

hotel | building | design

VIII-2020 | € 8,50

# 2020 Architektur

international



**BRENNER KITCHEN IN SCHWABING**  
ALBERT WEINZIERL U. RUDI KULL

**HOTEL SACKMANN, MURGTAL**  
CREAPLAN METZLER GMBH, BLAICHACH



# UPCYCLING FÜR NEUE IDEEN

**ATLAS-Hochhaus im Münchener Werksviertel**

**Ochs Schmidhuber Architekten GmbH, München**

**OBJEKT**

ATLAS-Hochhaus im  
Münchener Werksviertel

**BAUHERR**

Art-Invest Real Estate  
GmbH & Co. KG,  
München

**ARCHITEKT**

Ochs Schmidhuber  
Architekten GmbH,  
München

**INNENDESIGN**

GRÜNEWALD DESIGN  
Anja Grünewald,  
Frankfurt

**FOTOS**

OSA/hiepler, brunier, berlin

In Zeiten von Mangel an attraktiven Bauplätzen hat der Umbau von Bestandsgebäuden an Bedeutung gewonnen. In den meisten Fällen ist diese Aufgabe für die Architekten Segen und Fluch zugleich. Auf der einen Seite besteht eine nicht zu unterschätzende Herausforderung darin, das Alte mit dem Neuen zu verbinden und mögliche Auflagen im Bezug auf den Denkmalschutz bei der Neugestaltung zu erfüllen. Auf der anderen Seite besitzen Bestandsgebäude in prominenter Lage fast immer einen besonderen Reiz. So war es für Ochs Schmidhuber Architekten auch ein besonderer Auftrag, ein in jeder Hinsicht überholtes Hochhaus in München architektonisch in die Neuzeit zu überführen, sodass es wieder ganz vorne mitspielen kann bei den begehrtesten Immobilien der Stadt.

Das Hochhaus mit der orangenen Kugel auf dem Dach kennt in München jeder. Es ist mittlerweile eine Landmark für die Isarmetropole geworden. Das Bestandsgebäude aus dem Jahr 1982 war mit weißen Metallplatten verkleidet und das Innere quasi auf dem Stand der Zeit seiner Erbauung. Das ATLAS-Hochhaus hat durch den Umbau eine neue Fassade bekommen, ferner eine andere Silhouette, denn es ist nun in ein sechs-stöckiges Plaza-Gebäude eingebettet. Mit seiner künstlerisch ambitioniert gestalteten Fassade, seinem innovativen Innenausbau, nicht zuletzt auch durch sein augenfälliges, auf dem Dach getragenes Erbe in Form der orangenen Kunststoff-Kugel mit einem Durchmesser von 7,5 Metern hat sich das ATLAS-Hochhaus zu einer der bedeutendsten Vertikalarchitekturen im Münchener Stadtkern entwickelt. In der Höhe misst das Hochhaus 62



Meter und empfängt mit einem großzügigen Entree, dessen zentrale Wand mit glänzendem polierten Tombak ausgekleidet ist. Im Motiv nimmt diese Wand die ATLAS-Kugel noch einmal auf. Insgesamt ist ein spannungsgeladenes Ensemble in einem der modernsten Stadtquartiere Münchens entstanden, das nicht nur den Zeitgeist spiegelt, sondern auf lange Sicht zukunftsfähig bleibt.

### IDEALER STANDORT

Die Immobilie besitzt eine unschlagbare Lage, wie sie in München nicht so häufig zu finden ist. Direkt gelegen an einer der wichtigsten Ausfallstraßen der Stadt, hat sie unmittelbaren Anschluss an die Autobahn, zudem ist sie optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. U- und S-Bahn, Bus und Tram – alles fußläufig zu erreichen. Besucher und Nutzer von ATLAS haben die Möglichkeit, mit dem PKW direkt vor dem Eingangsbereich oder in der zweigeschossigen Tiefgarage mit 230 Stellplätzen zu parken. Auf dem Gelände gibt es außerdem über 100 Fahrradstellplätze.

