

quartier  
brunner

of 10

WO DIE STADT LUFT HOLT.

INTRO

# Wenn Wurzeln dem Miteinander Flügel verleihen

Wohnen ist mehr als vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Es ist ein Lebensgefühl, das mit der guten Gewissheit verbunden sein sollte, die richtige Entscheidung für diese Wohnung an diesem Ort getroffen zu haben.

Das **quartier brunner** macht Ihnen diese Entscheidung leicht. Denn hier treffen sich zeitlose Architektur, nachhaltiges Bauhandwerk und ein besonderes Miteinander, das mehr umfasst als eine nette Nachbarschaft. Dazu gleich mehr ...

Entwickelt wurde das **quartier brunner** von hanikabau mit einem klaren Ziel: Entstehen soll ein Quartier mit eigener Identität und damit eine Umgebung, in der Menschen nicht nur wohnen, sondern ankommen um zu bleiben.

## Hier trifft die Vergangenheit auf eine gute Zukunft

Das **quartier brunner** entsteht auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei – ein Ort mit tiefen Wurzeln, der seit jeher für natürliches Wachstum steht. Dieses Erbe verstehen wir als Verpflichtung und als besondere Chance, die wir mit einem „grünen“ Konzept bewahren und weiterführen. Gebäude und Höfe sind konsequent nach Südwesten ausgerichtet, so dass die Wohnungen den ganzen Tag über von natürlichem Licht durchflutet werden – wenn Sie es wünschen, denn auch für die Beschattung ist natürlich gesorgt. Diese geschickte Ausrichtung schafft nicht nur eine warme, helle Wohnatmosphäre, sondern trägt auch aktiv zur Energieeffizienz des Quartiers bei. Hier verbindet sich ökologisches Bauen mit dem ursprünglichen Charakter des Ortes – ein Lebensraum, der Mensch, Natur und Architektur in Einklang bringt. Sie werden es spüren – immer und überall. →



