der Idee kreativer Arbeit. Es schafft einen Ort, der den Menschen mehr gibt als nur Räume zum Arbeiten. Der Raum wird zu einem Statement für Integrität und spiegelt so die Werte vieler Unternehmen wider, eine bessere Zukunft zu schaffen.

Können Sie das erläutern?

Die Menschen sollen sich an ihrem Arbeitsplatz wohlfühlen. Holz – vor allem im Innenraum mit seiner natürlichen Ästhetik und seiner positiven Wirkung auf Psyche und Physis – ermöglicht genau das. In einem der ersten Holz-Hybrid-Gebäude Münchens zu arbeiten, schafft zudem eine neue Identifikationsmöglichkeit. Wer hier arbeitet, arbeitet in der Zukunft.

Über C.F. Møller Architects

C.F. Møller Architects ist eines der führenden Architekturbüros in Skandinavien und kann auf fast 100 Jahre erfolgreiche Tätigkeit in den nordischen Regionen und weltweit zurückblicken. Das Büro schafft architektonische Qualität, aufbauend auf Innovation, Erfahrung und nordischen Werten. Das Resultat sind nachhaltige und ästhetische Lösungen von dauerhaftem Wert für Kunden, Nutzer und Gesellschaft.



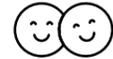
Mit allen Sinnen arbeiten

Holz ist nicht nur ein nachwachsender, natürlicher Baustoff. Holz wirkt auf alle Sinne.



Holz reduziert Stress

Wer Waldspaziergänge zu seinen Routinen zählt, weiß: Der Anblick der natürlichen Farben, die Gerüche und Geräusche sind Balsam für die urbane Seele. Studien beweisen, dass Holz in Innenräumen einen ähnlichen Effekt auf den Menschen besitzt. Sogar messbar: reduzierte Herzschlagfrequenz, sinkender Cortisol-Level und Blutdruck deuten auf stressreduzierende Effekte von Holz hin.



Holz schafft ein gutes (Arbeits-)Klima

Die Holz-Hybrid-Bauweise wirkt auf das Raumklima. Holz setzt so gut wie keine Schadstoffe frei – es bindet sie sogar und verbessert damit nachweislich die Luftqualität. Gut für den Menschen, gut für die Natur: Eine Holz-Hybrid-Konstruktion speichert nachweislich bis zu 750 Kilogramm Kohlenstoff aus der Atmosphäre.



Holz ist ein natürliches Hygienekonzept

Holz als Baustoff ist in jeder Hinsicht gesünder als synthetische Alternativen. Es dient sogar als natürliche Firewall gegen Krankheiten. Viren wie SARS-CoV-2 halten sich auf Oberflächen wie Glas, Stahl oder Plastik achtmal länger als auf Holz!



Holz macht gute Laune und gute Ideen

Unser Gehirn benötigt ständig Futter und Input, um neue Ideen zu produzieren. Die Natur dient seit jeher als größter Quell menschlicher Inspiration. Und das sogar, wenn wir uns gar nicht in ihr aufhalten: Verschiedene Studien haben nachgewiesen, dass natürliche Materialien wie Holz in Innenräumen unsere Kreativität anregen und sogar die Produktivität steigern.



Holz ist gut für die, die in und mit ihm arbeiten

Wer künftig im i8 arbeiten darf, freut sich nicht nur über die vielen Vorteile für das eigene Wohlbefinden. Unternehmen in nachhaltigen Holzbüros tragen ganz nebenbei auch zur Gesundheit all jener bei, die am Bau beteiligt sind. Bis zu 50 Prozent weniger Krankheitstage werden auf Holzbaustellen im Schnitt gezählt. Die Gründe: weniger Schadstoffe, weniger Chemikalien, weniger Staub, leichtere Bauteile und eine geringere Lärmbelastung. Arbeiten mit Holz macht eben Spaß – während und auch nach der Konstruktion.

Was uns antreibt

Wasser

Regenwassernutzung für Bewässerung

ESG

Hohe EU-Taxonomie und ESG-Konformität

Wärme

Fernwärmeversorgung

Kälte

Nutzung der 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.

„Das i8 verbindet gesundes Leben
mit der Idee kreativer Arbeit.“

Mads Mandrup Hansen
Partner und Architekt bei C.F. Møller Architects



Hallo, Nachbar!

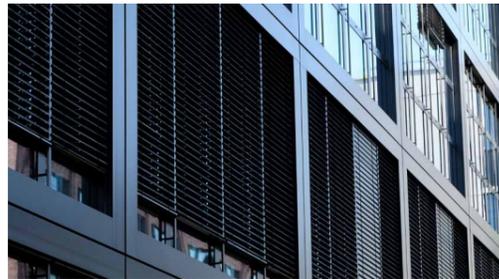
1 Ewige Jugend – i1-Rhenania-Villa

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.



2 3 Moderne Arbeits- und Genusswelten – i2 und i3

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



4 Neue Räume für ein neues Miteinander – i4

Im i4 konzentriert sich höchste Qualität auf 3.100 m² New-Work-Fläche.



