

OUT OF OFFICE

Übertragbare Konzepte zur Transformation von kleineren Bürogebäuden in Wohnraum

Büro-Leerstand als Chance

In München stieg die Leerstandsquote innerhalb eines Jahres von 6,4 % auf 8,5 % — rund 1,9 Millionen m² kurzfristig verfügbare Bürofläche, längst auch in attraktiven Lagen. Der Grund ist strukturell: Konstant arbeitet etwa ein Viertel der Beschäftigten im Homeoffice. Dieser Wandel der Arbeitswelt ist dauerhaft — und grundlegend. Besonders stark betroffen sind kleinere Bürogebäude der 1970er bis 1990er Jahre, deren Grundrisse und Flächen nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen und die deshalb häufig vom Abriss bedroht sind.

Der Kontext

Die betroffenen Gebäude sind architektonisch interessante Bauten in städtebaulich vielschichtigen Lagen: an großen Infrastrukturen, in Gewerbegebieten im Wandel, neben Einfamilienhausquartieren oder landwirtschaftlichen Flächen. Diese heterogenen Kontexte stellen eigene Herausforderungen — und bieten spezifische Potenziale für neue Nutzungen und attraktive Orte. Wir entwickeln Entwürfe für die Umnutzung kleiner und mittlerer Bürogebäude im Quartiers- und Gebäudemaßstab.

Die Aufgabe

Gefragt sind:

- * diverse + gemeinschaftliche Wohnformen
- * günstige Wohnräume
- * attraktive Außenräume
- * Aktivierung der Erdgeschosszonen
- * Anbindung an spezifischen Quartierskontext

Grundlage ist eine eigenständige Recherche zu Bedarfen und Potenzialen in diesem Gebäudebestand auf Grundlage vorliegender Studien. + Baurecht / Fallstricke. Was müsste sich politisch ändern?



OUT OF OFFICE

Übertragbare Konzepte zur Transformation von kleineren Bürogebäuden in Wohnraum

Kooperation mit HansGrohe und Baufritz

Das Projekt entsteht in Zusammenarbeit mit HansGrohe, Baufritz und dem Design-Studio Alfredo Häberli, die aktuell serielle Lösungen für den Büroumbau entwickeln und erproben: ein Bad-Modul mit integrierter Heizung sowie eine zusätzliche Fassadenschicht. Wir nehmen diesen Ansatz als Ausgangspunkt, entwickeln ihn unabhängig weiter und fragen: Welche architektonischen und städtebaulichen Qualitäten lassen sich damit im Gebäude und Quartiersmassstab erreichen?

Ort und Kontext

Als konkretes Entwurfsobjekt steht ein Bürogebäude bei Stuttgart zur Verfügung, für das Planmaterial vorliegt und ein direkter Kontakt zur Eigentümerin besteht. Weitere Standorte in anderen Städten können frei gewählt und zur Weiterentwicklung des Ansatzes genutzt werden.

Ausstellung zur IBA 27

Das Projekt ist eingebettet in den Kontext der IBA 27 Stuttgart — die Ergebnisse werden im Rahmen einer Ausstellung in dem besagten Bürogebäude präsentiert. HansGrohe und Baufritz stellen ein Budget für Ausstellungsmaterial und Reisekosten zur Verfügung.

Kontakt: Jan Engelke — jan.engelke@tum.de

