

2020



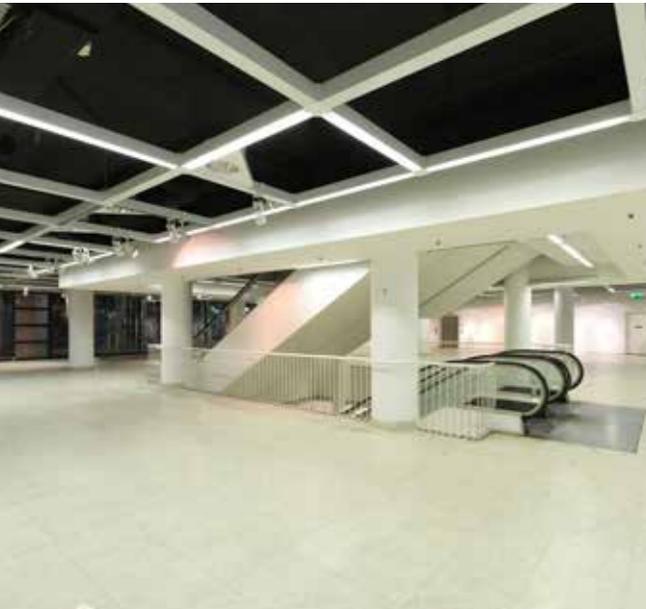
DOKUMENTATION
ELISENHOF
München

 Office Group

DOKUMENTATION

ELISENHOF

München



BESTAND / PLANUNG

Februar–August 2019

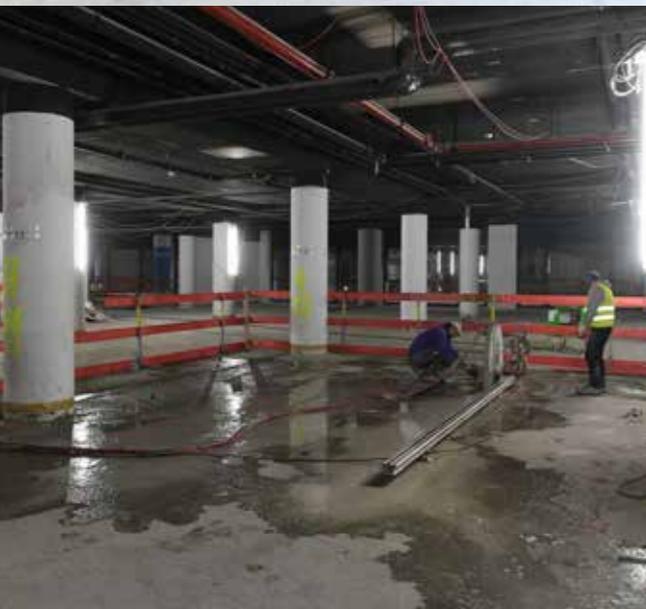
S. 8



ABBRUCH

September 2019–Januar 2020

S. 14



ROHBAU

Januar–Juli 2020

S. 26



BESONDERHEITEN

Januar–Oktober 2020

S. 38



MALL

Januar–Oktober 2020

S. 64



BÜROFLÄCHEN

Juni 2020

S. 74



DIE AUSGANGS- LAGE

Der Elisenhof – 1984 nach Plänen des Münchner Architekten Herbert Kochta gebaut und 2013 revitalisiert – ist von je her eine gemischt genutzte Immobilie mit einer Vielzahl an Büroflächen sowie Einzelhandel im UG, EG und 1. OG. Nach dem Ankauf der Immobilie wurde die Office Group von der Firma AXA Investment Managers damit beauftragt, einerseits den Office Group Retail Check, ein bewährtes und umfassendes Asset-Analyseprodukt, durchzuführen sowie vermietete Flächen nach Vorstellung der Mieter um- und auszubauen.

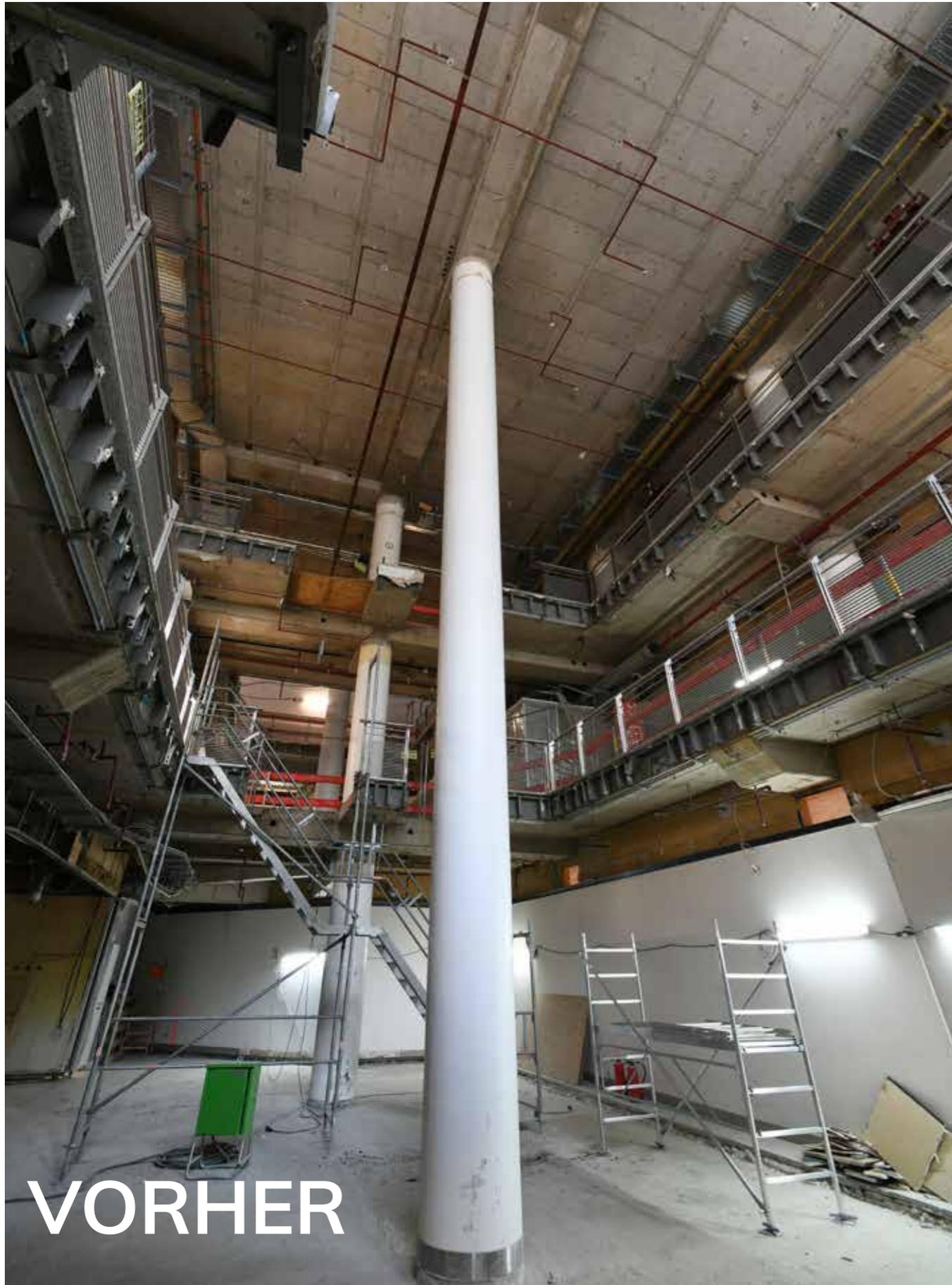
Der Baukörper des Elisenhofes München befindet sich auf dem Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 41c entlang Prielmayer-, Luisen-, Elisen- und Luitpoldstraße. Der Baukörper gliedert sich als Blockbebauung, einem siebengeschossigen Hauptkörper mit seinen drei innenliegenden Höfen. Das Gebäude hat eine Seitenlänge von ca. 95 m sowie eine Gebäudetiefe von ca. 82 m. In unmittelbarer Nähe befindet sich schräg gegenüber des Elisenhofes der Hauptbahnhof (HBF) München im Westen, der alte botanische Garten im Norden sowie gegenüber der Justizpalast im Osten und der Karstadt im Süden. An der Gebäudefassade war keine Renovierung nötig. Die Flächen im Innenbereich wurden neu geplant sowie die Wegeführung in der Mall optimiert.

ECKDATEN

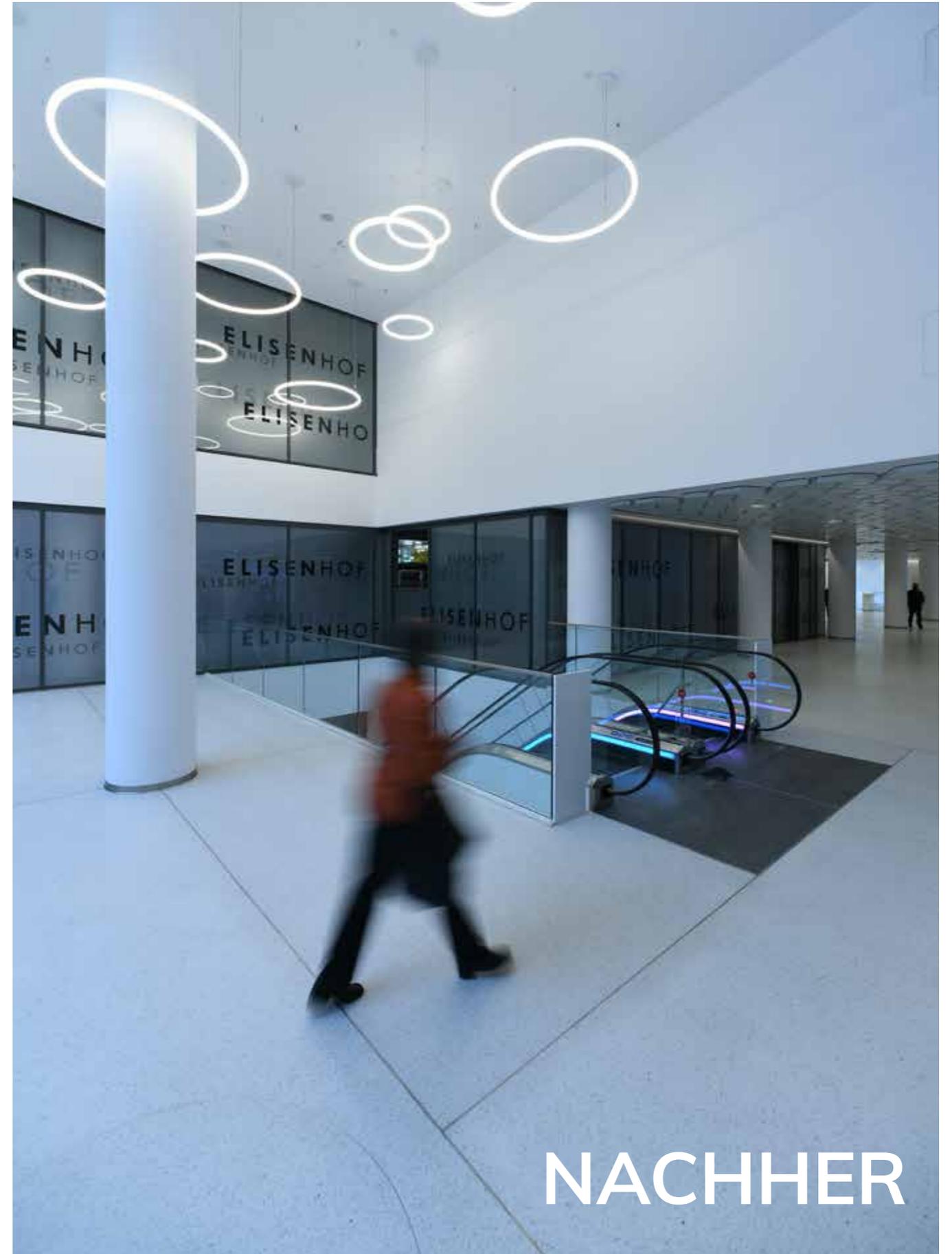
Eigentümer:	AXA Investment
Auftragsvolumen:	ca. 12 Mio. EUR
BGF/sanierte Fläche:	1. OG: ca. 3.100 m ² EG: ca. 3.500 m ² 1. UG: ca. 4.500 m ²
Planungs/Bauzeit:	2019–2020

LEISTUNGEN

Leistungsphasen 3-8



VORHER



NACHHER



BESTAND / PLANUNG

Februar – August 2019



DIE HERAUSFORDERUNGEN

KEINE LÄRMINTENSIVEN ARBEITEN ZWISCHEN 9 UND 17 UHR

Die besondere Herausforderung lag darin, dass die Umbaumaßnahmen zwischen dem 2. UG und dem 1. OG während der Betriebszeiten der ansässigen Ladengeschäfte, z.B. Lidl und Müller, aber vor allem der diversen Büros und Arztpraxen, die im Elisenhof angesiedelt sind, stattfinden mussten, um terminlich wie auch wirtschaftlich das Projekt erfolgreich abzuwickeln.

Die Besonderheit lag vor allem daran, dass von 9–17 Uhr keine lärmintensiven Arbeiten durchgeführt werden konnten, so dass Abbruch- und Rohbauarbeiten des öfteren in die Nacht verschoben werden mussten.

UMBAUMASSNAHMEN DER MALLPASSAGE IM 1. UG

Während die Mallpassage im EG nach dem Auszug des einstigen Ankermieters Adler bereits im Januar 2020 gesperrt werden konnte, um die Abbruchmaßnahmen im EG und 1. OG für den neuen Ankermieter Decathlon zu beginnen, musste über die gesamte Bauzeit die Zugänglichkeit der Mallpassage im 1. UG gewährleistet sein. Hier haben die Ladengeschäfte Müller und Lidl ihre Hauptzugänge.

