baubar
architekten + ingenieure

planung
realisierung
bau- u. projektmanagement

armin stegner
dipl. ing. (fh) architekt

jochen kauck
dipl. ing. (fh)

uwe wilhelm
dipl. ing. (fh)

FRANZISKANERSTRASSE 38 München
Wohngebäude mit Ladengeschäft

FRANZ 38

Bauherr: Sedlmayer Grund und Immobilien AG
BRI: 19.500 m³
BGF: 6.200 m²
Baukosten: keine Angabe
Bauzeit: 2020 - 2022

baubar architekten + ingenieure: Objektüberwachung LPH 6 - 8

Visualisierungen: Steidle Architekten

Nach Abriss eines Bürohauses aus den 70er-Jahren wird an der Hangkante, oben am Gebsattelberg - an der Ecke Gebsattel-/ Franziskanerstraße - das Bauvorhaben **FRANZ 38** realisiert.

An dieser prägnanten Ecke in der oberen Au entsteht ein elegantes Wohnhaus mit 46 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen und einem Laden im Erdgeschoss.

Für die Fassade des Neubaus ist eine großzügige, strahlend weiße Rasterfassade geplant.
Verglaste Loggien über die ganze Front zur Franziskanerstraße, an der auch die Straßenbahn fährt, gewährleisten an dieser vielbefahrenen Ecke den erforderlichen Lärmschutz.

Das Gebäude fügt sich in die von alten Stadthäusern geprägte Umgebung ein und reicht bis an den Rand der Franziskanerstraße.

Die dichte grüne Böschung vor der Franziskanerstraße 38 bleibt bestehen, die Dächer werden begrünt.

STUDIOMUC NP
Business-Apartments in München-Neuperlach

Bauherr: SWI Schimpel & Winter Projektbau GmbH
BRI: 122.000 m³
BGF: 33.100 m²
Baukosten: keine Angabe
Bauzeit: 2019 - 2022

baubar architekten + ingenieure: Objektüberwachung LPH 8

Das neue Business-Apartment-Haus in München-Neuperlach befindet sich mit seinem Wohnturm, dem höchsten Gebäudeteil, am angrenzenden öffentlichen Platz. Der Übergang vom Turm zu den 6-geschossigen Seitenflügeln wird durch eine konkave Wölbung gelöst, die den repräsentativen Eingangsbereich in die verglasten unteren beiden Geschosse bildet.

Die Verkaufsflächen sind direkt mit dem Vorplatz verbunden, der Zugang zum Business-Apartment-Haus ist auf der nächsthöheren Ebene dem Straßenverlauf angepasst.

Visualisierungen: SWI Schimpel & Winter Projektbau GmbH

Insgesamt bildet das Ensemble - bestehend aus dem 50 m hohen Wohnturm, den beiden Nebengebäuden und einem Parkhaus - eine selbstbewusste, aber diskret formulierte Raumeinheit.

Die Verwendung der differenzierten Komponenten ist deutlich zu erkennen, ihre Gestaltung definiert den attraktiven Innenhof.

Die markante und innovative Außenfassade zeichnet sich durch runde Fensteröffnungen mit Faltläden aus. Die ansprechende Fassade, die direkt in den Innenhof zeigt, ist mit Loggien versehen.

Alle öffentlichen, halböffentlichen und privaten Innen- und Außenbereiche versprechen eine hohe Wohnqualität.

Vienna House R.evo ist das Tochterunternehmen von Österreichs größter unabhängiger Hotelgruppe, Vienna House International.

HILDEGARDSTRASSE, München
Hotel, Wohn- und Geschäftshaus

Bauherr: WÖHR + BAUER Projekt HTW GmbH & Co. KG
BRI: 107.700 m³
BGF: 26.200 m²
Baukosten: keine Angabe
Bauzeit: 2018 - 2024

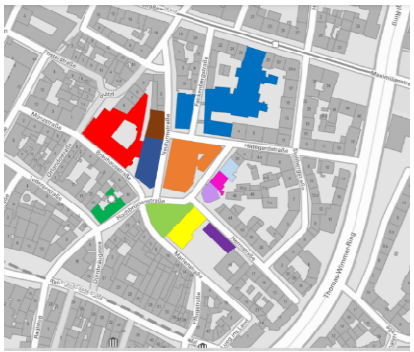
baubar architekten + ingenieure: Baulogistikkonzept

Modellfoto: WÖHR + BAUER

Das Projekt liegt im Herzen der Altstadt und gliedert sich in zwei Vorhaben: In der Hildegardstraße, wo jetzt noch das 'Fina-Parkhaus' steht, sollen das Hotel Mandarin Oriental erweitert sowie Büros, Einzelhandel, Gastronomie und Wohnungen geschaffen werden. Die wegfallenden Parkplätze werden in ein neues unterirdisches Parkhaus am Thomas-Wimmer-Ring verlegt.

Nach Abriss des 'Fina-Parkhauses' soll das benachbarte Hotel Mandarin Oriental durch einen Neubau erweitert und unterirdisch sowie über zwei Brücken im zweiten Obergeschoss mit dem bestehenden Hotel verbunden werden. Ergänzt wird dieser Neubau durch ein zweites Wohn- und Geschäftshaus mit 20 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 140 Stellplätzen. Im Erweiterungsbau des Hotels an der Neuturmstraße sollen 51 Zimmer, ein unterirdischer Spa- und Wellness-Bereich, ein Restaurant mit Außenflächen und kleinflächiger Einzelhandel untergebracht werden. Zwischen den beiden neuen Gebäuden entsteht eine Gasse in Verlängerung der Falckenbergstraße, die mit ihrer Aufweitung zum Flanieren und Erholen einlädt.

Übersicht Nachbarn und Anrainer



Grafik: **baubar** architekten + ingenieure

Baustellen - insbesondere in beengter Innenstadtlage - gehen mit Belastungen für die Umwelt und das Umfeld einher.

baubar entwickelte deshalb ein Umwelt- und Logistikmanagement, das sich an gegebene innerstädtische Rahmenverhältnisse anpasst und Nachbarschaftsinteressen wahrt.

Grundlage des Konzepts war eine baufeldübergreifende Koordination von der Baustelleneinrichtung bis zur Kommunikation, die Optimierung des Ressourceneinsatzes, den Einsatz umweltfreundlicher Verkehrsträger, die Verringerung des baubedingten Abfallaufkommens, eine ansprechende Baustellengestaltung, die Verringerung der Lärm- und Staubemissionen und eine professionelle Baulogistik.

Eine umfassend und strategisch geplante Gesamtlogistik und ihre Realisierung ist von zentraler Bedeutung, da wegen der großen Zahl an Einzelunternehmern und Einzelgewerken, die bei der Errichtung des Gebäudes beteiligt sein werden, eine enge terminliche und inhaltliche Verzahnung der zu erbringenden Teilleistungen zwingend erforderlich ist.

WERK 17
Hotel im Werksviertel, München

Bauherr: OTEC GmbH & Co. KG
BRI: 74.150 m³
BGF: 22.190 m²
Baukosten: keine Angabe
Bauzeit: 04/2017 - 03/2020

baubar architekten + ingenieure: Objektüberwachung LPH 6 - 8

Das Werksviertel befindet sich direkt am Ostbahnhof München zwischen der Friedenstraße, Rosenheimer Straße und Aschheimer Straße.
Auf dem ehemaligen Gewerbe- und Industrieareal entsteht auf rund 40 Hektar ein neues Stadtviertel zum Wohnen und Arbeiten, für Freizeit und Kultur. Es sind rund 1.200 neue Wohnungen für ca. 3.000 Bürgerinnen und Bürger geplant, langfristig entstehen bis zu 7.000 neue Arbeitsplätze.

