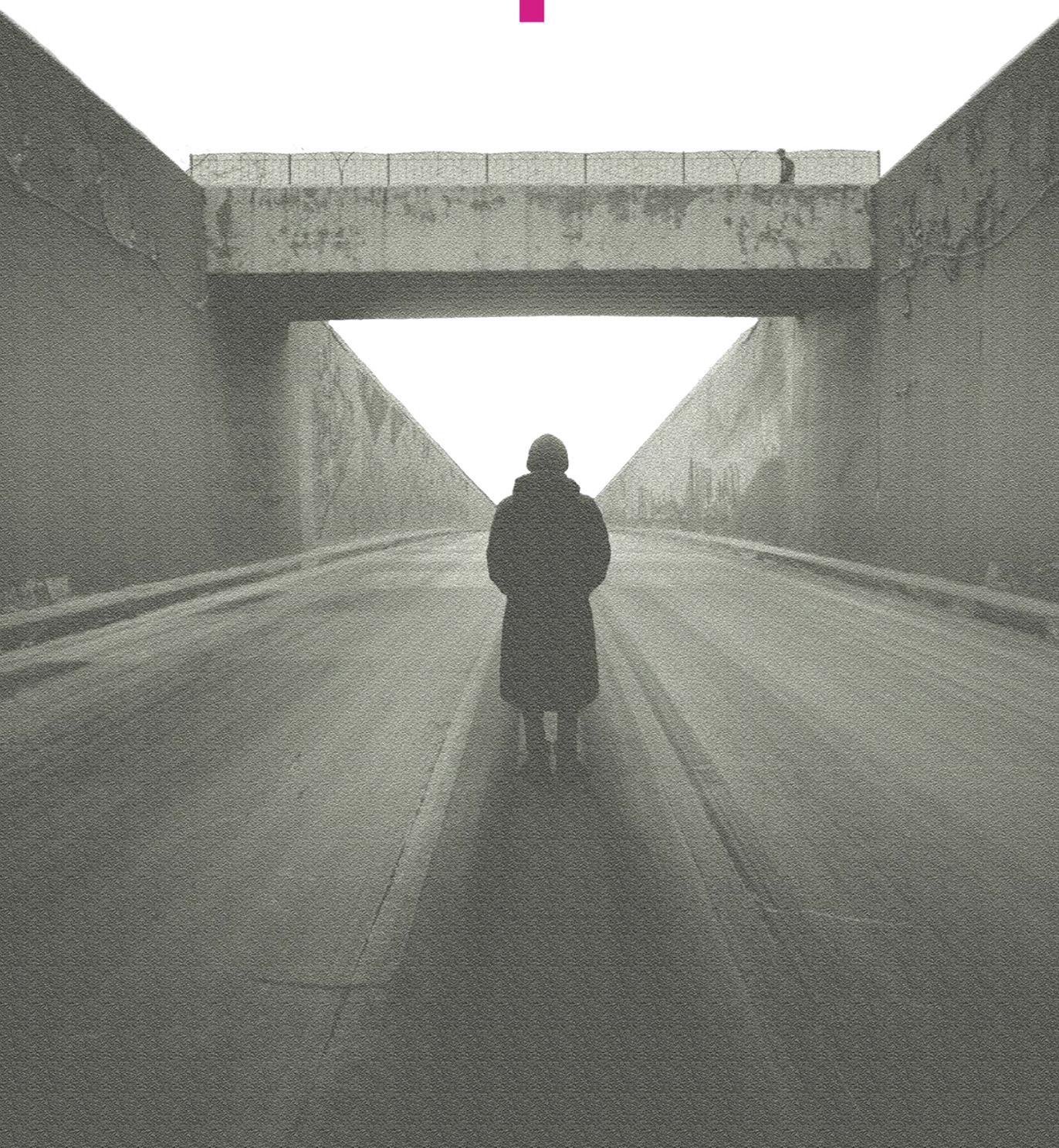


**Die Refurbishmen
trevitalisierungs
redevelopmentm
odernisierungsw
iesoweshalbwaru
mfitfürdiezukunf
tfibel**

**h o l g e r m e y e r
a r c h i t e k t u r**



?



WARUM JETZT?

Je mehr sich die Welt verändert, desto mehr kommt es auf den Kern an. Es geht darum, sich der Veränderung zu stellen.

Der französische Philosoph Alain hat die Frage, was man tun sollte, wenn man in einem Umbruch steckt, so beantwortet:

1. Weitermachen 2. Anfangen

Eine Reihenfolge, die erstaunt. Und gleichzeitig die ganze Idee dahinter ausmacht: Weitermachen ist das Mittel, etwas zu verändern. Ebenso wie Nachdenken besser ist als Diskutieren.

Dass sich die Welt seit unserer ersten Revitalisierung eines Hochhauses rasant verändert, ist unstrittig. Heute wissen wir, welche Bedeutung der behutsamere Umgang mit unserer gebauten Umwelt für nächste Generationen haben wird.

Stichworte wie graue Energie, gebundenes CO₂ und die Taxonomieverordnung zwingen uns mehr denn je zum Umdenken. Dieser Planet hat endliche Ressourcen und die meisten haben verstanden, dass wir sie sinnvoll nutzen müssen. Deshalb stehen die Sanierung und Weiterentwicklung bestehender baulicher Strukturen heute mehr im Fokus denn je – und das völlig zu Recht!

Wir haben unterschiedliche Kategorien entwickelt, in die wir Bestandsobjekte einordnen. In

welche dieser Kategorien sich ein Projekt sinnvoll einordnen lässt, ergibt sich aus einem frühen ersten Check-up.

Anders als bei Neubauten sind wir bei Revitalisierungen aufgrund unserer Erfahrungen zunächst Berater. Bereits im frühen Stadium können wir aufzeigen, welche Chancen und Möglichkeiten ein Projekt bietet – und welche Risiken es möglicherweise birgt.

Zum anderen sind wir natürlich mit Leidenschaft Planer. Planer, die aus den Erkenntnissen einer sorgfältigen Prüfung vor Beginn der Planung ein optimales, zukunftsgerichtetes und wirtschaftliches Konzept gemeinsam mit dem Bauherrn entwickeln.

Unser Know-how in Sachen Revitalisierung haben wir intern in einem Team gebündelt, das mit hohem Sachverstand, viel Erfahrung und großer Leidenschaft nur diese Aufgaben angeht.

Weitermachen ist das Mittel, etwas zu verändern. Lassen Sie sich auf unsere Sicht der Dinge ein – und sich unsere Herangehensweise an die so unterschiedlichen Aufgaben von Revitalisierungen erklären.

Viel Vergnügen dabei, gute Erkenntnisse und testen Sie uns gerne – auch Ihr Bestand bietet womöglich ungeahnte Chancen!

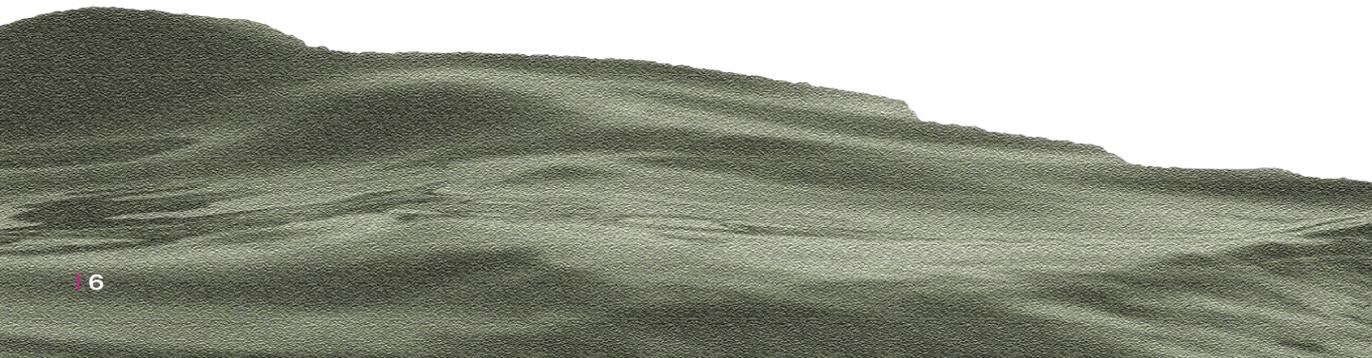
Ihr Team von holger meyer architektur

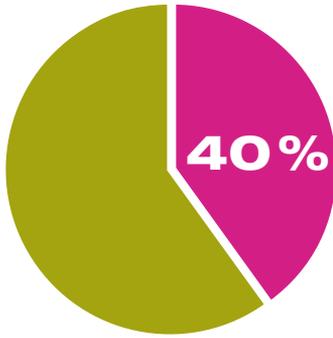
DIE FAKTEN.

800-1.000 kg CO₂
pro m² entstehen
bei einem soliden Neubau

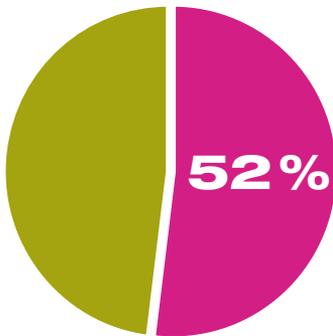
600 kg CO₂
pro m² entstehen
bei einem neuen Hybrid-Gebäude

130-200 kg CO₂
pro m² entstehen
bei einer **Revitalisierung**





des deutschen CO₂-Ausstoßes gehen auf den Bau und Betrieb von Gebäuden zurück



des deutschen Müllaufkommens fallen durch die Baubranche an

***Fakt:** Der Bau- und Gebäudesektor macht 38 Prozent der globalen CO₂-Emissionen aus*



270.000 t
Bauschutt fallen pro Jahr in Deutschland an



35.100 t
also nur 13 % davon werden recycelt und in richtige Baustoffe zurückgewandelt

DIE FAKTEN.

4.100.000.000 t

Zement wurden im Jahr 2022
weltweit produziert

517.000.000 t

mineralische Rohstoffe werden
pro Jahr in Deutschland verbaut

85 %

der Gebäude in
der EU sind über
20 Jahre alt

30 %

des Energieausstoßes
werden durch
Gebäude verursacht

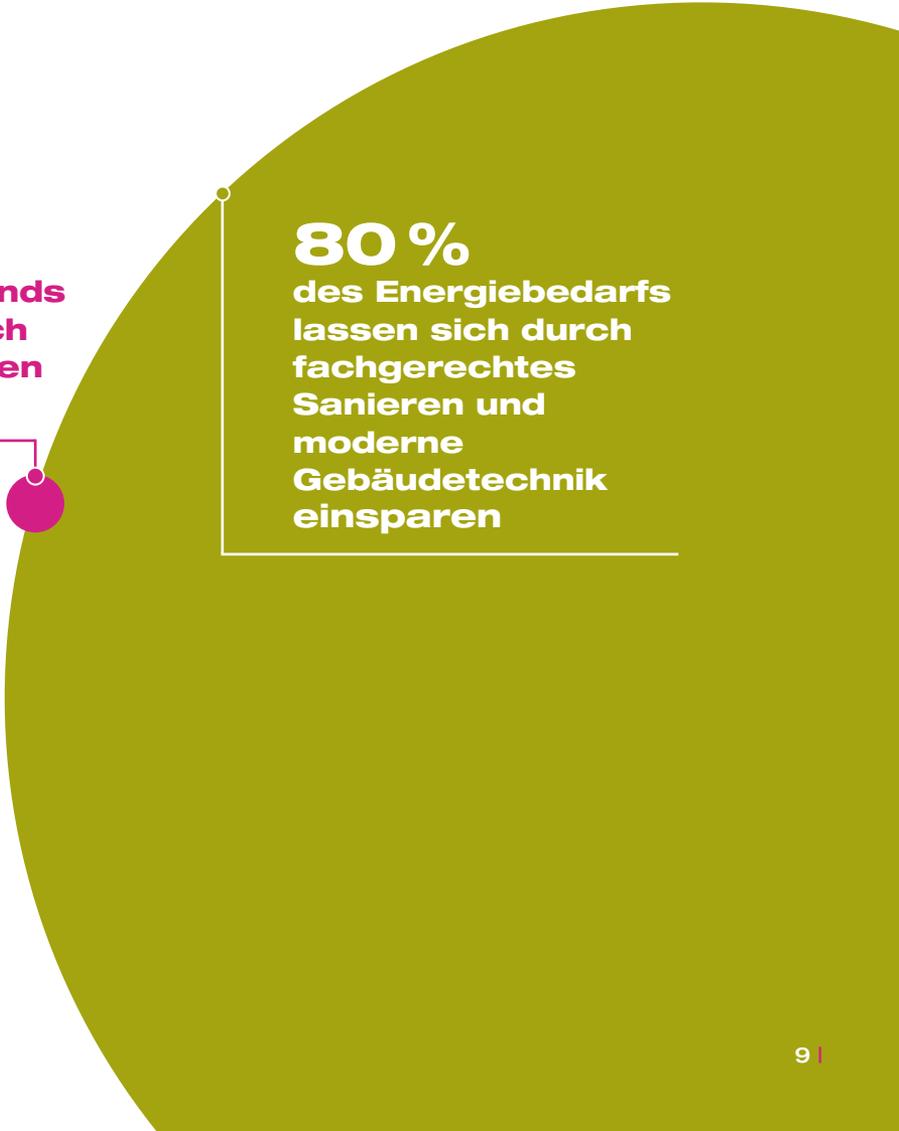




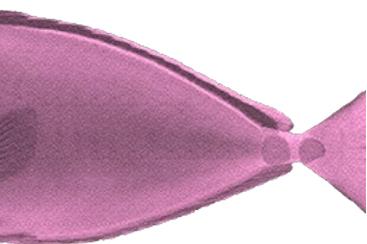
35.500.000 t
Zement wurden im Jahr 2021
in Deutschland verbraucht

20.838.500 t
durchschnittliches Treibhausgaspotenzial
hat diese Menge an CO₂-Äquivalenten
(587 kg pro Tonne Zement in Deutschland)

1%
des Gebäudebestands
wird EU-weit jährlich
durch Renovierungen
energieeffizienter



80%
des Energiebedarfs
lassen sich durch
fachgerechtes
Sanieren und
moderne
Gebäudetechnik
einsparen



ENTWICKELN SIE MIT UNS NEUE PERSPEKTIVEN FÜR IHRE IMMOBILIE.

holger meyer architektur verfügt über jahrzehntelange Erfahrung in der Revitalisierung von Bestandsimmobilien. Unser umfassendes Know-how haben wir in den vergangenen Jahren in eine **ausgeklügelte Systematik** für die Untersuchung von Bestandsbauten implementiert, um unseren Kunden kurzfristig die Potenziale ihres Assets aufzuzeigen. Wir entwickeln daraus im offenen Dialog mit unseren Auftraggebern die richtigen Konzepte für jede Art von Immobilie und öffnen den Blick auf neue Chancen. Dabei unterscheiden wir unsere Aufgaben als Berater in einem Transaktionsprozess oder als Planer für einen Bestandshalter oder Projektentwickler.

Beide Auftraggeber erfordern unterschiedliche Strategien, deren Prozesse wir fachlich, gestalterisch und wirtschaftlich kompetent und eigenständig bedienen. So finden wir für unsere Kunden immer die optimale Lösung.

Dazu untersuchen wir in unseren Analysen alle wirtschaftlichen Optionen – Revitalisieren, Aufstocken, Teilabriss mit baulichen Ergänzungen oder einen kompletten Neubau. Denn wir stehen zum einen gegenüber unseren Auftraggebern in der Verantwortung, die wirtschaftlichste, aber auch architektonisch und funktional beste Lösung zu finden; zum anderen aber auch gegenüber den Nutzern und der Gesellschaft, eine nachhaltige und attraktive Lösung zu finden, die auch einen nachhaltigen Mehrwert darstellt und die Gebäude marktfähig und wirtschaftlich in einen zweiten oder dritten Lebenszyklus überführt.





