

Pressemeldung vom 20.03.2024

Richtfest mit Experten-Talk zu Arbeits- und Bürowelten der Zukunft in Eschborn

Umbau statt Neubau: WÖHR + BAUER liefert mit MERGENTHALER
„Paradebeispiel für nachhaltige Revitalisierung und moderne Arbeitswelten“

Mit dem Leuchtturmprojekt MERGENTHALER demonstriert das Immobilienunternehmen WÖHR + BAUER am Standort Eschborn eindrucksvoll, wie durch eine ganzheitliche Revitalisierung ein grünes Smart Building auf Neubaustandard erreicht wird. Die Leitfunktion des MERGENTHALER für die Bauwende diskutierte eine hochrangig besetzte Expertenrunde zum Thema „Umbau statt Neubau – Eschborn im Wandel“ im Rahmen des Richtfestes am 20. März 2024. Das MERGENTHALER sei „ein Vorbild für den Umgang mit einem nicht mehr zeitgemäßen Immobilienbestand“, hob Bürgermeister Adnan Shaikh die überregionale Bedeutung hervor. Für Wolfgang Roeck, Gesellschafter und Geschäftsführer der WÖHR + BAUER GmbH, markiert das Richtfest „einen Meilenstein in der erfolgreichen Umsetzung einer Unternehmensvision, die auf nachhaltige Entwicklung, modernes Design und zukunftsweisende Arbeits- und Lebenswelten setzt. Ein solches Gesamtpaket gibt es in Eschborn mit dem MERGENTHALER erstmals.“



Revitalisierung statt Neubau: Vogelperspektive auf das MERGENTHALER in Eschborn. Visualisierung © WÖHR + BAUER

- Richtfest im MERGENTHALER: An prominenter Stelle in Eschborn stellt WÖHR + BAUER den Rohbau eines ökologisch nachhaltigen Smart Buildings fertig.
- Leuchtturmprojekt für Revitalisierung und Digitalisierung: Durch die intelligente Weiterverwendung und Erweiterung der bestehenden Rohbausubstanz, gepaart mit modernsten Technologien wie Geothermie, ist das MERGENTHALER ein Vorzeigeprojekt in puncto Nachhaltigkeit und Digitalisierung.
- Prosperierender Bürostandort Eschborn Süd: Im Gespräch mit Eschborns Bürgermeister Adnan Shaikh, Trendscout Raphael Gielgen, Architekt Holger Meyer, Researcher Prof. Dr. Thomas Beyerle und Nachbar Matthias Preuß von der Deutschen Börse diskutierten Wolfgang Roeck und Dr. Tim Malonn von WÖHR + BAUER über die Trends in den Bereichen New Work, Nachhaltigkeit sowie Technologie und erläutern die Stärken des Bürostandorts Eschborn.

Eschborn – Die Immobilienwirtschaft denkt um. Um Ressourcen zu sparen, lautet die Devise Umbau statt Neubau: Allorts ist man auf der Suche nach innovativen, nachhaltigen Lösungen für den Umgang mit in die Jahre gekommenen Bestandsgebäuden. Fündig wird man unter anderem in Eschborn Süd, wo das Leuchtturmprojekt MERGENTHALER von WÖHR + BAUER am 20. März 2024 mit prominenten Gästen Richtfest gefeiert hat. In bester Lage entsteht Eschborns innovativste Revitalisierung mit höchstem Qualitäts- und Designanspruch. Der Name schafft nicht nur einen Bezug zur Adresse des Hauses, sondern ist vor allem auch eine Hommage an einen kreativen Kopf, der dieser Straße seinen Namen gab. Während das MERGENTHALER den Umgang mit Bestandsgebäuden neu denkt, hat der Technikpionier Ottmar Mergenthaler die Drucktechnik mit der Erfindung der Linotype-Setzmaschine im Jahr 1886 revolutioniert.

Revitalisierung statt Neubau: Durch die intelligente Weiterverwendung vorhandener Rohbausubstanz in Verbindung mit einer geschickten Erweiterung sowie der Integration modernster Technik schafft WÖHR + BAUER nicht nur eines der attraktivsten und ressourcenschonendsten Bürogebäude in erstklassiger Lage direkt gegenüber der Deutschen Börse, sondern auch ein Musterbeispiel dafür, wie durch intelligenten Umbau höchster Neubaustandard erreicht werden kann. Damit setzt das familiengeführte Immobilienunternehmen nicht nur neue Maßstäbe für das Büro der Zukunft, sondern fördert das Umdenken einer ganzen Branche.

