

# ROCKING

## The Urban Space



 **ROSA-ALSCHER Group**  
Real Estate. Real Statements.



# Real Estate. Real Statements.



Aus Ideen für den Standort  
werden Perspektiven für die Stadt.

Weil wir radikal denken und besonnen  
Regie führen.

Als Zukunftsgestalter, Pulsgeber  
und Wegbereiter.

Dr. Alexander Rosa-Alscher  
Founder





Aus einer  
Vision entsteht  
eine Skizze.  
Alexander  
Rosa-Alscher  
in seinem  
Element als  
leidenschaftlicher  
Architekt

Interview mit  
Dr. Alexander Rosa-Alscher

**Sie haben 1982 das Architekturbüro gegründet, aus dem die ROSA-ALSCHER Group hervorging. Was war Ihr Antrieb?**

Etwas bauen war für mich schon als Kind das Größte. So entstand auch früh der Wunsch, Architektur zu studieren. Ich möchte Projekte verwirklichen, die einer Stadt Profil verleihen. Die ihr ein Gesicht geben.

**Was ist für den Erfolg entscheidend?**

Das Mindset. Wir brauchen ein tiefes Verständnis für Stadtentwicklung. Sensibilität für bauliche Ästhetik, für filigrane Architektur. Aber eben auch das Know-how für Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Werthaltigkeit. So schwer es sein mag, alles in Einklang zu bringen, genau das ist unsere Kür. Visionen entwickeln – und verwirklichen.

**Ihr Wunsch an die Zukunft?**

Mehr Weltklasse-Architektur in Metropol-Regionen und weiterhin eine enge Zusammenarbeit unserer Standorte in München und Miami, geprägt durch Hands-on-Mentalität, Offenheit, Innovation und Qualität.

»Mein Ziel:  
die Stadt begeistern«

Dr. Alexander Rosa-Alscher

# Brücke über den Atlantik

Es geht um mehr als Kapital- und Know-how:  
Wir verbinden Europa und Nordamerika.

München und Miami – zwei Standorte, mit denen die ROSA-ALSCHER Group einzigartige Verbindungen schafft. Für internationalen Transfer von Kapital, Know-how und Spirit: Denn europäische Qualitätsstandards und amerikanischer Pragmatismus inspirieren sich gegenseitig. Wir schöpfen daraus Innovationskraft: Vorsprung auf beiden Seiten des Atlantiks.



Transatlantischer Austausch

Kapital- und  
Know-how-Transfer

Ideen und Innovationen  
für Zukunftsmärkte

Miami

München

# Shaping The Future

Wir sind die treibende Kraft an den Schnittstellen zu allen Stakeholdern

Die ROSA-ALSCHER Group steht für visionäre Projektentwicklungen.

- Über 40 Jahre Erfahrung
- Transatlantische Brücke
- Service-, Trader-, Owner-Developer
- 360° Solution/Integrierte Plattformlösung
- Single Use bis Quartiersentwicklungen im Wohn- & Gewerbebereich
- Nachhaltigkeit: ökonomisch & ökologisch
- Hochwertige Architektur
- Hightech-Fokus/Digitalisierte Projektentwicklung

»Weit vorausdenken und pragmatisch anpacken, ist für uns eins«

Niccoló Rosa-Alscher



# Alle Kompetenzen in einer Group

Wir stehen für Spitzenleistungen in allen Phasen einer Projektentwicklung.

Die ROSA-ALSCHER Group ist inhabergeführt und international ausgerichtet. Mit umfassender Expertise in allen Fachbereichen entwickeln wir Immobilienprojekte, die über ihren Standort hinaus Leuchtkraft entfalten.

## Unsere Kompetenz – Ihr Mehrwert

Das ROSA-ALSCHER-Team schafft echten Mehrwert entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Als Visionär und Gestalter, als Dienstleister und Partner.



