

# Zukunft im Bestand



09. Dezember 2025

# Inhalt

---

Vorstellung Büro **emsprojects+** GmbH

Zukunft im Bestand

Revitalisierung und Nachhaltigkeit von Hochhäusern an Beispielen

Frankfurt am Main., Westend Tower, Boutique Büros  
Mannheim, Viktoriaturm  
München, Maximiliansplatz

Ausblick



emsprojects+ GmbH ist ein unabhängiges Unternehmen für Projektmanagement und Architektur im Immobilienbereich. Die Kernkompetenz von emsprojects+ liegt im Hochbau, insbesondere im gewerblichen Immobilienbereich, und richtet sich sowohl an nationale als auch an internationale Kunden im deutschsprachigem Gebiet.

# Auftraggeber

Bloomberg



FICO TONBELLER<sup>®</sup>  
COMPLIANCE SOLUTIONS



CITRIX<sup>®</sup>

INNOCEAN  
WORLDWIDE

Standard Life  
Investments

## zur Person



### Architektin, Senior Projektmanagerin

Geschäftsführende Gesellschafterin und Gründerin  
der **emsprojects+** GmbH

Diplom -Ingenieurin Architektin von der Technischen Universität  
Darmstadt

Master of Architecture der State University New York at Buffalo  
United States of America

Member of the Royal Institute of Chartered Surveyors, United  
Kingdom

Veröffentlichungen zum Thema Contextual Architecture, New  
Work und Nachhaltiges Bauen im Bestand.

über 30 Jahre Berufserfahrung mit Kernkompetenz Bauen im  
Bestand,  
interdisziplinäres Arbeiten,  
ganzheitlicher Ansatz für meist internationale Kunden,  
Leidenschaft überbrücken von Kulturen

# Zukunft im Bestand

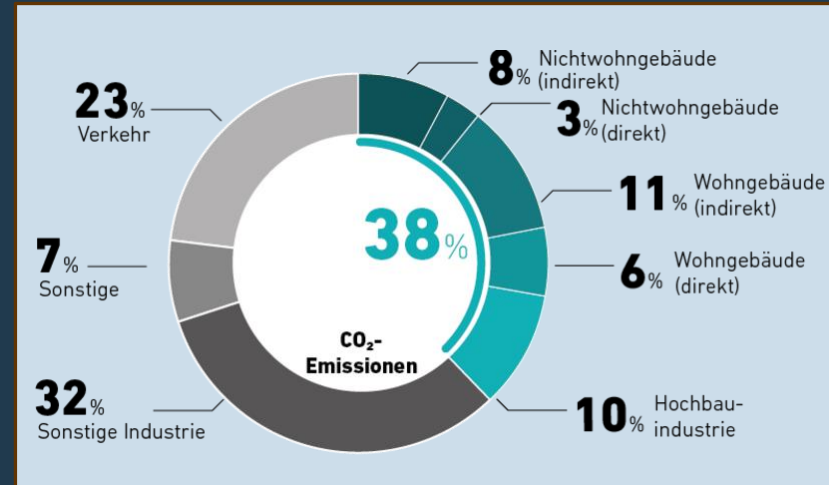
---

„ Wenn wir wollen, dass alles so bleibt, wie es ist, dann ist es nötig, das sich alles verändert.“

Giuseppe Tomasi di Lampedusa aus „Der Leopard“

## Zukunft im Bestand

Der Gebäudesektor ist für rund 40 % des weltweiten Ressourcenverbrauchs und über 35 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich – ein Großteil davon entfällt nicht auf den Betrieb, sondern auf die Herstellung von Baumaterialien und die Einrichtung von Gebäuden.



Im Rohbau steckt mehr als die Hälfte der grauen Energie, d.h. bei Erhalten des Bestandes werden Resources gespart, d.h. es gilt den Rohbau soweit als möglich zu erhalten.

*Graue Energie* ist die unsichtbare Klimabilanz eines Gebäudes. Sie umfasst alle Emissionen, die bei der Produktion, dem Transport, der Lagerung, dem Einbau der Materialien und der Nutzung des Gebäudes entstehen – von der Stahlträgerfertigung über die Zementproduktion bis zum Teppichboden.

