

Lageplan 1:500

Neubau einer Unternehmenszentrale der Hoffmann SE

Vorab
Der Neubau auf dem Baufeld MK2(5) bildet zeitlich wie räumlich einen wichtigen Schritt in der Entwicklung von Freiham Nord. Die Zentrale der Hoffmann SE platziert sich damit an einer Schlüsselstelle im aktuellsten Entwicklungsgebiet von München.

Das Gebäude ordnet und belebt seine Umgebung. Die Arkaden um den Mahatma-Gandhi-Platz werden unter dem Turm bis zum Bahnsteig fortgeführt. Vom Hauptzugang an der Strömseite des Turmes leitet ein keilförmiger Raum tief in das Innere des Gebäudes. Hier gliedern sich die repräsentativen Funktionen der Sondergeschosse an und zeigen die Vielfalt des Unternehmens. Über dem 1.0G sind in Sockel und Turm die klar strukturierten Bürofunktionen angeordnet, die im Innenhof Bezug zu einem vielfältigen Freiraum, im Turm weit in das Zentrum oder zum Ammersee haben.

Als Fortsetzung der klaren Kubatur vertritt die präzise Metallfassade die Firmenzentrale der Hoffmann SE und ihre Werte nach außen und vermittelt - wie ein gut sortiertes Magazin - eine elegante, klare Ordnung und Transparenz.

Umgebung

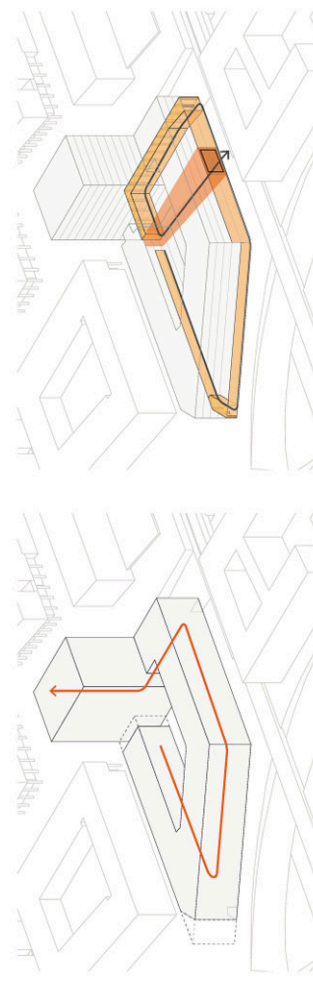
Das Baufeld MK2-5 besitzt in mehrerlei Hinsicht eine Schlüsselposition im neuen Stadtteil Freiham Nord: es bildet den Auftakt in das Quartier am Bahnhof Freiham, begrenzt den neuen Mahatma-Gandhi-Platz nach Süden mit einem kräftigen Hochpunkt, und belebt die Bodenseestraße von Westen mit der neuen Zentrale der Hoffmann SE.

Im Bereich des Bahnhofs kreuzt in spitzem Winkel eine Fuß- und Radwegverbindung die Bahntrasse unterirdisch. Sie führt als wichtige Achse aus dem Süden weit in das neue Areal hinein, und formt den Turm, der die Nordostecke des Baufeldes besetzt, zu einem Parallelogramm. Gemeinsam mit der im Westen verlaufenden Straße wird so das Baufeld auf seinen kurzen Seiten schräg beschnitten und von zwei platzartigen Freiräumen begleitet, während die Längsseiten der Straße und dem Bahndamm folgen.

Fluge / Kubatur

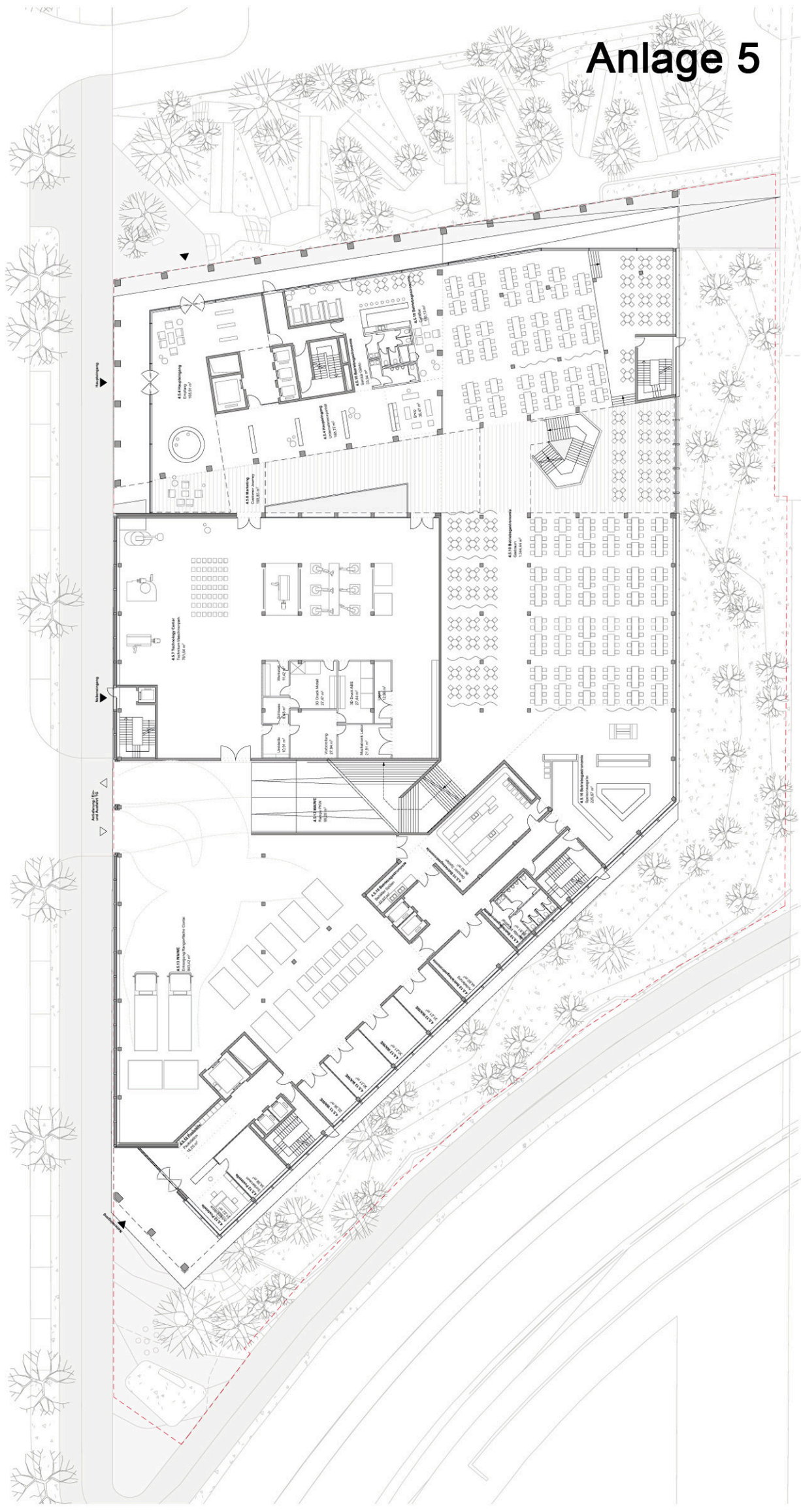
Eine Fluge auf der Nordseite des Blockes trennt den Turm vom Sockel und betont seine Vertikalität. Gleichzeitig entwickelt sich der Sockel in einer Bewegung gegen den Uhrzeigersinn zu einem kontinuierlichen Volumen, das sich im Bereich des Turmes nach oben faltet. Dieser Bewegung folgt ein Sockelmotiv, das westlich der Fluge eingeschossig beginnt und sich auf der Südseite auf zwei Geschosse erhebt. Im Osten und unter der Strömseite des Turmes wird es zu einer zweigeschossigen Arkade, die die Arkaden, die den Gandhi-Platz umgeben, fortsetzt und mit dem nördlichen Bahngleis verbindet. Aus der Trapezform des Bauinners entwickelt sich als Fortsetzung dieser Arkade, beginnend in der schmalen vertikalen Fluge, ein zentraler, mehrgeschossiger, keilförmiger Innenraum, der die Fassade des Sockels in Form eines zweigeschossigen Fensters an der Südfassade durchdringt.

