Sanierung des ehemaligen OBAG-Bürogebäudes in der Prüfeninger Straße 20 in Regensburg

Aufgepeppt mit feinen Details

Bei dem Gebäude in der Prüfeninger Straße 20 in Regensburg handelt es sich um die frühere Zentrale der ehemaligen Ostbayerischen Energieversorgung (OBAG). Durch die im letzten Jahr erfolgte Revitalisierung der Immobilie durch das Immobilien Zentrum erfolgt auch in der Namensgebung die zukunftsorientierte Ausrichtung: Parkside Offices Regensburg. Der am südlichen Rand des Stadtparks liegende Gebäudekomplex zeichnet sich nach außen als massiver Kubus, dessen unregelmäßig gegliederte Natursteinfassade die Kolossalarchitektur prägend unterstreicht. Das stadteinwärts in den 1970er Jahren errichtete Casino trägt die im Inneren des Kubus zutage kommende Leichtigkeit des prächtigen Lichthofs transparent nach außen und reflektiert den Stil dieser Architekturepoche.

Teilweise hochwertigste Ausstattungen, sowohl in prägenden Bauteilen wie zum Beispiel dem überdimensionalen etwa 730 Quadratmeter großen Lichthof mit der prägenden Glaskuppel spiegeln eindrucksvoll die Bedeutung dieses Gebäudes wieder.

Ursprünglich wurde entlang der Prüfeninger Straße um 1920 ein zweigeschossiges Gebäude errichtet, welches im Laufe der Jahre in verschiedenen Stufen an die wachsenden Bedürfnisse des früheren Nutzers angepasst wurde. So wurde in den fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts das Gebäude erweitert und in den siebziger Jahren der Casinoanbau geschaffen. Zuletzt wurde um 1996 das Penthousegeschoss errichtet und während dieser Baumaßnahme die Glaskuppel über der Eingangshalle neu aufgebaut.

Mit der Sanierungsplanung betraut war das Regensburger Architekturbüro Wittmann. FOTOS IMMOBILIEN ZENTRUM

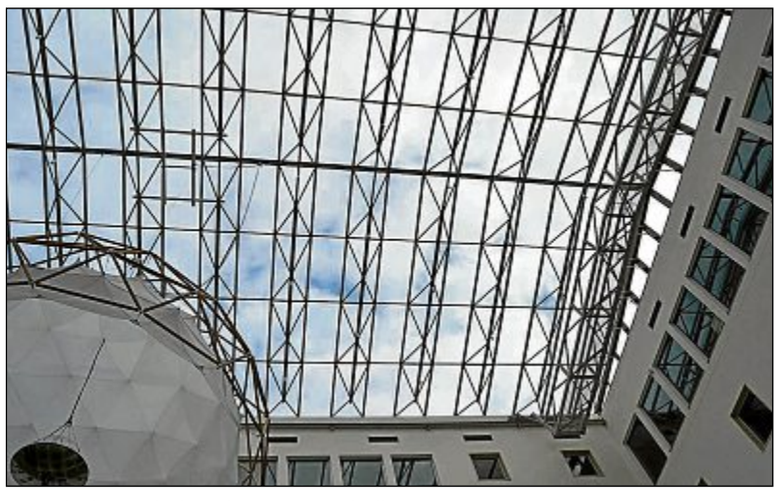
Bodentiefe Verglasung

Im Zuge dieser Maßnahmen wurden die kompletten Fenster durch hochwertige Aluminiumelemente mit Isolierverglasungen ersetzt. Verschiedene Renovierungs- und Erneuerungsmaßnahmen ergänzten im Laufe der Zeit immer wieder die hochwertige Ausstattung. So wurde beispielsweise 2006 die gesamte Elektrik im Gebäude erneuert und eine komplett neue EDV-Verkabelung geschaffen.

Insgesamt stehen im Haupthaus rund 8720 Quadratmeter nutzbare Fläche zur Verfügung. Im Untergeschoss sind eine Vielzahl von Keller- und Archivräumen vorhanden. Im östlichen Bereich befinden sich die Haupttechnikräume. Hier ist beispielsweise auch die eigene 10-KV-Trafo-Anlage eingebaut, die den Bezug von preisgünstigem Mittelspannungsstrom gestattet. Weiter befindet sich im Untergeschoss die Tiefgarage, die 76 Kfz-Stellplätze bietet. Auf dem westlich gelegenen Parkdeck gibt es darüber hinaus rund 25 Kfz-Stellplätze. Im Parkhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehen für Mitarbeiter, Kunden und Besucher weitere 260 Kfz-Stellplätze durch Anmietung zur Verfügung.

