

Damit die Aufstockung um drei Geschosse auf dem Bestandstragwerk möglich wurde, musste die Fassade leichter werden. Das Haus ist nun, statt mit Waschbetonplatten, mit Glasfaserverzementtafeln und pulverbeschichtetem Metall verkleidet.



Bestand

Als das Büro Hild und K 2013 mit der Planung für die BayWa-Firmenzentrale im Münchner Arabellapark begann, gingen die Architekten im Wesentlichen von einer umfassenden Sanierung aus: Das 18-geschossige Bürogebäude, 1967 bis 1969 nach Plänen von Toby Schmidbauer errichtet, sollte energetisch, klimatisch und brand-schutztechnisch auf den aktuellen Stand gebracht, die Büroetagen neu strukturiert, die technische Infrastruktur an heutige Standards angepasst und das Haus um drei Etagen aufgestockt werden.

Je länger sich die Architekten mit dem Bestand beschäftigten, desto deutlicher wurde, dass es damit nicht getan sein würde: Am Ende wurden das Foyer neu gestaltet, der Anlieferhof von der Südseite nach Norden an die Engelschalkinger Straße verlegt, das Mitarbeiterrestaurant und

die Cafeteria im Gegenzug nach Süden, wo entlang der Promenade zum benachbarten „Arabella Sheraton Grand Hotel“ – heute „Westin Grand“ – auf ehemaligen Parkplätzen eine geschützte Terrasse und eine Grünanlage entstanden sind. Zudem haben Hild und K die beiden entlang der Effnerstraße vorgelagerten Pavillonbauten (Architekten: C. Winkler, E. Effinger, G. Altmann) abgerissen und durch eine fünf- bis sechsgeschossige „Campus“-Bebauung ersetzt, die Tiefgarage um 150 Parkplätze vergrößert und 240 überwiegend überdachte Fahrradstellplätze eingerichtet. Alles in allem eine Rundum-Revitalisierung, wie es sie in München in diesem Umfang bisher allenfalls bei Ikonen wie dem BMW-Vierzylinder (Karl Schwanzler, 1968–1973; Schweiger Associated Architects, 2004–2006) am Olympiapark und dem HVB-Tower (Walther und Bea

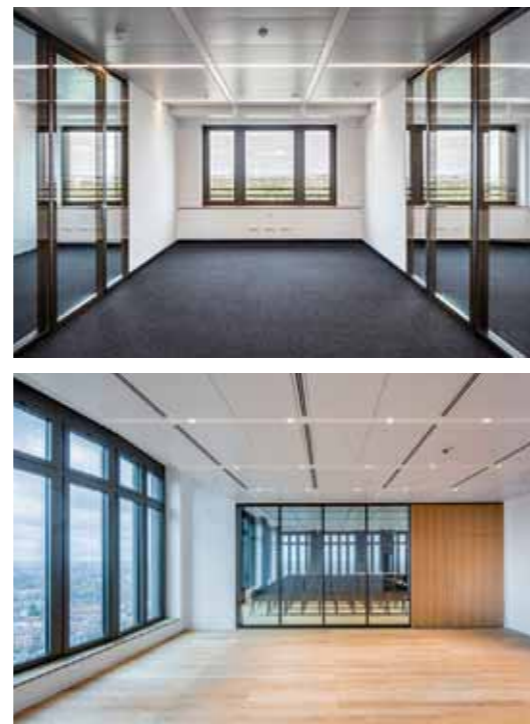
Sanierung des BayWa-Hochhauses in München

Text **Jochen Paul** Fotos **Michael Heinrich**

Hild und K haben in einem Bürohochhaus aus den 60er-Jahren gründlich aufgeräumt und mehr Platz zum Arbeiten geschaffen. Ohne BIM wäre das Projekt so kaum möglich gewesen.



Blick von Süden die Arabellastraße entlang auf das sanierte Haus. Links im Anschnitt das Westin-Grand-Hotel.
Bestandsfotos: BayWa AG (Luftbild); Hild und K (Fassade)



Betz, 1975–1981; Henn Architekten, 2013–2016) am Arabellapark gab.

Um die neuen drei Geschosse auf dem Bestandsrohbau statisch überhaupt zu ermöglichen, musste die Fassade leichter werden. So ersetzten Hild und K die massiven Waschbetonplatten durch eine mit sandfarbenen Glasfaserverzementtafeln verkleidete Vorhangsfassade. Die Tafeln sind im Bereich der Fugen mit dunklem Metall hinterlegt, überlappen sich schuppenförmig und knicken im Bereich der Brüstungsfelder nach innen, im Bereich der Lisenen nach außen. Das so entstehende Licht- und Schattenspiel verleiht der Fassade zusammen mit den „gerahmten“ dreigeteilten Fenstern mehr Plastizität.