DER ABLAUF EINER
**REVITALI-
SIERUNG**
HAT MIT **NORMALEN**
BAUSTELLEN
**WENIG
GEMEIN**

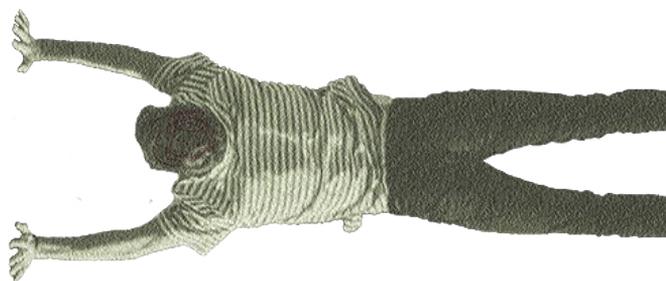


REVITALISIERUNG ALS CHANCE BEGREIFEN

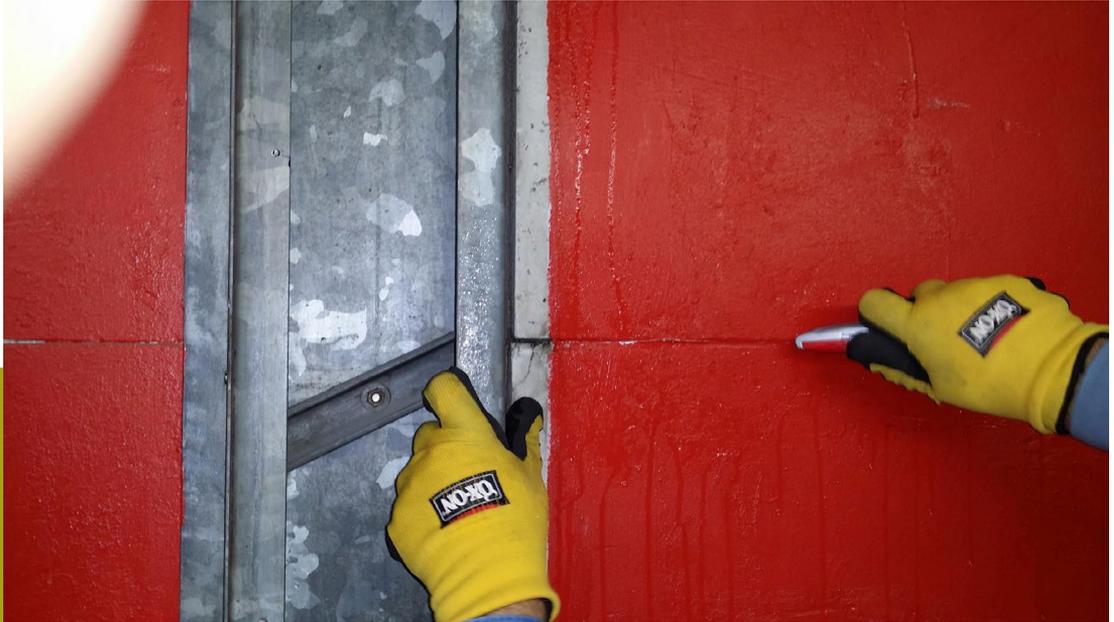
Als Architekten benötigen wir einen Zugang, einen Bezug zur Aufgabe. Anders als bei Neubauten ist bei der Revitalisierung von Bestandsimmobilien die Auseinandersetzung mit der Substanz elementar.

Auch die bauliche Geschichte wollen wir erfassen: Ist das Haus im unveränderten Originalzustand oder wurden die Struktur und die Hülle schon einmal angepasst? Wir wollen verstehen, was den Planern des Hauses wichtig war, wie sie mit der Aufgabe umgegangen sind und warum Dinge so umgesetzt wurden, wie sie umgesetzt wurden.

In der Überführung, dem „Weiterbauen“ oder dem „ReDevelopment“ eines Hauses, liegt für uns der Reiz der Aufgabe, in der wir uns damit auseinandersetzen, Häuser wieder zukunftsfähig zu gestalten.



— ReVITALISIEREN
— ReSTRUKTURIEREN
— ReAKTIVIEREN



Was wir so alles entdecken, wenn wir ein Bestandsobjekt unter die Lupe nehmen.



Zu Beginn steht daher eine intensive Auseinandersetzung mit dem Bestandsobjekt, um ein Gefühl für den Ort und das Haus zu bekommen. Hierbei werden im Rahmen von Begehungen neben dem allgemeinen Zustand und der Geometrie des Gebäudes einige wenige, für die weitere Bearbeitung aber wesentliche, Parameter, wie Geschosshöhen, Statik, Baukonstruktion, Achsmaße und Erschließung, erfasst. Zu geringe Deckenhöhen, ein zu schwach dimensioniertes oder unflexibles Tragsystem, Mängel im baulichen Brandschutz oder eine komplizierte Erschließung entscheiden daher schon frühzeitig über eine Weiternutzung oder eine Nutzungsänderung und machen einen Neubau in der Betrachtung eventuell wirtschaftlicher.

WIE WIR IMMOBILIEN EINEN ZWEITEN LEBENSZYKLUS GEBEN

Zusätzlich bilden einfach zugängliche Informationen, wie Kataster- und Bestandspläne, Aufzeichnungen des Facility-Managements, städtische Archive oder Anlagen wie TDDs aus Verkaufsprozessen oder anderen Quellen, die Basis für eine erste Beurteilung. Außerdem gleichen wir den Bestand mit den aktuellen baurechtlichen Vorgaben ab, um bei einer Gegenüberstellung von Neubauvarianten die bauliche Ausnutzung des Grundstücks vergleichen zu können. Denn in dicht bebauten Innenstadtlagen können unter Umständen nicht mehr die gleichen Flächen realisiert werden, wie sie zum Zeitpunkt der Erstellung des Bestands zulässig waren. Dazu gehören auch die möglicherweise geringen Abstandsflächen und größere Verschattungen.



WIE SIE UNSER KNOW-HOW FÜR SICH NUTZEN KÖNNEN

Anhand dieser ersten Datenerhebung prüfen wir **kurzfristig und kostengünstig** auf Basis eines standardisierten und ergebnis-offenen Prozesses, welche Chancen in dem As-set stecken. Kann das Haus weiter das sein, was es ist? Kann mit Zubauten oder Aufstockung die Wirtschaftlichkeit gesteigert werden? Ist eine Nutzungsänderung möglich? Wie steht die Re-vitalisierung im Vergleich zu einem Neubau da? Lassen sich mit dem Bestand die aktuell gültigen Brandschutzregeln und die energetischen Vorga-ben realisieren? An diesem Punkt können wir die Zukunfts- und Umnutzungsmöglichkeiten des Ge-bäudes bewerten und bestimmte Varianten aus-schließen.

In einem Folgeschritt ziehen wir die Ergeb-nisse von weiteren technischen und schadstoff-technischen Untersuchungen zur Beurteilung he-ran. Hier fließen die Bewertungen der TGA, des

Brandschutzes und der Statik sowie der Eintrag von Schadstoffen in die zu erhaltende Substanz ein.

Die Erstellung eines detaillierten 3D-Modells durch eine digitale Vermessung des Bestands ist der erste Schritt in **die vertiefende Planung** einer Revitalisierung. Ein 3D-Modell bietet um-fassende Möglichkeiten der Visualisierung und der detaillierten Planung. Aufbauend auf diesem Modell werden die entwickelten Konzept- und Machbarkeitsstudien konkretisiert und mit Kos-ten und Terminen hinterlegt. Anschließend stel-len wir die Optionen, Kosten und die unterschied-lichen Zeithorizonte aller Optionen gegenüber und bieten damit unseren Auftraggebern eine **fundierte Entscheidungsgrundlage** für das finale Vorgehen bei der Überführung ihrer Immobilie in eine neue Zukunft.



CHECKLISTE REVITALISIERUNG

holger meyer
architektur

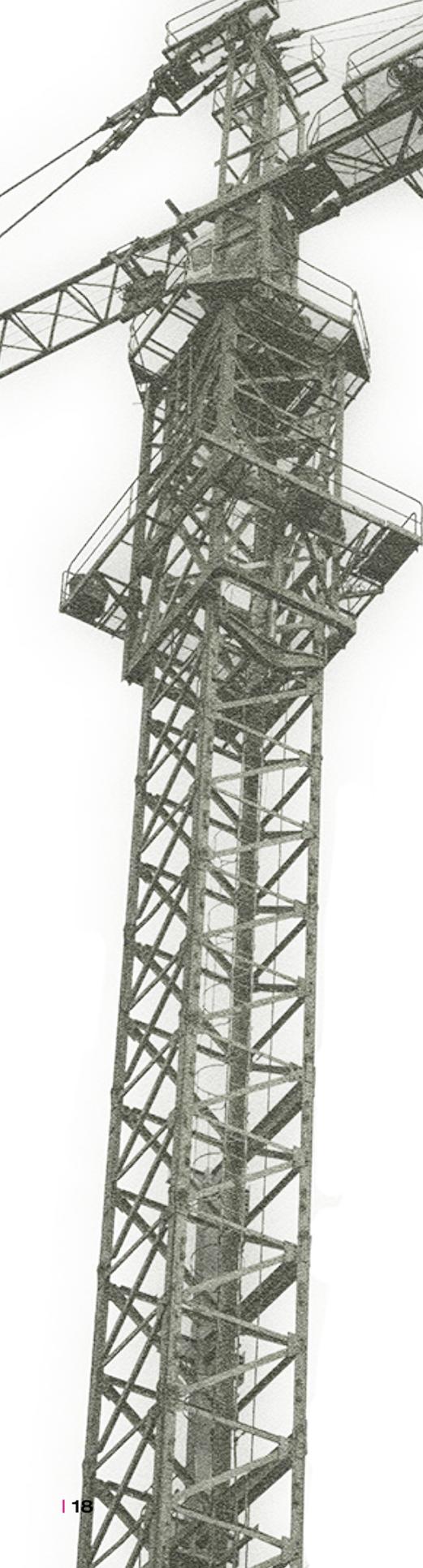
Gebäude	
Typologie	
Nutzung	
Kubatur und Volumen	
Geschossigkeit	
Erschließung/Lage	
Bauliche Besonderheiten	
Städtebauliche Besonderheiten	

Technik	
Geschosshöhen	
Achsmaße	
Statisches System	
Baukonstruktion	
Fassadenkonstruktion	
Ist-Zustand TGA	
Ist-Zustand Brandschutz	

Auflagen	
Denkmalschutzaufgaben	
Sicherheitsaufgaben	

holger meyer
architektur





Bestandsimmobilien weiter zu nutzen anstatt sie abzureißen, lohnt sich oft wirtschaftlich! Dank verkürzter Planungs- und Umsetzungszeiten kommen Sie schneller ans Ziel und auch schnell wieder in die wirtschaftliche Ertragszone. Durch die Wiederverwendung des Rohbaus werden zudem die CO₂-Emissionen des Projekts reduziert, was neben der zunehmend höheren CO₂-Bepreisung auch einen möglichen Vorteil bei der Finanzierung des Vorhabens bedeuten kann. Parallel dazu unterstützen wir Sie auch bei der Erreichung von Fördermitteln und der Zertifizierung Ihrer Bauvorhaben.

**PROJEKT
ERFOLG
PLANEN**

DAS R IN HMA

Für uns unterscheidet sich die Arbeit an der Revitalisierung eines Gebäudes nicht nur in den vorangestellten Analyseprozessen, die eine intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand sind.

Außerhalb der HOAI angesiedelt, sind diese Beratungsleistungen der Grundstein für eine erfolgreiche und kostengünstige Planung, die auf Basis der HOAI-Sätze für die Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung basiert. Als versierter Ausführungsplaner managen wir für Sie auch die AVA und erbringen die Objektüberwachung, um Ihren Projekterfolg zu sichern.

**WICHTIG BEI RE-
VITALISIERUNGEN
SIND ERFAHRUNG,
SACHKENNTNIS
SOWIE EINE FUNK-
TIONALE ANALYSE
DES BESTANDS**

REVITALISIERUNGS KOMPETENZ

Im Dialog mit unseren Auftraggebern entwickeln wir maßgeschneiderte Lösungen für deren Bestandsprojekte. Dabei klassifizieren wir die jeweiligen Projekte in einer ersten Bestandsaufnahme nach Aufgabe und Umfang, um schon zu Beginn einen Maßnahmenkorridor festzulegen, der eine Revitalisierung im konkreten Leistungsumfang beschreibt. Das schafft Transparenz in der Kommunikation und Verlässlichkeit bei Qualitäten, Kosten und Terminen. Zu Beginn fließen in die jeweilige Kategorisierung grundsätzliche Überlegungen und Anforderungen, wie eine mögliche Umnutzung oder Anforderungen des Denkmalschutzes, mit ein.



BRUTAL NEU UND HEIß!!!



BASIC



INNENAUSBAU

ENERGETISCHE TEILSANIERUNG

ERTÜCHTIGUNG GEBÄUDETECHNIK

BRANDSCHUTZ

BASIC PLUS



INNENAUSBAU

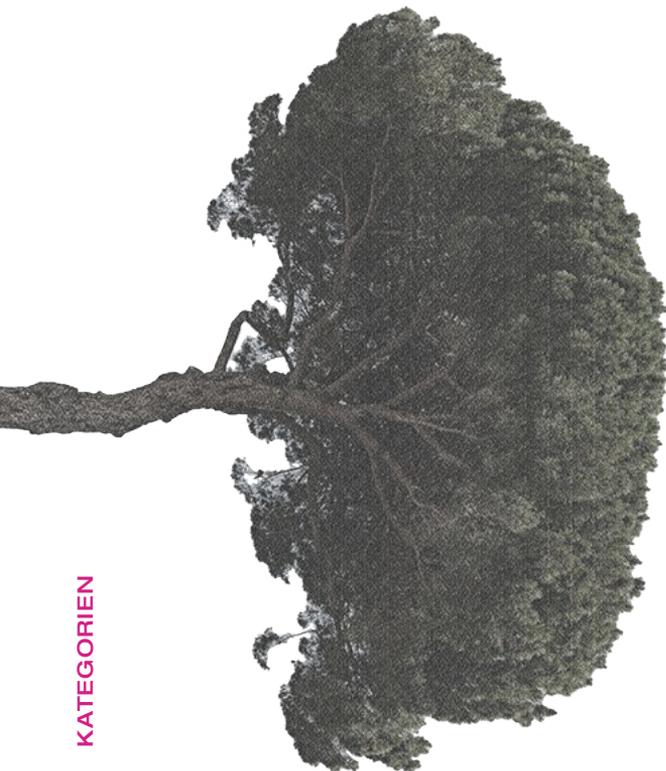
ENERGETISCHE TEILSANIERUNG

ERTÜCHTIGUNG GEBÄUDETECHNIK

BRANDSCHUTZ

+ STRUKTURELLER EINGRIFF

+ ERWEITERUNG



COMPLETE



FASSADE

INNENAUSBAU

ENERGETISCHE VOLLSANIERUNG

ERNEUERUNG GEBÄUDETECHNIK

BRANDSCHUTZ

COMPLETE PLUS



FASSADE

INNENAUSBAU

ENERGETISCHE VOLLSANIERUNG

ERNEUERUNG GEBÄUDETECHNIK

BRANDSCHUTZ

+ STRUKTURELLER EINGRIFF

+ ERWEITERUNG



Zusätzlich zu den gestalterischen und bautechnischen Anpassungen betrachten wir in diesem Fall das Thema Nutzungsänderung. Ob eine Immobilie wirtschaftlich umzunutzen ist, bedarf der Beachtung aller technischen und gestalterischen Anforderungen und einer detaillierten Betrachtung aller wesentlichen Parameter. Dabei spielen Faktoren wie Deckenhöhen, Tragsystem und Stützraster, aber auch Gebäudetiefen und die Belichtung von Flächen eine wesentliche Rolle. Anhand von umfassenden Studien prüfen wir die Möglichkeiten, die die Immobilie bietet, und erarbeiten Konzepte für unterschiedliche Umnutzungsarten. Vom ersten Moment an beraten Sie unsere Experten mit umfassendem Know-how, damit Ihre Immobilie erfolgreich mit neuer Nutzung an den Start gehen kann.