Wie das Büro der Zukunft aussehen wird – und welche Strahlkraft das MERGENTHALER für Eschborn Süd und über die Stadt hinaus in der Baubranche haben kann, diskutierten WÖHR + BAUER Gesellschafter und Geschäftsführer Wolfgang Roeck sowie Revitalisierungsexperte Dr. Tim Malonn im Rahmen des Richtfestes mit Eschborns Bürgermeister Adnan Shaikh, dem Trendscout von Vitra Raphael Gielgen, Architekt Holger Meyer, Immobilienmarktexperten Prof. Dr. Thomas Beyerle von Catella und Nachbarn Matthias Preuß von der Deutschen Börse.

Attraktive Flächen, fit für anspruchsvolle Firmen

Unternehmen ab einer bestimmten Größe können es sich heute nicht mehr erlauben, einfach irgendein Büro zu mieten und auch Anleger:innen müssen genau hinschauen: Internationale Klimaschutzvorgaben, ESG-Richtlinien und unternehmensinterne CSR-Vorgaben ("Corporate Sustainability Reporting") stellen hohe Anforderungen an die Immobilie: „Durch die Minimierung der grauen Energie, eine CO₂-freie Energieversorgung durch Geothermie, Photovoltaik und Ökostrombezug, die über 1.000 qm große Dachterrasse, ein ganzheitliches Designkonzept und ein innovatives Smart-Building-Konzept ist das MERGENTHALER ein Paradebeispiel für nachhaltige Entwicklung und zukunftsfähige Arbeitswelt“, erläuterte Wolfgang Roeck von WÖHR + BAUER.

Eschborns Bürgermeister Adnan Shaikh begrüßt es, dass neuer Raum für zukunftsorientierte Unternehmen geschaffen wird, die sich in Eschborn niederlassen möchten und resümierte: „Wir freuen uns, dass WÖHR + BAUER jetzt mit diesem Projekt zur weiteren Steigerung der Attraktivität des Standortes beiträgt. Mit dem Fokus auf einen ganzheitlichen Revitalisierungsansatz, Nachhaltigkeit und der Innovationsfreude ist das MERGENTHALER ein Vorbild für den Umgang mit einem nicht mehr zeitgemäßen Immobilienbestand. Wir würden uns freuen, wenn sich viele von diesem Vorbild inspirieren lassen“, so Shaikh. Das MERGENTHALER sei ein Beweis für die Dynamik des Standortes und die weitere positive Entwicklung Eschborns.





Eingangsbereich von außen (Bild oben) und Lobby (Bild unten) im MERGENTHALER. Visualisierungen © WÖHR + BAUER

New Work auf Neubauniveau

Die digitale Gebäudesteuerung mit umfangreicher Sensorik und die damit einhergehende energetische Optimierung des Bürogebäudes, die eine hohe Aufenthaltsqualität bietet, bilden das Fundament des modernen und zukunftsweisenden Bürogebäudes. „Das MERGENTHALER zeigt, wie lohnend es sein kann, wieder vermehrt Potenziale im Bestand zu erkennen, statt vorschnell die Abrissbirne zu rufen“, sagte Dr. Tim Malonn, der bei WÖHR + BAUER für die operative Geschäftsleitung im Bereich Value-Add verantwortlich ist und mit dem MERGENTHALER ein leerstehendes Objekt in ein modernes, inspirierendes Büro der Zukunft verwandelt.

Gutes tun und sparen: 68 % weniger Energiebedarf

Ressourcenschonend und dennoch gestalterisch auf höchstem Niveau: „Wir haben das Gebäude komplett entkernt und eine neue, energieeffiziente Fassade errichtet, gleichzeitig verbessern wir die Energiebilanz des MERGENTHALER durch einen speziell konzipierten Anbau, der zugleich den Grundriss der künftigen Büroflächen an die zeitgemäßen Anforderungen anpasst. Im Vergleich zu einem Neubau erzeugen wir im Bau 42% weniger

CO₂-Ausstoß“, sagte Architekt Holger Meyer von holger meyer architektur. Aufgrund der regenerativen Energieerzeugung liegt der Endenergiebedarf des MERGENTHALER um rund 68% Prozent unter dem Referenzwert für Neubauten.