# Zukunft im Bestand

Perspektivwechsel beim Bauen :

- Weg von Wegwerfgesellschaft hin zu Klima- und Ressourcenschutz.
- 70 % aller Bauvorhaben im Bausektor sind Umbauprojekte
- Schwächen und Stärken von Bestandsgebäuden

z.B. Nachteil:

- Es ist eine Kunst die Unzufriedenheit mit dem Bestand in Vorteile des Bestandes umzuwandeln.
- Nicht alle Nutzungen sind möglich
- Arbeitsintensive Analyse der Einschränkungen erforderlich

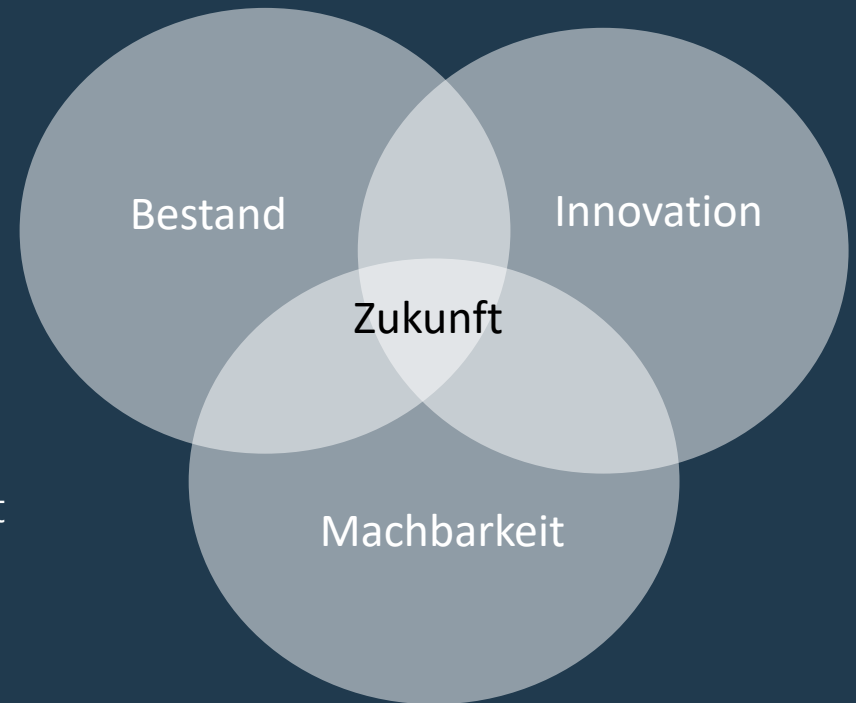
z.B. Vorteil:

- Bestandsgebäude befinden sich oft in zentralen Lagen
- emotionale Gründe von Bestandgebäuden fördern den Erhalt
- Können gute Infrastruktur haben, die ungenutzt ist

## Zukunft im Bestand

- gesellschaftliche, politische, ökonomische, ökologische und funktionale Zusammenhänge verursachen Veränderungen im Bestand, die Erneuerungen erfordern
- Der Erneuerungsprozess muss durch Wandlungen der Gebäude mit Hilfe von **transformierenden Eingriffen** bei gleichzeitigem Festhalten am Bestand erfolgen.
- Dies erzeugt ein Spannungsfeld und erfordert stärkere Kompetenzen bei allen Beteiligten.

Anhand von Beispielen möchte ich den Erneuerungsprozess von verschiedenen Seiten aufzeigen, wie Bestand tragfähig in der Zukunft werden kann.