»Teamarbeit ist der Spirit unseres Unternehmens, nur dann können alle Kompetenzen in einer Projektentwicklung wirklich erfolgreich zusammenarbeiten«

Dr. Alexander Rosa-Alscher

**Daniel Mattes**  
Head of Development and Project Management

**Andreas Weiß**  
Head of Finance and Project Controlling

**Tony Zwickler**  
President DeLaRocca, USA

**Bernhard Metzger**  
Head of Technical Department

**Silvia Wolf**  
Head of Acquisition and Business Development

**Dr. Alexander Rosa-Alscher**  
Founder

**Gaia Galluzzi Rosa-Alscher**  
Interior Design

**Nicoló Rosa-Alscher**  
Director

# Leading In Three Areas

## Drei Geschäftsfelder

### **SERVICE DEVELOPER**

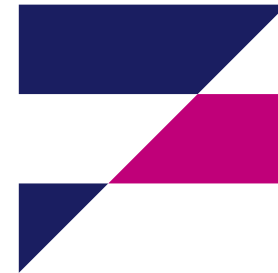
*Projekt-  
organisation  
für Dritte*

### **TRADER DEVELOPER**

*Projekte für die  
Veräußerung  
inkl. Joint-Venture-/  
Partner-Modelle*

### **OWNER DEVELOPER**

*Income-  
Properties*



»Wir erbringen alle Leistungen für  
den Erfolg der Projektentwicklung –  
von der Akquisition bis zur Vermarktung«

Silvia Wolf



## **ROSA-ALSCHER Group**

**Real Estate. Real Statements.**



**ROSA-ALSCHER  
Development**  
Service- & Trader-  
Developer in  
Deutschland



**ROSA-ALSCHER  
DeLaRocca**  
Trader- & Owner-  
Developer in  
den USA



**ROSA-ALSCHER  
Portfolio**  
Owner-Developer &  
Verwalter von  
Bestandsobjekten



**ROSA-ALSCHER  
Management**  
Akquise, Finanzierung,  
Projektmanagement,  
Vermietung/Vertrieb



**ROSA-ALSCHER  
Architects**  
Architekturbüro



**ROSA-ALSCHER  
Planning**  
Generalplaner



**ROSA-ALSCHER  
galluzzi.design**  
Interior Design



*Planungs-  
gespräch.  
Alexander  
Rosa-Alscher  
im kreativen  
Austausch  
mit seinem  
Projektteam*



# Services von »A-V«

Wir bieten maßgeschneiderte Lösungen für jedes Projekt.

## Akquisition

- Gezielte Grundstückssuche
- Steuerung Ankaufprozess
- Due Dilligence
- Juristische & steuerrechtliche Beratung
- Closing

## Konzeption & Planung

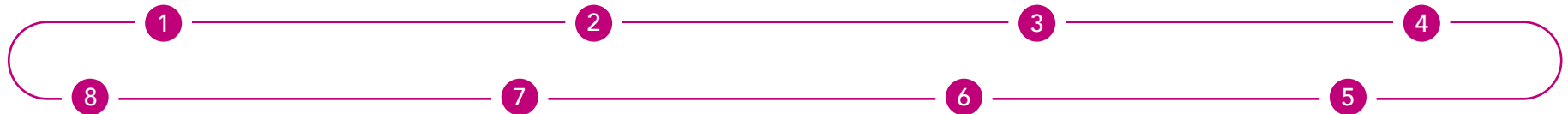
- Grundlagenermittlung
- Standortanalyse/Machbarkeitsstudien
- Soll-Ist-Baurechtsanalyse
- Projektkonzeption & Prozessplanung
- Betreuung von Wettbewerben
- Baurechtsschaffung/Bauleitplanung
- Vorbescheide/Baugenehmigung
- Nachbarschaftsvereinbarungen
- (General-)Planungsleistungen

## Finanzierung

- Strukturierung der Finanzierung
- Organisation der Grundstücks-/Aufbaufinanzierung
- Transparente Erstellung aller Finanzierungsunterlagen
- Bonitätsstarke & zuverlässige Finanzierungspartner (Senior, Junior, Mezzanine)
- State of the Art Finanzierungsplanung zu Liquidität, Cashflows etc.
- Monitoring
- Kostentransparenz
- Risikomanagement
- Jahresabschlüsse
- Reporting

## Fördermittelmanagement

- Projektbezogene Beratung von Fördermitteln
- Antragsverfahren und Projektmanagement/Mittelverwendungskontrolle
- Koordination und Nachweis mittels zertifizierter Gutachter
- Dokumentation



## Vertrieb/Exit

- Marketing
- Vermietung
- Global-/ Einzelvertrieb
- Unterstützung im Transaktionsprozess