Gewächshäuser „ehemalige Gärtnerei“



Blumengeschäft „ehemalige Gärtnerei“

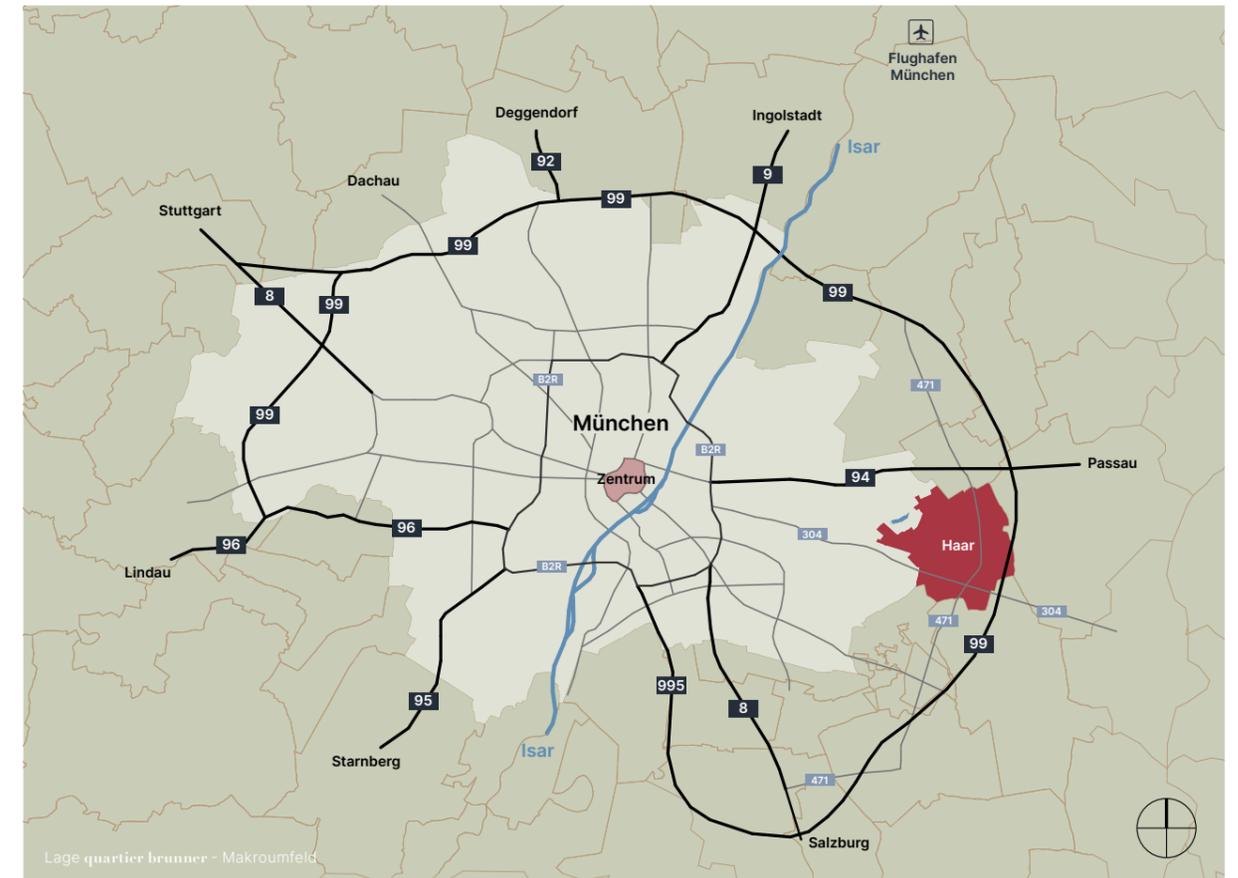


Historisches Schrägbild „ehemalige Gärtnerei“

### Eine wertbeständige Investition in die Zukunft

Das **quartier brunner** erfüllt die Anforderungen an ein klimafreundliches Wohngebäude nach dem förderfähigen **KfW-Effizienzhaus 40 Standard**, wovon Sie in Form von zinsgünstigen Krediten und Tilgungszuschüssen profitieren. Darüber hinaus sind wir stolz auf die Zertifizierung mit dem **Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude** (QNG). Diese Auszeichnung unterstreicht

unseren hohen Anspruch an Ökologie, Wohnkomfort und Förderfähigkeit. Als Käufer profitieren Sie von einer nachhaltigen Wertsteigerung und einem zukunftssicheren Investment – sowohl als Eigennutzer wie auch als Kapitalanleger. Renditeorientierte Anleger profitieren zudem von attraktiven Abschreibungs- und Sonderabschreibungsmöglichkeiten für **EH40 + QNG** Neubauten.



### DATEN & FAKTEN

**Brunnerstrasse 16-26**  
in 85540 Haar bei  
München

**44 moderne  
Wohneinheiten,**  
1- bis 5-Zimmer-  
Wohnungen von ca.  
30 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup>

**Zeitlose Architektur,**  
die sich harmonisch  
ins Umfeld einfügt

**Innovative Grundrisse,**  
die Flexibilität und  
Funktionalität vereinen

**Ein nachhaltiges  
Wohnkonzept,**  
das ökologisch sinnvolle  
Materialien nutzt



# Moderne Architektur trifft ehrliches Holz-Handwerk

Das **quartier brunner** verbindet zeitlose Ästhetik mit intelligenter Planung und nachhaltiger Bauweise.

Als erstes Wohnquartier in der Stadt Haar wird es komplett in **Holzmassivbauweise** errichtet – ein echter Meilenstein. Denn Holz ist einer der bewährtesten, natürlichsten und wohngesündesten Baustoffe.

Die tragende Konstruktion besteht überwiegend aus massiven Vollholzelementen für Wände und Decken, ergänzt durch Stahlbetonbauteile für Untergeschosse und Erschließungskerne. Diese Bauweise ist langlebig, energieeffizient und schafft ein gesundes, angenehmes Raumklima.

Die Architektur übersetzt die Vergangenheit in ein modernes, lichtdurchflutetes Wohnensemble. Die offenen Hofstrukturen und die harmonische Gliederung der Baukörper schaffen eine einladende, durchlässige Atmosphäre. Gleichzeitig sorgt eine zukunftsorientierte Planung für eine hohe Wohnqualität über Generationen hinweg: Die Gebäude sind flexibel konzipiert und lassen sich an veränderte Lebenssituationen anpassen – für

ein Wohnen, das mit seinen Bewohnern wächst. Alle verwendeten Hölzer sind FSC®- oder PEFC™-zertifiziert und stammen aus nachhaltiger Forstwirtschaft.