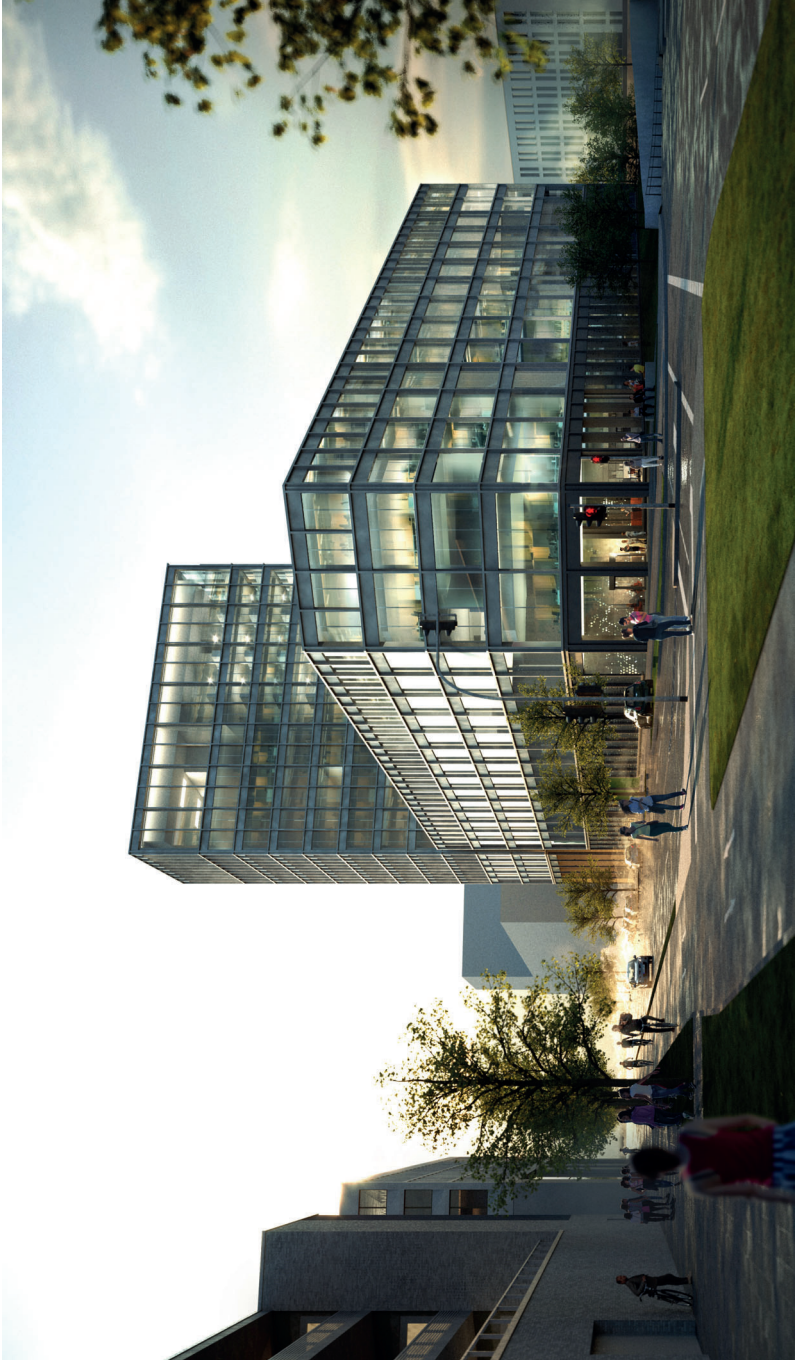
Eine schlanke Strömseite im Nordwesten an der Kreuzung Bodensee- / Hans-Steinkohl-Straße ergänzt den unter den Arkaden angeordneten Hauptzugang um einen weiteren Zugang, der bei Bedarf auch als Adresse für ein weiteres Unternehmen dienen kann.



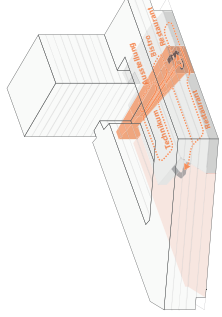
Fluge: Turm entwickelt sich aus dem Drehband

Kontinuum Sockel und Keil

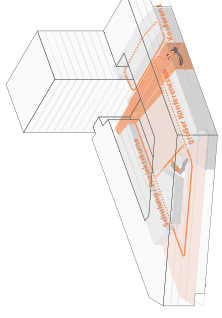




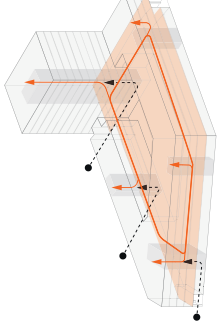
Blick entlang der Bodenseestrasse



Customer Journey / EG



Customer Journey / 0G



Loop: Erschliessung der Büros aus dem 1. OG

Trichter / Innen und Außen

Der klare, lineare Kubatur steht ein grüner, lebendiger Innenhof mit beweglichen Konturen gegenüber, der sich trichterförmig vom nach oben weit und alle im Hof angeordneten Arbeitsplätze verbindet: aufsteigend aus dem Konferenzbereich über begrünte Brüstungen bis zum Wandeingang auf dem Dach des Sockels setzt er Sondergeschosse und Bürobereiche zu einem großen Ganzen zusammen.

