

# 2020



DOKUMENTATION

**CONSTANTIN FILM AG**

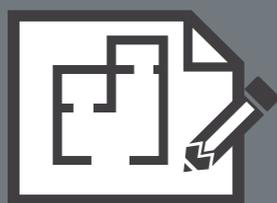
Arte Fabrik in München Schwabing

 Office Group

DOKUMENTATION

# CONSTANTIN FILM AG

*Arte Fabrik in München Schwabing*



## BESTAND / PLANUNG

Planungsstart 2017

# S. 7



## ABBRUCH

Winter 2017 – Frühjahr 2019

# S. 13



## TROCKENBAU / INNENAUSBAU

Winter 2017 – Winter 2019

# S. 17



## FERTIGSTELLUNG

Dezember 2019

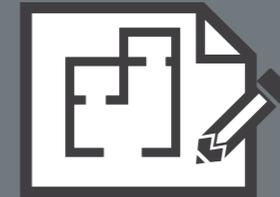
# S. 25



## DIE AUSGANGS- LAGE

Die Constantin Film AG ist seit 2005 Mieter mehrerer Geschosse in der Arte Fabrik in München. Wachstum und Umstrukturierungen machten es nötig, sich über Veränderungen Gedanken zu machen. Nach reiflicher Überlegung fiel die Entscheidung gegen ein neues Gebäude und für den kompletten Umbau und die Modernisierung der bestehenden Mietfläche. Der Umbau war radikal – so gut wie alles Alte wurde entfernt und durch Neues ersetzt.

Der Planungsstart erfolgte Ende 2017. Der Ausführungszeitraum belief sich auf über 2 Jahre, vom Winter 2017 bis Dezember 2019. In sieben Bauabschnitten wurde die insgesamt ca. 3.500 m<sup>2</sup> große Fläche umgebaut und modernisiert, da Constantin während der gesamten Bauzeit in der Fläche blieb. Die Office Group war also nicht nur für die Planung, Ausführung und Projektleitung zuständig, sondern half auch der Rochade Planung mit. Das gesamte Projektvolumen betrug ca. 2,6 Mio. EUR (ohne Nachträge).



## BESTAND / PLANUNG

Planungsstart 2017

**1.**

3. OG Bauteil BCD „Regelgeschoss“  
 Umbauzeit: Januar 2018 – Juni 2018  
 Fläche: ca. 525 m<sup>2</sup>

**3.**

5. OG Bauteil BCD „Regelgeschoss“  
 Umbauzeit: August 2018 – Oktober 2018  
 Fläche: ca. 525m<sup>2</sup>

**5.**

4. OG Bauteil A „Marketing“  
 Umbauzeit: Februar 2019 – Juni 2019  
 Fläche: ca. 400 m<sup>2</sup>

**7.**

1. OG Bauteil D „Sibirien“  
 Umbauzeit: Oktober 2019 – Dezember 2019  
 Fläche ca. 224m<sup>2</sup>

**2.**

4. OG Bauteil BCD „Regelgeschoss“  
 Umbauzeit: Juni 2018 – August 2018  
 Fläche: ca. 525 m<sup>2</sup>

**4.**

3. OG Bauteil A „Empfangsebene“  
 Umbauzeit: November 2018 – Februar 2019  
 Fläche: ca. 350m<sup>2</sup>

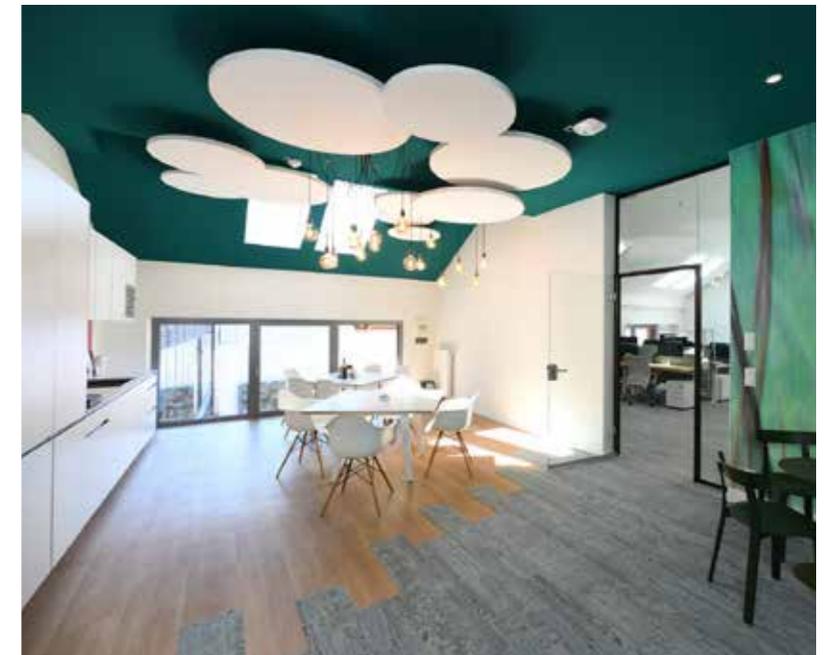
**6.**

1. OG Bauteil A „Aquarium“  
 Umbauzeit: Juni 2019 – September 2019  
 Fläche: ca. 430 m<sup>2</sup>

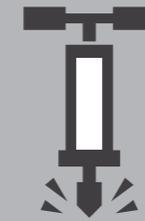


# VON EINZELBÜROS ZU PLATZ MIT CHARAKTER

Durch Veränderung und Wachstum musste und wollte die Constantin Film AG ihre Flächen renovieren und modernisieren sowie umstrukturieren. Aus den veralteten Zellenbüros sollten moderne, aufregende Flächen entstehen. Das neue Konzept ist - durchgängig durch alle Stockwerke - Offenheit. Durch neue Farbkonzepte, neue Möblierung und neue Aufteilung wurden Flächen geschaffen, die Kreativität fördern. Selbst der Vorstand sitzt nun in den Open-Space-Offices. Für ruhige Gespräche wurden zur Unterteilung der großen Flächen

