

**Süddeutsche Zeitung, 13. Juli 2001**

Grundsteinlegung von Aviva München

## **Mit der Weisheit der Mönche gegen Elektrosmog**

Bosch-Siemens will erstes Bürogebäude beziehen, das nach Feng-Shui-Kriterien gebaut wurde

*Aviva München soll im Jahr 2003 fertig gestellt sein. Dann wird es Europas erster Bürokomplex sein, der nach den Lehren von Feng-Shui konzipiert wurde. Erster Mieter ist die BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH, die 35 000 Quadratmeter angemietet haben. Auffallendes Element der drei Gebäude sind die innen liegenden Freiräume, die von Grünflächen, Wasserelementen und geschwungenen Wegen charakterisiert werden.*



Am 18. Juli ist Grundsteinlegung für ein einmaliges Projekt. In München entsteht in der Carl-Wery-Straße, im Südosten der Stadt, in unmittelbarer Nähe des S- und U-Bahnhof Neuperlach Süd, Europas erster Miet-Bürokomplex, der nach den Regeln des Feng-Shui erbaut wurde. Aviva München heißt der Bau, in der die Bosch-Siemens-Hausgeräte GmbH ihre neue Hauptverwaltung einrichten wird. Dafür hat sie hier 35 000 der 56 000 zur Verfügung stehenden Quadratmeter gemietet. Um die Vermietung der Restfläche kümmert sich das Maklerbüro Schauer und Schöll.

Das Ensemble besteht aus drei Gebäuden, die den einzelnen Bauabschnitten entsprechen. Die ersten beiden gehen an den Hausgeräte-Hersteller. Dieser Mieter war für die Accumulata Immobilien Development GmbH "ein Glücksfall", wie ihr geschäftsführender Gesellschafter Hans Schlamp sagt. Denn deren Geschäftsführer Kurt-Ludwig Gutberlet kannte Feng-Shui aus China, wo er drei Jahre verbracht hatte. Diese Lehre über den Umgang mit Wind und Wasser (so die Übersetzung von Feng-Shui und mit anderen Elementen, die das Wohlbefinden des Menschen in Beziehung zu seiner räumlichen Umgebung bestimmen, ist zwar tausende Jahre alt, doch vielen aufgeklärten Europäern nach wie vor fremd.

Die chinesische Lehre besagt, dass die Lebensenergie Chi ähnlich wie im menschlichen Körper auch im Gebäude zirkulieren können müsse, um eine harmonische Atmosphäre gewährleisten zu können. Denn der moderne Mensch verbringe 90 Prozent seiner Zeit in geschlossenen Räumen. Durch Feng-Shui werden der Gesamtbau, die Zimmeranordnung und ihre Einrichtung in Harmonie gebracht. In weiten Teilen hat Feng-Shui eine große Bedeutung. In Hongkong wird kein größeres Gebäude ohne den Rat eines Feng-Shui-Experten errichtet, nicht einmal ein Hotelbett wird ohne Konsultation verschoben.

Der wohl anerkannteste Experte des Feng-Shui ist derzeit Jes T. Y. Lim, dessen Seminare großen Zulauf haben. Lim stammt aus Malaysia, Organisations-Management war seine Disziplin mit Abschlüssen in Kuala Lumpur und London, bevor er sich unter Anleitung der "Master" Ching Man, Chan Wing und Lee-Fat Shu, einem buddhistischen Mönch, mit Feng-Shui befasste. "Ich kenne die Vorbehalte", sagt er. "Aber nennen Sie es einfach: wohlfühlen." Und unter diesem Gesichtspunkt hat er mit dem Architekturbüro Denk, Mauder, Wisiol und Altenberend eine Menge von baulichen Maßnahmen besprochen, von denen er sie und auch die genehmigenden Behörden erst überzeugen musste.

"Ich wollte, dass die Luft für die Büros erst durch Wasser und Pflanzen gereinigt wird, bevor sie in das Gebäude gesogen wird. Ich wollte, dass die Beschäftigten 365 Tage im Jahr Grün sehen und ich wollte, dass der Elektrosmog schnell nach oben aus den Räumen kommt." Dafür haben alle Büroräume eine mechanische Be- und Entlüftung. Zur Reduktion des Elektrosmogs kommen unterschiedliche Abschirmmaßnahmen zum Einsatz. Alle Elektrokabel in den Haupttrassen sind mit Spiegelfolie ummantelt, die Traforäume damit ausgekleidet. Bei der Beleuchtung kommen Voll-Spektral-Leuchten zum Einsatz, die typischen Bürobeschwerden, wie Kopfschmerzen, Augenflimmern und vorzeitiger Ermüdung entgegenwirken sollen. Für seine baulichen Konzeptionen hat Lim ein eigenes Gütesiegel "Vital Office" entwickelt, das Aviva München zieren wird.

### **Neuer Trend für Büros**

Heute, nachdem die Planung, die Finanzierung und die Nutzung stehen, spricht Schlamp davon, "dass unser europaweit einzigartiges Konzept den neuen Trend in der Büroarchitektur vorgibt." Dabei hat er durchaus die Wertsteigerung der Immobilie im Blick, die durch "Kreativität und unternehmerisches Denken garantiert" würden. "Dabei orientieren sich die langfristigen Perspektiven immer an Kunden, Partnern, Investoren, Anlegern und - relativ ungewöhnlich - auch an den Menschen, die in diesem Gebäude leben und arbeiten."

Seine Accumulata Immobilien Development GmbH entwickelt und finanziert seit 1982 Großprojekte. Das aktuelle Münchner Vorhaben wird jedoch vom Immobilien Center Munich der Deutschen Bank als Konsortialführer finanziert. Wenn man das Modell betrachtet, fällt das freundliche, lockere Ambiente in der Tat auf. Prägendes Element sind die grünen Zwischenräume, die wie eine Lebensader alle drei Bauabschnitte durchlaufen und zugleich verbinden. Geschwungene Wege und Wasseradern verraten eine fernöstliche Inspiration. Mit ihrer Glasüberdachung dienen sie als "Vitalisierungszentrum" und "Klimapuffer", so Lim. Dass eine "kreative Arbeitsatmosphäre geschaffen wird", scheint eine zutreffende Annahme Schlamps zu sein. Dass er auch Erfinder ist, beweist Schlamp mit seiner Shopping Box. "Sie sind die Antwort auf Online-Bestellungen", sagt er. Denn da nur der Auftrag, nicht aber die Lieferung virtuell funktioniert, müssen die bestellten Güter in natura geliefert werden. Und die Shopping Box sorgt dafür, dass die Mitarbeiter rund um die Uhr bekommen können, was sie haben wollten, in ihrer Box, einem intelligenten, personallosen Warentransfersystem.

### **Auf Erdstress geprüft**

Was man nicht sieht, sind weitere Details der Feng-Shui-Lehre. Da wurde der 26 000 Quadratmeter große Baugrund untersucht, ob sich nicht, etwa aufgrund früherer Gräber, "Erdstress" oder schädliche "linksdrehende Energien" aufgebaut hätten, spitze Winkel und Ecken wurden weitgehend vermieden" wurden durch Holzleisten und Kunststoffwinkeln entschärft, um "den Strom der Energien" nicht negativ zu beeinflussen. Eine Spur von Jahrtausende altem Geheimnis senkt sich in dieses moderne Gebäude, wenn Münchens Oberbürgermeister Christian Ude, Hans Schlamp und Jes Lim demnächst den Grundstein legen.

Hans-Herbert Holzamer