Zusätzlich ist ATLAS das Entree zum Werksviertel, das alle Facetten städtischen Lebens abbildet: eine gesunde Durchmischung von Gewerbe, Arbeiten, Wohnen und Freizeit. Niemand möchte heutzutage mehr in einer baulichen Monokultur wie einem Gewerbegebiet arbeiten. Man möchte

doch das Gefühl haben, mitten im Leben zu sein, wenn man arbeitet.

### ARCHITEKTONISCHES KONZEPT

ATLAS war für OSA eine intensive Auseinandersetzung mit der Vorgabe des Turms. Denn die Ecken des Quaders, die in der alten Architektur nur äußerlich als solche zu erkennen waren, zeigten sich innen schräg und zubetoniert. Genau diese Maßgabe lieferte die thematische Steilvorlage für den Entwurf. Über jeweils drei Etagen wurde nun diese oktagonale Grundform in die des Quaders transformiert und über die anschließenden drei Stockwerke zum Oktagon zurückgeführt. Damit entwickelten die Architekten ein Thema, das den Charakter des Objekts prägt und als Skelettelement immer wieder kehrt: die Diagonale. Auch die prismenförmigen Ecken führen dieses Konzept in der Fassade fort und rhythmisieren das Gebäude. Immer wieder begegnet einem dort dieses Element, sei es in Wandverkleidungen, Treppenhäusern oder Büroetagen. So entstand ein ganzheitliches, originäres architektonisches Werk.

### IDENTITÄT BEWAHREN

Mit der Kugel besitzt das Gebäude einen weithin sichtbaren Wiedererkennungswert. Einen so markanten Stadtbaustein wollte OSA nicht einfach

### U.A. BETEILIGTE FIRMIEN

Dreyer · Jakob · Offner  
GmbH & Co. KG

SACHER GmbH  
Ingenieure + Sachverständige  
D-80636 München

XYLO-Wolf GmbH  
D-85521 Ottobrunn



abreißen. Zudem war die bauliche Substanz des Turms so gut, dass eine Sanierung auch aus ökologischer Sicht die schlauere Variante gewesen ist. Allerdings musste die angrenzende Hochgarage wegen zu starker Mängel weichen. Der Baugrund, der so vakant wurde, wurde geschickt für das sechsstöckige Plaza-Gebäude genutzt, welches das Hochhaus umgibt. Dadurch wurde nicht nur zusätzlicher Büroraum generiert, sondern ließ auch zwei Innenhöfe entstehen, von denen einer der Öffentlichkeit zugänglich ist. Damit Leben auf dem Grundstück entstehen kann und sich das Gebäude dem Umfeld des Werksviertels öffnet. Für den Um- und Neubau wurden die verlässlichen Grundmaterialien Stahl, Glas und Beton verwendet. „Die Fassade des Turms und die Gestaltung des Plaza-Gebäudes weisen so viele Besonderheiten auf, da war es uns wichtig, nicht noch mit außergewöhnlichen Werkstoffen eine Materialschlacht zu veranstalten. Im Inneren allerdings begegnen Ihnen durchaus

seltene und sehr wertige Stoffe wie z. B. Tombak, Naturstein und Terrazzo, die dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter verleihen“, erklärt Fabian Ochs, Geschäftsführer von OSA Ochs Schmidhuber Architekten.

#### **RHYTHMISCH STRUKTURIERTE FASSADE**

Die Kanten der doppelschaligen Glas-Fassade sind in rhythmischen Abständen abgeschrägt und verlaufen optisch wie eine Wasserkaskade. Neben der orangefarbenen ATLAS-Kugel auf dem Dach ist dies das zweite stilprägende Signet des Hochhauses. Bis fast zum Boden durchlaufende Fensterbänder mit regelmäßig angeordneten Öffnungsflügeln stehen für eine klassische Architektursprache und bieten zugleich größtmögliche Sicht. Als schwarze Einheiten rhythmisieren sie die Fassade, von innen wurden sie mit Eiche verkleidet, lassen sich öffnen und unterstützen damit die Luftzirkulation und sind individuell steuerbar.