Wichtiger Pfeiler der regenerativen Energieversorgung ist die Geothermie: In 45 jeweils 100 Meter tiefen Erdwärmesonden wurden zur Beheizung und Kühlung des Gebäudes Leitungen auf einer Länge von insgesamt 4.500 Metern ins Erdreich eingebracht. Ergänzende Energiequellen sind die 300 qm große Photovoltaikanlage auf der Dachterrasse und der Bezug von Ökostrom. Dadurch kann im MERGENTHALER gänzlich auf fossile Brennstoffe verzichtet werden.

„Für uns ist das MERGENTHALER ein echtes Pionierprojekt – auch was den Anspruch an die Arbeitswelten angeht. Mit den flexiblen Grundrissen, den attraktiven Gemeinschaftsflächen und der großen Dachterrasse wird hier alles angepackt, was das Büro der Zukunft ausmacht“, so Holger Meyer.



Energieeffiziente Fassade am MERGENTHALER. Visualisierung © WÖHR + BAUER

MERGENTHALER-App, ein Alleskönner für individuelle Ansprüche

Neben Nachhaltigkeit und Energieeffizienz wird das MERGENTHALER auch in Sachen Digitalisierung neue Maßstäbe setzen. Im Experten-Talk erläuterte Dr. Tim Malonn, wie die geplante Gebäudesteuerung dafür sorgt, dass künftige Mieter:innen durch zahlreiche digitale Sensoren im Gebäude nicht nur Geld bei den Energiekosten sparen, sondern dank intelligenter App-Integration auch Zeit und Fläche.

„Das MERGENTHALER verbraucht immer nur so viel Energie, wie es die aktuelle Nutzung erfordert. Dafür sorgt eine innovative Sensorik, die je Raum Daten wie Belegungsgrad, Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Helligkeit und CO₂-Wert erfasst.“ Diese Daten werden im digitalen, intelligenten Building Brain zusammengeführt und analysiert. „Das ermöglicht uns, eine vernetzte, dynamische und energetisch optimierte Regelung und Steuerung aller gebäudetechnischen Anlagen“, fügte Dr. Tim Malonn hinzu.

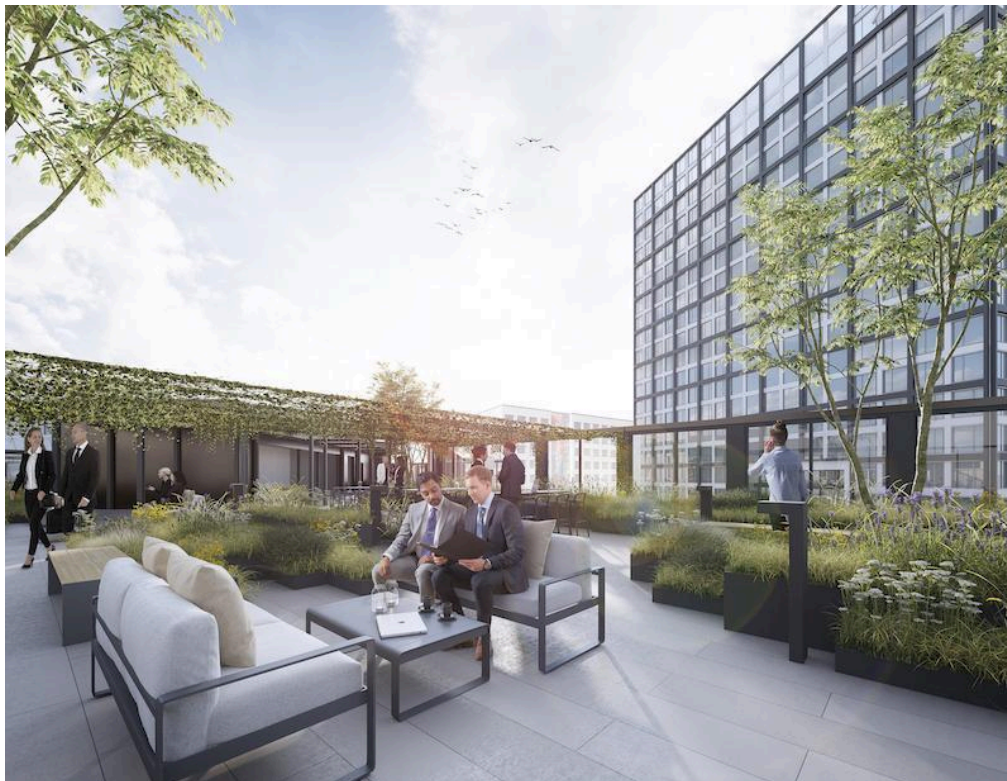
Durch die eigens kreierte MERGENTHALER-App können Nutzer:innen Anpassungen der Beleuchtung, des Raumklimas und des Sonnenschutzes nach persönlichen Bedürfnissen vornehmen. Zudem werden den Nutzer:innen über die App Live-Daten sowie historische Daten sämtlicher Energie- und Verbrauchszähler bereitgestellt, wodurch die Erfüllung von Berichtspflichten beispielsweise aus der „Corporate Sustainability Reporting Directive“ (CSRD) signifikant erleichtert wird.

