

## Wohnungsbau individuell, vielfältig, experimentell



DBZ Heftpatre **Carsten Venus von blauraum architekten** „Chancen im Wohnungsbau“ +++ Stadt-Aktivhaus, **HHS Architekten + Planer** +++ Wohnanlage Grimmstraße, **ksw architekten** +++ DennewitzEins, **ARGE D1 GbR** +++ **Anforderungen an Estriche** +++ **Büro Spezial** +++ Das Bauen verbieten? +++ Paul Schneider (von) Esleben

# Größer und effizienter Sanierung SOLO WEST, Frankfurt a. M.

Vitrinen, opulent gefüllt mit dschungelartigen Kunststoffpflanzen und Zitaten aus Beatles-Songs, sind in das Büro von Phoenix Real Estate im SOLO WEST eingestellt



Der Eingangsbereich von Egon Zehnder International, einer international agierenden Personalberatungsagentur: Hier ist Diskretion gefragt – so gibt es für Gespräche, die parallel laufen, auch getrennte Wartebereiche ohne Sichtbezug



Der Empfang bei Phoenix Real Estate: Die weiße Möblierung kontrastiert mit den dunklen Deckenlamellen des Flurbereichs und den mit Kunstleder gepolsterten Schranktüren, die akustisch wirksam sind

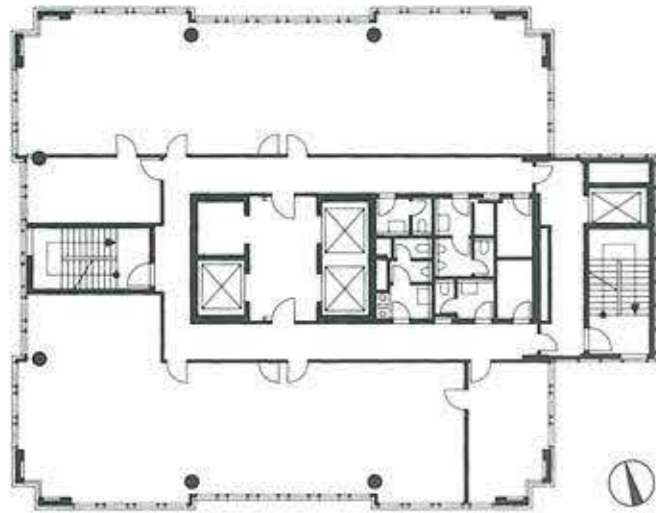
Der zehngeschossige Bürobau eröffnete Anfang der 1990er-Jahre als sogenanntes „Lahmeyer-Haus“. Wie viele Gebäude aus jener Zeit war es aufgrund der gestiegenen Ansprüche der Mieter und dem übersättigten Angebot auf dem Frankfurter Immobilienmarkt im Wettbewerb um die Büroflächenvermarktung nicht mehr konkurrenzfähig. Das Gebäude stand mehrere Jahre leer, bevor sich der Projektentwickler Phoenix Real Estate aufgrund der attraktiven Lage im Frankfurter Westend zu einer vollständigen Entkernung mit anschließender Revitalisierung entschloss.

Da Phoenix im Gebäude selbst Flächen für seine Frankfurter Dependence anmietet, war der eigene Anspruch, „das beste Haus im jeweiligen Marktsegment zu bauen“, die Vorgabe. Was schon mal dazu führte, dass der gesamte Umbau eine LEED-Gold-Zertifizierung für Nachhaltiges Bauen erhalten hat. Um den zeitgemäßen und zukunftsfähigen Anforderungen an eine moderne Büronutzung zu entsprechen, wurden das Architekturbüro Jo.Franzke Architekten und die Innenarchitekten der ippolito fleitz group mit der Planung beauftragt.