Die Herausforderung lag in der Baulogistik, der strategischen Bauablauf-Planung und der komplexen terminlichen Koordination der verschiedenen Gewerke, um die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Ladengeschäfte zu gewährleisten und den öffentlichen Zugangsbereich des Hauptbahnhofs

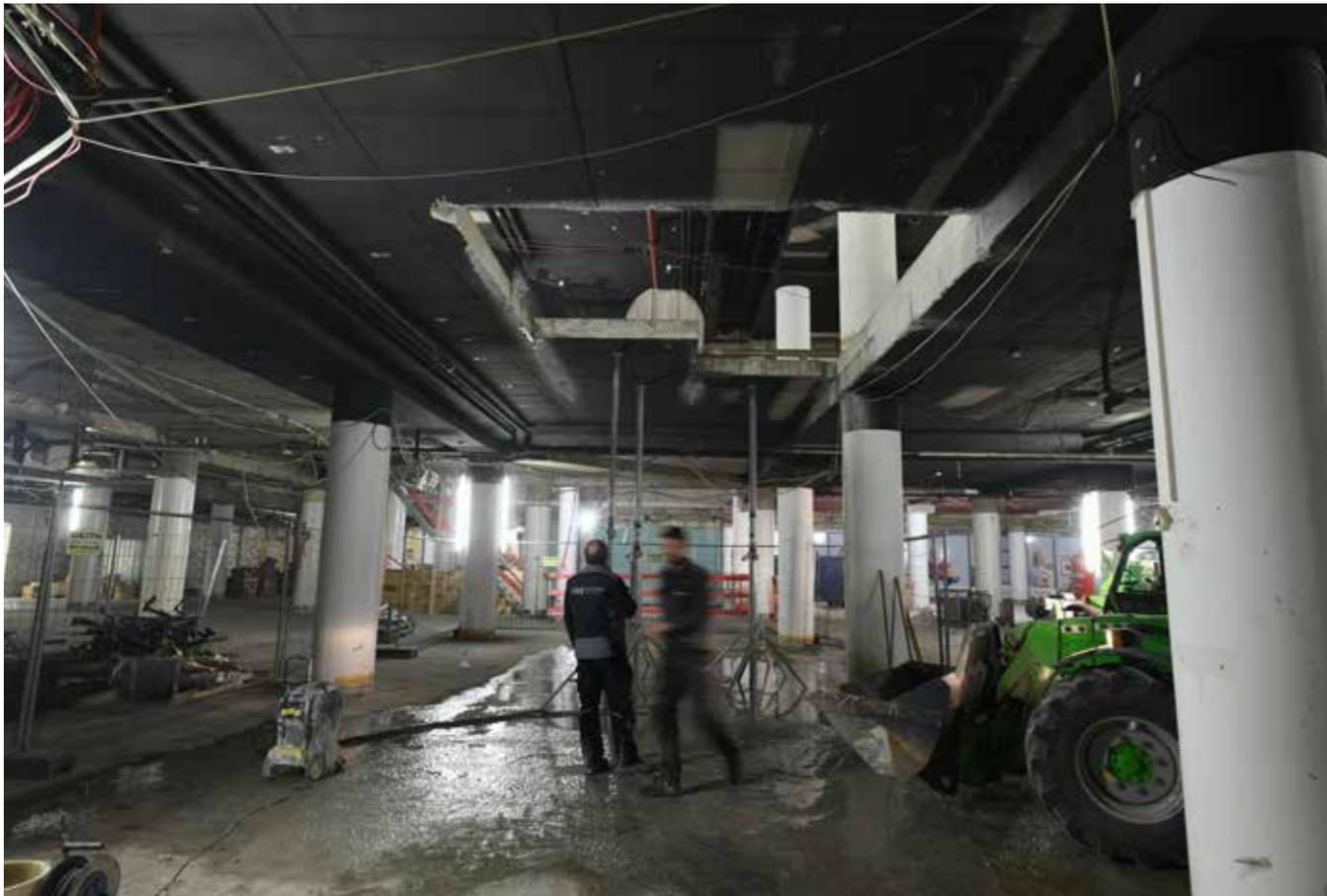
über die Treppe und Rolltreppe in die Prielmayerstraße nicht einzuschränken.

Demnach wurde ein Großteil des Abbruchs des Altbestands nachts und teils am Wochenende durchgeführt. Der Abbruch des bestehenden Bodenbelags und Estrichs der Mallpassage erfolgte Mitte März 2020 in einer Nacht, so dass bereits am nächsten Tag die Kunden die Mallpassage wieder uneingeschränkt nutzen konnten.

Eine der komplexesten Aufgaben war das Einbringen eines neuen Estrichs und einem Terrazzo in der Mallpassage sowie den Zugängen vor Müller und Lidl. Mittels eines sogenannten Schnellestrichs konnten an einem Sonntag im Mai ca. 250 qm Estrich verlegt und dieser bereits 24 Stunden später wieder für die Kunden begehbar gemacht werden. Eine Woche später – über Pfingsten – wurde der ca. 2 cm starke Terrazzobelag über die gesamte Fläche verlegt und in fünf aufeinander folgenden Nächten geschliffen, versiegelt und imprägniert.

Eine weitere herausfordernde Baumaßnahme in der Mallpassage im 1. UG war die Erstellung der Abhangdecke mit dekorativen rautenförmigen Metallkassetten und der genauen Anpassung aller erforderlichen haustechnischen Installationen, wie Sprinkler, Rauchmelder und Einbauleuchten auf die Position der Rauten.

Neben der koordinativen Komplexität der einzelnen Gewerke, war auch hier die Prämisse, die Baumaßnahme möglichst außerhalb der Geschäftszeiten durchzuführen.



DAS TEAM



Vivien Ziborius



Lisa Sader



Carsten A. Jung



Patricia Olarreaga



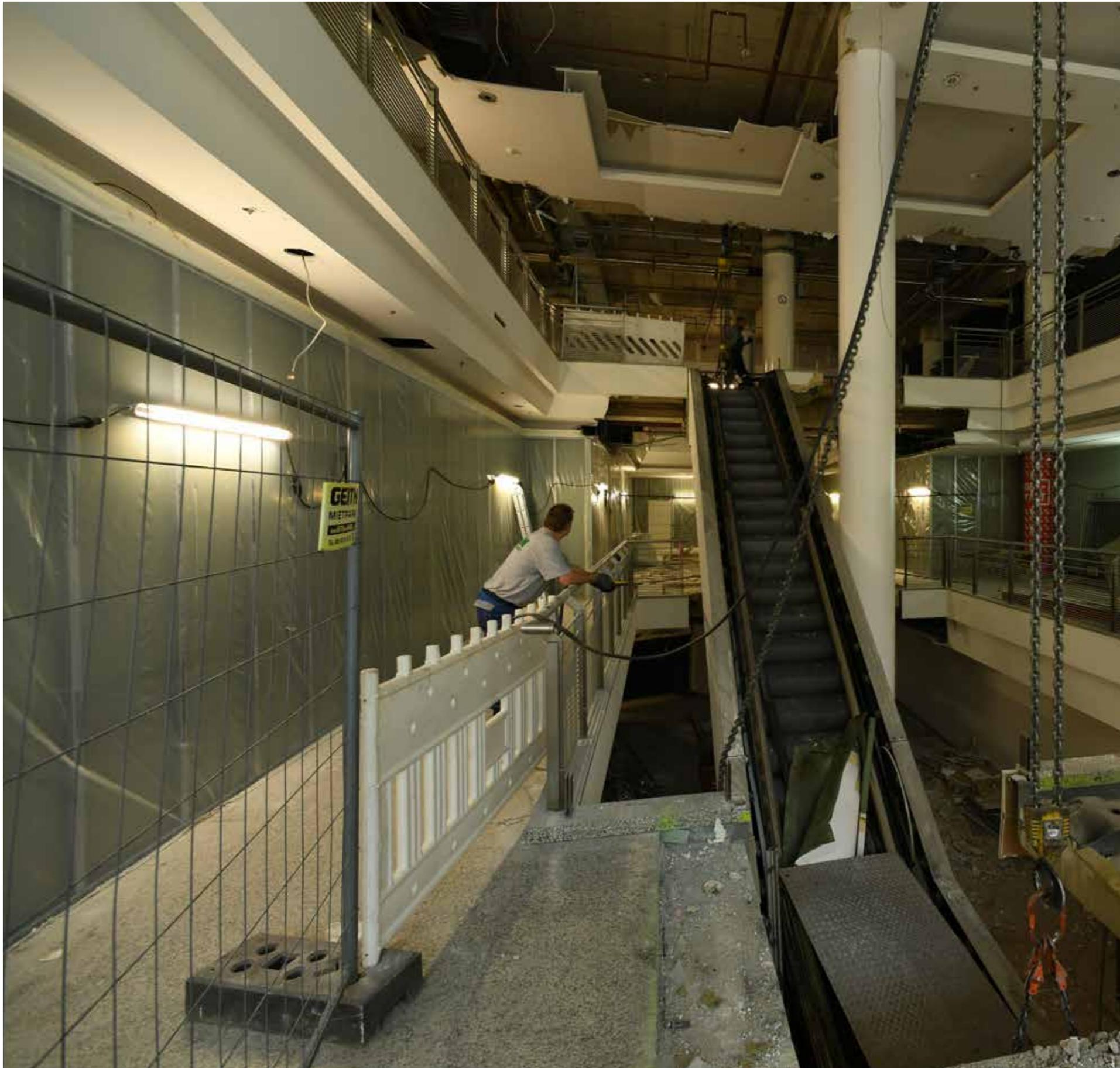
Volker Tibbe

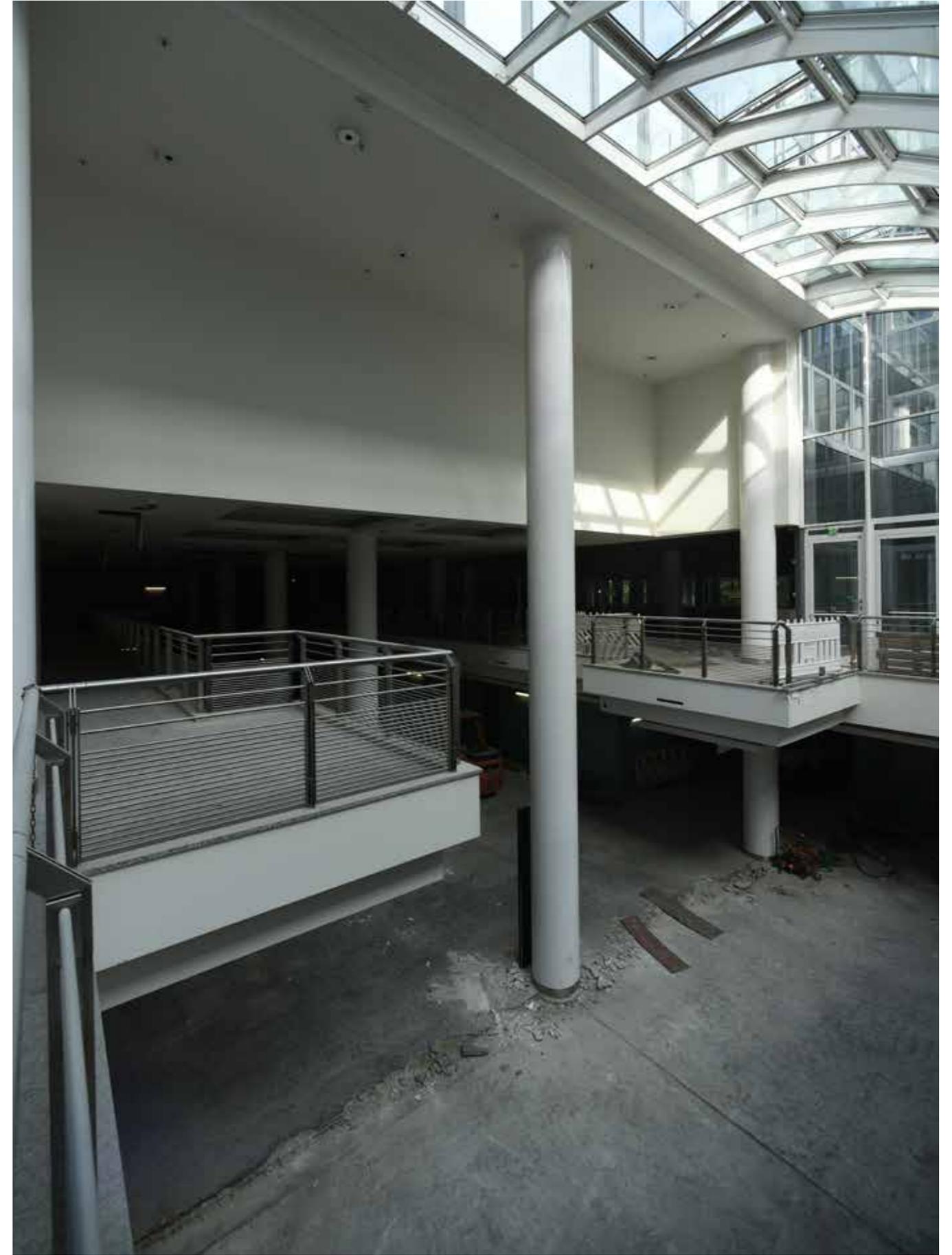
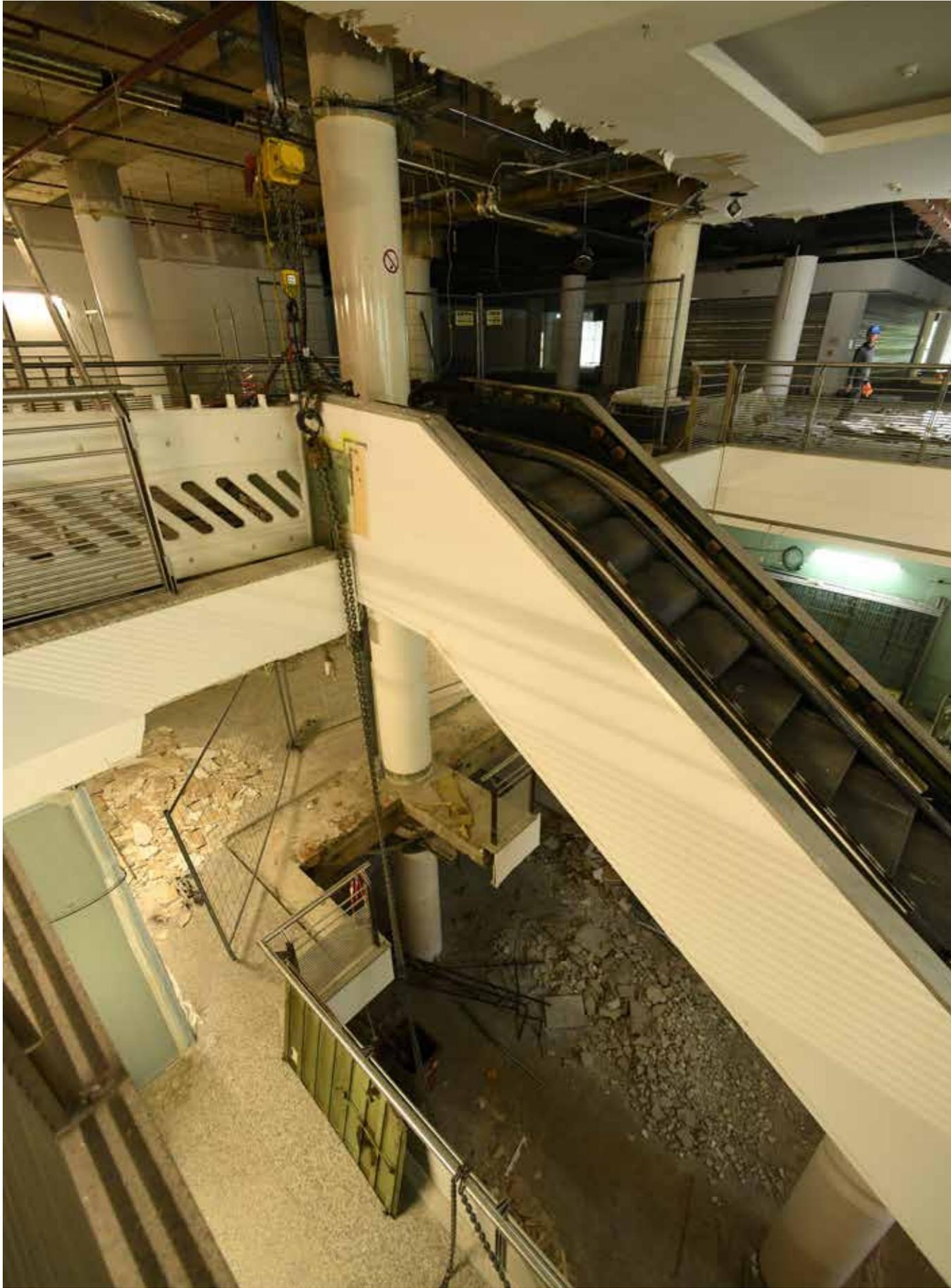