Im zweigeschossigen östlichen Casinogebäudetrakt ergeben sich zusätzlich über 1500 Quadratmeter nutzbare Raumflächen, die mit einem mehrere hundert Quadratmeter großen Untergeschoss durch hochwertige Technik und Lagerflächen ergänzt werden. Die ehemalige Vorstandslounge und frühere Gästekantine waren ebenso in diesem Bauabschnitt untergebracht. Die ehemalige Gästekantine kann mittels mobiler Trennwand mit der Hauptkantine verbunden werden. Dadurch konnte auch für größere Veranstaltungen ein geräumiger Vortragsraum geschaffen werden.

Die Eingangshalle.



Die Glaskuppel über der Eingangshalle.

Durch die bodentiefe Komplettverglasung all dieser Räume und den freien Blick auf den Stadtpark wurde hier eine besonders beeindruckende Atmosphäre erzeugt. Insgesamt stellt das imposante Gebäude einen markanten Gebäudekomplex vor den Toren der Altstadt dar.

Trotz der teilweise etwas „angestaubten“ Architektur weist der Koloss beeindruckende Details auf, die in der heutigen Zeit durch die von Rationalität und Sparwillen geprägte Architektur nicht mehr umgesetzt werden könnten. Wenige kleine Eingriffe lassen die Einmaligkeit dieses Gebäudes wieder in den Vordergrund treten und bieten dem Nutzer ein unvergleichliches Ambiente in einer perfekten Lage.

Ab Januar 2012 wurden die bestehenden Bestandsflächen komplett umgearbeitet und neu aufbereitet. Unter anderem wurden hierzu folgende Gewerke ausgeführt: Die neuen Trennwände der Büroflächen wurden als zweilagig beplankte gespachtelte Gipskartonständerwände (W 112) mit einer Wandstärke von 100 Millimetern ausgeführt. Die Decken der Büros, Flure und WCs sowie des Foyers wurden als abgehängtes Deckensystem mit Spiegelrasterleuchten hergestellt.

Die Wand- und Deckenflächen der Büros wurden mit einen wischbeständigen Anstrich auf Silikatbasis in Weiß oder abgetönt versehen. Sämtliche Stahltürzargen erhielten einen matten Lackanstrich im Farbton nach Wahl. Die Eingangstürelemente wurden als Aluminium-Glaskonstruktionen mit Obertürschließern sowie Drückergarnituren aus Edelstahl, entsprechend den Vorschriften aus dem Brandschutzkonzept, ausgeführt. Sämtliche bestehende Sanitäranlagen wurden im Design neu und zeitgemäß gestaltet, unter anderem wurden die Wände und Böden neu gefliest, sämtliche Sanitäreinrichtungen erneuert und neue WC-Trennwände eingebaut. Innenliegende WCs wurden mit Abluftanlagen ausgestattet.

Türen erhielten besseren Schallschutz

Die Oberböden der Büro, Besprechungsräume und Flure wurden mit strapazierfähigem Nadelfilzbodenbelag in für den Bürobetrieb geeigneter, antistatischer und schwer entflammbarer Qualität verlegt. Die Türen der Büros, Besprechungsräume und Toiletten erhielten neue Türelemente aus Stahlumfassungszargen und schichtstoffbelegten Fertigtürblättern, wobei je nach Erfordernis auch Türblätter mit erhöhten Schallschutzanforderungen eingebaut wurden. Nach Absprache kamen auch Ganzglastüren zur Ausführung. Die neue Aufteilung der Räume ermöglicht es jetzt, teilweise Wandflächen in Ganzglas auszuführen. Alle Türen erhielten Edelstahl-Drückergarnituren.

Alle Fenster sind nunmehr mit Jalousien beziehungsweise Rollos ausgestattet und manuell bedienbar. Auf der Südseite gewährleisten die Bestandsbäume im Sommer zusätzlich einen natürlichen Sonnenschutz. Das abfallende Laub lässt in den Wintermonaten Licht und Sonne in die Räumlichkeiten. Die Ausleuchtung der Flächen erfolgt laut den Arbeitsstättenrichtlinien, DIN EN 12464 und VDE 5035.