Die Unternehmen können über die App auch die Zugangsberechtigungen sowie Raum- und Parkplatzbuchungen organisieren und jederzeit mit dem Facility- und Property-Management oder dem Eigentümer in Kontakt treten. Das Gebäude trägt bereits die WiredScore Gold Zertifizierung, die für eine hervorragende Konnektivität steht. „Das Motto ist: smart und digital. Die Digitalisierung im MERGENTHALER soll das Leben der Nutzer:innen leichter machen und Menschen im Rahmen dieses Smart-Building-Konzepts miteinander vernetzen. Neben der Aufenthaltsqualität ein wichtiger Aspekt im War for Talents“, ergänzt Dr. Tim Malonn.

„Solche nachhaltigen, innovativen Projekte, wie das MERGENTHALER in Eschborn, rechnen sich am Ende auch wirtschaftlich“, ergänzte Dong-Mi Park-Shin, Leiterin der Wirtschaftsförderung Eschborn. „In der aktuellen Zeit des Fachkräftemangels, in der anspruchsvolle Talente wählen können, für welches Unternehmen und wo sie arbeiten wollen, erhöht es die Unternehmensattraktivität –Stichwort Employer Branding – neben einer nachhaltigen Unternehmenskultur auch einen attraktiven Arbeitsort zu bieten“, so Park-Shin. „So sollte das Büro der Zukunft eine Wirkstätte sein, in der sich die wertvollste Ressource jedes Unternehmens, die Mitarbeiter:innen, wohlfühlen können. Eine positive Arbeitsatmosphäre und -umgebung führen zu mehr Kreativität, Effizienz und zu weniger Krankmeldung oder Fluktuation. Darüber hinaus sollte klar sein, dass die eigenen Mitarbeitenden die wichtigsten Empfehlenden und Visitenkarten eines jeden Unternehmens darstellen - sowohl für potenzielle Mitarbeitende aber auch Kund:innen“, erklärte Park-Shin.

Frische Luft und Wohlfühlatmosphäre - SKY GARDEN

Auch im Offline-Modus punktet das MERGENTHALER: Der über 1.000 qm große SKY GARDEN ist eine der größten intensiv begrünten Dachterrassen im Raum Frankfurt und verspricht künftigen Mieter:innen und Besucher:innen des Bürogebäudes einen atemberaubenden Blick über die Frankfurter Skyline und bis in den Taunus. Eine windgeschützte grüne Oase samt Pergola und Outdoorküche, die alle Mieter:innen zum Verweilen, Entspannen und Netzwerken einlädt. „Das Büro der Zukunft muss vor allem eines sein: ein Ort, an dem man gerne Zeit verbringt. Eine begrünte Dachterrasse verspricht eine hohe Aufenthaltsqualität auch nach Feierabend. So wird das Büro nicht nur zum Arbeitsplatz, sondern auch zum beliebten Sundowner-Spot“, so Dr. Tim Malonn im Experten-Talk. Weitere Vorteile des SKY GARDEN sind die Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität. Die begrünte Dachterrasse fungiert als natürlicher Hitzeschild und stärkt die Biodiversität. Darüber hinaus sorgt das Retentionsdach mit seiner Bepflanzung nach dem Schwammstadt-Prinzip für Resilienz gegenüber Extremwetterereignissen.



