

- Projektmanagement und Denkmalschutz
- Erhaltung von Kulturgut und kulturellem Erbe
- Immobilienberatung

## Projektdokumentation

# Neubau- und Sanierungsprojekt im Denkmalschutz-Ensemble Alt-Schwabing Maria-Josepha-Straße 13-15 / Mandlstraße 1-5



Foto: Münchener Rückversicherungs-AG

**Bauherr:** Münchener Rückversicherungsgesellschaft AG  
vertreten durch  
MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH  
Oskar-von-Miller-Ring 18  
80333 München

**unsere Leistung:** Stellvertretende Projektleitung der Projektsteuerung  
als Subunternehmer des AN für Projektsteuerung



### Aufgabenstellung und Leistungen:

J&P wurde im Juli 2005 mit der stellvertretenden Projektleitung nach komplettem AHO-Leistungsbild einer Projektsteuerung beauftragt. Schwerpunkte der Leistungserbringung waren insbesondere die Schnittstellen zum „**Bauen im Bestand**“ und zum **Denkmalschutz**. Die Maßnahme wurde durch die MEAG als Bauherrenvertreter und Portfolioverwalter der Münchener Rückversicherungsgesellschaft AG realisiert. Die Einzelplaner der Planungssparten Architektur (meck architekten) und Freianlagenplanung standen bei Projektstart aufgrund der Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbs bereits fest.

Die Nutzungen umfassten sowohl Verwaltung als auch Wohnen. Wesentlicher **Herausforderungen** des Projektes waren u.a.:

- Schadstoffsanierung und teilw. Rückbau von Bestandsgebäuden und eines Tiefbunkers (Mikrosprengungen)
- Sanierung von zwei denkmalgeschützten Bestandsgebäuden
- Neubau eines eigengenutzten Verwaltungsgebäudes und eines Wohngebäudes

### Projektdaten:

#### Termine:

Kick-Off Projektstart: 06-2005  
Fertigstellung: 12-2011

#### Sanierungen (Denkmalschutz):

Umfeld: Ensemble „Alt-Schwabing“, Nähe Nikolaiplatz  
Mandlstr. 1: spätklassizistisches Wohnhaus, davor Jugendstil-Brunnen (M.Gasteiger, 1907)  
Mandlstr. 5: freistehender Walm-dachbau im Jugendstil mit runden Eckerkern, Putzgliederung und Stuckdekor (Friedrich von Thiersch, 1906 / 1907)

### Projektbeschreibung:

Leitgedanke des Entwurfes war das Spannungsfeld zwischen Tradition und Innovation. Dem hochwertigen Baudenkmal der sorgfältig renovierten Thiersch-Villa Mandlstr. 5 mit den Konferenzräumen steht der modern und offen gestaltete neue Bürokomplex gegenüber. Beide sind miteinander zu einem Ensemble verbunden.

Das Bestandsgebäude Mandlstr. 1 wurde durch ein weiteres modernes Wohngebäude ergänzt.

Geprägt wurde das Bauvorhaben von den schwierigen innerstädtischen Rahmenbedingungen der Nachbarschaft (u.a. Privatklinik und Jesuiten-Orden); es waren erhebliche Aufwendungen zur Abschirmung des Bauvorhabens ggü. den Nachbarn sowie politisch schwierige Verhandlungen erforderlich, um die Realisierung überhaupt zu ermöglichen.



Im Rahmen des Projektes wurden vorhandene Baukörper von vorhandenen Schadstoffen befreit und rückgebaut, darunter ein Tiefbunker mit Wandstärken bis 3,5m in Mikrosprengverfahren.

Die Bestandsgebäude wurden historisch detailliert bewertet und in enger Abstimmung mit den Behörden des Denkmalschutzes saniert und in Teilen rekonstruiert. Dazu wurden u.a. 1:1-Material- und -baumuster in erheblichem Umfang hergestellt.

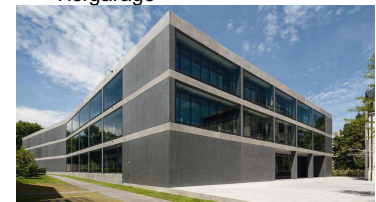
#### Büronutzung:

Sanierung Mandlstr. 5 (Thiersch-Villa):

- Oberflächen und Materialien nach historischem Vorbild
- Konferenzräume

### Neubau:

- Sichtbetonfassade, gestockt
- am Bestand orientierter hochwertiger Innenausbau (u.a. Gussasphalt, Bronzefassaden, Holzausstattungen in Steineiche)
- Tiefgarage



### Wohnen:

#### Neubau:

- monolithisch
- Sichtbetonfassade, gestockt
- hochwertiger Innenausbau (u.a. Bronzeoberflächen in Aufzügen, Parkett, Naturstein, Bäder)
- Tiefgarage

#### Sanierung Mandlstr. 1:

- entkernt
- Oberflächen und Materialien nach historischem Vorbild
- hochwertige Ausstattung (Bronzeoberflächen in Aufzügen, Parkett, Naturstein, Bäder)

### Ausschreibungen:

Die Maßnahme wurde konventionell mit Einzelplanern und Einzelvergaben realisiert.

Die AN der Planungssparten Architektur und Landschaftsplanung waren Ergebnisse des Wettbewerbs.

Ausgeschrieben wurden

- Planungsleistungen (u.a. Tragwerksplanung, TGA-Mechanik, TGA-Elektrik, Aufzugsplanung, Küchenplanung, Bauphysik, Medientechnik, Vermessung)
- Gutachterleistungen (u.a. Schadstoffrückbau, Restauratoren)
- Bauleistungen (Rückbau- und Neubau)
- Restaurierungsleistungen