Visualisierung Tag: formstadt architekten

Visualisierung Nacht: formstadt architekten

Hotel Werk 17

Direkt neben dem ECKhaus, einem bestehenden, sechsgeschossigen Bürogebäude, in dem unter anderem der Bauherr seinen Firmensitz hat, wurde mit dem 'Werk 17' ein Hotel mit 300 Zimmern sowie einer Retailfläche im EG und einer 3-geschossigen Tiefgarage realisiert. Der Zimmerstandard wird oberhalb der Zweisterne Kategorie liegen.

Quelle: **Hild und K** Architekten BDA

SENDLINGER STRASSE 44
Büro- und Geschäftshaus München

SEN44

Bauherr: TP Erste Grundvermögen GmbH
BRI: 11.221 m³
BGF: 2.524 m²
Baukosten: keine Angabe
Bauzeit: 05/2016 - 08/2018

baubar architekten + ingenieure: **Objektüberwachung LPH 7 anteilig und 8**
Baulogistikkonzept

Das Grundstück SEN44 liegt inmitten des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles der Münchner Altstadt, genauer der Sendlinger Straße.

In dem relativ schmalen (ca. 9,0 m breiten) aber sehr tiefen Gebäude entstanden ab dem UG1 bis zum OG1 eine ca. 800,00 m² große Einzelhandelsfläche und darüber, ab dem OG2 drei Büroetagen, wobei die oberste Etage als Maisonette-Geschoss konzipiert ist.

Das UG2 wurde als Technikgeschoss mit Lagerräumen für die Büroeinheiten, Hausanschlussräumen sowie einem notwendigen 100,00 m³ großen Sprinklertank ausgebaut.

Quelle: **Hild und K** Architekten BDA

Fotos: Michael Heinrich

Der geplante Neubau bedeckt das langgestreckte Grundstück Sendlinger Straße 44 vollständig und wird an beiden Längsseiten, wie auch an der Hinterhoffassade von Nachbargebäuden begrenzt. Im Südosten schließt das Gebäude an den Gehweg der Sendlinger Straße an.

Die Erschließung der Einzelhandelsfläche erfolgt über die komplett geöffnete Erdgeschossfassade zur Sendlinger Straße. Der Zugang zum Treppenhaus und somit in die Büroetagen erfolgt über die direkt an das Gebäude anschließende Passage des Nachbarn Sendlinger Straße 46. Die Passage des Nachbarn verbindet die Sendlinger Straße mit der Kreuzstraße.

STUDIOSUS 5
Studentenapartments in Augsburg

[studiosus]5

Bauherr: SWI Schimpel & Winter Hausbau GmbH
BRI: 61.500 m³
BGF: 16.500 m²
Baukosten: € 23,1 Mio.
Bauzeit: 02/2016 - 09/2017

baubar architekten + ingenieure: Objektüberwachung LPH 6 - 9

studiosus5 befindet sich ca. 1.000 Meter vom historischen Zentrum und der Hochschule Augsburg entfernt.

Somit liegt studiosus5 an der Nahtstelle zwischen der Augsburger Altstadt mit der angrenzenden City-Galerie und der hochinteressanten Entwicklung rund um das Textil- und Industriemuseum TIM.

Industriedenkmäler aus der textilen Vergangenheit Augsburgs wurden hier umgenutzt, Gründerzeitvillen vitalisiert und eine Vielzahl neuer Wohnungen errichtet.

Der 8-geschossige Turm von studiosus5 wird als städtebauliche Dominante mit dem Grundriss einer Parabel und einem vorgelagerten öffentlichen Platz den Beginn des 'neu' entstandenen Viertels definieren.

Visualisierung: Steidle Architekten

Im Bereich der Nagahama-Allee schließt ein 5-geschossiger Baukörper mit einer markanten Loggien-Struktur an, im Bereich der Oberbürgermeister-Hohner-Straße stellen zwei versetzte Baukörper die Verbindung zum Textil- und Industriemuseum her.
Impulsgeber sowohl für die Struktur der Fassaden als auch deren farbliche Gestaltung sind die beiden benachbarten Textil-Industriedenkmäler TIM und der Augsburger Glaspalast.

Mit studiosus5 wurden 342 Studenten- und 24 Boardingapartments, 3 Ladeneinheiten sowie eine Tiefgarage mit 96 PKW-Stellplätzen realisiert.

SENDLINGER STRASSE 46 / KREUZSTRASSE 17
Wohn-, Geschäftshaus und Hotel München

SEN46

Bauherr: MunichImmoReal GmbH
BRI: 26.700 m³
BGF: 7.050 m²
Baukosten: keine Angabe
Bauzeit: 06/2015 - 11/2019

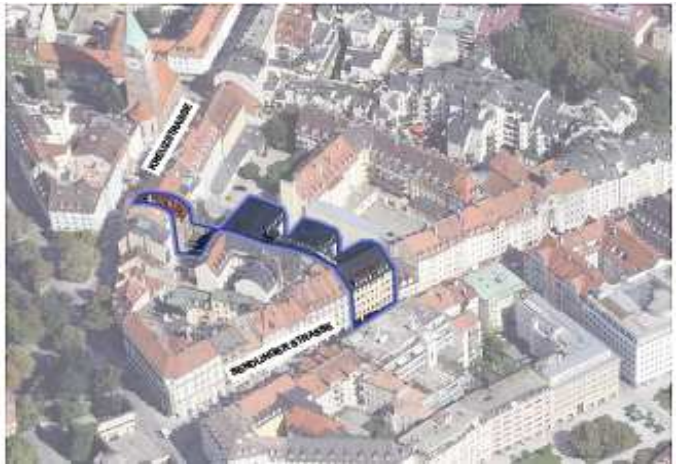
baubar architekten + ingenieure: **Objektüberwachung LPH 6 - 8**
Baulogistikkonzept

In begehrter Innenstadtlage, nur wenige Gehminuten vom Sendlinger Tor entfernt, liegt in der Sendlinger Straße 46 ein Gebäude, erstellt im Jahre 1930, welches sich in Form einer 4 - 5-geschossigen Kammstruktur gliedert und mit einem erdgeschossigen Verbindungsbau mit dem Wohnobjekt an der Kreuzstraße verbunden ist.

Nach Baugenehmigung für Umbau/Sanierung/Erweiterung und Nutzungsänderung des Büro- und Geschäftshauses Sendlinger Straße 46 sowie für den Teilabbruch und Neubau des Wohn- und Geschäftshauses Kreuzstraße 17 entstanden hier nachfolgende Einzelmaßnahmen:

- bis September 2018 an der Sendlinger Straße der erste Harman-Flagship-Store in Europa
- bis Februar 2019 im Untergeschoss ein REWE-Vollsortimenter
- bis September 2019 in den Obergeschossen das MIO by AMANO, das zweite Hotel der AMANO Group außerhalb Berlins
- bis November 2020 in der Kreuzstraße fünf großzügige Wohnungen

Visualisierung: VIZE s.r.o.



Luftbild von Süden

Luftbild von Westen

SÜD 3
Revitalisierung Bürogebäude München

Bauherr: Münchener Rückversicherungs-Gesellschaft AG
BRI: 29.292 m³
BGF: 7.376 m²
Baukosten: keine Angabe
Bauzeit: 10/2014 - 03/2017

baubar architekten + ingenieure: Objektüberwachung LPH 6 - 8

Das aus den 70er-Jahren stammende Bürogebäude wurde unter Beibehaltung der Fassaden über alle Geschosse hinweg generalsaniert.
Der Innenraum wurde nach dem bis zum Rohbau führenden Rückbau mit einer neu gegliederten Innenraumstruktur wieder aufgebaut.

Die grundlegende Nutzungszuteilung der Geschosse wurde hierbei beibehalten.