Windgeschützte grüne Oase: SKY GARDEN auf dem Dach des MERGENTHALER. Visualisierung © WÖHR + BAUER

Raphael Gielgen, bekannter „Trendscout Future of Work Life and Learn“ beim Designmöbelhersteller Vitra, betonte im Talk die Bedeutung des begehbaren Raumes im Zeitalter der Transformation. Das Büro sei ein zentraler Innovationstreiber: Seiner Meinung nach bedarf es einer kritischen Masse an Menschen in den Büros. Nur so entstünden Reibung und die sogenannte „Social Collision“, also das Ineinanderlaufen von Informationen und Innovationen, sowie das darauf basierende „Social Learning“. Der renommierte Trendscout ergänzte: „Wir befinden uns auf dem Weg von einer wissensbasierten zu einer fähigkeitsbasierten Wirtschaft. Der Erfolg eines Unternehmens basiert in dieser Welt trotz aller Digitalisierung vor allem auf der physischen Interaktion von Menschen. Das MERGENTHALER entspricht den Anforderungen der neuen Zeit. Das Konzept verkörpert vorbildlich die Idee, Räume für Rituale und Innovation anzubieten.“ Das MERGENTHALER sei damit ein Gebäude, das genau zur richtigen Zeit komme. „Vielmehr noch – es ist future ready. Das Timing von WÖHR + BAUER könne nicht besser sein, den Beweis anzutreten, dass es sich lohnt, Bestandsgebäude in eine neue Zeit zu überführen“, so der Trendscout Gielgen.

Die Ausstattung im MERGENTHALER ist hochwertig, das Gebäude selbst überzeugt durch seine Architektur. Bodentiefe Fenster und Raumhöhen von 2,85 bis 3,40 Metern versprechen viel Licht und Raum. Je nach Mieterwunsch können die flexiblen Grundrisse nach dem von WÖHR + BAUER entwickelten Design-Your-Own-Konzept individuell gestaltet werden. Je nach Design-Paket entstehen so ganz unterschiedliche Arbeitswelten, in denen sich Mitarbeitende wie Besucher:innen wohlfühlen können.

Gute Verbindung in die Welt, gute Nachbarschaft vor der Tür

Auch die Lage überzeugt. Das verkehrsgünstig gelegene Eschborn ist einer der beliebtesten Standorte Deutschlands für Banken, Versicherungen und Finanzdienstleister. Direkt gegenüber der Deutschen Börse befindet sich das MERGENTHALER inmitten dieses Banken- und Finanzdienstleistungsclusters. Matthias Preuß von der Deutschen Börse bestätigte im Experten-Talk die exzellente Lage in Eschborn: „Eschborn erlebt eine große Dynamik durch Neubau und Revitalisierung. Neben der guten Nahversorgung profitieren unsere Mitarbeitenden vor allem von der guten Anbindung.“

Büromarkt-Experte Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Research der Catella Group, stimmte der positiven Bewertung Eschborns zu: „Betrachtet man die Markttrends im Allgemeinen und in Frankfurt im Besonderen, punktet Eschborn als Standort mit seiner Lage, seiner Flexibilität und dem einzigartigen Ökosystem aus nachhaltigen, modernen Bürogebäuden wie dem MERGENTHALER.“ Und auch aus einem anderen Grund ist Eschborn für Unternehmen attraktiv: Der Hebesatz ist mit 330% der niedrigste im IHK-Bezirk Frankfurt.

Eschborn hat in den vergangenen 20 Jahren eine herausragende Entwicklung genommen, die mit beachtlichen Firmenansiedlungen wie SAP oder LG belohnt wurde.

