

Immeuble administratif de la BMW AG à Munich

1. Réflexions concernant l'urbanisme et la circulation

Du point de vue urbanistique, on a tenté volontairement d'affirmer le contraste entre la masse compacte et dominante de cet immeuble administratif et l'ensemble hétérogène du complexe industriel. Une solution aussi marquante a un effet publicitaire optimal en même temps qu'elle apporte l'accent urbain du Mittleren Ring. Le caractère de l'entreprise est encore plus affirmé par la forme particulière de ce bâtiment situé à la périphérie des installations olympiques avec lesquelles il s'harmonise. L'immeuble est situé dans l'axe de l'ensemble industriel, au carrefour de la Lerchenauer-Strasse et du Mittleren Ring, mais nettement orienté vers ce dernier. C'est ainsi qu'on y accède par une esplanade surélevée de caractère très représentatif. Le fait que, encore mêlé au flot de la circulation sur le Mittleren Ring, on soit déjà conscient de l'approche de l'édifice est un facteur d'orientation supplémentaire.

2. Idée ayant présidé à l'établissement du projet

Ce sont les circulations verticales qui, dans un immeuble-tour, permettent la concentration rationnelle des fonctions administratives. Le vaste hall d'entrée, précédé par l'esplanade, centralise au plus court toutes les liaisons exigées par le programme; en particulier avec l'ancien bâtiment du conseil d'administration, au-delà de la Dostlerstrasse, ainsi qu'avec les autres bâtiments, locaux sociaux, département des ordinateurs et garage. La surveillance centrale des issues exercée par le portier est également très aisée. C'est la forme du plan choisie qui confère à cette tour de 18 étages sa flexibilité spatiale et fonctionnelle, en même temps qu'elle permet une organisation concentrée et économique des bureaux. Il est possible, à l'occasion de certaines manifestations, de réserver des locaux séparés avec accès indépendants, tant de l'esplanade principale que de la Dostlerstrasse. Grâce à la forme favorable du plan, ainsi qu'à un système d'espaces individuels aérés, l'aménagement intérieur est très flexible. En particulier la surface des cheminements reliant les locaux est adaptable à l'intensité des relations entre

Verwaltungsgebäude der BMW AG München

1. Städtebauliche Überlegung und Verkehrslösung

Bei der städtebaulichen Konzeption wurde die Heraushebung der dominierenden Baumasse des Verwaltungsgebäudes in einem kompakten Hochhaus im Gegensatz zur heterogenen Werksanlage beabsichtigt. Diese prägnante Lösung erzielt eine optimale Werbewirksamkeit und damit auch den erwünschten städtebaulichen Akzent am Mittleren Ring. Eine besonders typische Gebäudeform wird hier zum einprägsamen Merkmal eines Unternehmens gesteigert, das am Rande der Anlagen für die Olympischen Spiele gelegen, sich auch diesen Bauten zuordnet.

Das weitgehend an die Kreuzung Mittlerer Ring/Lerchenauerstrasse herangerückte Objekt ist bestimmend in Beziehung zur Achse der Fabrikanlagen gebracht. Durch die entschiedene Orientierung des Verwaltungsgebäudes zum Mittleren Ring ergibt sich eine repräsentative Vorfahrt über einen angehobenen Platz zum Haupteingang.

Primär nimmt man die Gebäudeanlage von den Verkehrsbändern, insbesondere vom Mittleren Ring aus, wahr, deshalb erfolgte auch die Orientierung zum Hauptverkehrsstrom.

2. Prinzipielle Gesichtspunkte zur Entwurflösung – Grundidee

Die vertikale Kommunikation gewährleistet die rationelle Konzentration einer modernen Verwaltungsorganisation im Hochhaustyp. Durch die geräumige Eingangshalle besteht ein guter Kontakt über den die Dostlerstrasse überbrückenden Verbindungsgang mit dem ehemaligen Vorstandsgebäude, das damit auch vom Vorplatz neu aufgeschlossen wird. Ebenso sind die im Programm geforderten Verbindungen zu anderen Altbauten, Sozialräumen, EDV sowie Garage kurzwegig möglich. Eine übersichtliche Eingangskontrolle vom zentral angeordneten Pfortner ist gegeben.

