

Neues Bürogebäude in Ingolstadt

# DIE PERFEKTE MISCHUNG

„Audi-Stadt“ wird sie genannt, die Stadt an der Donau. Alle 30 Sekunden fährt in Ingolstadt ein Auto vom Band. So wie das Audi-Werk wächst, wächst auch die Stadt. Überall entstehen neue Wohnungen und Büros. Wie das Bürogebäude in der Despag-Straße, ein Gemeinschaftsprojekt der Baufirmen Bacher und Dreßler und ein Beispiel dafür, wie ein gutes Team Schnelligkeit und Qualität am Bau kombiniert.





**A**uf dem Gelände der früheren königlichen Geschützgießerei und späteren Deutschen Spinnreimaschinenbau AG (kurz DESPAG), der die Straße ihren Namen verdankt, ziehen Bacher Bau und Dreßler Bau bis zum Ende des Jahres 8.000 m<sup>2</sup> Bürofläche hoch. Der neue Komplex ist E-förmig angelegt und hält 210 Parkplätze im Unter- und Erdgeschoss parat. Auf den vier Stockwerken werden später Automotiv-Ingenieure und die IHK Ingolstadt arbeiten. Büro-, Seminar- und Schulungsräume sind hier geplant. Die Mieter sollen sich wohlfühlen, die Ausstattung ist individuell.

## BAUWERK ALS INDIVIDUUM

„Jedes Bauwerk ist ein Individuum und hat eigene Merkmale“, sagt Bauleiter Giuseppe Chiaradia von Bacher Bau. Angesichts der sportlichen Bauzeit von 14 Monaten drehte sich beim neuen Bürohaus in der Despag-Straße alles um das Thema Geschwindigkeit.

Für einen möglichst schnellen Baufortschritt wurden die Bauverfahren gezielt ausgewählt: Von der Skelett-Bauweise mit Stahlbeton über die Schalung mit dem Skydeck-System, das die Anzahl der Stützen verringert und das Ausschalen schon nach drei Tagen ermöglicht, bis zum Kran, der im Gebäude montiert wurde und so Platz, Kosten und vor allem Bauzeit einsparte.



Eines der künftigen Büros in der Despag-Straße. Hier noch im puristischen Beton-Look.

## DECKENARBEIT HAND IN HAND

Das Wichtigste, um einen vorgegebenen Zeit- und Kostenplan einzuhalten, aber ist die Teamarbeit vor Ort. Gerade bei der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) passiert vieles gleichzeitig: Heizung, Sanitär, Elektro – die Gewerke müssen sich gut abstimmen. Auch beim Rohbau klappt es nur, wenn alles gut geplant ist. „Beton- und Schalungsarbeiten, Betonkernaktivierung, Elektrik – jeder hätte die Decke gern für sich“, weiß Bauleiter Chiaradia, „das geht natürlich nicht. Damit jeder Bereich termingerecht fertig wird, müssen alle Hand in Hand arbeiten.“

## LÖSUNGEN AN ORT UND STELLE

Darin liege auch der Schlüssel zum Erfolg, bestätigt Wolfgang Sommer, kaufmännischer Leiter der Niederlassung Aschaffenburg bei Dreßler Bau. Oft habe man bei Partnerprojekten das Gefühl, jeder strebe nur nach dem größten Stück vom Kuchen. „Hier in Ingolstadt war das überhaupt nicht so. Hier haben wir ein gemeinsames Ziel und jeder arbeitet dafür.“ Wenn es irgendwo klemme oder nicht so laufe wie geplant, setze man sich gleich zusammen und finde an Ort und Stelle eine Lösung. Das gute Miteinander sei der Hauptgrund dafür, dass beim neuen Bürogebäude in der Despag-Straße alles so schnell ging – daran haben Chiaradia und Sommer keinen Zweifel.

## ALLES MASSGENAU

Neben der Geschwindigkeit sei auch die Qualität des Bauvorhabens in Ingolstadt bemerkenswert, ergänzt Hermann Bacher, geschäftsführender Gesellschafter von Bacher Bau. Daran sei trotz der engen Taktung nie gespart worden. „An den Betonoberflächen hat man es gleich gesehen“, erinnert sich Bacher, „als die Fenster eingebaut wurden, musste nirgends nachgeschoben oder nachgestellt werden. Alles hat maßgenau gepasst.“

## STROM MIT BHKW

Für den regenerativen Anteil an der Energieversorgung sorgt ein Blockheizkraftwerk (BHKW) im Haus. Die Energiequelle ist Gas. „Wir sind optimistisch, dass der vom BHKW erzeugte Strom direkt an Ort und Stelle verbraucht wird“, sagt Bacher. Installiert wurde die Anlage als Energie-Contracting. Vorteil für die Nutzer ist, dass der BHKW-Strom etwas billiger ist, als der von außen gekaufte.



Das fertige Bürogebäude als Modell.

## ZWEI PARTNER – VIELE STÄRKEN

Schnell und hochwertig gebaut, ist das Credo des neuen Bürogebäudes in Ingolstadt und eine Bestätigung für die neue Partnerschaft zwischen Bacher und Dreßler. Die beiden Bauunternehmen haben sich beim Bayerischen Bauindustrieverband kennengelernt und 2014 eine Projektgesellschaft gegründet. „Bacher kennt sich in Ingolstadt hervorragend aus, was für die Projektentwicklung und Vermarktung ideal ist“, erläutert Peter Littauer, Geschäftsführer von Dreßler Bau, „Dreßler wiederum hat Baukapazitäten und Stärken im kaufmännischen Bereich. Da haben wir gesagt: Das ist die perfekte Mischung.“

## MIX AUS BÜRO UND WOHNEN

Die gute Teamleistung beim Büro-Neubau in der Despag-Straße schaffe Vertrauen für künftige Projekte. Das nächste hat die Bacher und Dreßler Projekte GmbH bereits auf dem Schirm. Anfang 2016 soll es losgehen mit der nächsten gemeinsamen Baustelle in Ingolstadt. Diesmal würde es ein Mix aus Büro und Wohnen, verrät Littauer. Auch eine interessante Kombination und hoffentlich die nächste „perfekte Mischung“.

## DATEN UND FAKTEN

### NEUBAU EINES SECHSGESCHOSSIGEN BÜROGEBÄUDES

<b>Grundstücksfläche:</b>	8.292 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	8.000 m <sup>2</sup>
<b>Bauzeit:</b>	November 2014 – Dezember 2015
<b>Bauherr:</b>	Bacher und Dreßler Projekte GmbH
<b>Projektentwickler:</b>	Bacher Bau GmbH & Co. KG
<b>Planer:</b>	Bachschuster Architektur GmbH
<b>Generalunternehmer:</b>	Dreßler Bau GmbH