## Warum massiv mit Holz?

Bauen mit Vollholz erlebt nicht nur als Gestaltungselement zeitloser, moderner Baukultur aus guten Gründen eine echte Renaissance:

- Hoher Wohnkomfort durch spürbare Natürlichkeit und Behaglichkeit
- Ganzjähriges Wohlfühlklima dank ausgeglichener Temperaturspeicherung und natürliche Regulierung der Luftfeuchtigkeit
- Positiver Einfluss auf das Wohlbefinden – Holz trägt zur Stressreduktion bei und wirkt entspannend
- Massive Wand- und Deckenelemente – tragfähig, formstabil und brandwiderständig
- Klare Baustruktur mit reduzierten und getrennten Funktionsschichten
- Holz ist ein nachwachsender Rohstoff mit hervorragender CO<sub>2</sub>-Bilanz – ein echter Beitrag zum klimafreundlichen Bauen



## Gebauter Raum.

- Geplant von den renommierten Architekten und Stadtplanern G+M Goergens Miklautz GmbB.
- Sechs Baukörper mit drei Geschossen, durch großzügige Erschließungszonen aufgelockert.
- Offene Hofstrukturen, die für eine optimale Belichtung der Wohnräume und Freiflächen sorgen.
- Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Wohnräume.
- Privatsphäre & Offenheit in perfekter Balance.
- Nachhaltige Bauweise mit Flachdach- und Fassadenbegrünung zur Förderung des Umgebungsklimas.
- Loggien, Balkone und Dachterrassen als zusätzlich private Rückzugsorte im Grünen.
- Natürliche Farbtöne und elegante Fensterdetails in warmen Kupfertönen, inspiriert von der Architektur der Nachbarschaft.
- Begrünte Innenhöfe und autofreie Fußwege, die an die Gärtnertradition des Ortes anknüpfen und ein ruhiges Wohnumfeld schaffen.
- Zukunftsfähige Wohnkonzepte, die eine flexible Raumgestaltung ermöglichen und sich an individuelle Bedürfnisse anpassen lassen.



Fotoaufnahme quartier brunner - Betonbruch

## Altes Fundament. Neuer Anspruch.

Die bestehenden Betonfundamente der ehemaligen Gärtnerei (erbaut von Franz Hanika sen. 1. Generation) werden vor Ort aufbereitet und als RC-Beton (Recyclingbeton) für neue Bauteile verwendet.

### Vorgehensweise:

Ein wesentlicher Teil des Bauschutts und Betonbruchs der alten Fundamente wird gebrochen und aufbereitet und als rezyklierte Gesteinskörnung zur Herstellung neuer Betonelemente (TG, Deckenelemente, Erschließungskerne) verwendet.

### Vorteile:

- Schonung der immer knapper werdenden natürlichen Rohstoffe wie Sand, Kies und Splitt.
- Kürzere Transportwege durch Materiallager vor Ort. Reduzierter CO<sub>2</sub>-Fußabdruck durch nachhaltige Materialkreisläufe & Holzbauteile.



*„Mich beeindruckt, wenn ein Bauträger seine Entwicklungsidee nicht primär an wirtschaftlicher Verwertbarkeit und Effizienz ausrichtet, sondern an städtebaulicher Qualität, Gespür für den Ort und architektonischer Haltung – verbunden mit einer bewusst gelebten Verantwortung für den Einsatz von Materialien und deren Wirkung auf Mensch und Umwelt. Vor allem der Mut, mit dem Baustoff Holz neue Wege zu gehen, macht das quartier brunner für mich so einzigartig.“*

CHRISTIAN WEIGL, GOERGENS MIKLAUTZ PARTNER GMBB,  
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

## Für Haar. Mit Haltung. Seit Jahren.

Seit vielen Jahren prägt das Architektur- und Stadtplanungsbüro G+M, Goergens Miklautz Partner, maßgeblich das Gesicht von Haar – nicht als beliebiger Projektpartner, sondern als gestalterische Konstante mit Verantwortung für das große Ganze.

Ihr Wirken ist eng mit dem Ort verbunden: Der behutsam transformierte Jugendstilpark, die achtsame Revitalisierung des historischen Poststadels, die sensible Erweiterung des denkmalgeschützten Rathauses oder die grüne Gartenhofsiedlung – all das sind keine isolierten Projekte, sondern Bausteine eines langfristigen städtebaulichen Verständnisses.

G+M versteht Haar – architektonisch, historisch und emotional. Mit jedem Entwurf greifen sie den Charakter des Ortes auf, entwickeln ihn weiter, bewahren Identität und schaffen zugleich Raum für Neues.

Auch das **quartier brunner** folgt dieser Haltung: eine klare, zeitlose Architektursprache formt ein fein abgestimmtes Ensemble, das sich harmonisch in das Bestehende einfügt und gleichzeitig neue Qualitäten schafft.