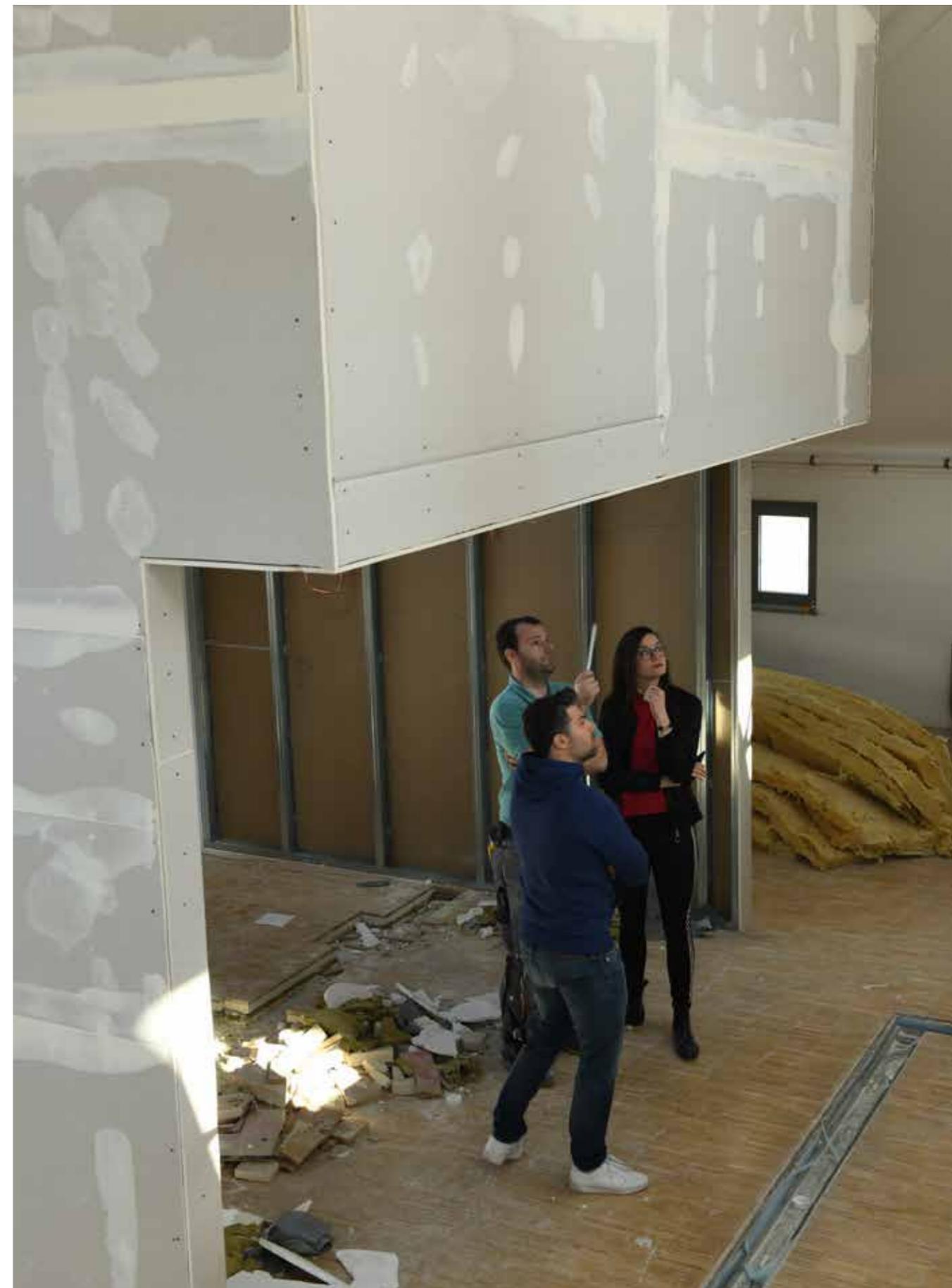
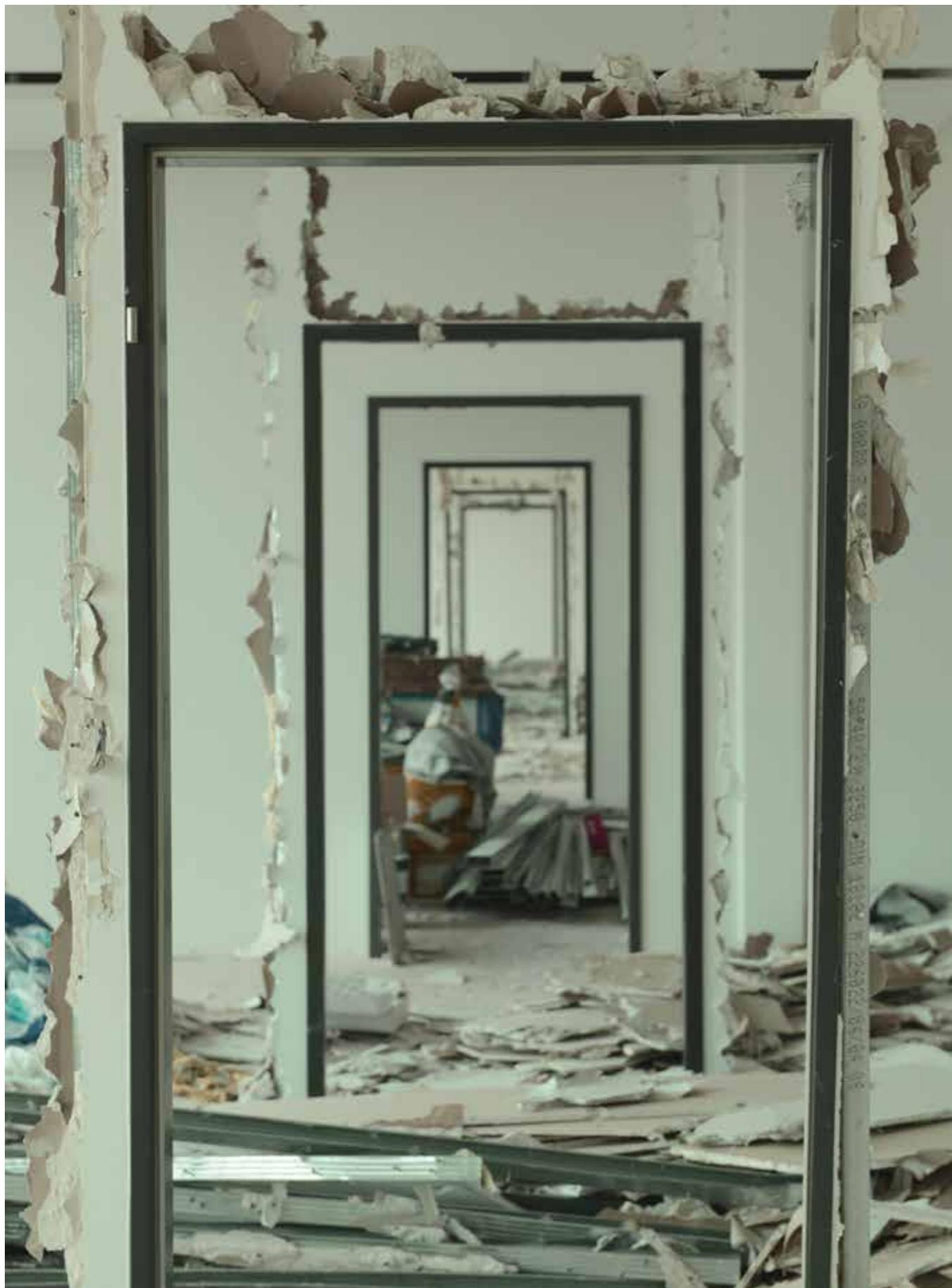


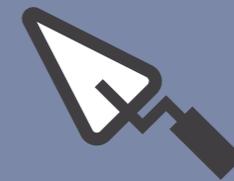
Besprechungsräume, Rückzugsräume und Elemente wie z.B. Telefonzellen in das Design integriert. Ergänzt wurden die Flächen durch Gemeinschaftsflächen inkl. Küchen, in denen sich die Mitarbeiter treffen, unterhalten oder auch ausruhen können. Der Empfangsbereich als Visitenkarte eines innovativen Unternehmens wurde repräsentativ gestaltet und mit verschiedenen Besprechungsräumen in verschiedenen Farbkonzepten gestaltet.