# Revitalisierung von Hochhäusern: Frankfurt am Main, Westendtower



# Revitalisierung von Hochhäusern: Frankfurt am Main, Westendtower



Baujahr 1968, 14 Obergeschosse,  
Erdgeschoß und Tiefgarage mit 2  
Untergeschossen  
8.000 m<sup>2</sup> Mietfläche  
Fertigstellung 2025

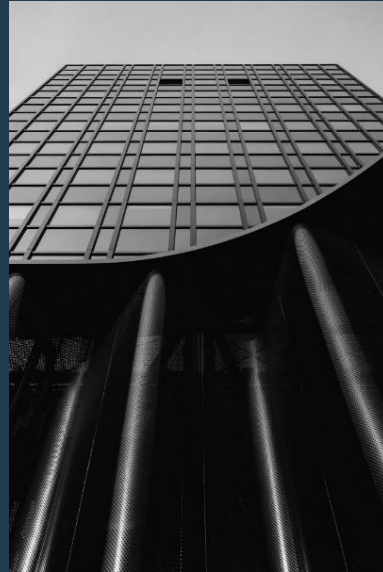
2016-2019 erster Ansatz das  
Gebäude wieder auf den Markt zu  
bringen

2021-2025 erfolgreiche  
Revitalisierung

Entstehung von mehrere 130-600  
m<sup>2</sup> Flächen

Unsere Leistungen waren sowohl  
Projektmanagementleistungen als  
auch Architektenleistungen

# Revitalisierung von Hochhäusern: Frankfurt am Main, Westendtower



## Bauherrensicht:

- Risikobegrenzung ohne Zukunftsvision bei zu geringer Investition
- Wirtschaftlichkeit – Förderung, Installation Wärmepumpen
- Flächenteilung in kleine Mietflächen, da diese nicht am Markt verfügbar waren- Investition mit Risikoabschätzung
- Politische Interessen der Stadt
- angemessene Mittel - Fassade erhalten
- Imagegewinn-Vordach

# Revitalisierung von Hochhäusern: Frankfurt am Main, Westendtower

Architektensicht :

Um dem Gebäude einen einzigartigen Charakter zugeben, haben wir mit Brandschutzputz experimentiert. Als Architekten haben wir ein hohes Maß an Anpassungsfähigkeit und Problemlösungskompetenz, Kreativität, tiefgreifendes Fachwissen, Interesse an der Bautechnik der Vergangenheit, Expertise des Standes der aktuellen Technik.

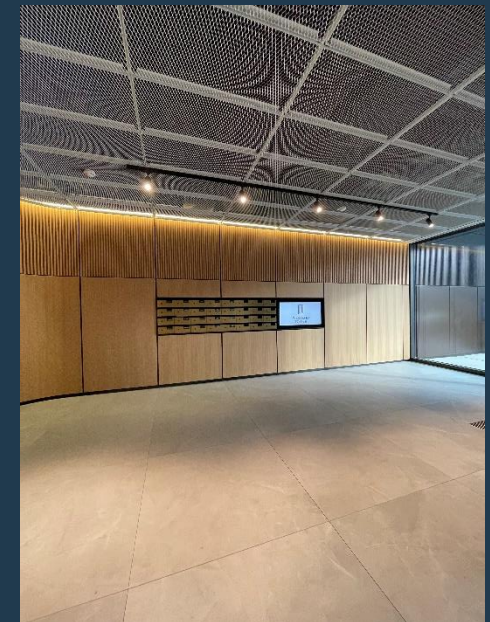
Verschiedene Versionen, die den Loft -Charakter verstärken.



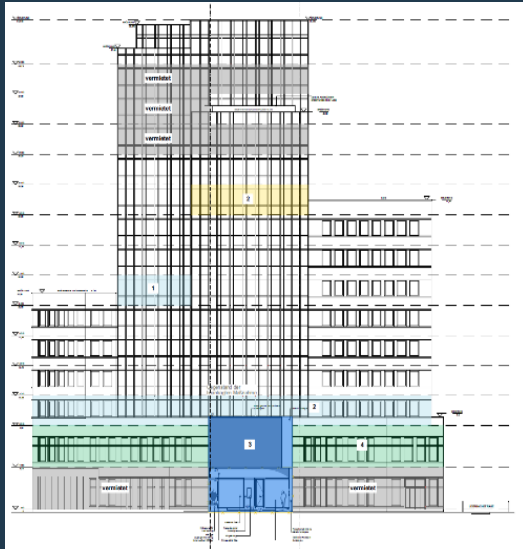
# Revitalisierung von Hochhäusern: Frankfurt am Main, Westendtower



Durch die Auswahl der Materialien entsteht ein Imagewechsel. Die Brüstungsverkleidungen werden zum wichtigsten neuen Element – von ungeliebt bis jeder möchte dieses neue Element haben.



