

2020



DOKUMENTATION

STADTWERKE MÜNCHEN

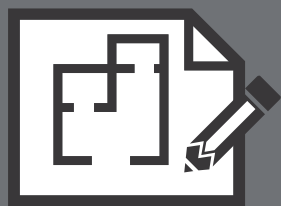
Elisenhof, München

 Office Group

DOKUMENTATION

STADTWERKE MÜNCHEN

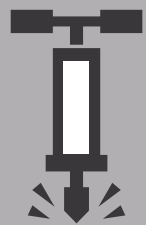
Elisenhof, München



BESTAND / PLANUNG

Oktober 2018–August 2019

S. 9



ABBRUCH

August 2019–Dezember 2019

S. 17



TROCKENBAU / INNENAUSBAU

Januar–Juni 2020

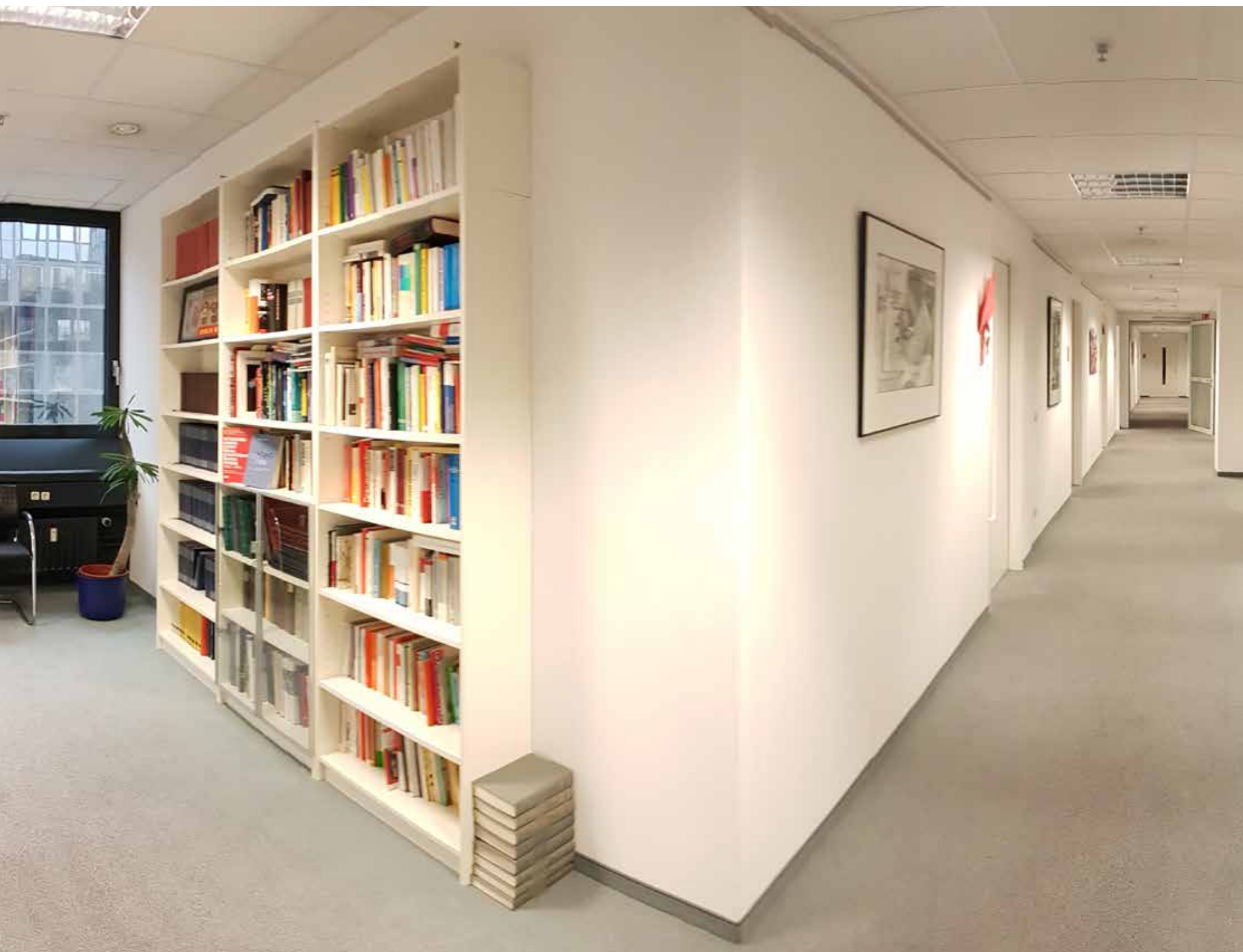
S. 21



FERTIGSTELLUNG

Juni 2020

S. 35



DIE AUSGANGS- LAGE

Der Elisenhof – 1984 nach Plänen des Münchner Architekten Herbert Kochta gebaut und 2013 revitalisiert – ist von je her eine gemischt genutzte Immobilie mit einer Vielzahl an Büroflächen sowie Einzelhandel im UG, EG und 1. OG. Nach dem Ankauf der Immobilie wurde die Office Group von der Firma AXA Investment Managers damit beauftragt, einerseits den Office Group Retail Check, ein bewährtes und umfassendes Asset-Analyseprodukt, durchzuführen, sowie vermietete Flächen nach Vorstellung der Mieter um- und auszubauen.

Der Bereich MVG der Stadtwerke München hatte seinen ursprünglichen Standort an der Bayerstraße. Da die Fläche geräumt werden musste, suchte die MVG nach neuen Flächen in einem ähnlichen Radius um den Hauptbahnhof. Durch seine günstige Lage und den direkten Zugang im Untergeschoss zum Hauptbahnhof war der Elisenhof die perfekte Wahl. Im Elisenhof wurden die für U-Bahn-, Trambahn- und Busfahrer zuständigen Bereiche des MVGs angesiedelt. Die Fahrer bekamen hier ihre Anlaufstelle für Personalthemen. Zusätzlich wurden die Aufenthaltsräume, Pausenräume und eine Küche speziell für die Pausen der Fahrer vorgesehen.

