

THE SOURCE

A NEW  
HOME FOR  
VISIONARIES







# INHALTSVERZEICHNIS

VISION	3
KEYFACTS	5
ALLGEMEINFLÄCHEN	8
BÜROFLÄCHEN	27
LAGE	45
NACHHALTIGKEIT	49



# VISION

Lange bevor das Silicon Valley zum Zentrum der Digitalisierung wurde, entstand im Münchner Süden in den sechziger Jahren das sogenannte Isar Valley. Es war ein wegweisender Standort für Mikroelektronik, Informations- und Hochtechnologie, der den Ursprung unserer heutigen voll digitalisierten Welt markierte.

Die Vision von THE SOURCE: Revitalisierung eines Landmark-Objekts mit bedeutendem kulturellen Erbe - hier entsteht ein Büro der Zukunft, ein HOME OF VISIONARIES. Zum einen funktional perfekt auf die Bedürfnisse modernen Arbeitens abgestimmt, für die beste Quality of Stay - zum anderen aber auch als ein Ort, der Identität stiftet und Mitarbeiter:innen inspiriert, ein Ort für Identifikation und Erlebnisse. THE SOURCE - eine Quelle der Inspiration.

# KEYFACTS

GRUNDSTÜCK

15.564 m<sup>2</sup>

FERTIGSTELLUNG:  
VORAUSSICHTLICH

2026/2027

## Mieterbenefits:

- Sky Lounge
- Dachterrasse auf dem Hochhaus
- begrünte Dachgärten
- Smart Working Areas
- Meeting-Bar
- Fitnessstudio
- Konfi-Center - 1. OG Nord
- Radlerduschen

## Öffentliche Bereiche:

- Café
- Gastronomie
- Shops
- bilingualer Kindergarten (100 Kinder)

MIETFLÄCHE CA.

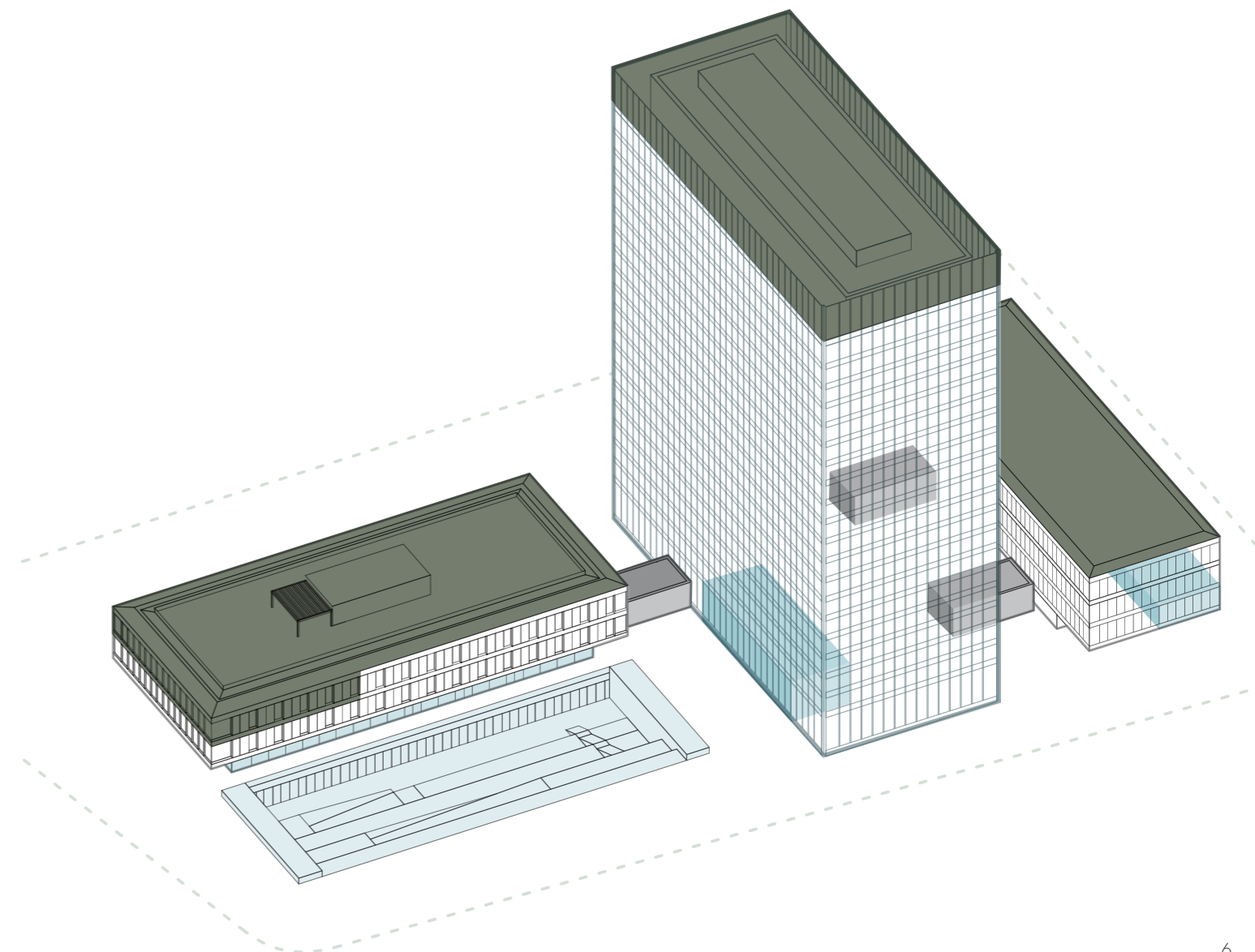
51.800 m<sup>2</sup>

## Services:

- Concierge Service
- Gebäude- und Parksharing-App
- Paket-Station
- Conferencing
- digitales Schließsystem