# Revitalisierung von Hochhäusern: Frankfurt am Main, Westendtower



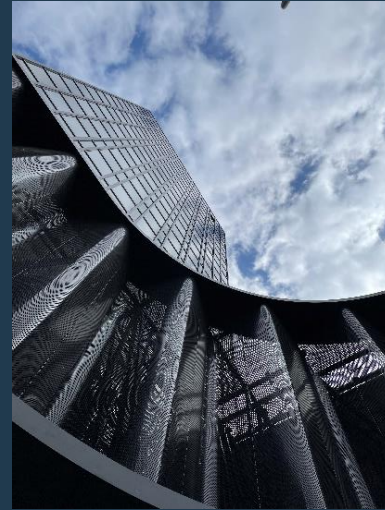
Projektsteuerersicht:

Musteretage um zu testen, wie wir alles skalieren können, einschließlich der Kosten. Ende der sechziger Jahre mit Schadstoffen und schlechter Bauqualität nur ein Sicherheitstreppenhaus – bis dahin brandschutztechnisch fast ausschließlich als Zellenbüro genehmigt. „worst case szenario“ herausfordern. Möglichkeiten ausschöpfen, Teamcharakter stärken, um das meiste know-how zu generieren.

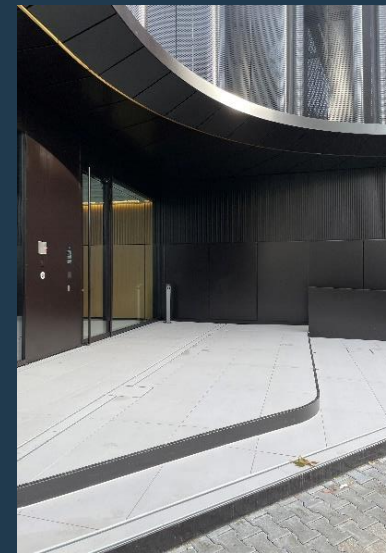
# Revitalisierung von Hochhäusern: Frankfurt am Main, Westendtower



# Revitalisierung von Hochhäusern: Frankfurt am Main, Westendtower



Imagewandel – Innovation – Nachhaltigkeit – Veränderung



# Revitalisierung von Hochhäusern: Mannheim Viktoriaurm



# Revitalisierung von Hochhäusern: Mannheim Viktoriaturm



Baujahr 2001, 28 Obergeschosse, Erdgeschoß  
und 2 Untergeschosse  
23.150 m<sup>2</sup> Mietfläche  
Fertigstellung Revitalisierung voraussichtlich  
2027

## Ausgangslage:

Kündigung und Auszug eines Hauptmieters mit  
5.000 m<sup>2</sup> Bürofläche innerhalb der nächsten 12  
Monate  
Mangelhafte Klimatisierung  
schlechte Wahrnehmung im Vermietungsmarkt  
fehlende Flexibilität in den Grundrissen Keine  
Neuvermietungen

unsere Leistungen: Projektmanagement

# Revitalisierung von Hochhäusern: Mannheim Viktoriaturm



## Vorteile:

Einzigartige Lage und Visibilität direkt am Mannheimer Hauptbahnhof  
Besondere architektonische Qualität von AS+P  
Flexible Büroflächengrößen von 375 – 750 m<sup>2</sup> im Regelgeschoss  
Höchstes Bürogebäude der gesamten Metropolregion

## Nachteile:

Wenig Platz für die gewünschten Installationen der technischen Gewerke, um den Komfort und die Konformität zu erreichen.  
Dies betrifft die Bereiche Kern, Schleusen und Dach, um das Gebäude als Ikone zu erhalten.

