

Umbau und Modernisierung eines Büro- und Geschäftsgebäudes

Kaulbachstraße 4

Das im Jahre 1957 errichtete Bürogebäude war langjährig von einem Globalmieter genutzt worden und stand nach dem Ende des Mietverhältnisses zur Sanierung und Umstrukturierung an. Insbesondere waren die Flächen für die weitere Vermietung zu unflexibel, da Teilungen in separate Mietbereiche fehlten. Außerdem war der allgemeine technische und energetische Standard nicht mehr zeitgemäß und die äußere Erscheinung kaum noch attraktiv. Für den Eigentümer wurde daher

ein ausführliches Konzept erarbeitet. Dieses zeigte zu den Aspekten Neuaufteilung, Sanierung und Aufwertung verschiedene Varianten von Maßnahmen zur Lösung der Defizite auf. Es enthielt auch detaillierte Kostenschätzungen.

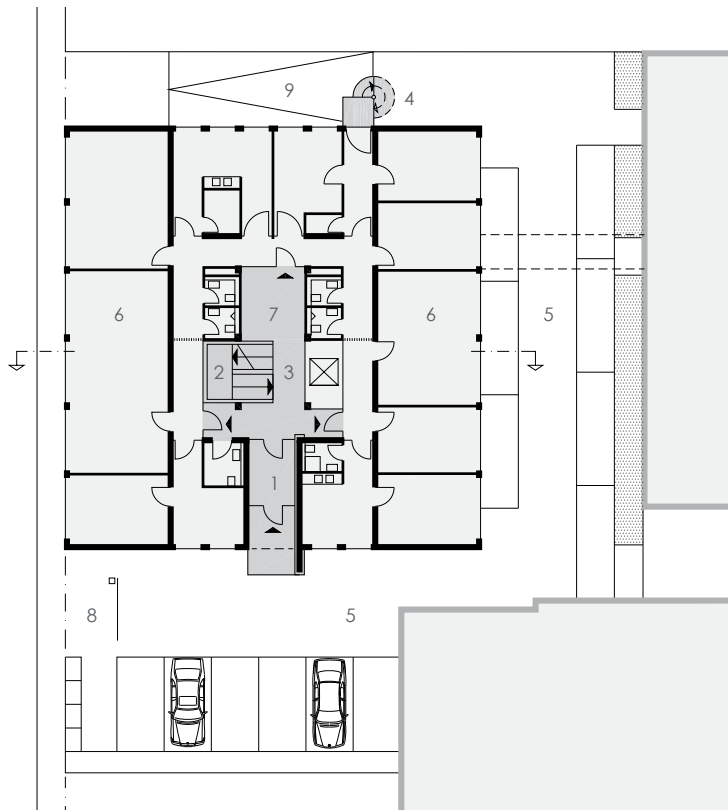
Die Fassaden wurden mit einem Wärmedämmsystem versehen und neu gestaltet. Auch das Flachdach wurde neu aufgebaut. In diesem Zuge konnte die anfällige Innenentwässerung umgebaut und eine Dachterrasse hergestellt werden.



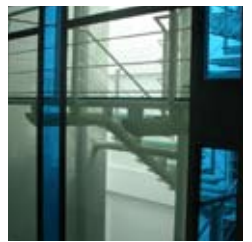
Kategorie	Gewerbe
Lage	Kaulbachstraße 4, 80539 München
Bauzeit	2006-2007
Leistungsphasen	1 - 9
Bauherr	ADAC e.V. 
HNF	1.600 m ²
BGF	2.680 m ²
BRI	8.520 m ³
Grundstück	860 m ²
Baukosten netto	1.958.000,- €



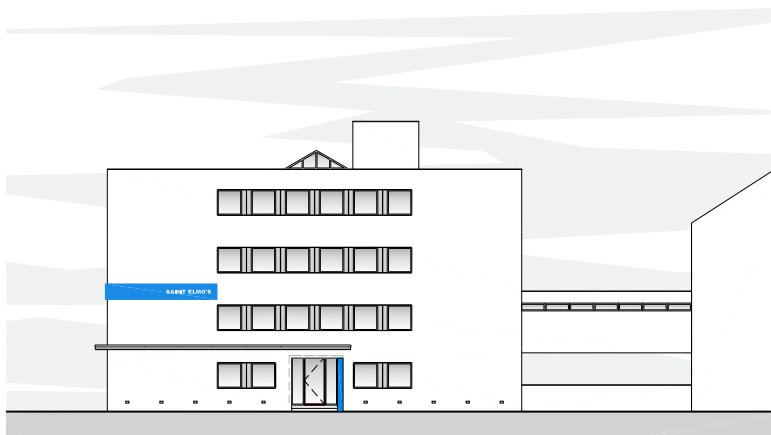
Erdgeschoss



- 1 Haupteingang
- 2 Haupttreppe
- 3 Personenaufzug
- 4 Zusätzliche Fluchttreppe
- 5 Parkdeck
- 6 Mietbereich
- 7 Überdachtes Atrium
- 8 Einfahrt mit Schranke
- 9 Rampe zur Tiefgarage