G+M steht in Haar nicht nur für Baukultur, sondern für einen lebendigen Dialog mit dem Ort – und für dessen kontinuierliche, verantwortungsvoll gestaltete Weiterentwicklung.



Ansicht quartier brunner - Gebäudeabwicklung Brunnerstraße 16, 20, 24



Visualisierung quartier brunner - Balkonblick auf die Aufenthaltsflächen

”

*„Wir bauen so, als würden wir selbst einziehen.  
Und manchmal tun wir genau das.“*

FRANZ FERDINAND HANIKA,  
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

Wir bauen nicht einfach nur Gebäude mit zahlreichen Wohnungen. Wir lassen ein ganz besonderes Quartier entstehen, in dem Lebensqualität pur zu Hause ist. So sehr, dass einige aus unserem Team selbst hier wohnen werden – das spricht für sich.

Besonders wichtig ist uns das, wonach sich viele Menschen in diesen turbulenten Zeiten ebenso sehnen wie wir: Ein gutes Miteinander. Deshalb bauen wir nicht nur für Sie, sondern mit Ihnen und berücksichtigen Ihre

Wünsche und Vorstellungen – soweit es bautechnisch möglich ist. Wir schaffen einladende Gemeinschaftsflächen und Treffpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität in Form von Sitzbänken, einer Boulebahn und Kinderspielplätzen. Und wir bringen Menschen, Natur und sogar Tiere zusammen. Nach dem Prinzip des **Animal Aided Design (AAD)** berücksichtigen wir bereits in der Planungsphase die natürlichen Lebensräume von Tieren in der Freiraumgestaltung, um diese zu erhalten und zu fördern.

# Ein Quartier, das seine Wurzeln kennt

*Ein modernes  
Wohnquartier,  
das weiterwächst.*

Die Visualisierung zeigt, wie sich modernes Wohnen und das grüne Erbe der ehemaligen Gärtnerei zu einem harmonischen Lebensraum verbinden.



Visualisierung quartier brunner | Blick in die Gasse



NACHHALTIGKEIT

# Grün gedacht – im Einklang mit Mensch, Tier und Umwelt

Unser durchdachtes Natur- und Nachhaltigkeitskonzept fördert nicht nur ein harmonisches Miteinander und schafft eine lebendige Gemeinschaft. Auch Ihre – und unsere – Wohngesundheit ist uns besonders wichtig. Deshalb setzen wir auf ökologische Materialien, energieeffiziente Bauweisen und eine grüne Umgebung, die das Wohnen zu einem echten Naturerlebnis macht.

Zudem ermöglicht die Holzmassivbauweise eine erhebliche Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zu konventionellen Bauweisen, insbesondere bei der Produktion und über den gesamten Lebenszyklus. So leisten wir auch einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz.



**Biodiversität trifft  
Lebensqualität**

Solare Gründächer mit Photovoltaik: Regenwasserrückhalt, Mikroklima, Verbesserung der Energieeffizienz

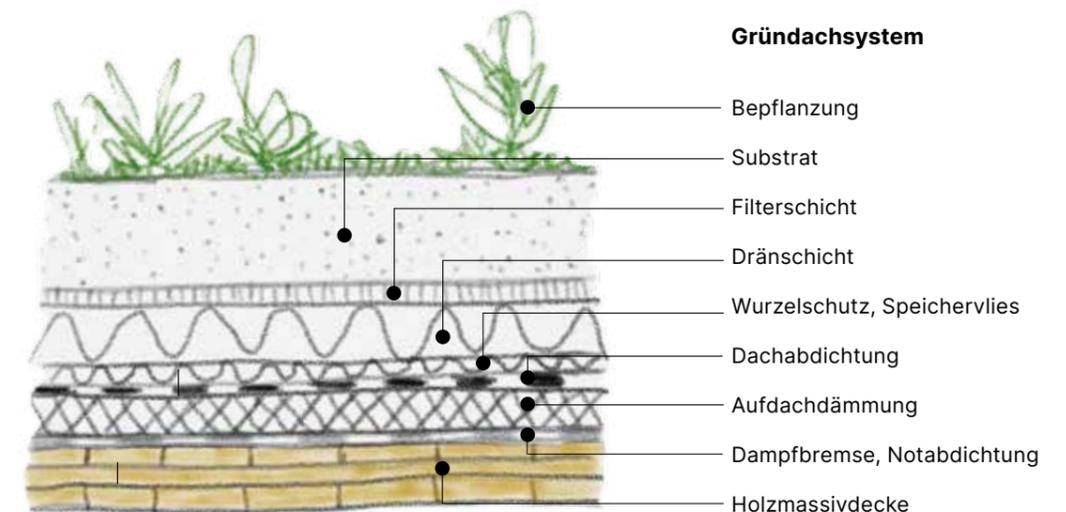
Vertikale Fassadenbegrünung mit Rankhilfen zur ökologischen Aufwertung