BASIC



Die Struktur sowie die Fassaden und die bauphysikalischen Eigenschaften sind gut und weiter nutzbar. Die grundlegende Aufteilung und die Erschließung sind ebenfalls am richtigen Platz. Wir widmen uns im Wesentlichen der neuen Aufteilung, der gestalterischen Aufwertung der Flächen, des Zugangs und der Erschließungen sowie der zeitgemäßen Optimierung der technischen Ausstattung und des Brandschutzes. — — —



INNENAUSBAU

ENERGETISCHE TEILSANIERUNG

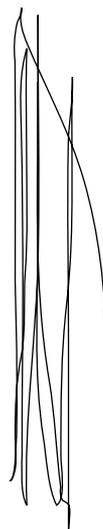
ERTÜCHTIGUNG GEBÄUDETECHNIK

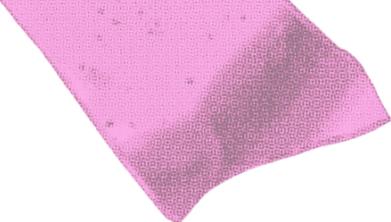
BRANDSCHUTZ

ESCHERSHEIMER LANDSTRASSE 50-54

Das Projekt Eschersheimer Landstraße 50-54 ist womöglich eines der besten Beispiele für die Nutzung wertvoller vorhandener baulicher Ressourcen, gezielte und wohlüberlegte „minimal-invasive“ Eingriffe und Maßnahmen nach 20 Jahren Nutzung sowie für eine hohe Wertschöpfung durch diese Maßnahmen.

Das Haus wurde 2002 als Single-Tenant-Objekt für das Handelsblatt als „Maßanzug“ mit einem langjährigen Mietvertrag fertiggestellt. Im Laufe der letzten 20 Jahre haben sich nicht nur die Ansprüche an unsere Bürowelten, sondern auch die Medienwelt stark und schnell verändert. Der Flächenbedarf des Handelsblatts hat sich deutlich reduziert und Teile der Flächen waren bereits untervermietet bzw. vom Eigentümer weitervermietet worden. Nach Auszug einer Anwaltskanzlei standen rund 50 Prozent der Flächen leer, eine Restrukturierung des Hauses war erforderlich und es stand zum Verkauf.



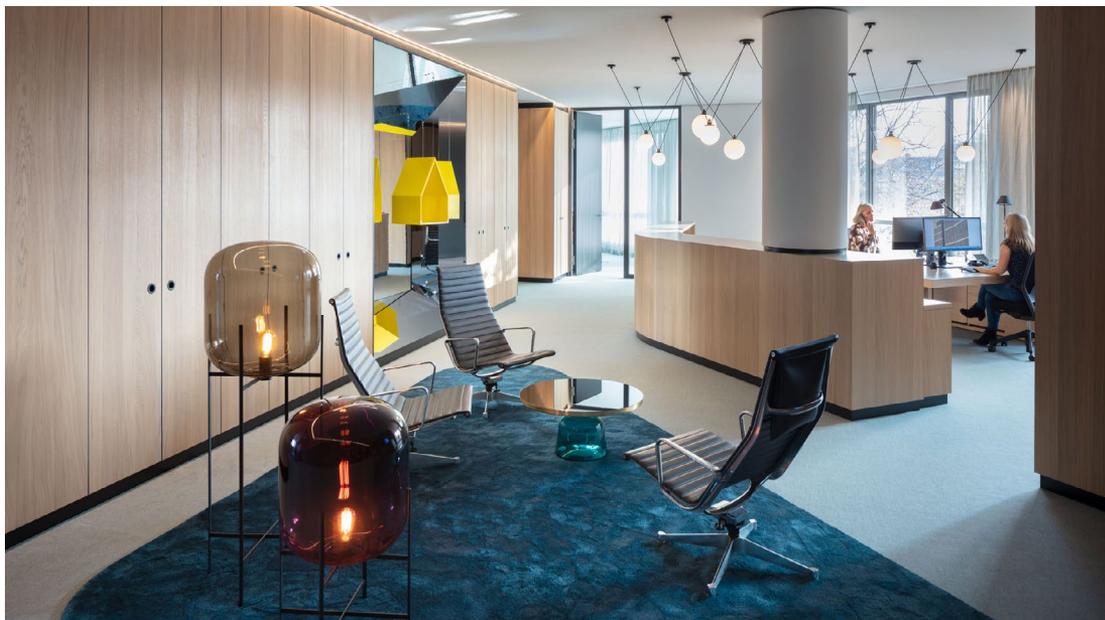


Das Gebäude war nach den Anforderungen des Mieters seinerzeit nach anspruchsvoller Architektur des Büros Jo.Franzke mit sehr hochwertiger Ausstattung entwickelt worden.

Die Struktur des Hauses war gut, durchgehende lichte Raumhöhen von 3 Metern, Kühldecken und Doppelboden – ein Musterbeispiel einer im besten Sinne nachhaltigen Bauweise, die sich an aktuelle Anforderungen anpassen lässt.

Die bestehende, ebenfalls qualitätvolle Natursteinfassade ist zeitlos – trotz energetischer Defizite nach heutigen Maßstäben wäre ein Austausch dieser Fassade nach nur 20 Jahren unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit wertvollen baulichen Ressourcen unangemessen gewesen.

Aber... das Haus war nach 20 Jahren nicht nur „abgenutzt“, es war für eine weitere „hochwertige“ Vermietung im anspruchsvollen Frankfurter Markt einfach nicht mehr attraktiv.



Die Büroflächen waren zwar ungewöhnlich geschnitten, aber gut erschlossen. Sowohl teilbar und variabel für offene Bürokonzepte als auch für klassische kleinteiligere Raumstrukturen geeignet. Hier ließ sich nahezu alles nach Nutzerwunsch flächeneffizient realisieren.

Die Allgemeinflächen aber hatten den spröden sachlichen Charme der späten 1990er-Jahre. Foyer, Aufzugsvorräume, Aufzugskabinen und WC-Anlagen konnten – obwohl hochwertig ausgeführt –

nicht mehr glaubhaft als Teil einer Vermarktungsstrategie neuer moderner Office-Welten mit den Neubauten in der Frankfurter Innenstadt konkurrieren. Außerdem hatten gerade die Erschließungsbereiche räumlich qualitative Defizite.

Unser gemeinsames Ziel mit dem Bauherrn war, gezielt mit möglichst geringem Aufwand und unter Nutzung der bestehenden hochwertigen Bestandsressourcen ein neues Image für das Gebäude zu schaffen und es qualitativ vergleichbar mit in



Check-Up bestehender Kühldecken

Check-Up Fassade (Beschläge/Blendschutz etc.)



Neue Kühldeckenplatten bei Erhalt Traganker und Kühlregister

Wiederverwendung vorhandener Glaswände

Erhalt bestehender Doppelböden und vorhandener Bodentanks an neuer Position

der Vermietung konkurrierenden Neubauten zu machen. Die Aufgabe war also bewusst *nicht*, sich mit anderen Bestandsgebäuden als Konkurrenz zu vergleichen, sondern „nach oben“ zu schauen: Was trennt dieses Haus qualitativ von den vergleichbaren Neubauten am Markt? Welche Benchmarks können wir erreichen und welche nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand? Eine grundsätzlich andere Herangehensweise als bei der Planung eines Neubauprojektes.

Das Ausbauraster von 1,35 m entsprach jenem gängiger Neubauten. Die durchgängige lichte Raumhöhe von 3,00 m *OHNE* Höhenreduzierung im Flurbereich war besser als bei fast allen Konkurrenzprodukten am Frankfurter Markt.

Ein vollflächiger Doppelboden von 15 cm und Kühldecken in allen Büroflächen waren ebenfalls nach 20 Jahren noch state-of-the-art.

Weder die Rohbaukonstruktion noch die Struktur der Erschließung zeigten Probleme mit dem Brandschutz auf. An die harten Fakten konnten wir also einen Haken setzen.



Das Foyer war spröde und langweilig, groß, aber ohne jede Aufenthaltsqualität. Ein mächtiger zentraler Empfangstresen verbaute zudem die größte räumliche Qualität dieses Raumes – den Durchblick in den sehr schönen und für ein Bürogebäude in so zentraler Lage ungewöhnlichen großen begrünten Innenhof.

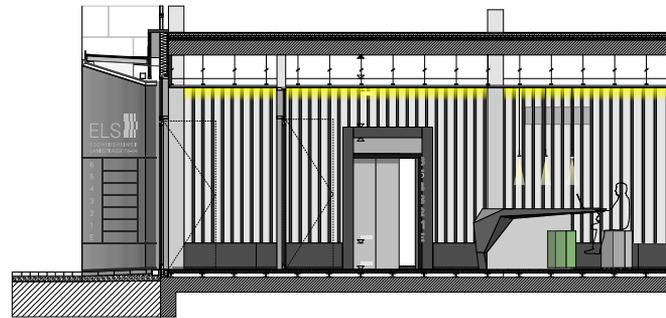
Die Öffnung dieses Raumes, seine Neugestaltung und die damit verbundene Schaffung von Aufenthaltsflächen im Foyer selbst und der direkt angeschlossene „Mietergarten“ als attraktiver, ruhiger, begrünter Außenraum mitten in der Innenstadt zählten zu den zentralen Elementen der Revitalisierung der Eschersheimer Landstraße.

Eng und zu dunkel – irgendwie bedrückend – waren die Aufzugsvorräume, wenn man aus der Aufzugskabine trat und vor den geschlossenen, niedrigen Zugangstüren der Mietbereiche stand. Das Gegenteil von dem, was man atmosphärisch in einer modernen Officewelt erwartet.

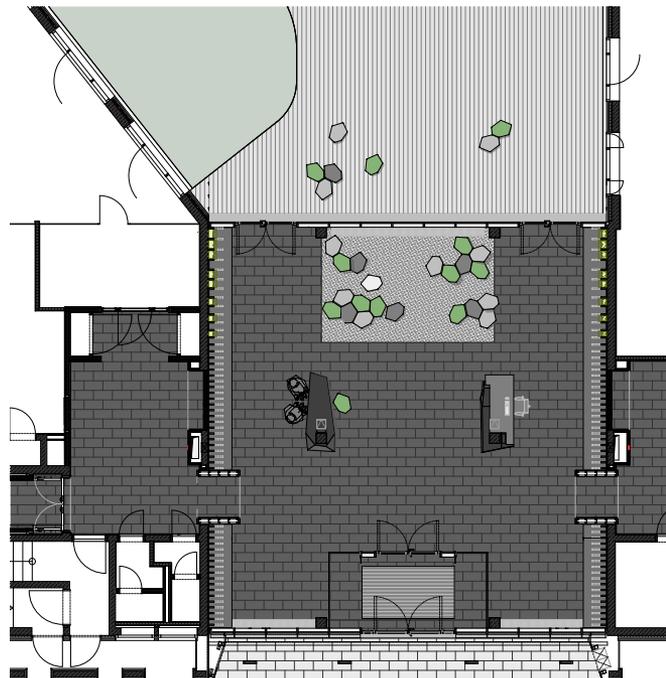
Die niedrigen, nur 2,10 m hohen geschlossenen Mietbereichszugangstüren aus Buche wurden durch 3,00 m hohe verglaste Stahlrahmentüren mit eleganten schmalen Rahmen ersetzt. Allein diese eine Maßnahme, die den Einblick in den Mietbereich öffnete, schuf eine völlig neue lichte und helle Raumatmosphäre und veränderte die Qualität der Erschließung völlig.

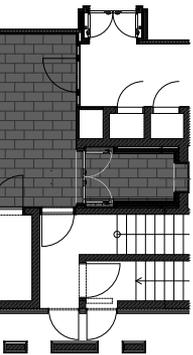
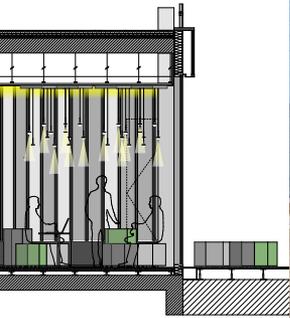
Die den Aufzügen gegenüberliegende Wand wurde mit einer Glasbekleidung aufgewertet. Die bestehenden Blockzargentüren hingegen beibehalten und lediglich neu lackiert. Dies ermöglichte eine deutliche qualitative Aufwertung dieser „Empfangsbereiche“ des Mieters bei vergleichsweise geringem Aufwand.

Die WC-Anlagen erhielten neue Objekte, neue Waschtische und einen neuen Bodenbelag und konnten mit moderatem Aufwand zeitgemäß ausgestattet werden.



Komplette Neugestaltung des Foyers







So wie beim Ausbau erfolgten auch bei der Haustechnik wohlbedachte Eingriffe, um bestehende Systeme zu optimieren. Jede einzelne Anlage wurde auf den Prüfstand gestellt.

Die Zählungen der Mieteinheiten mussten auf eine kleinteilige Vermietung angepasst werden. Die Brandmeldeanlage musste komplett erneuert, die Steuerung des Bussystems ausgetauscht werden. Alle Kühldecken wurden überprüft, alle Anlagen gewartet – stets mit den entscheidenden Fragen im Hinterkopf: Was ist die zu erwartende Restlebensdauer der Systeme? Ist ein Austausch unter dem Aspekt der Ressourcenschonung zu vertreten oder ist eine umfängliche Wartung die angemessene Lösung?

In der Neuvermarktung war das revitalisierte Haus ein voller Erfolg. Aktuelle Nachvermietungen bestätigen auch fünf Jahre nach der abgeschlossenen Revitalisierung, dass wir den richtigen Weg gegangen sind.

Wir sind selbst Nutzer des Gebäudes und unsere Kunden sind nach wie vor begeistert, in welcher Qualität sich die Flächen in der Eschersheimer Landstraße präsentieren.





ESCHERSHEIMER LANDSTRASSE

ORT	Eschersheimer Landstraße 50-54, Frankfurt am Main
ART	Neugestaltung der Eingangs- und Allgemeinflächen, Um- und Ausbau Büroräume
BAUHERR	ELS Grundbesitz GmbH
FLÄCHEN	1.775 m ² BGF oi
KATEGORIE	Büro und Innenraum
BAUJAHR BESTAND	2002, Architekt: Jo.Franzke
PLANUNGS- UND BAUZEIT	2018 – 2019
LEISTUNGSPHASEN	1 – 8

**

BASIC PLUS



Um Flächen besser aufteilen und nutzen zu können, sehen wir Eingriffe in die Struktur des Gebäudes vor. Dort, wo es notwendig ist und Sinn ergibt, ergänzen und erweitern wir das bestehende Gebäude. Wir ordnen die Flächen neu und optimieren deren Aufteilung und Erschließung. Zugänge werden verlegt oder neu geschaffen, um insgesamt ein attraktives Gesamtkonzept für die Immobilie zu entwickeln und den Marktwert zu steigern.