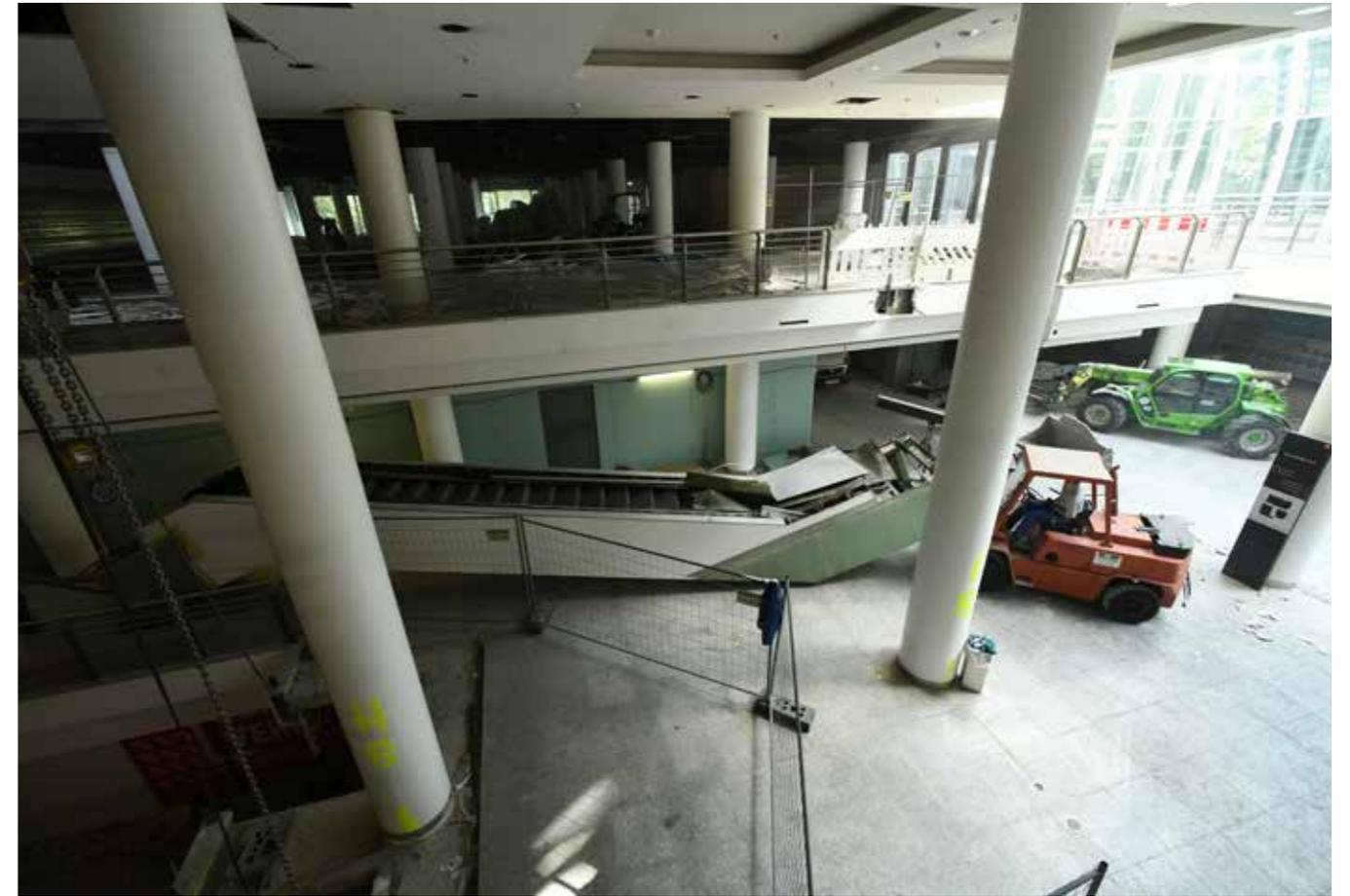
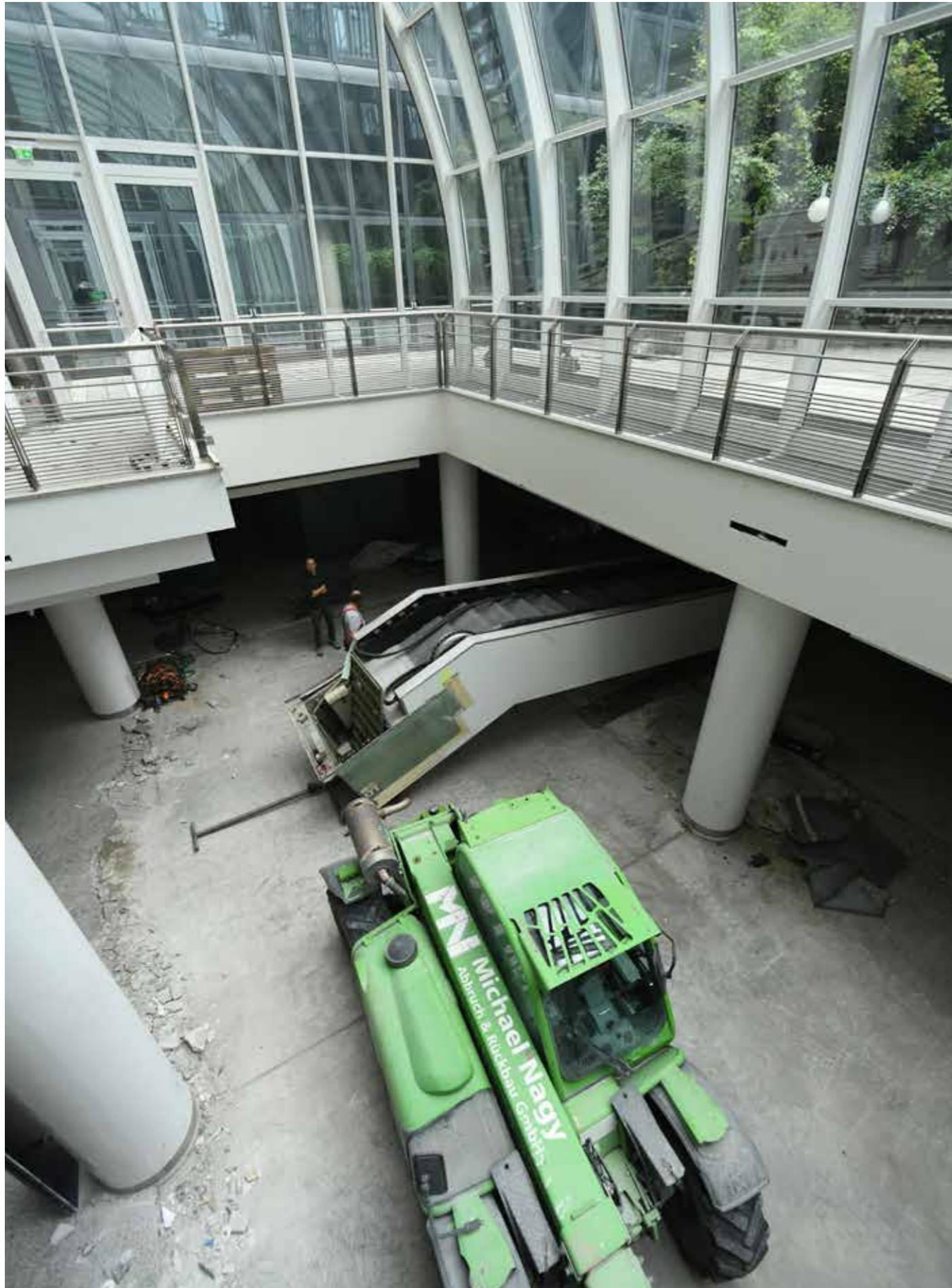


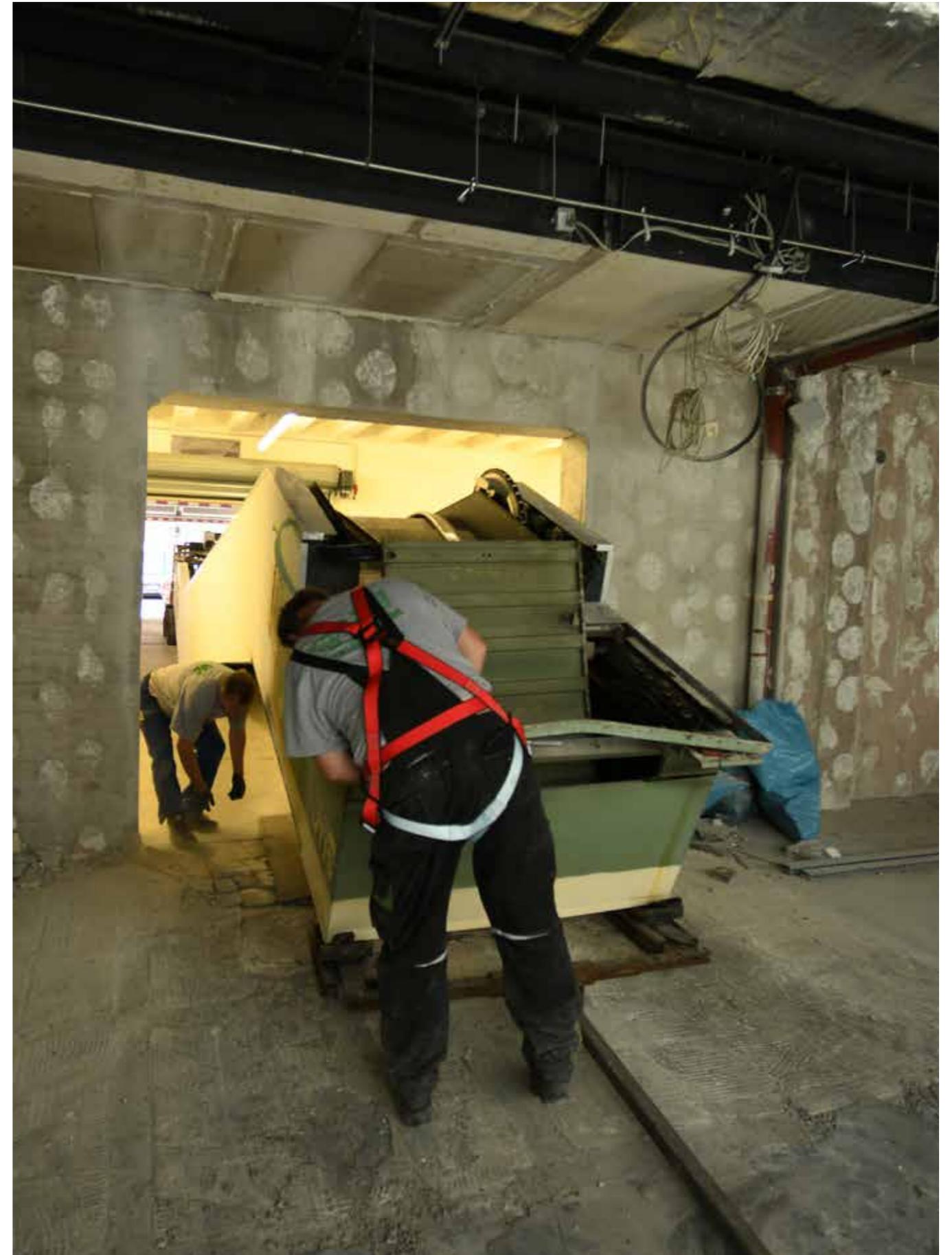
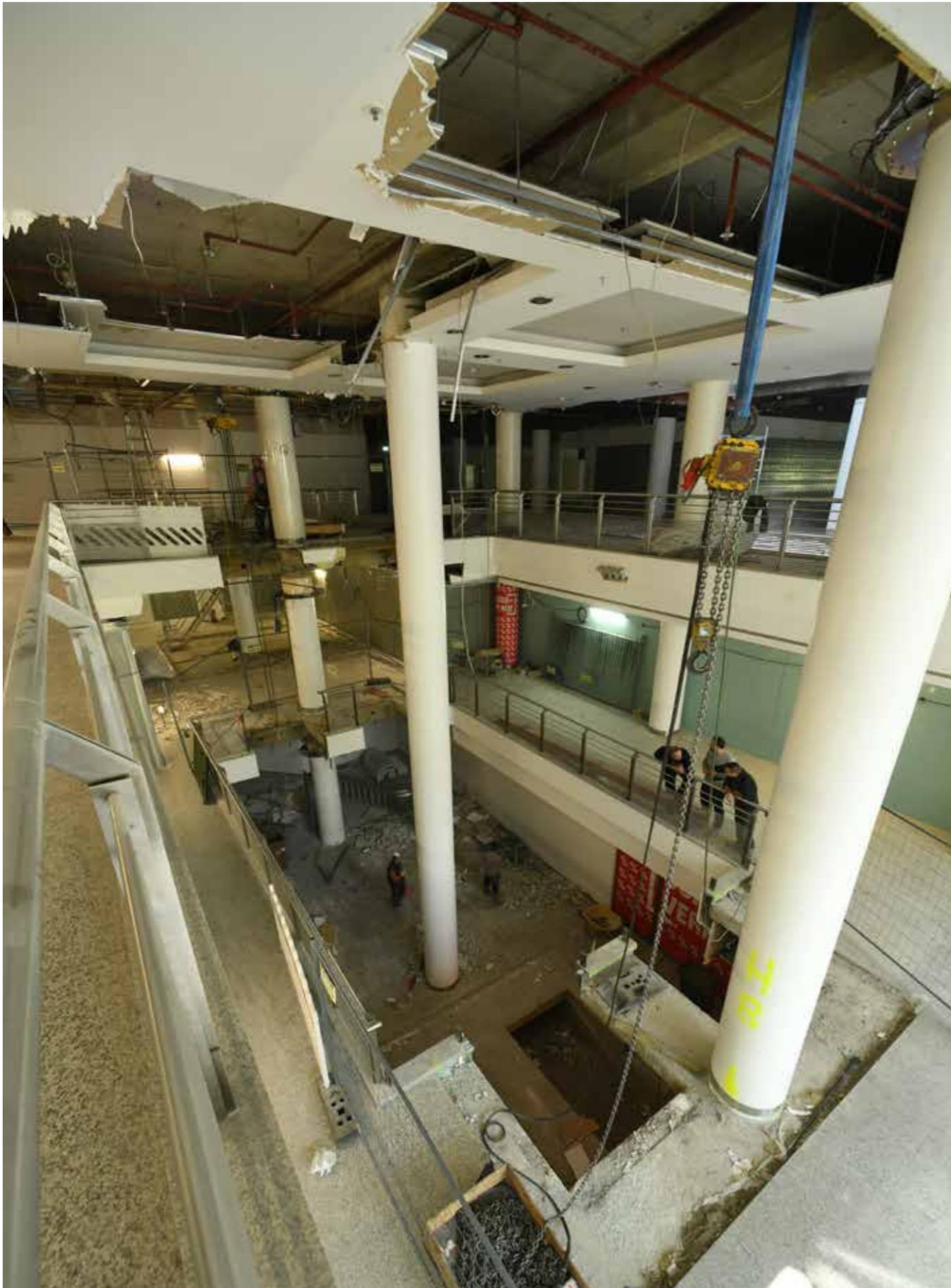
ABBRUCH