Die gewählte Grundrissform des 18-geschossigen Hochhauses mit zentraler Kernlage bietet optimale Variabilität der Raumteilung und -widmung. Eine wirtschaftliche, kurzwegige Büroorganisation ist die Folge zentralisierter Funktion.

Die Sozialräume stehen in Kontakt mit

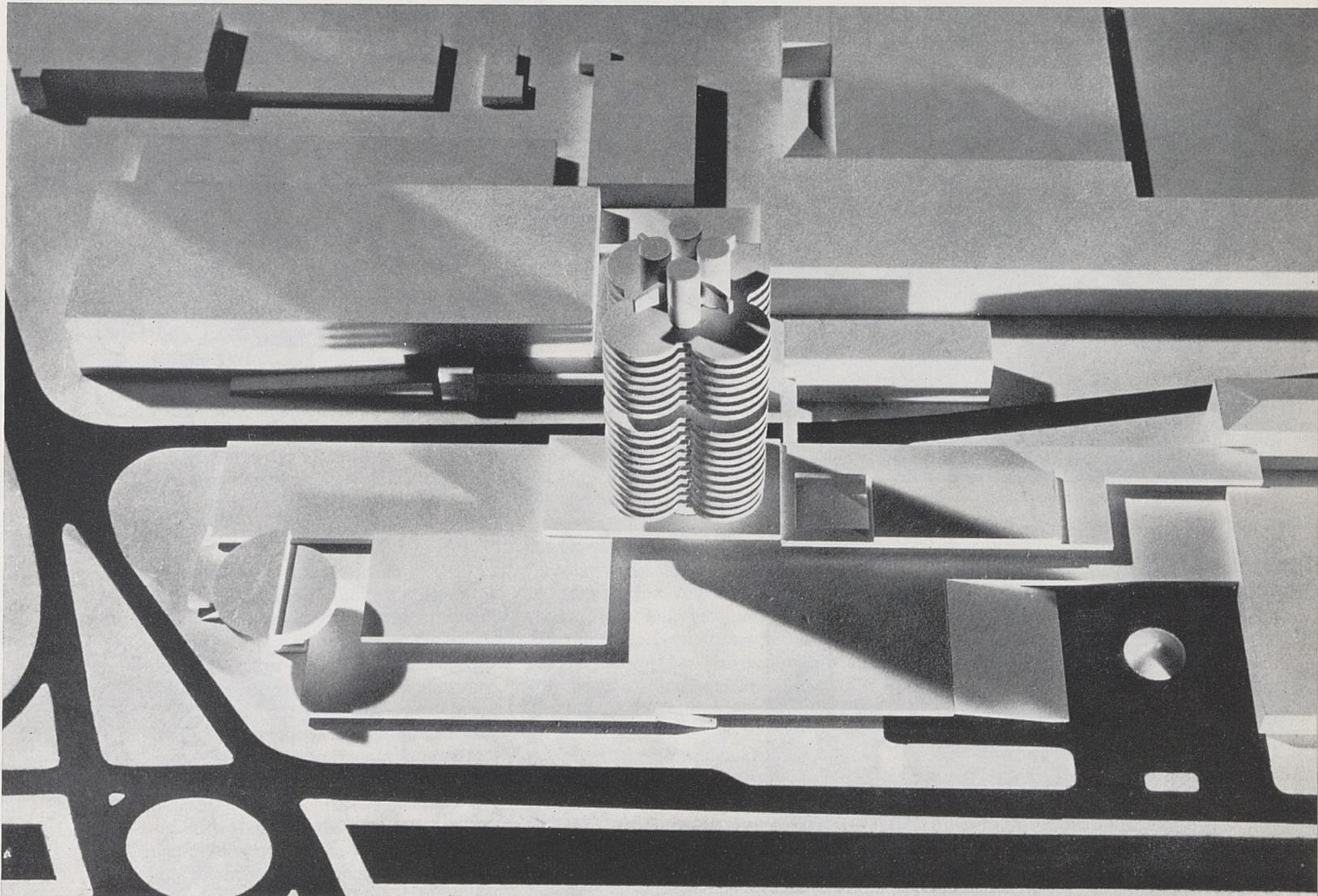
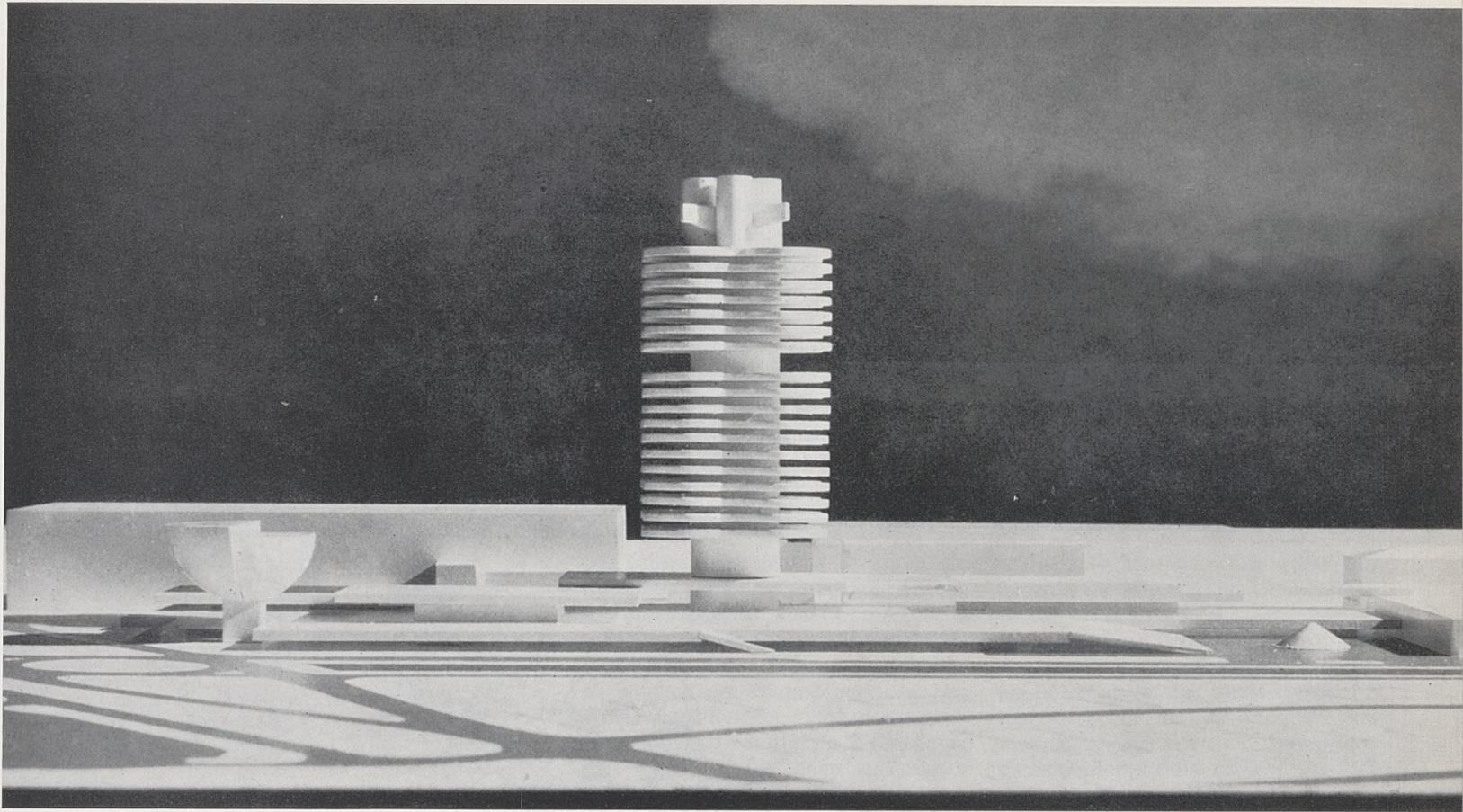
BMW Administration Building, Munich