Keil / Customer Journey im zentralen Raum vom 1.OG bis zum 1.0G

Das zentrale Element des Kundensystems bildet der keilförmige Innenraum. Am Haupteingang können sich die Mitarbeiter der Hoffmann SE gemeinsam mit Gästen über den öffentlichen Bereich in der Customer Journey entlang des Keils bewegen. Von hier starten mehrere Loops, die immer wieder in den zentralen Raum zurückkehren und diesen in beide Richtungen nutzbar machen: hier sind ein Rundgang durch das Technology Center, der Besuch der Ausstellung zur Unternehmensgeschichte mit kleinem Shop und das Mitarbeiterrestaurant angebunden. Zwei skulpturale Treppen binden das 1. Obergeschoss an, in dem sich der Konferenzbereich um den Hof gruppiert. Über die zentrale Treppe im Keil werden auch die öffentlichkeitsrelevanten und gemeinschaftlichen Nutzungen der Mitarbeiter im Untergeschoss wie Messräume, Fitnessbereich und die Fahrradabstellflächen erreicht. Zudem können die Mitarbeiter direkt vom Haupteingang über eine Vereinzelungsanlage in den Kern des Hochhauses und weiter zu ihren Arbeitsplätzen gelangen.

Loop: interne Zirkulation für Mitarbeiter im 1.OG

Das Erdgeschoss ist mit unterschiedlichsten, großflächigen Nutzungen belegt, die eine Verbindung der unterschiedlichen Eingänge und Kerne auf dieser Ebene stark einschränkt. Die Verbindung der vertikalen Erschließungselemente erfolgt deshalb über einen Loop rings um den grünen Hof im 1.OG, der zum einen die fünf Treppenhäuser miteinander verbindet und zum anderen die Mitarbeiter am Konferenzbereich, dem Ort mit der höchsten Kommunikations- und Interaktionsdichte zusammenführt. Von hier aus sind das Mitarbeiterrestaurant und die weiteren Funktionen im Erdgeschoss über die großen Freitreppen angebunden. Im Zugangsbereich zu den Treppenhäusern im 1. OG endet die Überlagerung des internen Routings Customer Journey, Mischung aus den Konferenzräumen an Vereinzelungsanlagen. In den darüber liegenden Geschossen sind damit ungestörtes Arbeiten und Unternehmenssicherheit gewährleistet. Durch den Loop im 1.OG wird ein Transitverkehr von Mitarbeitern durch die Nutzungseinheiten im Sockel erheblich reduziert.

Struktur Bürogeschosse

Über die fünf Kerne werden im Regelschoss insgesamt zehn 400m²-Nutzungseinheiten angebunden, die sich an den Treppenhäusern jeweils einen Sanitärkerne teilen. Zusätzlich zur Anbindung an die jeweiligen Treppenhäuser bietet die Dreibrund-Struktur die Möglichkeit, über den zweiten Flur mit offengehaltenen Türen eine durchgängige Verbindung aller Einheiten auf einem Geschoss zu schaffen. Die westlichste Einheit kann von diesem Rundlauf ausgenommen werden, ohne ihn zu unterbrechen und eignet sich deshalb besonders für Arbeitsplätze mit hohen Sicherheitsanforderungen

oder eine mögliche Drittverwendung, die im EG auf der Westseite einen adäquaten Eingangsbereich vorfindet. Auch der dritte an der Bodenseestraße befindliche Kern verfügt über einen eigenen Aufzug und kann als Adresse für weitere Mieter dienen. Somit ergibt sich eine hohe Flexibilität in der Nutzung mit mehreren Parteien.

Die Nutzungseinheiten können gekoppelt oder separat betrieben werden, im letzteren Fall können den Einheiten separate Sanitärbereiche an gleicher Stelle zugeordnet werden.

Ausbau

Innenhalb der Dreibrundstruktur werden Tischgruppen in der Regel mit vier Arbeitsplätzen ausgestattet sowie die Mittelzone von zwei Fluren angebunden. Auf diesen drei Spuren wechseln hin und wieder Räume die Seite, um größere Tiefen zu generieren und ein abwechslungsreiches Bild zu schaffen. Die drei Bürotypologien sind zu den geforderten Anteilen im Regelschoss abgebildet, eine abweichende Anordnung oder Clustering ist aufgrund der hohen Flexibilität des Gebäudes aber sowohl im Planungsprozess als auch im Betrieb möglich.

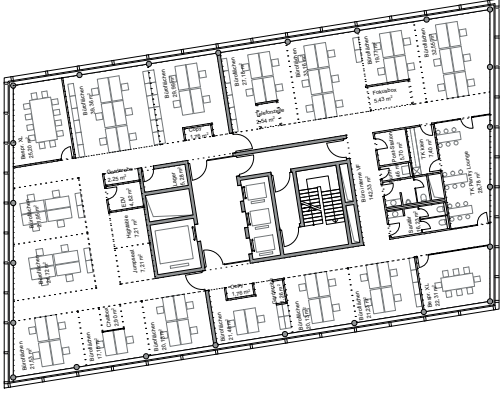
Im Hochhaus ergibt sich aus Größe und Position des Kernes eine klare Zonierung mit einem tieferen Bereich an der Ostfassade mit Blick Richtung Innenstadt. Funktionale Sonderbereiche sind am Kern, Besprechungsräume an der Fassade angeordnet.

Insgesamt sind auch feste Einbauten möglichst transparent gehalten. Um trotzdem Vertraulichkeit zu bieten, können die Boxen und Besprechungsräume über Raffstores im Scheibenzwischenraum opak geschaltet werden. Der Vorstandsbereich ist im 12. Obergeschoss angelegt, das als letztes Geschoss über eine größere Raumhöhe verfügt. Die sechs Vorstandsbüros haben von der Ostseite einen Ausblick auf