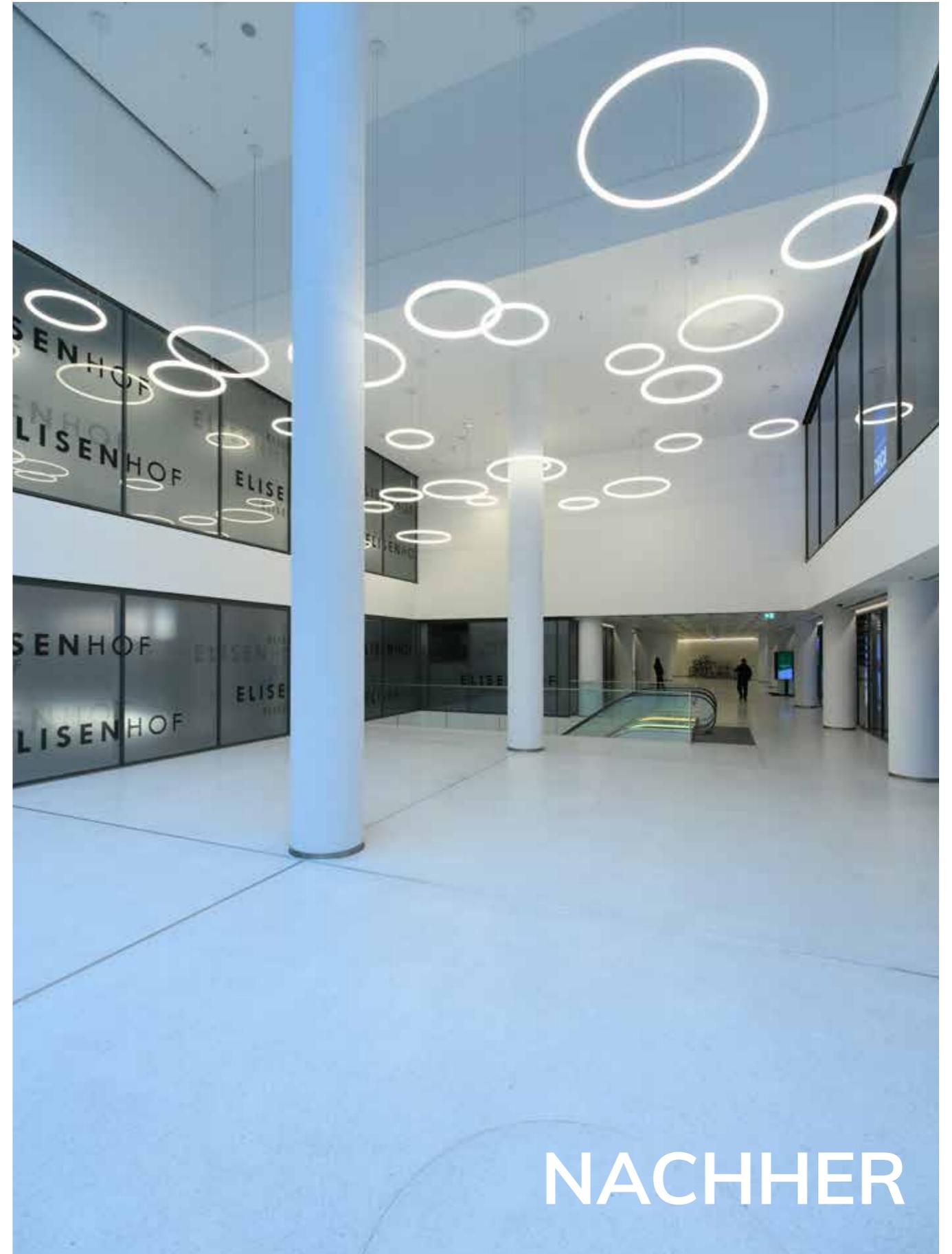
September 2019–Januar 2020





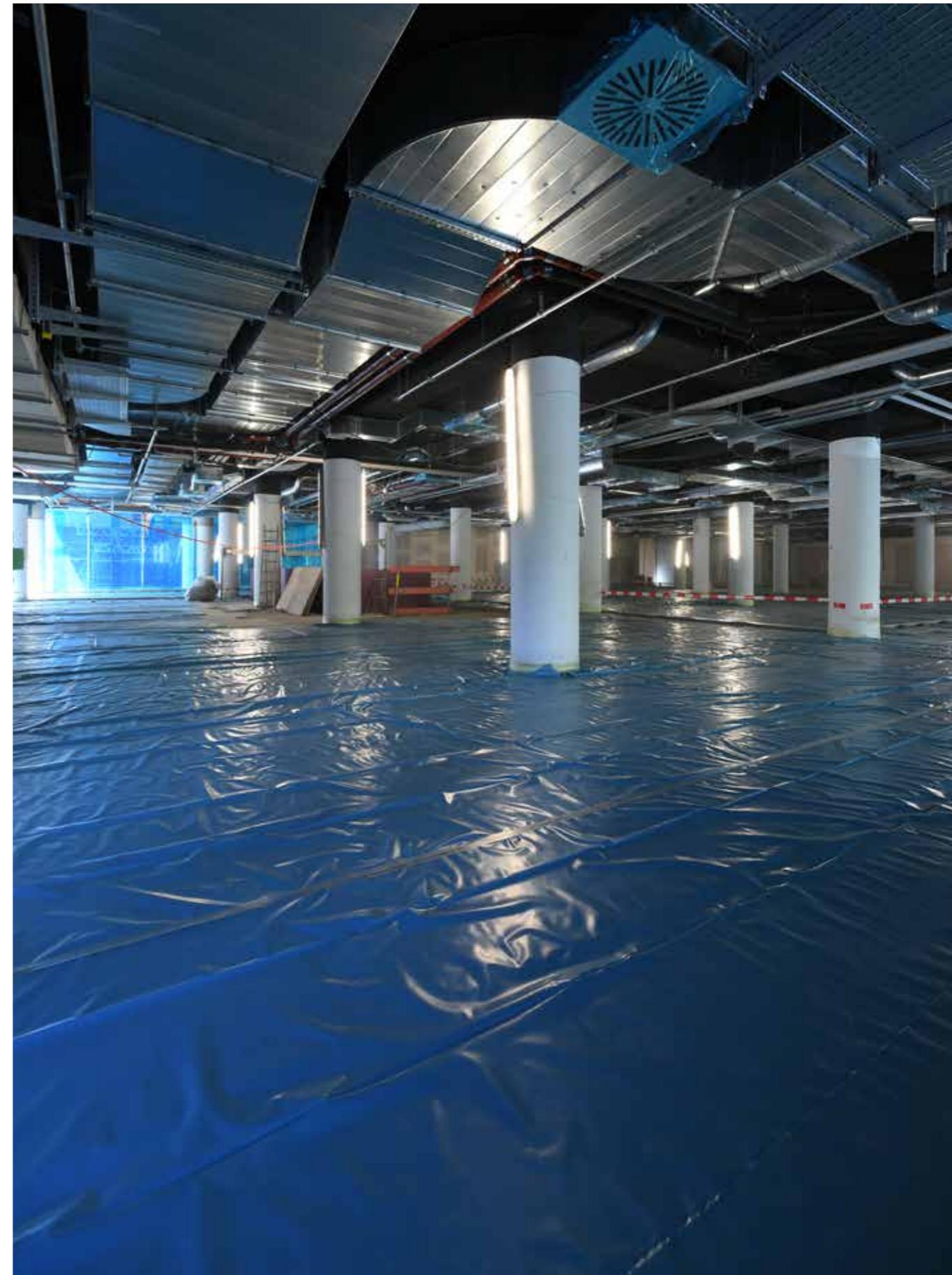
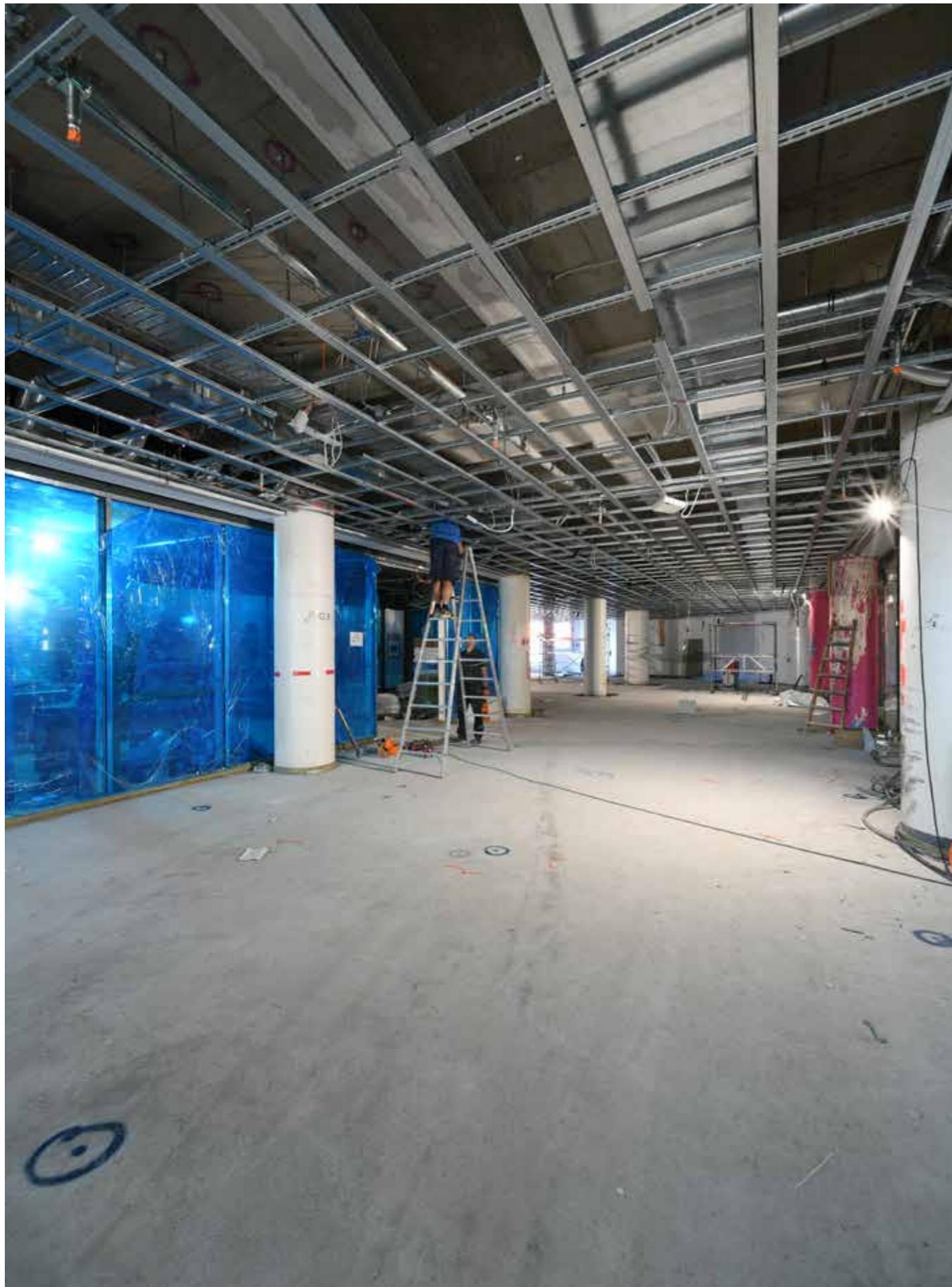