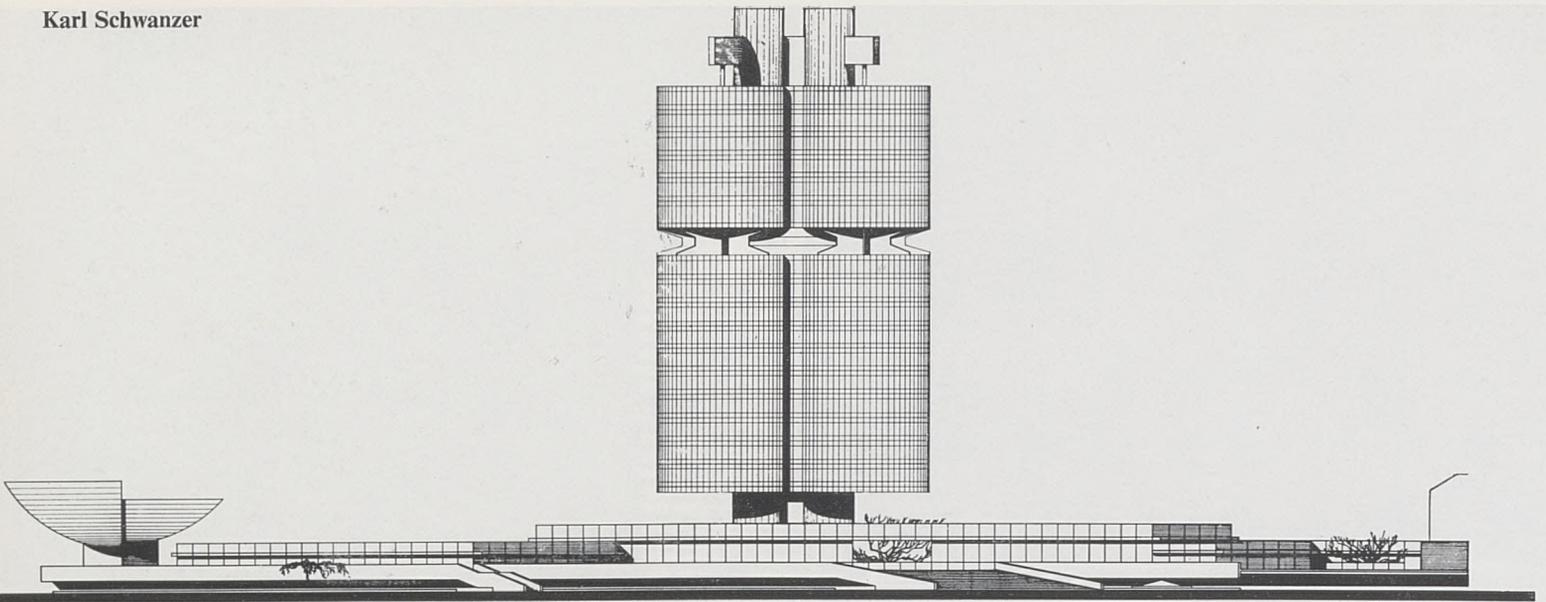
Some reflections on town planning and traffic

From the town-planning point of view we tried to accentuate the contrast between the compact dominant mass of the administration building and the dissimilarity of the industrial complex. Such an outstanding solution has an optimum publicity effect and at the same time is similar in appearance to the development along the Mittleren Ring. The nature of the company is further emphasized by the building's particular form, situated as it is, on the outskirts of the Olympic site with which it achieves a certain harmony. The block is sited in the centre of the industrial development at the crossing of the Lerchenauer Strasse and the Mittleren Ring but is clearly orientated towards the latter. It is reached by an elevated esplanade, very representative of the area's character, in fact, whilst still in the traffic of the Mittleren Ring one is aware of the approach of the building, an extra orientation factor.