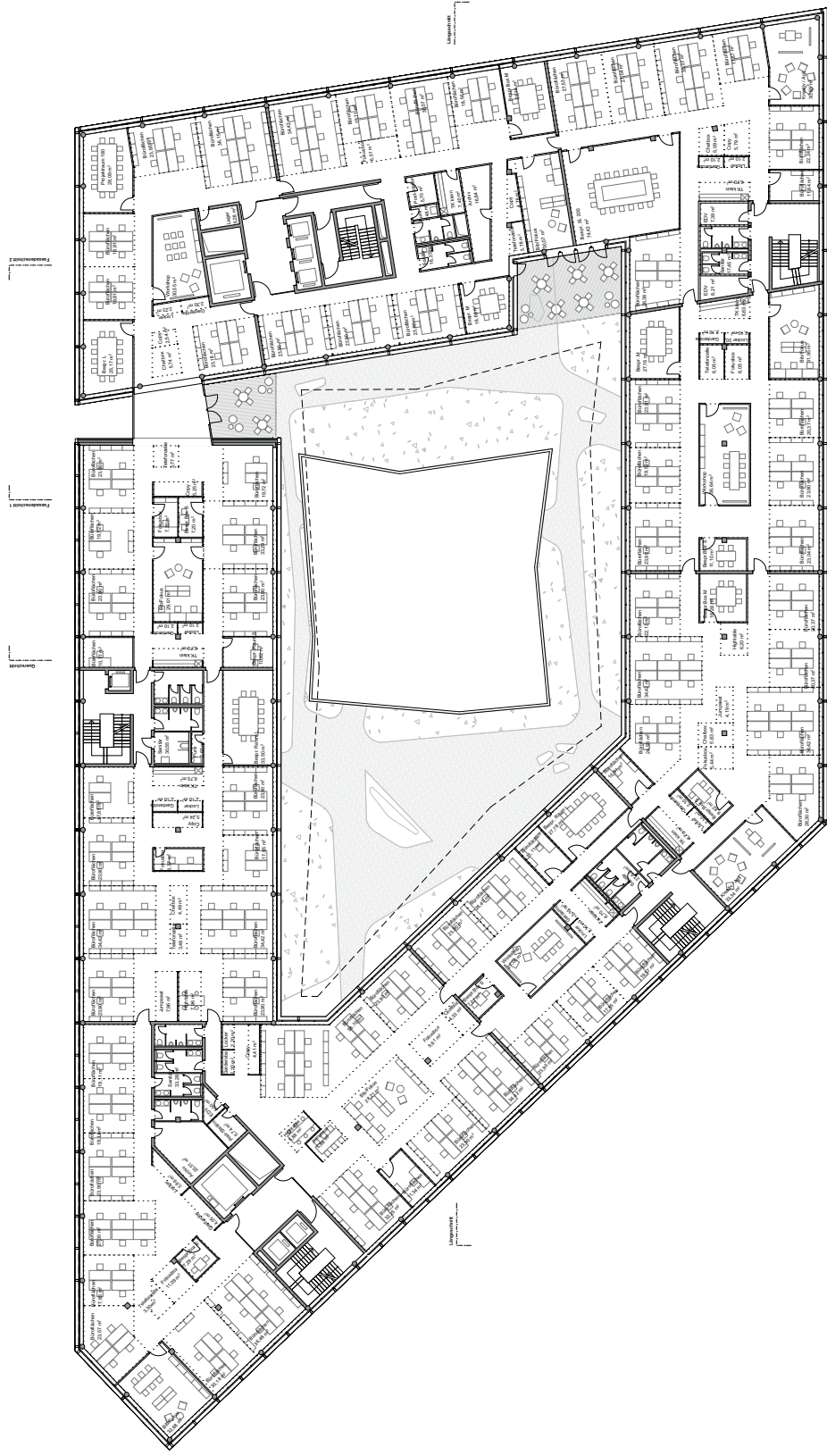
Blick von Mahatma-Gandhi-Platz / Eingangsbereich



8. Obergeschoss / Regelgeschoss / Büroarbeit 1:200



12. Obergeschoss / Vorstand 1:200



2. Obergeschoss / Regelgeschoss / Büroarbeit 1:200

München, der Wartebereich und die Arbeitsplätze der Assistenz haben dagegen auf der Westseite einen Bezug zum Ammersee. An den Köpfen des Turmes sind die Besprechungsräume angeordnet.

Brandschutz

Die Untergeschosse sowie EG und 1.OG mit ihren großen zusammenhängenden Lufträumen erhalten eine Sprinkleranlage. Eine Entfluchtung des Konferenzbereiches kann zusätzlich zu den Kernen über die beiden großen Treppen erfolgen. Die Bürgeschosse werden in Nutzungseinheiten < 400 m² gegliedert. Der erste Rettungsweg verläuft über das jeweilige Treppenhaus, der zweite Rettungsweg über die Nachbareinheit. Im Falle einer Dithverwendung für externe Mieter können entweder zwei Einheiten zwischen zwei Treppenhäusern vermietet oder der Kern im Westen mit einem Sicherheitstreppehaus ertüchtigt werden. Der Kern im Hochhaus ist mit einem druckbelüfteten Sicherheitstreppehaus ausgestattet und verfügt über einen Feuerwehraufzug. Auch hier sind Nutzungseinheiten < 400 m² vorgesehen. Einen Meter hohe, massive Brüstungen verhindern den Brandüberschlag von Geschoss zu Geschoss.

Freiraum

Auch mit der Freiraumplanung gelingt es, die Unternehmenszentrale zu einem besonderen Ort zu machen. Die Verwebung mit dem Stadttell erfolgt über die Rampenanlage, die nicht nur eine reine Erschließungsfunktion annehmen soll, sondern sich als Landschaftselement ihren Ort zu eigen macht. Ziel ist es, die Monofunktionalität der „Rampe“ aufzubrechen und eine hainartige „Parklandschaft“ zu schaffen. Die gepflanzten Gräser bilden einen Lebensraum für Insekten und Bienen.

Restaurant und Küche

Die Waren- und Entsorgung von Restaurant und Küche erfolgt auf mehreren Ebenen: von der Anlieferungshalle werden Waren in die Lagerflächen im 1.UG verbracht. Zwei weitere Aufzüge (einkaufsrein) verbinden die Gastronomieflächen im EG und 1.OG mit dem Lager. Die Vor- und Zubereitungsküche mit Sozialräumen befindet sich im 1.OG, hier ist auch die Pantry des Konferenzbereiches in Reichweite. Von hier werden die zubereiteten Speisen in das EG geliefert und dort ausgeben. In einem kreuzungsfreien Ablauf schließt sich nach dem Essen die Rückgabe der Tablets neben der Ausgabe an. Das Geschirrhut hat damit kurze Wege, Essensreste können über eine direkte Verbindung zur Anlieferung der Entsorgung zugeführt werden.

Ruhender Verkehr

Eine immer größere Bedeutung im Bereich des ruhenden Verkehrs gewinnen die Fahrradstellmöglichkeiten. Ein Zugang für Radfahrer an der Unterführung am S-Bahn-Halt ermöglicht eine Erschließung unabhängige vom motorisierten Verkehr. Abstellplätze, Umkleiden und Duschen flankieren den keilförmigen Raum im Untergeschoss, gegenüber befindet sich der Fitnessbereich, dessen Nutzer den Nebeneingang ebenfalls nutzen können. Die Tiefgarage wird über Tore an der Bodenseestraße erschlossen. Die Zufahrt quert die Anlieferungshalle, eine zweigeschossige Rampe führt direkt in das 2.UG, die Abfahrt in das 3.UG wird in das Routing in der Tiefgarage integriert. Insgesamt stehen in der Tiefgarage 346 Stellplätze zur Verfügung, davon sind 24 rollstuhlgerecht und in der Nähe des Hochhauskerns angeordnet.