ECKDATEN

Mieter:	Stadtwerke München, Bereich MVG
BGF:	ca. 3.700 m ²
Anzahl AP:	ca. 160 Mitarbeiter
Planungs/Bauzeit:	2018–2020

LEISTUNGEN

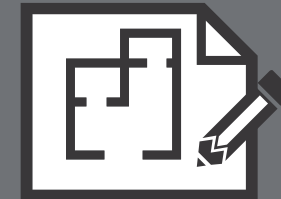
Erstellen von Mieterplanung, Durchführen von Workshops, Entwicklung des Innenarchitekturkonzeptes, Ausführungsplanung und Innenausbau, Bauleitung



VORHER



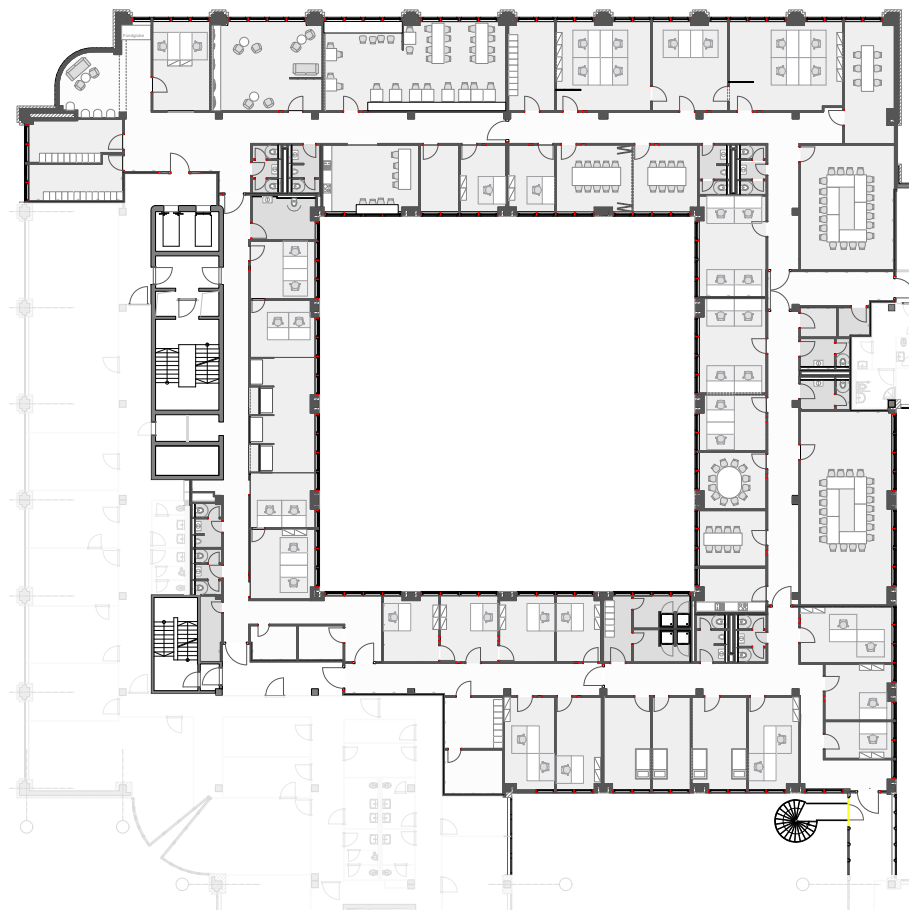
NACHHER



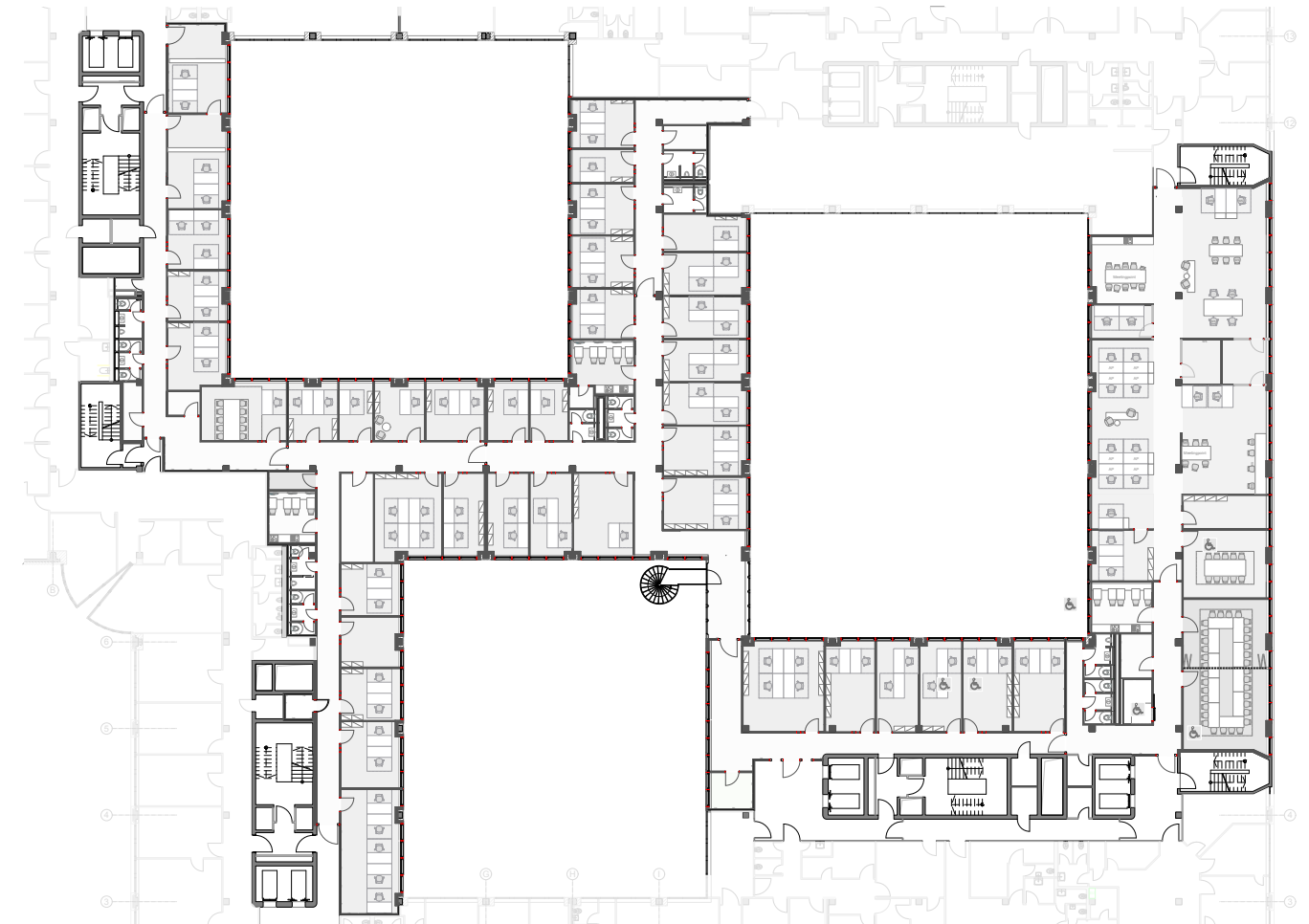
BESTAND / PLANUNG

Oktober 2018–August 2019

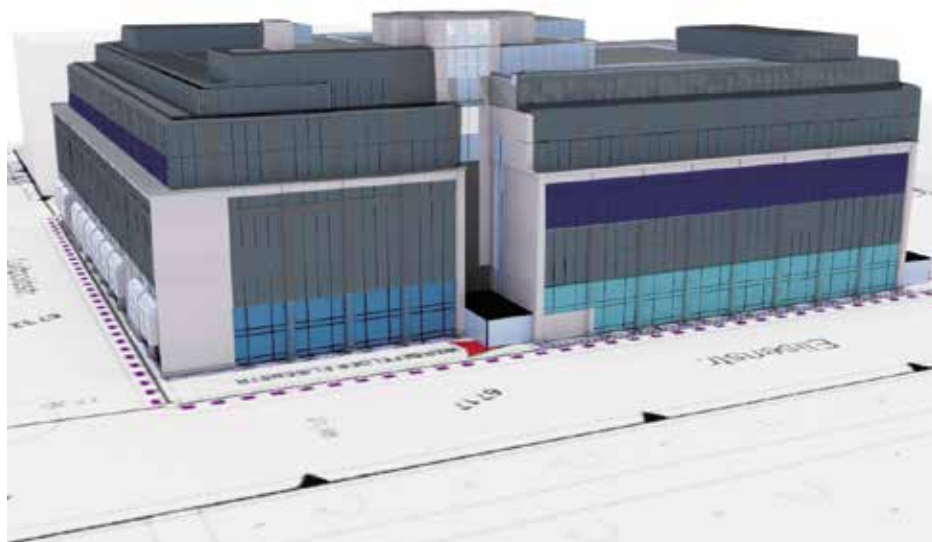




Planung 4. OG



Planung 5. OG

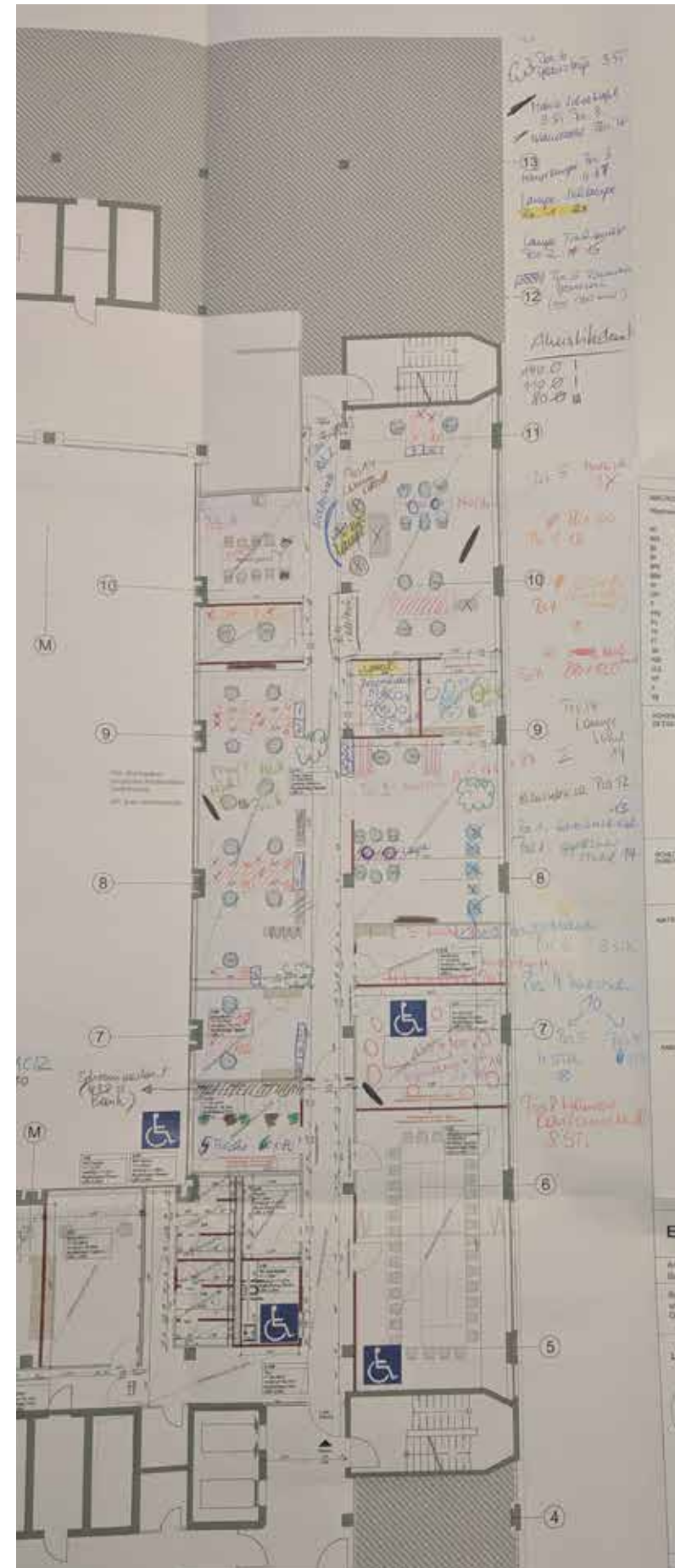
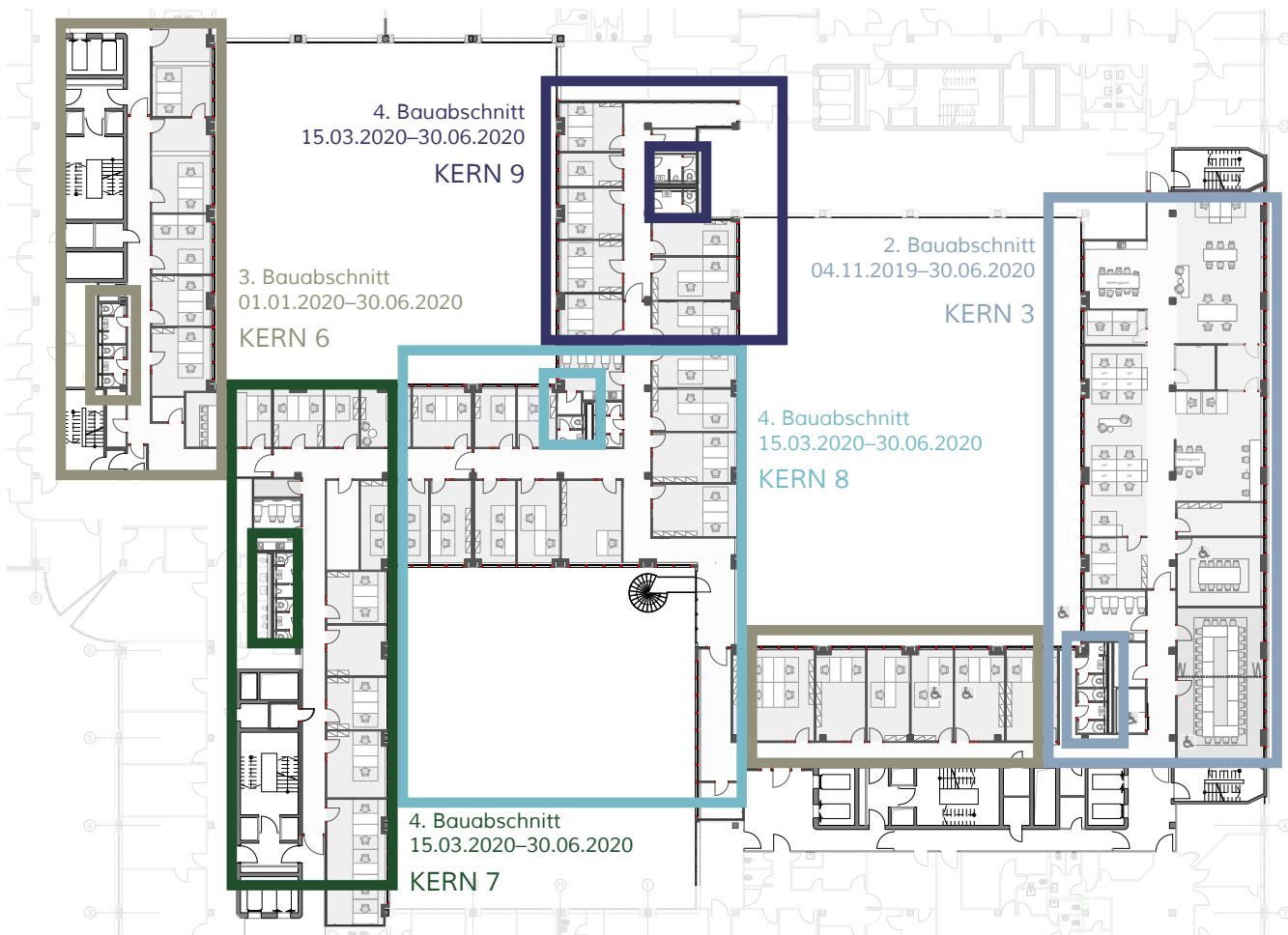