## Realisierung

### TECHNISCHES PROJEKTMANAGEMENT

- Bauherrenvertretung
- Operatives und strategisches Projektmanagement
- Projektsteuerung/-leitung
- Bauüberwachung
- Übergabemanagement

### KAUFMÄNNISCHES PROJEKTMANAGEMENT

- Plattformorientierte Kostenverfolgung
- Auftrags- und Projektplanung
- Auftrags- und Nachtragsmanagement
- Soll-Ist-Abgleiche
- Projektprognose
- Mittelabflussplanung
- Budgetcontrolling

## Ausschreibung und Vergabe

- Optimierte und budgetpassende Ausschreibung
- Einzel-/Paket-/Global-Vergabeverfahren
- Qualitätsmanagement mit festgelegten Standards

## Interior Design

- Analyse der Anforderungen
- Designvorschläge
- Konzeption für Wohn-, Gewerbe- und Freizeitnutzungen von minimalistisch bis luxuriös
- Umfassender Service
- Projektmanagement bis zur Fertigstellung

# Projektentwicklung: Regie in der Königsdisziplin

Wir verwirklichen visionäre Immobilienprojekte,  
die das Stadtbild prägen.

Am Anfang steht eine Vision. Fundierte Analysen schließen sich an. Es folgen Konzepte, die zeitgemäß, nachhaltig, ökologisch und ökonomisch sind. Dabei dirigieren wir ein Team von Spezialisten für alle notwendigen Fachdisziplinen.

## **Zukunft verstehen, Menschen begeistern.**

Wir haben den Blick auf die gesamte Wertschöpfungskette einer Projektentwicklung. Die Entscheidungswege sind kurz, die Reaktionszeiten schnell. Das lenkt die Energie dorthin, wo es dem Projekt bestmöglich dient. Unsere Ressourcen sind in jeder Projektphase klar fokussiert.



*Projektmanagement.  
Das Team koordiniert  
kundenspezifische  
Ausführungsdetails*

»Den Status quo infrage stellen  
und alles von Grund auf neu denken,  
ist unsere Mission«

Daniel Mattes

Gemeinsam stark.  
Unser Team  
bespricht im  
Detail die  
Arkadenplanung  
im Projekt  
ZAM-Freiham



## Architektur: Jedes Projekt ist ein Unikat

Wir geben hochwertiger Architektur eine klare, unverwechselbare Formensprache.

Wie schaffen wir Perspektiven für die Stadt? Was können Design & Funktionalität für das Dasein tun? Welche Kombination von Nutzungsarten eröffnet die besten Perspektiven für den Standort? Die Gestaltung urbaner Räume ist für uns mit höchsten Ansprüchen an Ästhetik und Qualität verbunden. Weitsichtige Entwürfe zeigen Gespür für die Nutzer und die Umgebung.

### **Impulse für die Stadtentwicklung.**

Unter Einsatz modernster Tools und Planungstechniken entwerfen wir Projekte, die in ihrer Gesamtheit ästhetisch, ökonomisch und ökologisch überzeugen. Auch mit zukunftsweisender Bauweise – zum Beispiel als Holz-Hybrid oder modular. Damit schaffen und sichern wir dauerhafte Werthaltigkeit.

»Architektur ist Kultur – sie hat prägende Funktion für die Stadt«

Dr. Alexander Rosa-Alscher

# Planung: BIM – alle Fäden in der Hand

Digitalisierung im Fokus – vom Entwurf bis zur Realisierung. So reduzieren wir Risiken und schaffen Effizienz und Sicherheit.

Vom Ankauf über Planung, Bau bis zur Übergabe gilt: Die Schnittstellen sind zahlreich, die Wechselwirkungen hoch. Deshalb spannen wir von Beginn an die Fäden über alle Fachbereiche. Steuerung und Kontrolle sämtlicher Aktivitäten, Termine und Kosten liegen bei uns.

## **Kein Platz für Planungslücken.**

Proaktives Team, verteilte Kompetenzen und cloud-basierte Tools schaffen ein Maximum an Transparenz und Flexibilität. In jeder Projektphase garantieren wir das lückenlose Gesamtbild, bis in die kleinsten Details einzelner Bauteile und Arbeitsschritte. Alle Beteiligten aus unterschiedlichsten Disziplinen haben das gleiche Verständnis vom Projekt. In jeder Phase, an jeder Schnittstelle. Deshalb realisieren wir erfolgreich.