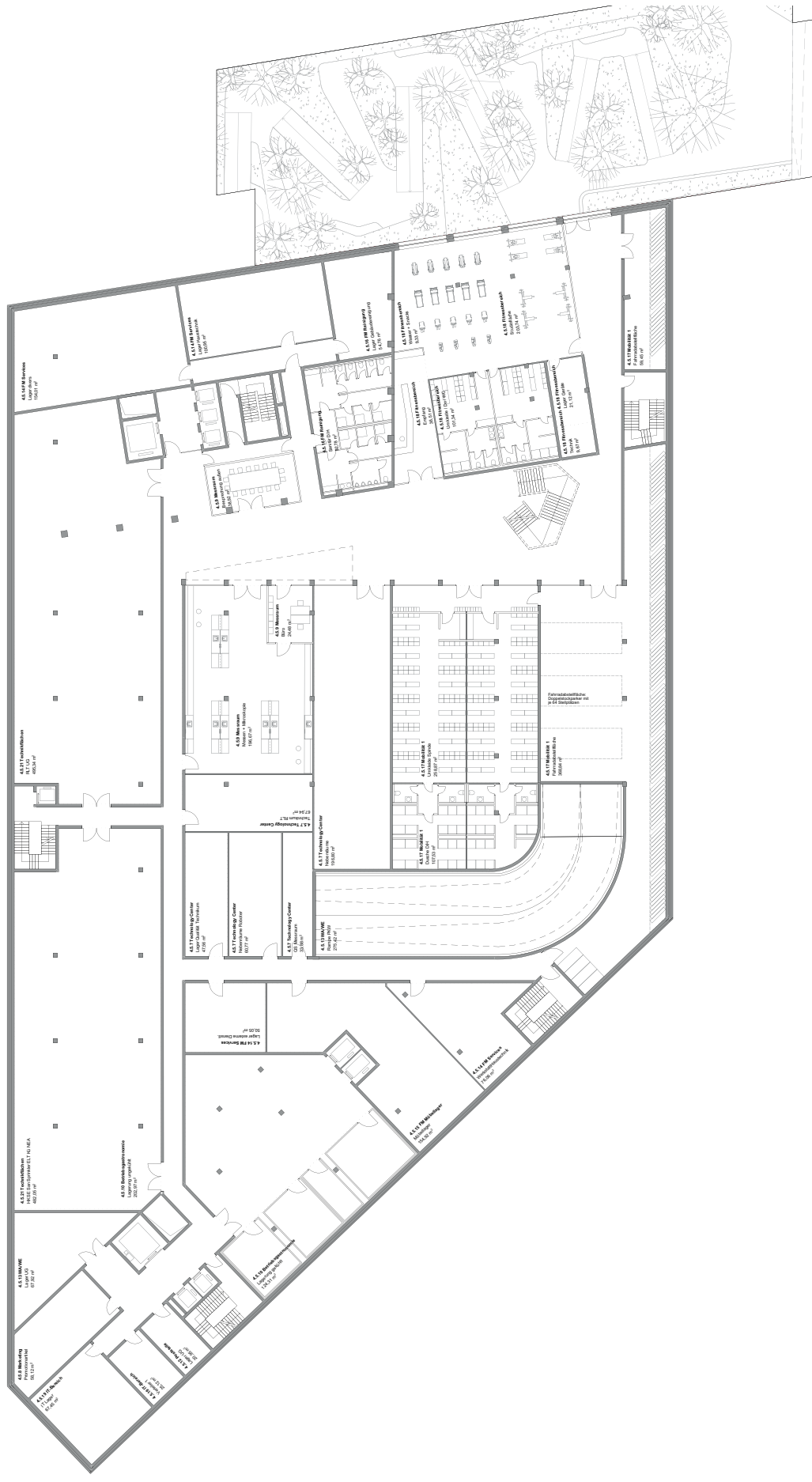
Damit gelingt es den Zugang zur S-Bahn beziehungsweise der Unterführung zu einem wichtigen Ort zu entwickeln. Die Ausgleichsflächen entlang der Bahngleise werden als Magerrasen-Standorte geplant. Die Eingangsplätze öffnen sich jeweils zu den Straßen und Wegeverbindungen und bilden mit der zurückhaltenden Bepflanzung einen angenehmen Auftakt. Die Gestaltung der Innenhöfe auf den verschiedenen Ebenen sowie den Dachgärten ergibt als fünfte Fassade ein gesamtes Bild, das vom Hochhaus erfahrbar ist. Auch hier wird mit der Bepflanzung ein eigener Raum geschaffen und aufgrund der Artenzusammensetzung ein wichtiger Beitrag zur Biodiversität und Wasserretention geleistet. Die Oberflächen sind mit wasserdurchlässigem Asphalt geplant, so dass auch hier die Retention von Niederschlägen gewährleistet ist.

Anlieferung / Entsorgung / FM

Anlieferung und Entsorgung erfolgen über eine weitspannende Halle auf der Nordseite, die dem Planungsbaustein aus der Auslobung folgt. Nach Süden schließen sich Containerstellplätze und Zwischenlager an. Über den Lastenaufzug auf der Westseite erfolgt die Anbindung der Lagerflächen im 1.UG. Hier sind die beiden großen Aufzüge, die auch vom Facility Management genutzt werden können mit einer Spange, die ein Pendant zum Loop für Mitarbeiter im 1.OG darstellt, verbunden, sodass der Transport in alle Geschosse ohne Kreuzung der öffentlichen Bereiche im EG und 1.OG gewährleistet ist. Direkt vom Anlieferungsbereich kann auch die Halle des Technology Centers mit dem Stapler betahren werden.



2. Untergeschoss / Tiefgarage 1:200



1. Untergeschoss / Fitness & Lagerebereich 1:200



3. Untergeschoss / Tiefgarage 1:500

Statisches Konzept

Das gesamte Gebäude ist als Stahlbetonkonstruktion angelegt. In den Dreiflürlen ist ein 8,10 m-Raster mit Mittelstütze vorgesehen, um eine größtmögliche Flexibilität im Büroausbau zu erreichen. Die Außenwände erhalten eine massive Brüstung als Randbalken und ein Raster von 5,40 m, das sich auch im Fassadenbild widerspiegelt. Große Räume erfordern eine Abhängung von Mittelstützen über dem 1.OG (Konferenzsaal und Restaurant) und EG (Anlieferung). Weitspannende Decken mit Unterzügen im Abstand von 5,40 m leiten die Lasten in die Achsen der Außenwände des Dreiflürls um.

Das 1. Untergeschoss mit seiner vergleichsweise großen Geschosshöhe wird darüber hinaus als Lastverteilungsgeschoss genutzt. Wandartige Träger ermöglichen hier die überwiegende Umstellung auf ein für die Tiefgarage gängiges 8,10 m-Raster. Größere Stützenquerschnitte im Bereich der Tiefgarage können als gerichtete Stützen mit einer Maximalbreite von 0,60 m ausgebildet werden, um die Stützplattentiefe zu maximieren.

Energie- / Technikkonzept

Der überwiegende Teil der Technikzentralen ist im 1.UG angeordnet. Von hier werden die Sokelegeschosse und die insulationsintensiven Nutzungen Gastronomie, Technikum sowie Konferenzbereich versorgt. Auf dem Dach des Turmes befindet sich, eingesenkt unter Attika-Niveau, eine weitere RLT-Zentrale, über die der Turm versorgt wird. Das gesamte Gebäude erhält eine mechanische Belüftung. Zu Komfortzwecken erhalten die Bürobereiche außer der

Westfassade des Hochhauses offene Fenster. Elektroversorgung in den Bürobereichen erfolgt über einen Hohlraumboden, alternativ oder ergänzend ist auch eine ELI- und Heizungsinstallation im Brüstungskanal an der Fassade möglich. Heizung und Kühlung erfolgen gemeinsam mit Raumakustikmaßnahmen, Beleuchtung und Lüftung über Deckensegel bei Wahrung einer lichten Raumhöhe von 3,00 m.