INNENAUSBAU

ENERGETISCHE TEILSANIERUNG

ERTÜCHTIGUNG GEBÄUDETECHNIK

BRANDSCHUTZ

+ STRUKTURELLER EINGRIFF

+ ERWEITERUNG

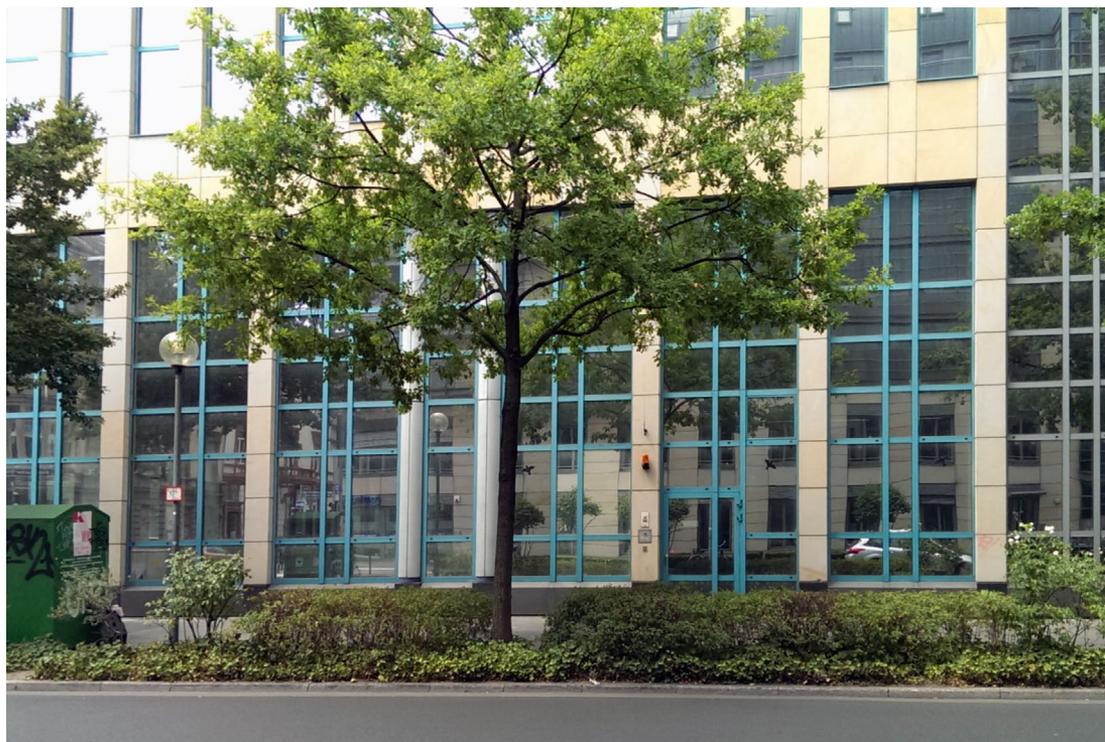
DVAG HAUPTVERWALTUNG

Die Hauptverwaltung der Deutschen Vermögensverwaltung (DVAG) in der Windmühlstraße/Wilhelm-Leuschner-Straße liegt zwischen dem Frankfurter Bahnhofsviertel und dem Main am Rande des Frankfurter Bankenviertels.

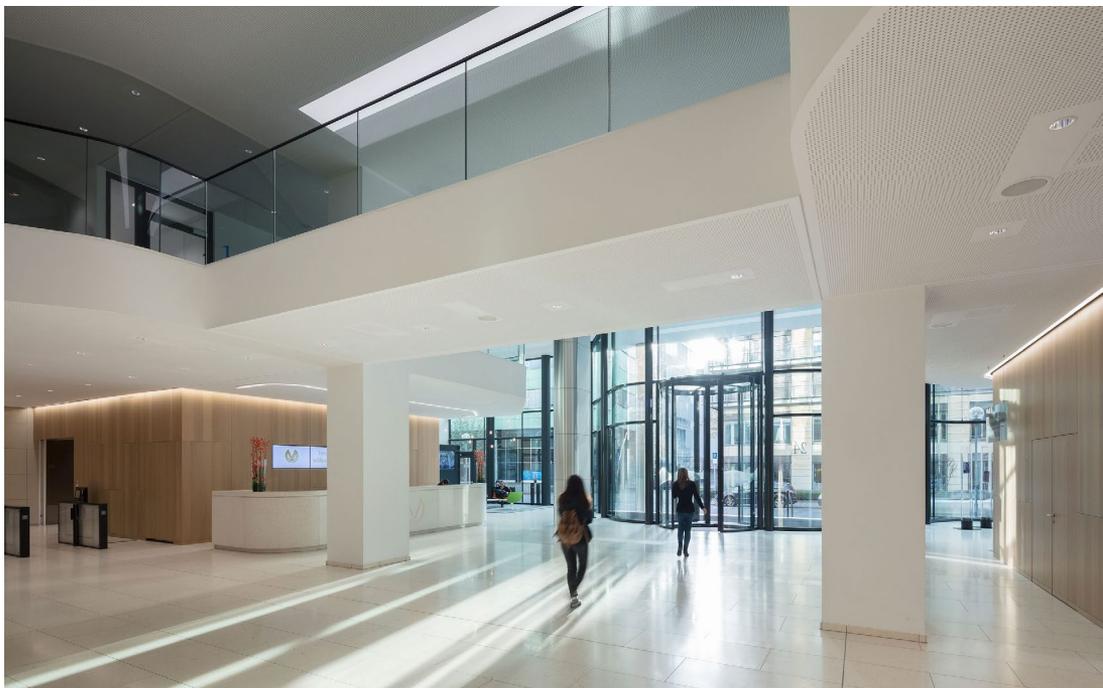
Ein ehemaliges Backoffice-Gebäude der Dresdner Bank, in den Erdgeschosszonen den Sicherheitsanforderungen der Bank geschuldet zum öffentlichen Raum abgeschottet mit einem dezentral angeordneten Zugang an der Windmühlstraße. Das Gebäude umfasst nahezu den gesamten Straßenblock von der Gutleutstraße im Süden und der Wilhelm-Leuschner-Straße im Norden sowie der Windmühlstraße im Westen bis fast zur Mainluststraße im Osten – fast 45.000 m² Bürofläche in einer klar gerasterten Kammstruktur mit drei Innenhöfen.

Der Stammsitz der DVAG in der Münchener Straße liegt nur wenige Meter entfernt – dieses Gebäude war längst zu klein geworden und die mehr als 1.000 Mitarbeiter, die auf mehrere angemietete Gebäude im Frankfurter Innenstadtbereich verteilt waren, sollten an diesem Standort in modernen Bürowelten zusammengezogen werden.

Wir hatten den Eigentümer bereits in einer mehrmonatigen Verhandlungsphase intensiv betreut, in der zunächst die Anmietung des Gebäudes durch die DVAG geplant war. Daher kannten wir Gebäude und Nutzer bereits bestens, als die Entscheidung getroffen wurde, dass das Haus durch die DVAG erworben wird. Nach dem Erwerb wurden einzelne Maßnahmen nochmals hinterfragt und ergänzende Anforderungen festgelegt.







Neues Foyer als Element der neu geordneten Erschließung

Von Anfang an war klar, dass seitens der DVAG aufgrund der Nutzeranforderungen strukturelle Eingriffe in die bestehende Gebäudestruktur erforderlich werden.

Zugleich war es der Wunsch, dass dieses revitalisierte Gebäude qualitativ dem Neubau der Holding in Marburg in nichts nachsteht.

Die dezentrale Anordnung der Haupteingänge von der Windmühlstraße aus führt bei einer so großen Gebäudestruktur zwangsläufig zu langen Wegen und einer schlechten Orientierung

innerhalb des Gebäudes. Unsere Antwort auf dieses strukturelle Problem ist ein neuer zentraler, zweigeschossiger Eingang an der Wilhelm-Leuschner-Straße in Verlängerung des mittleren Innenhofes. Dieser Eingang liegt nicht nur attraktiver für die Wahrnehmung von außen, sondern ermöglicht eine innere Erschließung über die links und rechts angeordneten Aufzugskerne auf dem kürzesten möglichen Weg. Das offene, repräsentative Foyer dient auch als „Showroom“ für das Leistungsangebot der DVAG.



Die DVAG führt eine große Anzahl von internen und externen Veranstaltungen für Kunden und Mitarbeiter durch. Daher bestand der Wunsch, innerhalb des Gebäudes einen großen, variabel nutzbaren Veranstaltungssaal zu schaffen. Es war schnell klar, dass ein solcher stützenfreier Raum in der bestehenden Struktur nicht realisierbar war.

Daher entwickelten wir das Konzept der Überbauung des mittleren Innenhofes in unmittelbarer Verlängerung des neuen Foyers, das damit gleichzeitig als Vorraum des neuen Saales genutzt

werden kann. Die Belichtung dieses Saales von oben führt zu einer hohen räumlichen Qualität, der gesamte Bereich hat sich zu einem attraktiven „Marktplatz“, einem Ort der externen und internen Kommunikation entwickelt, der dem Unternehmen DVAG ein bauliches „Gesicht“ gibt.

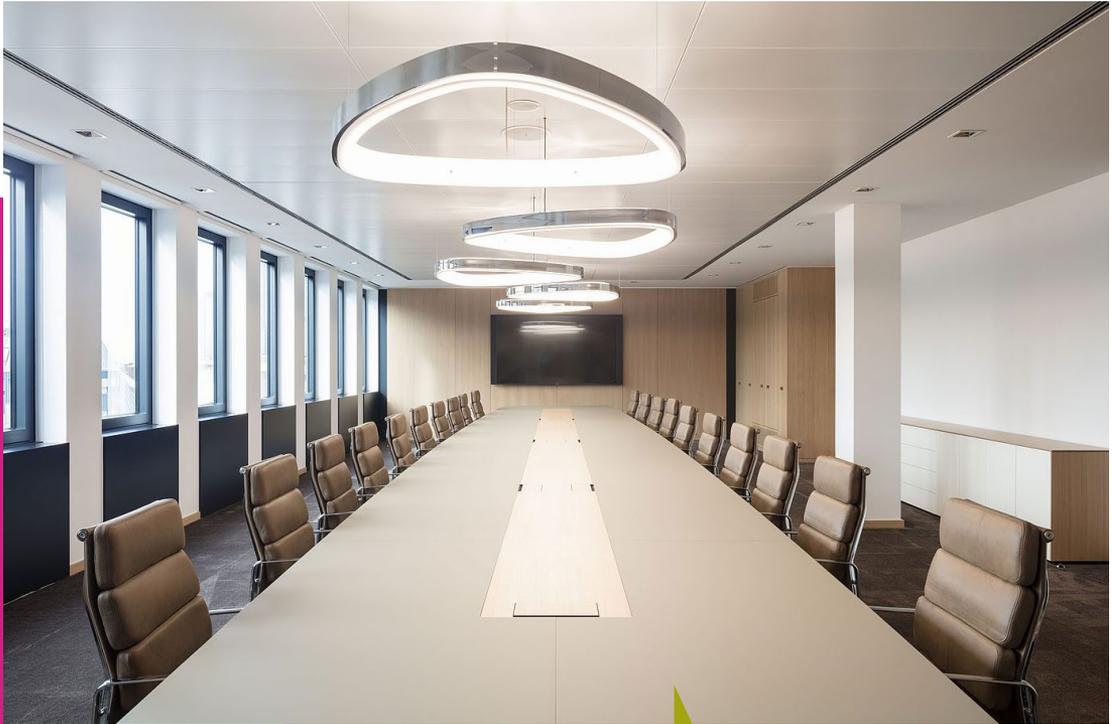
Zudem bestand der Wunsch neben einem attraktiven Mitarbeiterrestaurant, das den westlich gelegenen Innenhof als Außenbereich nutzt, die hauseigene Eisdiele Aroma zur Wilhelm-Leuschner-Straße hin zu öffnen und damit für Dritte zugänglich zu machen.

Neuer Veranstaltungsraum im ehemaligen Innenhof

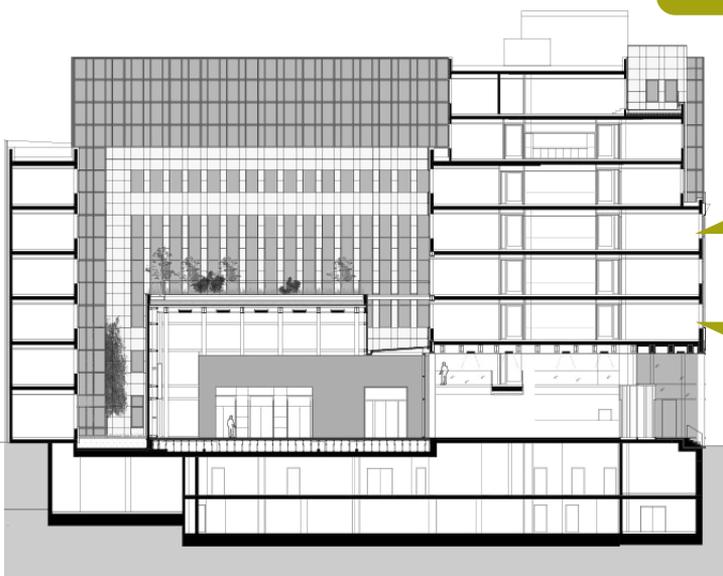


Im 7. Obergeschoss wurden ein Konferenzbereich mit Sitzungssaal für Aufsichtsrat und komplexer Medientechnik sowie der Vorstandsbereich integriert.

Vielfältige und intensive Planungsaufgaben, deren Lösung in einer bestehenden Struktur noch komplexer ist als in einem Neubau.



Neuer Konferenzbereich



Check-Up der bestehenden Fassade

Neubeschichtung der ehemals türkisfarbenen Fensterprofile vor Ort

Neben der Implementierung dieser komplexen Sonderbereiche in die bestehende Struktur stand natürlich die Revitalisierung der sehr „altbacken“ und langweilig ausgebauten Büroflächen auf unserer Agenda.

Zunächst war eine Untersuchung der Fassade durchzuführen. Nach langjähriger Nutzung waren die möglichen Alternativen Austausch der Gesamtfassade, nur Austausch der Fenster und Beibehaltung der Fassade sorgfältig abzuwägen.

Dass die Erdgeschossfassade weitgehend auszutauschen ist, stand durch die neue Eingangshalle und die Sondernutzungen außer Frage. Was aber ist unter energetischen und Nachhaltigkeitsaspekten der richtige Umgang mit der sehr großen Bürofassade? Zum einen eine hochwertige Natursteinfassade, zum anderen aber, mit türkisfarbenen Fensterprofilen – ein Modetrend der 1990er-Jahre.

Qualitativ war die Fassade aus technischer Sicht in gutem Zustand. Die nach heutigem Maßstab zu geringe Dämmstärke und die ebenfalls bauzeitbedingt mittelmäßigen U-Werte der Fenster rechtfertigten nach Untersuchung aber keinen

Austausch der Fassade – weder aus Sicht der Ressourcenschonung noch aus Sicht der Investitionskosten.

Es bestand aber Einigkeit, dass die Farbigkeit der Fassade innen und außen angepasst werden muss. Hier musste eine wirtschaftliche Lösung gefunden werden. Vor Ort wurden an bestehenden Fenstern unterschiedliche Folierungen ausprobiert. Eine örtliche Lackierung hat sich dabei als qualitativ beste und auch wirtschaftlichste Lösung herausgestellt.

Die Büroflächen wurden auf den Rohbau zurückgeführt und vollständig neu ausgebaut. Die so entstandenen offenen Bürostrukturen mit eleganten Glaswänden, neugestalteten Deckenflächen und attraktiven Meeting-Points als attraktive Kommunikationsflächen in den Innenzonen erinnern an keiner Stelle an die sachlichen und lieblosen Zellenbürostrukturen der früheren Banknutzung.

Alle technischen Anlagen wurden ausgetauscht und entsprechen heute dem Standard vergleichbarer Neubauten mit Kühldecken, mechanischer Lüftung und Doppelboden.



Die neue Hauptverwaltung der DVAG ist ein gutes Beispiel dafür, wie flexible bestehende Strukturen auch die komplexen individuellen Anforderungen eines Single Tenant umsetzbar machen lassen – eine wirkliche Weiterführung in einen zweiten Lebenszyklus eines Bürogebäudes.



ORT	Wilhelm-Leuschner-Str. 24, Frankfurt am Main
ART	Revitalisierung und Erweiterung eines Bürogebäudes mit Gastronomie, Ladeneinheit und Tiefgarage
BAUHERR	DV Gamma 1 GmbH & Co. KG
FLÄCHEN	32.800 m ² BGF oi, 11.600 m ² BGF ui
KATEGORIE	Bürogebäude
PLANUNGS- UND BAUZEIT	2015 – 2017 (meyerschmitzmorkramer)
LEISTUNGSPHASEN	1 – 8, teilweise 9

COMPLETE



Ist eine Immobilie am Ende ihres Lebenszyklus angekommen, müssen die Optionen Rück- und Neubau gegen ein ReDevelopment abgewogen werden. Für solche Szenarien erarbeiten unsere Teams komplette Relaunch-Szenarien. Je nach Anforderungen und Vorgaben entwickeln wir auf Basis eines Rückbaus bis auf die Tragstruktur ein komplett neues, gestalterisch wie technisch zeitgemäßes Gebäude, das in allen Belangen wieder markttauglich ist, ohne das Haus insgesamt abzureißen.