# ABBRUCH

Winter 2017 – Frühjahr 2019

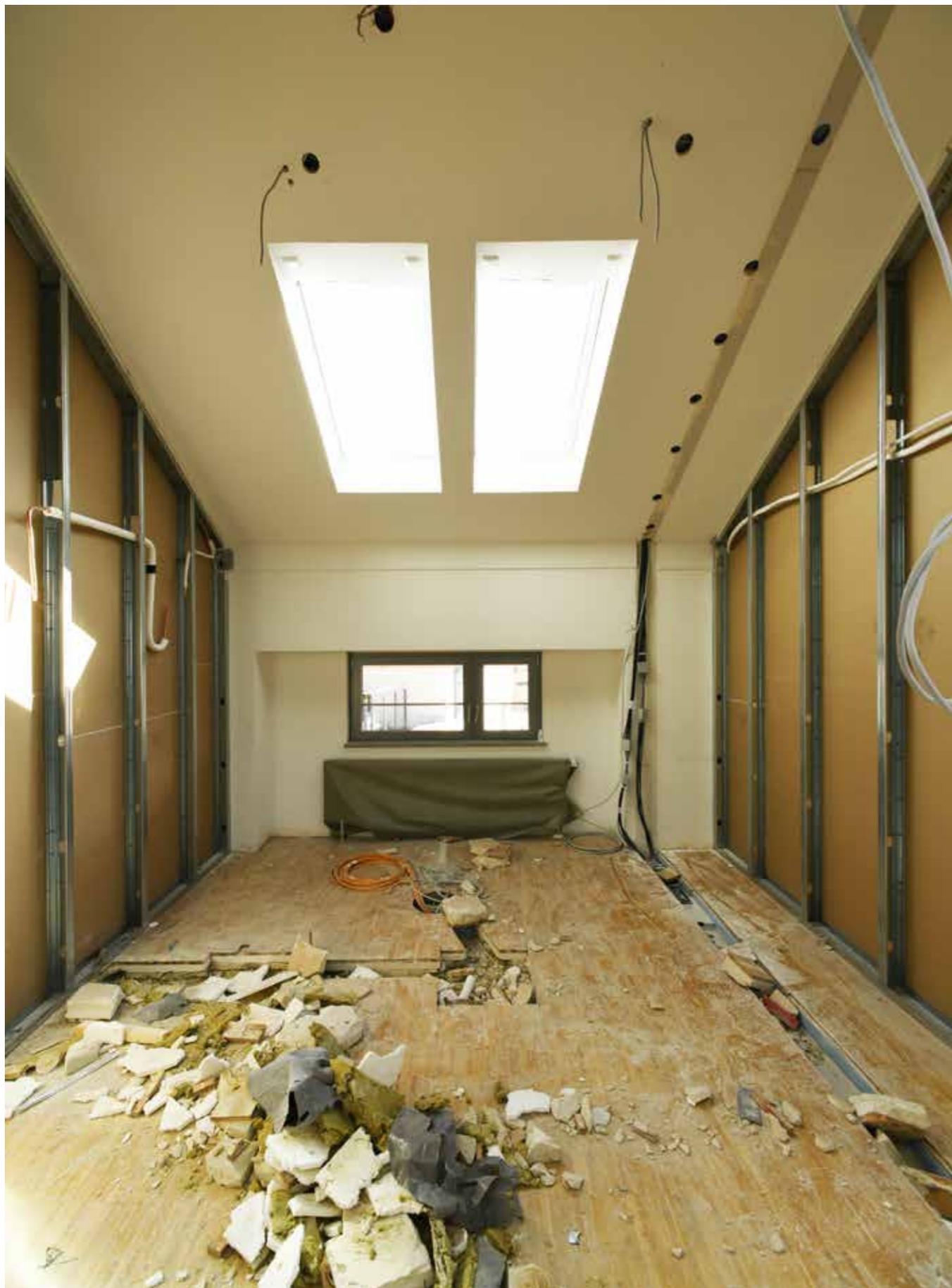


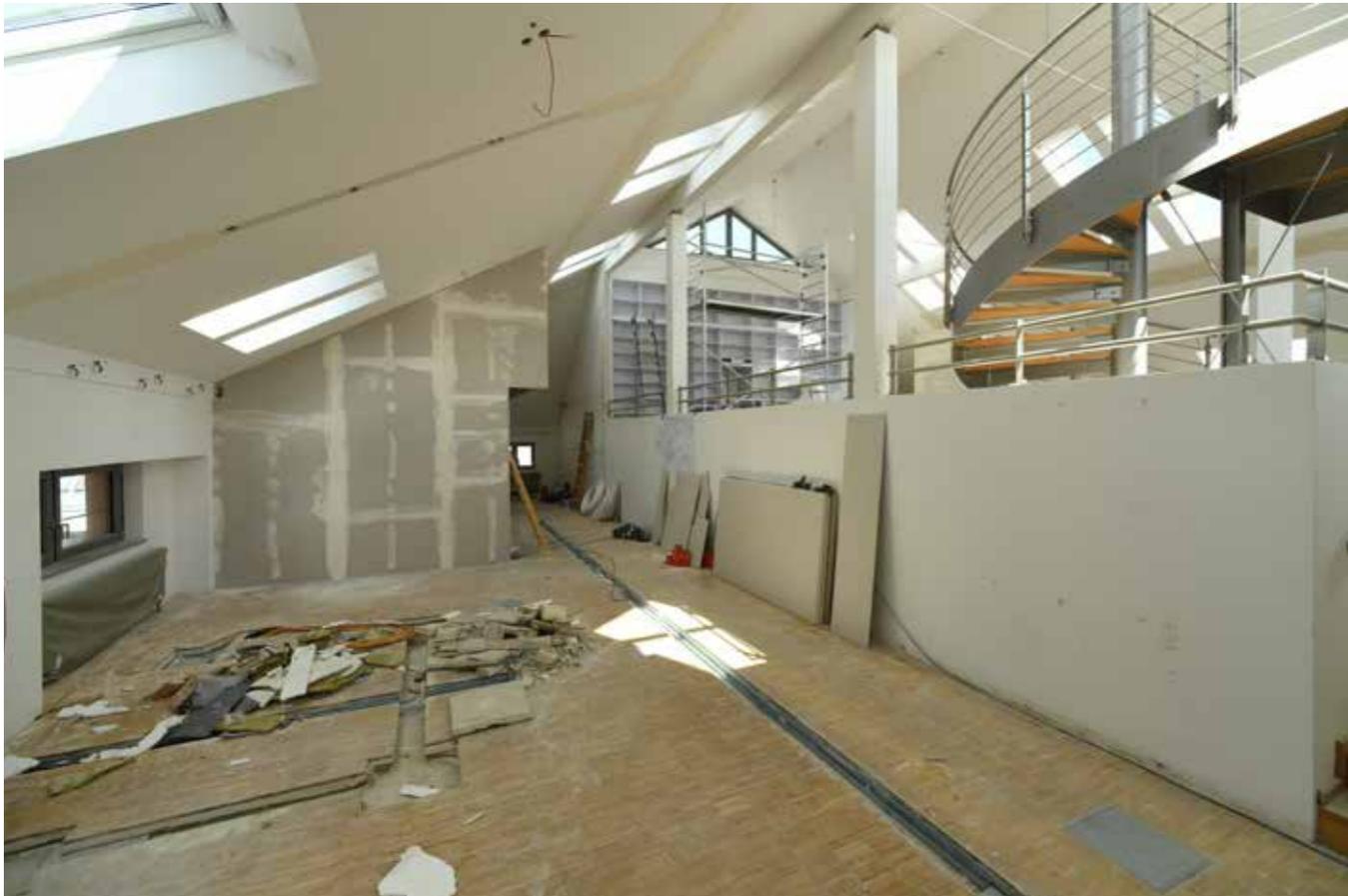


## TROCKENBAU / INNENAUSBAU

Winter 2017 – Winter 2019





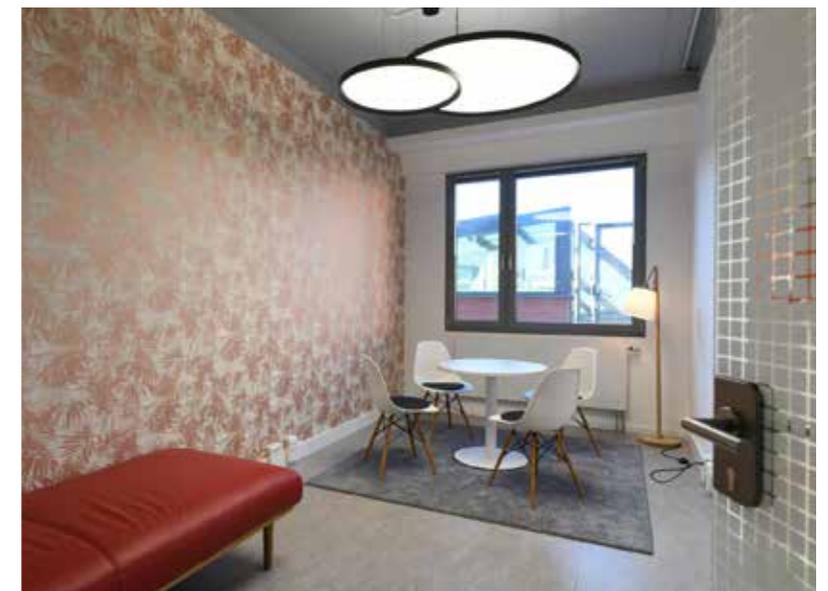
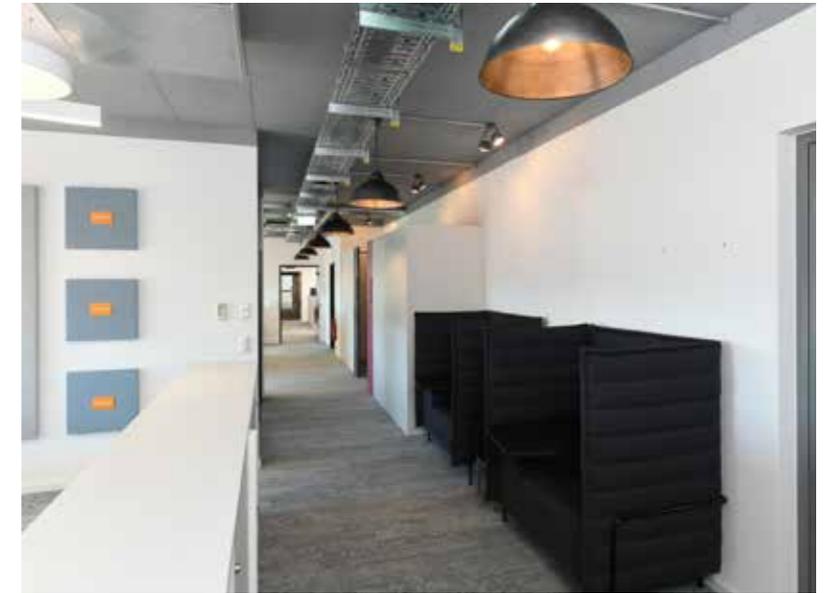