**Wir sind kreative  
Brandschutz- und  
Tragwerksplaner.  
Wir setzen auf  
Expertise, Effizienz  
und Qualität –  
für intelligente  
und passgenaue  
Lösungen.**

**Sacher  
Ingenieure &  
Sachverständige**

**Gabrielenstr. 9  
80636 München**

**Am Speicher 11 – 15  
10245 Berlin**

**[sacher-gmbh.com](http://sacher-gmbh.com)**



### ERSTER EINDRUCK

Schon beim Betreten umfängt Besucher eine kosmopolitische Atmosphäre und eine stilvolle Eleganz. Das lichtdurchflutete Foyer ist über zwei Stockwerke offen gestaltet und sowohl von der Rosenheimer Straße als auch über das Werksviertel direkt zugänglich. Die Innenarchitektur verbindet hohe Funktionalität mit höchstmöglichem Wohlfühlfaktor. Edle Materialien werden gezielt als Highlights in der von Stahl, Beton und Glas geprägten Architektur eingesetzt. Die Art-Invest Real Estate hat Grünewald Design als Experten für Leitsysteme, Signaletik und Spezialisten im Bereich des Kommunikationsdesigns für das Bauprojekt ATLAS beauftragt, um die Kommunikation im Raum und eine funktionierende Orientierung für die Nutzer der Büroimmobilie zu gewährleisten. Hier war die Aufgabe über die reine Funktionsweise einer Beschilderung

hinaus gefasst: Orientierung im Raum bildet gleichermaßen eine Schnittstelle zur Architektur und zur positionierten Marke einer Immobilie.

### MODERNE ARBEITSWELTEN

Das ATLAS-Hochhaus ist nach dem Umbau Sitz innovativer Unternehmen mit großartigen Ausichten in doppelter Hinsicht: Die Mietflächen des Gebäudes haben Firmen bezogen, die ihre Office-Strukturen im Sinne des Co-Working gestalten und sich in modernen Arbeitswelten Ideen für die Zukunft ausdenken. Hier können pro Etage 3.000 Quadratmeter durchgehend strukturiert werden. Die Flächen werden überwiegend als Multistrukturbüro mit allen Büroformen oder als Activity Based Working (ABW) Spaces genutzt: Einzelne Mitarbeiter haben keinen festen Arbeitsplatz mehr, starre Raumstrukturen sind aufgelöst. Platz für die Arbeit ist nicht nur im Innern des Towers

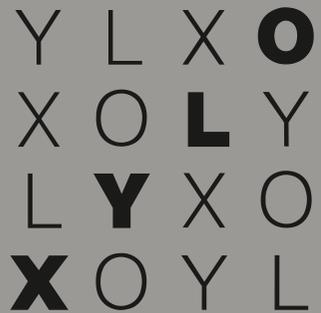


# Orientierungs- und Leitsysteme für Ihr Objekt.

Beratung, Konzeption und Umsetzung für höchste Ansprüche in Funktionalität, Design und Qualität.

**Wir machen aus Orientierung eine besondere Gestaltung.**

[www.xylo-wolf.de](http://www.xylo-wolf.de)