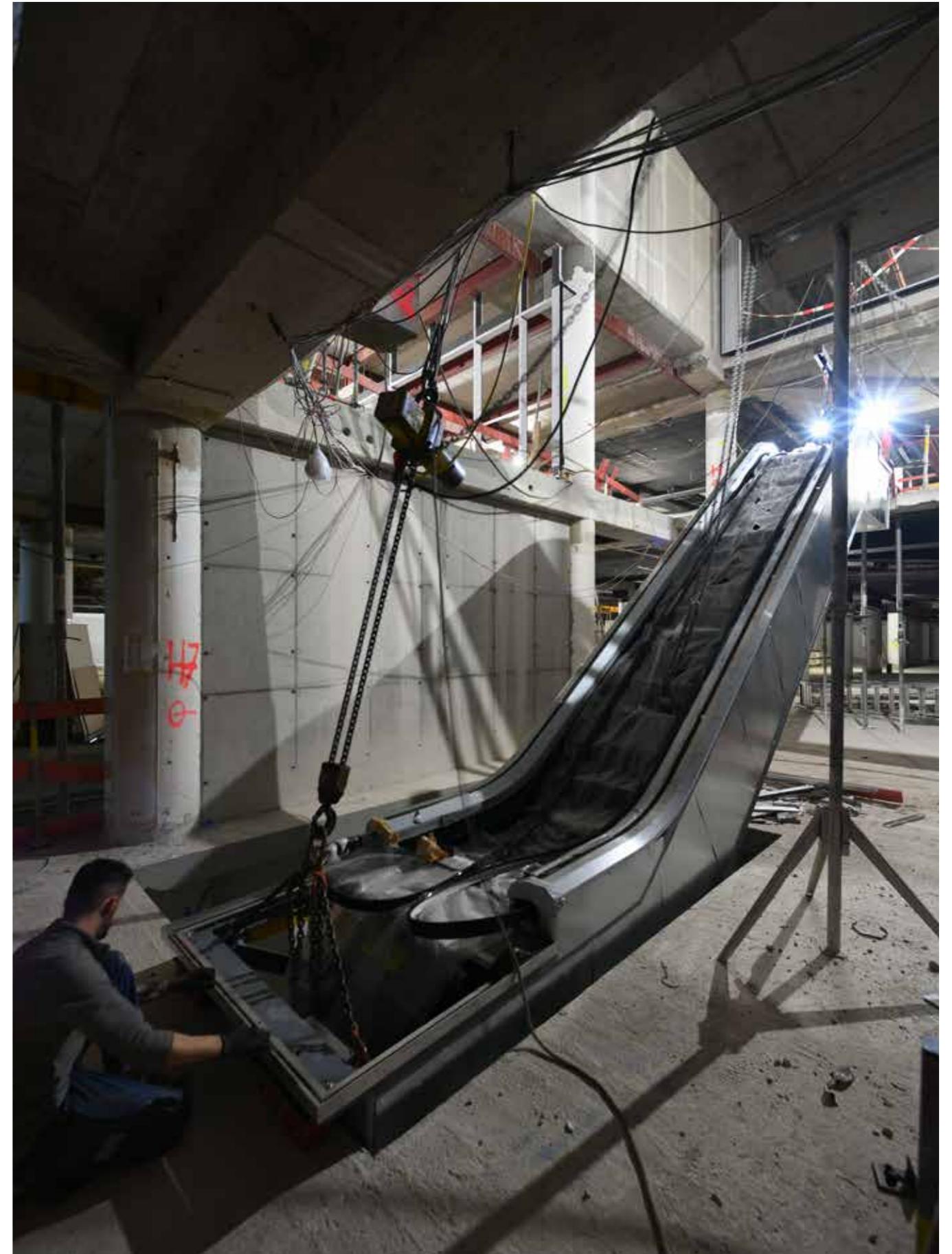
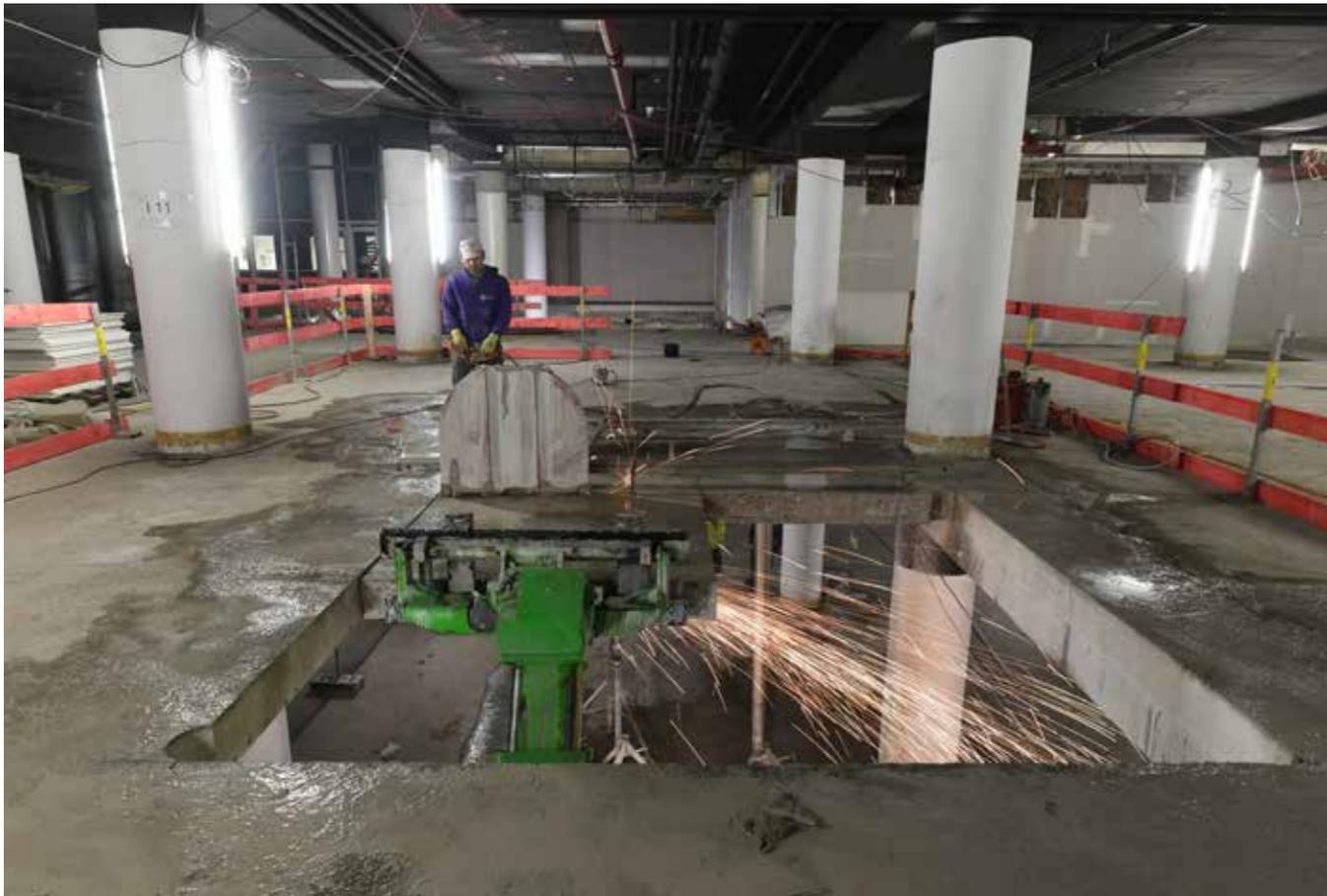
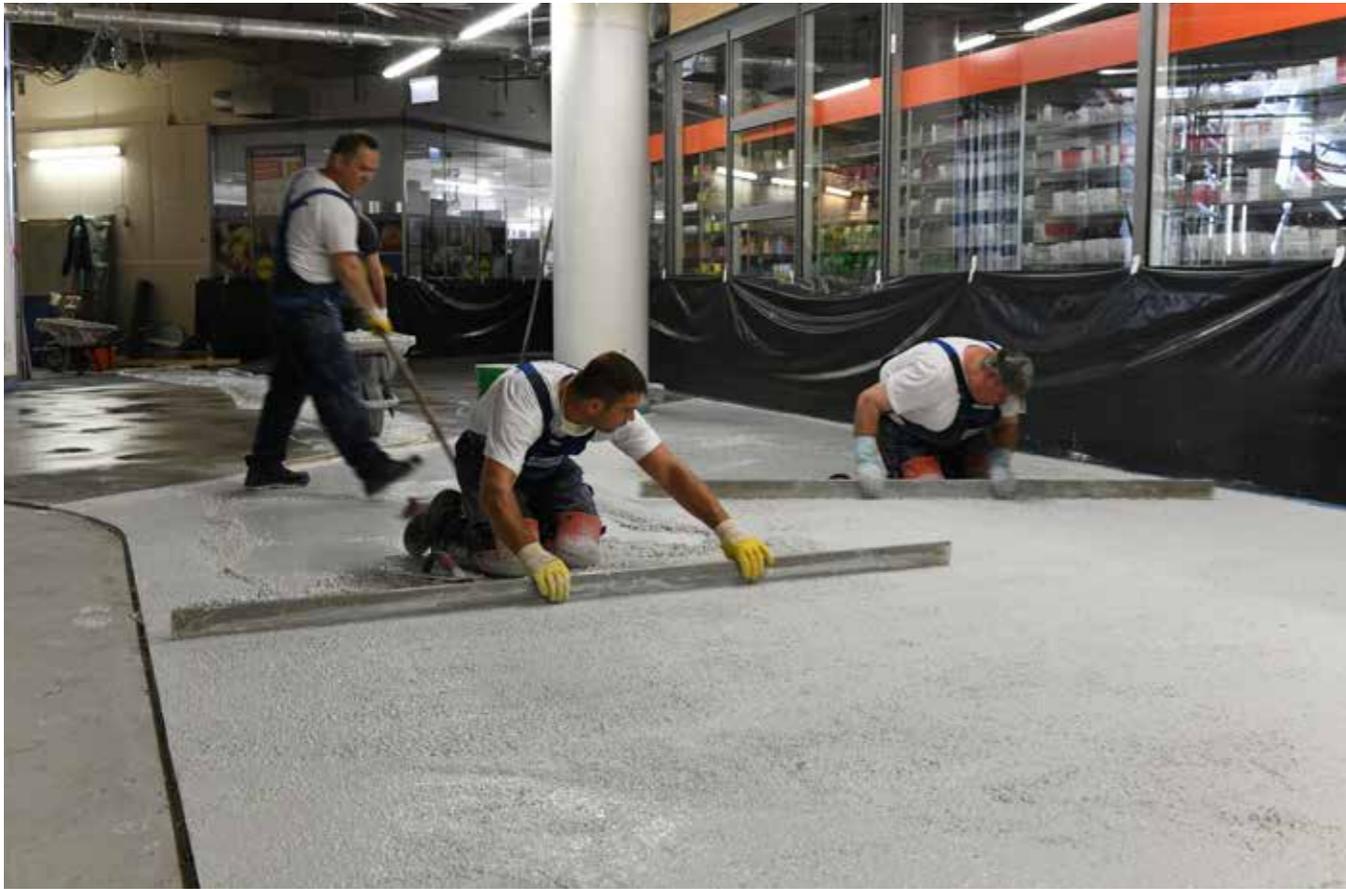