## Mobilitätskonzept:

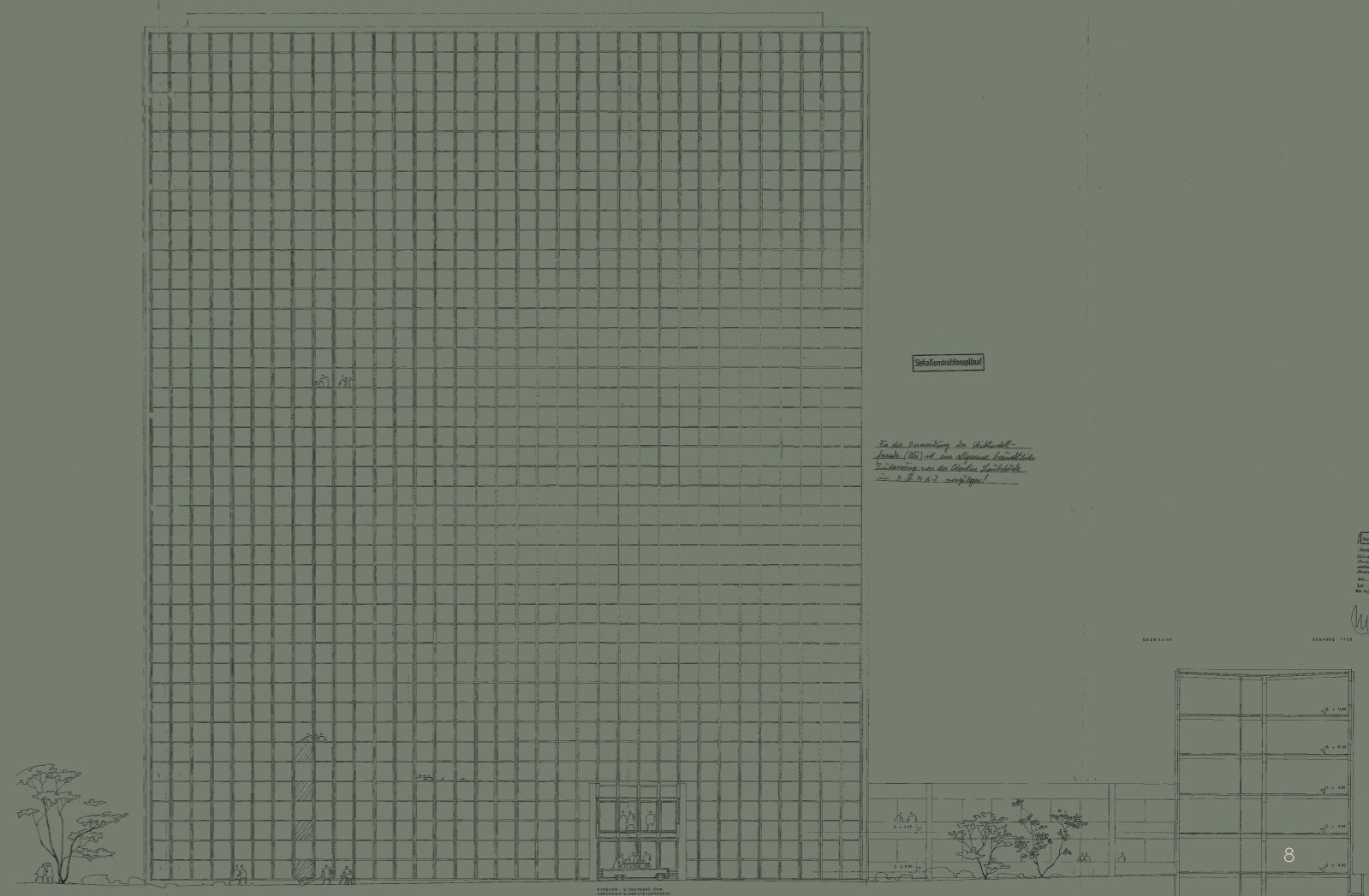
- Tiefgarage mit ca. 350 Stellplätzen inkl. E-Ladestationen
- Car- und Parksharing
- Mobilitätsmonitor mit aktuellen Informationen
- Fahrradstellplätze



# ALLGEMEIN- FLÄCHEN

Die gemeinschaftlichen Bereiche im Erdgeschoss, auf den Dachterrassen im Nord- und Südgebäude und im Top of the Building bieten vielfältige Arbeits- und Austauschmöglichkeiten. Insbesondere die oberste Etage des Hochhauses verwöhnt alle Mitarbeiter:innen mit spektakulären Ausblicken auf die Stadt und die Alpen und schafft somit eine einzigartige und inspirierende Arbeitsumgebung.

Das THE SOURCE Konzept wird durch ein Restaurant, einen Specialty-Coffee-Shop, Meeting-Bars, verschiedene Geschäfte sowie ein Fitnessstudio und einen Kindergarten abgerundet.





# LOBBY



Das Erdgeschoss ist öffentlich zugänglich und bietet Raum für Austausch, Networking und Zusammenarbeit. Es gibt über 300 hochwertig möblierte Arbeitsplätze. Flexibles Arbeiten steht im Vordergrund, um Ziele zu erreichen und die

Interaktion der Mitarbeiter:innen zu fördern. Der Arbeitsplatz der Zukunft ist selbstbestimmt wählbar und ermöglicht das Arbeiten an jedem Ort.