# Revitalisierung von Hochhäusern: Mannheim Viktoriaturm



## Projektsteuerersicht :

Prozesse unter Einbindung der aktuellen Mieter und Umbauten unter laufendem Betrieb steuern und vorgeben. Aufsetzen von strukturierten Prozessen um Kosten und Terminabläufe zu kanalisieren.

Sanierung der Haustechnik (Elektro- und IT-Verkabelung und Klimatisierung)  
Hochkomplexe Technik auf engstem Raum, um den Komfort der neuen Nutzer auf das aktuelle Behaglichkeitsniveau zu heben.

Mieterkälte

Spitzenlastkühlung

Bauteilaktivierung

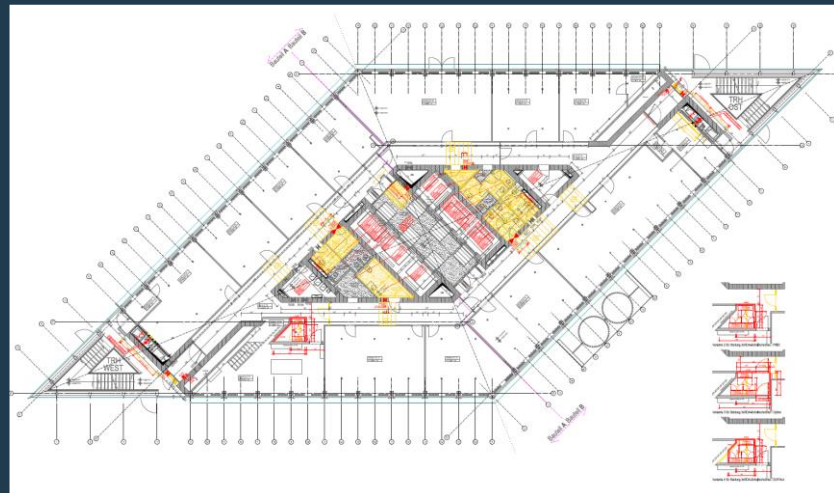
Lüftungskanäle

Sprinklerung

Elektrogewerke

an den engsten Stellen auf ca. 0,75 m<sup>2</sup>

# Revitalisierung von Hochhäusern: Mannheim Viktoriaturm



## Projektsteuersicht:

Aufteilen der Prozesse in machbare Schritte unter Einbeziehung aller Beteiligten. Besondere Herausforderung keine Qualität aus der Bauzeit von 2001 und immer wieder unvorhergesehene Überraschungen, die zeitnah mit gehandelt werden müssen, um das Risiko der Kostensteigerung so gering wie möglich zu halten.

Immer wieder Einbeziehung des Bestandes in gewünschte neue Ziele der neuen Mieter. Optimierungen von Abläufen und Abfolgen resultierend aus den Einschränkungen des Bestandes.

Optimierungen, Abläufe, Strukturen, die ineinander greifen. Unerwartete Erschwernisse. Worst Case Szenario.

# Revitalisierung von Hochhäusern: Mannheim Viktoriaturm



## Architektensicht:

Das Gebäude wurde von Albert Speer & Partner als eine Ikone im Stadtbild von Mannheim entworfen.

Neue Baugenehmigung zur Öffnung der Mietflächen soweit möglich ohne notwendige Flure und mit offenen Teeküchen/Kommunikationszonen

Hochwertige Mieterausbauten

Ideen und Kreativität mussten Möglichkeiten schaffen, die neue gewünschte Technik in der bestehenden Form unterzubringen, damit das Gebäude nicht an Wert verliert. Umsetzung aller relevante Vorschriften und Findung von Kompromissen im Bestand.

