

Schwerpunkt Property und Facility Management

„Neubau versus Umbau – vom Wahrzeichen zum Green Building“ – der HVB-Tower

Das Leuchtturmprojekt der Hypovereinsbank (HVB) im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie ist der HVB-Tower, der auch ein Wahrzeichen Münchens ist. Als größtes Gebäude der HVB in Deutschland hat er das Potenzial, seinen Ressourcenverbrauch spürbar zu reduzieren. Im Rahmen des laufenden Umbaus sieht ein ganzheitlicher Planungsansatz bei der energetischen Sanierung eine Kombination von Denkmalschutz, Flächeneffizienz, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit vor. Den Mitarbeitern werden Räume mit unterschiedlichsten technischen Möglichkeiten zur Verfügung gestellt, die kommunikationsfördernde Arbeitslandschaften bieten. Optimiert wird das Brandschutzkonzept, das eine größtmögliche Flexibilität der Büroräumstruktur bieten soll, ohne die Schutzziele des Brandschutzes zu vernachlässigen. Der Wasserverbrauch wird durch zahlreiche Maßnahmen gesenkt. Der HVB-Tower, der künftig 3 000 Mitarbeiter beheimaten wird, wird Anfang 2016 durch den Einzug der Belegschaft mit Leben erfüllt.

Red.

Nachhaltiges Handeln und verantwortliche Unternehmensführung zeichnen sich neben unternehmerischer Leistung und sozialem Engagement durch ökologische Verantwortung aus. Betrieblicher Umweltschutz schont hier nicht nur natürliche Ressourcen, sondern spart in Zeiten hoher Energiepreise auch unmittelbar Geld. Für konsequente Verbesserungen sorgt bei der Hypovereinsbank bereits seit 2006 ein Umweltmanagementsystem, das den gesamten Bankbetrieb seit 2013 CO₂-neutral gestaltet.

Das aktuelle Leuchtturmprojekt im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie ist der 114 Meter hohe HVB-Tower. Bereits seit 2006 steht er unter Denkmalschutz und ist inzwischen ein Wahrzeichen Münchens. Als das größte Gebäude der Hypovereinsbank in Deutschland hat der Tower auch das größte Potenzial, seinen Ressourcenverbrauch zu reduzieren. Bis Ende 2015 wird das Gebäude zu einem Green Building nach dem international anerkannten LEED-Standard umgewandelt. Die

Hypovereinsbank investiert dafür rund 250 Millionen Euro. Der Umbau selbst folgt ebenfalls ökologischen Kriterien: Die Recyclingquote für Bauschutt und Baustellenabfälle liegt bei 90 Prozent.

Energetische Sanierung

Die Belange des Denkmalschutzes sowie der bankeigene Anspruch für den verantwortungsvollen Umgang mit diesem städtebaulichen Unikat haben von Anfang an ein anspruchsvolles Architekturkonzept erfordert. Dies sollte Energieeffizienz und zukunftsorientierte Gestaltung, moderne Arbeitswelten und nachhaltiges Denken vereinen. Bis zum Jahr 2019 erfolgt die vollständige Sanierung des Gebäudes in zwei Bauabschnitten. Bis Ende 2015 werden zunächst die Stockwerke des eigentlichen Hochhauses, die „Turmetagen“ inklusive des Eingangsbereichs und der Konferenzzone im „Flachbau Süd“ fertiggestellt. Von 2016 bis 2019 wird der „Flachbau Nord“, in dem der Wertpapierhandel angesiedelt ist, innen und außen komplett saniert und modernisiert.

Ziel ist es, den Energieverbrauch deutlich zu senken und dadurch den CO₂-Ausstoß des Gebäudes massiv zu reduzieren. Nach der Sanierung wird sich beispielsweise der Wärmebedarf des Gebäudes um zirka die Hälfte reduzieren, der Strombedarf um etwa ein Viertel. Dies soll durch eine neue, zweischalige Fassade mit der Möglichkeit zur natürlichen Belüftung über die Fenster sowie durch ein neues versorgungstechnisches Konzept unter Berücksichtigung von Geothermie, Regenwassernutzung und neuer Heiz-Kühlsysteme für die Haustechnik erfolgen.

sichtigung von Geothermie, Regenwassernutzung und neuer Heiz-Kühlsysteme für die Haustechnik erfolgen.