Fassade

Die präzise Metallfassade als Fortsetzung der klaren Kubatur vertritt die Firmenzentrale der Hoffmann SE und ihre Werte nach außen und vermittelt wie ein gut sortiertes Magazin eine elegante, klare Ordnung und Transparenz. Ein filigranes Gitterwerk aus stehenden und liegenden, feuerverzinkten Profilen zeichnet das Tragwerk nach. Aus einer hochformatigen Gliederung in der Sokelezone entwickelt sich in den unteren Geschossen des Blockrandes ein liegendes Format im 5,40 m-Rhythmus. Den Abschluss im Blockrand bildet eine Halbierung dieser Felder. Es ergeben sich so stehende Formate, die im Blockrand ein Kranzgesims bilden und sich im Schicht des Turmes fortsetzen. Den Abschluss des Turmes bildet eine zweigeschossige Ordnung, die neben dem letzten Geschoss auch die eingesenkte Technikenebene auf dem Dach aufnimmt. Die Riegel der Fassade befinden sich auf Brüstungshöhe und schließen auf dem Dach mit der Attika ab. Von außen bleiben so die Bereiche unterhalb der Fische verdeckt. Im Innenhof befinden sich vor den Brüstungen tiefere, bewegte Bänder mit begrünter Flächen, die zugleich eine den verkehrsgeprägten Außenraum kontrastierende, idyllische

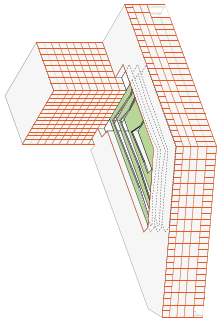
Atmosphäre schaffen und als feststehender Sonnenschutz fungieren.

Ausgehend von der Fuge im Blockrand werden der keilförmige Raum und das Foyer mit unregelmäßig perforierten Blechtalen bekleidet, die Raumakustikelemente und Beleuchtung aufnehmen können.

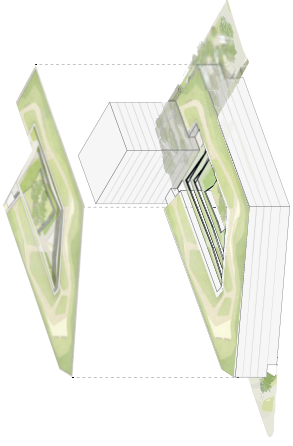
Wo es die Außenluftqualität zulässt, können in jeder zweiten Achse schmale Lüftungsklappen geöffnet werden, deren Profile von der äußersten Glasebene überdeckt werden. Die Reinigung der Fassade erfolgt im Turm über eine Fassadenbefahranlage, im Blockrand und Innenhof mit einem Hubsteiger.

Silber, Material und Farbe

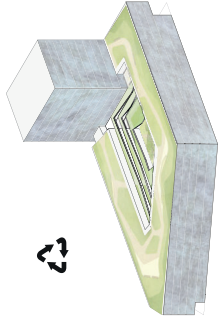
In den Fassaden überwiegt der elegante, silbrig-graue Farbton, der sich aus der Eigenfarbe der feuerverzinkten Oberflächen ergibt, er bildet den Rahmen für das vielfältige, bunte Geschehen im Gebäude. Die Fassadenelemente des Socfels und der Akade sind etwas dunkler grau abgesetzt. Die perforierten Bleche im Eingangsbereich werden hinterleuchtet. Sie bringen in einer changierenden Intensität den Hausfarbton Orange der Hoffmann SE in den Farbkanon des Neubaus ein und kontrastieren mit dem üppigen Grün des Innenhofes.



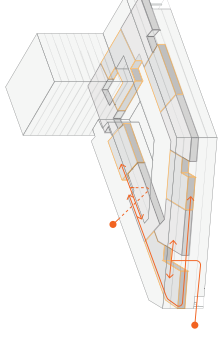
Präzise Metallfassade & bewegter Innenhof



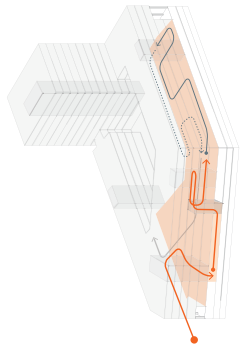
Dach und Hof als 5. Fassade / 2 Landschaftsforume flankieren das Gebäude



Nachhaltige Schichtenhülle / Wasserretention und Grauwasserbehandlung im Gebäude / recycelter Beton & feuerverzinkter Stahl



10 Nutzungseinheiten / Temporäre Drittnutzung mit eigenem Foyer



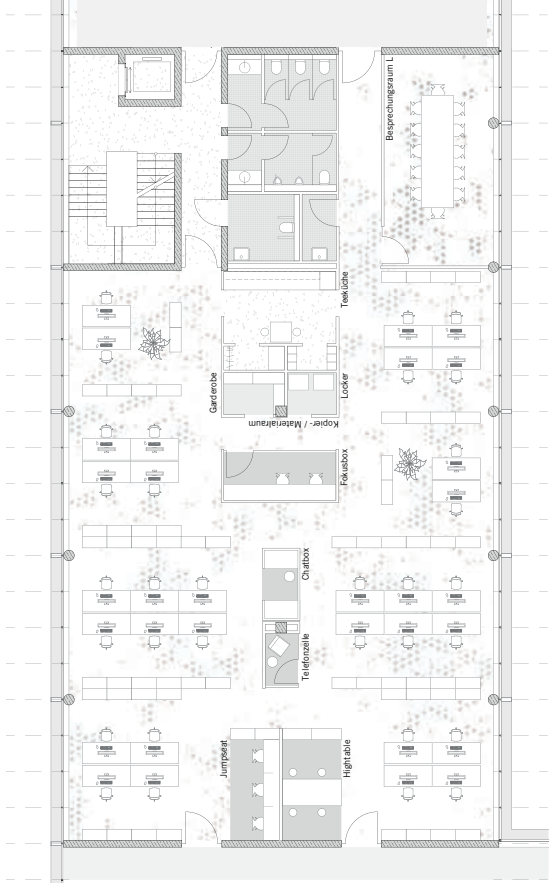
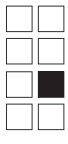
Küche & Restaurant / Kreuzungsfleier Ablauf



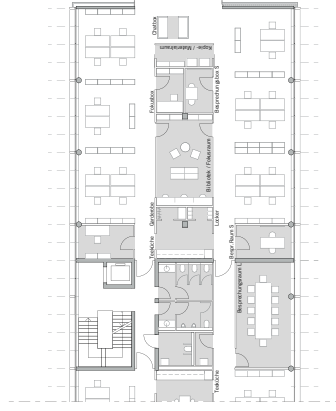
Ansicht Nord 1:200, im Vordergrund massstäblich



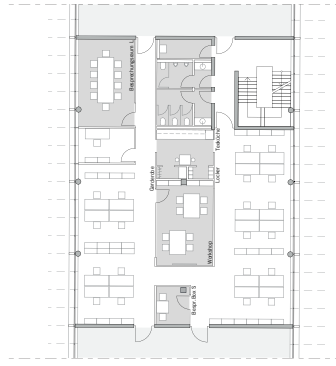
Ansicht Süd 1:200, im Vordergrund massstäblich