Nach der Sanierung sind die vier Flügel des kreuzförmigen Hochhauses unterschiedlich hoch, die zurückgestaffelte Aufstockung ist ebenso wie die übrigen „Neubauten“ mit in Dunkelbrunze pulverbeschichteten Metallpaneelen ver-

Großes Foto und kleines Foto unten: Konferenzräume im Bereich der Aufstockung. Ganz oben: Büros im umgebauten Bestand. Schnitt durch Hochhaus und neue „Campus“-Bebauung im Maßstab 1:750

Architekten

Hild und K, München/Berlin
Andreas Hild, Dionys Ottl,
Matthias Haber

Projektleitung

Matthias Haber,
Jan Schneidewind

Teilprojektleitung

Philip Argyrakis, Maria
Barón, Sérgio de Sá,
Markus Schubert, Claudia
Stolte, Susanne Welcker

BIM

Henrik Thomä

Maßgeblich beteiligte Fachplaner

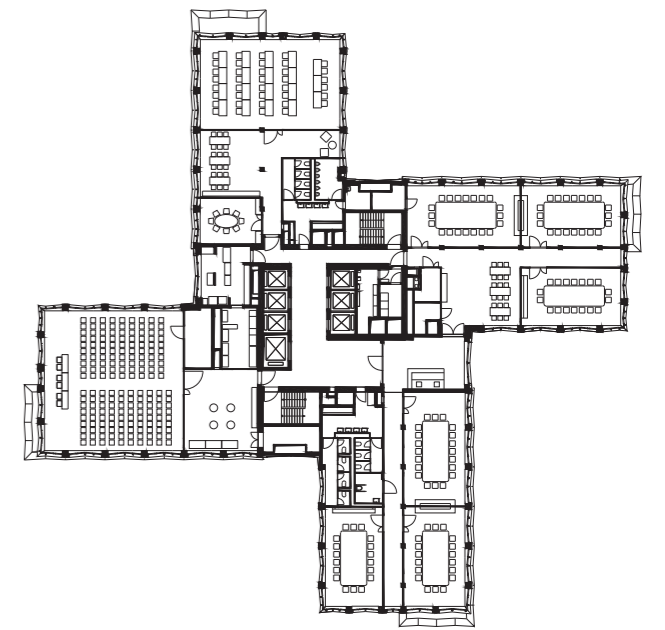
Ausschreibung, Bauleitung:
Catterfeld + Welker, Mün-
chen; Kostenpl.: Götschl,
München; Landschaftspl.:
Keller Damm Kollegen, Mün-
chen; Tragwerkspl.: bwp
Burggraf + Reiminger, Mün-
chen; Haustechnik: Rent-
schler und Riedesser, Filder-
stadt; Elektro: Raible + Part-
ner, Eningen u. A.; Brand-
schutz: Sacher, München;
Bauphysik: Müller BBM,
Planegg

kleidet. Mit dem Materialwechsel und der Differenzierung der Kubatur ist es gelungen, Bestand und Neubau ablesbar zu machen und die Silhouette des – nach dem Umbau um 15 Meter höheren Hauses – optisch zu verschlanken. Pro Geschoss leiten zwei neue, verglaste Bereiche Tageslicht in den Gebäudekern, der vor dem Umbau eher düster war. Sie sind als „Café-lounges“ und Besprechungsräume genutzt und schließen direkt an die Verteilerfläche vor den Aufzügen an.