FASSADE

INNENAUSBAU

ENERGETISCHE VOLLSANIERUNG

ERNEUERUNG GEBÄUDETECHNIK

BRANDSCHUTZ

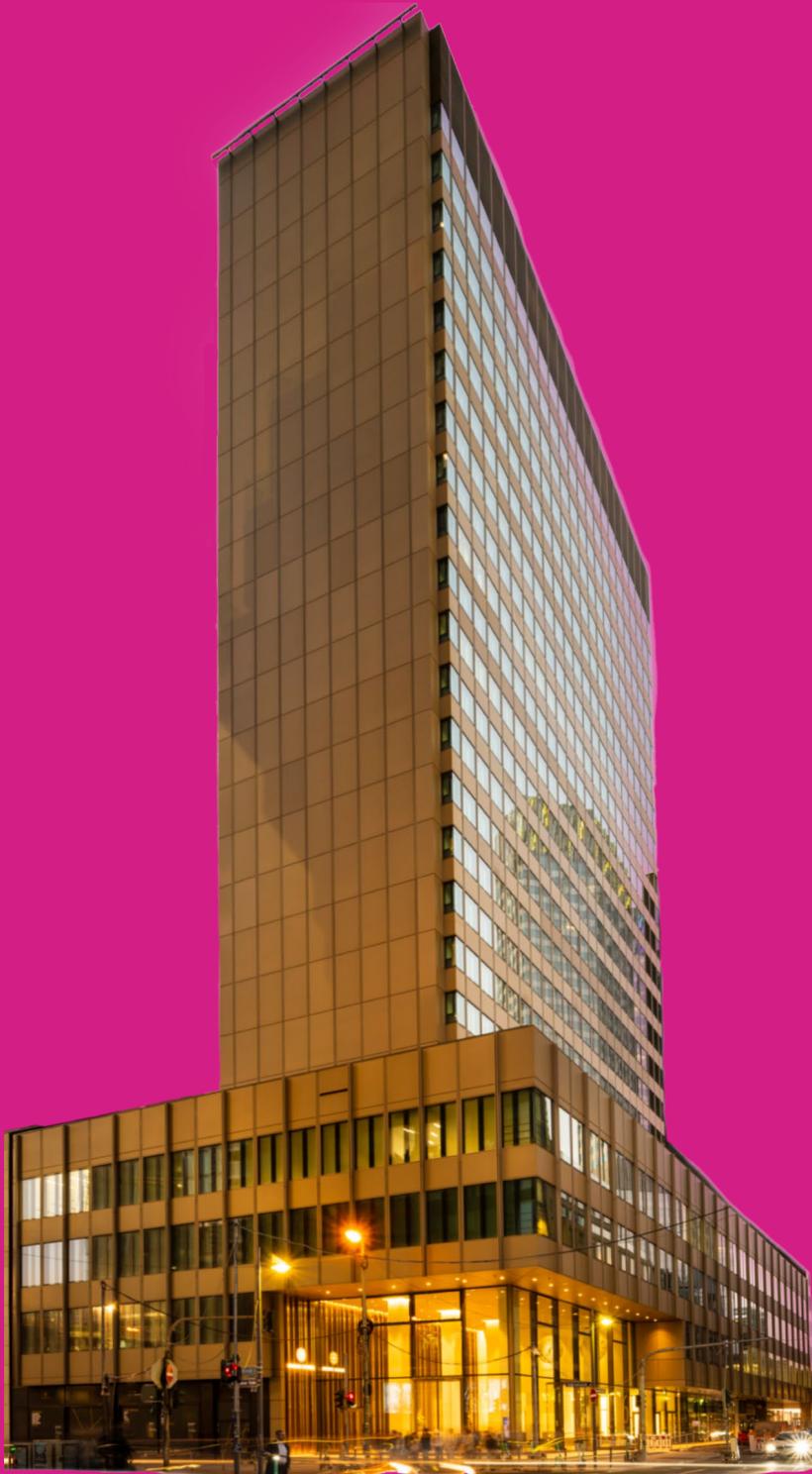
GLOBAL TOWER

WAS FÜR EINE GESCHICHTE ...



Im Jahr 1973 mit 110 Metern Höhe als damals höchstes Haus von Frankfurt als Vorstandsgebäude der Commerzbank vom Architekten Richard Heil nach seinem Wettbewerbsentwurf im internationalen Stil erbaut, war dieses zeitlos schöne Haus im Frankfurter Bankenviertel 50

Jahre später vor seiner Revitalisierung nur noch ein vermietetes Backoffice der europäischen Zentralbank EZB mit kaum sichtbarem Eingang, Lagerflächen im Erdgeschoss und aus Sicherheitsanforderungen des Mieters heraus quasi vom öffentlichen Raum abgeschottet.



An einer der belebtesten Kreuzungen der Innenstadt gelegen war dieses Haus auf eigenartige Art und Weise unsichtbar geworden.

Nach Auszug der EZB und Verkauf durch die Commerzbank an den Projektentwickler GEG war die Frage, wie sich dieses Gebäude – eigentlich zum ersten Mal seit beinahe 50 Jahren – dem „normalen“ Vermietungsmarkt zuführen ließ?

Wir hatten das Haus bereits intensiv für den Voreigentümer Commerzbank untersucht und so entschied sich die GEG als neuer Eigentümer, unser umfangreiches Know-how und unsere Vorkenntnisse zu nutzen und uns mit der Planung der Revitalisierung zu beauftragen.

Die Grundrisstruktur des Hauses war gut und die Erschließung klar. Die größten Herausforderungen des Hauses lagen – so dachten wir – im Brandschutz und in den Geschosshöhen.

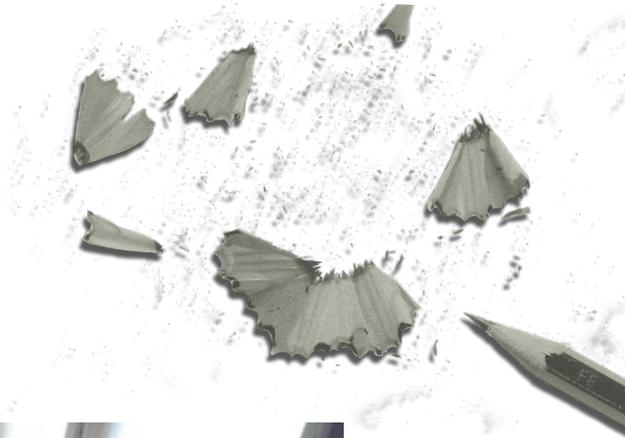
Wie in diesen Baujahren üblich, mussten auch hier – wie bei vielen unserer Revitalisierungsprojekte, die in den Jahren zwischen 1950 und 1975 erbaut worden sind – die Geschossdecken zu einer F90-Qualität hin ertüchtigt werden. Auch der Feuerwehraufzug genügte nicht mehr aktuellen Vorschriften.

Die Geschosshöhen waren zwar nicht üppig, die größte Herausforderung stellte aber der massive Randunterzug entlang der Fenster in Verbindung mit der hohen geschlossenen Brüstung der elementierten Vorhangfassade dar. Wir wussten, dass die Maximierung der Belichtungsflächen an der Fassade der wesentliche Schlüssel für das Erreichen einer zeitgemäßen Qualität der Büroflächen war, die hier im direkten Umfeld künftig mit den hochwertigsten Neubauf lächen konkurrieren mussten.





Der Entwurf war zu seiner Zeit besonders, da er aufgrund der versetzt angeordneten Büro-scheiben nicht mehr vier gleiche Bürofassaden hatte, sondern schmale geschlossene Stirnseiten. Vor den Büros hing eine filigran-gläserne Vorhangfassade, die stellvertretend für die Architektur ihrer Zeit steht.





COMMERZBANK



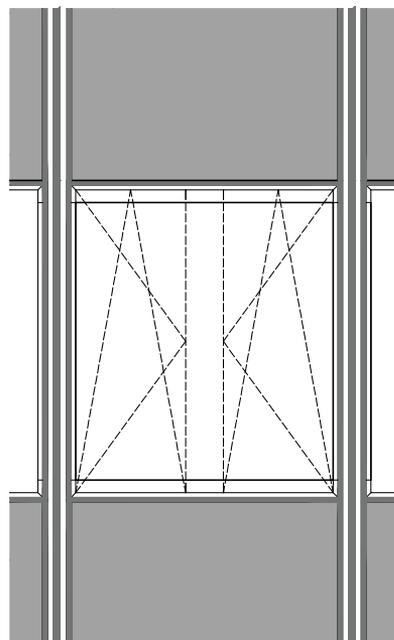
DIE ALTE NEUE FASSADE

Mitten in dieser ersten konzeptionellen Planungsphase erreichte uns dann die Nachricht, dass der Global Tower – wie er nun in der Vermarktung bezeichnet wurde – als bedeutendes Beispiel der Architektur des „internationalen Stils“ unter **Denkmalschutz** gestellt wird.

Wie sollte eine über 50 Jahre alte, elementierte, kaum gedämmte, undichte und energetisch vollkommen unzureichende Fassade ohne Öffnungsflügel (vollklimatisiertes Gebäude) und ohne Sonnenschutz mit zu geringem Glasanteil und zudem in den Brüstungselementen mit Asbest belastet unter Wahrung der Anforderungen des Denkmalschutzes saniert werden? Es begann eine intensive, aber vertrauensvolle und lösungsorientierte Verhandlungsphase mit der Denkmalschutzbehörde.

Über Gutachten wurde belegt, dass die bestehende Fassade nicht sanierungsfähig ist. Wir entwickelten eine neue Fassade, die Materialität, Farbigkeit und Proportionen der Bestandsfassade wieder aufnahm. Der Schlüssel dazu war unser Konzept einer doppelschaligen Fassade. Die vordere Ebene der Fassade nahm die vertikalen schlanken Lisenen, die die Gestalt der Fassade prägen, in einem Raster von 1,875 m wieder auf. Dazwischen konnten wie im Bestand nahezu rahmenlose Verglasungen eingefügt werden. In der zweiten Fassadenebene wurden verdeckt der außenliegende Sonnenschutz und öffnbare Fensterflügel in einem neuen Ausbauraster von 0,9375 m mit allen notwendigen Wandanschlüssen vorgesehen.

In intensiven Gesprächen und nach Untersuchung zahlreicher Varianten erreichten wir, dass die Brüstungsbänder in der Fassade etwas nach unten verschoben werden konnten und das Verhältnis von Brüstung und Verglasung so verändert werden konnte, dass in den Büroflächen der Eindruck einer nahezu raumhohen Verglasung entstand – vielleicht der entscheidende Punkt, um die Mietflächen vergleichbar zu den benachbarten Neubauten platzieren zu können.



DAS NEUE FOYER - DOPPELT SO HOCH

Ein ebenso intensiv diskutierter Punkt war die Öffnung des Foyers im Erdgeschoss des Sockelgebäudes. Im Laufe der letzten Jahrzehnte hatte sich die Straßenkreuzung mit Japan-Center, Taunusturm und Omniturm städtebaulich stark verändert – die einzige Kreuzung mit vier Hochhäusern in Frankfurt. Um das Haus wieder als Bestandteil des lebendigen öffentlichen Raumes zu

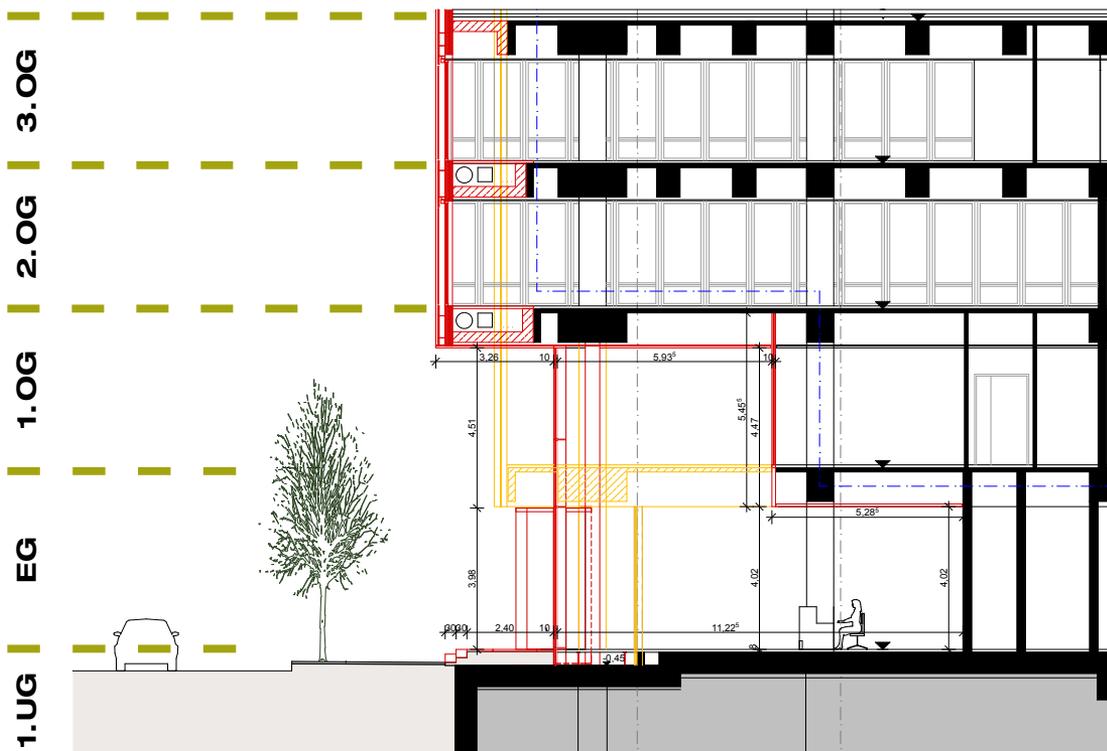
verankern und es zum Projekt Four Frankfurt hin zu öffnen, sollte ein zweigeschossiges offenes Foyer an der Ecke Neue Mainzer Straße/Große Gallusstraße in den Sockelbau eingeschnitten werden. Auch dieser Strukturveränderung stimmte die Denkmalschutzbehörde nach Diskussion unterschiedlicher Varianten zu.