# SKYLOUNGE



Die Skylounge im 21. Stockwerk des Hochhauses bietet exklusiv den Mieterinnen und Mietern eine vielseitige Möglichkeit für flexibles Arbeiten und Networking. Die Sitzgelegenheiten im Innen- und Außenbe-

reich bieten einen atemberaubenden Blick sowohl auf die lebendige Stadt als auch auf die ruhigen Alpen. Die Skylounge eignet sich zudem perfekt, um zwischendurch bei herrlicher Aussicht frische Luft zu tanken.





## ALLGEMEINFLÄCHEN

Auf den Neubauten sorgen Dachbegrünungen mit hoher Struktur- und Pflanzenvielfalt für eine Verbesserung der Biodiversität am Standort. Der Schutz und die Förderung der Artenvielfalt werden unterstützt und durch die Attraktivität der Begrünung wird ein visueller Mehrwert für die Mitarbeiter:innen geschaffen.

# BEGRÜNTETER DACHGARTEN



# CAFÉ

Das THE SOURCE Café bietet den Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit, zu networken, kurze Pausen einzulegen oder sich einen Energieschub für die weitere Arbeit zu holen. Als Teil des Bürogebäudes ist es der ideale Ort, um den Tag mit einer Tasse Kaffee zu beginnen oder zwischendurch eine kleine Auszeit zu nehmen.



# RESTAURANT

Im Rahmen der Allgemeinflächen gehört auch das THE SOURCE Restaurant dazu. Es bietet den Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit, ihre Mittagspause in entspannter Atmosphäre zu verbringen oder sich zu einem Geschäftsessen mit externen Gästen zu treffen.



# MEETING- BAR



Die Meeting-Bar ist ein zentraler Treffpunkt. Egal, ob es sich um formelle Besprechungen, Brainstorming-Sitzungen oder informelle Gespräche handelt, hier finden Mieter:innen den idealen Raum für effektive Kommunikation und Zusammenarbeit.



Im Südgebäude von THE SOURCE befindet sich ein bilingualer Kindergarten, der Platz für 100 Kinder bietet. Der Kindergarten bietet eine liebevolle und fördernde Umgebung, in der Kinder ihre kognitive, soziale und

kreative Entwicklung entfalten können. Mit hochqualifiziertem Personal und einer engagierten pädagogischen Betreuung ist der Kindergarten ein integraler Bestandteil des umfassenden Angebots von THE SOURCE.

# KINDERGARTEN

# FITNESSSTUDIO

Das Fitnessstudio von THE SOURCE befindet sich im Südgebäude und erstreckt sich über eine Fläche von 600 m<sup>2</sup>. Hier finden die Mieter:innen eine großzügige Fitnessfläche mit modernen Trainingsgeräten, qualifizierten Trainern und einer vielfältigen Auswahl an Kursen. Das Fitnessstudio ist exklusiv für Mieter:innen nutzbar.



Das Gebäude-Ensemble und die angrenzenden Nachbarbebauungen schaffen vielfältige Freiflächen, die von ruhig bis belebt reichen und in verschiedenen Größen angelegt sind. Am Quartiersplatz lädt ein besonderes Highlight zu erholsamen Pausen ein: ein rund 160 m<sup>2</sup> großes Wasserbecken, das Entspannung und Ruhe bietet.



# FREIFLÄCHEN



# BÜRO- FLÄCHEN

Im Hochhaus stehen exklusive, hochwertige Büromietflächen von der 2. bis zur 21. Etage zur Verfügung. Jede Ebene verfügt über etwa 2.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, welche in feste Arbeitsplätze, Besprechungsraumplätze, flexible Arbeitsmöglichkeiten sowie weitere informelle Plätze unterteilt ist.

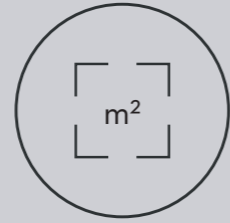
Die einzigartige Lage des Turms ermöglicht es, ganze Etagen entsprechend modernen Arbeitskonzepten zu nutzen: In Richtung Süden bieten sich ruhige Zonen mit Blick auf die Alpen an (Silent Zone & Green Zone), während im Norden aktivere Zonen (Work Zone & Communication Zone) eingerichtet sind.

Zudem können in den Neubauten kleinere Flächen ab 200 m<sup>2</sup> gemietet werden.





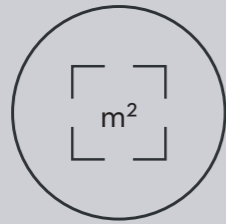
# FAKTEN BÜROEINHEITEN



**38.500 m<sup>2</sup>**

Das Hochhaus (Bestand)

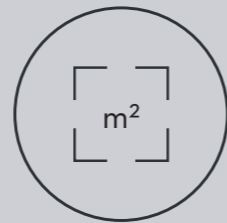
Vermietbare Fläche  
ab ca. **2000 m<sup>2</sup>**



**7.000 m<sup>2</sup>**

Das Südgebäude (Neubau)