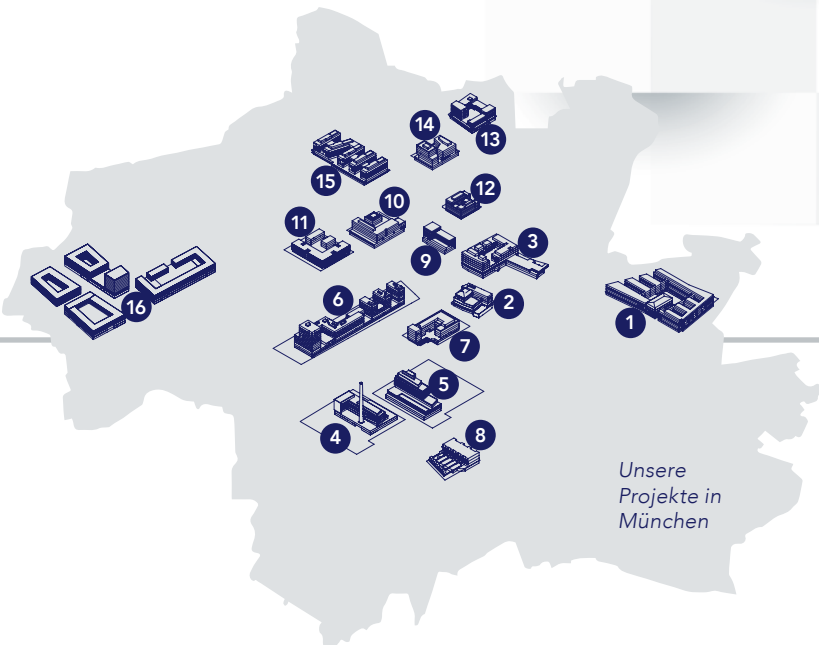


*Von der Idee bis zur Realisierung.  
Hier werden gerade innovative Lösungen entwickelt*

»Unser Weg: Größere Planungstiefe  
zu einem früheren Zeitpunkt«

Bernhard Metzger

# Track Record der letzten Jahre



Wir entwickeln erfolgreich Immobilienprojekte,  
die langfristig überzeugen.