5 6 7 House of Communication – i5, i6, i7

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



9 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

1 2 Fritz Esterer,
Vorstandsvorsitzender der WTS Group:

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

5 6 7 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.“

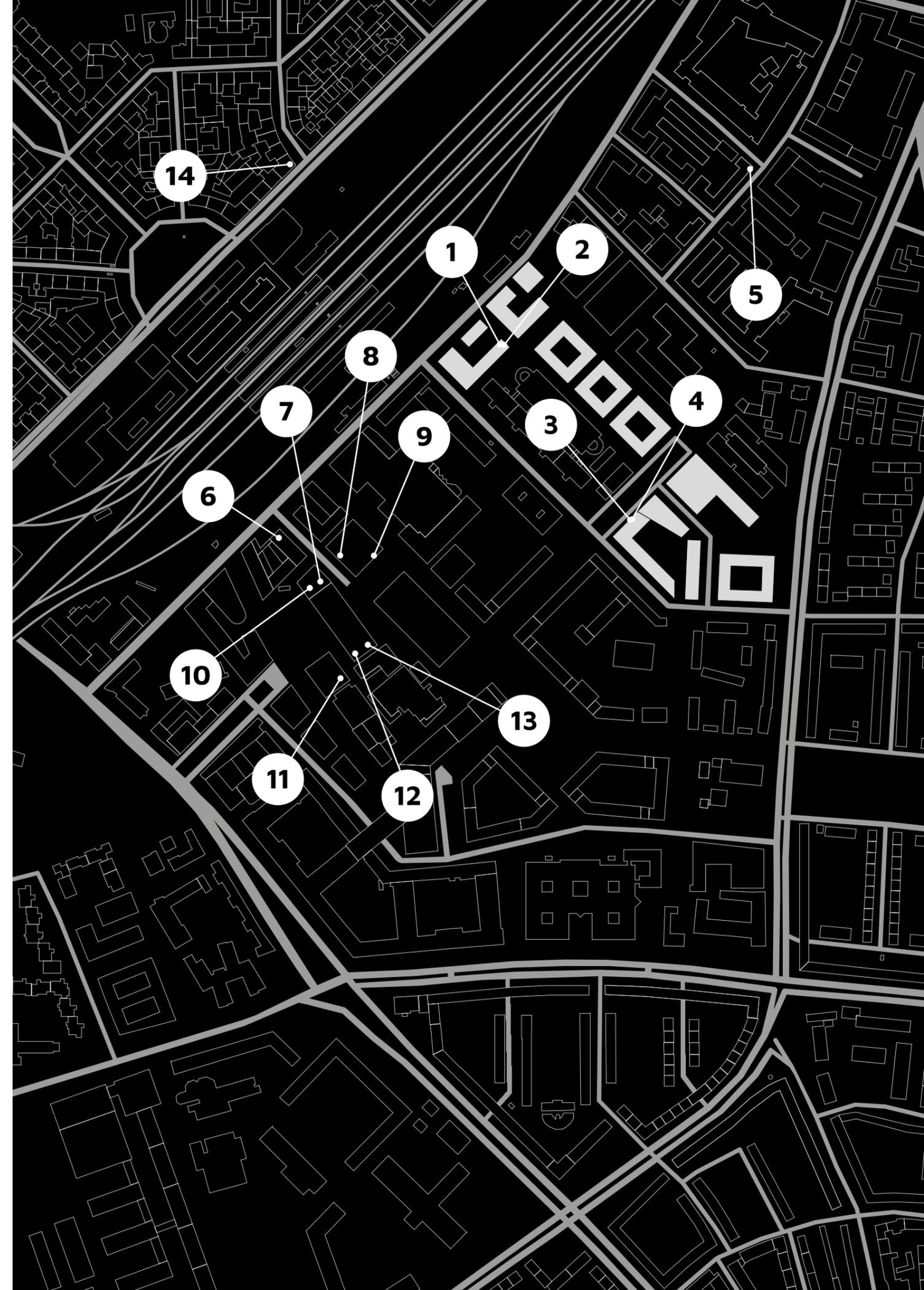
3 4 Georg Hauer,
COO HAWK:AI:

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

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:

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



iMove

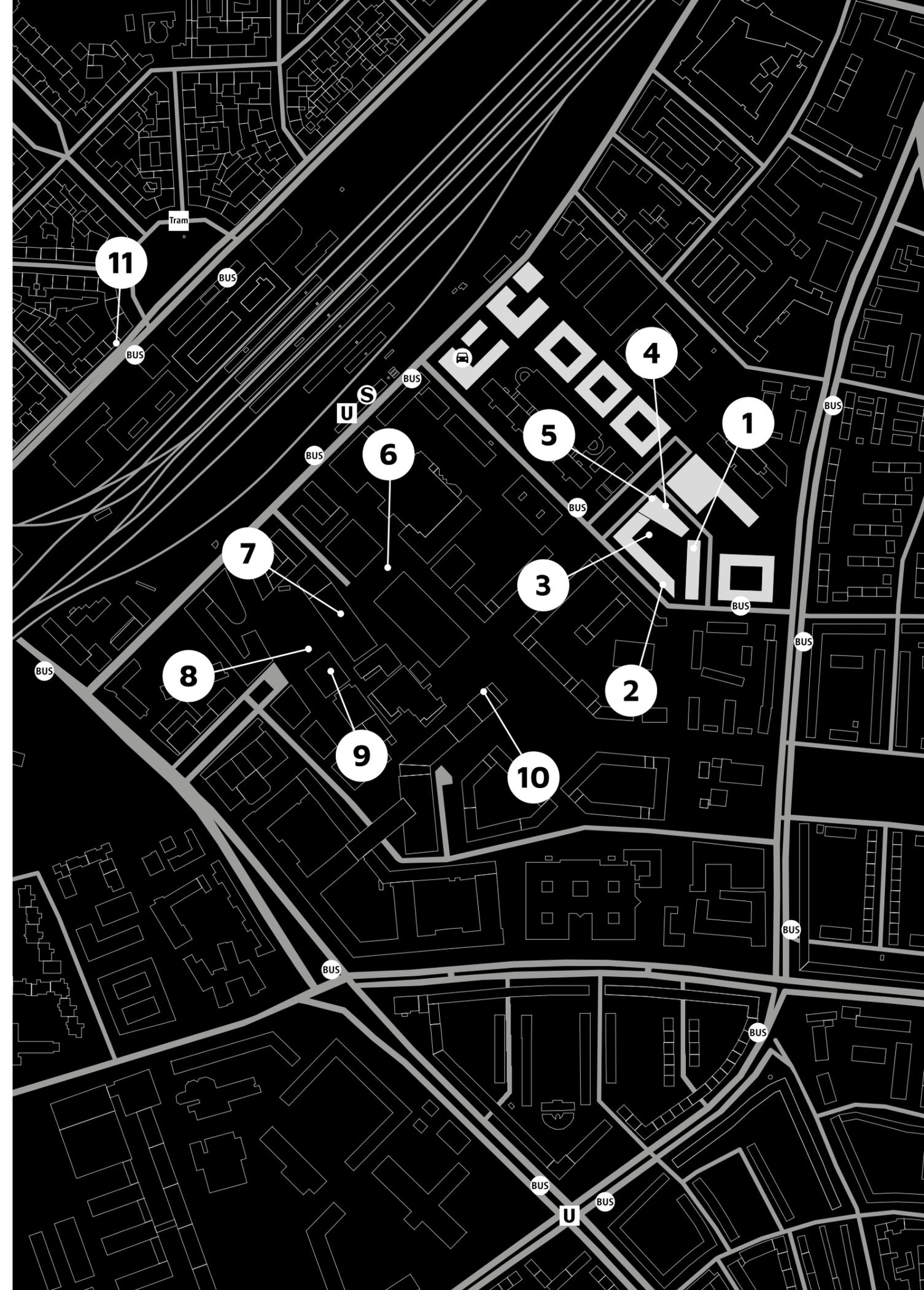
Egal wohin Sie wollen, woher Sie kommen oder welche Ziele Sie im Sinn haben: Vom iCampus im Werksviertel erreichen Sie jede Ecke Münchens, viele Gegenden Bayerns und Deutschlands und sogar einige der beliebtesten Urlaubsregionen Europas. Und das ganz ohne Auto.

- BUS** Bus 54, 55, 58, 62, 68, 100, 145, N43, N44, N45, N74, X30, X200
- U** U-Bahn U5
- Tram** Tram Tram 19, Tram 21
- S** S-Bahn S1, S2, S3, S4, S6, S7, S8
- Autovermietung**

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:

- | | |
|--|--|
| <p>1 Moxy München Ostbahnhof
Grafinger Str. 7, 81671 München</p> <p>2 Residence Inn by Marriott
Grafinger Str. 5, 81671 München</p> <p>3 Einkaufen im i9-Plaza
Grafinger Str. 29, 81671 München</p> <p>4 Health Loft
Hanne-Hiob-Straße 6, 81671 München</p> <p>5 Boulderwelt München Ost
Hanne-Hiob-Straße 4, 81671 München</p> <p>6 Umadum – das Münchner Riesenrad
Atelierstraße 11, 81671 München</p> | <p>7 Yokocho Karaoke Box & Bar
Atelierstraße 16, 81671 München</p> <p>8 Freilichtbühne am Knödelplatz
Speicherstraße 7, 81671 München</p> <p>9 body + soul Center
Speicherstraße 20, 81671 München</p> <p>10 Heinz Burghard – Pop Up Pop Art Gallery
Atelierstraße 29, 81671 München</p> <p>11 Sai Spa Massage
Orleansstraße 45, 81667 München</p> |
|--|--|



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

Moritz Eulberg

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