So wurde die Nutzfläche in dem Gebäude um 700 m<sup>2</sup> erhöht, obwohl das Gebäudevolumen in den Grundzügen erhalten blieb. Erreicht wurde das durch den Abbruch des westlichen Treppenhauses. Die verbleibende, östliche Treppe wurde als Sicherheitstreppenraum ertüchtigt. Hierfür wurde in den Büroetagen vor den vorhandenen Schleusen ein notwendiger Flur angeordnet, um die Nutzungsbereiche zu erschließen. Der Sicherheitstreppenraum wurde bis ins 10. Obergeschoss verlängert. Zudem wurden die Rücksprünge im Bestandsgebäude zu einer einfachen und klaren rechteckigen Form geschlossen. Die Grundrisse sind im Ausbauraster von 1,35 m organisiert, so dass grundsätzlich eine effektive Aufteilung der Etagen in Einzel- und Mehrpersonnbüros möglich ist. Ippolito fleitz plant die Gestaltung der zentralen Lobby und der Erschließungs- und Versorgungskerne aller Etagen sowie die Innenarchitektur zweier Mieterflächen.

#### Lobby

Die hochwertige Lobby ist die gemeinsame Visitenkarte der verschiedenen Mieter. Sie differenziert sich deutlich von der in Frankfurt dominierenden Lobbyarchitektur. Der kompakte, zweigeschossige Raum wird durch eine Wandbekleidung aus vertikalen Lamellen in seiner Wirkung überhöht. Die Lamellen verspringen unregelmäßig und geben so der Wandfläche einen dynamischen Verlauf. Unsichtbare Absorberflächen in den Zwischenräumen sorgen für eine unerwartet warme Akustik. Als Decke ist ein polygonal gefaltetes Element



Grundriss Bestand, M 1:333 1/3



Grundriss nach Sanierung, M 1:333 1/3

- 1 vermietete Fläche
- 2 Vorraum Aufzüge
- 3 Konferenz
- 4 Rezeption
- 5 Teeküche
- 6 Büro
- 7 WC
- 8 Lager
- 9 Fluchtweg
- 10 Schauvitrine

Die Lobby: Lamellen erzeugen einen unregelmäßigen Wandverlauf, dahinter verbergen sich Absorberflächen für eine angenehme Akustik



aus hochglanzpoliertem Edelstahl eingehängt, die die aufstrebende Wirkung des Raumes nochmals steigert. Aus der Fuge zwischen Decke und Lamellen beleuchten Spots von oben die Wandelemente. Die Lichtquelle bleibt dabei unsichtbar. Die Form des Deckenelements greifen drei skulpturale Objekte im Eingangsbereich auf: der sich vor dem Gebäude befindende Briefkasten, ein Sitzmöbel mit gepolsterter Sitzfläche sowie der Empfangstresen aus schwarzem bzw. weißem Mineralwerkstoff.

Die Lobby gibt den Blick frei auf die Aufzüge. Die darum herum befindlichen Erschließungs- und Versorgungskerne sind in allen Etagen einheitlich gestaltet. Nach außen sind sie vollständig mit furnierten Nussbaumlamellen verkleidet und variieren damit das Thema der Lobby mit einer warmen und hochwertigen Materialität.

Durch die Überlagerung der einzelnen Lamellenelemente werden die Türen zu den Nebenflächen optisch unsichtbar und es entsteht die Wirkung eines homogenen Holzkörpers. In diesen Block eingeschnitten ist der Zugangsbereich zu den Fahrstühlen, der mit raumhohen Fliesenpaneelen verkleidet ist. In den Flurbereichen wie auch in den Aufzugsvorräumen sind akustisch wirksame und voll revisionierbare Metalllamellendecken aus eloxiertem Aluminium installiert.

#### Büro Phoenix Real Estate

Überzeugt von Konzept, Standort und Erfolg des SOLO WEST hat sich der Projektentwickler Phoenix entschlossen, sein Frankfurter Büro in das Gebäude zu verlegen. Die Gestaltung sollte dabei eng mit dem Selbstbild und der Geschichte des Unternehmens verknüpft werden.