**1**  
**Wappenhalle**  
Gewerbe  
ca. 58 Tm<sup>2</sup>  
€ 128 Mio.



2003



**2**  
**Factory Schwabing**  
Gewerbe  
ca. 11 Tm<sup>2</sup>  
€ 33 Mio.

**3**  
**Feilitzschhöfe**  
Wohnen  
ca. 18 Tm<sup>2</sup>  
€ 35 Mio.



2005

**5**  
**Batello**  
Wohnen  
ca. 13 Tm<sup>2</sup>  
€ 30 Mio.



**4**  
**HKW & Mehrzweckhalle**  
Gewerbe  
ca. 15 Tm<sup>2</sup>  
€ 34 Mio.



2007

**6**  
**Metris**  
Gewerbe  
ca. 46 Tm<sup>2</sup>  
€ 135 Mio.



2009

**7**  
**Hochschul-Campus**  
Gewerbe  
ca. 13 Tm<sup>2</sup>  
€ 48 Mio.



2011

**8**  
**SAM 31**  
Wohnen  
ca. 2 Tm<sup>2</sup>  
€ 11 Mio.



**9**  
**Olympia Gate MK3**  
Gewerbe  
ca. 9 Tm<sup>2</sup>  
€ 23 Mio.



2013

**10**  
**Olympia Gate MK2**  
Gewerbe & Wohnen  
ca. 12 Tm<sup>2</sup>  
€ 35 Mio.



**11**  
**Olympia Gate MK1**  
Wohnen  
ca. 16 Tm<sup>2</sup>  
€ 60 Mio.



2015

**12**  
**Twin Yards**  
Gewerbe  
ca. 20 Tm<sup>2</sup>  
€ 60 Mio.



**Gründung**  
DeLaRocca Corp.

**13**  
**Munich Gate MK1**  
Gewerbe  
ca. 16 Tm<sup>2</sup>  
€ 44 Mio.



2017

**14**  
**Bauhausplatz**  
Gewerbe & Wohnen  
ca. 11 Tm<sup>2</sup>  
€ 45 Mio.



2019

**Sun Garden**  
Berlin  
Wohnen  
ca. 2 Tm<sup>2</sup>  
€ 17 Mio.



**15**  
**Qubes**  
Gewerbe  
ca. 37 Tm<sup>2</sup>  
€ 320 Mio.

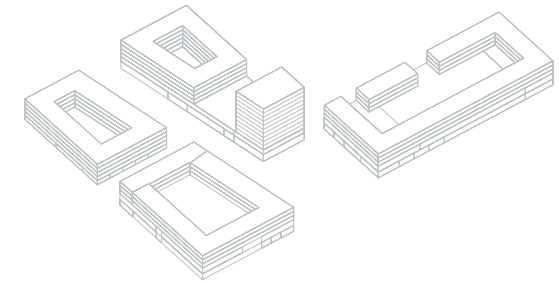


2022

**16**  
**ZAM Freiham**  
Gewerbe & Wohnen  
ca. 74 Tm<sup>2</sup>  
€ 410 Mio.



2024



## Das ZAM – Herzstück von München-Freiham

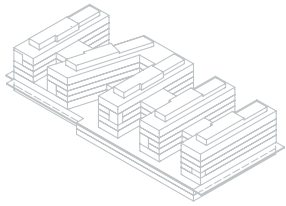
Für eine der größten Quartiersentwicklungen in Europa errichten wir das neue Stadtteilzentrum von München-Freiham – das ZAM. Mehrere Gebäude eröffnen vielfältige Nutzungsflächen zum Arbeiten und Wohnen, für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. Insgesamt entstehen nördlich der Bodenseestraße ca. 10.500 Wohneinheiten und 15.000 Arbeitsplätze. In naher Zukunft leben und arbeiten hier rund 30.000 Menschen. Münchens Tor zum Westen.

**Entwurf** Störmer Murphy  
and Partners

**BGF** ca. 74.000 m<sup>2</sup>

**Fertigstellung** 2024

€ 410.000.000



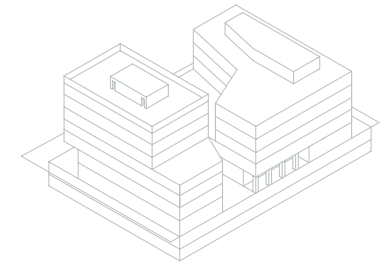
## QUBES im Technologie Campus Munich

Das IT-Rathaus der Landeshauptstadt München ist das erste seiner Art in Deutschland. Das imposante Office-Ensemble QUBES bereichert seit 2022 den Technologie-Campus Munich mit individuellen, wegweisenden und nachhaltigen Büroflächen für die digitale Arbeitswelt.

Über das einzigartige Konzept als Informations- und Telekommunikations-Dienstleistungszentrum hinaus sind vielfältige Arbeitswelten realisierbar.

<b>Entwurf</b>	<b>KSP Jürgen Engel Architekten</b>
<b>BGF</b>	<b>ca. 37.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Fertigstellung</b>	<b>2022</b>
	<b>€ 320.000.000</b>



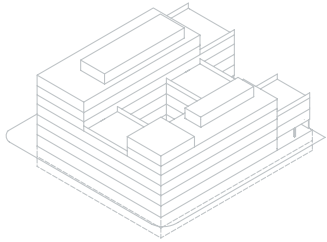


## Bauhausplatz

Projektentwicklung und Neubau eines Gebäudes mit Wohnungen, Gastronomie und kleinteiligem Gewerbe im Erdgeschoss sowie einer Tiefgarage auf der ehemaligen Funkkaserne.

<b>Entwurf</b>	<b>Palais Mai</b>
<b>BGF</b>	<b>ca. 11.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Fertigstellung</b>	<b>2019</b>
	<b>€ 45.000.000</b>



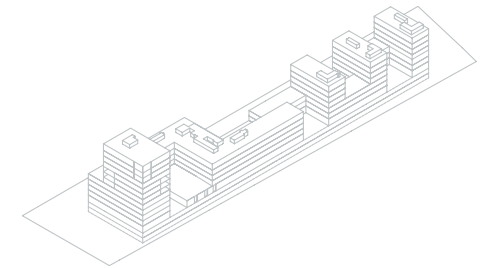


## Headquarters Choice: TWIN YARDS

Das Bürogebäude TWIN YARDS bietet seit 2016 vielen Unternehmen moderne Büroflächen. Die PORR-Gruppe, eines der führenden Bauunternehmen in Europa und VF Germany, eines der weltweit größten Modeunternehmen (Lee Jeans, Wrangler, Eastpak, Timberland, The North Face u.a.), haben im TWIN YARDS ihre Deutschlandzentralen eingerichtet.