Niedriges, uneinladendes Foyer im Bestand

Neues, zweigeschossiges Foyer, das sich zur Stadt hin öffnet



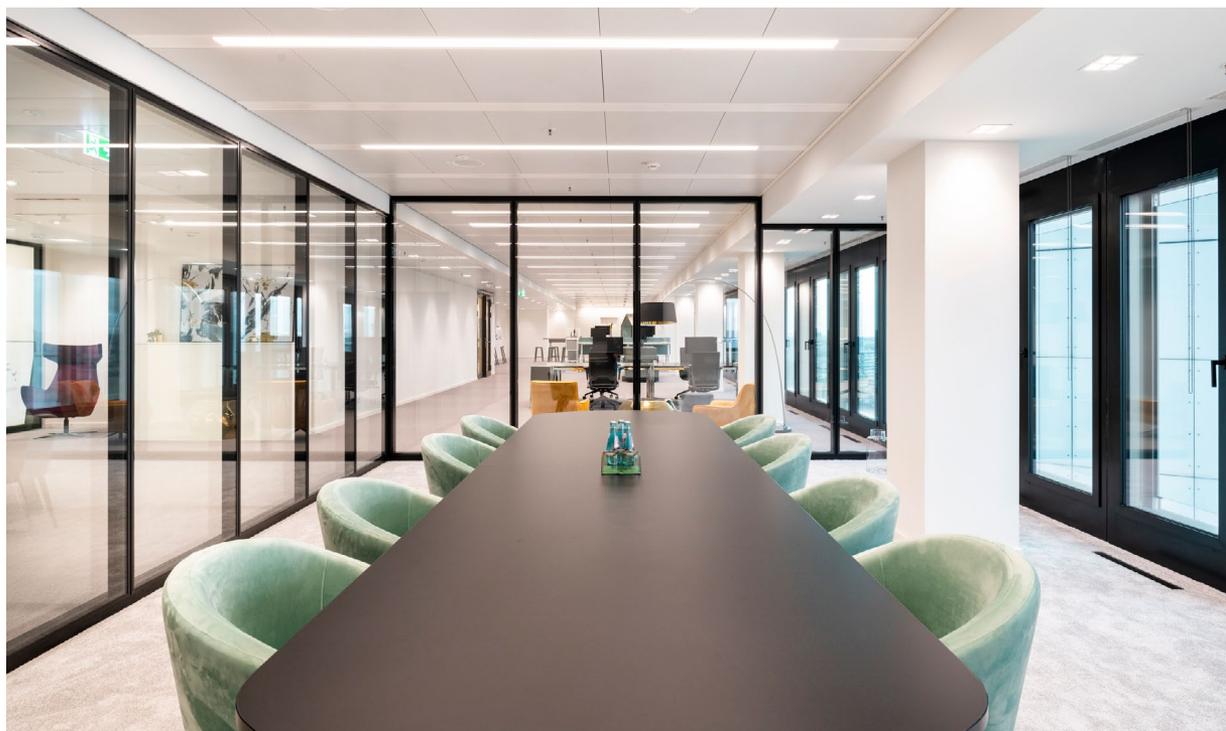


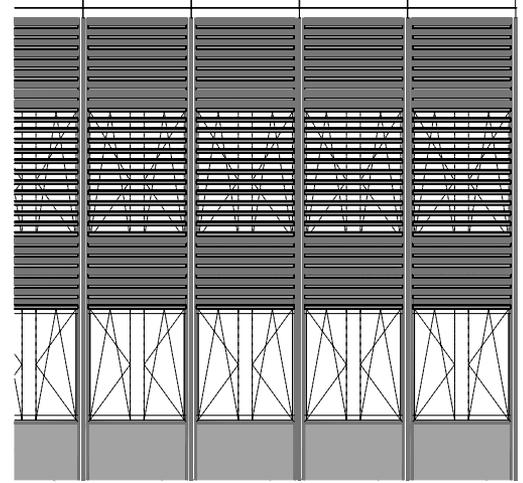
Eine weitere Herausforderung in der Diskussion mit der Denkmalschutzbehörde war die Nutzung der oberen Geschosse des Hochhauses. Von außen ist der Kopf des Hauses geprägt durch die mehrgeschossige Lamellenfassade der ehemaligen Technikflächen. Früh war klar, dass ein modernes Haus-technikkonzept keine Technikflächen im bisherigen Umfang mehr benötigt. Auch hier konnte in mehreren Gesprächsrunden erreicht werden, dass die hochwertigen Flächen im 27. OG jetzt hinter in den Proportionen fein abgestimmten Lamellen von außen kaum wahrnehmbar als Büro- und Konferenzflächen genutzt werden können.



Offene Bürostrukturen

Neue Bürowelten mit nahezu





Der Projekterfolg resultiert aus der engen Zusammenarbeit von Denkmalschutz, Architekten und Eigentümer. Der Denkmalschutz möchte diese Häuser erhalten und wir als Architekten wollen am Ende für und mit unseren Bauherren ein erfolgreiches Produkt schaffen. Und der Ansatz, ein geeignetes Haus in seiner Konsequenz der Idee zu bewahren, ist – wie man sieht – ein erfolgreiches Produkt: Wir sind in der Lage, solche Häuser in einen zweiten sehr nachhaltigen Nutzungszyklus von 50 weiteren Jahren zu überführen.

raumhoher Verglasung

Fassadenmuster mit transparenter Lamellenfassade der ehemaligen Technikgeschosse

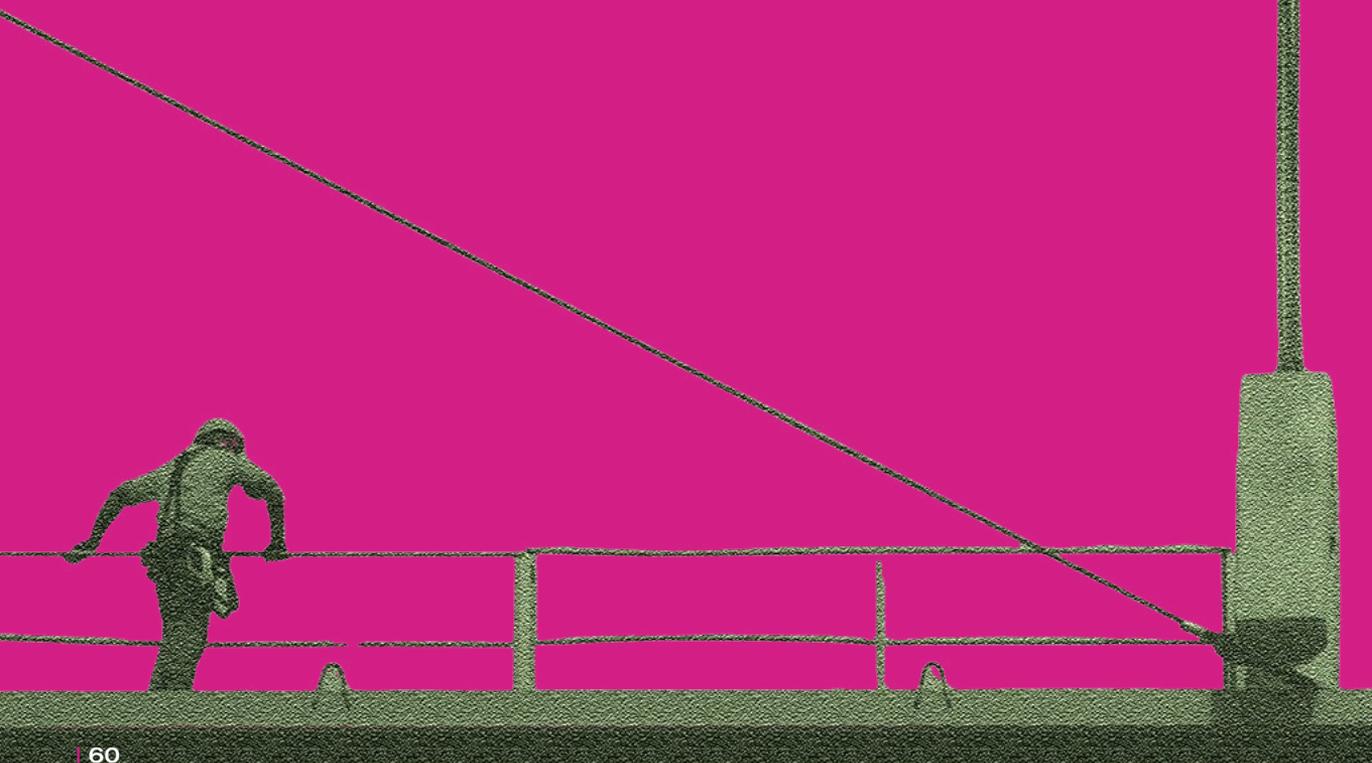


GLOBAL TOWER

ORT	Neue Mainzer Str. 34, Frankfurt am Main
ART	Revitalisierung eines Bürohochhauses
BAUHERR	DIC Asset AG/Global Tower Projekt GmbH & Co. KG
FLÄCHEN	40.250 m ² BGF oi, 6.600 m ² BGF ui
BAUJAHR BESTAND	1972, Architekt: Richard Heil
PLANUNGS- UND BAUZEIT	2016 – 2021
LEISTUNGSPHASEN	LPH 2 – 4, teilweise 5 und 8
ZERTIFIZIERUNG	DGNB-Zertifikat in Platin WiredScore-Platin-Zertifizierung
BESONDERE AUFLAGEN	Denkmalschutzkonforme Fassadenerneuerung



COMPLETE PLUS



Um einen Bestandsbau weiter wirtschaftlich betreiben zu können, sind manchmal Eingriffe in die bauliche Struktur und Kubatur nötig, um die Ausnutzung zu optimieren, Flächen zu erweitern und die Erschließung sowie das Flächenlayout zu verbessern. Durch rechtlich zulässige Aufstockungen oder Anbauten werden Flächenverluste kompensiert. Zugänge und Erschließungen sowie die Tektonik werden hinsichtlich der neuen Anforderungen angepasst. Ziel ist ein komplett neues, gestalterisch wie technisch zeitgemäßes Gebäude, das wieder in allen Belangen marktauglich ist.



FASSADE

INNENAUSBAU

ENERGETISCHE VOLLSANIERUNG

ERNEUERUNG GEBÄUDETECHNIK

BRANDSCHUTZ

+ STRUKTURELLER EINGRIFF

+ ERWEITERUNG

ONETWOONE

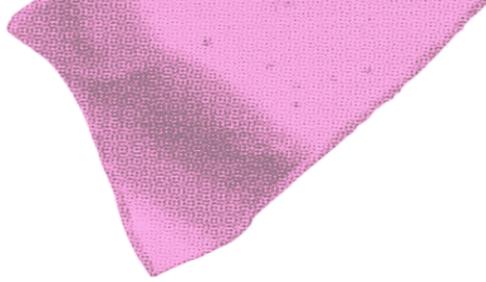
WAS PASSIERT MIT DEN KAUFHÄUSERN IN UNSEREN INNENSTÄDTEN?

Handel im Wandel – alle reden darüber. Unser Projekt ONE TWO ONE in bester Lage der Frankfurter Haupteinkaufsmeile Zeil ist vielleicht eines der besten Beispiele, wie eine mögliche Antwort aussehen kann.

1999 bis 2001 ursprünglich als Neubau eines Kaufhauses für den Nutzer Marks & Spencer errichtet, hat auch dieses Haus schnell eine Transformation in ein Multi-Retail-Use mit Esprit als Hauptmieter und Saturn und Depot als weiteren

Nutzern durchlaufen und musste schon mehrfach seine Flexibilität unter Beweis stellen. Nach über 20 Jahren hat sich die Welt des Einzelhandels aber auch in den besten und höchstfrequentierten Innenstadtlagen vollständig geändert – eine mehrgeschossige Handelsfläche entspricht selbst hier nicht mehr der Nachfrage der Nutzer. Nach Auszug von Saturn und Depot und der Insolvenz des Hauptmieters Esprit stellte sich die Frage des Umgangs mit der vorhandenen Bausubstanz.





Der Eigentümer führte zusammen mit Hines Development ein eingeladenes Wettbewerbsverfahren durch, dass wir mit einer konsequent bestandsbezogenen Lösung gegen eine renommierte Konkurrenz für uns entscheiden konnten.

Hines spricht hierbei nicht von einem „Refurbishment“, sondern von einem „ReDevelopment“. Warum? Bei diesem Projekt wird eine völlig neue Gebäudenutzung in die bestehende Struktur einer

Spezialimmobilie – ein mehrgeschossiges Kaufhaus – „hineinentwickelt“.

Diese Aufgabe stellt alle Beteiligten vor besondere Herausforderungen. Da die oberen Geschosse des Kaufhauses nicht mehr für eine Handelsnutzung vom Markt nachgefragt werden, stand von Anfang an fest, dass zumindest ab dem 2. OG künftig eine Nutzung als Büro erfolgen soll.



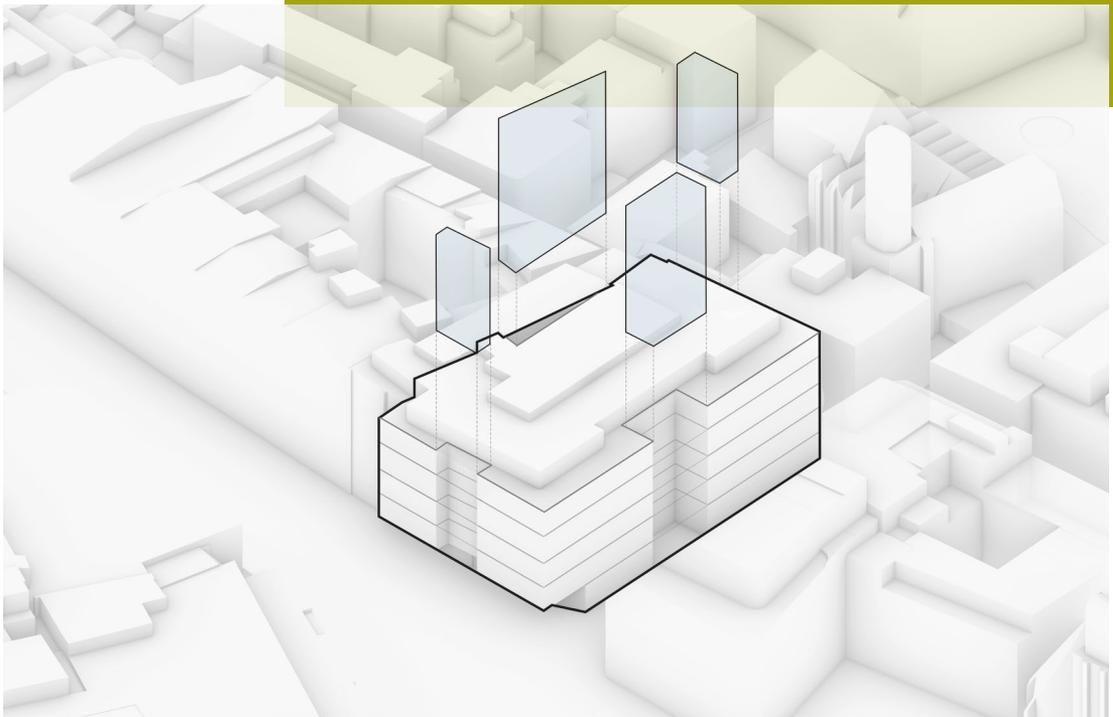
Wie stellt man eine ausreichende Belichtung für eine Büronutzung dar?

Wie entwickelt man eine getrennte Erschließung der Büroflächen, ohne die Handelsflächen zu stark einzuschränken?

Wie vereint man die Anforderungen der Entfluchtung von Handels- und Büroflächen und bleibt trotzdem effizient in Bezug auf die Flächeneffektivität?



Dies sind nur einige wenige Fragestellungen, die für die Neukonzeption des Hauses – oder das „ReDevelopment“ – entscheidend waren.



Wir haben uns mit unserem Wettbewerbskonzept anders als andere Kollegen konsequent **für eine Weiterverwendung der bestehenden Gebäudestruktur** entschieden. Lediglich das oberste Verwaltungs- und Technikgeschoss wird abgebrochen und durch ein neues Staffelgeschoss in Holzhybridbauweise mit darüberliegender Dachterrasse mit Technikflächen und Solardach ersetzt.

Die hohen Handelsgeschosse erlauben lichte Raumhöhen in den künftigen loftartigen Büroflächen von über 3,40 Metern. Es entstehen offene Grundrisse, die alle modernen Bürokonzepte umsetzen lassen. Die vorhandenen Fluchtwege der Handelsflächen werden weiter genutzt und lediglich durch eine von der Liebfrauenstraße aus

erschlossene neue Aufzugsgruppe ergänzt. Diese sehr **bestandsbezogene Konzeption** ermöglicht zusammen mit der Holzhybridbauweise der Neubauteile ein „Nearly Zero Carbon“-Gebäude schon in der Errichtung – eines der maßgeblichen Ziele unseres Bauherrn.

Ein notwendiger **struktureller Eingriff** in das Gebäude ist ein an der östlichen Brandwand zwischen beiden Treppenträumen angeordneter neuer Lichthof ab dem 2. OG zur Belichtung der Büroflächen. Entlang der drei Straßenseiten werden die Büroflächen durch Wintergärten bzw. Loggien mit attraktiven Außenflächen in nahezu jeder Mieteinheit ergänzt. Drei mögliche Mietbereiche je Geschoss stellen eine maximale Flexibilität in der Vermietung sicher.







