

# PRESSE- MITTEILUNG

## **Neue Arbeitswelten im historischen Fabrikdenkmal: Bauwerk beendet Revitalisierung der 1906 erbauten Kuvertfabrik im Münchner Stadtteil Pasing**

- Übergabe des einzigartigen Bürogebäudes mit bis zu 250 Arbeitsplätzen an die Stadtparkasse München findet Ende Januar 2023 statt
- Verkauf aller 167 Einheiten in den fünf Wohnneubauten des Quartiers abgeschlossen

**München,  
25. Januar 2023**

Rund drei Jahre nach dem Start der umfassenden Revitalisierungsarbeiten an der denkmalgeschützten Kuvertfabrik im Münchner Stadtteil Pasing hat der Projektentwickler Bauwerk diese jetzt abgeschlossen. Die KUPA, wie sie von den Pasingern genannt wird, ist das Herzstück und die Namensgeberin des Wohn- und Geschäftsquartiers „kupa – Quartier Kuvertfabrik Pasing“, das Bauwerk seit Anfang 2018 an der Landsberger Straße 440-446 entwickelt hat. Das Ende der Arbeiten an der KUPA markiert zugleich den Abschluss dieses Gesamtprojektes. „Die Revitalisierung der Kuvertfabrik war weit mehr als der Erhalt eines historischen Gebäudes. Denn wir haben insbesondere die komplette Gebäudehülle in ihren architektonischen Ursprung zurückgeführt. Zudem gab es, wie üblich beim Bauen im Bestand, immer wieder neue Erkenntnisse, auf die wir flexibel reagieren mussten. Auch deshalb ist es etwas ganz Besonderes, dieses Gebäude für den Münchner Westen als ein wieder erstrahltes Schmuckstück gestaltet zu haben“, erläutert Prokurist und Projektleiter Christian Schulz von Bauwerk.

**Zuckerfabrik,  
Kuvertfabrik,  
innovatives  
Bürogebäude**

Der Bau aus dem Jahr 1906 war ursprünglich als Zuckerfabrik errichtet worden. Ab 1909 diente er dann bis in die 1990er-Jahre als Fabrik zur Herstellung von Briefkuverts. Über eine anschließende Zwischennutzung waren bis 2015 Ateliers und Werkstätten für Künstler und Handwerksbetriebe in den historischen Mauern untergebracht. Trotz seiner einstigen Symbolkraft als Wirtschaftsmotor des Stadtteils stand das über einhundert Jahre alte Gebäude anschließend leer. Anfang 2019 startete Bauwerk mit den Abbruch- und Entkernungsmaßnahmen. Im Juli 2019 begannen die Rohbauarbeiten an den fünf Wohnneubauten des Quartiers. Im Sommer 2020 folgte der Startschuss für die Rohbauarbeiten in der Kuvertfabrik mit dem Ziel, ihren unternehmerischen Geist an dem historischen Standort wiederzubeleben.

**Herausforderung  
Tiefgarage**

Im Zuge der Arbeiten erwiesen sich einige der geplanten Maßnahmen als besonders herausfordernd. Dazu zählte zum Beispiel der Bau der eingeschossigen Tiefgarage, die sich mit Ausnahme der Grundfläche der KUPA über das gesamte

Quartiersgrundstück erstreckt. Direkt darunter werden künftig zwei Tunnelröhren für die Verlängerung der U-Bahn-Linie U5 errichtet. „Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz mussten alle statischen Eingriffe daher sorgfältig und vorausschauend geplant werden, um spätere Setzungen des Gebäudes durch die Tunnelbaustelle zu vermeiden“, sagt Christian Schulz.

### Mehr als moderne Arbeitsräume

Die KUPA selbst wurde Stück für Stück behutsam saniert. Denn über die vergangenen Jahrzehnte waren an dem Gebäude verschiedene Umbaumaßnahmen im Inneren und an der Fassade vorgenommen worden. Die Vision von Bauwerk war es, der Kuvertfabrik ihr Original-Antlitz zurückzugeben. Gleichzeitig soll das Gebäudedenkmal seinen künftigen Nutzern auf etwa 4.405 Quadratmeter Bruttogrundfläche weit mehr bieten als bis zu 250 moderne Arbeitsplätze.

So wurden im Erd- sowie im Dachgeschoss eindrucksvolle Galerien eingefügt. Dadurch sind helle, offene Räume entstanden, die Platz für Kommunikation und zum Netzwerken bieten, während der Blick durch die historischen Fenster ein neues Stadtquartier mit viel Potenzial zeigt. Das Einsetzen eines zweiten Treppenraumes inklusive Personenaufzug ermöglicht zudem eine barrierefreie Erschließung. Im ehemaligen Kesselhaus sind ebenfalls Büroflächen geplant. Durch eine durchdachte Vorrüstung der Haustechnik kann hier künftig auch eine Gastronomie betrieben werden.