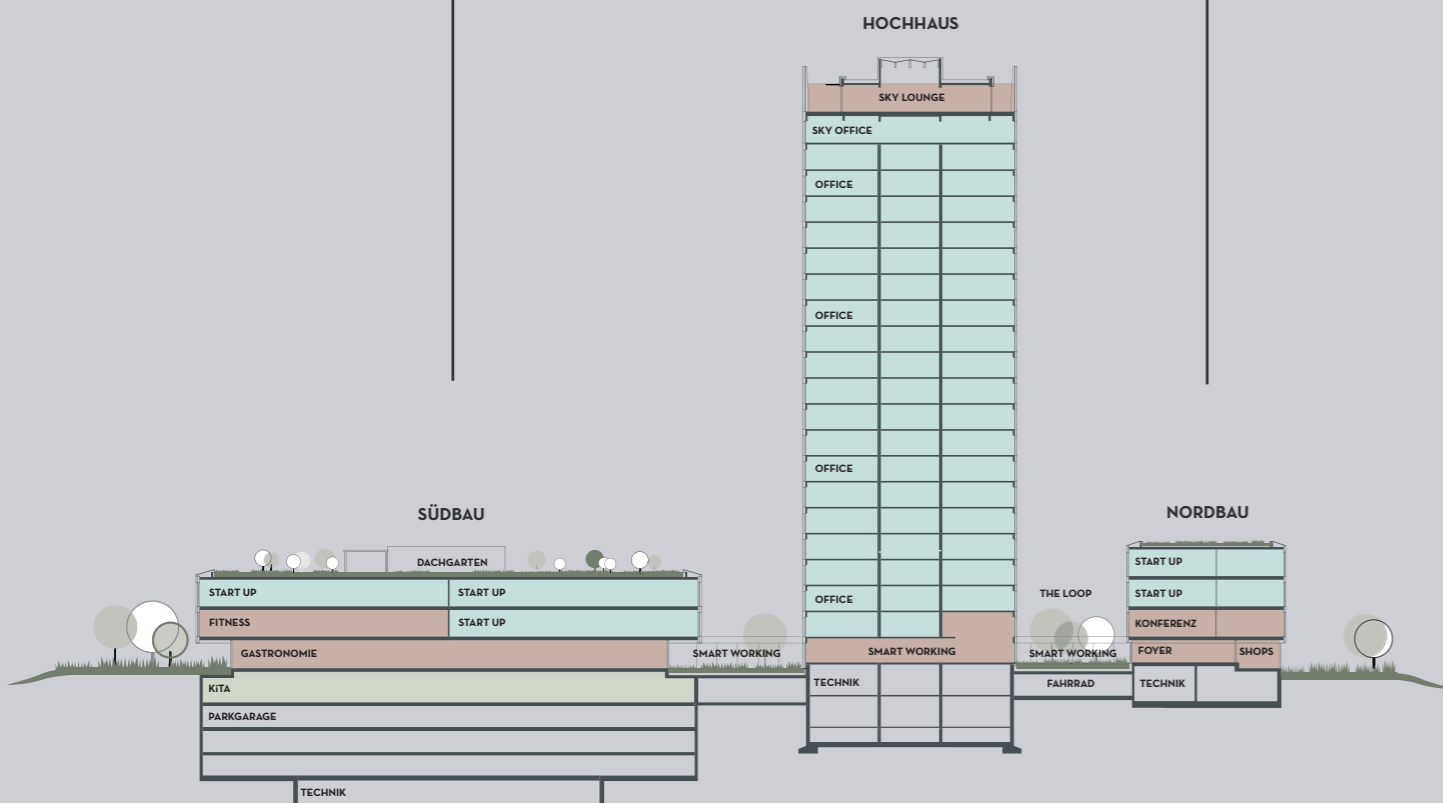
Vermietbare Fläche  
ab ca. **400 m<sup>2</sup>**



**5.200 m<sup>2</sup>**

Das Nordgebäude (Neubau)

Vermietbare Fläche  
ab ca. **200 m<sup>2</sup>**



Heizen und Kühlen:

Leistungsstarke Deckensegel sorgen für optimale Behaglichkeit und thermischen Komfort



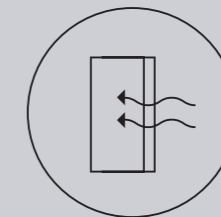
Daten-/Elektroanlage:

Bodentanks im Hohlraumboden sowie ein Doppelbodenstreifen an der Fassade



Akustik:

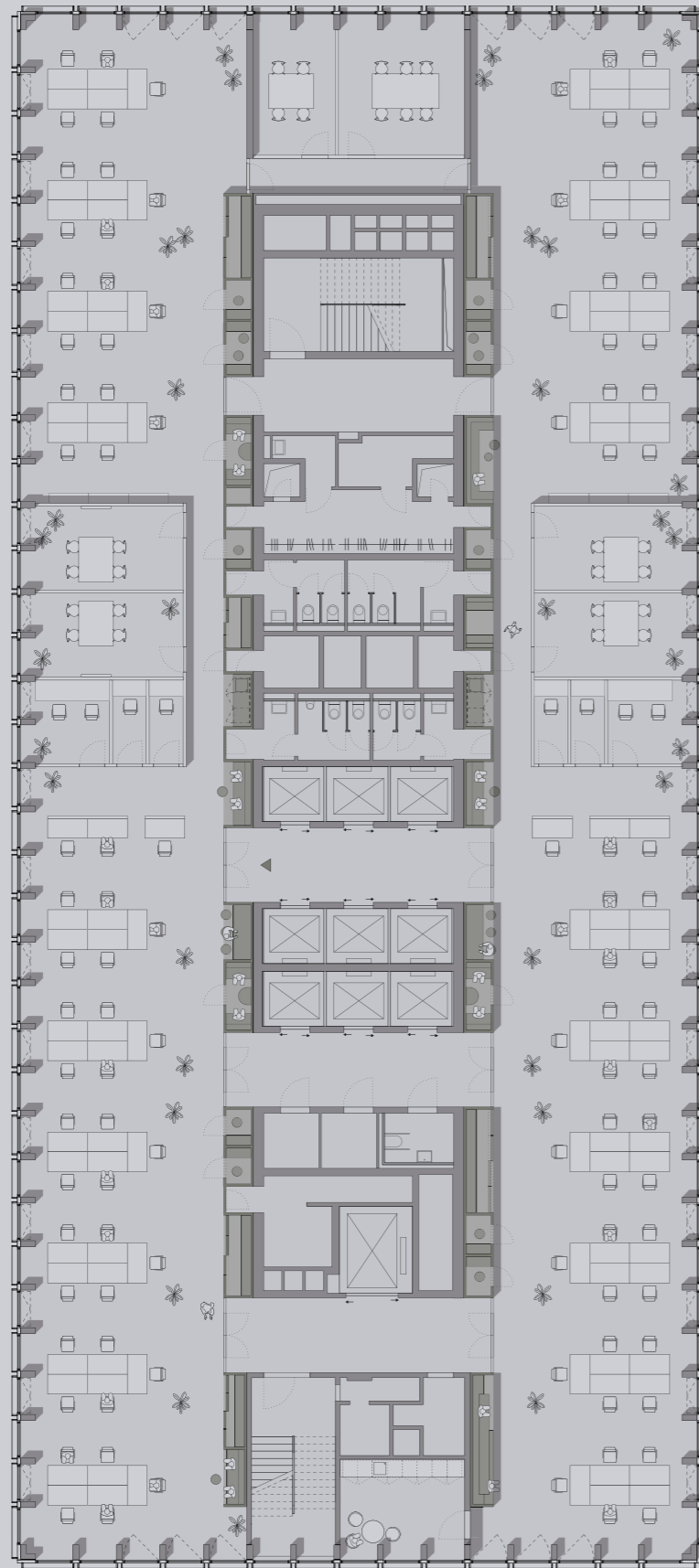
schallabsorbierende Deckensegel



Belüftung:

mechanische Lüftung und  
öffnenbare Fenster

# Beispielbelegung bei Maximalauslastung



**GESAMTSEATS**

**179**

AP NACH ASR\*

106

MEETING

40

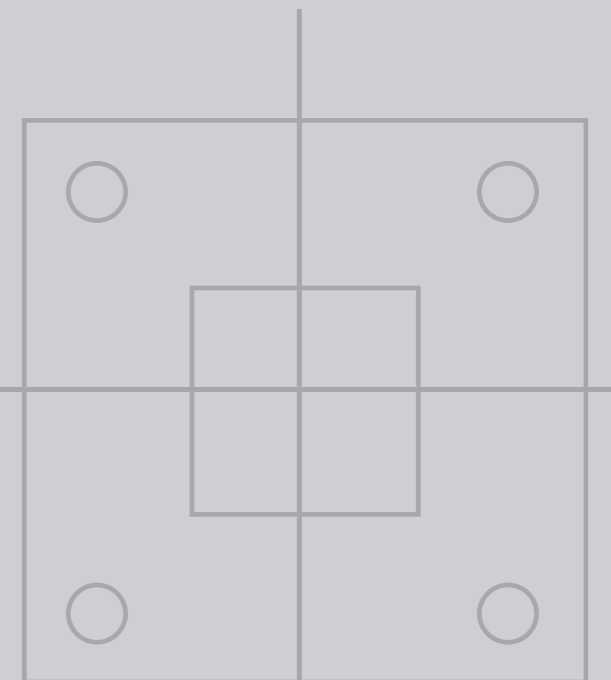
INFORMELL (TEEKÜCHEN)

15

TELEFONBOXEN

18

\* Arbeitsplätze nach Arbeitsstättenrichtlinie



# Beispielbelegung bei Aufteilung nach Zonen



BLICK RICHTUNG  
PULSIERENDE CITY



## GESAMTSEATS

152

AP NACH ASR\*

64

MEETING

32

INFORMELL (TEEKÜCHEN)

26

TELEFONBOXEN

30



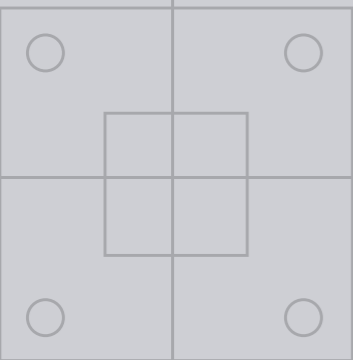
BLICK RICHTUNG  
GRÜN UND ALPEN



\* Arbeitsplätze nach Arbeitsstättenrichtlinie

# SILENT ZONE

Gen Süden in Richtung des Alpenvorlandes liegt die Silent Zone und dient dem konzentrierten Arbeiten. Im Vergleich zu den anderen Zonen herrscht hier eine ruhige Arbeitsatmosphäre.



Die Green Zone beheimatet zahlreiche Pflanzen und Naturelemente und bietet einen atemberaubenden Blick in die Alpen gen Süden. Diese Zone bietet ein Gefühl von Natur und Ruhe während des Arbeitstags.

# GREEN ZONE

# COMMUNICATION ZONE



Gen Norden in Richtung der pulsierenden Landeshauptstadt München ist die Communication Zone gelegen. Die Fläche zeichnet sich als offener und inspirierender Raum aus und bietet Raum für Gespräche, Ideen sowie Austausch.

In der Project Zone laden bequeme Sitzmöglichkeiten ein, Informationen zu teilen, spannende Lösungen zu entwickeln und gemeinsam Ziele zu erreichen. Der Blick auf die lebendige Stadt gen Norden regt die Kreativität an.

# PROJECT ZONE



# GRUPPEN- BÜRO

Das Gruppenbüro ist ein Raum für Teamarbeit, Zusammenarbeit und Kreativität. Hier kommen verschiedene Teams und Abteilungen zusammen, um Ideen auszutauschen und Innovationen zu fördern.





# LAGE



Obersendling, im Münchner Süden, ist nicht weit vom Stadtzentrum entfernt, aber dennoch in unmittelbarer Nachbarschaft zur Natur. Die Nähe zum Isarhochufer und dem Flaucher schafft eine angenehme Atmosphäre und sorgt für eine hohe Lebensqualität. Die hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel macht es einfach und bequem, schnell in die Innenstadt zu gelangen.