Das 1. OG ist als „Hybridgeschoss“ konzipiert, d.h. hier wird künftig sowohl eine Handels- als auch eine Büronutzung möglich sein, um auch auf künftige weitere Veränderungen der „Einzelhandelswelt“ reagieren zu können.

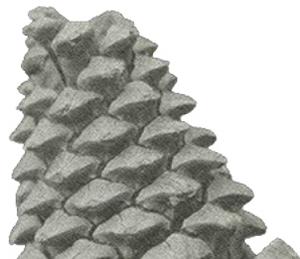
Das 1. UG wird von einer Handelsfläche im Bestand in eine Tiefgarage und einen BikeHub für Fahrräder mit angeschlossenen Duschen und Umkleiden umgenutzt werden.

Ab dem 2. OG entstehen außergewöhnliche Büroflächen – loftartige lichte Raumhöhen, flexibel teilbare und für modernste, offene Arbeitskonzepte geeignete Flächen, begrünte und öffnbare Wintergärten in fast jeder Mieteinheit.

Dazu über dem Staffelgeschoss eine gemeinschaftliche Dachterrasse als Outdoor-Co-Working-Fläche mit beeindruckendem Blick auf die Skyline von Frankfurt. Und all das in bester urbaner Innenstadtlage mitten im Leben.

Die technische Ausstattung wird allen Komfortansprüchen gerecht und gleichzeitig in Sachen Nachhaltigkeit Maßstäbe setzen. Das Gebäude wird als „Nurstromgebäude“ ausschließlich mit Ökostrom betrieben und nach höchsten Standards zertifiziert.

Das „Nearly Zero Carbon“-Konzept soll auch von außen in diesem Haus ablesbar sein – so werden beispielsweise Holzfenster verwendet und auch die Fassade des neuen Staffelgeschosses einschließlich der Pergola wird mit Holz bekleidet.



ONETWO ONE GIBT MÖGLICHE ANTWORTEN AUF VIELE THEMEN, DIE GEGENWÄRTIG DISKUTIERT WERDEN:

Was passiert mit unseren Innenstädten durch die nicht mehr aufzuhaltenden Veränderungen im Handel?

Wie können wir auch mit besonderen bestehenden baulichen Strukturen umgehen und sie nachhaltig einem zweiten Lebenszyklus ressourcenschonend zuführen?

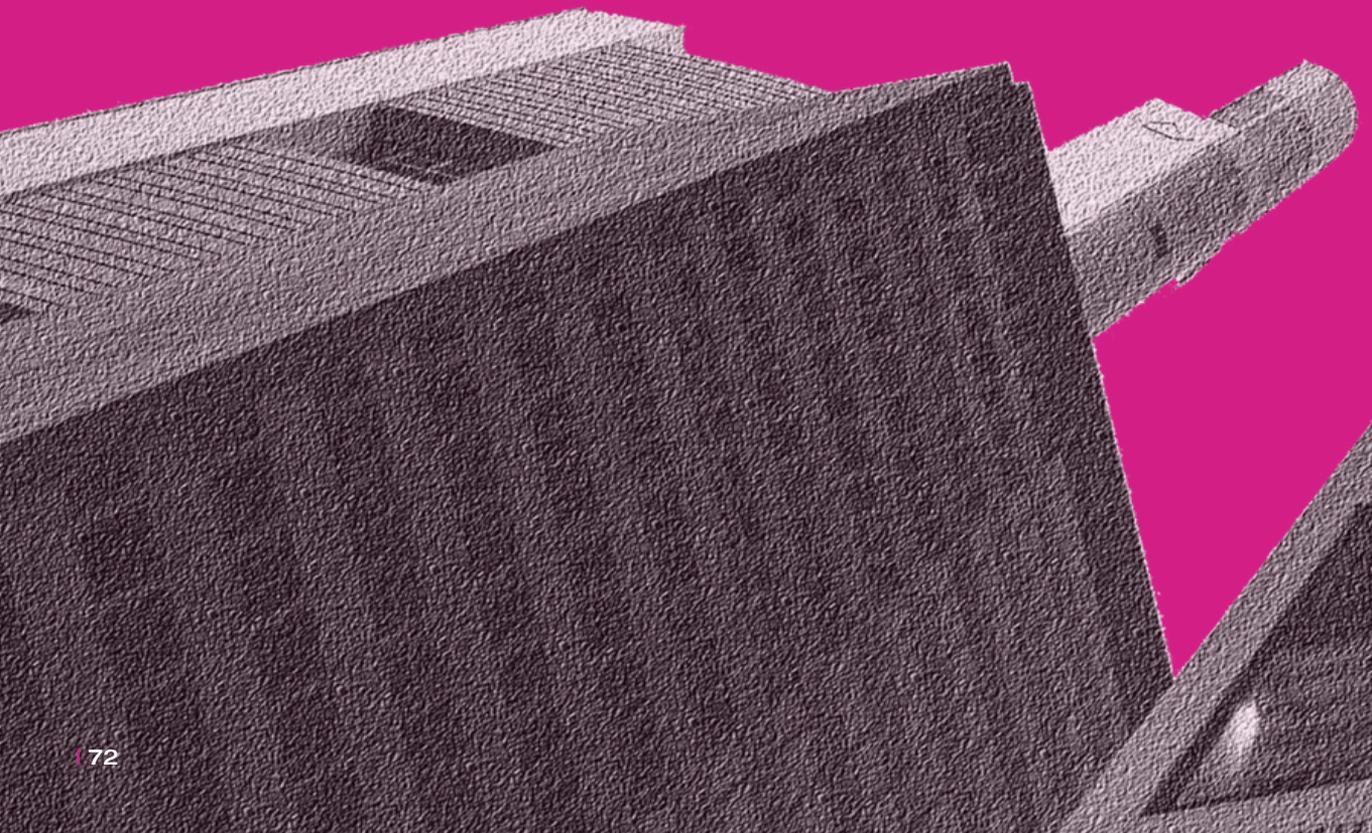
Wie können und sollen die Büroflächen für die Arbeitswelten der Zukunft aussehen?



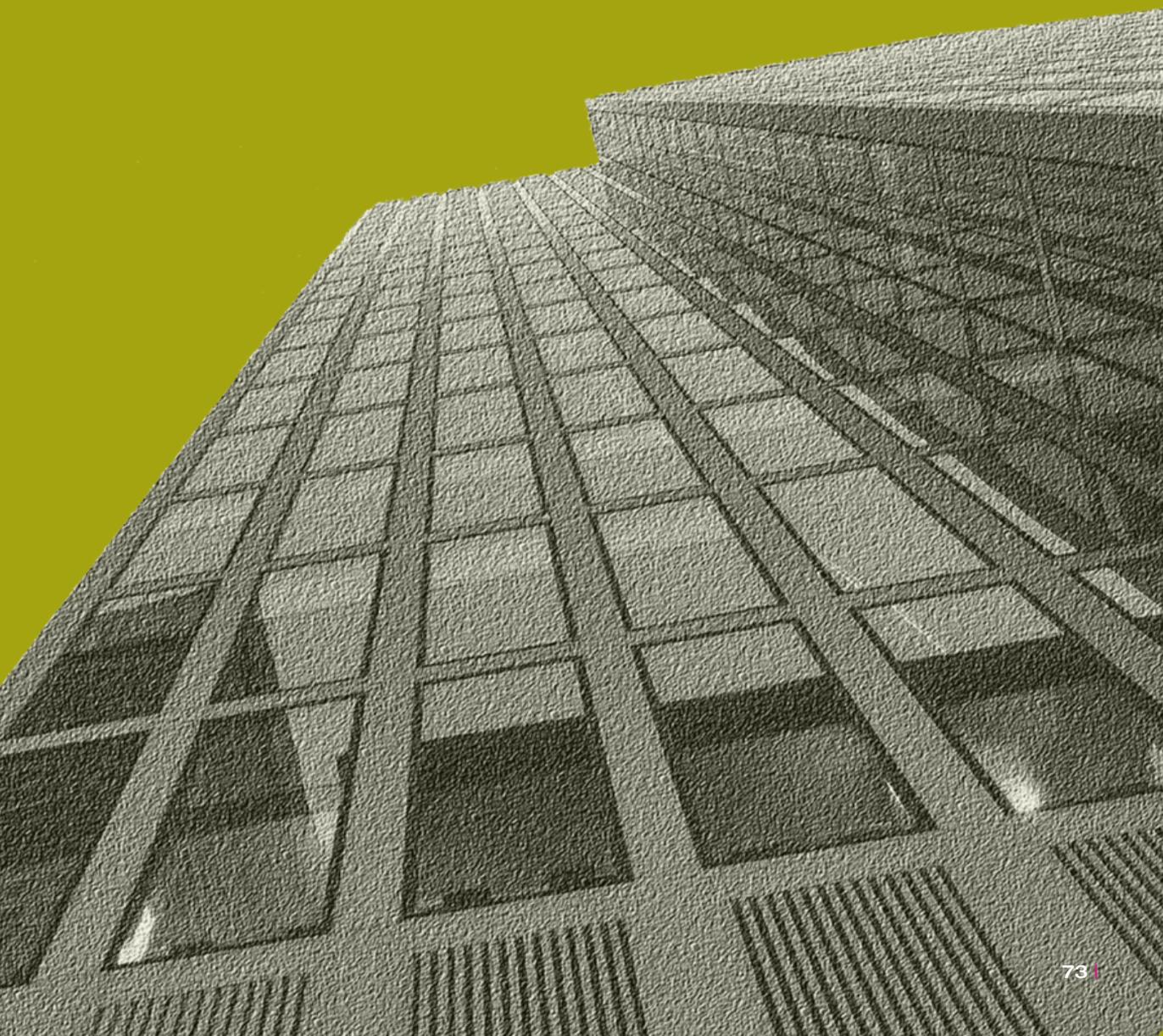
ORT	Frankfurt am Main
ART	Revitalisierung eines Einzelhandelshauses
BAUHERR	Hines Immobilien GmbH
FLÄCHEN	8.500 m ² BGF oi, 2.000 m ² BGF ui
KATEGORIE	Büro, Handel und Gewerbe
WETTBEWERB	12/2022, 1. Preis
BAUJAHR BESTAND	2002
PLANUNGS- UND BAUZEIT	seit 2022
LEISTUNGSPHASEN	LP 1 – 8 (künstlerische Oberleitung)



REVITALISIERUNGS REFERENZEN



Wir wickeln heute mehr als die Hälfte unserer Planungsaufgaben im Bereich der Revitalisierung ab – viele davon auch aus gewonnenen Wettbewerbsverfahren. Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen die von uns bearbeiteten Projekte kurz und übersichtlich darstellen.



CECILIENALLEE



ART

Revitalisierung eines ehemaligen Konsulats

ORT

Düsseldorf

BAUHERR

Deutsche Bestattungsvorsorge Treuhand AG

FLÄCHEN

2.100 m² BGF oi, 510 m² BGF ui

ZEITRAHMEN

2014 – 2017 (meyerschmitzmorkramer)

BAUJAHR

1953, Architekt: Skidmore, Owings & Merrill

LEISTUNGSPHASEN

1 – 5, teilweise 8 (KOL)

AUSZEICHNUNGEN

German Design Award 2019, ICONIC AWARDS 2018

BESONDERE AUFLAGE

Denkmalschutz

UMFANG

- Detailgetreue Nachbildung der denkmalgeschützten Originalfassade
- Erhaltung der filigranen Fassadenstruktur trotz Erfüllen zeitgemäßer energetischer Standards
- Wiederherstellung des ursprünglichen Entrées

H43



ART Revitalisierung eines Bürogebäudes

ORT Frankfurt am Main

BAUHERR Catalyst Capital

FLÄCHEN 41.000 m² BGF oi, 27.000 m² BGF ui

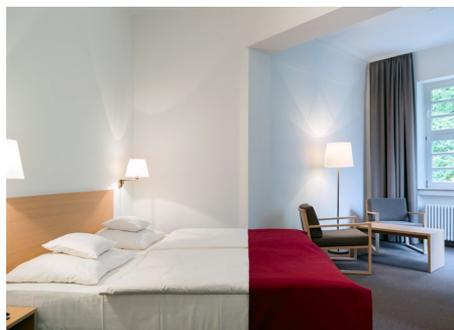
ZEITRAHMEN seit 2023

LEISTUNGSPHASEN 2 – 4

UMFANG

- Umwandlung eines Bürohauses in ein Multiuse-Gebäude
- Schaffung einer neuen Erschließung
- Öffentliche Nutzung im Erdgeschoss

KARDINAL SCHULTE HAUS



ART	Revitalisierung eines denkmalgeschützten Tagungshotels
ORT	Bergisch-Gladbach
BAUHERR	Erzbistum Köln
FLÄCHEN	15.600 m ² BGF oi, 3.900 m ² BGF ui
ZEITRAHMEN	2012 – 2015 (meyerschmitzmorkramer)
BAUJAHR	1929, Architekt: Bernhard Rotterdam
LEISTUNGSPHASEN	1 – 8
BESONDERE AUFLAGE	Denkmalschutz

UMFANG

- Neue Struktur und Veränderung der Grundrissorganisation
- Neues Gestaltungs- und Raumkonzept
- Trennung der Bereiche Hotel, Tagung und Konferenz
- Öffnung der Aufenthaltsbereiche und des Empfangsbereiches
- Technische und energetische Modernisierung (Schallschutz, Lüftung, Beleuchtung, Brandschutz)

TBZ – TAUNUS BÜRO ZENTRUM



ART	Revitalisierung und Mieterausbau eines Bürohauses
ORT	Sulzbach
BAUHERR	PR Projekt Sulzbach GmbH & Co. KG
FLÄCHEN	10.900 m ²
ZEITRAHMEN	2018 – 2021
LEISTUNGSPHASEN	1 – 8

UMFANG

- Neues Innenraumkonzept mit neuem Eingangsbereich
- Neues Brandschutzkonzept und neue Haustechnik
- Integration neuer Polizeiwache mit Sonder- und Nebenflächen

WISAG HAUPTVERWALTUNG



ART

Revitalisierung und Umbau eines Bürohochhauses mit Rechenzentrum, Kantine und Parkhaus

ORT

Frankfurt am Main

BAUHERR

Friede, Freude, Eierkuchen GmbH & Co. KG

FLÄCHEN

17.632 m² BGF ges.