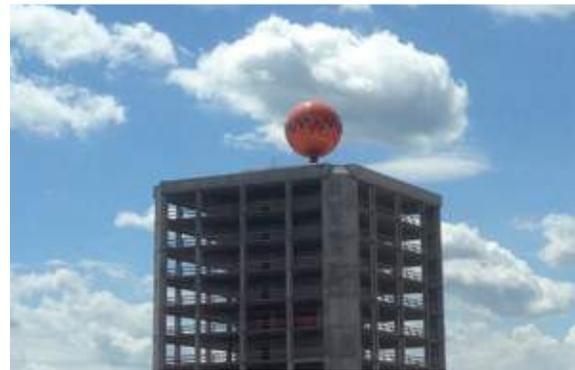


entstanden, sondern auch auf sieben weitläufigen, über vier Etagen verteilten Terrassenflächen, großzügigen Innenhöfen mit Gastronomiebetrieb und einer Dachterrasse, von der aus man auf 250 Kilometer Alpenpanorama blickt, nachdem man Münchens Skyline im Blickwinkel hatte. Auch in diesem Sinne steht das ATLAS-Hochhaus für großartige Aussichten. „Wir entwickeln hier die Arbeitswelten von morgen, erforschen Trends und ermitteln die Anforderungen zukünftiger Nutzer. Es lässt sich eine eindeutige Strömung erkennen, das Zauberwort heißt Flexibilität. Moderner Büroraum muss flexibel und auch in der Lage sein, sich über Jahre hinweg den Bedürfnissen der Nutzer immer wieder neu anzupassen, denn deren Bedingungen ändern sich ja auch laufend. Eine weitere Anforderung potentieller Mieter lässt sich aus der Tatsache ableiten, dass Arbeit und Freizeit immer mehr miteinander verschmelzen. Jeder kann immer, jederzeit und überall arbeiten. Deshalb muss auch der Sehnsucht nach Freizeit und Erholung der Menschen genüge getan werden.

Das lässt sich zum einen über die Lage eines Gebäudes lösen, zum anderen über die Freiflächen, die den Mietern Ruhezeiten ermöglichen“, erläutert Fabian Ochs.

#### **NACHHALTIGE BAUWEISE U. BEWIRTSCHAFTUNG**

Das ATLAS-Hochhaus ist als Green Building konzipiert, daraus resultiert der Einsatz von umweltschonenden Baumaterialien und einer nachhaltigen Bauweise. Ferner wurde ein energieeffizienter Gebäudebetrieb entwickelt. Zudem zählt der ATLAS-Tower zu den besonders gelungenen Beispielen recycelter Architektur, denn anstatt den gesamten Turm abzureißen, konnte sein Skelett erhalten bleiben und weiter genutzt werden. Das Gebäude entspricht den allerhöchsten nachhaltigen Standards und ist nach LEED Standard mit Gold zertifiziert. Die LEED bewertet dabei z. B. die ökologische und ökonomische Qualität einer Immobilie nach strengen Auflagen. ■



# Planen und Realisieren mit Rundumblick



## PLANEN & BAUEN

Mit unserem umfassenden Leistungspaket bieten wir Bauherren und Architekten eine projektspezifische und gewerkübergreifende Planung an. Durch die Erstellung eines dem jeweiligen Bauobjekt angepaßten Planungskonzeptes gewährleisten wir eine qualifizierte Planungs- und Bauabwicklung.

Die Einbeziehung ressourcenschonender Aspekte spielt bei unserer Planung eine wichtige Rolle. Ziel ist es, Ökologie und Ökonomie in ein Gleichgewicht zu setzen und zu einer ganzheitlichen Planung beizutragen. Gestaltungskonzept, Konstruktion, Raumklima und Gebäudetechnik stehen von Beginn der Planungen an miteinander im Einklang.

## LEISTUNGSSPEKTRUM

Unsere Planung umfaßt sämtliche Ingenieurleistungen für gebäudetechnische Anlagen (HOAI Teil IX)

Zudem bieten wir Ihnen besondere Planungsleistungen, wie

- Energiestudien und Klimaengineering
- Wirtschaftlichkeits- und Betriebskostenberechnung
- Technical Due Diligence (TDD)

Das Feld unserer Planungen erstreckt sich auf unterschiedlichst genutzte Objekte, wie

- Verwaltungsgebäude
- Wohngebäude/-anlagen
- Hotel- und Freizeitbauten
- Logistikzentren