<b>Käufer</b>	<b>Wealth Management Capital Holding GmbH (WealthCap)</b>
<b>Entwurf</b>	<b>SAM Plantech (heute ROSA-ALSCHER Planning)</b>
<b>BGF</b>	<b>ca. 20.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Fertigstellung</b>	<b>2016</b>
	<b>€ 60.000.000</b>

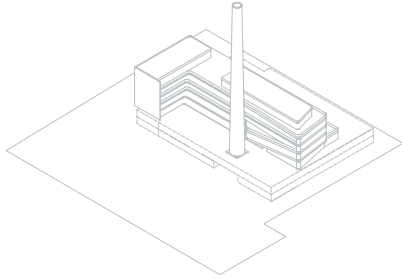




## Metris – Ensemble mit Esprit

Das elfgeschossige Bürohochhaus METRIS bildet zusammen mit dem Turm der Mercedes-Benz AG das Tor zum Arnulfplatz. Dabei steht der Name METRIS für das gesamte Ensemble aus Hochhaus sowie sechs weiteren verknüpften Bürohäusern.

<b>Käufer</b>	<b>LaSalle German Income and Growth Fund</b>
<b>Entwurf</b>	<b>SAM Plantech (heute ROSA-ALSCHER Planning)</b>
<b>BGF</b>	<b>ca. 46.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Fertigstellung</b>	<b>2010</b>
	<b>€ 135.000.000</b>

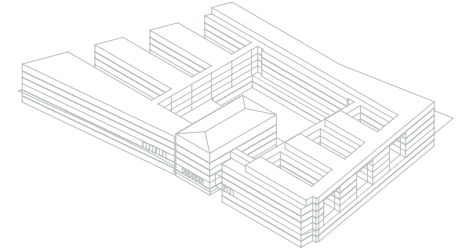


## HKW und Freiheizhalle

Die Authentizität des ehemaligen Bahnheizkraftwerks blieb erhalten und es entstand ein neues, spannendes Ensemble für kulturelle und Büronutzung. Der Altbau beherbergt ein Theater, der Kamin wurde zur Ikone des Areals und der fünfgeschossige Neubau dient als modernes Bürogebäude. Ein kreatives Ensemble, das neue Freiräume schafft.

<b>Käufer</b>	<b>LaSalle Investment Management</b>
<b>Entwurf</b>	<b>GKK + Architekten</b>
<b>BGF</b>	<b>ca. 15.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Fertigstellung</b>	<b>2007</b>
	<b>€ 34.000.000</b>





## Wahrzeichen des Wandels: Wappenhalle

Die Fusion aus Alt und Neu zeigt Gespür für Räume und Ästhetik. Der denkmalgeschützte Traditionsbau Wappenhalle (ehem. Flughafen München-Riem) wurde nach Umbau und Sanierung zum Mittelpunkt eines modernen Areals mit neuem Bürogebäude, Tiefgarage und Kommunikationsforum.

**Entwurf** PRPM Architekten

**BGF** ca. 58.000 m<sup>2</sup>

**Fertigstellung** 2003

€ 128.000.000





#### Deutschland

ROSA-ALSCHER Group  
Walter-Gropius-Str. 23  
80807 München

T +49 89 982 494-00  
info@rosa-alscher.com  
www.rosa-alscher.com

#### USA

DeLaRocca Corporation  
100 North Biscayne Boulevard  
Suite 1607  
Miami, Florida 33132

T +1 305 709 50-95  
info@rosa-alscher.com  
www.rosa-alscher.com



#### **Gleichberechtigung ist uns sehr wichtig!**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit haben wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern das generische Maskulinum verwendet. Wir verstehen es ausdrücklich im Sinne der Gleichbehandlung aller Geschlechter (m, w, d).