ZEITRAHMEN

2011 – 2014

LEISTUNGSPHASEN

1 – 8

ZERTIFIZIERUNG

BREEAM Exzellent

UMFANG

- Neuer Innenausbau
- Neuer großzügiger Eingangsbereich
- Neue Konferenz- und Gastronomieflächen

BUSINESS CAMPUS „MY CAMPUS“



ART

Revitalisierung eines Bürohauses mit Gewerbeeinheiten und Neubau eines Parkhauses

ORT

Taufkirchen

BAUHERR

OFB Projektentwicklung GmbH

FLÄCHEN

34.858 m²

ZEITRAHMEN

2022 – 2024

BAUJAHR

1965 – 1975

LEISTUNGSPHASEN

1 – 4

UMFANG

- Zwei Häuser werden zu einem multifunktionalen und nachhaltigen Mietbüro- und Forschungsgebäude für Spin-offs und Start-ups der Luftfahrt- und Raumfahrtbranchen entwickelt.
- Energetische Ertüchtigung
- Öffnungen in einen begrünten, gemeinschaftlichen Innenhof
- Neue Fassade, neuer Innenausbau, neue Eingangsbereiche

LIGHT TOWER



ART	Revitalisierung eines Bürohochhauses
ORT	Frankfurt am Main
BAUHERR	Deka Investmentbank
FLÄCHEN	10.000 m ² BGF
ZEITRAHMEN	2000 – 2004
BAUJAHR	1966
LEISTUNGSPHASEN	1 – 5

UMFANG

- Baurechtlicher Erhalt der Flächen durch Beibehaltung der Kubatur
- Neue Fassade
- Neues haustechnisches Konzept mit dezentralen Lüftungsgeräten

MERGENTHALERALLEE 38-40



ART Revitalisierung und Erweiterung eines Bürohauses

ORT Eschborn

BAUHERR WÖHR + BAUER Projekt MA3840 GmbH

FLÄCHEN 12.720 m² BGF

ZEITRAHMEN 2020 – 2024

BAUJAHR 1988

LEISTUNGSPHASEN 1 – 8

UMFANG

- Neue Fassade
- Bauliche Ergänzung zur Optimierung der Bestandsstruktur

PRISMA



ART	Revitalisierung eines Bürohauses
ORT	Frankfurt am Main
BAUHERR	Patron Astra S.à.r.l und Sonar Real Estate
FLÄCHEN	48.800 m ² BGF oi, 14.000 m ² BGF ui
ZEITRAHMEN	2022 – 2024
BAUJAHR	1998, Architekt: Auer + Weber + Assoziierte
LEISTUNGSPHASEN	1 – 5

UMFANG

- Umstrukturierung des Hauses in Multitentant-Nutzung
- Neue Haustechnik inklusive neuem Klimakonzept
- Neuer Büroausbau
- Umbau des Atriums (Ergänzung von Nutzungen wie z. B. Fitness)

BIENENKORBHAUS



© RFR Management GmbH

ART	Revitalisierung eines Büro-, Geschäfts- und Wohnhochhauses
ORT	Frankfurt am Main
BAUHERR	Objekt Zeil 65 GmbH
FLÄCHEN	8.000 m ² BGF oi
ZEITRAHMEN	2017 – 2023
BAUJAHR	1954, Architekt: Johannes Krahn
LEISTUNGSPHASEN	1 – 4, teilweise 6
BESONDERE AUFLAGE	Denkmalschutz

UMFANG

- Neuer Innenausbau
- Neue Fassade
- Neuer großzügiger Eingangsbereich
- Erhalt der filigranen Fassadenstruktur, der Materialität und Farbigkeit in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden

BOCKENHEIMER LANDSTRASSE 73-77



ART	Revitalisierung eines Büro- und Verwaltungshauses
ORT	Frankfurt am Main
BAUHERR	CCB – China Construction Bank Niederlassung Frankfurt
FLÄCHEN	6.803 m ² BGF oi, 2.193 m ² BGF ui
ZEITRAHMEN	2014 – 2017
LEISTUNGSPHASEN	1 – 5

UMFANG

- Umstrukturierung des Hauses in Multitentant-Nutzung
- Neue Fassade
- Neuer Innenausbau
- Neue Eingangsbereiche

GOETHEPLATZ 2



ART

Revitalisierung eines Büro- und Geschäftshauses für eine Multi-Tenant-Nutzung

ORT

Frankfurt am Main

BAUHERR

Goetheplatz 2 Projektgesellschaft mbH

FLÄCHEN

1.480 m² BGF oi, 280 m² BGF ui

ZEITRAHMEN

2008 – 2009

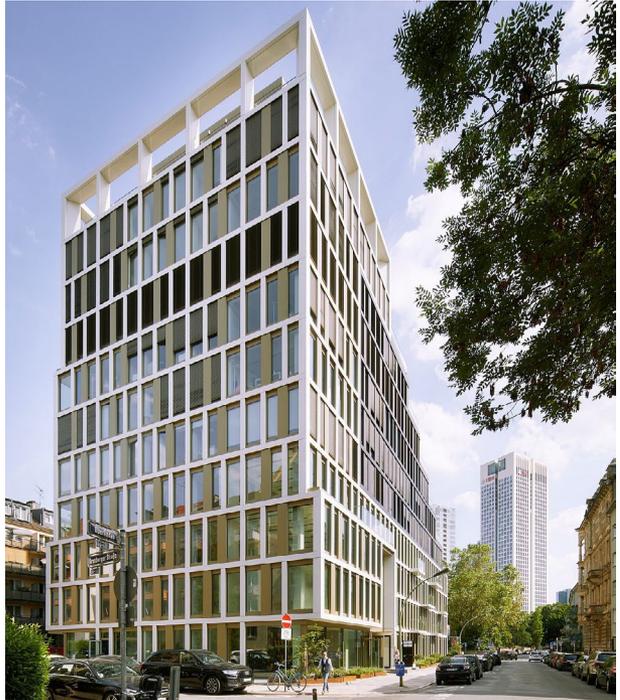
LEISTUNGSPHASEN

1 – 7

UMFANG

- Neue Fassade
- Strukturelle Neuordnung der Erschließung

MORROW



ART	Revitalisierung eines Bürohochhauses
ORT	Frankfurt am Main
BAUHERR	Projektentwicklung Oberlindau GmbH, Joint Venture aus Red Square GmbH & Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG
FLÄCHEN	8.500 m ² BGF oi, 2.000 m ² BGF ui
ZEITRAHMEN	2017 – 2020
LEISTUNGSPHASEN	1 – 4, 8 (KOL)
ZERTIFIZIERUNG	DGNB-Zertifikat in Platin und Auszeichnung Diamant

UMFANG

- Neue Fassade
- Umstrukturierung der vertikalen Erschließung
- Neues Brandschutzkonzept
- Überführung in dritten Lebenszyklus durch zweite Revitalisierung

NEUER WALL 69



ART

Revitalisierung eines Büro- und Geschäftshauses
mit hochwertigem Innenausbau

ORT

Hamburg

BAUHERR

MOMENI Immobilien Holding GmbH

FLÄCHEN

4.000 m² BGF oi, 600 m² BGF ui

ZEITRAHMEN

2014 – 2015 (meyerschmitzmorkramer)

LEISTUNGSPHASEN

1 – 5, teilweise 8 (KOL)

UMFANG

- Aufstockung und Ausbau mit flexibler Funktionalität
- Hochwertiger Innenausbau
- Neuer Eingangsbereich

X-SITE SEESTERN



ART	Revitalisierung eines Bürohochhauses
ORT	Düsseldorf
BAUHERR	Archon Group Deutschland GmbH
FLÄCHEN	9.271 m ² BGF oi, 1.160 m ² BGF ui
ZEITRAHMEN	2004 – 2006 (meyerschmitzmorkramer)
LEISTUNGSPHASEN	1 – 6, teilweise 8 (KOL)

UMFANG

- Neues Brandschutzkonzept und Entfall umlaufender Fluchtbalkone
- Neue innere Struktur
- Neue Fassade
- Neuer Innenausbau

ABTEI MICHAELSBERG



ART

Umbau und Sanierung einer denkmalgeschützten Abtei mit Neubau eines Tagungshauses

ORT

Siegburg

BAUHERR

Erzbistum Köln

FLÄCHEN

18.000 m² BGF oi, 7.000 m² BGF ui

ZEITRAHMEN

2013 – 2017 (meyerschmitzmorkramer)

LEISTUNGSPHASEN

1 – 8

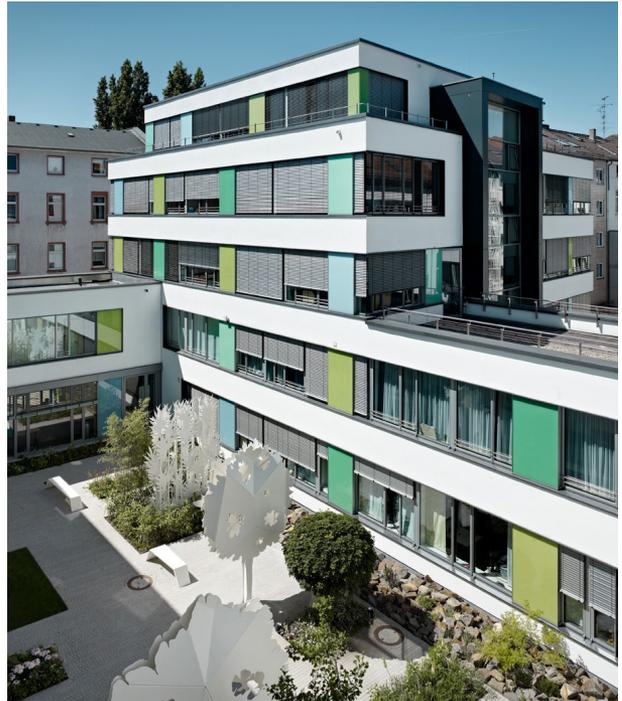
AUSZEICHNUNGEN

A+ Awards 2020, IDA Design Awards Bronze 2019, Architecture MasterPrize™ 2018, MIPIM Award 2018, German Design Award 2018, ICONIC AWARDS 2017

UMFANG

- Umwandlung der Abtei in ein zeitgemäßes Hotelinterior
- Neubau des Forums auf dem ehemaligen Parkplatz mit Glaspavillon auf dem Dach
- Entwicklung eines übergeordneten Farb- und Materialkonzepts

CLEMENTINE KINDERHOSPITAL



ART

Revitalisierung und Erweiterung eines Krankenhauses

ORT

Frankfurt am Main

BAUHERR

Grundstücksgesellschaft GbR (Bauabschnitt 1) und
Clementine Kinderhospital Dr. Christ'sche Stiftung (Bauabschnitt 2)

FLÄCHEN

3.714 m² BGF Neubau, 5.310 m² BGF Bestand

ZEITRAHMEN

2003 – 2010

LEISTUNGSPHASEN

1 – 8

UMFANG

- Komplettumbau eines Krankenhauses zu einem modernen medizinischen Versorgungszentrum im laufenden Betrieb in mehreren Bauabschnitten
- Neustrukturierung der Erschließung des gesamten Krankenhauskomplexes

FACHMARKTZENTRUM FULDA



ART	Revitalisierung einer Industrieanlage zum Fachmarktzentrum
ORT	Fulda
BAUHERR	OFB Projektentwicklung
FLÄCHEN	23.700 m ² BGF oi, 1.000 m ² BGF ui
ZEITRAHMEN	2006 – 2011
LEISTUNGSPHASEN	1 – 8
BESONDERE AUFLAGE	Denkmalschutz



UMFANG

- Konversion in zentraler innerstädtischer Lage unter Auflagen des Industriedenkmalschutzes

FÜRSTENHOF



ART	Revitalisierung eines denkmalgeschützten Büro- & Geschäftshauses
ORT	Frankfurt am Main
BAUHERR	MOMENI Development GmbH
FLÄCHEN	19.500 m ² BGF oi, 14.100 m ² BGF ui
ZEITRAHMEN	seit 2022
BAUJAHR	1902 als Palasthotel, mehrmals Umbau und Umnutzung (Bürohaus)
LEISTUNGSPHASEN	1 – 4, teilweise 5 + 8
BESONDERE AUFLAGE	Denkmalschutz

UMFANG

- Implementierung einer Multitenant-Nutzung
- Komplette Erneuerung der Haustechnik
- Energetische Sanierung der denkmalgeschützten historischen Fassade
- Erweiterte Büronutzung im 1. UG mit ergänzenden Büronutzungen
- Wiederbelebung des Sockels mit gastronomischen Einrichtungen
- Neue Dachkonstruktion unter Wahrung der äußeren Form
- Aktivierung der Dachfläche durch einen Dachpavillon

HAMMERWERK



ART	Sanierung und Umbau ehemaliger Lagergebäude und einer denkmalgeschützten Villa in ein Büroensemble + Neubau eines Parkhauses
ORT	Stuttgart
BAUHERR	aurelis 13. Objektbesitz Stuttgart Augsburg Straße GmbH
FLÄCHEN	13.400 m ² BGF oi, 2.000 m ² BGF ui (zzgl. Villa)
ZEITRAHMEN	2015 – 2022 (meyerschmitzmorkramer)
LEISTUNGSPHASEN	1 – 7
BESONDERE AUFLAGE	Denkmalschutz
ZERTIFIZIERUNG	LEED Gold



UMFANG

- Belichtung der tiefen Gewerbeflächen durch Einschnitte
- Erstellung eines zweigeschossigen Eingangsbereichs
- Schaffung loftartiger Büroflächen

MIDSTAD FRANKFURT



ART	Revitalisierung und Erweiterung eines Geschäftshauses
ORT	Frankfurt am Main
BAUHERR	James Cloppenburg Real Estate Holding KG
FLÄCHEN	BGF ges. 33.704 m ²
ZEITRAHMEN	seit 2022
LEISTUNGSPHASEN	1 – 8



UMFANG

- Transformation eines mehrgeschossigen Kaufhauses und Erweiterung in ein Multiuse-Gebäude mit Büroflächen und ergänzenden öffentlichen Nutzungen
- Neue Fassade
- Neue Haustechnik
- Neuer Brandschutz

TREPTOWERS



ART	Revitalisierung eines Bürohauses
ORT	Berlin
BAUHERR	Officefirst Real Estate GmbH
FLÄCHEN	140.000 m ²
ZEITRAHMEN	2016 (meyerschmitzmorkramer)
LEISTUNGSPHASEN	1 – 4



UMFANG

- Umnutzung einer ehemaligen Konzernzentrale in ein Multi-Tenant-Gebäude
- Ergänzung von Nutzungen (Gastronomie, Conferencing, Eventfläche, Co-Working)
- Schaffung eines urbanen Raums zur Spree
- Öffnung der zuvor geschlossenen, schachtartigen Höfe zu vernetzten Räumen

VOLKSBANK BÖRSENSTRASSE 7-11



ART	Revitalisierung und Erweiterung eines Büro- und Geschäftshauses
ORT	Frankfurt am Main
BAUHERR	Frankfurter Volksbank
FLÄCHEN	25.950 m ² BGF oi, 8.000 m ² BGF ui
ZEITRAHMEN	2003 – 2009
LEISTUNGSPHASEN	1 – 8

UMFANG

- Sanierung und Neubau in Bauabschnitten
- Entwicklung einer hofseitigen Nutzung durch Läden und Restaurants
- Bauliche Eingriffe in die Substanz im Zugangsbereich und in den Handelsflächen

10TRAL



ART	Revitalisierung eines Büro- und Geschäftshauses
ORT	Frankfurt am Main
BAUHERR	OFB Projektentwicklung GmbH
FLÄCHEN	5.631 m ² BGF oi
ZEITRAHMEN	2018 – 2023
LEISTUNGSPHASEN	1 – 5
ZERTIFIZIERUNG	LEED Gold

UMFANG

- Revitalisierung in bester Innenstadtlage
- Neue innere Strukturen und bauliche Ergänzungen
- Schaffung eines Lichthofs
- Erhalt der Ladeneinheit im Erdgeschoss



KONTAKT

holger meyer GmbH

Eschersheimer Landstraße 50-54

60322 Frankfurt am Main

T +49 69 264 94 87 - 00

f@hma.archi

Kaiser-Ludwig-Platz 5

80336 München

T +49 89 548 84 28 - 0

m@hma.archi

Prisaca Dornei Nr. 4F

RO - Bukarest 032723

T +40 752 29 96 34

bu@hma.archi



Fotografen: HGEsch, Claus Graubner, Chris Kister, Henning Kreft, Ben Kuhlmann, Stefan Schilling, Sonar Real Estate, Eibe Sönnecken, Axel Stephan, Jean-Luc Valentin, Simon Wegener, Studio MH, WISAG, Archiv holger meyer architektur. Fotos von Unsplash.com: Erol Ahmed (98), All Bong (3), Michele Bitetto (36), Lucrezia Carnelos (32), Eduardo Casajus Gorostiaga (51), Jenny Chambers (40), David Clode (8, 99), Jeroen Den Otter (22), Paul Fiedler (69), Ashkan Forouzani (18, 46), Jack Gisel (13), Matt Hardy (7), Naraa In Ub (4), Ian Keefe (11), Rodion Kutsaiev (32), Chris Liverani (10), Fausto Marques (15), Dominique Muller (72), Flavio Santos (60), Nadine Shaabana (65), Kelly Sikkema (43), Alex Shutin (11), Gerrie van der Walt (68)



Umweltfreundlich und klimaneutral gedruckt auf 100% Recycling-Papier mit FSC®-Zertifikat, EU Ecolabel und Umweltzeichen „Blauer Engel“ (Inhalt) sowie ökologischem, kompostierbarem Bio Cycle Graspapier aus 50% Grünschnitt von oberbayerischen Wiesen mit ECO-Zertifikat und FSC®-zertifizierten Frischfasern unter Zugabe von natürlichem Chlorophyll (Umschlag).