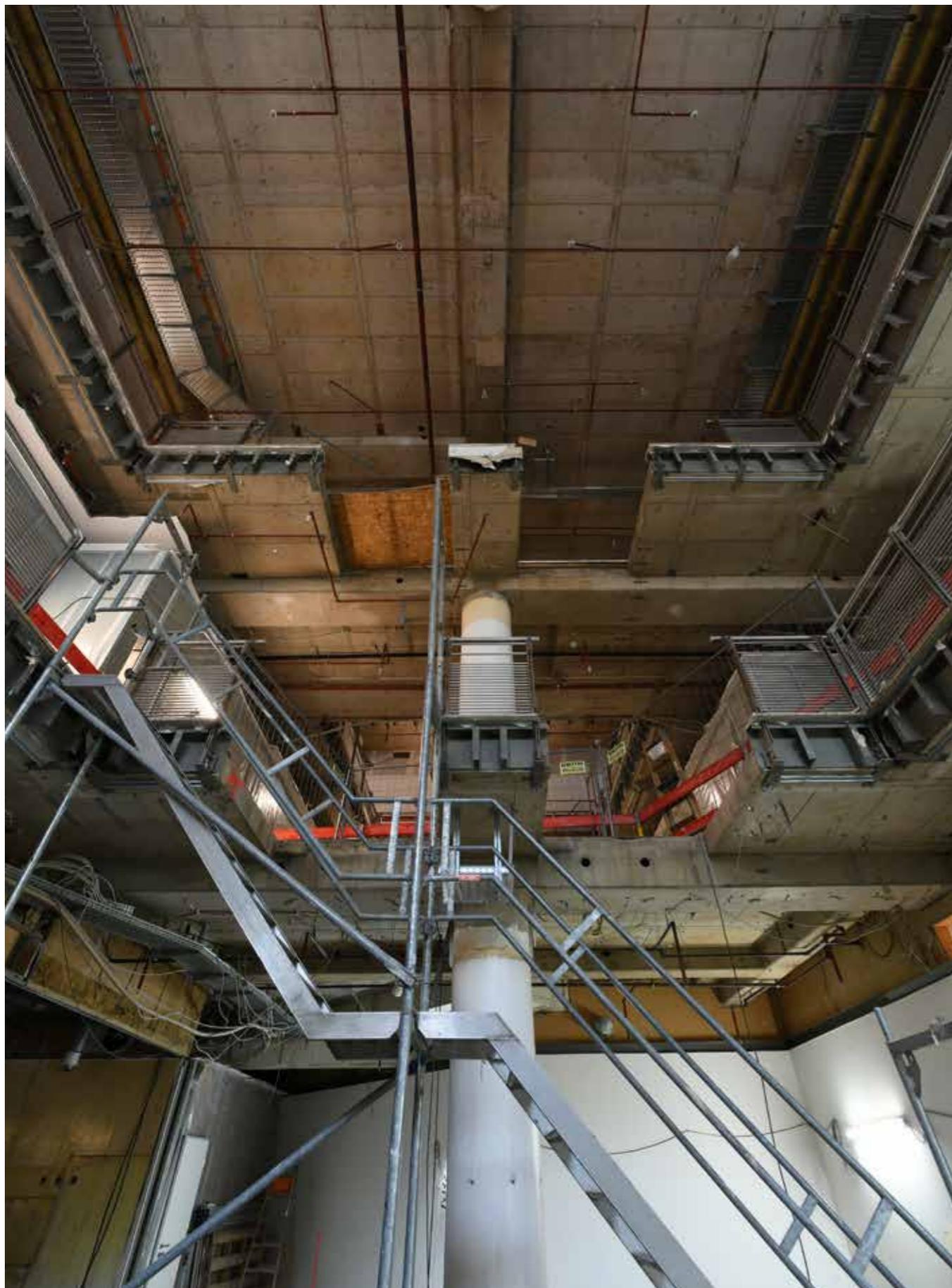


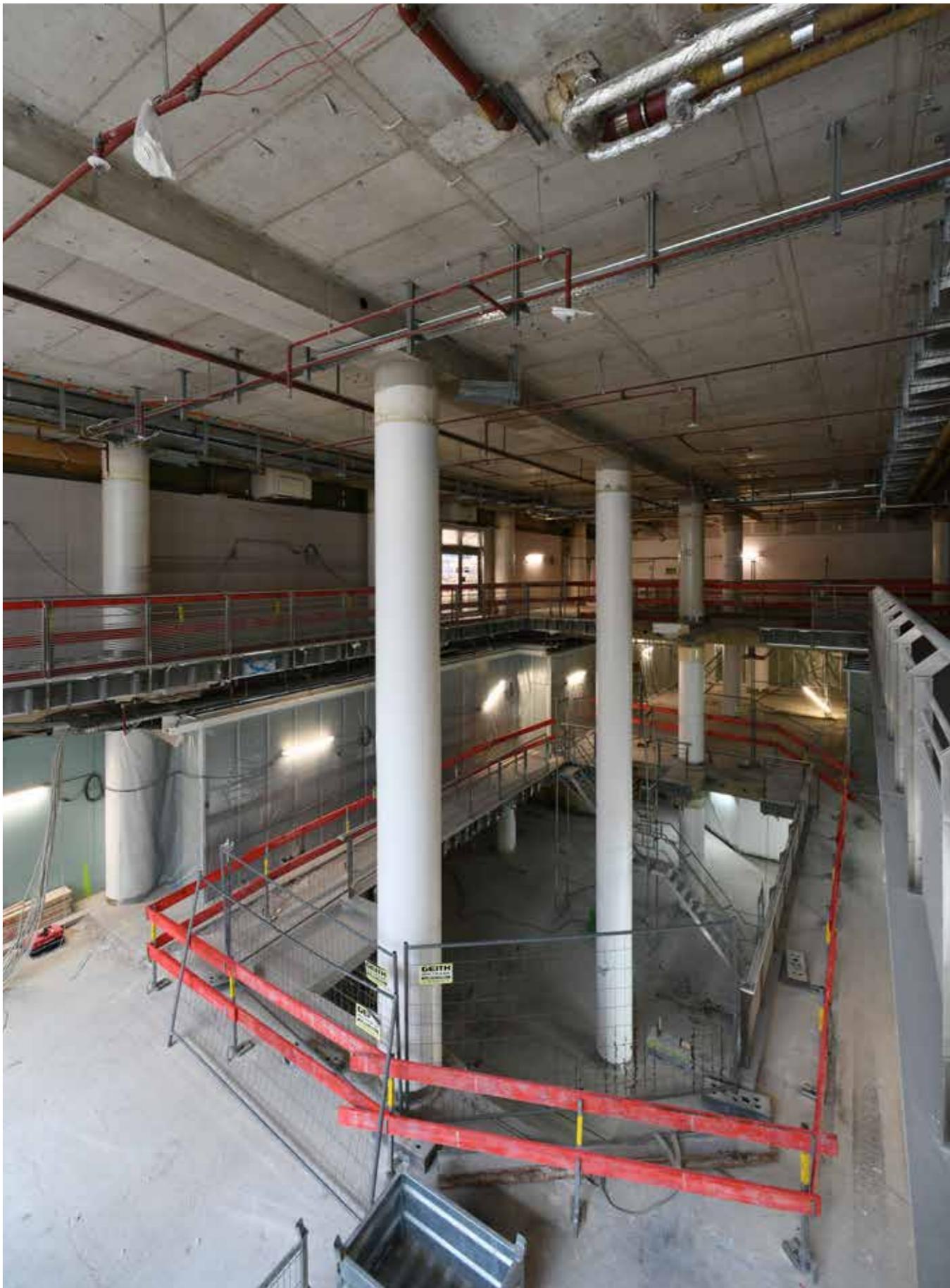


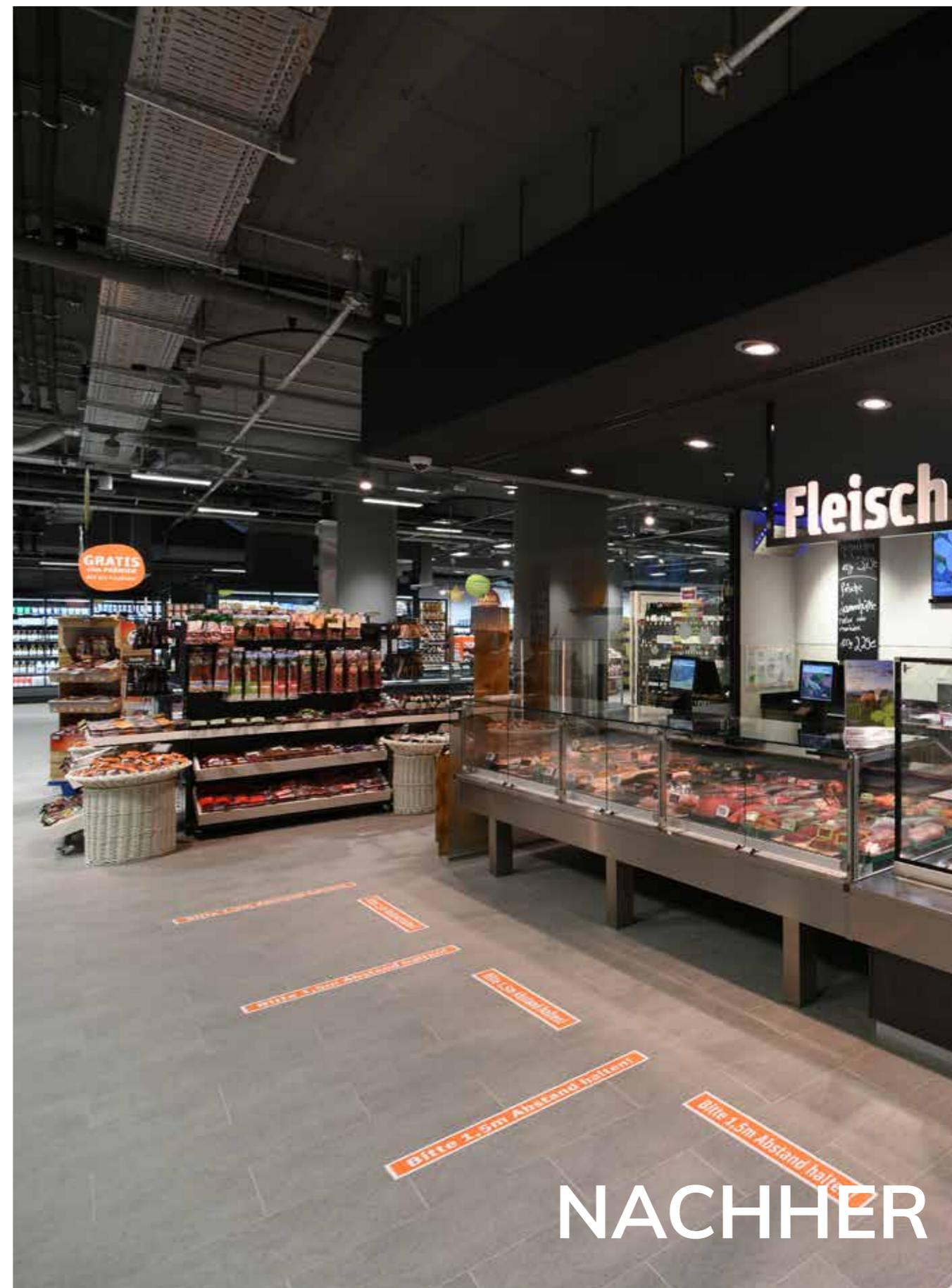
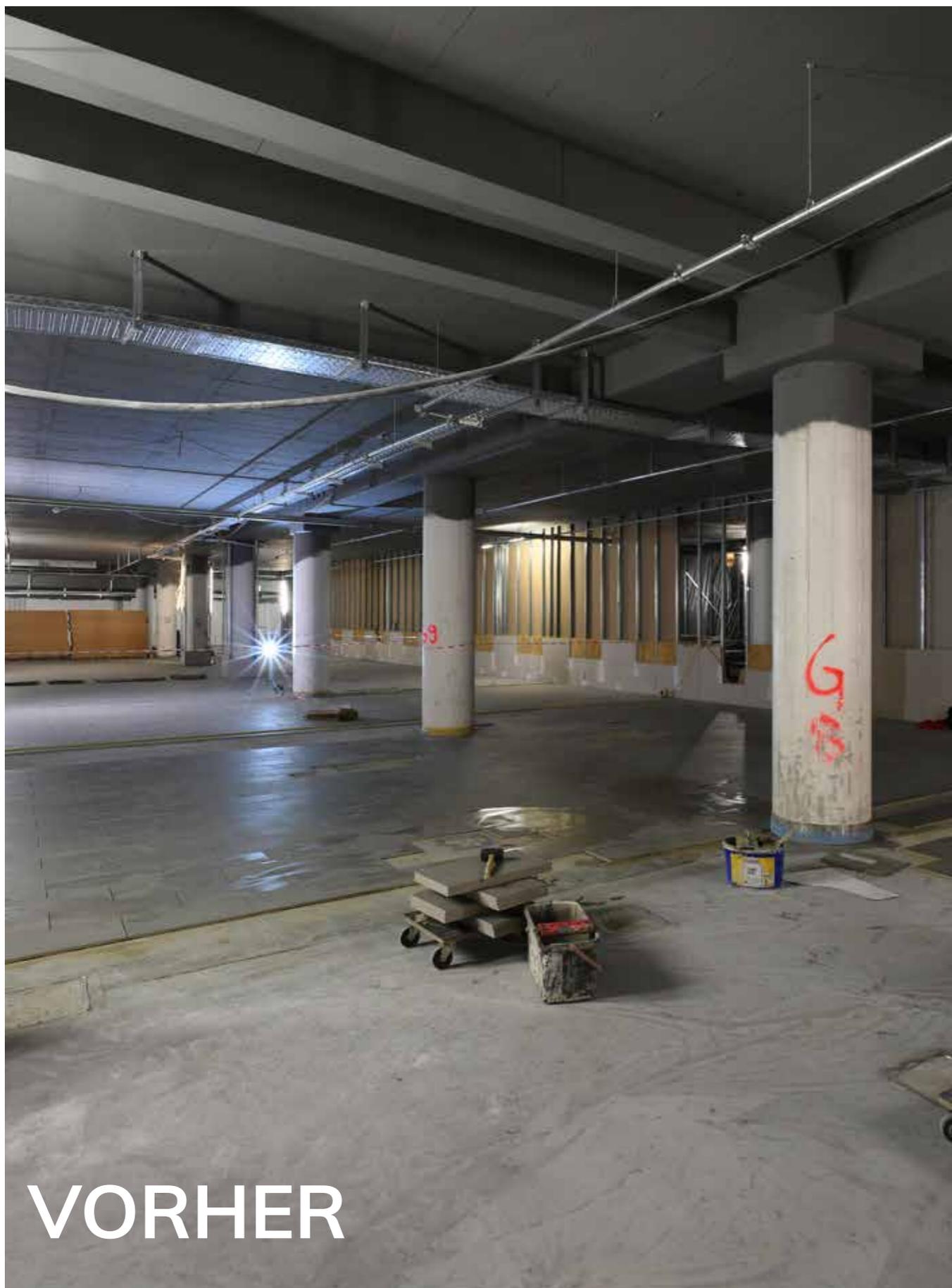
ROHBAU
Januar–Juni 2020













BESONDERHEITEN

Januar–Oktober 2020



BETONARBEITEN

Ca. 290 Kubikmeter = 725 Tonnen verbaut



STAHLTRÄGERBAUARBEITEN

Ca. 25.000 kg = 25 Tonnen verbaut



AUFZÜGE

2 Stück – insgesamt 5 Geschosse verbaut



ROLLTREPPEN

3 Rolltreppen – ca. 30 Laufmeter verbaut



BETONABBRUCHARBEITEN

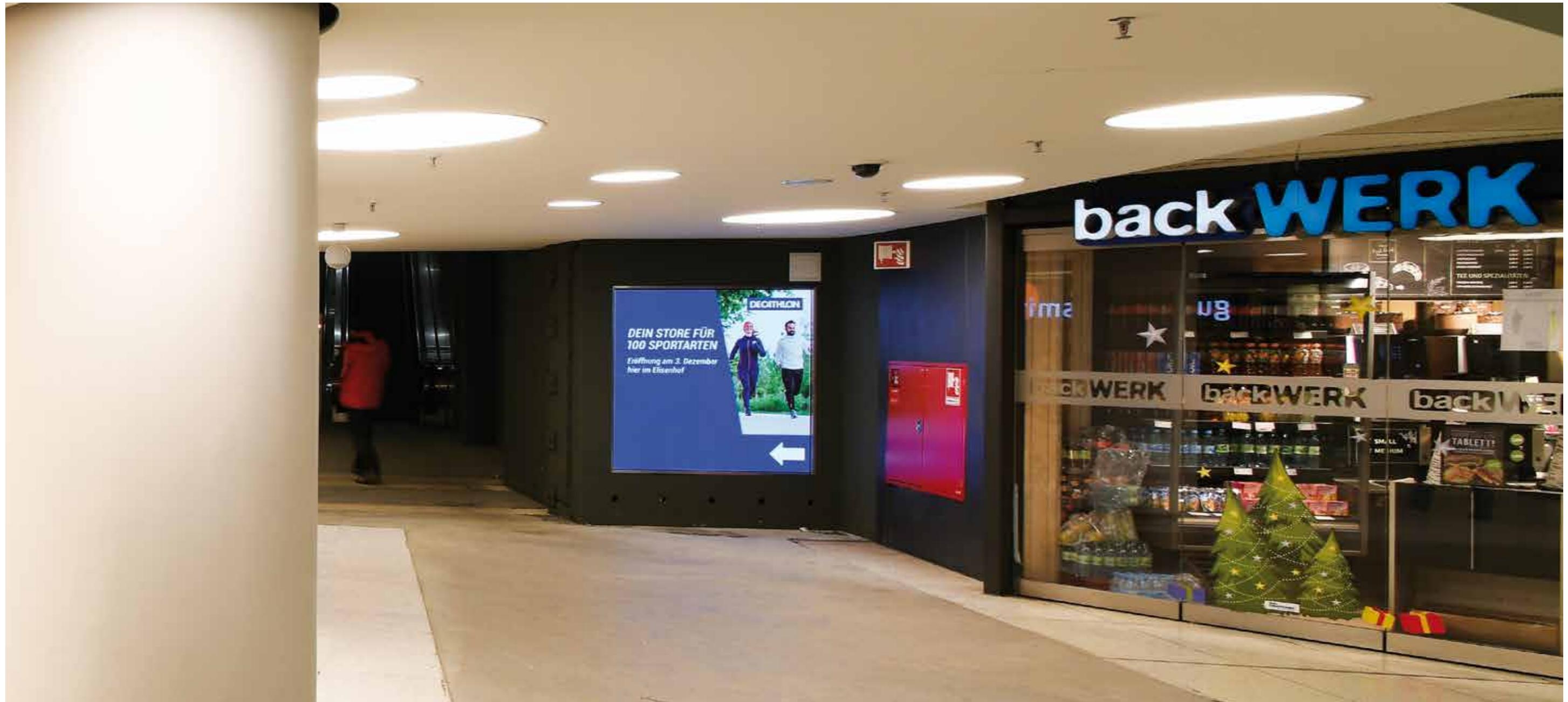
Ca. 100 Kubikmeter = 250 Tonnen verbaut



ESTRICH (SCHNELLZEMENTESTRICH)

Ca. 5.800 qm verbaut





LED-VIDEOWALLS IM SPERRENGESCHOSS/ DB-EXIT

Den Auftakt der neuen Mallpassage im 1. Untergeschoss bildet der Vorplatz vor Tegut.

Dieser wurde bewusst hell und lichtgeflutet ausgebildet, um sich in den Tiefen des Sperrengeschosses des Münchner Hauptbahnhofes bemerkbar zu machen.

Neben der asymmetrischen, verspielten Installation von großen runden Einbauleuchten und dem hellen Natursteinbelag bilden zwei hinter einer vitrinartigen Glasfassade installierten LED-Videowalls ein besonderes Highlight. Die LED-Videowalls bestehen aus einer kleinen

1,50 x 1,50 m und einer grossen 3,5 x 2,0 m Videowall, die in erster Linie die Passanten des Hauptbahnhofes und potenzielle Kunden des Elisenhofes über die ansässigen Mieter wie zum Beispiel Decathlon, Tegut informieren soll. Durch die helle Umgebung werden die gezeigten Inhalte auf den Videowalls leicht gespiegelt, so dass besondere Lichtszenarien auf den Oberflächen von Boden und Decke entstehen und den Zugang zu der neuen Mallpassage im 1. Untergeschoss highlighten.



SHOP-FASSADEN

Bei den Shop-Fassaden fiel die Entscheidung auf eine zeltgraue Pfosten-Riegelfassade, da die Farbgebung die moderne Innenarchitektur unterstreicht und die räumliche Wahrnehmung in der Breitenwirkung in Bezug auf die hellen Oberflächen von Boden und Decken optimiert.

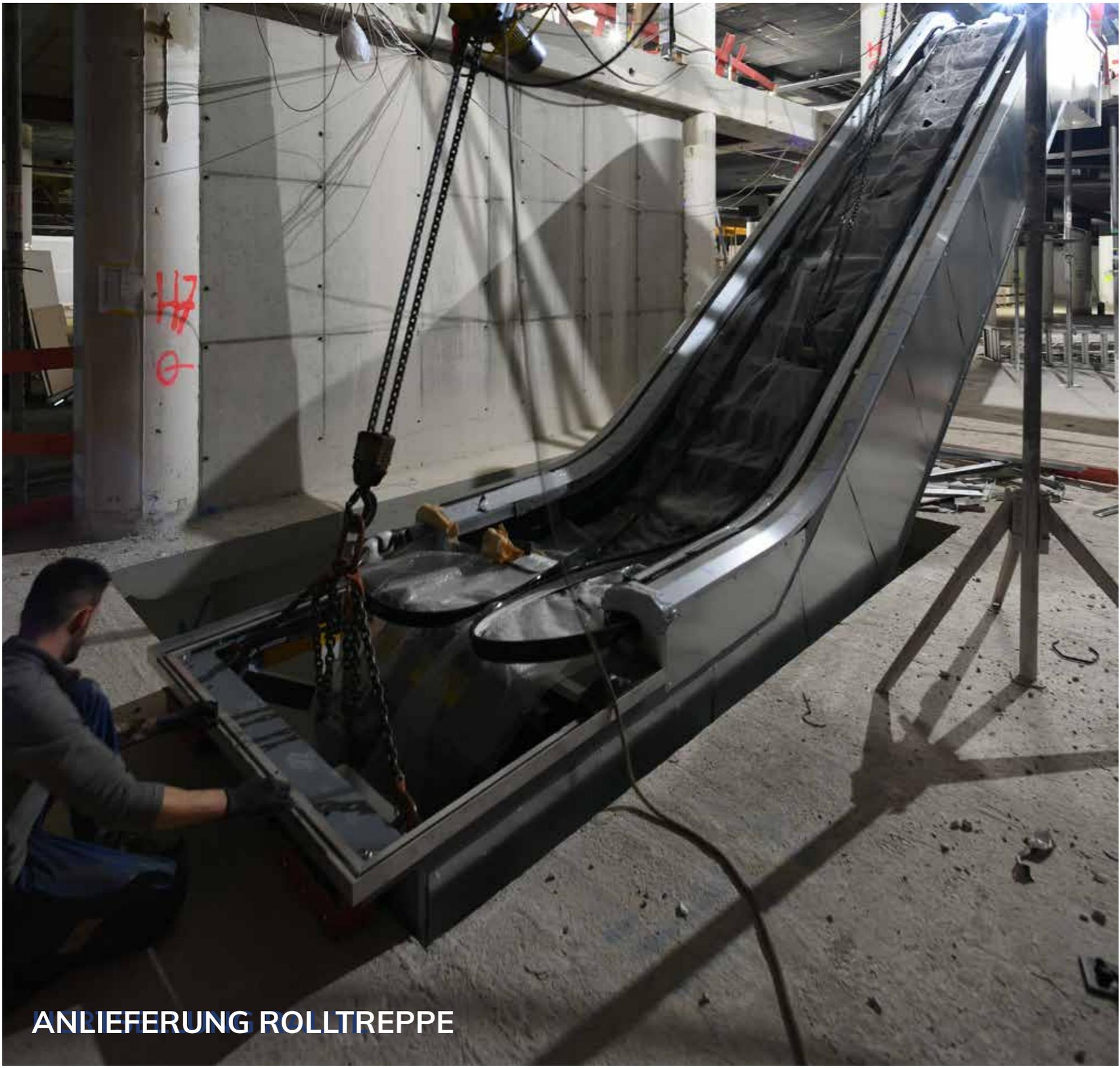


CA. 350 LAUFMETER INSGESAMT



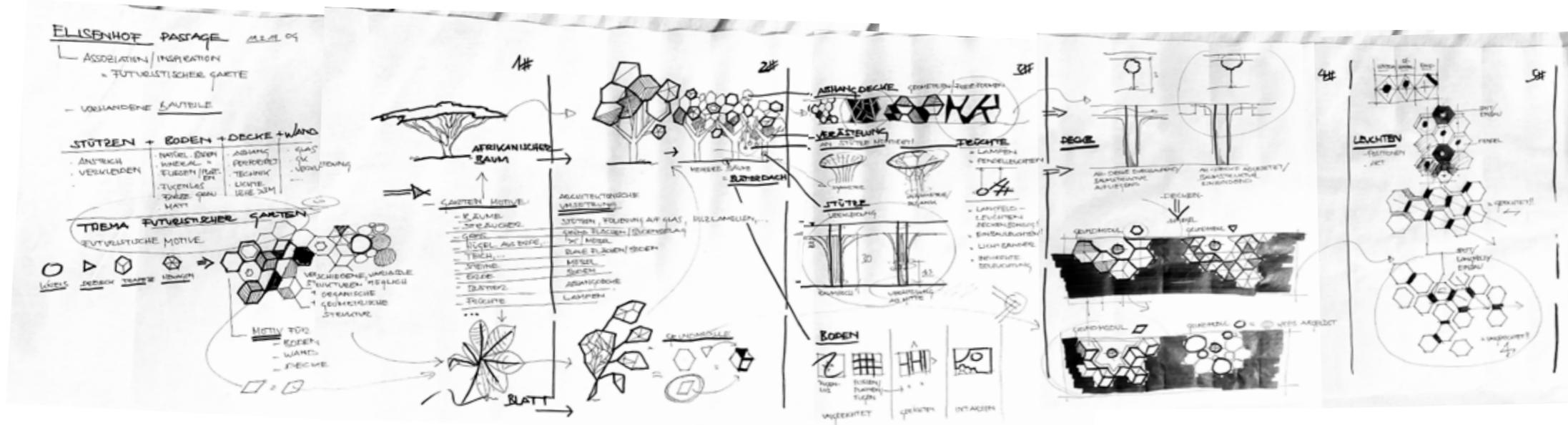
ANLIEFERUNG SHOP-FASSADE





ANLIEFERUNG ROLLTREPPE





CA.
1.100 QM
BZW. CA.
4.000 RAUTEN
VERBAUT



RAUTENDECKE

Das Deckendesign war einer der Schwerpunkte im Planungsprozess.