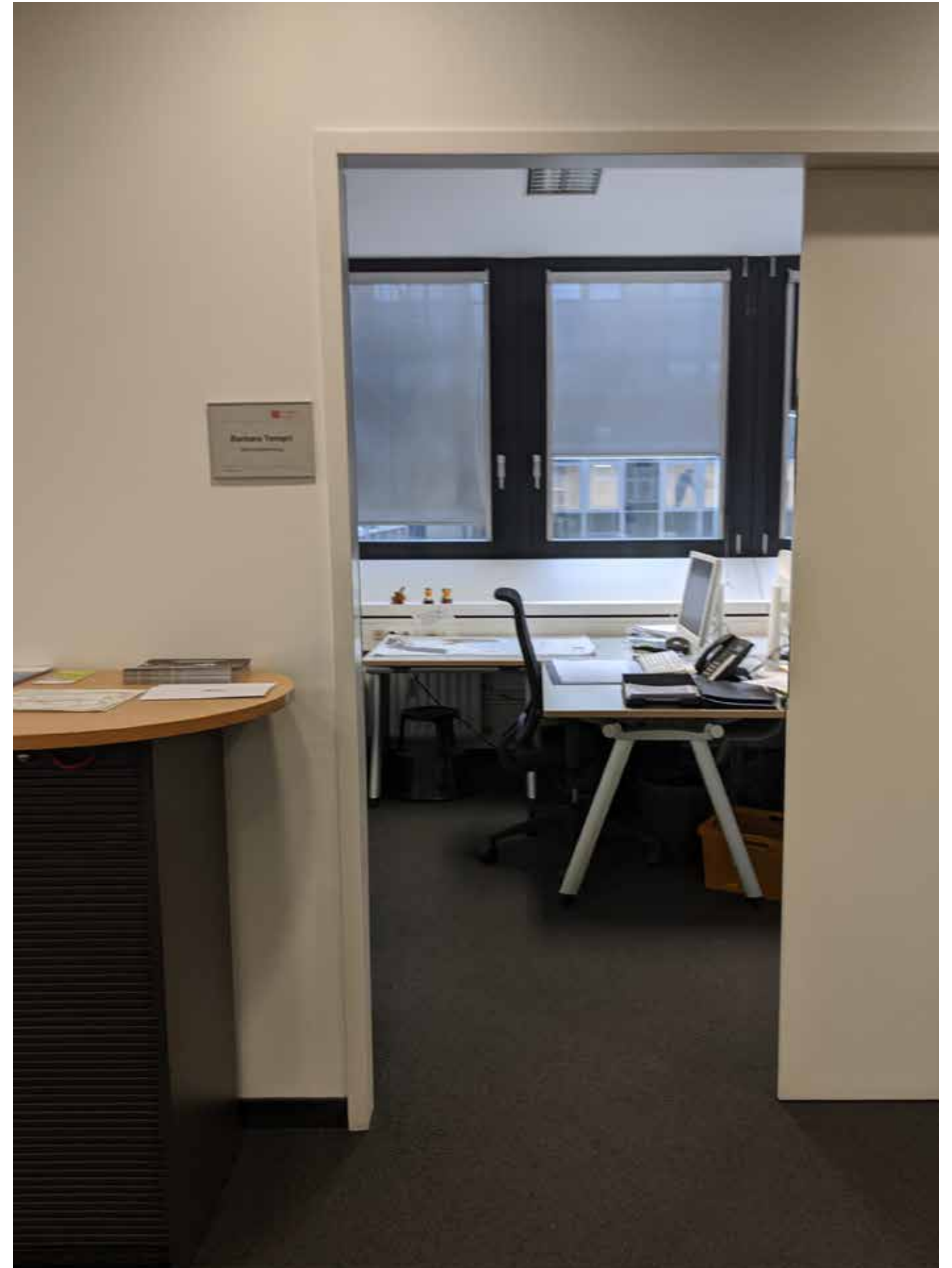
- MIETFLÄCHE
- OFFICES
- RETAIL & FOOD
- CLUB

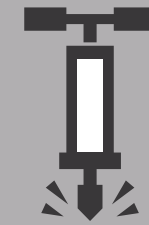
DIE PLANUNG

Im 4. und 5. Obergeschoss sollten sowohl Büros für 160 Mitarbeiter als auch Aufenthaltsräume für ca. 300 Tram-, U-Bahn- und Busfahrer entstehen. Bei den Büroräumen wurde auf Zellenbüros gesetzt. Diese wurden ergänzt durch eine Open-Space-Lösung im 5. Obergeschoss, um Teamarbeiten und Meetings effizienter zu gestalten. Zudem wurden auf den Flächen Think Tanks als Rückzugsorte für konzentriertes Arbeiten alleine oder im Team vorge-

sehen. Die kompletten Flächen wurden hell, freundlich, modern und in den Farben der SWM gestaltet. Durch ein durchdachtes Möblierungskonzept mit individuellen Schreinerlösungen wurden die Aufenthaltsräume der Fahrer mit Küche und Sitzmöglichkeiten modern gehalten – so kommt erst gar kein Kantinencharme auf. Ergänzend dazu wurden Ruheräume für die Fahrer geplant und eingerichtet.