Animal Aided Design (AAD): Lebensräume für heimische Tierarten

Zwei Gemeinschaftsplätze mit Boulebahn & Spielflächen

Üppige Bepflanzung für Sichtschutz & Artenvielfalt

**Gründachsystem**



Beispielhafter Aufbau eines Gründachs

WOHNQUALITÄT

# Eines wie keines: Ihr Zuhause

Jede Wohnung im **quartier brunner** ist durchdacht bis ins Detail und abgestimmt auf Ihre individuellen Wünsche. Flexible Grundrisse, nachhaltige Materialien und eine hochwertige Ausstattung sorgen für maximale Wohngesundheits in einem Zuhause, das sich Ihrem Leben anpasst.

Großzügige Raumhöhen von bis zu 2,70 Metern schaffen ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl. Edle Parkett- und Natursteinböden und eine

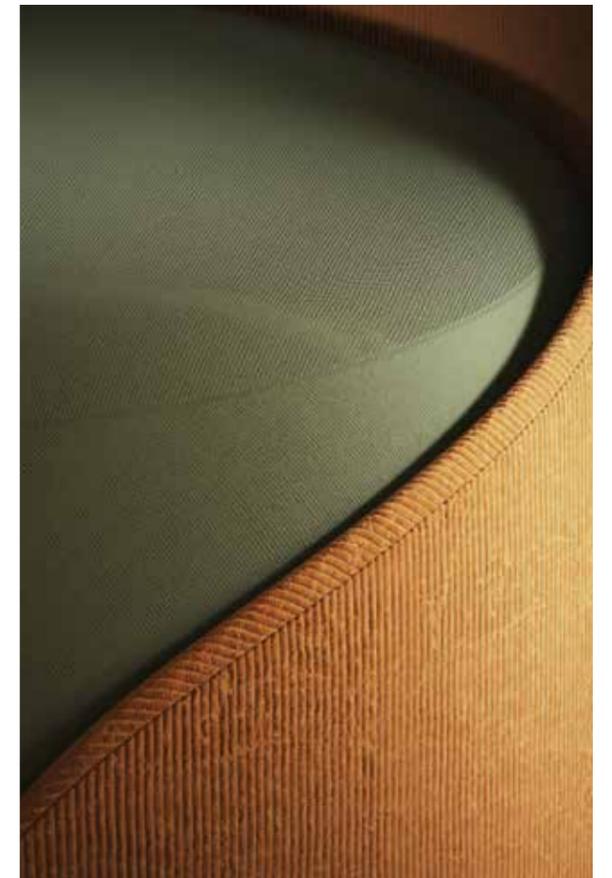
komfortable Fußbodenheizung bieten Behaglichkeit auf höchstem Niveau.

Die stilvoll gestalteten Bäder überzeugen mit ausgewählten Markenarmaturen, edle Materialien und klarer Linienführung, während bodentiefe Holz-Aluminium-Fenster mit Dreifachverglasung und flexiblen Verschattungssystem für eine angenehme Wohnatmosphäre, hervorragenden Schallschutz und optimale Energieeffizienz sorgen.

”

*Wir planen nicht nur Räume - wir eröffnen Möglichkeiten. Für Menschen, die heute gut leben wollen und dabei auch an morgen denken.“*

STEFANIE CLEMENS, PROJEKTLEITERIN





*Rathaus  
Stadt Haar*



LAGE

## Haar bei München – Stadt. Land. Wald.

Haar ist seit 2025 offiziell Stadt – und seit jeher ein Ort, der urbanes Leben, Natur und zukunftsorientiertes Denken verbindet. Mit rund 25.000 Einwohnern liegt Haar zwischen Großstadt und Natur, mit direkter Anbindung an München, hohem Freizeitwert und innovativen Ideen. Bestes Beispiel: Haar will Circular City werden: Weg von der Wegwerfgesellschaft hin zu gesunden Produktionsverfahren

und Verhaltensweisen, bei denen unwiederbringliche Rohstoffe nicht verschwendet und entsorgt, sondern sinnvoll wiederverwertet werden. Das **quartier brunner** und alle, die hier leben, tragen dazu bei.