Alle Zugangstüren wurden mit einer elektrischen Schließanlage ausgestattet. Die Türsprechanlagen wurden vor dem Gebäudeeingang und im Mietzugangsbereich eingebaut. Die Mietflächen wurden mit einem durchgehenden Kunststoff-Sockelkanal für EDV-, Telefon- und Stromversorgung ausgestattet. Jeder Arbeitsplatz ist mit zwei EDV-Dosen für Telefon und EDV sowie mit zwei Schwachstromsteckdosen versehen.

Die Neugestaltung des Atriumserfolgte durch architektonisch gestaltete Wandflächenbearbeitung. Ferner gab es eine Begrünung der Naturstein-Atriumsfläche mit alten italienischen Olivenbäumen in Terrakotta-Pflanztrögen. Darüber hinaus wurden das Atrium als Ausstellungsfläche für Kunst und Kulturevents vorbereitet und Lüftungsflügel in die Glasdachfläche zur Unterstützung der natürlichen Hallenbelüftung eingebaut.

Die drei Treppenhäuser wurden mit Rücksicht auf die hochwertigen Naturstein- und Messingarbeiten neu gestaltet. Eine Erneuerung der Beleuchtung, Anpassung der Wandanstriche und der Geländeranstriche erfolgten anhand des neuen Gesamtfarbkonzept. Der vorhandene Panoramaaufzug wurde optisch an das neue Gesamtkonzept angepasst. Ferner gibt es jetzt einen neuen Aufzug von der Tiefgarage bis in das 5. Obergeschoss mit Durchlader für Liegendtransporte.

Im Laufe der Jahre wurde das Gebäude den unterschiedlichen Bedürfnissen immer wieder angepasst.

Mit der Sanierungsplanung betraut war das Regensburger Architekturbüro Wittmann. **> BSZ**

ELEKTRO Hirmer e.K.
Elektroinstallationen
Gebäudeleittechnik
Sicherheitstechnik
Beleuchtungstechnik
EDV-Vernetzung
Automatisierungstechnik
Weidingweg 20
92637 Weiden
Tel.: (09 61) 6 34 59 17-0
Fax: (09 61) 6 34 59 17-19
info@elektro-hirmer.de
www.elektro-hirmer.de

Bauunternehmen HELLER
Wir wünschen der Bauherrnschaft für die architektonisch gelungene Umgestaltung viel Glück und bedanken uns für das entgegengebrachte Vertrauen.
STEFAN HELLER
93077 BAD ABBACH/PEISING
TELEFON (09405) 7170
TELEFAX (09405) 961799

Wir durften die Erneuerung der Innentüren ausführen.
BAUSTARK
Buchenrieder Mühlhäusser
BAUZENTRUM
Baustoff-Fachhandel
Arnhofener Weg 1
93326 Abensberg
Tel. 09443/706-0
Fax 09443/706-125
www.buchenrieder-mühlhäusser.de

Bruckbauer
Fachbetrieb für Rollladen und Kunststofffenster
Wir montierten sämtliche Innenjalousien und Kunststoffrollläden.
Wir bedanken uns für den erteilten Auftrag!
Further Straße 18 · 93413 Cham
Tel. 09971/996707-0
Fax 09971/996707-31
Tel. 0941/4577 – Filiale Regensburg
Tel. 09421/9469-0 – Filiale Straubing
www.bruckbauer.de
Wir sind Ihr Partner für Neubau und Renovierung.

Beratung • Planung • Bauüberwachung • Gebäudemanagement • Sachverständigengutachten / Versorgungstechnik
Versorgungstechnik
Heizungstechnik • Sanitärtechnik • Lüftungstechnik • Klimatechnik • Feuerlöschtechnik • Medienversorgung
Elektrotechnik
Schaltanlagen • Gebäudesystemtechnik • Beleuchtungstechnik • Fördertechnik • Kommunikationstechnik • Blitzschutz
PROJEKT-HLS
Planungsbüro für Gebäudetechnik
projekt-hls.de
Projekt-HLS Udo Schläger & Jürgen Brunner GbR
Adresse: An der Kirche 1, 92718 Schirmitz
Tel.: 0049 961 481 65 - 0
Fax: 0049 961 481 65 - 49
Email zentrale@projekt-hls.de
Seit über 20 Jahren Erfahrung und Ehrgeiz

> Themenplan der BSZ anfordern:
TELEFON 089-290142-50
TELEFAX 089-290142-70
anzeigen@bsz.de
BSZ Bayerische Staatszeitung und Bayerischer Staatsanzeiger