

**Neubau eines Gebäudes mit Wohn- und Einzelhandelsnutzung**

Bauherr: Bayerische Landesbrandversicherung AG/  
 Versicherungskammer Bayern  
 Adresse: Maximilianstraße 53  
 80530 München

Leistungsphase: 6-9

Umfang: ca. 12 Mio Bausumme

Ausschreibung: 2017-2019

Bauzeit: 2018- Mai 2020, Eröffnung EDEKA 18.06.2020

Projektleiter: B. Hechenbichler, A. Rauner



Art der Nutzung/Tätigkeit/Maßnahme	
Wohngebäude	X
Gewerbebau	X
Ausschreibung	X
Bauleitung	X
Neubau	X
Barrierefreies Bauen	X
Genehmigungspflichtige Maßnahme	X



**Allgemein:**

Als Ersatz für ein zweigeschossiges Ladengebäude wurde in der Zaubzerstr. 11 ein gestaffelter, bis zu siebengeschossiger Baukörper errichtet. Das Gebäude beherbergt im Erdgeschoss und im Untergeschoss einen Supermarkt. In den oberen Geschossen wurden 42 Wohnungen unterschiedlicher Größen und Typologien erstellt, vom kleinen Appartement bis hin zur großzügigen, loftartigen Maisonettewohnung.

Gesamt Gewerbeflächen: 1.400m<sup>2</sup>  
 Gesamt Wohnflächen: 2.800m<sup>2</sup>



**Beschreibung:**

Erd- und Untergeschoss wurden mit Halbfertigteilen aus Stahlbeton errichtet. Die darüber liegenden Geschosse als Mauerwerksbau mit Dämmziegeln. Die Putzfassade der Obergeschosse ist durch Vor- und Rücksprünge, sowie zahlreiche Balkone und Loggien stark gegliedert. Vorgesetzte Pfeiler und strukturierte Platten aus Dämmstoffen setzen Akzente. Die gleiche Struktur wird bei den Balkongeländern und den Sichtbetonflächen der vorgehängten Erdgeschossfassade wieder aufgenommen.

Der Bauablauf bestimmte sich durch die eng getaktete Terminplanung, durch logistische Anforderungen aufgrund fehlender Flächen für die Baustelleneinrichtung und beengten Zufahrten und durch eine Vielzahl von Fachfirmen aufgrund der spezifischen Anforderungen. Die Fertigstellung erfolgte trotz mehrerer Umplanungen aufgrund von Lieferengpässen und Gestaltungsentscheidungen fristgerecht.

