



## ALLPLAN ARCHITECTURE IN DER PRAXIS

### Himmelhoch

📍 SKY-Tower Bietigheim-Bissingen, Deutschland

Es ist eines der höchsten Bauprojekte, welche die Stadt Bietigheim-Bissingen je gesehen hat: das Wohn- und Geschäftshaus „SKY“. 18 Geschosse wird das Gebäude umfassen und damit das Gros der Bebauung der an Neckar und Enz gelegenen großen Kreisstadt um Längen überragen. Dass es überhaupt zu diesem gewaltigen Bauvorhaben gekommen ist, das mit 67 Metern Höhe seinem Namen alle Ehre machen wird, überraschte selbst die Planer des verantwortlichen Ludwigsburger Architekturbüros KMB ein wenig. Anfänglich waren nämlich die Wünsche des Bauherrn, der Bietigheimer Wohnbau GmbH, noch sehr viel kleiner ausgefallen.

2007 hatte die Stadt das Güterbahnhofsgelände zwischen Carl-Benz-, Bahnhofsstraße und Bahngleisen für 940.000 Euro vom Bund erworben. Die Vermarktung des Areals erwies sich zunächst als schwierig, weshalb Oberbürgermeister Jürgen Kessing dort den Bau eines Solitärs mit attraktivem Wiedererkennungswert anregte. So beauftragte die Bietigheimer Wohnbau GmbH das Architekturbüro KMB, ein fünfgeschossiges Bürogebäude zu entwickeln. KMB brachte die Idee eines Hochhauses ins Spiel. Zwar bestanden zunächst noch Zweifel an der Finanzierbarkeit eines solchen, da jedoch der erste Mieter gleich fünf Geschosse auf einmal nutzen wollte, bat man KMB, die Idee weiterzuverfolgen.

In der Vorentwurfsphase entstanden zehn verschiedene dreidimensionale Hochhausmodelle, die allesamt mit Allplan erstellt wurden. Am Ende fiel die Entscheidung auf die aktuelle und mittlerweile im Bau befindliche Turm-Variante. Überraschender Weise wurde der Konzeptentwurf, so wie er war, direkt von der Gemeinde akzeptiert und im vollen Umfang seiner 18 Geschosse genehmigt. Demnach sind die ersten zehn Etagen für Gewerbeeinheiten von 95 m<sup>2</sup> bis 345 m<sup>2</sup>, die oberen acht wiederum für Eigentumswohnungen vorgesehen. Die 24 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen sind zwischen etwa 70 und 170 Quadratmetern groß. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei ca. 4.200 Euro. Zwei Penthäuser mit jeweils etwa 200 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen bilden die „Spitze“ des Wohnkomforts.

Der SKY-Tower läuft bei der Bietigheimer Wohnbau GmbH unter der Marke „BW individual“, welche höchste Ansprüche an Standorte, Architektursprache, Raumprogramme, Materialien und Ausstattungslösungen stellt. Dementsprechend geht es bei SKY nicht nur um die Größe. Die Fassadengestaltung macht den Solitär zu einer regelrechten Sehenswürdigkeit. Hier wechseln sich weiße, dynamisch geschwungene Auskragungen, welche komplett umlaufende Balkone erlauben, sandwichartig mit den dunkleren Flächen einer lückenlosen Rundumverglasung ab. Eine fantastische Aussicht auf das Enztal und die Mög-



lichkeit frischer „Höhenluft“ dürften den Bewohnern der höheren Etagen somit garantiert sein. Echtholzparkett und Fußbodenheizung, Aluminiumfenster mit Dreifachverglasung, eine hochwertige Sanitärausstattung und großformatige Fliesen zeigen wiederum, dass auch der Innenraum von SKY seiner äußeren Klasse in nichts nachsteht.

*„Allplan haben wir vom ersten Vorentwurf bis durch die Werkplanung verwendet. In der Entwurfsphase wurde das Gebäude in 3D gezeichnet, um der Bauherrschaft und der Baurechtsbehörde die bauliche Wirkung des Turms mit seinen geschossweise variierenden umlaufenden Balkonen zu verdeutlichen, was letzten Endes geholfen hat, alle von der Qualität des Entwurfs zu überzeugen.“*

**Mike Geer, Architektur und Stadtplanung, KMB**

Die Konstruktion dieses auffälligen und edlen Riesen stellte KMB vor spezielle Herausforderungen, welche auch die Zusammenarbeit mit neuen Fachingenieuren erforderlich machten. So benötigte es etwa einen Windgutachter, um die sichere Befestigung der Bodenbeläge für die Balkone zu gewährleisten, die bei hohen Windgeschwindigkeiten immensen Kräften ausgesetzt sind. Ferner musste ein Beschleunigungsgutachten für die Bewegungen des Hochhauses erstellt werden. Eine weitere Herausforderung stellte der Lärmschutz gegen den Bahnverkehr durch den benachbarten Bahnhof dar. Die Höhe von über 60 Metern erforderte zudem aus brandschutztechnischen Gründen die Integration eines zweiten Aufzugs und zusätzlichen Fluchttreppenhauses.

Im August 2014 wurden die Fundamente des Hochhauses gelegt. Noch im selben Monat begann der Hochbau. Bei einer geschätzten Bauzeit von zwei Jahren wird Bietigheim-Bissingen voraussichtlich im Juli/August 2016 eine neue imposante Landmarke erhalten. Und die verschiedenen Nutzer des SKY-Towers werden sich dann an hochwertigem Wohn- und Büroraum mit spektakulärem Panoramablick erfreuen können.

Die Die KMB PLAN | WERK | STADT GmbH wurde am 01.07.1995 von Architekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. (Uni) Michael Kerker, Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Uwe Müller und Architekt Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Braunbeck gegründet.

### PROJEKTINFORMATIONEN IM ÜBERBLICK

**Schwerpunkt:** Wohn- und Geschäftsgebäude

**Eingesetzte Software:** Allplan Architecture

**Projektdaten:**

- ➔ Bauherr: Bietigheimer Wohnbau GmbH
- ➔ Architekt: KMB
- ➔ Baubeginn: August 2014
- ➔ Fertigstellung: Juli/August 2016