Die Obergeschosse sowie Teile des Erdgeschosses beherbergen Büroflächen, während die übrigen Flächen des Erdgeschosses sowie ein Großteil des Untergeschosses als Konferenz- und Schulungsbereich dienen.

Visualisierung: Steidle Architekten

Visualisierung: Steidle Architekten

Die Erschließung der Konferenzbereiche im Erd- und Untergeschoss wurde hierbei neu organisiert

Der bestehende, im Untergeschoss gelegene Tiefhof wurde durch eine weitgespannte gläserne Kuppel eingehaust und vergrößert.
Von diesem neu entstandenen Zentralraum werden die umliegenden großen Konferenzräume neu erschlossen.

Das ursprüngliche Haupttreppenhaus wurde zurückgebaut und durch eine neue, räumlich erweiterte Treppe ersetzt.

Die vorgehängte, schützenswerte Natursteinfassade blieb ebenso erhalten, wie die Holzfenster, die mit einer neuen, zeitgemäßen Verglasung bestückt wurden.

REFUGIO
Wohnanlage München-Pasing

Bauherr: Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH
BRI: 77.600 m³
BGF: 14.750 m²
Baukosten: € 21,4 Mio.
Bauzeit: 05/2014 - 06/2016

baubar architekten + ingenieure: Objektüberwachung LPH 8 Rohbau und Gebäudehülle

Visualisierung: bpd

Nur wenige Schritte vom quirligen, städtischen Leben entfernt entstand in München-Pasing das von der Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH geplante Neubauprojekt REFUGIO.
In ruhiger Lage, gruppiert um einen grünen Innenhof entstanden mit dem Neubau insgesamt 106 Eigentumswohnungen.

Den Mittelpunkt der Wohnanlage bildet der schön gestaltete Innenhof, zu dem die Wohnungen des Neubauprojektes REFUGIO ausgerichtet sind und der einen erholsamen Rückzugsort im lebendigen Münchner Stadtteil Pasing schafft.

Lageplan: bpd

STUDIOMUC
Service-Apartments in München-Schwabing

[studiomuc]

Bauherr: SWI Schimpel & Winter Hausbau GmbH
BRI: 69.500 m³
BGF: 19.500 m²
Baukosten: € 21,7 Mio.
Bauzeit: 03/2014 - 10/2015

baubar architekten + ingenieure: Objektüberwachung LPH 6 - 9

studiomuc ist das fünfte Apartment-Projekt der Schimpel & Winter Immobiliengruppe.
Es führt die Tradition der beliebten studiosus-Apartments fort, definiert sich aber durch die Berücksichtigung des Standorts, der Nutzer und den Ansprüchen der veränderten Arbeitswelt neu.
studiomuc ist der städtebauliche Auftakt zum 'Ackermannbogen' und krönt diesen mit einer Entrée-Immobilie von außergewöhnlich hohem städtebaulichen Niveau.
Das prominente, 2-flügelige Haupthaus im Süd-Westen des Grundstücks ist mit 344 Apartments von 22 - 49 m² der tonangebende Part dieses 3-gliedrigen Ensembles.

2017 erhielt studiomuc vom Bay. Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr den Sonderpreis 'Wohnen auf Zeit'.

Die Jury würdigt den außergewöhnlichen Umgang mit dem Thema der sich verändernden Fassadengestaltung in inhaltlichem Zusammenhang mit der temporären Wohnform mit dem Sonderpreis.

Visualisierungen: formstadt architekten + ingenieure

Der zentral angelegte Garten verbindet das Haupthaus mit zwei kleineren Häusern, in denen sich 33 großzügige Wohnungen mit bis zu 138 m² befinden.

Mit allen drei Baukörpern nimmt studiomuc die Maßstäblichkeit der Umgebung auf.
Dies ist dem Bebauungs-Wettbewerb für den gesamten Ackermannbogen aus den 90-er Jahren zu verdanken: Damals wurde die überbaubare Fläche viel geringer gehalten und raumschaffende Grünflächen eingeplant.

ROCHE
Diagnostics Operations Complex 2, Penzberg (DOC2P)

Bauherr: Roche Diagnostics GmbH
BGF: 26.000 m³
Fassade: 9.750 m²
Investition: € 200,0 Mio.
Bauzeit: 05/2013 - 10/2014

baubar architekten + ingenieure: Fachbauleitung Fassade, Stahlbau, Dach (LPH 8)

Der Gebäudekomplex wurde auf dem Werksgelände der Roche Diagnostics GmbH in Penzberg/Oberbayern errichtet und besteht aus Produktionsstätten, Produktionsstätten im Labormaßstab, Laboren, Büros und Sozialbereichen mit Arbeitsplätzen für rund 120 Mitarbeiter.

Er gliedert sich in einen Zentralbau mit sechs oberirdischen Nutzungsgeschossen sowie zwei jeweils seitlich angeschlossenen eingeschossigen Produktionshallen mit vollflächiger Unterkellerung.

Visualisierungen: HWP Planungsgesellschaft mbH

In den Kellerbereichen sind produktionsunterstützende Funktionen und Technikflächen angeordnet. Oberhalb des jeweils obersten Nutzgeschosses befindet sich eine Technikzentrale. Die drei Gebäudeteile sind über die Keller- und Erdgeschoßebenen miteinander verbunden.

Ein besonderes Augenmerk bei der Planung, Entwicklung und Umsetzung des Gebäudes wurde auf umweltspezifische Nachhaltigkeit gelegt.

MONTGELAS PARK Alt-Bogenhausen, München
Bürogebäude

Bauherr: Frankonia Eurobau, VersAM – Projekt Alt-Bogenhausen GmbH
BRI: 34.000 m³
BGF: 9.500 m²
Bausumme: € 11,3 Mio.
Bauzeit: 2011 - 2014

baubar architekten + ingenieure: Objektüberwachung LPH 8

Mitten im renommierten Alt-Bogenhausen, direkt zwischen den parkumsäumten historischen Bauten des Bundesfinanzhofes und der Bürgermeistervilla, entstand ein neuer Bürokomplex als vorzügliche Adresse für verschiedenste Firmen-Administrative, Kanzleien, Architekturbüros, Agenturen etc.
Allein das sich über zwei Etagen erstreckende Foyer, Sitz des zum Haus gehörenden Concierge-Services, zeigt sich als harmonisch edles Entrée.

Dieser Eindruck setzt sich dann nahtlos bis in die Offices fort. Hochwertige Materialien, zahlreiche perfekt durchdachte Premium-Einrichtungen qualifizieren den 'Montgelas Park' zu einem, selbst für Alt-Bogenhausen außergewöhnlichen Unternehmenssitz. Die hellen Büros mit ihren bodentiefen französischen Fenstern, die beeindruckende Raumhöhe von drei Metern, zwei Lichthöfen und Deckenleuchten mit Lichtbändern bieten den idealen Platz für konstruktives Arbeiten.

Eine flexible Raumaufteilung und effektive Raumnutzung durch Achsraster von 1,35 Metern, modernste Anschlüsse, extra verfügbare Serverräume, vollmöblierte Teeküchen, Konferenzräume im Erdgeschoss, Duschräume im Untergeschoss, sowie entsprechende Parkmöglichkeiten für PKWs, SUVs als auch Fahrradstellplätze in der zum Objekt gehörenden Tiefgarage, sind gewährleistet.

Der 'Montgelas Park' wurde mit dem Gold Label unter der Variante Core & Shell (LEED C&S) des Green Building Verbandes 'U.S Green Building Council' ausgezeichnet.