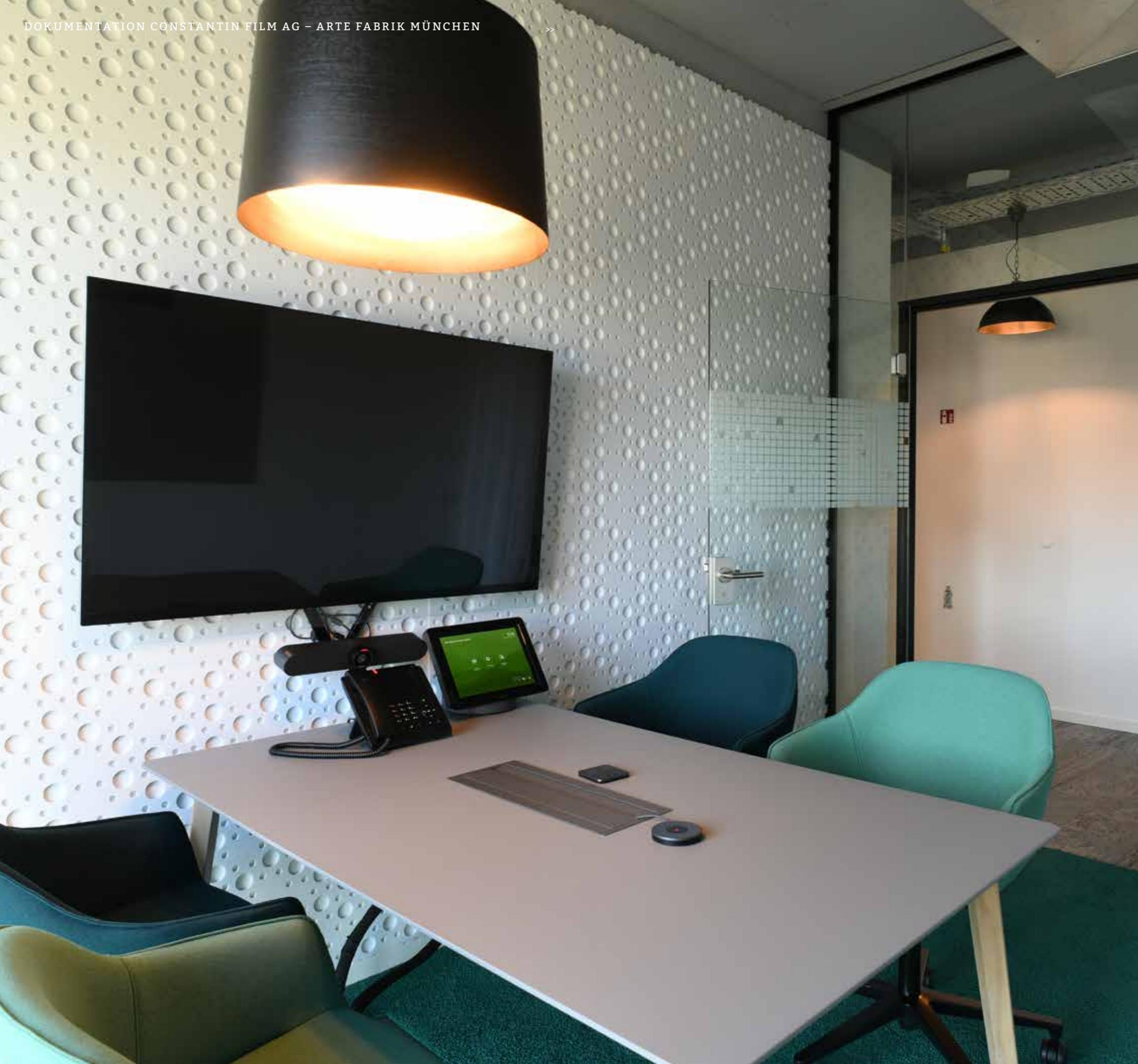
## FERTIGSTELLUNG

Dezember 2019

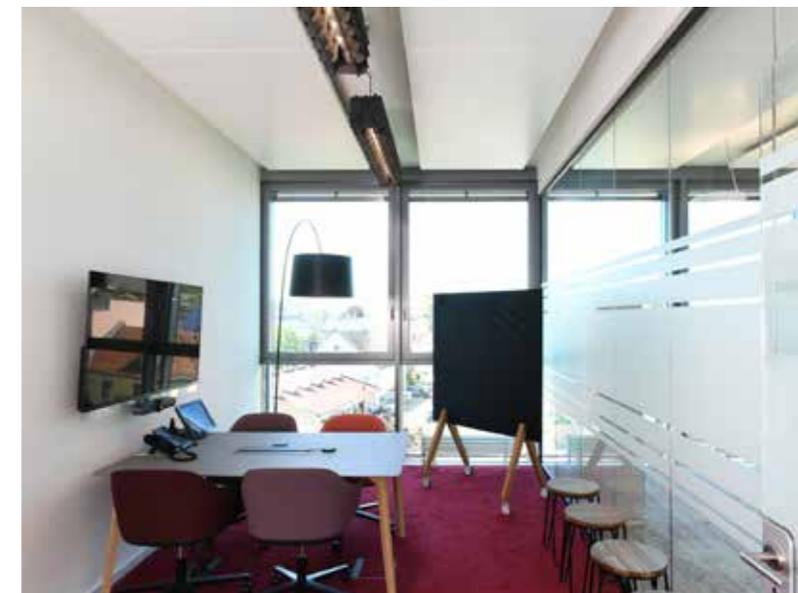
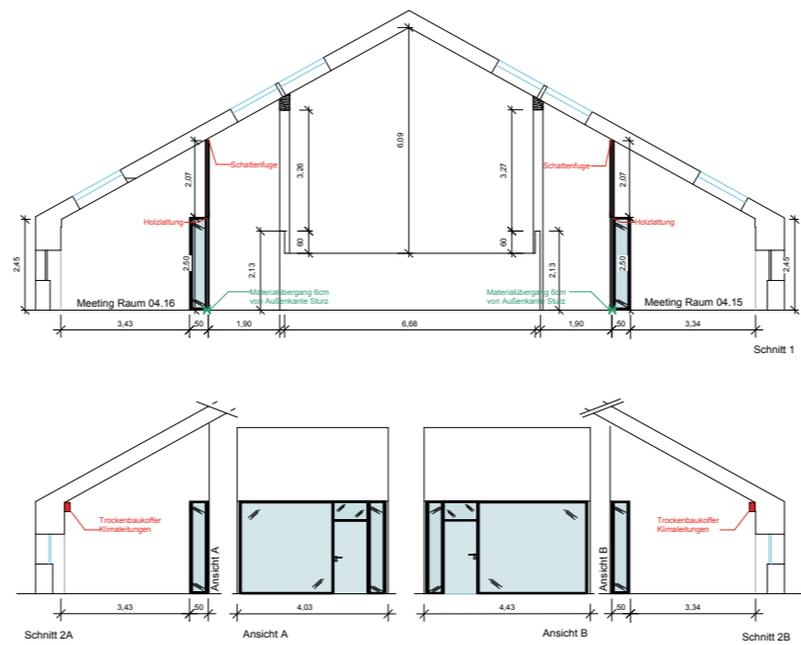