Zusätzlich zur modernen Ausstattung ist die Geschichte in sämtlichen Räumen des Gebäudes allgegenwärtig. So wurde das historische Jugendstil-Geländer im alten Treppenraum restauriert. Ebenso wurden die denkmalgeschützten Wandfliesen aufbereitet und wieder angebracht. Alle Original-Fenster, die erhalten werden konnten, wurden saniert. Dort, wo dies nicht mehr möglich war, wurden die Fenster rekonstruiert. Und auch der historische Schriftzug „Kuvertfabrik Pasing“ wurde erneuert und über dem Eingang an der Südfassade montiert. Christian Schulz: „Durch neue und historische Elemente entsteht in den Mietflächen ein einzigartiger Charme, der in dieser Form in Neubauten nicht erreicht werden kann. Das macht die KUPA zu einem besonderen und identitätsstiftenden Ort – nicht nur für die Menschen, die hier künftig arbeiten werden, sondern auch für die Bewohner in unseren fünf Neubauten.“

### Die Zukunft der Kuvertfabrik

Bestens angebunden an die Innenstadt ist nun ein modernes, urbanes Quartier im Münchner Westen entstanden, das vielfältigen Lebensraum schafft. Sein Zentrum bildet die Kuvertfabrik, die auf ihre eigene sympathische Weise Macher, Denker und Treiber zu Kreativität und Innovation anregt. Mit dem Abschluss der Arbeiten an der KUPA geht auch der vollständige Verkauf aller 167 Einheiten der fünf Wohnneubauten einher. Die Kuvertfabrik selbst wurde bereits im Sommer 2019 von der Stadtparkasse München im Rahmen eines Forward-Deals erworben und wird Ende Januar 2023 an den künftigen Eigentümer übergeben.

„Wir freuen uns, dass wir dazu beigetragen haben, dieses historische Gebäude zu erhalten und damit die Identität von Pasing zu stärken“, sagt Michael Rubenbauer, Direktor Immobilienmanagement der Stadtparkasse München. „Diese hochwertigen Büro- und Gastronomieflächen in einem außergewöhnlichen Ambiente bieten wir nun zur Miete an.“

Weitere Informationen unter [www.kupa-quartier.de](http://www.kupa-quartier.de)

**Bildmaterial** Bildmaterial und weitere Informationen stehen zum Download bereit unter:

**Press Kit Fertigstellung Kuvertfabrik KUPA 25.01.2023:**

[https://bit.ly/kupa\\_muenchen\\_Fertigstellung\\_25012023](https://bit.ly/kupa_muenchen_Fertigstellung_25012023)

**Press Kit Gesamtprojekt „kupa – Quartier Kuvertfabrik Pasing“ 2019-2023:**

<https://bit.ly/kupa-muenchen>

**Über Bauwerk** *Bauwerk ist Entwickler anspruchsvoller Neubauprojekte und steht seit 2002 für visionäre Konzeptimmobilien in München, Frankfurt und Berlin. Das Unternehmen begleitet ganzheitlich die gesamte Wertschöpfungskette: Von Akquisition und Projektidee über Development, Finanzierung und Realisierung bis zu Marketing, Vertrieb und Kundenbetreuung. In den Assetklassen Wohnen und Gewerbe entwickelt Bauwerk hochwertige Immobilienprojekte in außergewöhnlicher Architektur, die umfassend und ganzheitlich in die Zukunft gedacht sind. Dabei versteht sich das Unternehmen als Vordenker und Treiber der Branche und entwirft Nutzungskonzepte, die eine Antwort auf das Leben und Arbeiten von morgen geben – von wandelbaren Raumstrukturen über Shared Spaces, digitale Technologien bis hin zu intelligenter Mobilität.*

*Innovation und Nachhaltigkeit sind in der Unternehmensphilosophie fest verankert. Einen wirksamen Beitrag zu Umwelt- und Klimaschutz leisten die Immobilienprojekte durch umweltfreundliche Baustoffe wie Holz, Fassaden- und Dachbegrünungen, emissionsarme Gebäudetechnik und Mobilitätskonzepte. Seine gesellschaftlich-soziale Verantwortung nimmt Bauwerk wahr, indem es Projekte in Kunst, Kultur und Jugend fördert.*

*Im Rahmen der Unternehmensstrategie „Bauwerk Next“ verstärkt Bauwerk Zukunftsthemen wie Digitalisierung und ESG und stellt damit die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft.*

*Das Unternehmen beschäftigt knapp 60 Mitarbeiter am Hauptsitz in München sowie den Niederlassungen in Berlin und Frankfurt. Bauwerk realisiert Immobilienprojekte mit einem Gesamtvolumen von 900 Mio. Euro und über 100.000 Quadratmetern Geschossfläche. Für seine Projekte wurde Bauwerk mehrfach in nationalen und internationalen Wettbewerben ausgezeichnet, unter anderem mit dem Red Dot Design Award, German Design Award und MIPIM Award.*

Weitere Informationen unter [www.bauwerk.de](http://www.bauwerk.de)

**Pressekontakt**

Bauwerk  
Nataša Mitrevska  
Managerin Presse- und  
Öffentlichkeitsarbeit

Prinzregentenstraße 22  
80538 München

Telefon: +49 (89) 415595-1441  
E-Mail: [presse@bauwerk.de](mailto:presse@bauwerk.de)  
[www.bauwerk.de](http://www.bauwerk.de)

Bauvorhaben „kupa“  
Nadine Anschütz  
ANSCHÜTZ + Company  
Public Relations

Schornstraße 8  
81669 München

Telefon: +49 (89) 9622 8981  
E-Mail: [nadine.anschuetz@anschuetz-co.de](mailto:nadine.anschuetz@anschuetz-co.de)  
[www.anschuetz-co.de](http://www.anschuetz-co.de)