



WOLFF & MÜLLER

PRESSEINFORMATION

Annenhöfe Dresden: Der Mieterausbau ist abgeschlossen

WOLFF & MÜLLER hat den Gebäudekomplex im Herzen Dresdens schlüsselfertig im laufenden Betrieb ausgebaut. Mithilfe von Lean Construction entstanden innerhalb von 21 Monaten maßgeschneiderte Gewerbe- und Büroflächen für sieben Mieter.

September 2024 – Bei größeren Büro- und Geschäftsgebäuden folgt auf die Fertigstellung des Gebäudes oft ein weiteres Bauprojekt: Die Flächen werden so ausgebaut, dass sie die Bedürfnisse der Mieter optimal erfüllen. So war es auch bei den Annenhöfen, einem Büro- und Dienstleistungsgebäude in der Dresdner Innenstadt, unweit des historischen Zwingers. Ende August 2022 hatten die Unternehmen WOLFF & MÜLLER, ZÜBLIN und WTC Wärmetechnik Chemnitz den Neubau in einer ARGE fertiggestellt und teilausgebaut an den damaligen Bauherren TLG Immobilien AG übergeben. Im Oktober 2022 startete dann das neue Projekt: WOLFF & MÜLLER wurde vom neuen Eigentümer, vertreten durch den Asset und Investment Manager DW Real Estate (DWRE), mit dem nachlaufenden Mieterausbau einer Fläche von insgesamt rund 12.000 Quadratmetern beauftragt. Parallel zu dem ersten Mieterausbau für das Dresdner Amt für Schulen wurden Stück für Stück auch alle weiteren Flächen vermietet. Am Ende sind in den Komplex außerdem das Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen KPMG, der Entgelt-Abrechnungsdienstleister ADP, die Management- und IT-Beratung MHP, der Fotoausrüster Calumet Photographic, die Forschungseinrichtung Barkhausen Institut und der schwedische Möbelhändler Bolia eingezogen. Die Ausbauarbeiten wurden im Juni 2024 erfolgreich beendet. So hat nun jeder Mieter eine exklusive und hochwertige Fläche genau nach seinem Bedarf. Besondere Herausforderungen im Mieterausbau waren dabei u.a. hohe Anforderungen an Schallschutz und Raumakustik sowie die Realisierung unterschiedlicher Kühlsysteme, individueller Beleuchtungskonzepte, moderner Zutrittskontrollsysteme und hochwertiger Glastrennwandanlagen.

Beratung, Planung und Ausführung aus einer Hand

Ein Mieterausbau über fünf Geschosse im laufenden Betrieb, mit eng gestecktem Zeitrahmen und diversen Sonderanforderungen ist eine Herausforderung. Im Namen des Eigentümers hat DWRE für alle noch freien Flächen Mieter gewinnen können. Das Projektteam konnte bei der Anbahnung der Mietverträge umfassend beraten, zum Beispiel durch Ermittlung der Ausbaurkosten und Erarbeitung von Mieterbaubeschreibungen. „WOLFF & MÜLLER hat uns neben der professionellen Umsetzung der Ausbauarbeiten vor allem auch während der Akquisitionsphase von neuen

PRESSEINFORMATION

Mietern durch Planungsleistungen und Kostenermittlungen unterstützt und so zu der erfolgreichen Vollvermietung des Objektes einen wesentlichen Beitrag geleistet. Das Unternehmen hatte sich dabei im Vorfeld als exklusiver Partner für den nachlaufenden Mietraumausbau gegenüber anderen namhaften Ausbauunternehmen durchsetzen können“, so Dominik Sailer, Geschäftsführer bei DWRE in München. Anschließend übernahm WOLFF & MÜLLER auch die Ausführungsplanung, die zum Teil baubegleitend stattfand. Ein eigener Planungs Koordinator steuerte alle Planungsprozesse und kontrollierte die Planungsinhalte. Ein vor Ort befindliches Team wickelte alle Leistungsphasen des Projektes von der Kalkulation bis zur Abnahme ab. Für Planungsbesprechungen, Baubesprechungen und kurzfristige Abstimmungen mit Baupartnern usw. wurde ein für digitales Arbeiten ausgestatteter Baustellenbesprechungsraum eingerichtet. „Ein solches Großprojekt braucht strukturierte Kommunikationswege für einen agilen und zielorientierten Austausch – zum einen intern im Team und zum anderen extern mit dem Auftraggeber, Mietern, Planern und Baupartnern“, sagt Magnus May, Oberbauleiter bei der WOLFF & MÜLLER-Niederlassung in Dresden.