Die Nähe zum Zentrum einerseits und zur Isar andererseits macht Obersendling zu einem aufstrebenden Stadtteil. Das Planungsreferat der Stadt München forciert zahlreiche Projekte, um Obersendling zum städtebaulichen Vorzeigeviertel zu entwickeln.

Insgesamt ist Obersendling ein attraktiver Standort, der eine hohe Lebensqualität, eine gute Infrastruktur und eine wachsende Wirtschaft bietet.

LAGE

Fußläufig:

8 min  
15 min  
2 min

zur S-Bahn Siemensallee  
(S 7, S 20, Regionalzug)

U-Bahn  
Obersending (U 3)

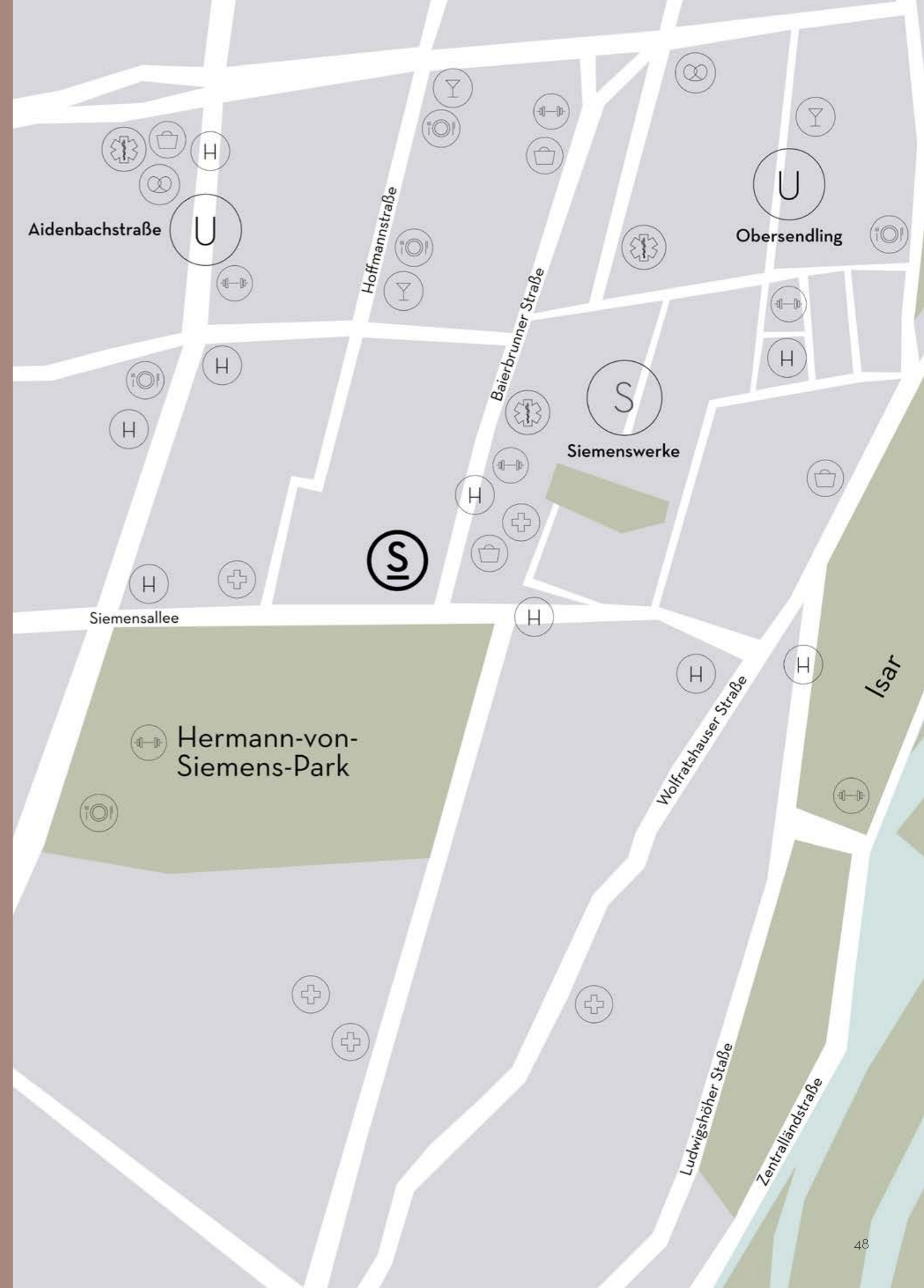
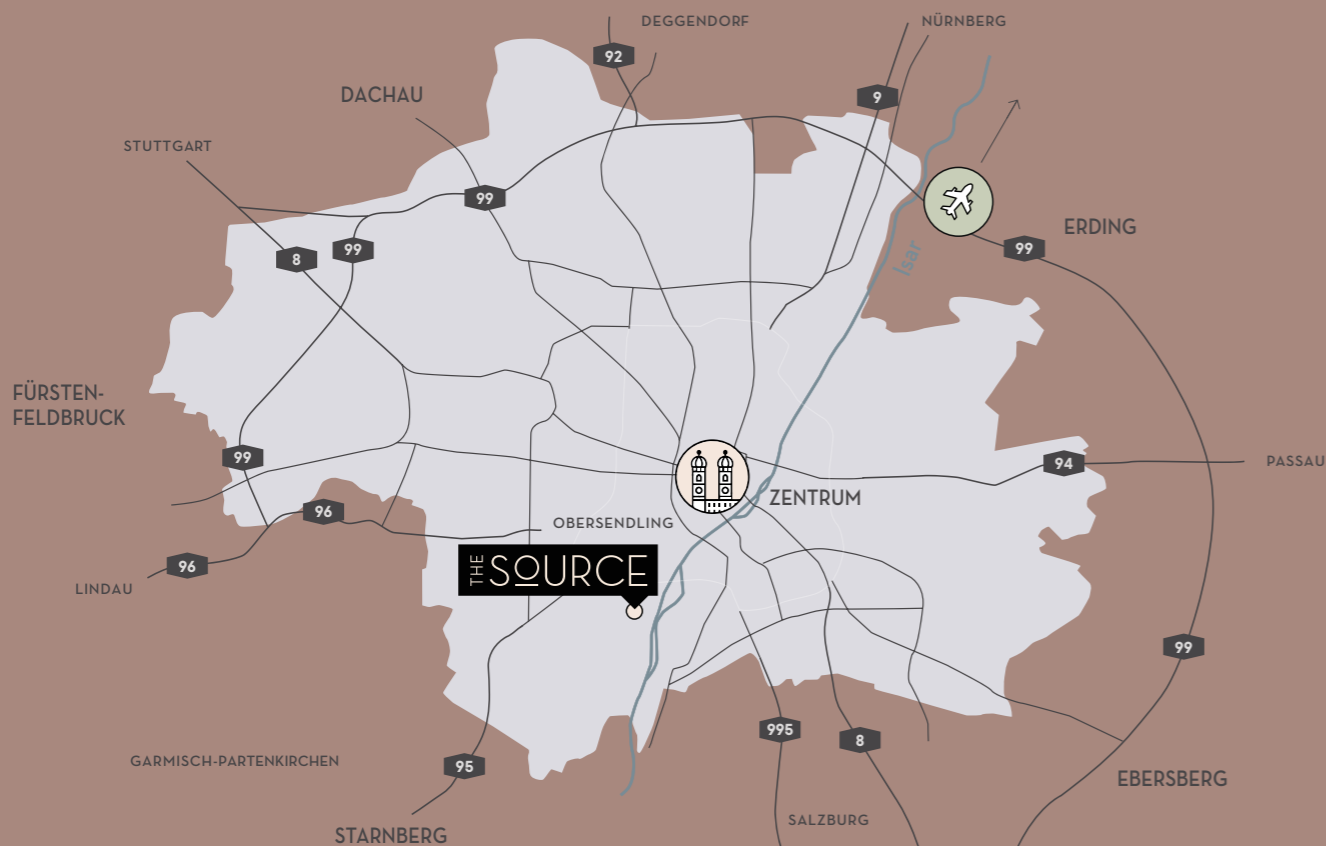
Bus  
(63, 136)