Haar bietet Menschen mit Anspruch ein Umfeld, das keine Kompromisse erfordert – und sich dennoch treu bleibt. **Haar halt.**

# Zwischen Stadt und Stille

## Schnell in der Stadt – und genauso schnell draußen

- Direkte Verbindung ins Münchner Zentrum über die B304
- Über die A99 schnell raus aus der Stadt – direkt Richtung Flughafen, Berge, Seen und Alpen
- S-Bahn und Busbahnhof in nur 5 Minuten fußläufig erreichbar

## Alles für den Alltag – ganz nah

- Stadtzentrum Haar mit dem lebendigen Stadtplatz „Haarer Anger“
- Biergärten, Cafés und Restaurants für Genuss und Begegnung
- Nahversorgung gleich um die Ecke: Ärzte, Apotheken, Bäcker, Blumenladen, Buchhandlung, Metzger u.v.m.
- Herausragendes Bildungs- und Betreuungsangebot – mit hoher Dichte und kurzen Wegen: Kitas und Schulen bequem zu Fuß erreichbar

## Sport, Kultur & Freizeit vor der Tür

- Schwimmbäder, Sportanlagen, Spielplätze, Theater, Kino und Parks in Laufweite
- Nebenan: Riemer Park mit Badesee „BuGa“, Rad- und Wanderwege, Wälder und Felder

## Digital, zukunftsfähig & lebendig

- Teil der Gigabit-Region Bayern – digitale Infrastruktur auf höchstem Niveau
- Vom Jugendstilpark zur Circular City – Haar verbindet Geschichte mit Zukunft
- Innovative Arbeitgeber und Technologiepark in unmittelbarer Nähe: kbo-Isar-Amper-Klinikum, Danone, Brainlab, Softing AG, Infinigate u. v. m.





MEHR ALS EIN BAUTRÄGER

## Ganzheitlich gut - oder gar nicht

**Freude** – das Bauen ist unsere Leidenschaft. Wir denken mit, finden individuelle Lösungen und gehen für unsere Kunden die Extrameile.

**Charakter** – Ehrlichkeit, Offenheit und Fairness sind unser Fundament. Unser moralischer Kompass nordet uns immer wieder ein und treibt uns an.

**Verbundenheit** – wir legen Wert auf ein ehrliches und offenes Miteinander. Deshalb begleiten wir Sie persönlich – vom ersten Gespräch bis zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus.

**hanikabau** ist kein klassischer Bauträger. Als inhabergeführtes Unternehmen setzen wir auf Verantwortung, Leidenschaft und nachhaltige Architektur. Unser Anspruch: Wir bauen nur, was gebraucht wird, und nur dort, wo wir uns auskennen. Darin und in unserer Perfektionsverliebtheit machen wir keine Kompromisse.

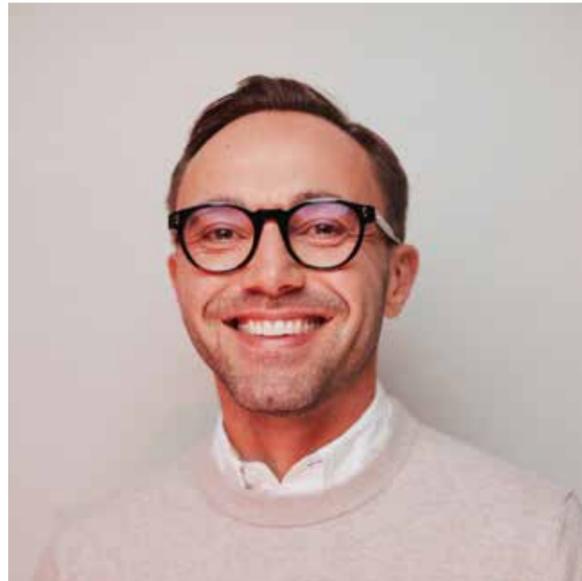
**Seit 1967** haben wir **über 300 Projekte** realisiert – mit viel Sorgfalt, Herzblut, Einsatz und dem stetigen Streben, echte Qualität zu schaffen, die bleibt: zeitlos, wertvoll, zum Ankommen und Bleiben. Eine Auswahl unserer baulichen Vielfalt finden Sie unter [hanikabau.de/referenzen](https://hanikabau.de/referenzen).