Effizient bauen dank Taktplanung

Insgesamt waren 25 Gewerke daran beteiligt, die Mietbereiche mit sehr unterschiedlichen Mieteranforderungen auszubauen. Trockenbauer und HLSK-Spezialisten waren beispielsweise ebenso im Einsatz wie Maler, Bodenleger und Möbeltischler, bis hin zur Bauendreinigung. „Bei der Koordination der Gewerke kam eine unserer Schlüsselkompetenzen zum Tragen: Lean Construction“, erläutert Matthias Müller, der als Projektleiter von WOLFF & MÜLLER für die Realisierung verantwortlich war. Unterschiedliche Lean-Methoden ermöglichen es, effizient und ohne Zeitverschwendung oder Störungen zu bauen. Beim Mieterausbau der Annenhöfe kam die Methode „Taktplanung“ zum Einsatz. Die sieben Mieteinheiten wurden je Ebene in sieben Taktbereiche unterteilt, wobei die Taktdauer je Gewerk eine Woche betrug. Die einzelnen Ausbautakte waren Ebenen- und Mieter-übergreifend aufeinander abgestimmt. In regelmäßigen, gemeinsamen Besprechungen mit den Gewerken führte das Projektteam alle Abstimmungen, die für eine störungsfreie Umsetzung des Taktes erforderlich waren. „Eines der Highlights war die enge Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber, unseren Baupartnern und den Mietern – gemeinsam konnten wir für alle Ansprüche die jeweils ideale Umgebung schaffen“, so Müller. Auch Sonderwünsche, die von der ursprünglichen Planung abwichen, meisterte das Bauteam mithilfe der Taktplanung.

PRESSEINFORMATION

Die Grundlage: das Partnerschaftsmodell

Mit seinem Partnerschaftsmodell ist WOLFF & MÜLLER für den Bau großer Gewerbegebäude wie die Annenhöfe richtig aufgestellt: Der Bauherr bekommt die Planung und Ausführung aus einer Hand. So können alle Beteiligten vorausschauend planen und Prozesse von der Ausschreibung bis zur schlüsselfertigen Übergabe effizienter gestalten. Ein eingespieltes Team begleitet den gesamten Prozess und erreicht so termingerechte und störungsfreie Baufortschritte. „Wenn alle Projektbeteiligten schon in einer frühen Planungsphase eng zusammenarbeiten, entsteht ein gemeinsames Verständnis des Bausolls, des Baupreises und des genauen Ablaufs. Das hat sich beim Mieterausbau der Annenhöfe erneut bestätigt“, lautet die Bilanz des Projektleiters.

Bilder / Bildquellen:



Bildunterschrift: Die Annenhöfe in Dresden liegen an der Ecke Freiburger- und Hertha-Straße. **Quelle:** immo-foto.de



Bildunterschrift: Alle Wünsche erfüllt: Für einige Mieter hat WOLFF & MÜLLER beispielsweise individuelle Einbauküchen und Sonderleuchten realisiert. **Quelle:** immo-foto.de



WOLFF & MÜLLER

PRESSEINFORMATION



Bildunterschrift: Hochwertige Büroräume mit Kühldecken standen bei vielen Mietern auf der Wunschliste für den schlüsselfertigen Ausbau. **Quelle:** immo-foto.de

* * *

Diese Presseinformation samt Bildern finden Sie auch im Internet unter www.wolff-mueller.de (Newsroom) und www.cc-stuttgart.de/presseportal

* * *

Über WOLFF & MÜLLER

WOLFF & MÜLLER wurde 1936 gegründet und ist heute eines der führenden Bauunternehmen Deutschlands in privater Hand. Das mittelständische Familienunternehmen mit Hauptsitz in Stuttgart ist überall dort vertreten, wo effektive, partnerschaftliche und innovative Lösungen gefordert sind: im Hoch- und Industriebau, Ingenieurbau, Stahlbau, bei der Bauwerkssanierung, im Tief- und Straßenbau sowie im Spezialtiefbau. Neben Bauleistungen bietet die WOLFF & MÜLLER-Gruppe auch Bau- und Rohstoffe sowie baunahe Dienstleistungen an. Sie beschäftigt rund 2.200 Mitarbeiter an 25 Standorten im Bundesgebiet und erwirtschaftete 2023 einen Jahresumsatz von 1,114 Milliarden Euro. Mehr Informationen auf der Website www.wolff-mueller.de

Pressekontakt:

Astrid Altensen / Heidrun Rau
Communication Consultants GmbH
Breitwiesenstraße 17, 70565 Stuttgart
Telefon (0711) 9 78 93-77 bzw. -28, Telefax (0711) 9 78 93-44
E-Mail: wolff-mueller@cc-stuttgart.de