ABBRUCH

August 2019–Dezember 2019



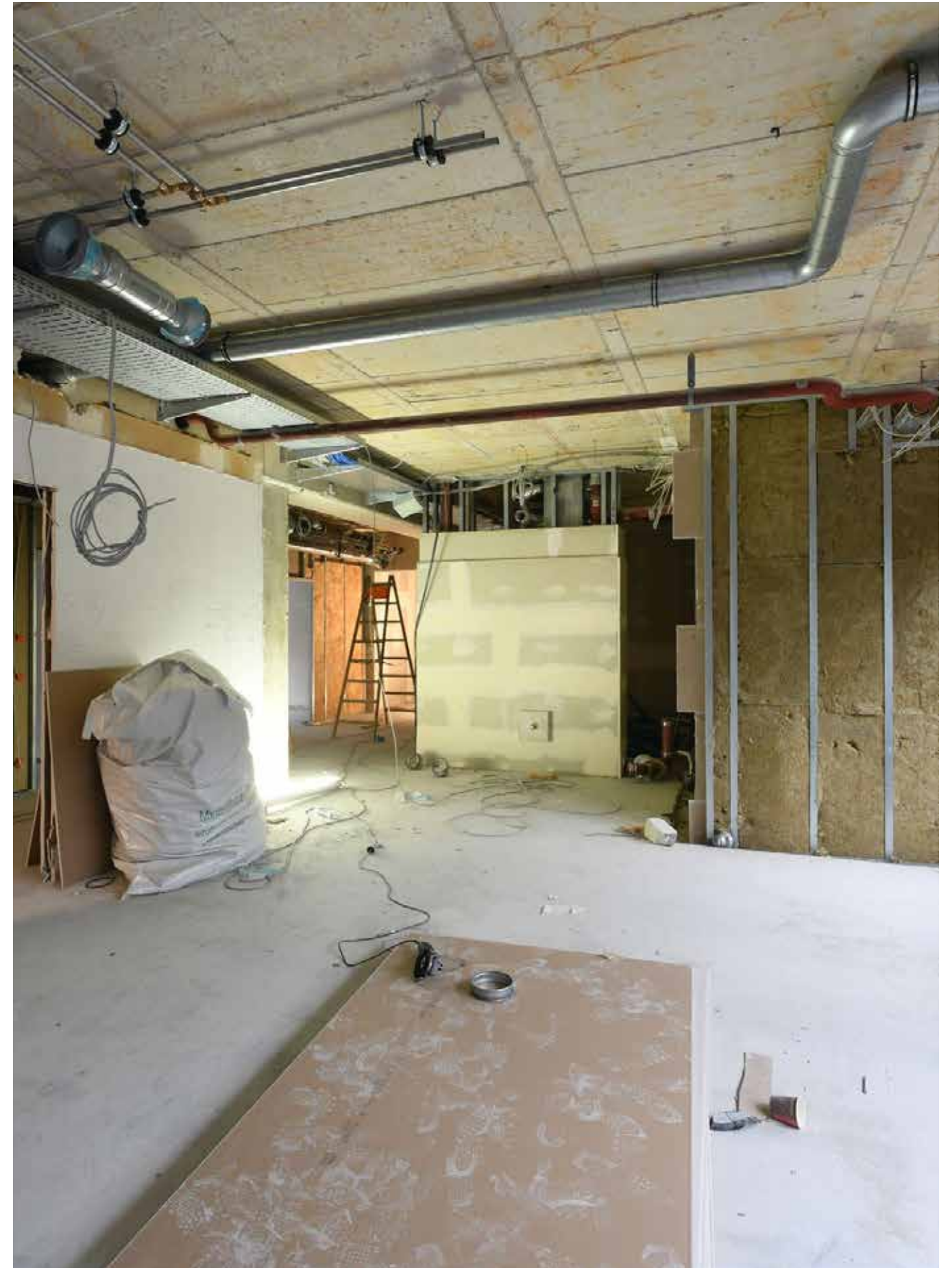
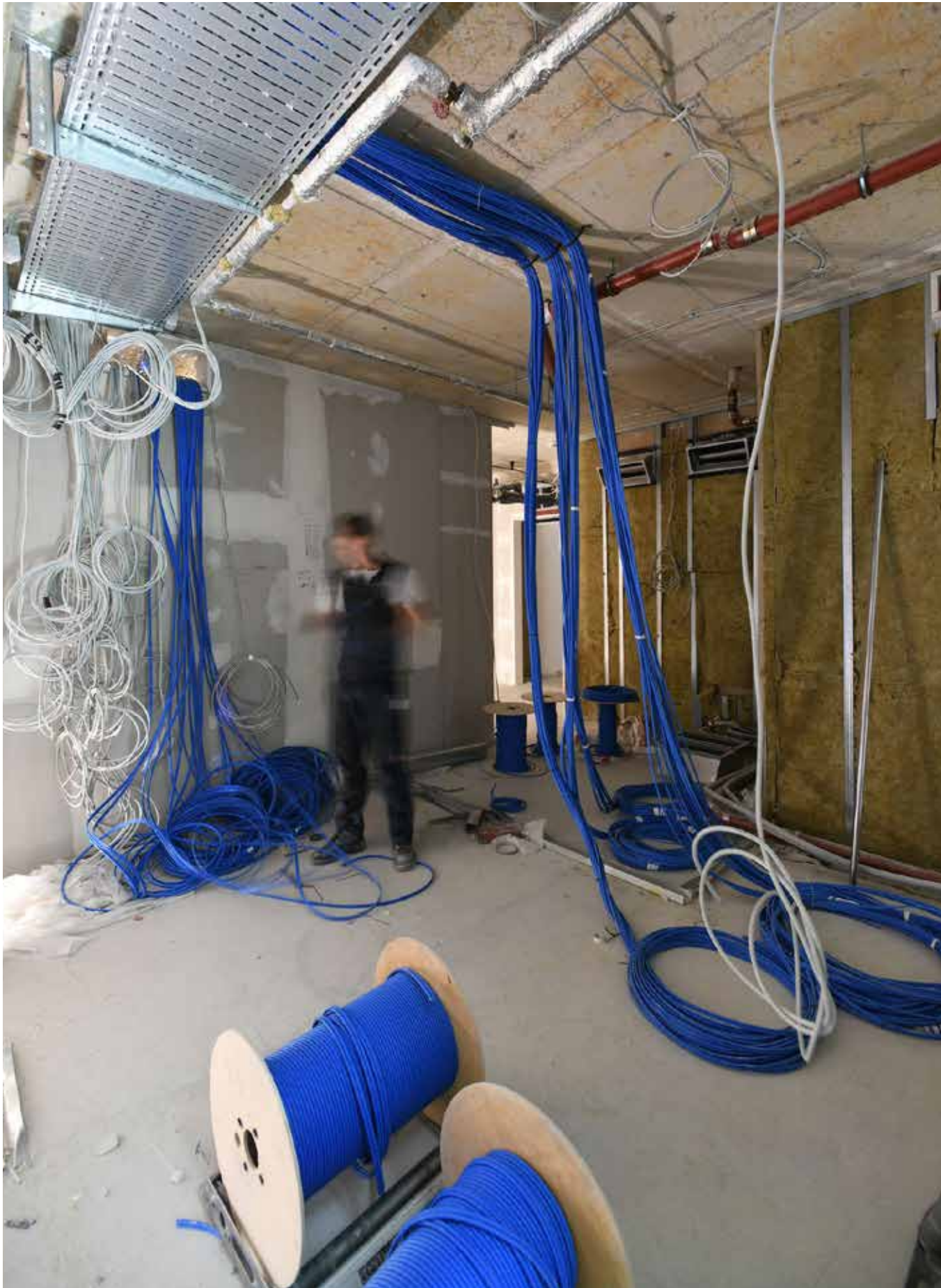




A vertical blue bar on the right side of the page. It contains a white mouse cursor icon pointing towards the top right, and a white circle icon with a dot in the center, positioned below the cursor.