Idea Behind the Project

Administrative functions are rationally concentrated by vertical circulation in a tower block. The vast entrance hall reached from the esplanade centralizes all the links required in the programme especially to and from the old buildings beyond the Dostlerstrasse, the social centre, computer department and garage. The central supervision of all exits by the porter is facilitated. The flexibility of space and function in the eighteen-storey tower is a result of the form of the plan together with a concentrated and economic office lay-out. The reservation of separate rooms with independent access to the main esplanade and the Dostlerstrasse is possible, should the occasion demand. Interior installation is flexible and airy. The corridor area between offices is adaptable to the intensity of use. Everyone chooses his own furniture from a standard selection and the atmosphere in the offices is relaxed and pleasant. BMW did not hand over to the architects before lengthy discussions with personnel and work study specialists, discussions which consistently confirmed the choice of the clover shape.

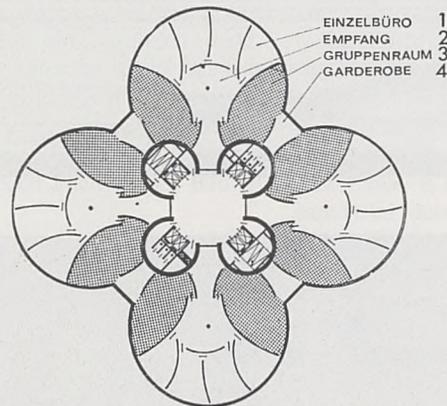




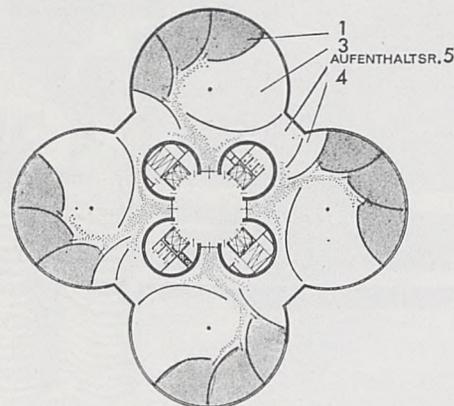
*Etage-type. Maquette grandeur nature.
Regelgeschoss. Innenraummodell. Grossraum.
Sample floor. Large room model.*