Der Bauherr hatte die Vision von einer markanten und einzigartigen Deckenstruktur mit Wiedererkennungswert in der Verbindung mit Stilelementen aus dem botanischen Garten. Als Inspiration diente der neben dem Elisenhof liegende botanische Garten München. Das Leitbild einer modernen Abstraktion eines Gartens mit Bäumen wurde zum zentralen Gestaltungsthema.

Nach mehreren Gestaltungsvarianten entschied man sich für die Anordnung von Hexagonen bzw. Sechsecken, welche in je drei Rauten aufgeteilt wurden. Die Rauten stehen sinnbildlich für abstrakte Blätter und bedienen sich zudem formal aus dem Staatswappen von Bayern, dem weiss-blauen Herzschild.

Entstehen sollte eine Art Blätterdach in einem immer wiederkehrenden Raster aus Rauten. Diese Anordnung ermöglichte zudem, die haustechnischen Einbauten, wie Einbauleuchten, Lautsprecher, Rauchmelder und Sprinkler exakt auf die Rauten zu planen und zu koordinieren.

In enger Zusammenarbeit mit der Firma Baierl + Demmelhuber wurden in der Folge die Details für die Rauten und deren Befestigung an der Decke entwickelt. Demnach wurden Rauten mit einem Abstand von 1 cm von der eigentlichen Decke abgehängt und unsichtbar befestigt.

Daraus resultierten ca. 50 cm lange, ca. 35 cm breite und ca. 7 cm hohe Rauten aus einem handgebogenen, 0,6 mm starken und nachträglich weiss-pulverbeschichteten Stahlblech.

Die Rauten wurden auf Grundlage eines genauen Aufmaßes und einer Schablone einzeln an der Decke befestigt.

So entstand eine einzigartige Deckengestaltung, die es in dieser Form in keinem anderen Objekt gibt und ein Unikat darstellt.

Die Rauten verleihen den Passagen im 1. Untergeschoss und Erdgeschoss ein besonderes Raumgefühl und lassen durch den leichten Seidenglanz der Metalloberfläche und der Formsprache interessante Spiegelungen und Schattenspiele an der Decke entstehen. Je nach Licht und Perspektive entstehen verschiedene optische Muster, die heute schon diverse Fotografen in den Elisenhof locken.



HERSTELLUNG RAUTE





TERRAZZO MALLPASSAGEN

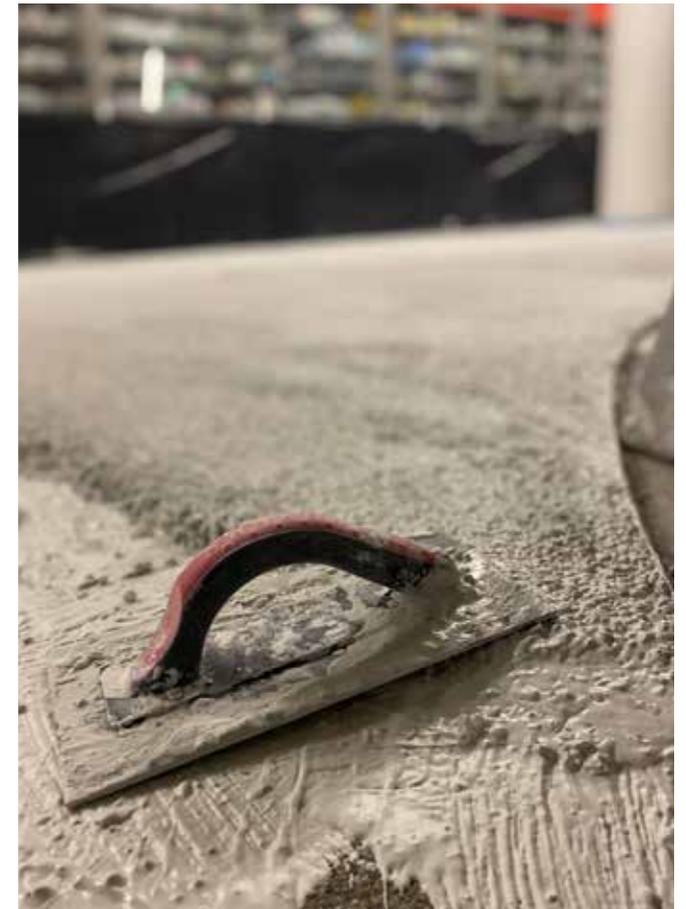
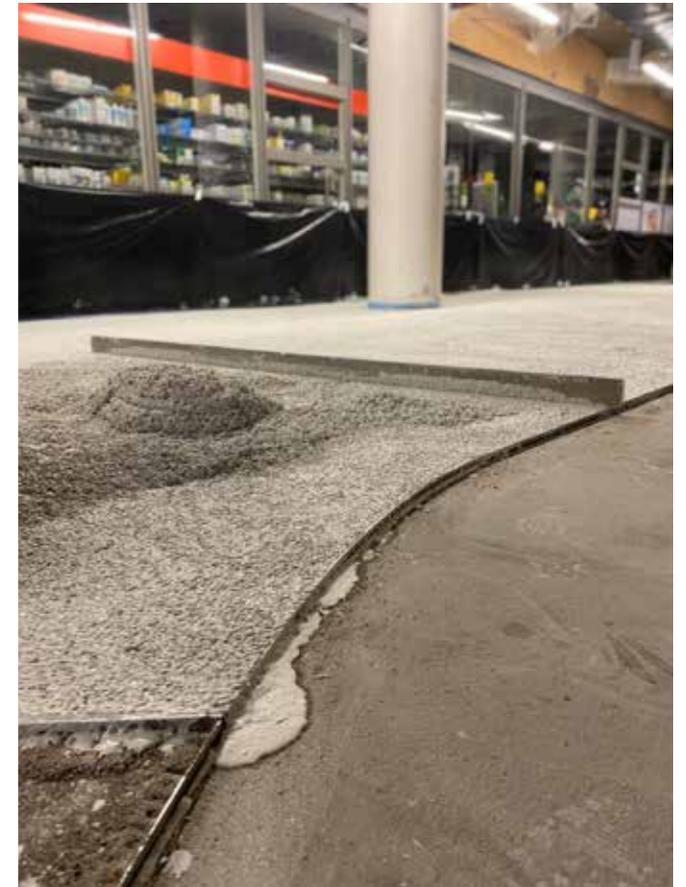
CA. 1.150 QM VERBAUT

Terrazzo ist die Bezeichnung für einen bereits seit der Antike bekannten Bodenbelag. Farblich ausgewählte Zuschlagstoffe werden mit Wasser, Pigmenten und Bindemitteln wie Kalk und Zement vermischt und wie ein Estrich auf den Unterboden aufgetragen. Nach dem Aushärten wird der Mörtel geschliffen, poliert und imprägniert, um eine robuste und langlebige Oberfläche zu erzielen.

Im Elisenhof hatte man sich für einen ca. 2 cm dicken hellen Terrazzo aus Carrara-Marmor-Zuschlägen aus Italien und einem hellgrau-pigmentierten Bindemittel der Firma Pupeter entschieden. Der Boden ist pflegeleicht und beständig gegen äussere Einflüsse. Zudem wurde er nahezu fugenlos verlegt und erzeugt ein homogenes und harmonisches Erscheinungsbild. Es wurde sich bewusst für einen hellen und homogenen Boden entschieden, um die geringe Deckenhöhe von 3 m in den Mallpassagen zu kompensieren und den Raum optisch zu weiten. Durch den lebendigen Charakter der Decke war es umso wichtiger, den Boden zu beruhigen und diesem eine gleichförmige Wirkung zu verleihen.



TERRAZZO MALLPASSAGEN HERSTELLUNG





CA.
3.300 QM
VERBAUT

DESIGNBETON

Der Mieter Decathlon entschied sich in seinem 2-geschossigen Verkaufsraum für einen eher industriellen Look.

Hinsichtlich dessen hatte das Innenraumkonzept vorgesehen, dass alle Deckeninstallationen, wie Lüftungskanäle, Kabeltrassen etc. sichtbar blieben.

In der Mieterbaubeschreibung war ein homogener, mineralischer Boden ausgeschrieben.

Dieser sollte zudem eine entsprechende Tragfähigkeit und Abriebbeständigkeit aufweisen.

Entschieden wurde sich für einen ca. 8 cm dicken Designbeton-Estrich, der nahezu fugenlos verlegt wurde. Die Designbetonoberfläche wurde in mehreren Schritten behandelt. So wurde die frische Betonoberfläche maschinell flügelgeglättet, so dass die raue Oberfläche des Betons geglättet, verdichtet und somit resistenter gegen Beschädigungen gemacht wurde. Anschließend wurde die Oberfläche nochmals aufpoliert und entsprechend imprägniert. Entstanden ist ein hochwertiger Betonboden höchster Qualität und Handwerkskunst, der den Verkaufsflächen einen homogenen Charakter verlieh.

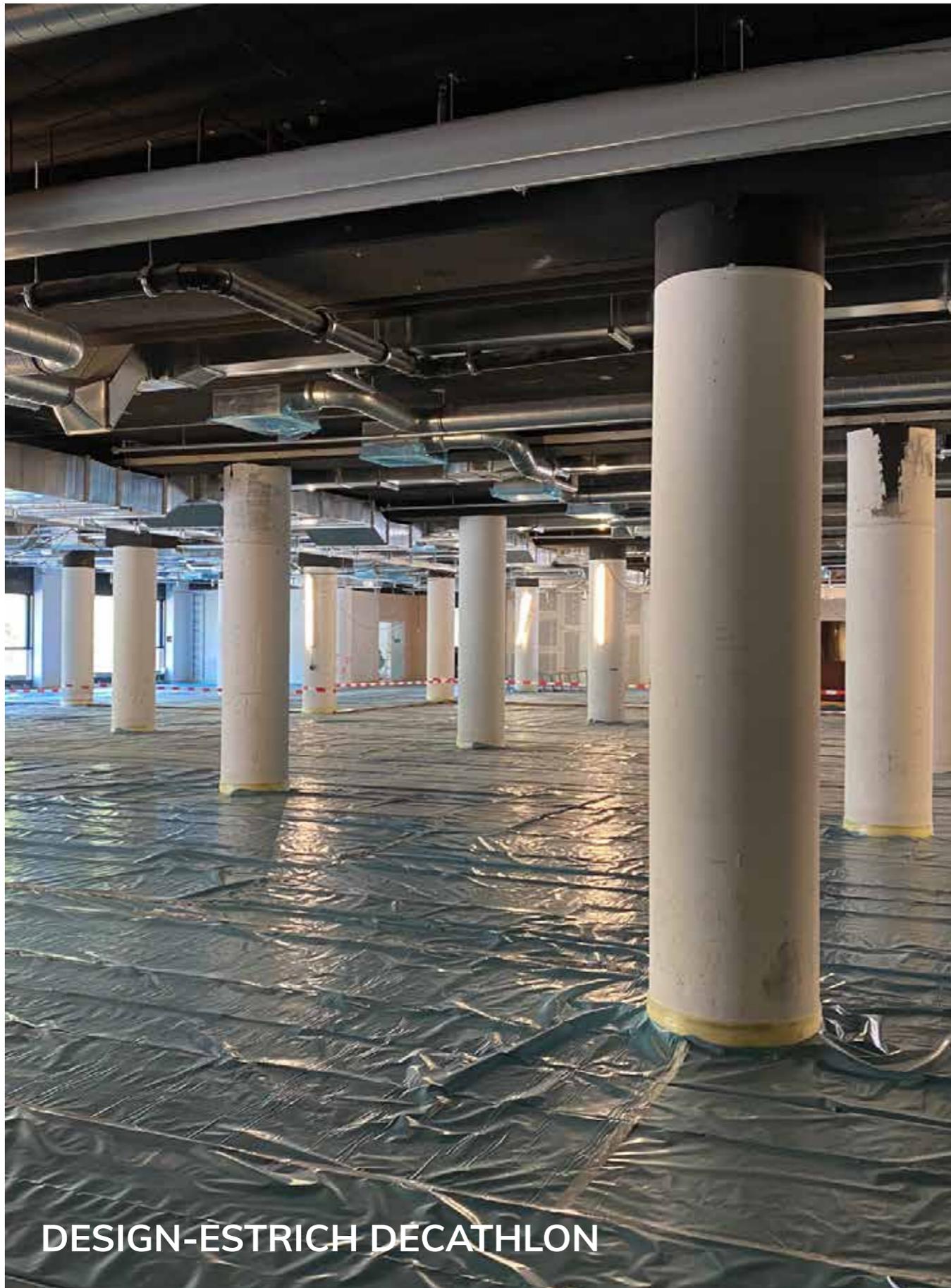


CA. 12
TONNEN STAHL
VERBAUT

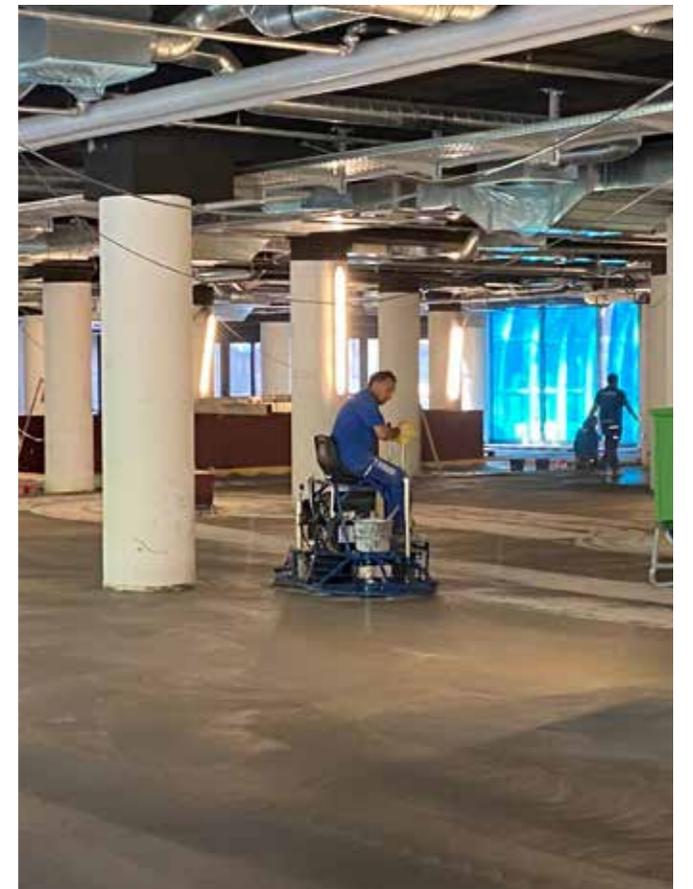
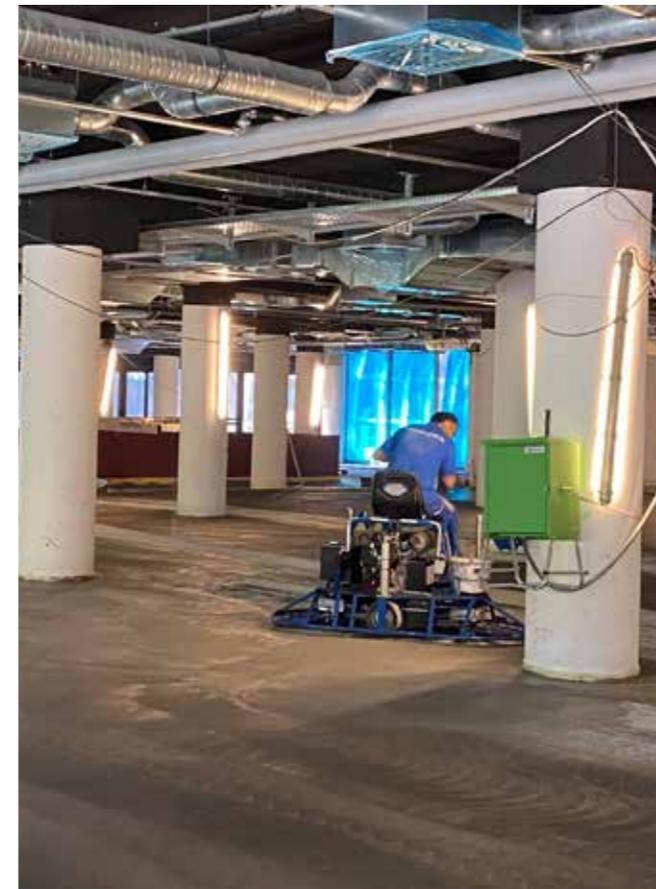
STAHLTREPPE

