



FOTO: OBS/BAUWERK CAPITAL GMBH &amp; CO. KG

Der Rohbau für die umfangreiche Sanierung der mehr als 110 Jahre alten KUPA in München-Pasing startete Ende Januar.

Sanierung einer historischen Kuvertfabrik

## Bauwerk plant Loftbüros mit bis zu 250 Arbeitsplätzen

In München-Pasing beginnt nach umfangreichen Entkernungs- und Sicherungsarbeiten die Verwandlung einer denkmalgeschützten Kuvertfabrik in ein modernes Bürogebäude.

**E**in knappes halbes Jahr nach dem Start des Rohbaus für die fünf neuen Wohngebäude von „kupa – Quartier Kuvertfabrik Pasing“ beginnt nach Abschluss notwendiger Vorbereitungen jetzt die Revitalisierung des namensgebenden früheren Fabrikgebäudes.

Der Projektentwickler Bauwerk plant hier auf vier Etagen und insgesamt rund 4.550 Quadratmeter Bruttogrundfläche moderne Büroräume mit rund 250 Arbeitsplätzen. Das zugehörige frühere Kesselhaus wird für eine gastronomische Nutzung technisch vorgerüstet.

„Das ursprünglich 1906 errichtete Gebäude haben wir im vergangenen Sommer im Rahmen eines Forward-Deals bereits an die Stadtparkasse München veräußert. Die Baumaßnahmen werden daher in enger Abstimmung mit dem Käufer erfolgen“, sagt Roderick Rauert, geschäftsführender Gesellschafter von Bauwerk Development.

Die wesentlichen Abbruch- und Entkernungsmaßnahmen in der alten Kuvertfabrik an der Landsberger Straße im Münchner Stadtteil Pasing hatten bereits Ende 2018 stattgefunden. Insgesamt wurden dabei rund 1.300 Tonnen Bauschutt abtransportiert.

Von Frühjahr bis Sommer 2019 fanden dann umfangreiche Unterfangungsarbeiten mittels Hochdruckinjektionen sowie diverse Analysearbeiten am Dachstuhl, an den historischen Holzfenstern und an der Putzfassade statt.

### Bis zu 50 Bauleute arbeiten zeitgleich an der historischen Kuvertfabrik

Der Rohbau startet zunächst mit dem Einbau einer Bodenplatte. Nach außen sichtbar sein werden die Baumaßnahmen ab Mitte 2020 mit der Anpassung der neuen Fensteröffnungen, Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten am Dachstuhl sowie der Ergänzung von mehreren Dachgauben. „Der Einbau eines Treppenraumes mit Personenaufzug in einem denkmalgeschützten Gebäude gehört zu den technischen Herausforderungen des Rohbaus. Besonders spannend ist zu sehen, wie sich durch die Anpassung der Fensteröffnungen sowie durch den Rückbau und die Neuerstellung des Daches die Fassade nach und nach verändert und wieder an den historischen Baukörper annähert“, erklärt Projektleiter Christian Schulz.

Bis zu 50 Bauleute und Facharbeiter unterschiedlicher Gewerke werden zeitgleich an der Sanierung arbeiten. Eine moderne Architektursprache kennzeichnet die Loftbüros. Der Einbau von Heiz- und Kühldecken sowie von zusätzlichen Wandabsorberflächen verbessert die Raumakustik in den teilweise bis zu 8,50 Meter hohen Büros. Die Kühlung der Flächen erfolgt über eine neu angelegte Brunnenanlage zur Nutzung des Grundwassers. Eine KNX-Steuerung regelt Beleuchtung, Sonnenschutz sowie Heiz- und Kühltemperaturen. Die direkt an das Hauptgebäude integrierte Mieteinheit Kesselhaus umfasst insgesamt eine Bruttogrundfläche von circa 450 Quadratmetern. Diese erstreckt sich über den Annex sowie weitere Flächen im Souterrain und im zweiten Untergeschoss. Alle technischen Vorrichtungen für eine Vollküche werden hier installiert. Zudem sind im Außenbereich gesonderte Flächen zum Aufstellen von Mobilgaragen geplant.

Bauwerk ist ein Entwickler sowie Berater und Vermarkter hochwertiger und designorientierter Neubauprojekte in München, Berlin und Frankfurt. In der Vermarktung hat Bauwerk Capital nach eigenen Angaben seit 2010 knapp 1.000 Neubauwohnungen mit rund einer Milliarde Euro Verkaufsvolumen erfolgreich platziert. Mit dem 2018 gegründeten Geschäftsbereich Bauwerk Development will das Unternehmen seine Positionierung als Projektentwickler stärken. (Red.)