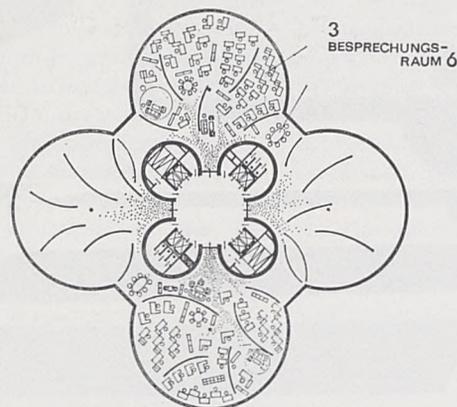
1 EINZELRAUMSYSTEM



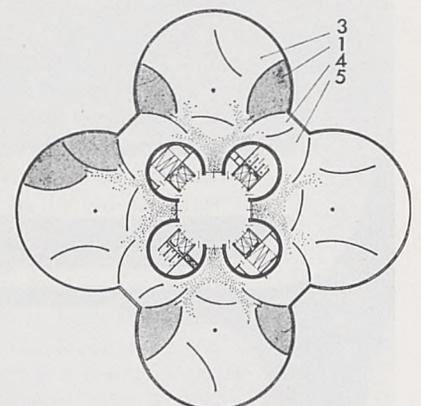
2 AUFGELOCKERTES EINZELRAUMSYSTEM



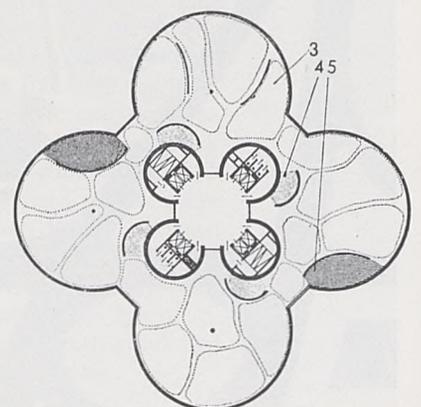
4 AUFGELOCKERTES GRUPPENRAUMSYSTEM

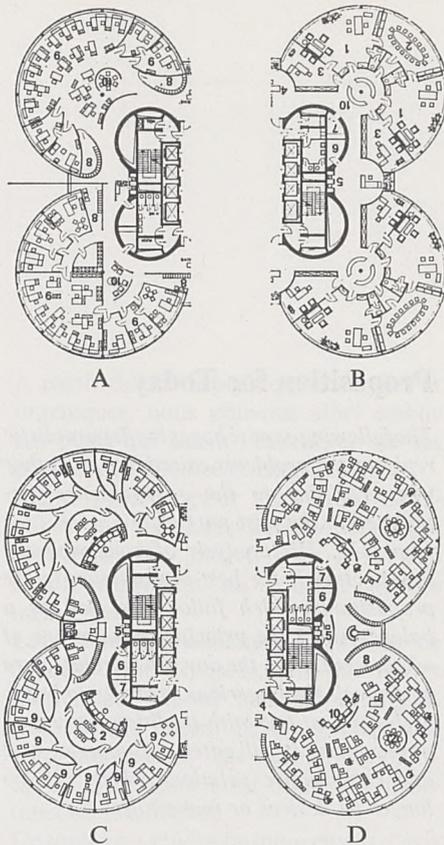


3 GRUPPENRAUMSYSTEM



5 GROSSRAUMSYSTEM





Variantes supplémentaires des plans A à D avec différenciations d'utilisation. A bureaux privés. B grands bureaux. C étage de direction. D bureaux groupés.

1 direction, 2 salle de conférence, 3 secrétariat, 4 réception, 5 petit lift, 6 archives, 7 cuisinette, 8 vestiaire, 9 bureau, 10 salon.

Zu den Varianten-Grundrissen A-D mit differenzierter Raumaufteilung, A Einzelbüros, B Grossraumbüros, C Direktionsgeschoss, D Gruppenbüros.

1 Direktor, 2 Sitzungszimmer, 3 Sekretärin, 4 Anmeldung, 5 Aktenaufzug, 6 Archiv, 7 Teeküche, 8 Garderobe, 9 Büro, 10 Sitzgruppe.

Additional variations to those shown in plans A-D giving differentials of utilisation. A Private office, B Large offices, C Management floor, D Group of offices.

1 Director, 2 Conference room, 3 Secretariat, 4 Reception, 5 File shaft, 6 Archives, 7 Kitchen, 8 Cloakroom, 9 Office, 10 Rest room.

ceux-ci. Chacun pouvant disposer à sa guise des meubles normalisés, il se crée dans les salles des espaces de travail organiques à l'atmosphère très humaine. BMW ne passa la commande à l'architecte qu'après avoir effectué des simulations de travail en commun avec les représentants du personnel et des spécialistes de l'organisation. Ces études ont d'ailleurs confirmé en tous points la solution en forme de trèfle du plan.

3. Rentabilité

Le haut degré d'utilisation des locaux, 73% de surface utile pour 27% de circulations en moyenne, est dû à la forme compacte du plan et en particulier à la possibilité d'adapter les circulations à la mesure du volume effectif des mouvements. On arrive ainsi au facteur d'utilisation extrêmement élevé de 10,23 m² par place de travail tout en conservant une atmosphère spatiale agréable.