Bürokonzept Nutzertyp „Kommunikation 1“ / Ringgebäude / M. 1:100



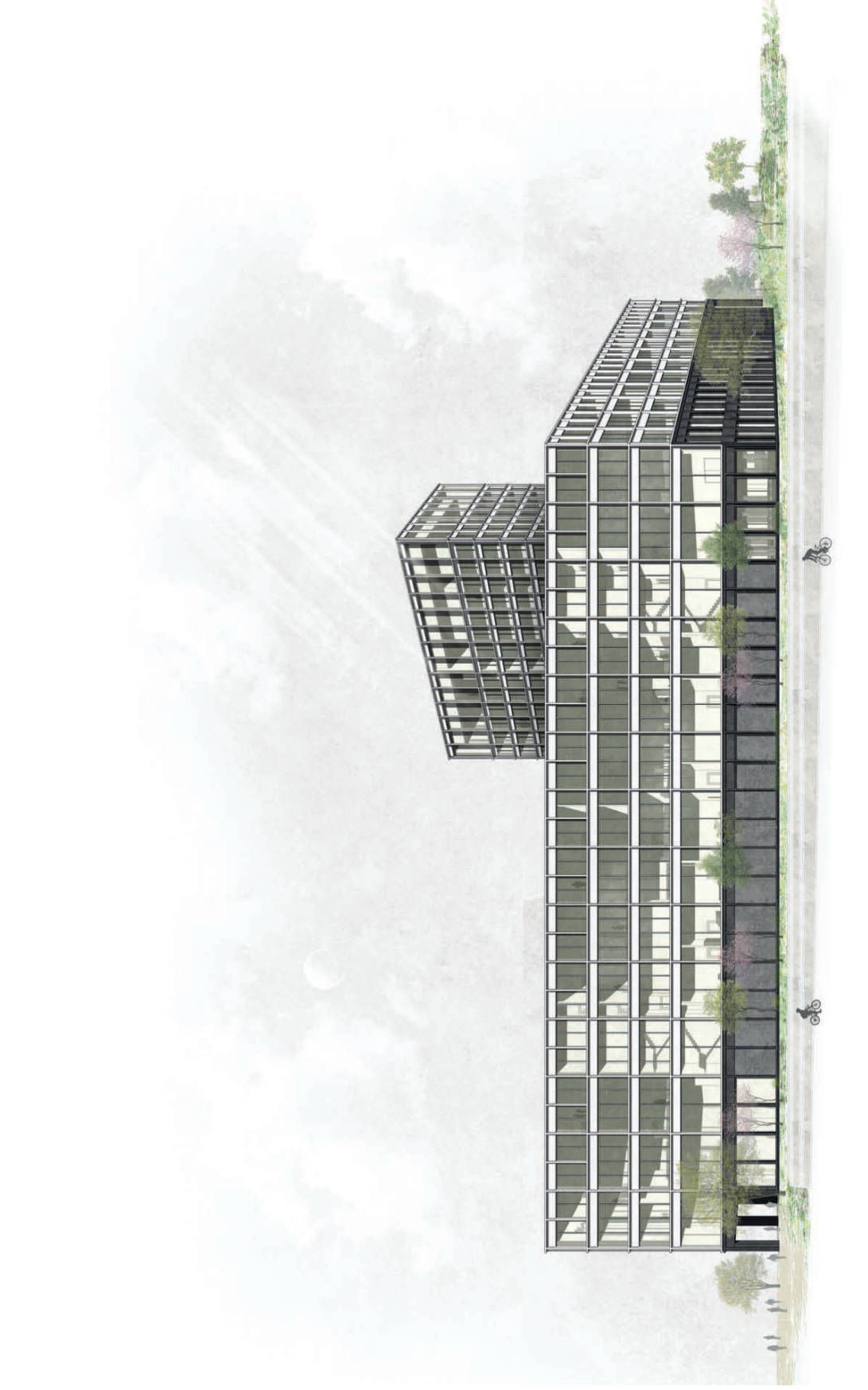
Bürokonzept Nutzertyp „Kommunikation 1“ / Ringgebäude / M. 1:200



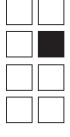
Bürokonzept Nutzertyp „Fokus“ / Ringgebäude / M. 1:200



Ansicht Ost 1:200, im Vordergrund massstäblich



Ansicht West 1:200, im Vordergrund massstäblich



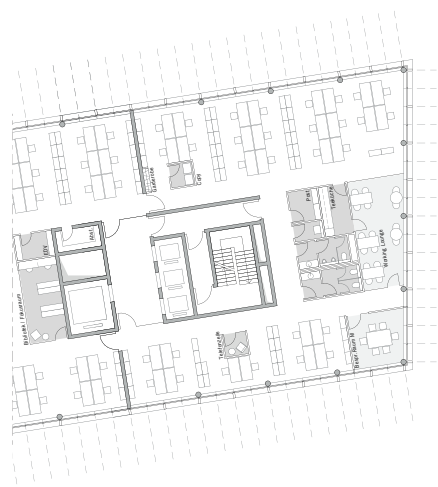
Bürokonzept Nutzertyp „Kommunikation IT“ / Turm / M. 1:200



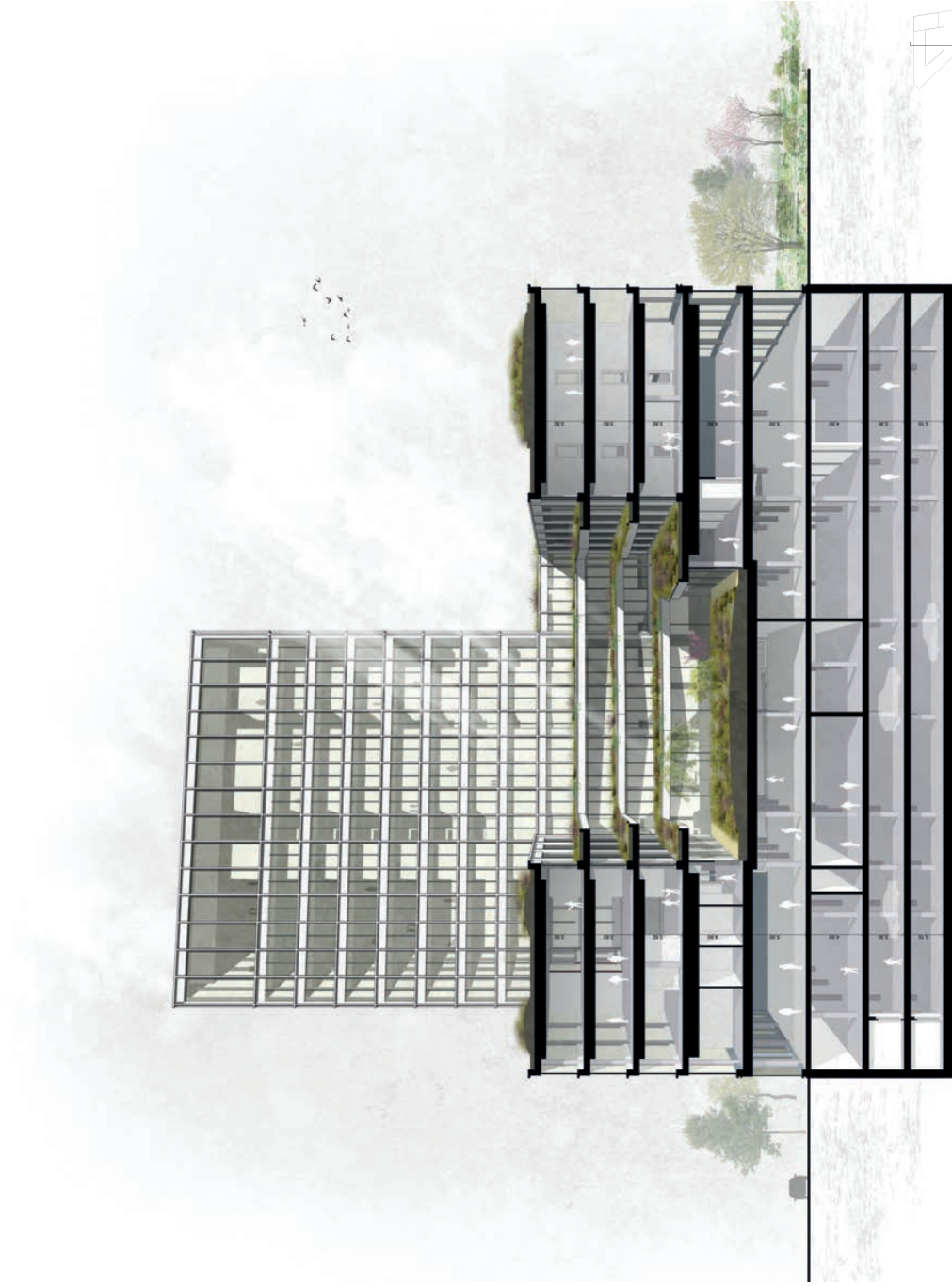
Bürokonzept Nutzertyp „Westturm“ / Turm / M. 1:200