# STEP 1

3. OG Bauteil BCD „Regelgeschoss“  
 Umbauzeit: Januar 2018 – Juni 2018  
 Fläche: ca. 525 m<sup>2</sup>





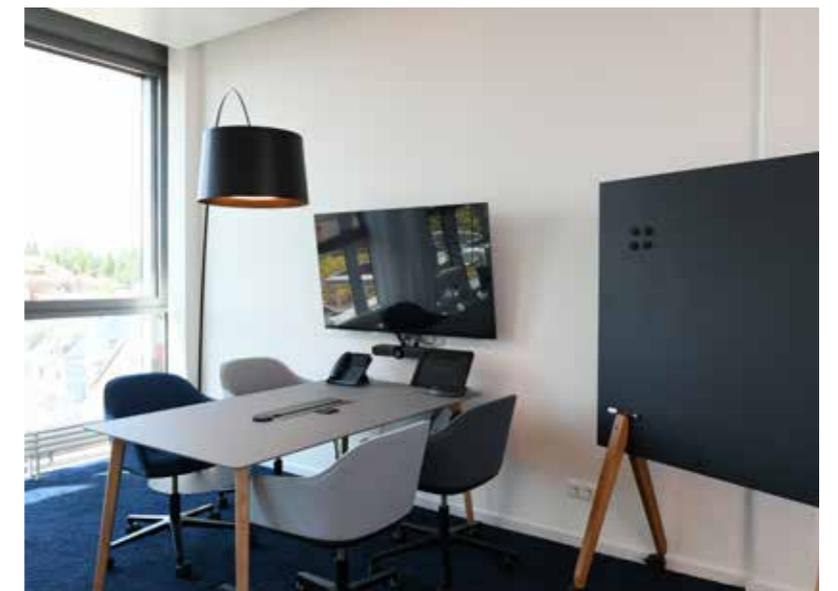


# STEP 2

4. OG Bauteil BCD „Regelgeschoss“  
 Umbauzeit: Juni 2018 – August 2018  
 Fläche: ca. 525 m<sup>2</sup>