Süden

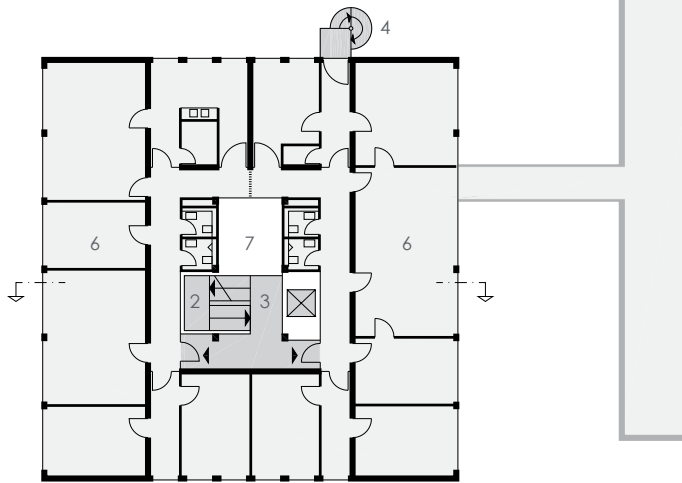


M 1 : 400

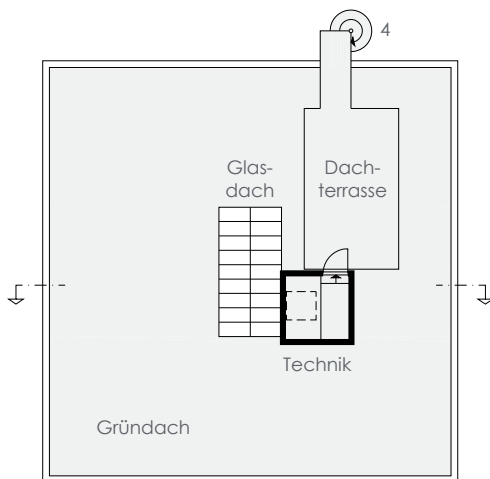
K4-2



Regelgeschoss



Dachgeschoss



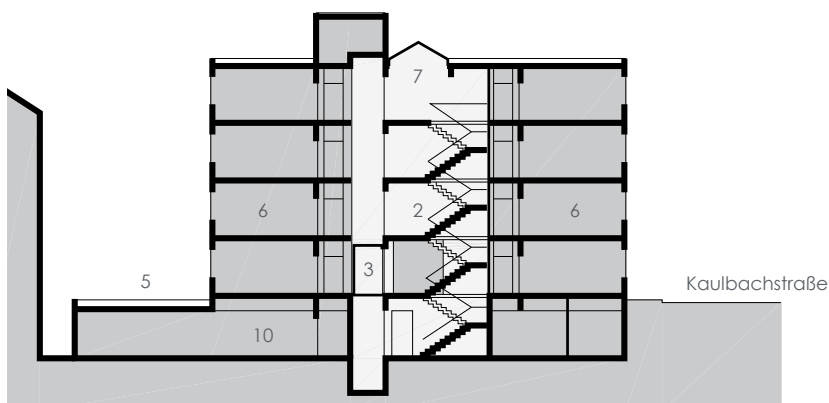
Es entstand ein völlig neuer Gebäudекern mit Stahl-Glas-Konstruktionen für die Mietbereichsabschlüsse, die Haupttreppe und den neuen Personenaufzug.

Besonders intensive Anstrengungen waren zur Lösung der Brandschutzfragen im Zusammenhang mit den gläsernen Stufen und Podesten der Haupttreppe nötig.

Im Kellergeschoss wurden durch eine Optimierung des Grundrisses zusätzliche Pkw-Stellplätze geschaffen. Farbige Lichtlösungen sorgen dort für besondere Raumeindrücke.

- 2 Haupttreppe
- 3 Personenaufzug
- 4 Zusätzliche Fluchttreppe
- 5 Parkdeck
- 6 Mietbereich
- 7 Überdachtes Atrium
- 10 Tiefgarage

Schnitt



M 1 : 400

K4-3