”

*„Wir möchten, dass unsere Käufer nicht nur in eine Immobilie investieren, sondern in ein Zuhause, das zu ihnen passt. Deshalb nehmen wir uns Zeit und begleiten jeden Schritt persönlich.“*

HELMUT HANIKA, GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

# Vertrauen durch Nähe



FRANZ FERDINAND HANIKA  
*Geschäftsführender Gesellschafter*

Das **quartier brunner** ist für uns ein Herzensprojekt, in das wir nicht nur unsere ganze fachliche Kompetenz einfließen lassen, sondern auch unser ganzes Herzblut. Deshalb kümmern wir uns auch selbst um den Vertrieb. Stefanie Clemens und Franz Ferdinand Hanika begleiten Sie von Anfang an und stehen für eine transparente, ehrliche und individuelle Beratung.

#### Ohne Umwege – mit Herz & Verstand

- Direkter Kontakt mit dem Ersteller - kein Makler, keine Vermittlungsgebühr
- Persönliche Begleitung vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe und auf Wunsch darüber hinaus
- Flexibilität bei individuellen Wohnwünschen
- Höchste Verbindlichkeit durch die Nähe zum gesamten Planungs- und Bauprozess
- Qualität in jeder Phase – durch den eigenen Anspruch



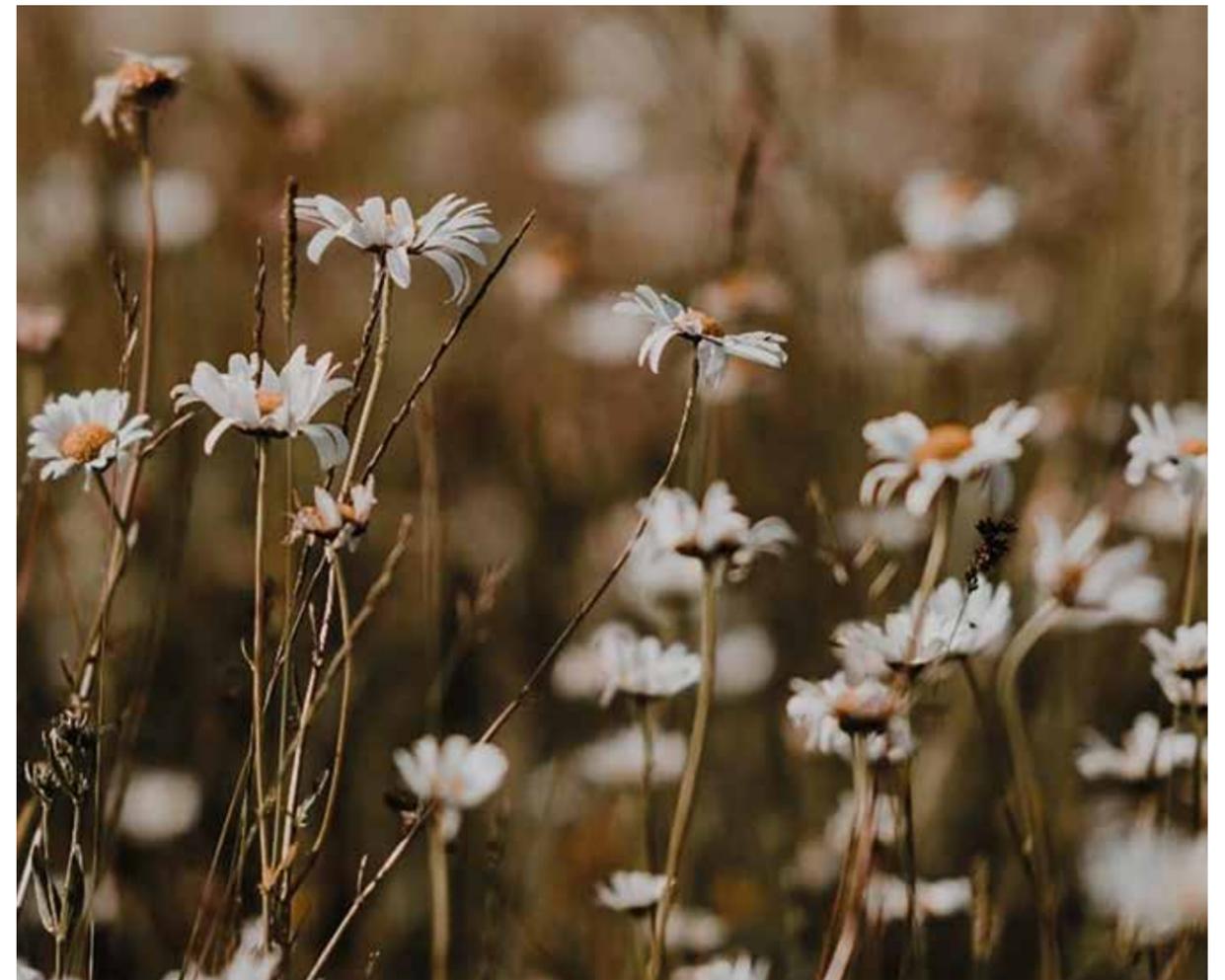
STEFANIE CLEMENS  
*Projektleiterin*

Das schafft nicht nur Vertrauen, sondern macht Entscheidungen schneller und individueller – ohne Umwege.