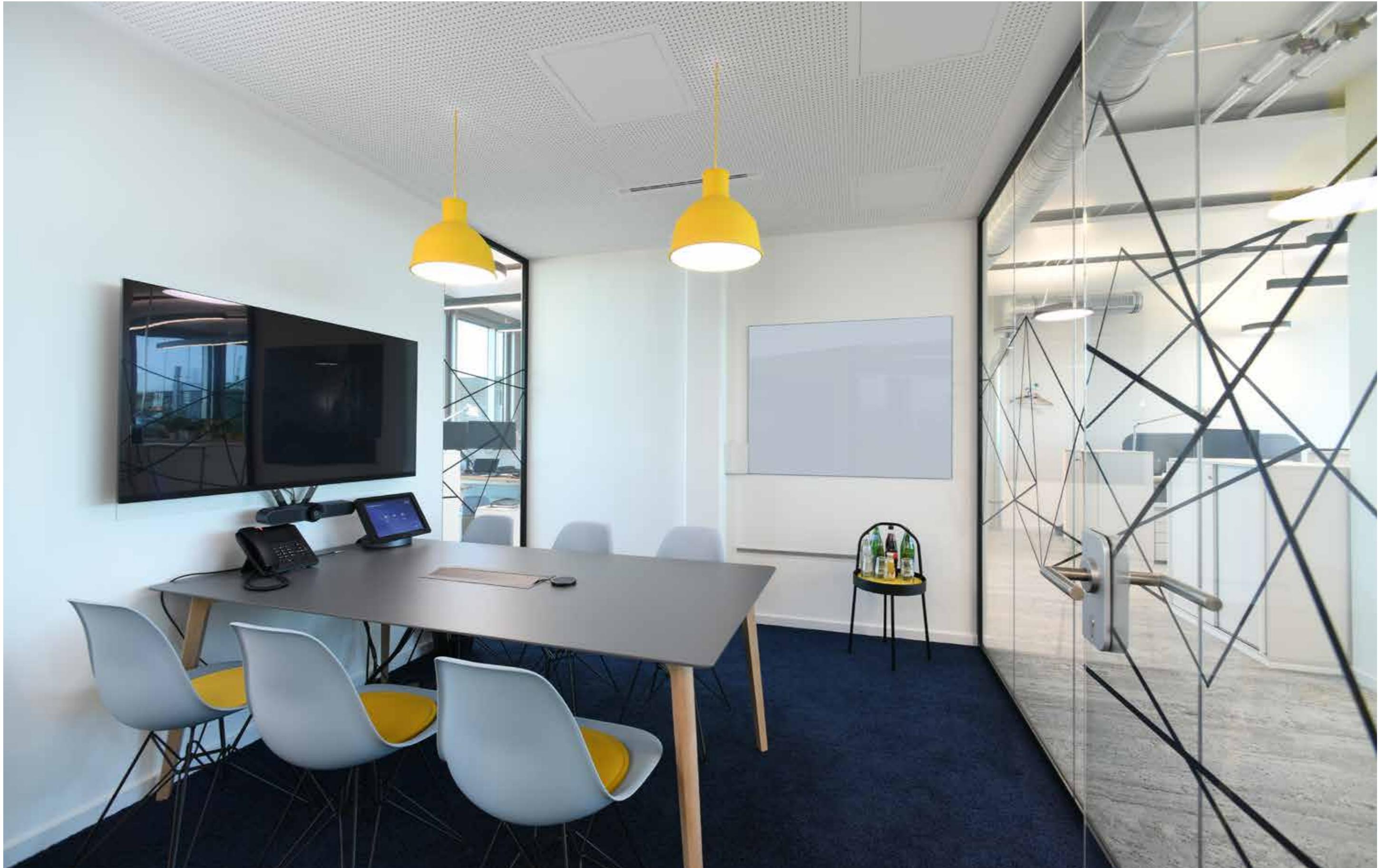




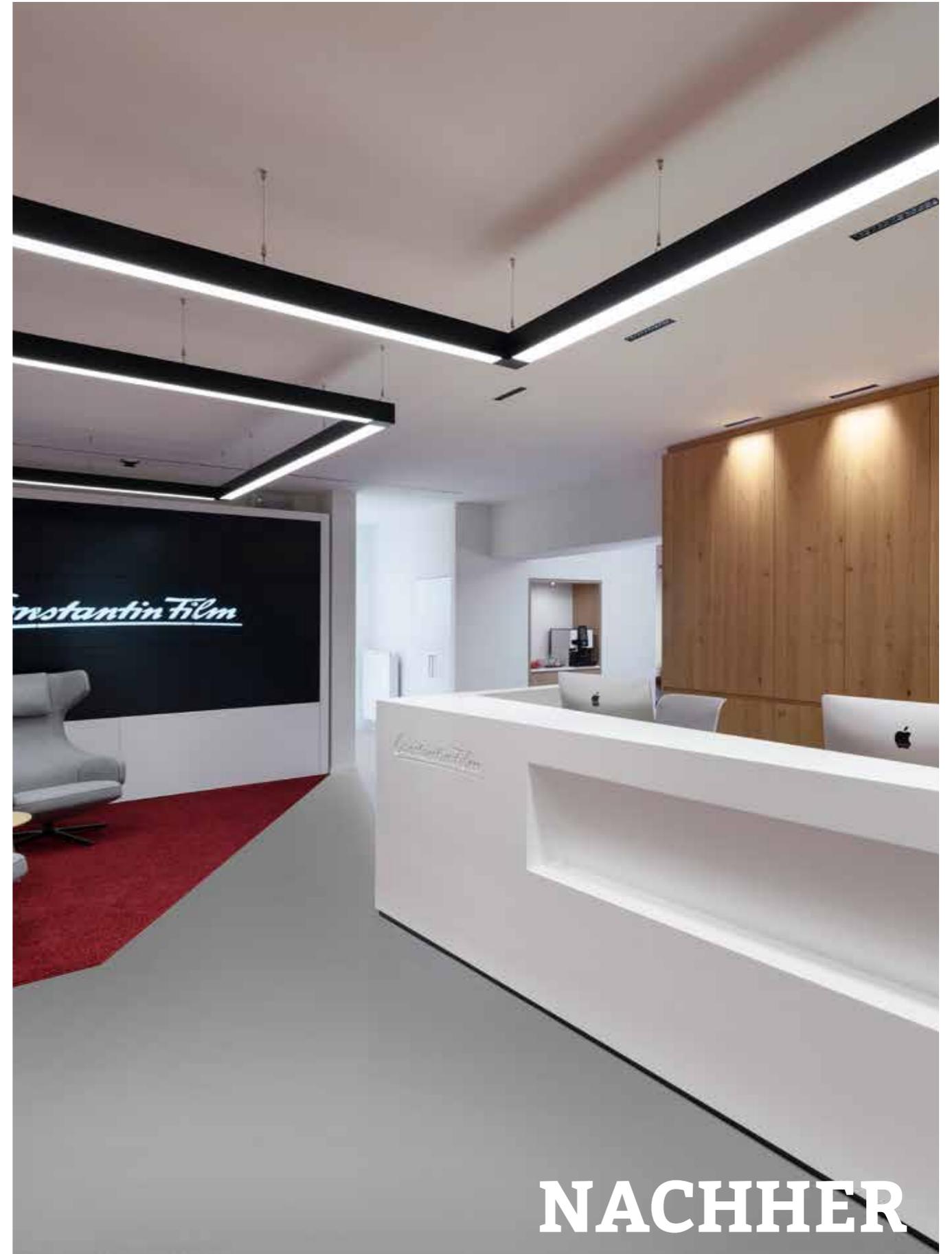
# STEP 3

5. OG Bauteil BCD „Regelgeschoss“  
 Umbauzeit: August 2018 – Oktober 2018  
 Fläche: ca. 525m<sup>2</sup>









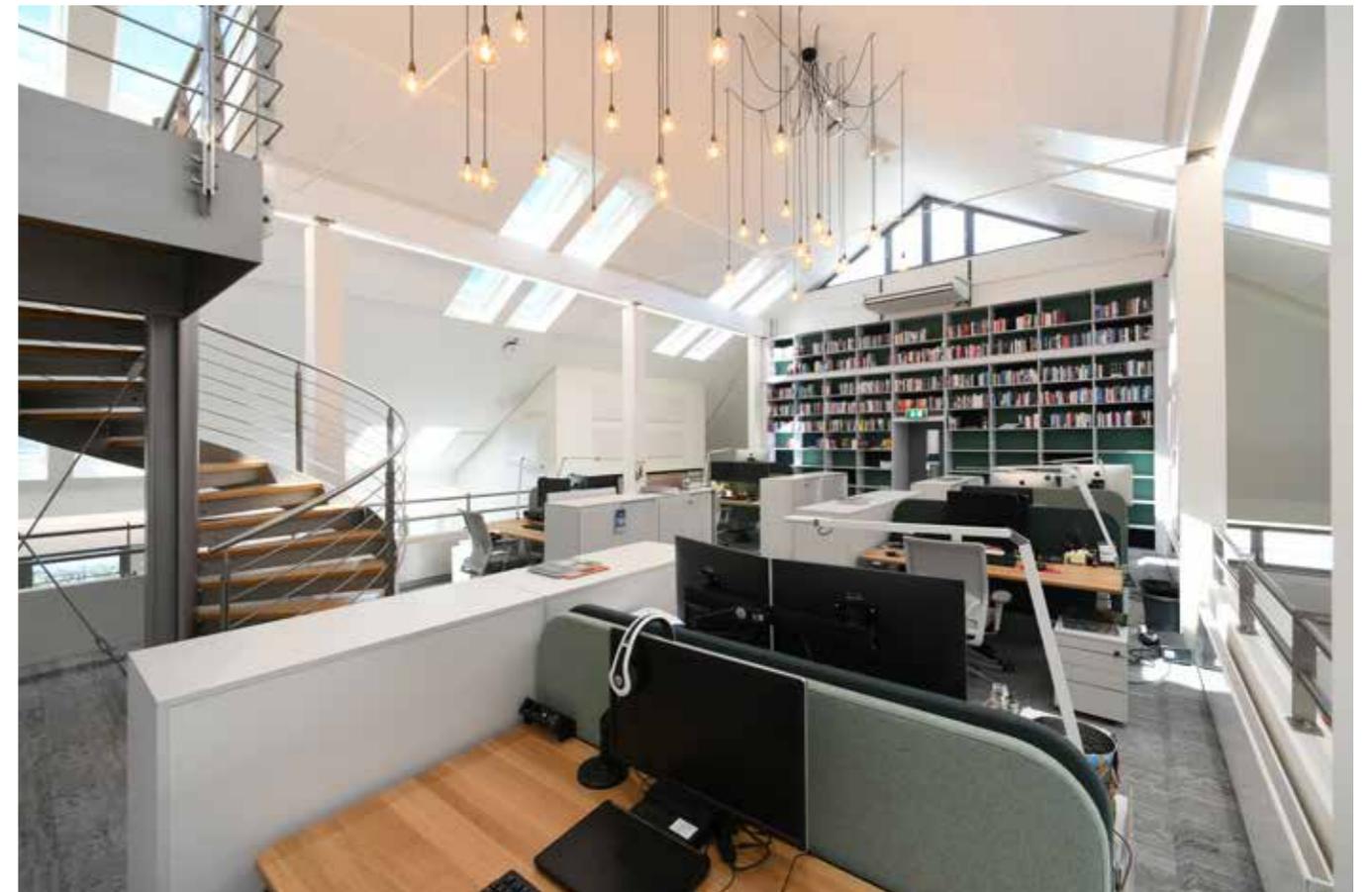