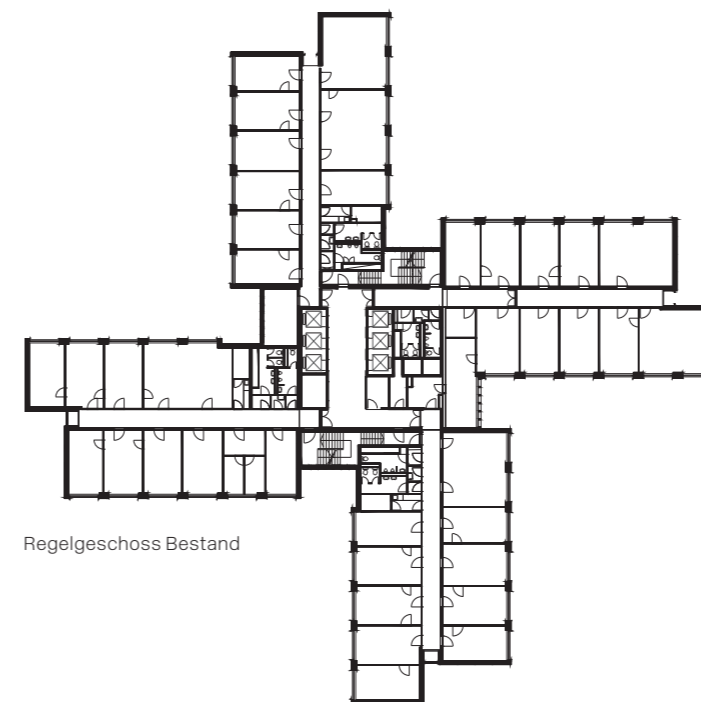
Insgesamt schufen Hild und K 12.500 zusätzliche Quadratmeter offene, flexibel nutzbare Bürofläche für insgesamt 1800 Arbeitsplätze (600 mehr als vor dem Umbau): 7000 im Hochhaus und 5500 in den „Campus“-Gebäuden. Dazu wurde das 17. Obergeschoss, das im Bestand als Technikgeschoss diente, zurück- und als Vollgeschoss wiederaufgebaut, die Etagen 18 bis 20 kamen neu dazu. Ganz oben befindet sich nach dem Umbau nun ein Konferenzbereich mit Panoramablick über München, der bei schönen Wetter nach Süden bis zu den Alpen reicht.

Möglich wurde das alles in dem vorgegebenen Zeitrahmen von vier Jahren Planungs- und Bauzeit, so Projektleiter und Partner Matthias Haber, nur durch den konsequenten Einsatz von BIM. Entscheidend dabei ist weniger die Größe als die Komplexität des Projekts – und die war bei der Bestandssanierung des 60er-Jahre-Hochhauses allein deswegen hoch, weil das Haus nach dem Umbau „mehr können“ und in allen Belangen an heutige Standards und Vorschriften angepasst werden musste. Dazu mussten die Architekten den Bestand erst einmal dreidimensional erfassen – eine Arbeit, die bei der Grundlagenermittlung und in der Vorplanung einen erheblichen Mehraufwand verursacht und vor allem den späteren Leistungsphasen zugutekommt. Beim BayWa-Hochhaus lohnte sich der Aufwand auch deshalb, weil in der Planungshochphase allein bei den Architekten 30 Mitarbeiter in unterschiedlichen Teams an dem Projekt arbeiteten – von denen jeder den jeweils aktuellen Planungsstand in Echtzeit zur Verfügung hatte. Was die interne Abstimmung und erst recht den Austausch mit den Fachplanern und Einzelgewerken enorm erleichterte.

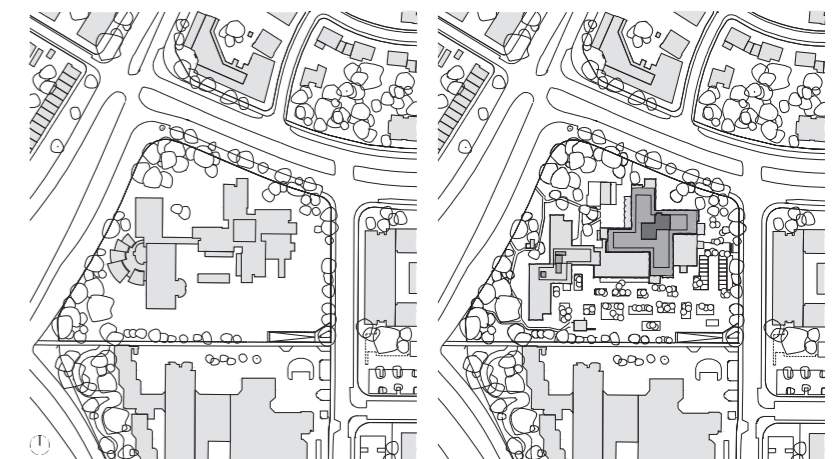
Die „Sollbruchstelle“ von BIM ist aber nach wie vor der Augenblick, an dem die Planung auf der Baustelle in die Ausführung kommt. Drei Wochen nach Einzug schneiden Arbeiter vor dem Haus wie eh und je die Steinplatten für die Terrasse zurecht: unter großem Lärm und Gestank, mit der Handkreissäge und einer Holzleiste als improvisierter Führungsschiene. Unter Präzision stellt man sich etwas anderes vor.



Vom Zellenbüro der späten 60er Jahre (links) zu flexiblen Arbeitsplatzkonzepten Grundrisse 20. OG und Regelgeschoss im Maßstab 1:750, Lagepläne 1:5000



Regelgeschoss Bestand



Bestand

2017