„Die deutlichen Verbesserungen der Infrastruktur und die Aufwertungen im öffentlichen Raum haben die Attraktivität spürbar erhöht“, sagte Wolfgang Roeck. „Unser Anspruch ist es, diese positive Entwicklung mit innovativen Arbeits- und Lebenswelten sowie guter Architektur zu stärken. Dazu gehört das Ziel, die Architektur so auszubilden, dass sie sich organisch in das Umfeld einfügt und durch ihre hohe Qualität Unternehmen zur Ansiedlung animiert“, so Roeck, der betont, dass er den sehr guten Dialog mit dem Bürgermeister und der Wirtschaftsförderung im Sinne dieses gemeinsamen Ziels in Zukunft fortsetzen möchte.

Erfahrung trifft Pioniergeist

Das MERGENTHALER reiht sich ein in die lange Historie der Pionierprojekte von WÖHR + BAUER: Das familiengeführte Immobilienunternehmen verfügt durch seine mehr als 30-jährige Unternehmensgeschichte über eine tiefe Expertise in der Entwicklung von innovativen Büroimmobilien auf. Diese basiert auf einem umfassenden ingenieurtechnischen Know-how aus eigenen Reihen. Mit den Headquarters für die Linde Group, Brainlab und KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat sich das Unternehmen als Büroexperte einen Namen gemacht. Bei der Planung von Neubauten setzt WÖHR + BAUER Maßstäbe und bietet einen umfassenden Service für Kunden, die höchste Ansprüche an ihre Bürogebäude stellen. Als Experte im Bereich „Manage to ESG“ (Environmental, Social, Governance) verfolgt das Unternehmen aktiv einen nachhaltigen Ansatz und integriert ökologische, soziale und Governance-Aspekte in die Planung und Bewirtschaftung von Büroimmobilien.

Das MERGENTHALER auf einen Blick:

- Nutzungsart: Büro
- Projektdauer: 2021–2025
- Architekten: holger meyer architektur
- Geschossfläche: ca. 11.100 qm
- Stockwerke: 7 + SKY GARDEN
- Leistungen: Revitalisierung & Neupositionierung
- Stellplätze: 148
- Nachhaltigkeit: LEED „Gold“ angestrebt; KfW 55 EE
- Besonderheiten:
 - erstklassige Lage direkt gegenüber der Deutschen Börse
 - nachhaltige Revitalisierung durch Weiterverwendung und Erweiterung
 - Weiterverwendung vorhandener Rohbausubstanz
 - innovative Smart-Building-Technologien zur Steigerung der Energie-Effizienz und des Nutzerkomforts
 - regeneratives Heizen und Kühlen durch Geothermie und Photovoltaik
 - über 1.000 qm windgeschützter SKY GARDEN als Relax-Zone und zur Verbesserung des Mikroklimas
 - flexible Büroflächen nach dem Design-Your-Own-Konzept
- Ort: Mergenthalerallee, 65760 Eschborn

Über WÖHR + BAUER

WÖHR + BAUER ist ein familiengeführtes Immobilienunternehmen. Seit über 30 Jahren entwickeln, revitalisieren und managen erfahrene Real-Estate-Experten nachhaltige (inner-)städtische Immobilienprojekte in München, Stuttgart, Frankfurt und Berlin.

Bei der Realisierung der Projekte baut WÖHR + BAUER auf interdisziplinäre und unternehmensübergreifende Teams. Das Know-how von über 35 Mitarbeitenden wird gezielt durch die Expertise spezialisierter Partner und des weltweit vernetzten Gesellschafters ergänzt.

Seit 1991 hat WÖHR + BAUER über 1 Mrd. Euro Investitionsvolumen mit rund 200.000 qm Geschossfläche erfolgreich realisiert; aktuell befinden sich ca. 1 Mrd. Euro Projektvolumen in der Umsetzung.

WÖHR + BAUER GmbH
Seitzstraße 8 a
80538 München
www.woehrbauer.de

Pressekontakt

Marco Eisenack
textbau.media – Kommunikation & Konzepte //
MUNICH INNOVATION CREW GmbH
Elsenheimerstraße 48
80687 München
T. +49 (0)89 21 66 50 55
M. +49 (0)170 1836506
Mail: presse@textbau.media

Sonja Straubinger
Leiterin Unternehmenskommunikation WÖHR + BAUER GmbH
E-Mail presse@woehrbauer.de