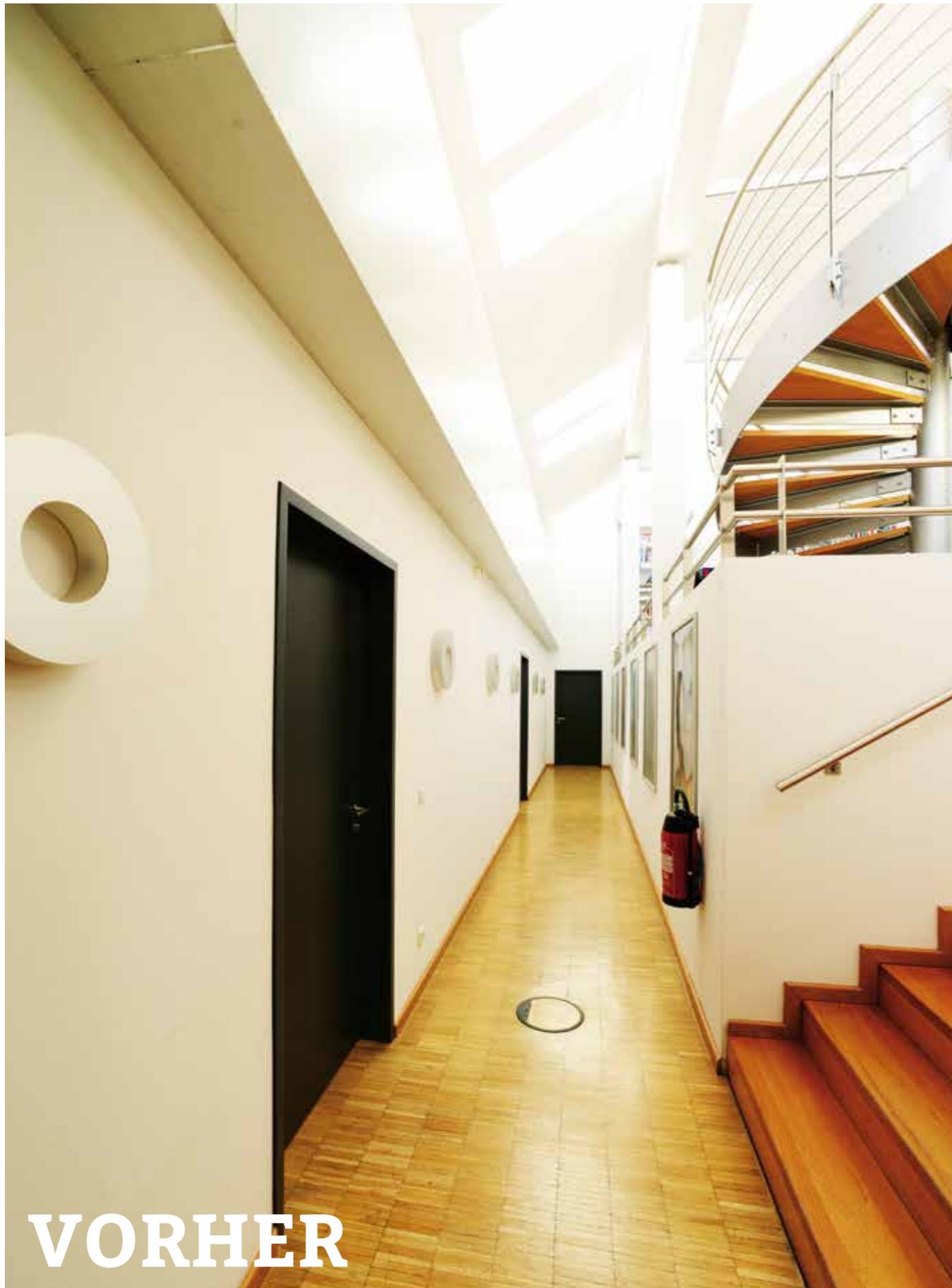
# STEP 5

4. OG Bauteil A „Marketing“  
 Umbauzeit: Februar 2019 – Juni 2019  
 Fläche: ca. 400 m<sup>2</sup>

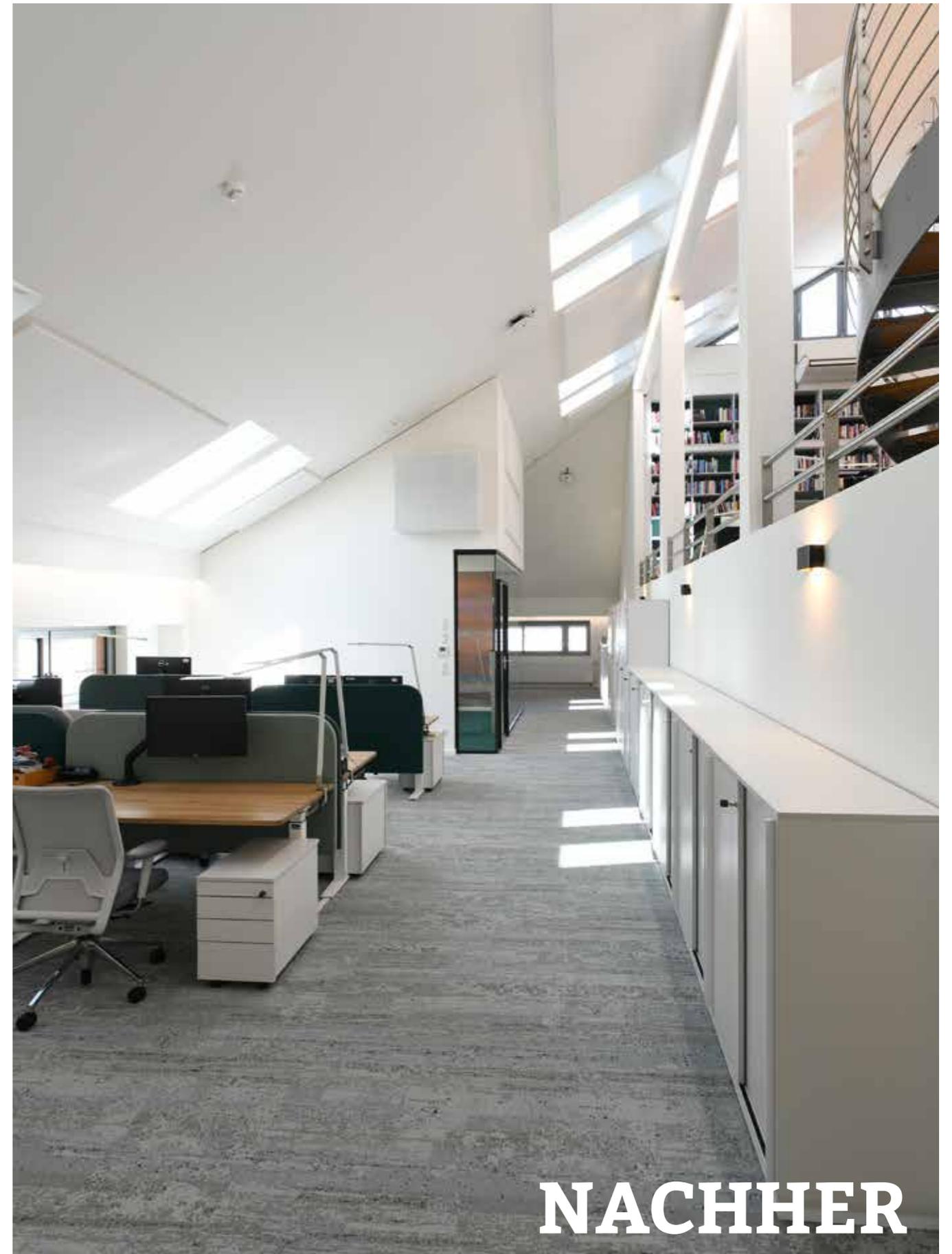




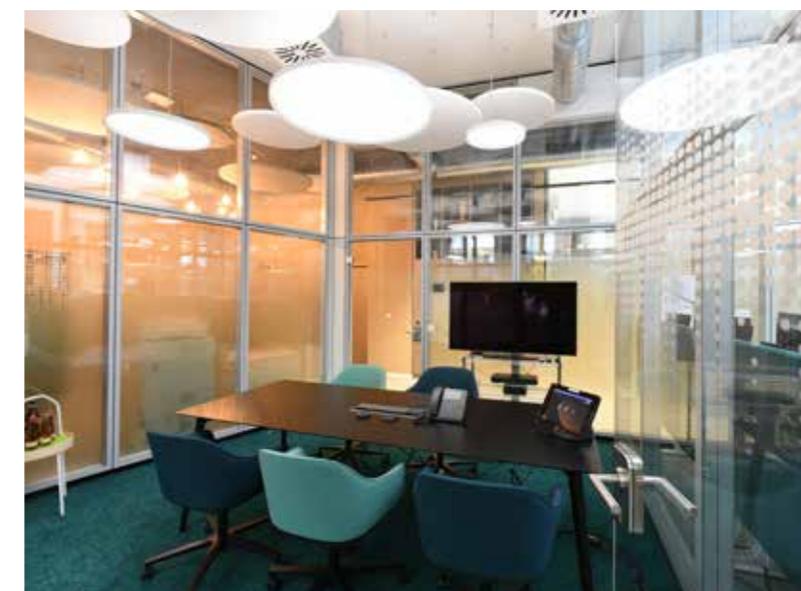
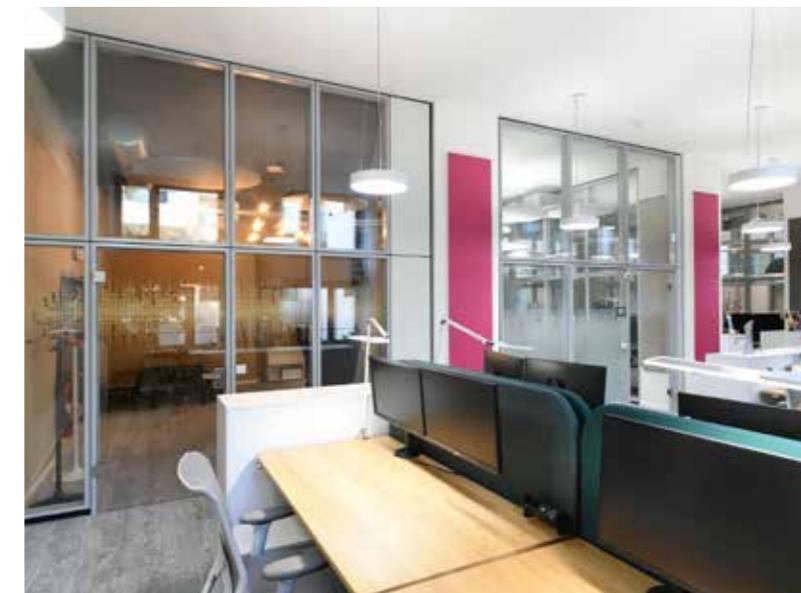




