



ALLPLAN ARCHITECTURE NELLA PRATICA

Sempre più in alto

📍 SKY-Tower Bietigheim-Bissingen, Germania | Studio KMB

Il complesso residenziale e commerciale "SKY" è uno degli edifici più alti nella storia della cittadina di Bietigheim-Bissingen. Con i suoi 18 piani, infatti, svetta su gran parte delle costruzioni circostanti. Persino i progettisti dello studio di architettura che se n'è occupato, KMB di Ludwigsburg, sono rimasti un po' sorpresi dalla portata di questo progetto, che con i suoi 67 metri di altezza supera abbondantemente le intenzioni iniziali del committente, Bietigheimer Wohnbau GmbH.

Nel 2007, la cittadina acquistò dallo stato il deposito merci tra Carl-Benz-Straße, Bahnhofsstraße e i binari ferroviari per la cifra di 940.000 euro. Poiché in un primo tempo la commercializzazione del sito si rivelò complicata, il sindaco Jürgen Kessing propose la realizzazione di un unico edificio che avesse un elevato valore attrattivo. Quindi, Bietigheimer Wohnbau GmbH commissionò allo studio di architettura KMB la costruzione di un complesso di uffici a cinque piani. KMB decise di rilanciare con la proposta di un'idea di edificio ben più alto, nonostante nella fase iniziale ci fossero dubbi per quanto riguardava il finanziamento del progetto. Tuttavia, poiché il primo locatario aveva già dichiarato di voler utilizzare tutti e cinque i piani, KMB fu autorizzata a sviluppare l'idea ambiziosa. Nella fase precedente alla progettazione, furono creati con Allplan ben dieci modelli 3D. Alla fine si optò per la torre attualmente

in costruzione. Sorprendentemente, il progetto originale fu subito accettato dalle autorità comunali, che approvarono i 18 piani. I primi 10 ospitano unità commerciali di superfici comprese tra 95 e 345 m²; gli otto superiori, invece, consistono in 24 appartamenti da due, tre o quattro camere da letto di metratura variabile (da 70 a 170 m²), con un prezzo medio a metro quadrato intorno ai 4.200 euro. Il top del comfort è rappresentato dai due attici di circa 200 m² ciascuno, disposti su due piani.

Bietigheimer Wohnbau GmbH commercializza la SKY Tower sotto il marchio "BW individual", che significa ottime caratteristiche in termini di posizione, architettura, distribuzione degli spazi, materiali e dotazioni.

In questo caso, quindi, le notevoli dimensioni non sono l'unico fattore determinante. La facciata è il fiore all'occhiello dell'edificio. Aggetti dinamicamente curvi di colore bianco, che consentono di avere balconi lungo l'intero perimetro, sono incorporati tra le sezioni più scure, completamente vetrate. Gli abitanti dei piani più alti godono quindi di un favoloso panorama sulla valle dell'Enz, per non parlare dell'aria fresca di montagna. Con parquet in vero legno, riscaldamento a pavimento, finestre in alluminio con tripli vetri, impianti idraulici di alta qualità e piastrelle di grandi dimensioni, l'interno della SKY Tower non ha nulla da invidiare all'esterno.



“Abbiamo usato Allplan dalla primissima bozza fino ai disegni esecutivi. Nella fase di progettazione è stato realizzato un modello BIM tridimensionale per mostrare al committente e ai responsabili del piano regolatore l'effetto della torre con i balconi di forme diverse in ciascun piano. Una scelta che alla fine ha contribuito a convincere tutti i soggetti interessati della qualità del progetto.”

Mike Geer, progettazione architettonica e urbana, KMB

La progettazione di questa notevole opera ha presentato particolari sfide per KMB, rendendo indispensabile la collaborazione con ulteriori specialisti. Ad esempio, è stato necessario rivolgersi a un esperto di fenomeni eolici per garantire la posa sicura delle pavimentazioni dei balconi, soggetti a venti di notevole violenza. Si sono dovuti anche effettuare esami di accelerazione per stimare i movimenti della torre. Un altro aspetto critico è stato rappresentato dalla protezione dal rumore proveniente dalla vicina stazione ferroviaria. Come se non bastasse, l'altezza di 60 metri ha richiesto l'integrazione di un secondo ascensore e un'ulteriore uscita di emergenza in base alle norme antincendio.

Le fondamenta sono state gettate nell'agosto del 2014, quando hanno preso il via i lavori di realizzazione. Con tempi stimati di circa due anni, Bietigheim-Bissingen avrà un nuovo imponente elemento dello skyline entro la fine del 2016 e i vari utenti della SKY Tower potranno usufruire di un edificio residenziale e per uffici di qualità elevata con una spettacolare vista panoramica.

KMB PLAN | WERK | STADT GmbH è stata fondata il 1° luglio 1995 dall'architetto e urbanista Michael Kerker, dal geometra Uwe Müller e dall'architetto Jürgen Braunbeck.

INFORMAZIONI DI SINTESI DEL PROGETTO

Concetto chiave: edificio residenziale e commerciale

Software utilizzato: Allplan Architecture

Dati del progetto:

- ➔ Committente: Bietigheimer Wohnbau GmbH
- ➔ Progettista: KMB
- ➔ Data inizio lavori: August 2014
- ➔ Termine: 2016