

# ATECTUM

GmbH

ATECTUM GmbH • Bayerstr. 77c • 80335 München

Arbeitsgemeinschaft  
PRO-BAU Baumanagement GmbH  
und  
Högl Doebbelin Architekten PartGmbH  
Guido-Schneble-Str. 8

Immobilien-Management ■  
Projekt-Management ■  
Planung ■  
Entwicklung ■

**80689 München**

Bayerstr. 77c  
80335 München  
Tel.: 089 / 53 00 39  
T.Edinger@atectum.de

München im Dezember 2021

## Referenzschreiben

anlässlich der Fertigstellung des Neubaus eines 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit 2-geschossiger Tiefgarage, sowie der umfassenden Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes in der Bayerstr. 77+77a

Sehr geehrter Herr Schön,  
sehr geehrter Herr Högl,

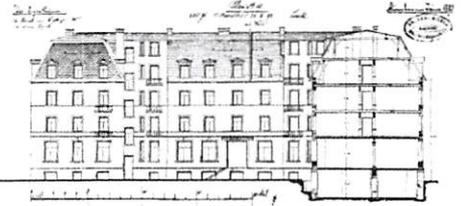
im Namen der Bauherrenschaft Slade Heritage Pty Ltd. und vor allem in meiner Eigenschaft als Bauherrenvertreter möchte ich uns allen zur Fertigstellung obigen Projekt gratulieren und mich nochmals ganz herzlich für die hervorragende Zusammenarbeit und das in allen Punkten gelungene Bauvorhaben bedanken.

Das Projekt konnte durch Ihre Expertise, Ihre vorausschauende Planung und Ihren enormen Einsatz trotz einiger unvorhersehbarer Maßnahmenenerweiterungen, welche dem über 120 Jahre alten Bestand geschuldet waren, mit lediglich einem Monat Verzögerung innerhalb der geplanten dreijährigen Gesamtbauzeit realisiert werden.

Dabei wurde das Budget für den Neubau nicht nur eingehalten, sondern sogar signifikant unterschritten – eine bei einem derart komplizierten Projekt mehr als reife Leistung !

Den moderaten Mehrkosten auf der „Altbauseite“ stehen enorme Mehrwerte wie z.B. der komplett erneuerte Dachstuhl und die Mehrung der Mietfläche entgegen.

Die Bauausführung und das Design sind durchgängig von sehr hoher Qualität bzw. Ästhetik, was auch immer wieder von den Mietern, Besuchern, Fachläuten und Handwerkern bestätigt wird. Die Zusammenarbeit mit Ihnen habe ich stets als sehr professionell und über die Jahre schon freundschaftlich empfunden. Wenn Probleme auftraten (und das kam in Anbetracht der „Qualität“ der bestehenden Bausubstanz logischerweise öfters einmal vor), wurden diese umgehend



angesprochen, sachlich diskutiert und dann entsprechend gelöst. Änderungswünsche wurden aufgegriffen und nach Präzisierung und Abwägung von für und wider realisiert oder sinnvollerweise verworfen. Ihr Handeln war zu jedem Zeitpunkt im Sinne der Bauherrin.

Besonders erwähnenswert finde ich auch Ihren hervorragenden Handwerkerstamm der maßgeblich zu dem hervorragenden Ergebnis und dem reibungslosen Bauablauf beitrug. Auch Ihr Geschick bei den Vergabeverhandlungen, mit dem Sie trotz der während der Pandemie teils extrem angespannten Preissituation sehr gute Ergebnisse im Sinne der Bauherrenschaft erzielten, nötigte mir ein ums andere Mal größten Respekt ab.

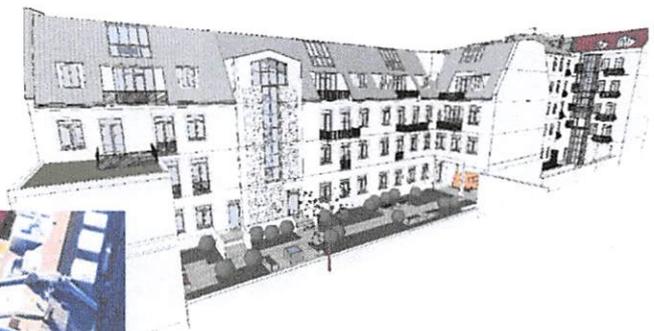
Insgesamt ist es Ihnen gelungen das überaus komplexe Projekt in bester Qualität termingerecht und im Rahmen des Budgets zu realisieren. Die Baustelle wurde von Ihnen jederzeit professionell und reibungslos gemanagt.