**TROCKENBAU /
INNENAUSBAU**
Januar–Juni 2020

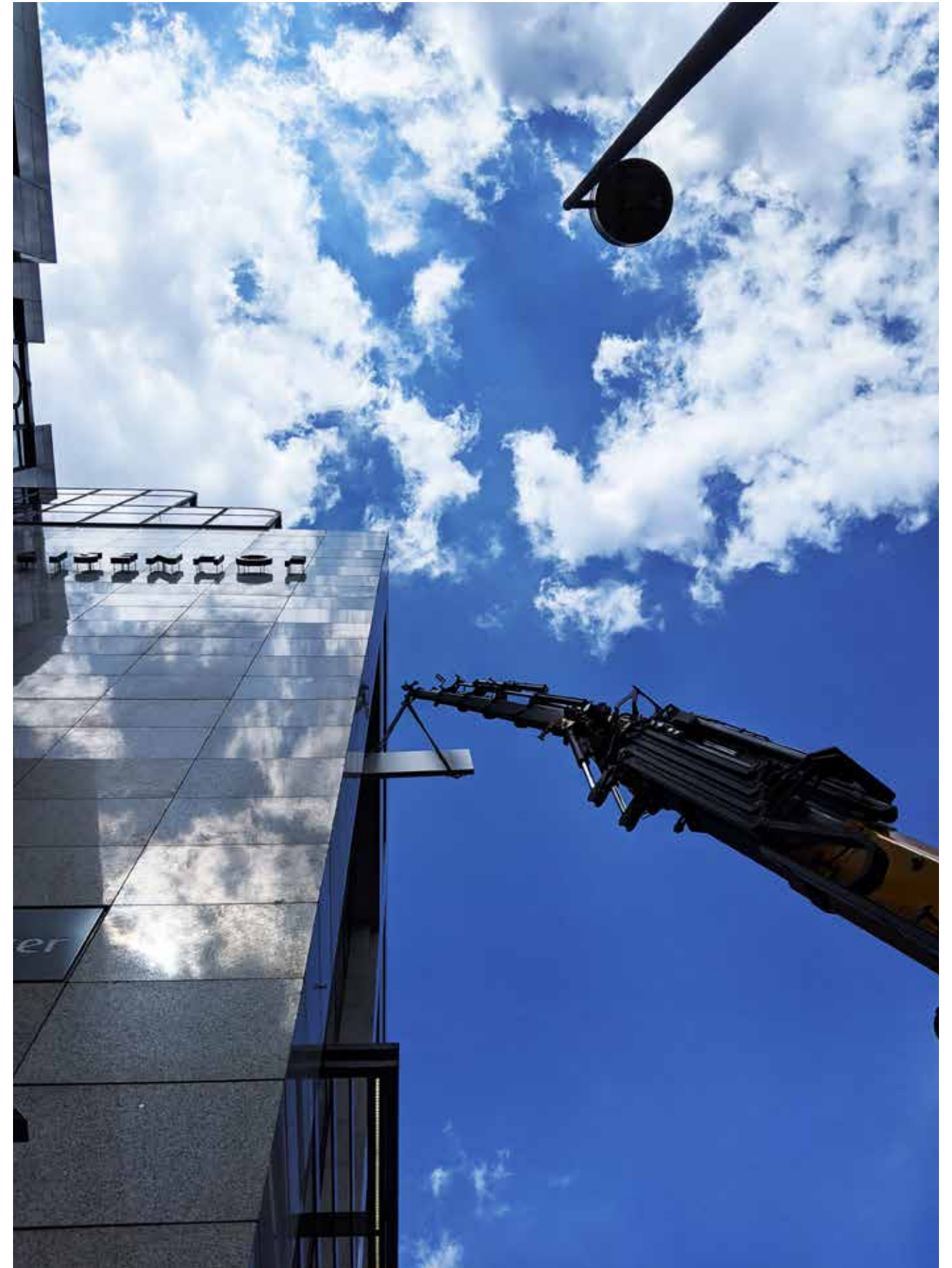


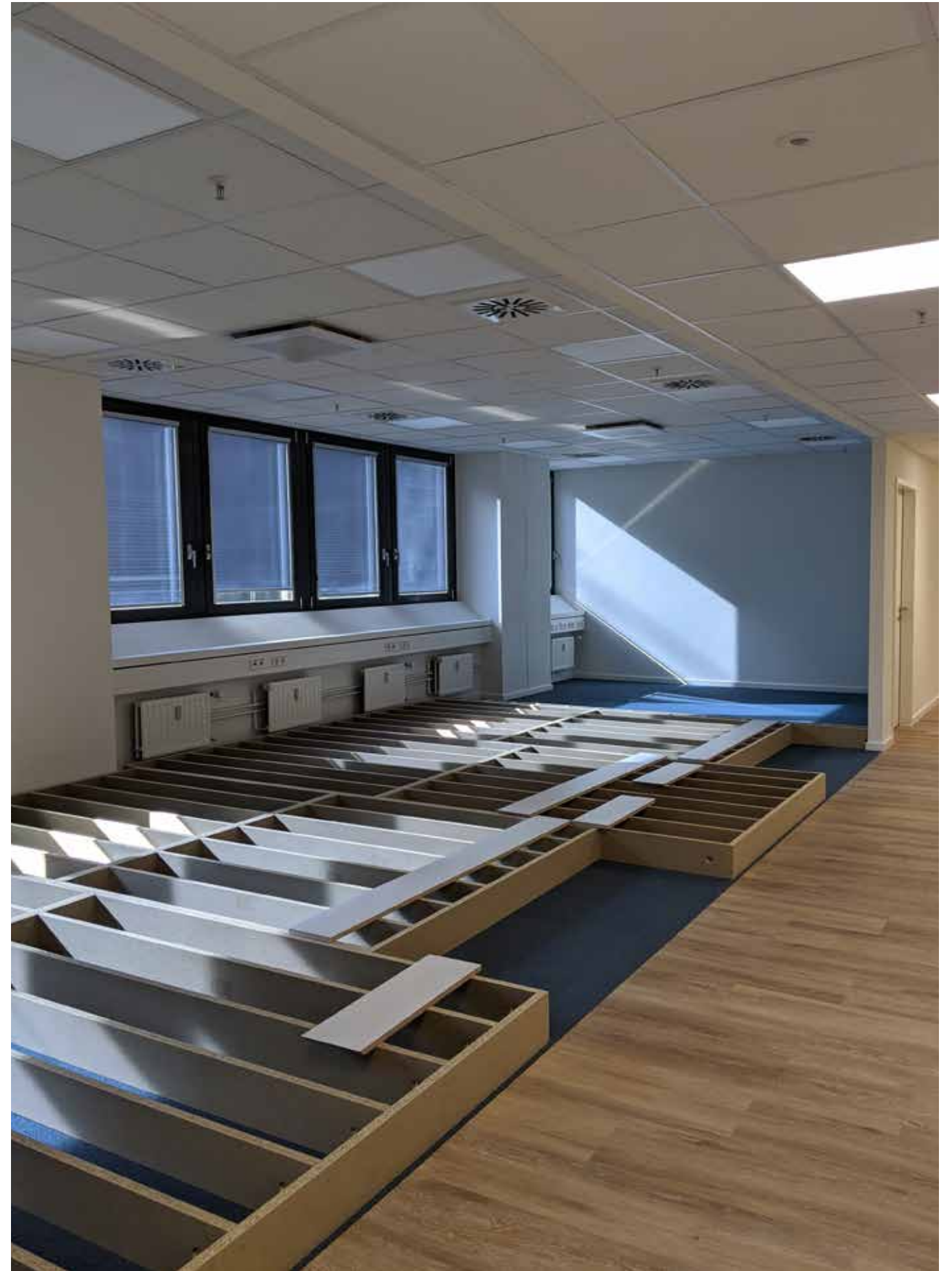










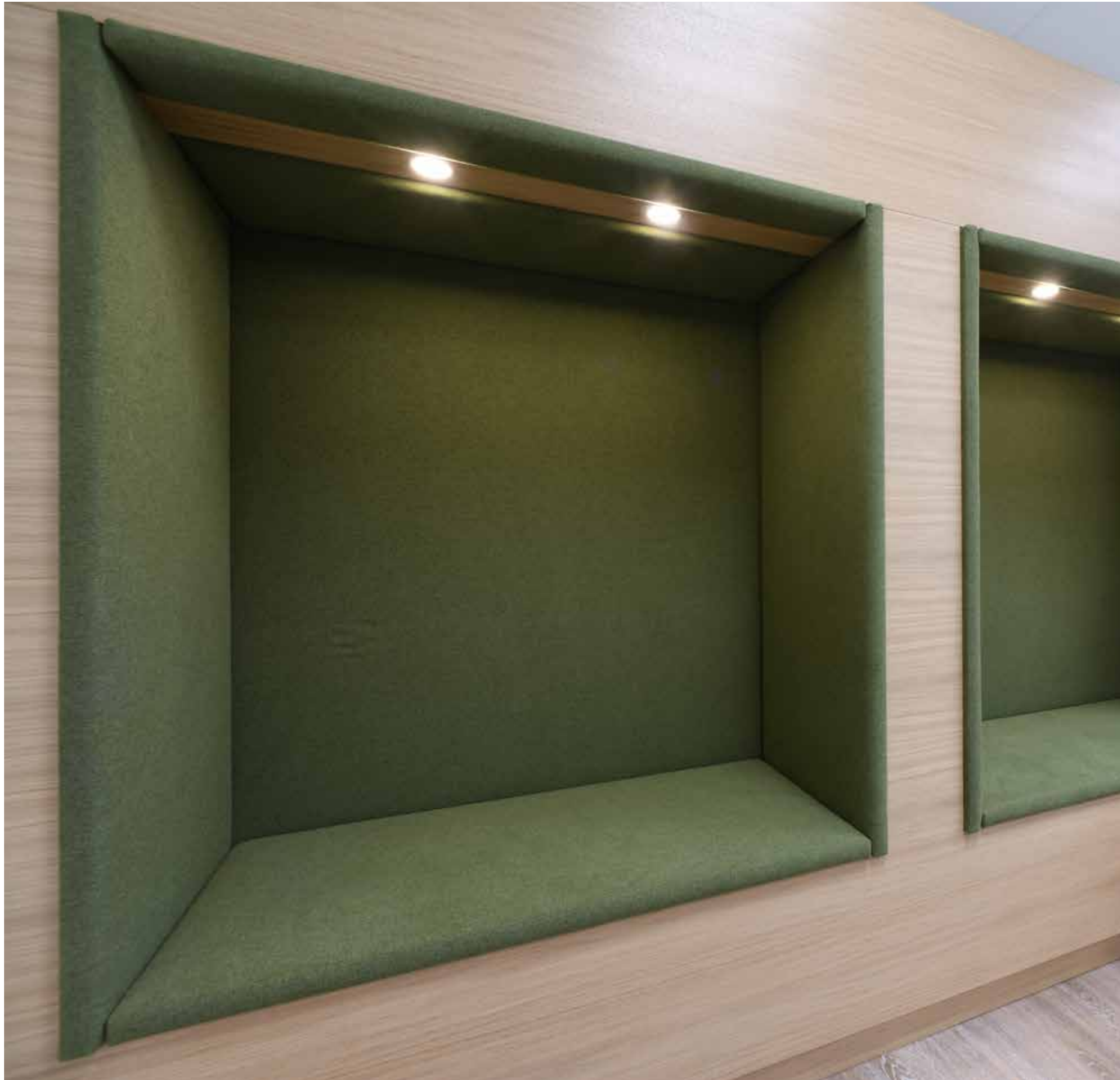




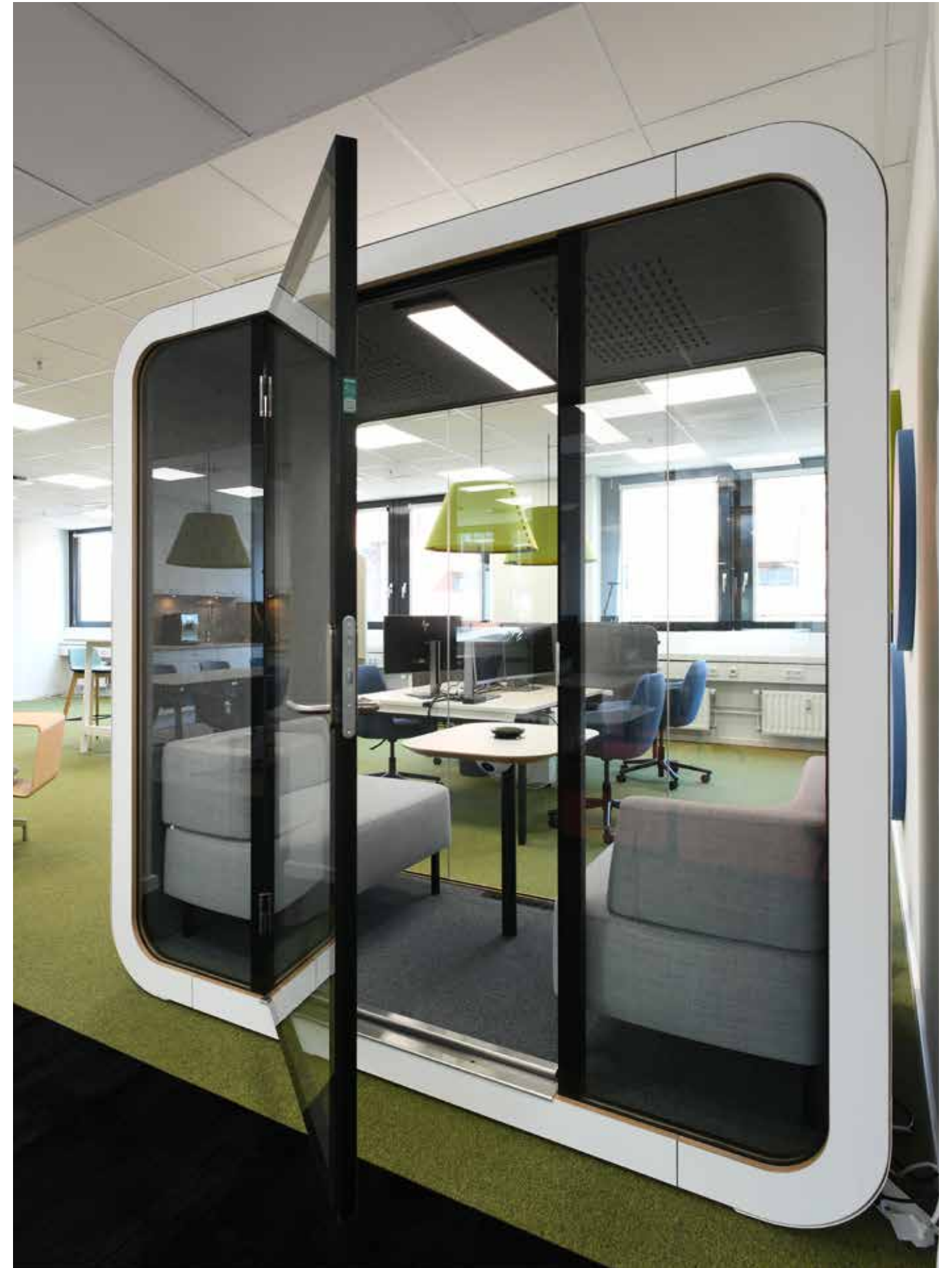
FERTIGSTELLUNG

Juni 2020

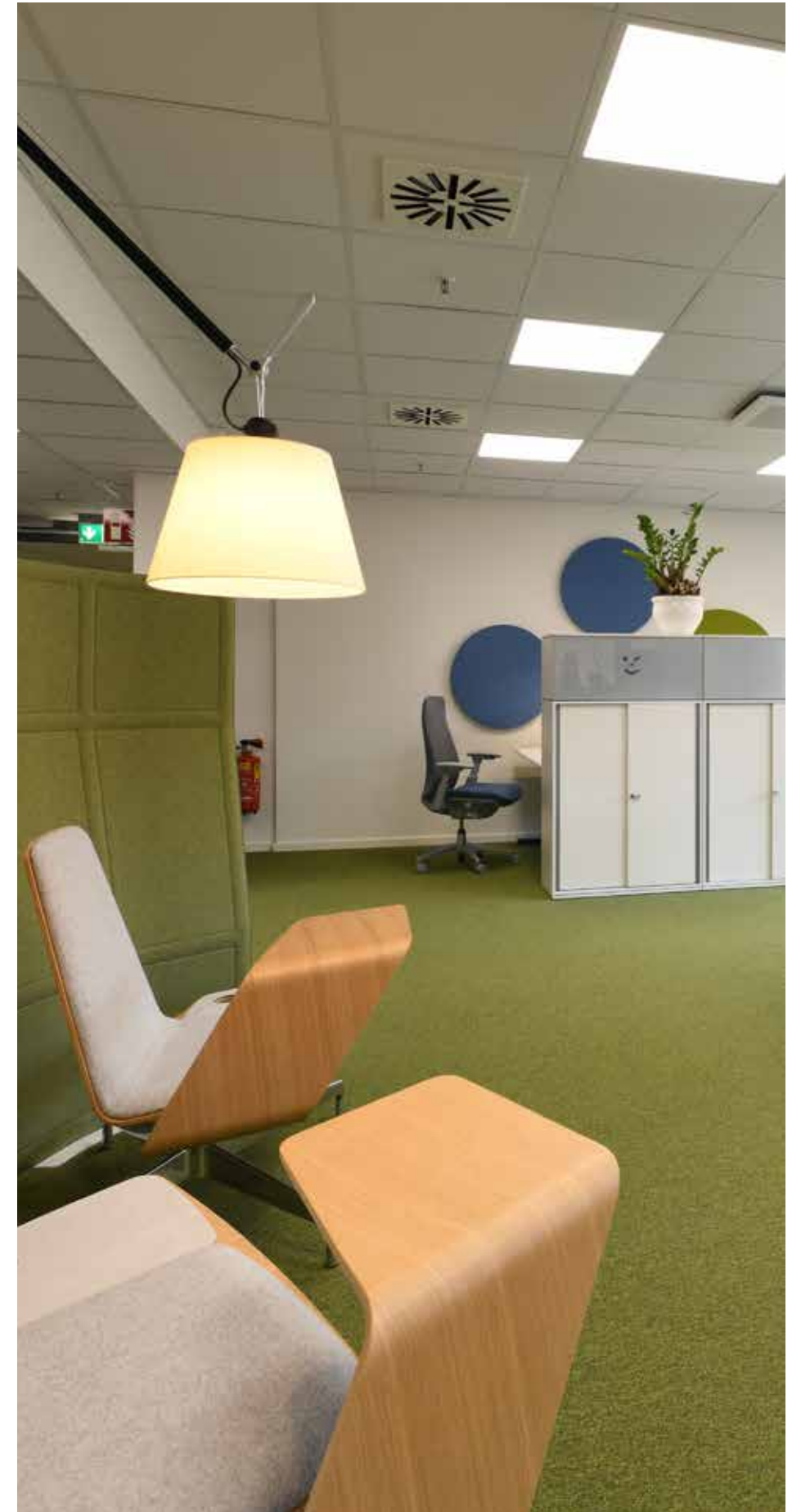












WIR BEDANKEN UNS FÜR DIE ANGENEHME ZUSAMMENARBEIT UND WÜNSCHEN VIEL ERFOLG IN DEN NEUEN RÄUMEN



IMPRESSUM:

HERAUSGEBER: Office Group GmbH
Erika-Mann-Str. 25
80636 München
Telefon: +49 (0) 89 244 184 600
E-Mail: info@office-group.immobilien
www.office-group.immobilien

PROJEKTLEITUNG: Vivien Ziborius, Lisa Sader

KONZEPT, GESTALTUNG: IC Kommunikation

ILLUSTRATIONEN: Shutterstock

BILDQUELLEN: Office Group, Bernhard Rohnke

DISCLAIMER:

Das Werk ist in der Zusammenstellung und seinen Teilen urheberrechtlich geschützt. Jede Nutzung in anderen als den gesetzlich zugelassenen Fällen ist unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Verarbeitung, Bearbeitung und Umgestaltung sowie die Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Weder das Werk noch seine Teile dürfen in eine elektronische Form übertragen, gespeichert, verarbeitet oder zugänglich gemacht werden. Dies gilt auch für das Einstellen in Intranets sowie geschlossene bzw. nicht jedermann zugängliche Systeme.