4. Composition et architecture

Dans la recherche architecturale, on a retenu des formes clairement «lisibles» qui ne sont pas sans rappeler l'industrie automobile par leur précision, leur perfection technique et leur beauté plastique. L'exécution de l'enveloppe extérieure traduit nettement la forme initiale tout en restant facile à entretenir. L'aménagement intérieur, avec ses cloisons divisant les espaces en fonction des zones de travail et du volume des circulations, permet un niveau d'utilisation excellent tout en restant un événement spatial à la mesure de l'homme.

dem repräsentativen Vorplatz, aber auch mit dem Werkseingang und der zentralen Halle, wobei gleichfalls die gute Zugänglichkeit zum Kern gewährleistet wird. Bei Veranstaltungen oder ähnlichem ist auch eine getrennte Verwendung und ein separater Eingang sowohl von der Vorfahrt als auch von der Dostlerstrasse möglich. Die Innenraumgestaltung ist durch die freizügige Grundrissform und Abkehr von unpersönlichen, viereckigen «Zellen» sehr beweglich. Ein aufgelockertes Einzelraumsystem gewährleistet die organische Verbindung der Räume mit intensiver Kommunikation bei verminderten, der Kapazität und natürlichen Wegrichtung des Verkehrsflusses genau angepassten Flächen. Humane, organisch gebildete Räume bewirken eine persönliche Büroatmosphäre durch die individuelle Stellart der trotz Einheitlichkeit wirklich «mobilen» Möbel. Ihre Verwendung wurde simulierend erprobt und gemeinsam mit der Personalvertretung und Organisationsfachleuten studiert. Erst dann wurde von BMW der Auftrag an den Planverfasser erteilt und mit der weiteren Durchführung der Planung begonnen. Durch diese Massnahme wurde eindeutig das Konzept des Architekten bestätigt und ebenso die wirtschaftliche Lösung des kleblattförmigen Konzeptes anschaulich bewiesen.

3. Wirtschaftlichkeit

Durch die konzentrierte kompakte Grundrisslösung wird die hohe Wirtschaftlichkeit in der Nutzung des Bürogebäudes erzielt, insbesondere auch durch Anpassung der Verkehrsflächen an den tatsächlich genutzten Verkehrsfluss. Im Durchschnitt ergeben sich ca. 73% Nutzfläche zu ca. 27% Verkehrsfläche. Eindeutig zeigt sich in der weiteren Durchführung, dass der hohe wirtschaftliche Nutzungsfaktor von ca. 10,23 m² pro Arbeitsplatz auf den ungewöhnlichen Zuschnitt des Grundrisses zurückzuführen ist und darüber hinaus auch ein ansprechendes neues Raumerlebnis mit angenehmer Arbeitsatmosphäre erzielt wird.

4. Gestaltung und Architektur

Bei der Gestaltung wurden klar ablesbare Formen gewählt, die Präzision, technische Vollkommenheit und Formschönheit als Ausdruck und Assoziation zum Image einer Automobilfabrik vermitteln. Die plastische Durchbildung der

Profitability

The high rate of space utilization, 73% of workable area for 27% circulation area on an average, is due to the compactness of the plan and the possibility of adapting circulation area to requirements. Thus a high utilization factor of 10.23 square metres per working space is achieved, without detracting in any way from the pleasant working conditions.

Composition and Architecture

The precision, technical perfection and plastic beauty of the forms chosen are reminiscent of the car industry. The external envelope is a clear expression of the initial form whilst remaining easy to maintain. The inner walls can be moved according to the space required as working area or circulation area. As a whole the interior installation gives an excellent level of utilization without ever detracting from man's comfort and well-being.

Aussenhaut ergibt eine klare Durchmodellierbarkeit der Initialform nebst den Vorteilen der Unempfindlichkeit gegen Verschmutzung.

Die Innenraumgestaltung wird durch die Wandstellung in eine offene, dem Strömungsfluss des Gehverkehrs und den Arbeitsbereichen angepasste flexible Raumgliederung geteilt, die ein neues, humanes Raumerlebnis bei gleichzeitiger hoher Raumnutzung ermöglicht.