Ganzheitlicher Planungsansatz

Ein ganzheitlicher Planungsansatz bei der energetischen Sanierung sieht eine bestmögliche Kombination von Denkmalschutz, Flächeneffizienz, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit vor.

Die äußere Fassadenhülle sollte aus gestalterischen Gründen nahezu keinen Unterschied zum ursprünglichen Zustand zeigen. Daher darf die natürliche Belüftung nach außen kaum sichtbar sein, um dem denkmalpflegerischen Anspruch gerecht zu werden. Im September 2014 wurde die neue Fassade fertiggestellt: Vormalig eine einschalige, nicht zu öffnende Konstruktion, ist die neue Fassade jetzt zweischalig. Durch innenliegende, kippbare Fenster besteht die Möglichkeit einer natürlichen Belüftung. Der Kippmechanismus erfolgt motorunterstützt und erlaubt somit eine einzelne, individuelle Bedienung sowie eine zentrale Ansteuerung. Dadurch ergibt sich aufgrund der weiterhin gleich strukturierten Fassade keine optische Beeinträchtigung.

Smart Working – Arbeitswelt der Zukunft

Das Jalousiesystem wird innerhalb der zweischaligen Fassade geführt und sorgt maßgeblich für eine Reduzierung der externen Wärmelasten, um die Dimensionierung der Klimatechnik im Inneren des Gebäudes auf das notwendige Maß zu beschränken. Mit den vorgesehenen Heiz-Kühl-Decken wird in ein modernes Raum-Klima-Konzept investiert, das energieeffizient ist und für den Nutzer bestmöglichen Komfort bietet. Darüber hinaus dient der Sonnenschutz auch als Blendschutz für die Arbeitsplätze.

Das ehemalige Innenraumkonzept entsprach nicht mehr den gegenwärtigen und künftigen Anforderungen. Auch die inneren Wärmelasten wiesen aufgrund

Der Autor

Peter Weidenhöfer

CEO, HVB Immobilien AG, München



zunehmender IT-Ausstattung andere Werte als zur Entstehungszeit des Gebäudes auf. Daher ist ein weiteres Ziel die Integration eines neuen Nutzungskonzepts, das durch zeitgemäßen Innenausbau eine flexible Aufteilung der Büroflächen erlaubt. Damit wird auch in Zukunft den Anforderungen an eine moderne Raumgestaltung und Kommunikationstechnik Rechnung getragen.

Angepasst an die sich ändernden Arbeitswelten werden den Mitarbeitern vermehrt Räume mit unterschiedlichsten technischen Möglichkeiten zur Verfügung gestellt. Auch die Gestaltung dieser Räume ist von einem neuen Zeitgeist geprägt. Bei den mobilen Bürokonzepten löst man sich konsequent von klassischen Strukturen und baut kommunikationsfördernde Arbeitslandschaften auf. Diese Strukturen fördern die Kreativität des Einzelnen, die Bildung von Teams und die Entstehung von dynamischen Netzwerken.

Die Büroflächen im Turm erstrecken sich über 25 Etagen mit einem Grundriss, der aus drei Prismen zusammengesetzt ist. Das bereits zu Beginn der siebziger Jahre in der Planungsphase vorgegebene Ziel auf flexible Gestaltungsmöglichkeiten und einen möglichst durchgängigen Tageslichteinfall für jeden Arbeitsplatz kommt heute der Umsetzung des neuen Nutzungskonzepts im HVB-Tower zugute. Statt eines festen Arbeitsplatzes haben die Mitarbeiter in dem neu gestalteten Innenraumkonzept die Wahl, je nach

Aufgabenbereich in einer der unterschiedlichen Arbeitsumgebungen Platz zu nehmen. Hier findet sich die „Focus Area“ für konzentriertes, konzeptionelles Arbeiten, oder die „Co-Working Area“ für Projektarbeit mit mehreren Kollegen, Zellenbüros für ungestörte Telefonate und Videokonferenzen oder die „Business-Lounge“ zum informellen Austausch.

Alle diese unterschiedlich gestalteten Arbeitsumgebungen finden sich an jeweils gleicher Stelle in jedem Regelschoss des HVB-Tower. Ein „Desk Sharing“ über verschiedene Etagen ist daher weder notwendig noch vorgesehen, weil alle „Zonen“ dem Mitarbeiter in jeder Etage zur freien Auswahl stehen.