Visualisierung: Frankonia Eurobau

AKRIS MÜNCHEN
Boutique Residenzstraße

A-K-R-I-S-

Bauherr: AKRIS München GmbH
BRI: 1.500 m³
BGF: 535 m²
Baukosten: € 1,7 Mio.
Bauzeit: 05/2011 - 10/2011

baubar architekten + ingenieure: **Objektüberwachung LPH 6 - 8**
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination

Nach Monaco, Paris, New York und Tokio international, und zuletzt Hamburg national, ist München der vierte Ableger des Schweizer Modelabels in Deutschland.
Das Projekt AKRIS MÜNCHEN, ein zweistöckiges Ladengeschäft, befindet sich in der Residenzstraße in München, an zentraler Stelle in der Münchner Innenstadt.

Hierbei handelt es sich um eine Umbaumaßnahme in einem Gebäude aus den fünfziger Jahren.
Nach einem kompletten Rückbau bis zum Rohbau, wurden neben der gebäudebedingten Brandschutzsanierung und dem Einbau einer neuen Heiz- und Lüftungsanlage, der Entwurf des Münchener Architekturbüros Hilmer & Sattler und Albrecht umgesetzt.

Die neu errichtete Stahl/Glas Fassade im Erdgeschoß wurde weiter nach innen versetzt, um mit ihrer geschwungenen Form eine neue städtebauliche Situation in der stark frequentierten Fußgängerzone zu schaffen.
Herzstück ist eine freitragende, gebogene Treppe in das Obergeschoß. Eine handwerkliche Herausforderung hierbei ist die geschwungen ausgeführte Naturstein-brüstung.
Die gesamte Innenarchitektur wird von AKRIS-typischen Elementen, wie marmorierten Stuccowänden, matten Steinböden und Ahornhölzern bestimmt.
Das Obergeschoß wird durch eine Holzdeckenskulptur in Form eines Kleeblattes, welches sich auf dem Boden in einem in Naturstein gefassten gespannten Teppich widerspiegelt, geprägt.
Eine mit schwarzem Rosshaar bekleidete Schrankwand trennt das obere Stockwerk in Verkaufsfläche und einen großen exklusiven Showroom.

Foto: Jan Pautzke

Foto: Hilmer Sattler Architekten

Mindestsanierung SCHWANTHALERSTRASSE 13 + 23 einschließlich DEUTSCHES THEATER

Bauherr: Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH
Bauzeit: 2010 - 2014

baubar architekten + ingenieure: Baulogistikkonzept

Die Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH (DTGH) realisierte im Zeitraum 2010 - 2014 die Mindestsanierung des Gebäudekomplexes in der Schwanthalerstraße einschließlich die des Deutschen Theaters.

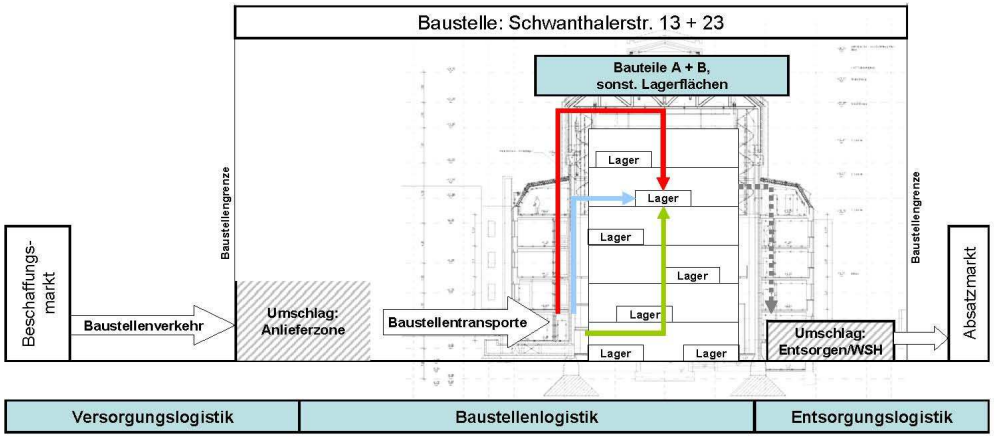
Das verhältnismäßig große, jedoch nahezu vollständig bebaute Grundstück (5.212 m²) befindet sich in beengter Innenstadtlage im Münchener Stadtteil Ludwigsvorstadt. Das Deutsche Theater ist Teil einer Innenhofbebauung, die auf engster Fläche zwischen Schwanthalerstraße (Norden) und Landwehrstraße (Süden) gelegen ist.

Wegen der großen Zahl an Einzelunternehmern und Einzelgewerken, die an der Baumaßnahme beteiligt waren, war eine enge terminliche und inhaltliche Verzahnung der zu erbringenden Teilleistungen zwingend erforderlich. Die DTGH als Bauherrin verfolgte daher das Ziel, optimierte Rahmenbedingungen für alle am Bau Beteiligten zu schaffen und so 'die […] komprimierten Zeitansätze für den Ausbau und der Gesamtfertigstellungstermine [sicherzustellen]'.

Die Baulogistik unterstützte diese Zielsetzung durch ihren Systemgedanken, der voraussetzt, dass der Herstellungsprozess nur dann optimal verlaufen kann, wenn das Gesamtsystem und die Interaktion der Einzelprozesse koordinierend betrachtet werden.

Die prozessübergreifende Planung und Formulierung gemeinsamer logistischer Ziele bot die Möglichkeit, eine koordinierte Bündelung der Güterströme von und zur Baustelle zu erreichen (Versorgungs- und Entsorgungslogistik), räumliche und zeitliche Transferprozesse auf der Baustelle zu gewährleisten (Baustellenlogistik) und die zugehörigen administrativen Prozesse zu definieren.

Stufen und Schnittstellen der Baulogistik



Grafik: baubar architekten + ingenieure

Theatersaal nach Wiedereröffnung 2014

Foto: Deutsches Theater

MONTGELAS PARK Alt-Bogenhausen, München
Wohngebäude

Bauherr: Frankonia Eurobau, VersAM – Projekt Alt-Bogenhausen GmbH
BRI: 37.900 m³
BGF: 10.500 m²
Bausumme: € 12,7 Mio.
Bauzeit: 2010 - 2013

baubar architekten + ingenieure: Objektüberwachung LPH 8

Im Münchner Stadtteil Alt-Bogenhausen entstand die exklusive Wohnanlage 'Montgelas Park' mit den Häusern 'Villa Montgelas' und 'Haus Törring'.

Optisch angelegt in der Manier klassizistischer Bauten vereinen diese mondänen Wohneinheiten klar strukturierte Eleganz mit ausgesuchter Qualität, die auch höchste Ansprüche an exklusives Wohnen zufrieden stellt.

So besitzen beispielsweise einige der individuell gestalteten Eigentumsdomizile eine an den Masterbereich angegliederte Einliegerwohnung.

Deckenhöhen von drei Metern eröffnen auch dem extravagantesten Anspruch die passenden Interieur-Lösungsmöglichkeiten.

Die eleganten, gepflegten Privatgärten, großzügige Wohnbalkone und Dachterrassen mit wohltuendem Blick ins Grüne bieten seinen Bewohnern den für eine solche Anlage angemessen Wohnkomfort.

Visualisierung: Frankonia Eurobau

PALAIS AN DER OPER
ehemalige Residenzpost München

Bauherr: Erste IMBW Capital & Consulting Objektgesellschaft mbH & Co. KG
BRI: 110.000 m³
BGF: 30.000 m²
Baukosten: € 72,2 Mio.
Bauzeit: 01/2009 - 03/2013

baubar architekten + ingenieure: Objektüberwachung LPH 6 - 8

Foto: Fedra Sayegh PR

In den Jahren 2009 bis 2013 wurde die ehemalige Residenzpost nach einer umfassenden Sanierung und Neugestaltung zum Palais an der Oper umgebaut.
Das Palais besticht nun durch eine einzigartige Kombination historischer Bausubstanz und höchst repräsentativer Neubauflächen.
In den drei Unter- und sieben Obergeschossen sind auf einer Gesamtfläche von 30.000 m² hochwertige Büros und Arztpraxen, exklusive Geschäfte, gehobene Gastronomie sowie eine Tiefgarage entstanden.