Das gesamte Projekt wurde in einem Geist des Vertrauens und der Zusammenarbeit durchgeführt; das begann bereits mit der Planung und galt ebenso für alle Ebenen der Ausführung. Dafür möchten wir Ihnen ausdrücklich danken und freuen uns auf eine erneute Zusammenarbeit!

Mit freundlichen Grüßen

**ATECTUM GmbH**

  
Tobias Edinger



ANSICHT SÜD - OST



Foto:  
Sven Rahm Fotografie



## Eckdaten:

Sommer 2017:	Beginn Planungs- und Genehmigungsphase
Oktober 2018:	Genehmigungsfreie Vorarbeiten
Februar 2019:	Baugenehmigung und Baubeginn
Mai 2019:	Fertigstellung Baugrube, Beginn Rohbau
Mai 2020:	Fertigstellung Rohbau, Beginn Ausbau
September 2020:	Beginn Altbausanierung (Dacherneuerung, Fassaden Treppenhäuser)
November 2021:	Bezugsfertige und mängelfreie Übergabe

## **Baukörper Neubau**

Mehrgeschossiges Wohn- und Bürogebäude mit zwei Büro- und drei Wohnetagen, mit zwei Aufzügen und umfangreicher TGA, sowie einer zweigeschossigen Tiefgarage mit Sprinkleranlage und ebenfalls umfangreicher TGA. Neu erstellte Netto-Mietflächen ~ 1.570 m<sup>2</sup> zzgl. ~ 1.500 m<sup>2</sup> Tiefgarage.

## **Altbausanierung**

Erneuerung der gesamten zweistöckigen Dachkonstruktion (~ 350 m<sup>2</sup>); Sanierung der Fassaden (~ 700 m<sup>2</sup>), Fenster und Balkone, Ausbau des obersten Dachgeschosses zu zwei zusätzlichen Wohneinheiten; Renovierung der Treppenhäuser und Anbindung des Altbaus an den Neubau.

**Gesamt-Projektkosten ~ € 12 Mio.**

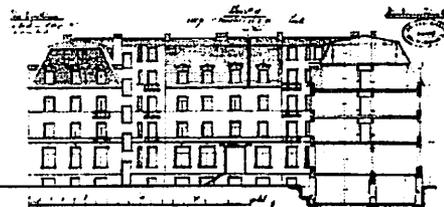
## Herausforderungen:

### **Planerisch**

Die Genehmigungsphase bei den Behörden war aufgrund der komplexen Gebäudekonstellation mit Neubau / Altbau vor allem hinsichtlich Brandschutzes, Denkmalschutzes, Stellplatzverordnung und barrierefreiem Wohnen äußerst anspruchsvoll und aufwändig. Durch unermüdliche Verhandlungen und geschickte Planeingaben konnte das Projekt wie gewünscht realisiert und der Gesamtrealisierungszeitraum mittels Vorab-Baugenehmigungen verkürzt werden.

### **Bautechnisch**

Der fünfstöckige Neubau mit zweistöckiger Tiefgarage, dessen Sohle bis auf -8 m herunterreichte, wurde kommun an ein 120 Jahre altes historisches Gebäude angebaut. Sowohl die Unterfangung der Bestandsgebäude als auch die gesamte umlaufenden Baugrubensicherung (auf allen vier Seiten wurde zweigeschossig bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze gebaut) waren planerisch und technisch eine enorme Herausforderung. Durch die enge Zusammenarbeit mit den Fachplanern konnte dies fachgerecht realisiert werden.



## Logistisch

Die Lage der Baustelle an einer stark befahrenen Hauptstraße in der Nähe des Hauptbahnhofs, sowie in einem extrem beengten und allseitig umbauten Innenhofs mit nur einer äußerst engen Zufahrt brachte zusätzliche Herausforderungen mit sich. Die Anlieferung und Lagerung, sowie der Materialumschlag und die angespannte Stellplatzsituation für Maschinen und Fahrzeuge wurden durch die Bauleitung allesamt ebenso hervorragend geplant und umgesetzt, wie die Erlangung diverser schwierig zu erlangender behördlicher Genehmigungen hierfür.

## Äußere Umstände

Trotz der unvorhersehbaren Corona-Pandemie und einer noch nie da gewesenen Preissteigerung in Verbindung mit gravierenden Lieferengpässen wurde das Projekt von der Projektleitung durch schnelle und flexible Reaktion auf die außergewöhnlichen Umstände und durch Aktivierung unterschiedlichster Ressourcen bestmöglich und innerhalb der Planungsparameter abgeschlossen.