Durchdachte Haus- und Versorgungstechnik

Das neue Brandschutzkonzept des HVB-Tower stellt eine signifikante Verbesserung dar und gewährleistet die Betriebssicherheit dauerhaft. Die bestehenden Treppenhäuser werden zukünftig als druckbelüftete Sicherheitstreppe ertüchtigt. In alle vier Treppenhäuser würde im Brandfall Frischluft eingeblasen, damit diese rauchfrei bleiben und eine gefahrlose Flucht und Rettung ermöglichen. Zudem werden unter anderem eine Vollsprinklerung sowie eine vollflächige Überwachung mittels Brand-



meldeanlage für größtmögliche Sicherheit sorgen. Durch eine Optimierung der inneren Strukturierung der Geschosse in brandschutztechnischer Hinsicht, konnte dem ursprünglichen Entwurfsgedanken der Entstehungszeit sowie den heutigen Bedürfnissen und Zielvorstellungen folgend, eine größtmögliche Flexibilität der Büroraumstruktur erreicht werden, ohne die Schutzziele des Brandschutzes dabei zu vernachlässigen.

Durch Einbau einer Regenwasserzisterne kann der Wasserverbrauch gesenkt werden. Die Bewässerung der Außenanlagen wird aus diesem Reservoir gespeist werden. Die Nutzung von Geothermie wird den Energieverbrauch für Kühlen im Sommer und Heizen im Winter signifikant reduzieren: Der Einbau einer Brunnenkühlung ermöglicht die Verwendung von Grundwasser als Energieträger und realisiert über das Wärmetausch-Prinzip die gewünschte Reduzierung.

Countdown läuft

Im Januar 2015 machte der HVB-Tower einen leuchtenden Auftakt des letzten Baujahres: Mit der Lichtinstallation „Green Building“ des Künstlers Philipp Geist präsentierte sich der Tower eine Woche lang als Kunstwerk für Tradition, Nachhaltigkeit und Zukunftsorientierung. Der HVB-Tower bleibt als prägendes Bauwerk der Stadt erhalten, das durch seine futuristische Anmutung bereits in den 70er Jahren den Aufbruch Münchens zu einer modernen Weltstadt unterstrich. Gleichzeitig stellt das Gebäude heute eine moderne Arbeitswelt für rund 3 000 Mitarbeiter dar. Mit Leben erfüllt wird der HVB-Tower durch den Einzug der Belegschaft ab Anfang 2016.

Historie des HVB-Towers

1969 wurde der Wettbewerb für die neue Zentrale der damaligen Hypo-Bank ausgeschrieben, den Walther und Bea Betz gewannen. 1972, noch während der Planungsphase, stellte die Bank einen größeren Raumbedarf fest als den ursprünglich definierten. Dazu kamen genaue Vorgaben hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Flexibilität und eine langfristige Nutzung. Einzel- und Großraumbüros in verschiedenen Varianten und mit größtmöglicher Flexibilität sollte es geben sowie Tageslicht in allen Büros – am besten noch mit Ausblick für jeden Mitarbeiter.

In München war bis zu dieser Zeit die Gebäudehöhe, mit Ausnahme des Fernsehturmes, auf 99 Meter begrenzt – die Türme der Frauenkirche sollten der höchste Punkt der Stadtsilhouette bleiben. Das Büro Betz plante das Gebäude auf 114 Meter, der Entwurf überzeugte

und wurde genehmigt. Im Gegenzug verpflichtete sich die Hypo-Bank, die Kosten für ein Teilstück der neuen U-Bahn-Trasse zum Arabellapark zu übernehmen.

1974 wurde die Baugrube mit der Größe von drei Fußballfeldern ausgehoben und das 26 Meter tiefe Fundament gegossen, das einer Gebäudelast von 275 000 Tonnen standhalten muss. Bis zum 10. Obergeschoss und einer Höhe von 42 Metern wurden die vier Treppentürme errichtet, anschließend kletterte ein 3 800 Tonnen schweres Traggeschoss per Hubböden mit 13 hydraulischen Pressen langsam in die Höhe und wurde mit den Turmstümpfen verbunden. Die Geschosse oberhalb stehen auf dem Traggeschoss, diejenigen unterhalb hängen daran, um die Stützenquerschnitte niedrig und wirtschaftlich zu halten.