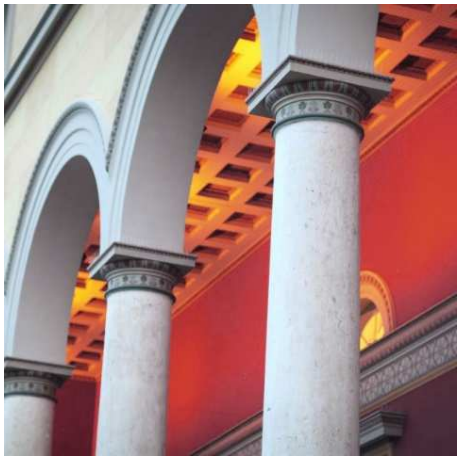


Foto: Heinz von Heydenaben

In den beiden obersten Geschossen des Palais an der Oper wurden exklusive Wohnungen realisiert. Zum Max-Josef-Platz, zum Hofgraben und zur Residenzstraße entstanden hochattraktive Maisonette-Wohnungen, deren Mittelpunkt jeweils ein repräsentativer, zweigeschossiger Raum mit Galerie bildet.

Um den Innenhof wiederum formieren sich charmante Appartements, die über großzügige Fensteröffnungen mit französischen Balkonen verfügen und einen wunderbaren Blick auf das Leben im Innenhof ermöglichen.

Visualisierung: Hilmer & Sattler und Albrecht

PALAIS AN DER OPER
ehemalige Residenzpost München

Bauherr: Erste IMBW Capital & Consulting Objektgesellschaft mbH & Co. KG
BRI: 110.000 m³
BGF: 30.000 m²
Baukosten: € 72,2 Mio.
Bauzeit: 01/2009 - 03/2013

baubar architekten + ingenieure: Baulogistikkonzept

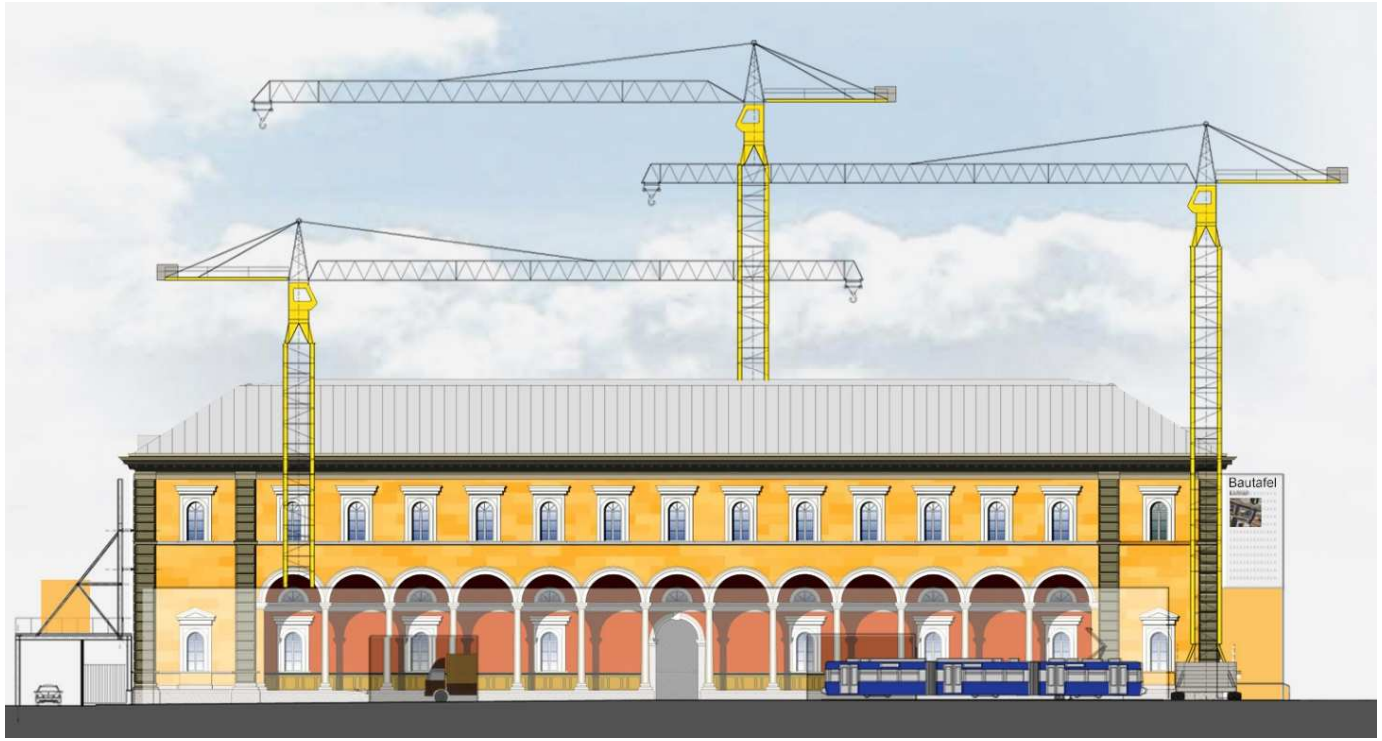
Baustellen sind generell mit Belastungen für das Umfeld und die Umwelt verbunden.
Grundlage aller Überlegungen war ein Logistik- und Umweltmanagement, das sich den gegebenen innerstädtischen Rahmenverhältnissen anpasst und Nachbarschaftsinteressen wahrt.

Hierunter verstand **baubar** die baufeldübergreifende Koordination von der Baustelleneinrichtung bis zur Kommunikation, die Optimierung des Ressourceneinsatzes, den Einsatz umweltfreundlicher Verkehrsträger, die Verringerung des baubedingten Abfallaufkommens, eine ansprechende Baustellengestaltung, die Verringerung der Lärm- und Staubemissionen und eine professionelle Baulogistik.

Eine umfassend und strategisch geplante Gesamtlogistik und ihre Realisierung war von zentraler Bedeutung, da wegen der großen Zahl an Einzelunternehmern und Einzelgewerken, die bei der Errichtung des Gebäudes beteiligt waren, eine enge terminliche und inhaltliche Verzahnung der zu erbringenden Teilleistungen zwingend erforderlich war.

Das Palais an der Oper in München befindet sich auf einem (für Altstadt-Verhältnisse) riesigen Grundstück von 4.590 m² und verfügt über eine Geschossfläche von rd. 30.000 m². Mit der Sanierung und Umbau für Büro/Verwaltung, Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen, bot sich die Gelegenheit für ein herausragendes und einmaliges Immobilienprojekt.