Ein besonderes Highlight der Mietfläche Decathlon bildet die freistehende, einläufige Stahltreppe mit Zwischenpodest. Diese erhielt eine massive Stahlbrüstung aus 15 mm starkem, weiß lackiertem Stahlblech und einen Treppenlauf aus geriffelten Alublech-Stufen.

Präzise geplante Stoßfugen der Stahlblechbrüstung zeigen eine rautenförmige Analogie zu der Rautendecke der umgebenden Mallpassage. Das Thema der weiß lackierten homogenen Stahlblechbrüstungen wurde entsprechend bei den Absturzssicherungen oberhalb der Stahltreppe und Rolltreppe im 1. Obergeschoss der Verkaufsfläche wiederverwendet.



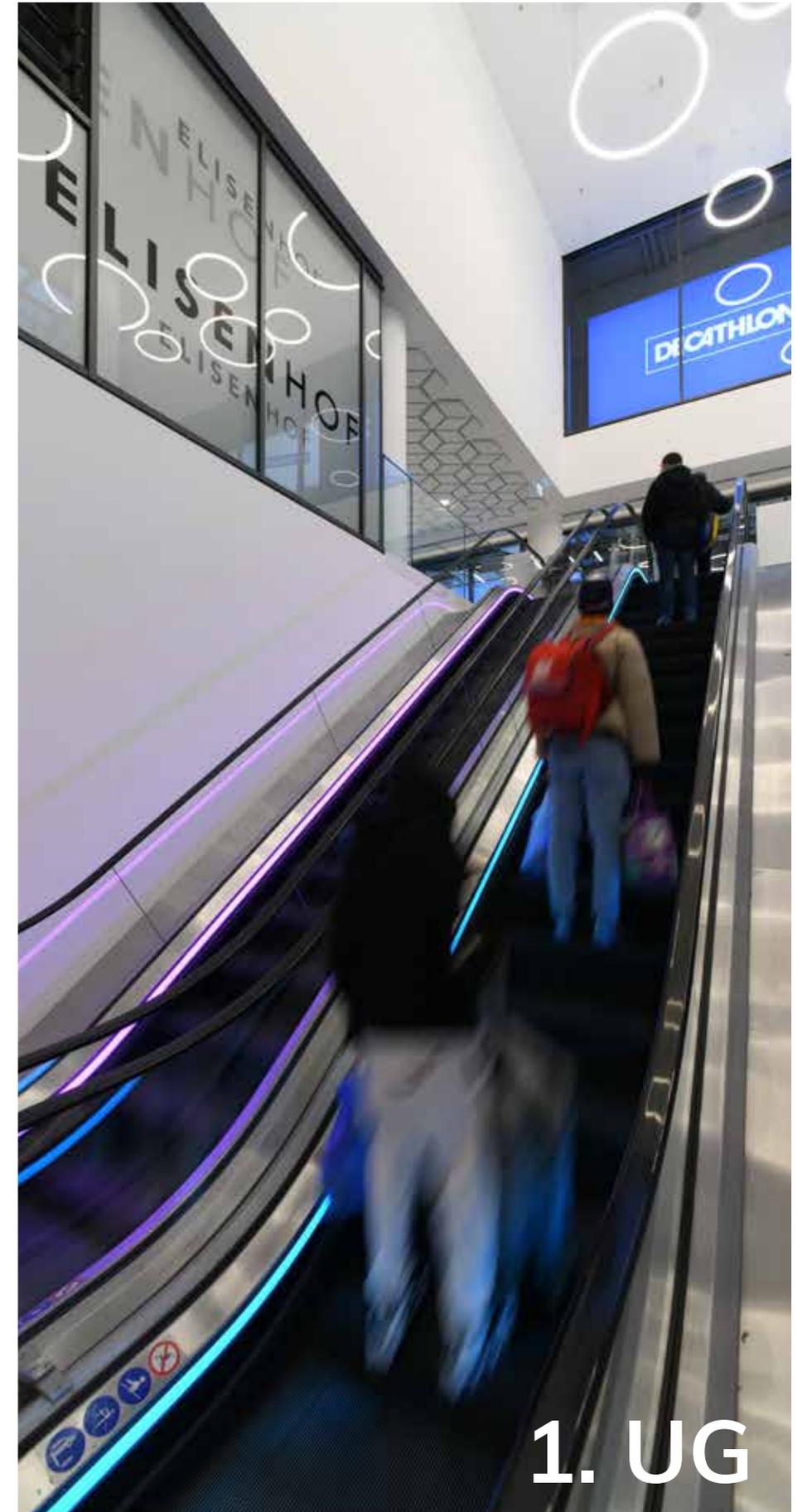
DESIGN-ESTRICH DECATHLON





MALL

Januar – Oktober 2020









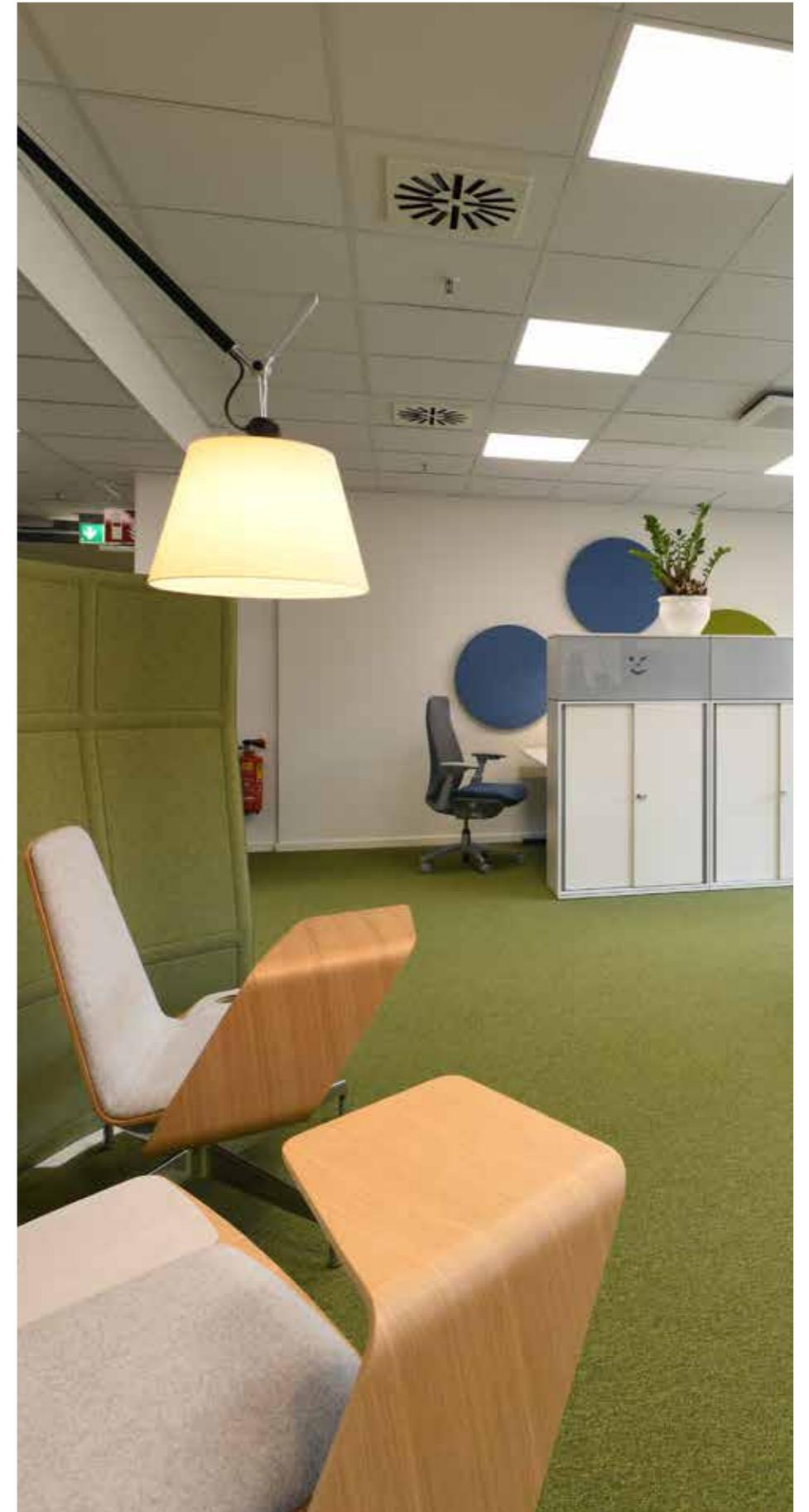
1. UG



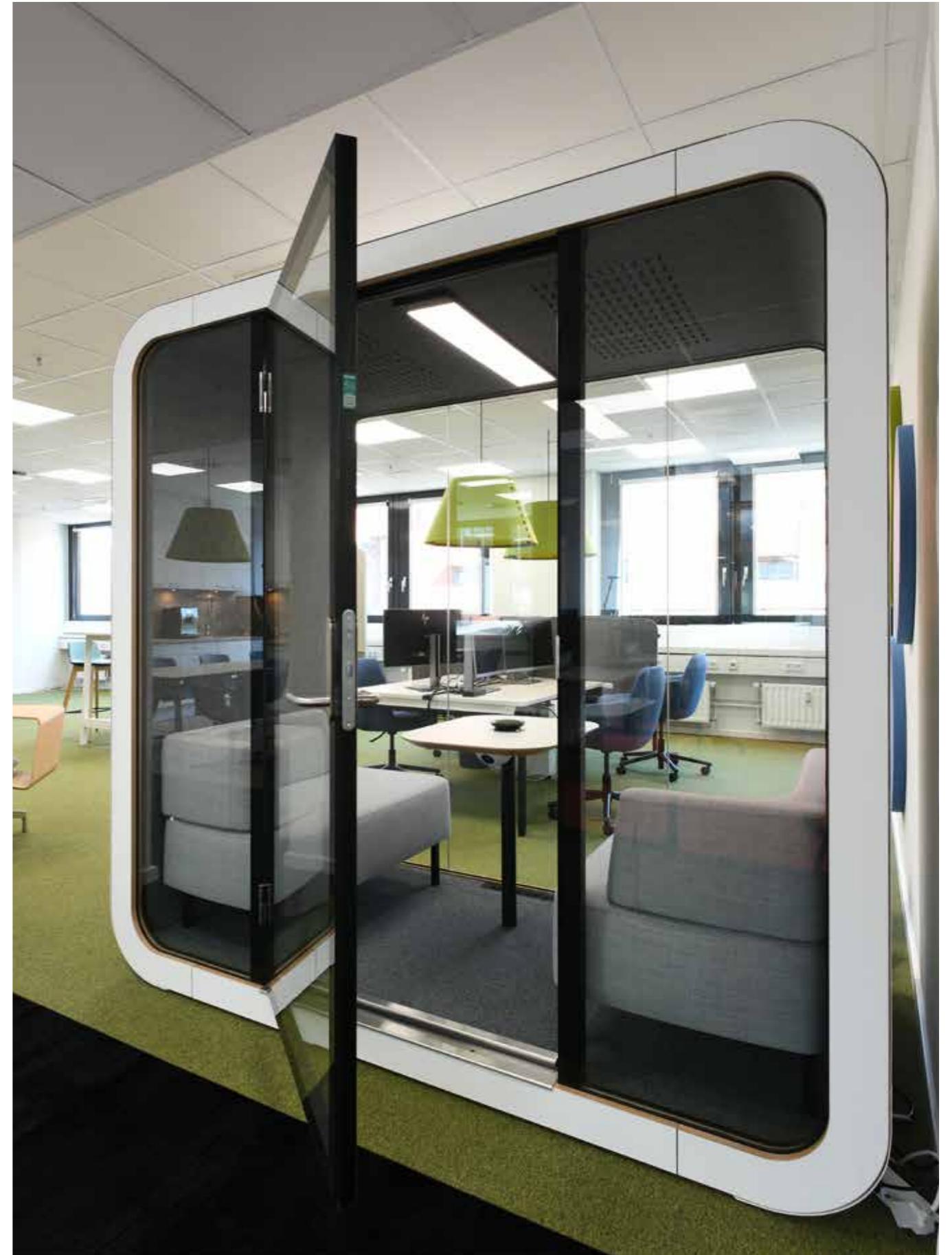


BÜROFLÄCHEN

Juni 2020









WIR BEDANKEN UNS FÜR DIE ANGENEHME ZUSAMMENARBEIT UND WÜNSCHEN VIEL ERFOLG IN DEN NEUEN RÄUMEN



IMPRESSUM:

HERAUSGEBER: Office Group GmbH
Erika-Mann-Str. 25
80636 München
Telefon: +49 (0) 89 244 184 600
E-Mail: info@office-group.immobilien
www.office-group.immobilien

PROJEKTLEITUNG: Volker Tibbe

KONZEPT, GESTALTUNG: IC Kommunikation

ILLUSTRATIONEN: Shutterstock

BILDQUELLEN: Office Group, Bernhard Rohnke, Carsten Jung

DISCLAIMER:

Das Werk ist in der Zusammenstellung und seinen Teilen urheberrechtlich geschützt. Jede Nutzung in anderen als den gesetzlich zugelassenen Fällen ist unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Verarbeitung, Bearbeitung und Umgestaltung sowie die Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Weder das Werk noch seine Teile dürfen in eine elektronische Form übertragen, gespeichert, verarbeitet oder zugänglich gemacht werden. Dies gilt auch für das Einstellen in Intranets sowie geschlossene bzw. nicht jedermann zugängliche Systeme.