Mit der Bahn:

17 min  
57 min

zum Hbf.

zum Flughafen



# NACH- HALTIGKEIT

THE SOURCE strebt höchste Nachhaltigkeitsstandards an, einschließlich der Zertifizierungen WIRED SCORE, WELL, LEED und MOBILITY FORWARD in der höchsten Stufe Platinum.

Es verfolgt die Konformität zur EU-Taxonomie-Verordnung, um ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten sicherzustellen. Durch Revitalisierung und Bestandssanierung wird graue Energie eingespart und hochwertige Baustoffe wiederverwendet.

Die neue Fassade bietet energetischen Wärmeschutz und integrierte Photovoltaik Elemente. Dachbegrünungen und Biodiversitätsdächer verbessern die Artenvielfalt und das Stadtklima. Mit seinem umfangreichen Nachhaltigkeitskonzept setzt THE SOURCE ein beeindruckendes Beispiel für ökologisch verantwortungsbewusstes Bauen und schafft eine inspirierende Umgebung, in der Nachhaltigkeit und Kreativität Hand in Hand gehen.





# 4 PLATINUM CERTIFICATIONS



## LEED PLATINUM

LEED ist ein international anerkanntes Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen. THE SOURCE erhielt mit Platin die höchste Vorzertifizierung.



## WiredScore PLATINUM

## WIRED SCORE PLATINUM

Wired Score ist eine international anerkannte Zertifizierung für die digitale Konnektivität von Immobilien. THE SOURCE erhielt mit Platin die höchste Vorzertifizierung.



## WELL PLATINUM

WELL ist das führende Gebäudebewertungssystem mit Fokus auf die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden. THE SOURCE erhielt mit Platin die höchste Vorzertifizierung.



## MOBILITY FORWARD PLATINUM

Um den Einfluss von Gebäuden auf das Mobilitätsverhalten zu verdeutlichen und zu optimieren, wurde MOBILITY FORWARD entwickelt – das erste Mobilitätszertifikat für die Immobilienbranche. THE SOURCE erhielt mit Platin die höchste Vorzertifizierung.

# NATUR UND UMWELT



**Insektenfreundliche Leuchten**  
Wellenlänge > 540 nm



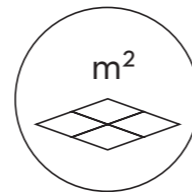
**The Loop**  
250 m<sup>2</sup> grüner Innenhof



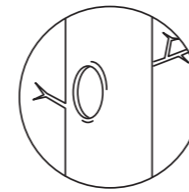
**124 Bäume**  
zusätzlich gepflanzt



**160-m<sup>2</sup>-Wasserbecken**  
verbessert das Mikroklima



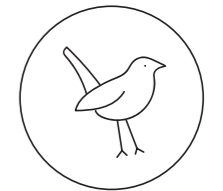
**12.800 m<sup>2</sup> Grünflächen**  
verbinden die Gebäude