Ansicht Nord während der Rohbauphase



Grafik: baubar architekten + ingenieure

MEDIENBRÜCKE
Bürogebäude München

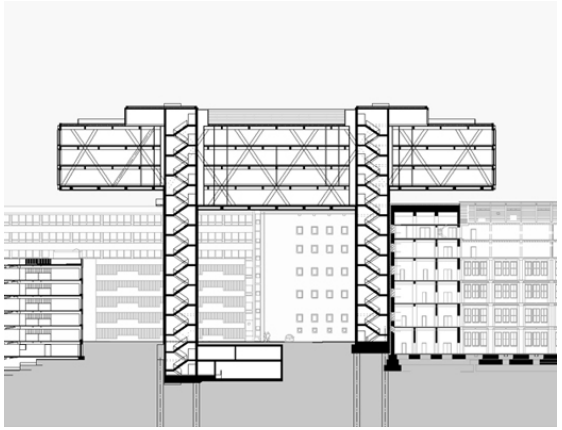
Bauherr: IVG Development GmbH
BRI: 53.000 m³
BGF: 8.350 m²
Baukosten: € 20,0 Mio.
Bauzeit: 05/2009 - 07/2010
Auszeichnungen:

reddot design award

baubar architekten + ingenieure: Objektüberwachung LPH 6 - 8

Auf zwei mächtigen Türmen, die die Bürobereiche erschließen, erhebt sich ein dreigeschossiger, liegender Baukörper mit 90 m Breite und 23 m Tiefe. Es handelt sich gewissermaßen um ein horizontales Hochhaus, das oben und unten noch zwei kleinere Zusatz-Stockwerke hat. Der gesamte Komplex ist 43 m hoch und bietet Platz für ca. 7.100 m² Büros. Das Gebäude kragt über ein bestehendes Gebäude und Parkhaus hinaus.

Foto: IVG



Schnitt: Steidle Architekten

Foto: Hans Engels

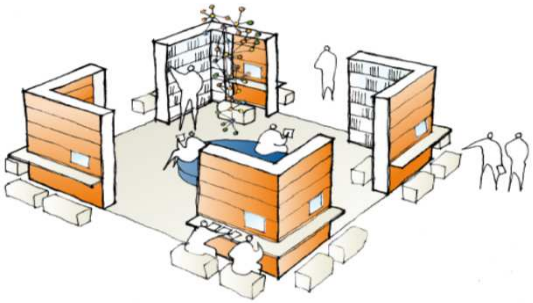
UMBAU BÜROGEBÄUDE
Seidlstraße 24/24A, München

Bauherr: Allianz Global Investors
BRI: 98.000 m³
BGF: 21.250 m²
Baukosten: € 20,0 Mio.
Bauzeit: 05 - 12/2009

baubar architekten + ingenieure: **Planung und Objektüberwachung LPH 1 - 9**
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination

Foto: baubar architekten + ingenieure

knowledge bank in der Cafeteria



Grafik: WOLFF OLINS

Foto: baubar architekten + ingenieure

Das 1997 fertiggestellte Verwaltungsgebäude in der Seidlstraße wurde 2009 bis auf die Betonkonstruktion entkernt und in nur 6 Monaten Bauzeit komplett neu ausgebaut.

Nach den Design-Vorgaben des Londoner Büros WOLFF OLINS und der darauf folgenden Planung von **baubar** entstanden auf ca. 21.000 m² exklusive Büroflächen, zahlreiche Konferenz- und Besprechungsbereiche sowie eine großzügige Cafeteria.

Das Gebäude wird seit dem Umbau exklusiv von Allianz Global Investors genutzt.

FONTAVIA PARKVILLEN
Wohnen im Herderpark

Bauherr: Herderpark GmbH & Co. KG
BRI: 25.340 m³
BGF: 7.500 m²
Baukosten: € 7,0 Mio.
Bauzeit: 2006 - 2008

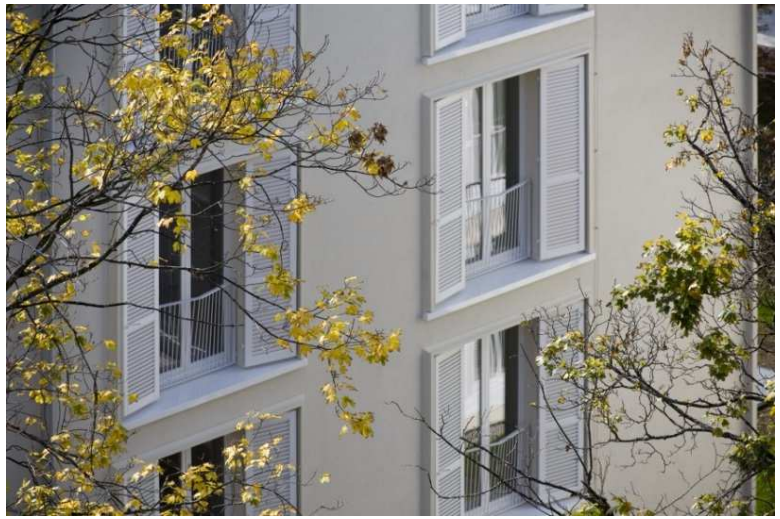
baubar architekten + ingenieure: **Objektüberwachung LPH 6 - 9**
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination

*** Auszeichnung: Heinze ArchitektenAWARD 2010: 1. Sonderpreis der Jury - Neubau**

Im Herderpark, einer privaten Grünanlage des ehemaligen Bäderareals des Kurortes Bad Tölz, entstand eine Wohnanlage aus drei Parkvillen mit insgesamt 25 Wohnungen in direkter Nachbarschaft zum Herderhaus von 1861 und der denkmalgeschützten Wandelhalle aus der Frühmoderne. Die Häuser wurden in den Park mit seinem alten Baum- und Baubestand integriert.

Sie treten in Dialog - Erinnerungen an Bauformen und Erscheinungen der Kurarchitekten werden geweckt - und in der zurückhaltenden, zeitlosen architektonischen Sprache, die der Ruhe der Umgebung angemessen ist wird an den Glanz vergangener Zeiten angeknüpft. Zeitgemäßes Wohnen bedeutet hier, dass die heutigen Bewohner der Generation 50+ auch morgen selbstbestimmt in großzügigen, barrierefreien Räumen leben und auf Wunsch den Hotelservice des benachbarten Hotels Jodquellenhof in ihren Wohnungen nutzen können.

Fotos: Michael Heinze



Die einzelnen Gebäude der Wohnanlage spiegeln in ihrem Konzept die verdichtete Idee einer großzügigen Hülle mit individuellen Räumen für vertraute Wohnatmosphären - 'gestapelte Villen'. Nur jeweils zwei Stützen und die Lage der Kamine sind innerhalb der Wohnungen vorgegeben, so dass sich fast jeder Wohnwunsch erfüllen lässt. Durch den Einsatz von qualitativ hochwertigen Baumaterialien, Reduzierung der Bauteilvielfalt und einer handwerklichen Verarbeitung, werden die heutigen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz übertroffen. Die Qualität der Bauweise und deren zeitlose Erscheinungen sind auf ökologische und ökonomische Langlebigkeit - einem zentralen Aspekt der Nachhaltigkeit - fokussiert.

LENBACH GÄRTEN München
Wohngebäude (Block G)

LENBACH GÄRTEN
MÜNCHEN

Bauherr Frankonia Eurobau, Max-Viertel GmbH
BRI: 16.000 m³
BGF: 3.490 m²
Bausumme: € 6,0 Mio.
Bauzeit: 2006 - 2008
Auszeichnung: Gestaltungspreis der Wüstenrot Stiftung 2010

WÜSTENROT STIFTUNG

baubar architekten + ingenieure: **Objektüberwachung Fassade Block G, LPH 8**

Die neben dem Max Palais errichteten 'Steidle Lofts' wurden 2006 als eine der besten Münchener Immobilien preisgekrönt.

Mit ihren großzügigen Wohnungsgrundrissen schaffen die 'Steidle Lofts' ein einzigartiges Raumgefühl.

Dieser Eindruck wird durch die gehobene Ausstattung und ausgesuchte Materialien an Wand, Decke und Boden noch verstärkt. Die hohen, teilweise über zwei Etagen reichenden Fensterfronten öffnen sich zur Parklandschaft des Alten Botanischen Gartens und holen so die Natur und viel Tageslicht mitten ins Wohnzimmer.

Die 'Steidle Lofts' ermöglichen Loft-Wohnen in seiner exklusivsten Form.