Das Büro präsentiert sich offen und hochwertig. Die klare und weißgrundige Büroarchitektur kontrastiert spannungsvoll mit den warmen Holzflächen der Kernverkleidung. Diese Wirkung wird durch drei Vitrinen, opulent gefüllt mit tropischer, dschungelgleicher Vegetation,



Die Bestandsfassade wurde komplett ersetzt, da sie heutigen Ansprüchen an Wärmedämmung und Bauphysik nicht mehr entsprach. Das Gebäude wurde mit Altenbürger Kalkstein neu verkleidet und tritt nun als steinerner Kubus auf, in den in jede Himmelsrichtung ein großes, über alle Regelgeschosse reichendes Fenster geschnitten ist. Nach der Sanierung wurde das Gebäude mit LEED Gold zertifiziert. Das Foto links zeigt den Bestand vor der Sanierung

#### Planer

Architekt: Jo. Franzke Architekten, Frankfurt/M

Innenarchitekt: ippolito fleitz group, Stuttgart

#### Projektdaten

Bauherr: PHOENIX Real Estate Development GmbH, Frankfurt/M

Baubeginn: 2011

Fertigstellung: 2014

BGF: 5 337 m<sup>2</sup>

#### Büroausstattung:

Decke im Büro Phoenix: Durlum, [www.durlum.de](http://www.durlum.de)  
 Teppichboden im Büro Phoenix: Object Carpet, [www.object-carpet.de](http://www.object-carpet.de)  
 Bestuhlung Konferenz im Büro Phoenix: Vitra, [www.vitra.com](http://www.vitra.com)  
 Beleuchtung Konferenz im Büro Phoenix: Foscarini, [www.foscarini.com](http://www.foscarini.com)  
 Bestuhlung Konferenz im Büro EZI: Walter Knoll, [www.walterknoll.de](http://www.walterknoll.de)

Der Besprechungsraum bei Phoenix Real Estate: Der Mix aus Materialität und Farbgebung erzeugt eine heitere Atmosphäre, auch wenn hier einmal hart verhandelt wird

noch verstärkt. Neben ihrer überraschenden und dekorativen Wirkung dienen sie sowohl als augenzwinkernder Verweis auf die Prozesse der Branche an sich als auch auf Sehnsüchte und Hoffnungen der Entwickler und Kunden durch die zu entwickelnden Projekte.

Vor dieser perfekt inszenierten Kunstblumenzenerie schwebt in Neonschrift ein Zitat aus einem Beatles-Song jeweils passend zum Raum: „Eight days a week“ im Büro des Chefs, „We can work it out“ in den Konferenzräumen und „Here comes the sun“ vor dem Sekretariat. Das Beatles-Thema verweist auf eine Anekdote aus den Gründungstagen der Firma, als sich alle vier Geschäftsführer im Spaß in einem der Bandmitglieder wiedererkannten. Die sich vom Empfang erschließenden Räume sind nicht hermetisch geschlossen, sondern bleiben durch die Vitrinen und raumhohe Glasfassaden einsehbar. Mit akustisch absorbierendem, mikroperforiertem Kunstleder bezogene Schränke vor den Glaswänden bilden eine weitere Schicht.

#### Egon Zehnder International – Office

Egon Zehnder ist eine global agierende Personalberatungsagentur, die sich auf die Vermittlung hochkarätiger Führungskräfte spezialisiert hat. Die Frankfurter Filiale bezieht im SOLO WEST dreieinhalb Etagen. Neben der Grundrissentwicklung und dem Grundausbau wurde von ippolito fleitz der Empfangsbereich im neunten Geschoss gestaltet. Die Kunden werden an einem langen Tresen empfangen, dessen Holzaufbau horizontal gestreckt auf einem Natursteinsockel aufliegt.

Da Egon Zehnder namhafte Top-Manager zu Recruiting-Gesprächen empfängt, ist absolute Diskretion wichtig. Um trotzdem parallel Gespräche führen zu können, wurden zwei Wartebereiche geschaffen, zwischen denen keine Sichtverbindung besteht. Für dieses Geschoss entstand weiterhin ein Mitarbeiter-„Wohnzimmer“ mit Bibliothek, Esstisch und Loungebereich.