#### Ein Augenblick, ein Händedruck, ein Gefühl.

Wir können Ihnen hier viel erzählen – über das Qualitätsbewusstsein, die Professionalität und das menschliche Miteinander, das unsere Kunden und langjährigen Partner so sehr schätzen. Doch wirklich erleben lässt sich das nur persönlich. Sprechen Sie mit uns. Besuchen Sie uns in Haar-Ottendichl und lernen Sie uns kennen. Dann spüren Sie, was wir meinen, wenn wir sagen: hanikabau und das **quartier brunner** stehen für ein zweifelsfrei gutes und rundum stimmiges Gefühl.

Wir freuen uns auf Sie.



quartier brunner – ein Projekt der

Brunner12 GmbH  
Andreas-Kasperbauer-Straße 24  
85540 Haar-Ottendichl  
T 089 460 30 10  
F 089 460 31 56  
quartier-brunner@hanikabau.de  
www.quartier-brunner.de

Ein Unternehmen der hanikabau Gruppe

Franz Hanika Baugesellschaft mbH  
Andreas-Kasperbauer-Straße 24  
85540 Haar-Ottendichl  
T 089 460 30 10  
F 089 460 31 56  
info@hanikabau.de  
www.hanikabau.de

Hinweis zu Visualisierungen und Inhalten:

Alle Darstellungen, Texte und Angaben sind urheberrechtlich geschützt und dienen der unverbindlichen Vorinformation. Änderungen bleiben vorbehalten.

Quellennachweise:

Fotografien ehemalige Gärtnerei, S. 3 – Franz Hanika Baugesellschaft mbH / Privatarchiv der Familie Linner | Visualisierungen quartier brunner, S. 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 16 – Franz Hanika Baugesellschaft mbH / Pavlo Babienko | Grafiken Makro- und Mikroumfeld, S. 5, 23 – Franz Hanika Baugesellschaft mbH | Abbildung Holz, S. 9 – Freepik | Fotografie Betonbruch, S. 10 – Franz Hanika Baugesellschaft mbH | Porträt Christian Weigl, S. 11 – Goergens Miklautz Partner GmbH, Architekten und Stadtplaner | www.goergens-miklautz.de/buero | Ansicht Gebäudeabwicklung, S. 11 16 – Franz Hanika Baugesellschaft mbH / Goergens Miklautz Partner GmbH, Architekten und Stadtplaner | Skizze Gründachsystem, S. 17 – Franz Hanika Baugesellschaft mbH | Stockbild Blume, S. 19 – erstellt mit KI-Unterstützung durch ChatGPT und DALL-E von OpenAI. | Stockbild Küche, S. 19 – erstellt mit KI-Unterstützung durch ChatGPT und DALL-E von OpenAI. | Stockbild Bett, S. 19 – Pexel | Stockbild Hocker Polster/Cord, S. 19 – Pexel | Stockbild Lavendel, S. 20 – Unsplash | Fotografie Rathaus Stadt Haar, S. 21 – Janina Ruthenkolk – Stadt Haar / www.stadt-haar.de/de/rathaus | Porträt Helmut und Franz Ferdinand Hanika, S. 24 – Franz Hanika Baugesellschaft mbH / Bojan Ritan | Porträt Franz Ferdinand Hanika, Stefanie Clemens, S. 26 – Franz Hanika Baugesellschaft mbH / Bojan Ritan | Stockbild Kamillen, S. 27 – Unsplash

Rechtlicher Hinweis:

Diese Broschüre stellt kein vertragliches Angebot dar und dient ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich und verbindlich sind ausschließlich die Inhalte der notariellen Verträge, der Baubeschreibung sowie der beurkundeten Verkaufsunterlagen. Wirtschaftliche, steuerliche und förderrelevante Aspekte sind individuell zu prüfen. Die Informationen stellen keine Steuer-, Rechts-, Anlage- oder Förderberatung dar. Bitte wenden Sie sich hierfür an Ihren Steuerberater, Rechtsanwalt, Finanzierungs- oder Förderberater.

**hanika**bau  
1967