Die offenen Räume in einer Größe von 160 bis 200 m² lassen sich vollkommen frei nach persönlichen Vorlieben ausstatten.

Den Kontrast zur dynamischen Nutzung der weiten, lichtdurchfluteten Räume mit großen Fensterflächen bilden die wohlige Wärme des offenen Kaminfeuers und das hochwertig ausgestattete Badezimmer.

Foto: Frankonia Eurobau

LENBACH GÄRTEN München
Bürogebäude mit Condé Nast Verlag (Block F)

Bauherr Frankonia Eurobau, Max-Viertel GmbH
BRI: 29.400 m³
BGF: 7.800 m²
Bausumme: € 11,0 Mio.
Bauzeit: 2006 - 2007

baubar architekten + ingenieure: Objektüberwachung Innenausbau Block F, LPH 8

LENBACH GÄRTEN
MÜNCHEN

Die Lenbach Gärten sind ein lebendiges, urbanes Quartier, in dem Wohnen und Arbeiten in bester Nachbarschaft harmonieren.

Zum breiten Wohnspektrum sowie dem attraktiven Lifestyle-Angebot des luxuriösen 5-Sternehotels 'The Charles' gehören deshalb auch zwei repräsentative Bürogebäude, die sich perfekt in das Gesamtensemble integrieren.

Wenn man vom Königsplatz die Luisenstraße entlang geht, öffnet sich an der Karlstraße der Park von St. Bonifaz und gibt den Blick frei auf das repräsentative von 'McKinsey' genutzte Bürohaus. Das Büroquartier mit fast 14.000 m² Bürofläche wird als Hauptquartier des Unternehmens genutzt.

Entlang dem gegenüberliegenden Straßenverlauf der Katharina-von-Bora-Straße erstreckt sich ein weiterer, reich gegliederter Büroriegel, dessen ca. 11.000 m² Büroflächen komplett vom renommierten amerikanischen Condé Nast-Verlag genutzt werden.

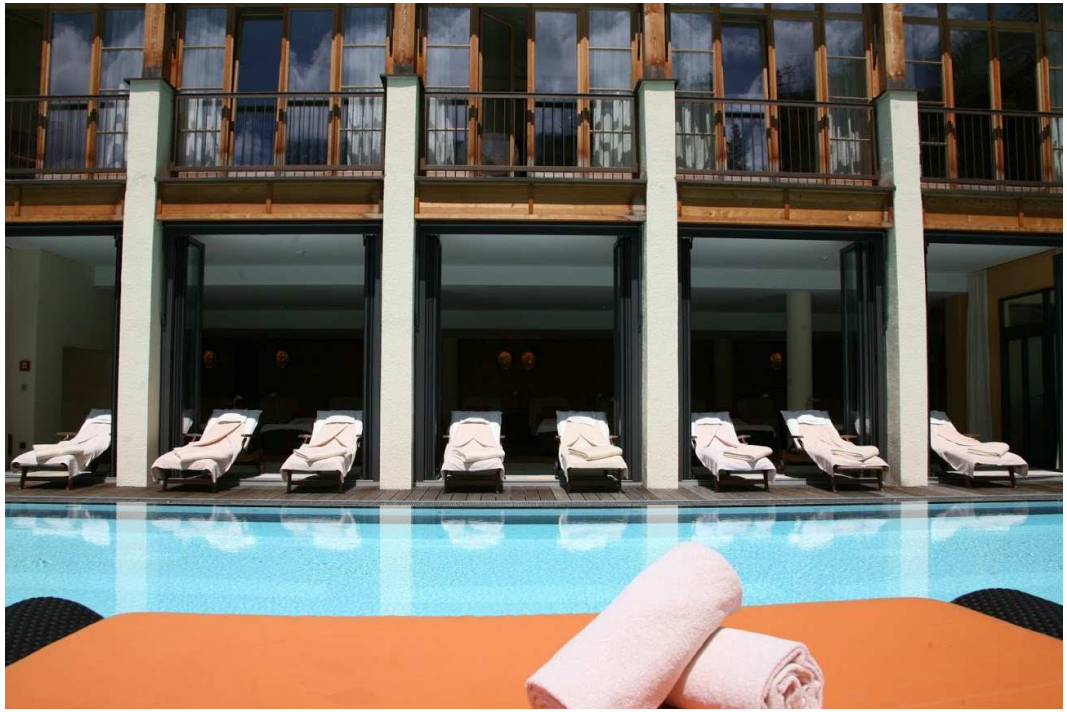
Foto: Frankonia Eurobau

BADEHAUS SCHLOSS ELMAU *****
Klais-Elmau

SCHLOSS ELMAU
CULTURAL HIDEAWAY & LUXURY SPAS
★★★★★

Bauherr: Müller Elmau GmbH
BRI: 14.000 m³
BGF: 4.200 m²
Baukosten: € 8,7 Mio.
Bauzeit: 04/2006 - 06/2007

baubar architekten + ingenieure: **Objektüberwachung LPH 6 - 8**
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination



G8-GIPFEL 2015 IN SCHLOSS ELMAU
GEO SAISON: BESTES WELLNESS HOTEL IN EUROPA
ANDREW HARPER USA: BEST SPA OF THE WORLD
TATLER UK: SPA AWARD 2014
GEO SAISON 2014 'SHÖNSTES WELLNESS HOTEL EUROPAS'
ANDREW HARPER USA 2014 'BESTES SPA DER WELT'
TATLER SPA AWARD 2014 (UK)
RELAX GUIDE VIER LILIEN: 2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014 (ÖSTERREICH)
GEO SAISON – TOP 100: BESTES WELLNESS HOTEL EUROPAS 2012
WELLNESS HEAVEN: BESTES SPA EUROPAS 2012
TRAVELERS WORLD: 'DIE 100 BESTEN PLÄTZE DER WELT' - 3. PLATZ FÜR DAS LUXURY SPA 2011
GALA SPA AWARD: BEST LUXURY HOTEL/RESORT 2009
TOP HOTEL WELLNESS APHRODITE: BESTES SPA (GESAMTKONZEPT) 2009
SENSES AWARD: BESTES SPAKONZEPT 2008

Zeitgleich mit dem Wiederaufbau Schloss Elmau wurde in nur 14,5 Monaten Bauzeit ein freistehendes, mehrgeschossiges Badehaus realisiert. Das Badehaus mit einem großzügigen Wellness- und SPA-Bereich wurde bereits unmittelbar nach Eröffnung mehrfach ausgezeichnet und verfügt neben einem auf dem Dach gelegenen Warmwasser-Pool über ein in die Außenanlagen eingebettetes Solebecken.
Gäste haben hier, in einer der vier Saunen oder bei einer Behandlung in einem der 15 Treatmenträume die Möglichkeit sich ganz nach ihren Wünschen verwöhnen zu lassen.
Neben der Ausführungsqualität wurde nicht nur auf die Verwendung edler Materialien sondern auch auf die Nutzung alternativer Energiequellen Wert gelegt.
So wird nicht nur das Badehaus sondern das gesamte Resort durch eine umweltschonende Hackschnitzel-Heizung versorgt.