**VORHER**



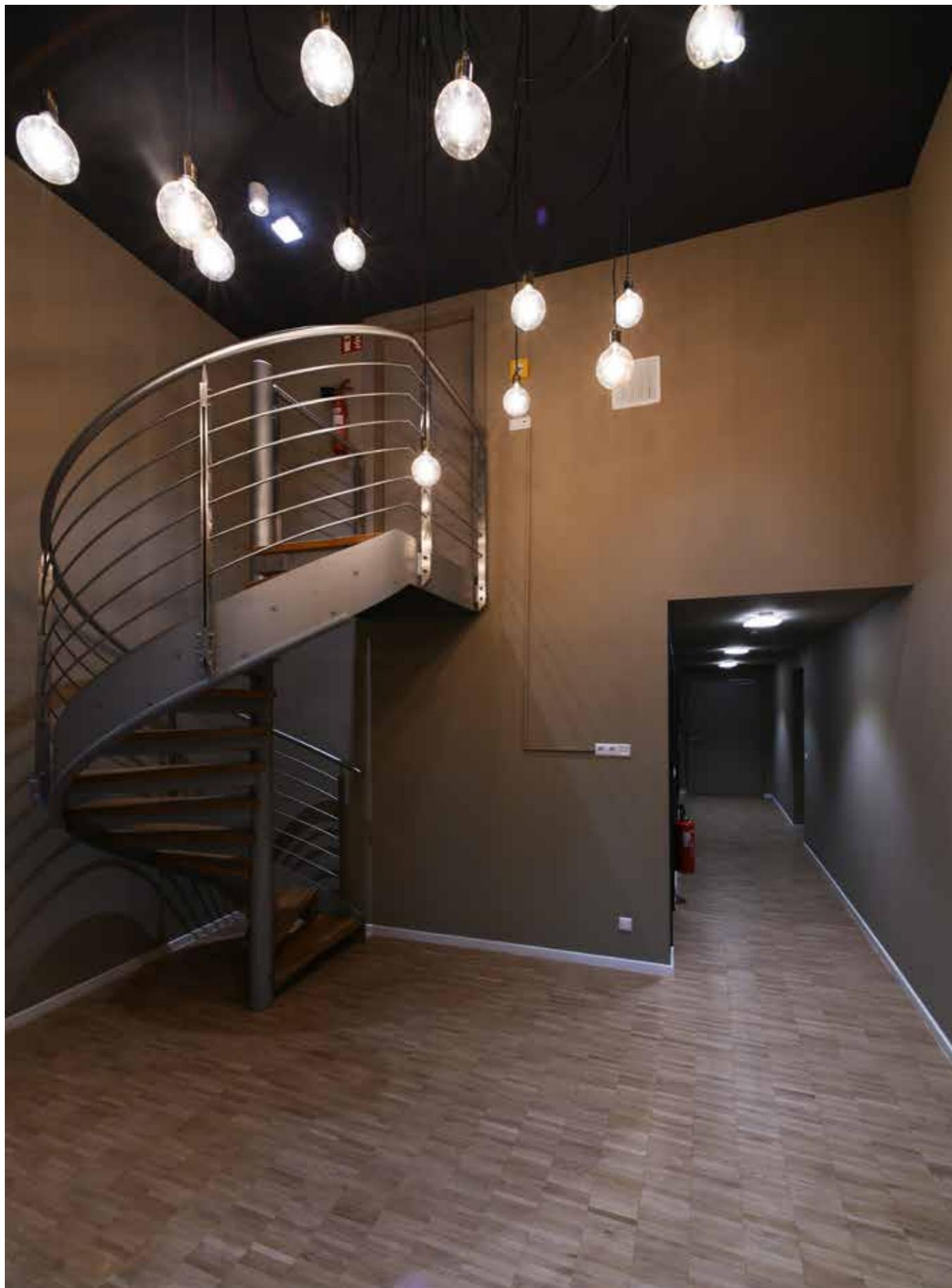
**NACHHER**

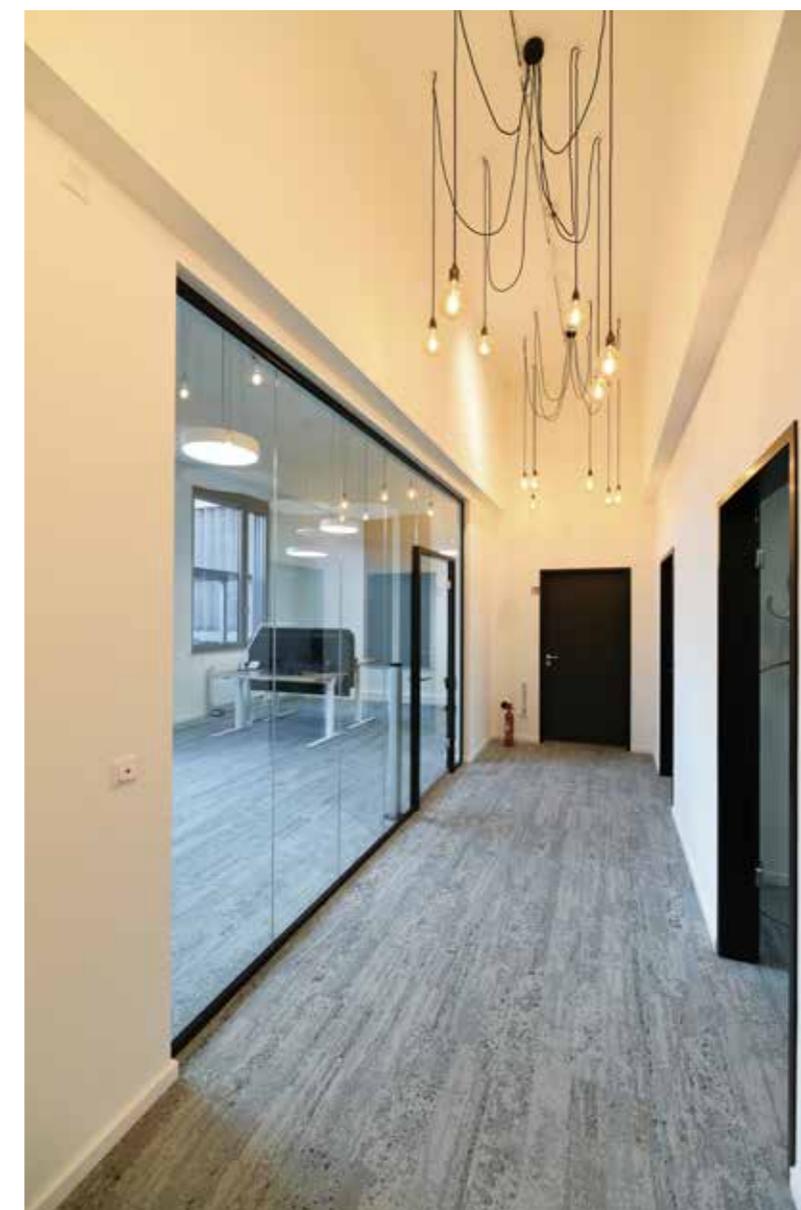


# STEP 6

1. OG Bauteil A „Aquarium“  
 Umbauzeit: Juni 2019 – September 2019  
 Fläche: ca. 430 m<sup>2</sup>

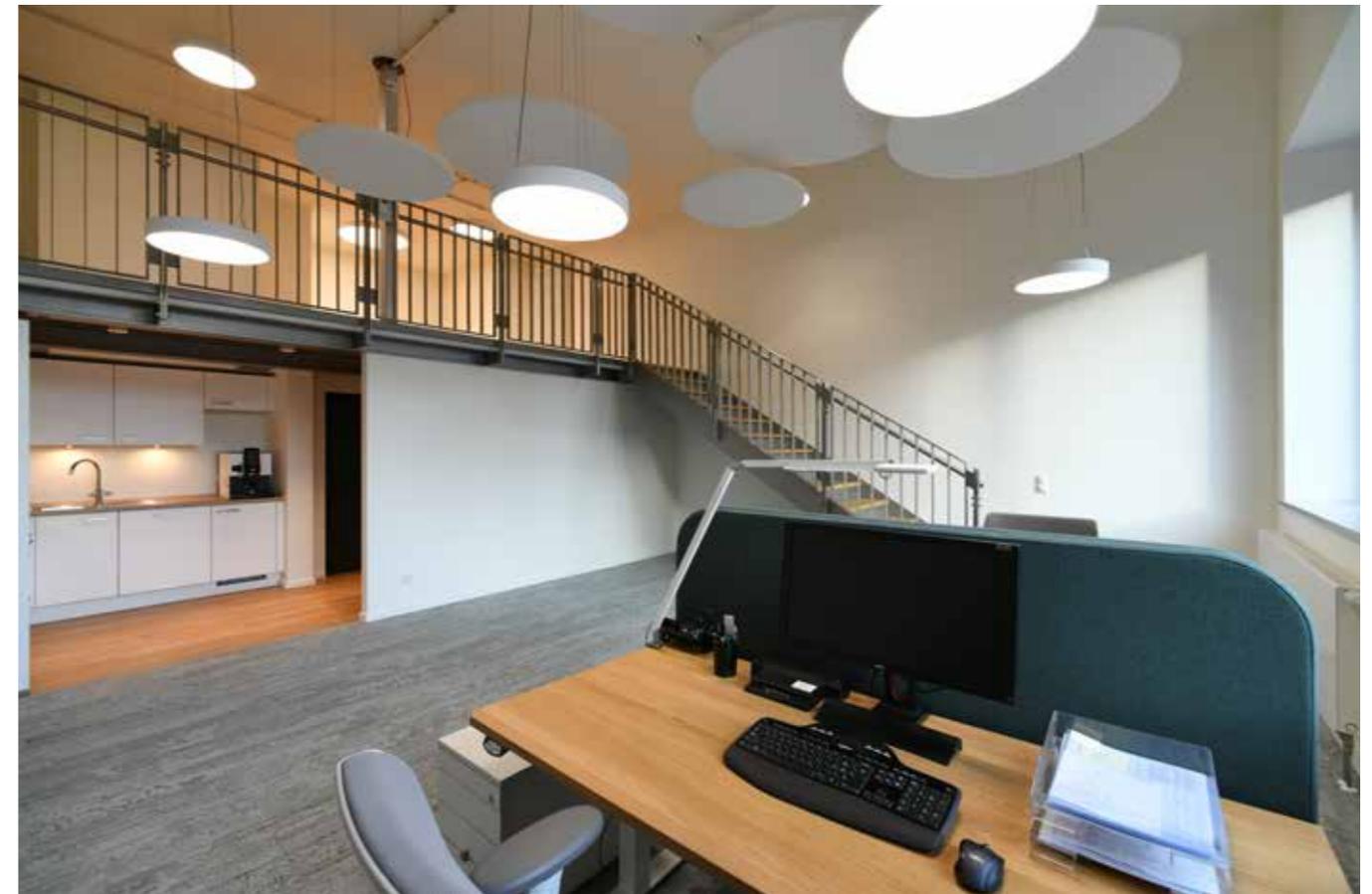
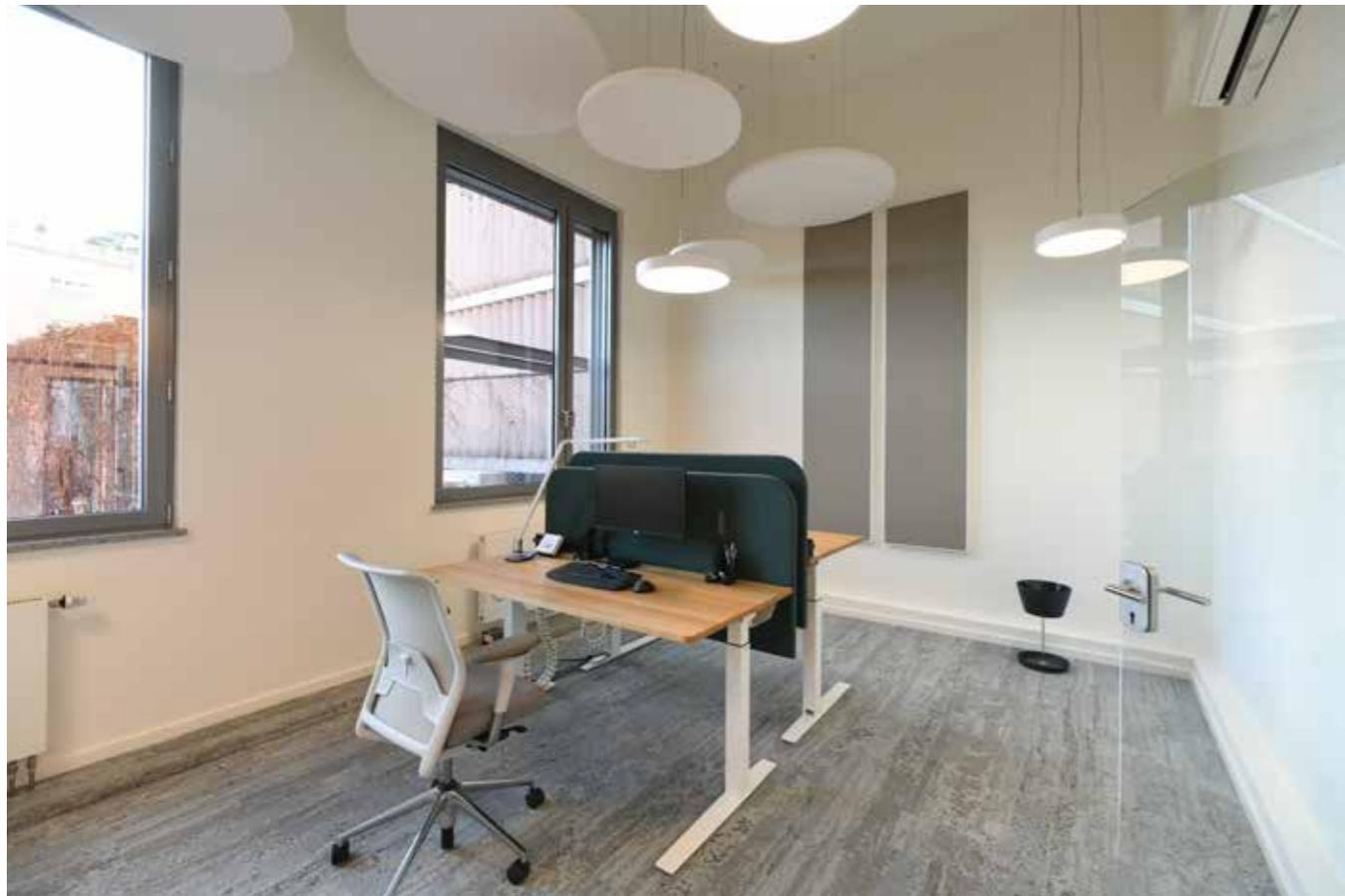






# STEP 7

1. OG Bauteil D „Sibirien“  
 Umbauzeit: Oktober 2019 – Dezember 2019  
 Fläche: ca. 224 m<sup>2</sup>



# 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](mailto:info@office-group.immobilien)  
[www.office-group.immobilien](http://www.office-group.immobilien)

PROJEKTLEITUNG: Linda Kölln

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.