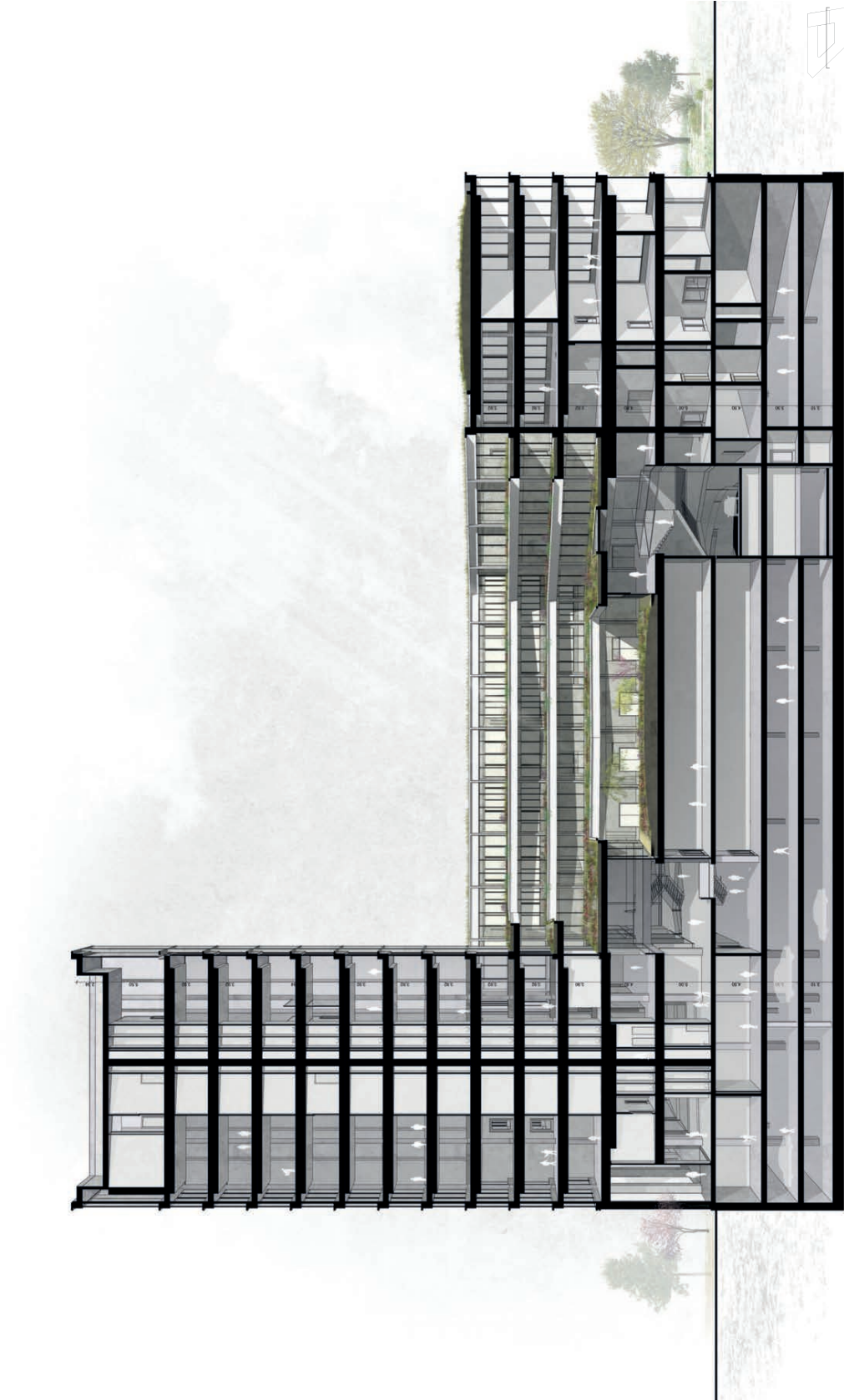
Bürokonzept Nutzertyp „Kommunikation I“ / Turm / M. 1:200



Bürokonzept Nutzertyp „Fokus“ / Turm / M. 1:200



Querschnitt / Nord-Süd 1:200, im Vordergrund maßstäblich



Längsschnitt / Ost-West 1:200, im Vordergrund maßstäblich

C2C: Nachhaltigkeit

Der grüne Innenhof ist das sichtbarste Element des Nachhaltigkeitskonzeptes. In ihm kommen Luftverbesserung, Wasserspeicherung und ein gesundes Klima zusammen. Das in Retentionsboxen gesammelte Wasser kann der Grauwassernutzung im Gebäude zugeführt werden und fungiert zudem als natürliche Regenwasserrückhaltung.

Ebenfalls wiederverwendete Rohstoffe zum Einsatz kommen und so den Anspruch der Hoffmann SE an einen nachhaltigen Umgang mit Umwelt und Ressourcen bei Mitarbeitern und Gästen abbilden.

Darüber hinaus kann das gesamte Gebäude auch mit seiner Haut und darunter auf dem Cradle-to-Cradle-Prinzip aufgebaut: Zum Einsatz kommt recycelter Beton aus Abbruchobjekten in der Region. Auf den Einsatz von Verbundmaterialien wird weitgehend verzichtet. Die Fassade ist aus demontierbaren Elementen zusammengesetzt. Stahl wird vor Aluminium der Vorzug gegeben, Befestigungen und Fügungen erfolgen lösbar über Klemm- und Schraubelemente anstelle von Verklebungen.