Fotos: Schloss Elmau

Superior Hotel SCHLOSS ELMAU *****
Klais-Elmau

SCHLOSS ELMAU
CULTURAL HIDEAWAY & LUXURY SPAS
*****

Bauherr: Müller Elmau GmbH
BRI: 50.000 m³
BGF: 15.200 m²
Baukosten: € 26,2 Mio.
Bauzeit: 04/2006 - 06/2007

baubar architekten + ingenieure: **Objektüberwachung LPH 6 - 8**
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination

Im August 2005 sind nach dem Brand in einem der Hotelzimmer auf Schloss Elmau zwei Drittel des denkmalgeschützten Haupthauses den Flammen und dem Löschwasser zum Opfer gefallen.
Mit der Eröffnung Schloss Elmau Cultural Hideaway & Luxury Spas zum 01.07.2007 nahm nach nur 22 Monaten Planungs- und Bauzeit eines der derzeit schönsten und spektakulär gelegenen Hotels Deutschlands wieder den Betrieb auf.
Trotz projekterschwerender Randbedingungen, wie z.B. der Standort - am Rande von Biotopflächen auf über 1000 m üNN - aber auch dem Ensembleschutz der historisch gewachsenen Strukturen, entstand nach nur 14,5 Monaten Bauzeit ein in seiner Art einzigartiges 5* Superior-Hotel.

G8-GIPFEL 2015 IN SCHLOSS ELMAU
HARPER REVIEW RECOMMENDATION 2013 (USA)
GUSTO – KULINARISCHER REISEFÜHRER: 8 PFANNEN 2012
VARTAFÜHRER: 'HÖCHSTBEWERTUNG' FÜR DAS HOTEL SCHLOSS ELMAU 2012
'3 DIAMANTEN FÜR AUSSTATTUNG UND LUXUS' DES GOURMETRESTAURANTS 'LUCE D'ORO'
UND 'GROSSER VARTA-TIP' FÜR DIE KÜCHE
DER FEINSCHMECKER: HOTEL DES JAHRES 2011
GROSSER HOTEL & RESTAURANTFÜHRER: HOTEL DES JAHRES 2011
GALA SPA AWARD: BEST LUXURY HOTEL/RESORT 2009
TOP HOTEL FAMILY CUP: BESTES FAMILIENRESORT (GESAMTKONZEPT) 2008 UND 2012
HOTEL FORUM DER EXPO REAL: EUROPAS HOTELIMMOBILIE DES JAHRES 2007

Foto: Schloss Elmau

INTERCONTINENTAL RESORT
Berchtesgaden

Bauherr: gewerbegrund Bauträger GmbH & Co. KG, München
BRI: 104.000 m³
Baukosten: € 48,0 Mio.
Bauzeit: 08/2003 – 03/2005

baubar architekten + ingenieure: **Objektüberwachung LPH 6 - 8**
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination
Baulogistik
(für Kochta Architekten München)

Foto: InterContinental

Nach knapp 3 Jahren Planungs- und Bauzeit wurde das InterContinental Resort Berchtesgaden am 01.03.2005 termingerecht eröffnet.

Die Bebauung umfasst einen attraktiven 138-Zimmer-Gebäudekomplex mit integriertem Wellness- und Konferenzbereich. Die in Zusammenarbeit mit dem Betreiber, InterContinental Hotel & Resorts, entwickelten architektonischen, technischen und hotelspezifischen Standards setzten auch für ein Hotel der gehobenen Kategorie weltweit neue Akzente. Der auf dem Areal vorhandene Golfplatz und der Skiliftbetrieb sind in die Nutzung eingebunden.

Das Hotel wurde unter Berücksichtigung neuester Technologien der Bauindustrie errichtet. Logistik und Baumanagement, umgesetzt durch Armin Stegner, Uwe Wilhelm und Jochen Kauck, spielten eine zentrale Rolle in der Abwicklung der Baustelle. Insbesondere durch die Baustellenorganisation und alternative Baumethoden konnten die kritischen Zufahrtssituationen und die Auswirkung der Wintermonate bewältigt werden.

Neben dem Hotelneubau wurden im Bebauungsgebiet umfangreiche Infrastrukturmaßnahmen durchgeführt. Mit der Verlegung der Busabfahrtstelle 'Kehlstein' und der Neuorganisation der hierzu gehörigen Parkplatzstrukturen wurden auf dem Gelände des ehemaligen Platterhofes 450 Parkplätze für Pkw und Busse geschaffen.

PROJEKTE baubar architekten + ingenieure

2020 - 2022	Franziskanerstraße 38, Wohngebäude mit Ladengeschäft, München (LPH 6 - 8)
2019 - 2022	studiomuc NP · Business-Apartments, München-Neuperlach (LPH 8)
2018 - 2024	Hildegardstraße, Hotel, Wohn- und Geschäftshaus, München (Baulogistikkonzept)
2017 - 2020	WERK 17, Hotel im Werksviertel, München (LPH 6 - 8)
2016 - 2018	Sendlinger Straße 44, Büro- und Geschäftshaus, München (LPH 6, 7 anteilig und 8)
2016 - 2017	studiosus[5] · Studentenapartments, Augsburg (LPH 6 - 9)
2015 - 2019	Sendlinger Straße 46 / Kreuzstraße 17, Wohn-, Geschäftshaus und Hotel, München (LPH 6 - 8 und Baulogistikkonzept)
2014 - 2017	SÜD 3, Revitalisierung Bürogebäude, München (LPH 6 - 8)
2014 - 2016	REFUGIO · Wohnanlage, München-Pasing (LPH 8)
2014 - 2015	studiomuc · Service-Apartments, München-Schwabing (LPH 6 - 9)
2013 - 2014	ROCHE Diagnostics Operations Complex 2, Penzberg (Außenhülle LPH 8)
2011 - 2014	Montgelas Park Bürogebäude , München (LPH 8)
2011	AKRIS Boutique Residenzstraße, München (LPH 6 - 8)
2010 - 2014	Mindestsanierung Schwanthalerstraße 13 + 23 einschließlich Deutsches Theater, München (Baulogistikkonzept)
2010 - 2013	Montgelas Park Wohngebäude , München (LPH 8)
2009 - 2013	Palais an der Oper, München (LPH 6 - 8 und Baulogistikkonzept)
2009 - 2010	Medienbrücke Bürogebäude, München (LPH 6 - 8 sowie Kostenschätzung und -berechnung)
2009	Erweiterung Busabfahrtsstelle Obersalzberg, Berchtesgaden (LPH 2 + 3)
2009	Umbau Bürogebäude Seidlstraße 24/24a, München (LPH 1 - 9)
2008	Verwaltungsgebäude 'FOCUS', München (Kostenschätzung)
2008	Lenbach Gärten 'Klenze Palazzo' Wohnungen, München (Innenausbau LPH 8)
2007	Nutzerspezifischer Umbau Bürogebäude Seidlstraße 26, München (LPH 5 - 8)
2006 - 2008	FONTAVIA PARKVILLEN, Bad Tölz (LPH 6 - 9)
2006 - 2008	Lenbach Gärten Wohngebäude, München (Fassade LPH 8)
2006 - 2007	Lenbach Gärten Bürogebäude, München (Innenausbau LPH 8)
2006 - 2007	Badehaus Schloss Elmau, Klais-Elmau (LPH 6 - 8)
2006 - 2007	Superior Hotel Schloss Elmau, Klais-Elmau (LPH 6 - 8)
2006	Sanierung denkmalgeschützte Fassade Hohenzollernstraße, München (LPH 6 - 8)
2006	Sanierung Behelfsbrücke, Berchtesgaden (LPH 3 - 8)
2005	Neubau Mehrfamilienhaus Veit-Stoss-Straße, München (LPH 6 - 8)
2005	Sanierung denkmalgeschützte 'Zenetti-Villa', Starnberg, (LPH 1 - 4)
2005	Neubau Einfamilienhaus, Starnberg (LPH 1 - 4)
2005	Realisierung Bayernstube im InterContinental Resort, Berchtesgaden (LPH 1 - 8)
2003 - 2005	InterContinental Resort, Berchtesgaden (LPH 6 - 8 und Projektsteuerung touristische Infrastruktur)

baubar
architekten + ingenieure

baubar
architekten + ingenieure