**Hohlbäume**  
für Vögel und Fledermäuse



**Arten und blütenreiche Säume**  
dienen als Nahrungshabitate



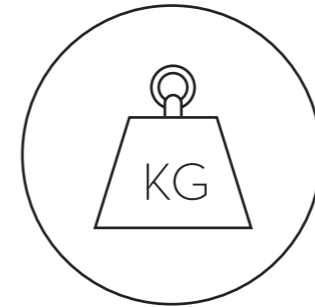
**Brutmöglichkeiten und Quartier**  
für lokale Vogelarten



**1.600 m<sup>2</sup> Biodiversitätsdächer,**  
gut für Mensch und Umwelt



# ERHALT DER BETONSTRUKTUR

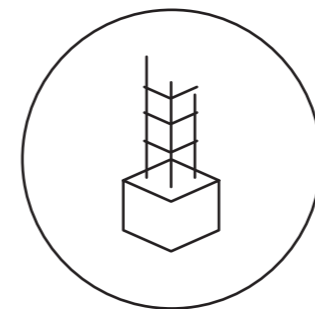


**33.200 t Beton**  
vor Abbruch bewahrt

entspricht

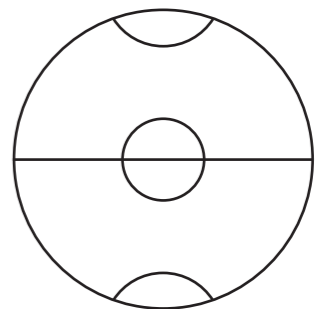


**395 Bavaria-Statuen**  
à 84 t und 18 m Höhe

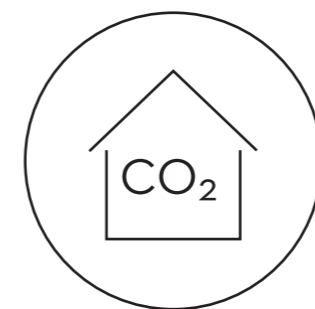


**13.850 m<sup>3</sup> Beton**  
vor Abbruch bewahrt

entspricht

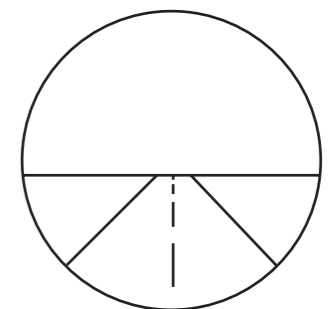


**60 Fußballfelder**  
420.000 m<sup>2</sup> mit Beton überzogen



**5.100 t CO<sub>2</sub> eq**  
Emissionen vermieden  
(vgl. Neubau)

entspricht



**30 Mio. Auto-km**  
1.350-mal um die Welt

# FASSADE

## Hochgedämmte Fenster

verhindern effizient Wärmeverluste

## Öffnbare Fensterflügel

ermöglichen nutzergesteuertes Lüften  
und automatische Nachtauskühlung

## Doppelfassade

verhindert durch natürlichen Luftstrom  
ein Überhitzen der Innenräume

## Bodentiefe Fenster

eröffnen den vollen Blick auf  
die Stadt und die Berge

## Reduzierter Reflexionsgrad

schützt effektiv vor Vogelschlag  
( $< 15\%$  Außenreflexionsgrad)

## 3.000 m<sup>2</sup> Photovoltaik

versorgen das Gebäude mit Strom

## Jalousien im Scheibenzwischenraum

widerstehen auch starken Winden  
und sind wartungsarm

# TRANSPARENTE UND VERBINDLICHE NACHHALTIGKEIT

## ZIEL:

Eckpfeiler der EU-Vorgaben für nachhaltige Investitionen und ein wichtiges Instrument zur Schaffung verbindlicher Markttransparenz.

Sie trägt dazu bei, Investitionen in die Wirtschaftszweige zu lenken, die für die Transformation der europäischen Wirtschaft am dringendsten benötigt werden, im Einklang mit den Zielen des European Green Deals.








Die verbindlichen Vorgaben verhindern das Risiko von Greenwashing für Investoren.

Das Klassifizierungssystem der EU-Taxonomie-VO definiert Kriterien für einen „Net-Zero“-Fußabdruck bis 2050 („Klimaschutz“) und es steht zusätzlich noch mit weiteren umfassenderen Umweltzielen außer dem Klimaschutz in Einklang.

Konkrete Nachhaltigkeitskriterien wurden für die sechs Umweltziele festgelegt. Zusätzlich müssen vorgegebene soziale Mindeststandards eingehalten werden.

Eine Wirtschaftstätigkeit muss einen vordefinierten wesentlichen Beitrag zu einem Umweltziel leisten und darf dabei die anderen Umweltziele und die sozialen Mindeststandards nicht in Mitleidenschaft ziehen.

## EU- TAXONOMIE VERORDNUNG

	WESENTLICHER BEITRAG	DO NO SIGNIFICANT HARM
KLIMASCHUTZ		
ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL		
NACHHALTIGE NUTZUNG WASSERRESSOURCEN		
VERMEIDUNG VON VERSCHMUTZUNG		
WANDEL ZU EINER KREISLAUFWIRTSCHAFT		
SCHUTZ VON ÖKOSYSTEM & BIODIVERSITÄT		
MINIMUM SOCIAL SAFEGUARDS		





# KONTAKT UND VERMIETUNG

Telefonisch

+49 89 207 02 70 07

E-Mail

hello@the-source.de

THE SOURCE

Anschrift:

THE SOURCE  
Baierbrunner Straße 54  
81379 München

Ein Projekt der:

EMPIRA AG  
Gubelstrasse 32  
6300 Zug  
Schweiz

© 21/7studio / HENN / PG Baierbrunner Str. 54 S.à r.l.



[www.the-source-munich.com](http://www.the-source-munich.com)