# Revitalisierung von Hochhäusern: Mannheim Viktoriaturm



## Bauherrensicht:

- Repositionierung des Bürohochhauses Vermietung sämtlicher Büro- und Retailflächen
- Langfristige Refinanzierung
- Bestandshaltephase mit nachhaltiger Ausschüttungsrendite
- Kalkulierbares Risiko, Planungssicherheit und Nachhaltigkeitsförderungen
- Wirtschaftlichkeit –Förderung, Installation Wärmepumpen
- Imagewandel in ein neues modernes zeitgemäßes Bürogebäude mit Cafe
- Ansprache an junge Generation
- Zukunftsweisendes Image
- Art der Nutzung durch Gemeinschaftsflächen, zeitgemäßes Mietermanagement

# Revitalisierung von Hochhäusern: Freshfields München

Von „der Siemensvorstand bekommt immer die Tür den Rücken, können wir den Flur etwas kleiner machen „  
Bis „hier ist es immer zu warm“

4 Jahre später konnten wir den Bestand, so umbauen, dass er wieder passt.



Baujahr (1955) 2015,  
6 Obergeschosse, Erdgeschoss und 2 Untergeschosse mit einer kleinen Tiefgarage  
BGF: 4.920 m<sup>2</sup>  
ca. knapp 600 m<sup>2</sup> Mietfläche pro Geschoss mit je 2 Nutzungseinheiten  
Fertigstellung 2020 und 2025

Unsere Leistungen haben wir erbracht in den Bereichen Innenarchitektur und Architektur sowie Projektmanagement  
Umbau Nutzung EG und DG einschließlich Bauantrag

„nicht möglich“ gem. Vermieter

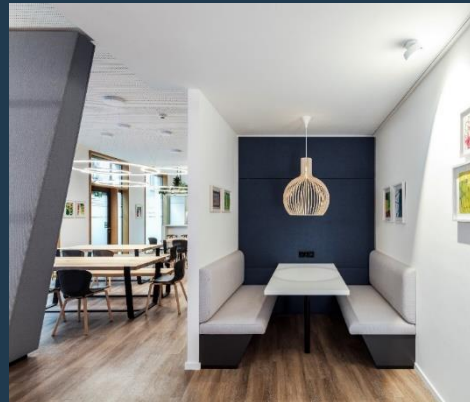
# Revitalisierung von Hochhäusern: Freshfields München

## Dachgeschoss



# Revitalisierung von Hochhäusern: Freshfields München

## Erdgeschoss

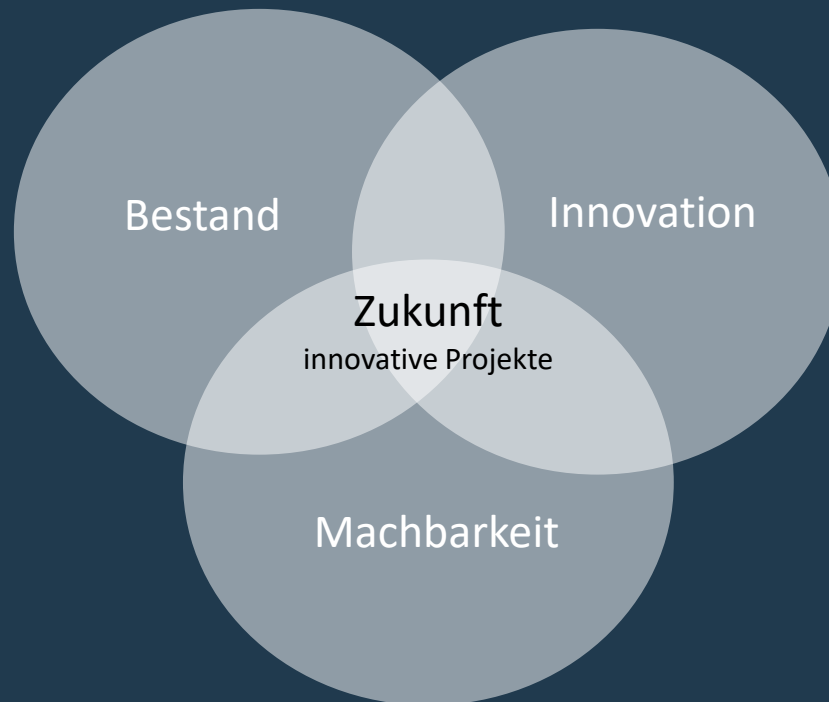


# Ausblick

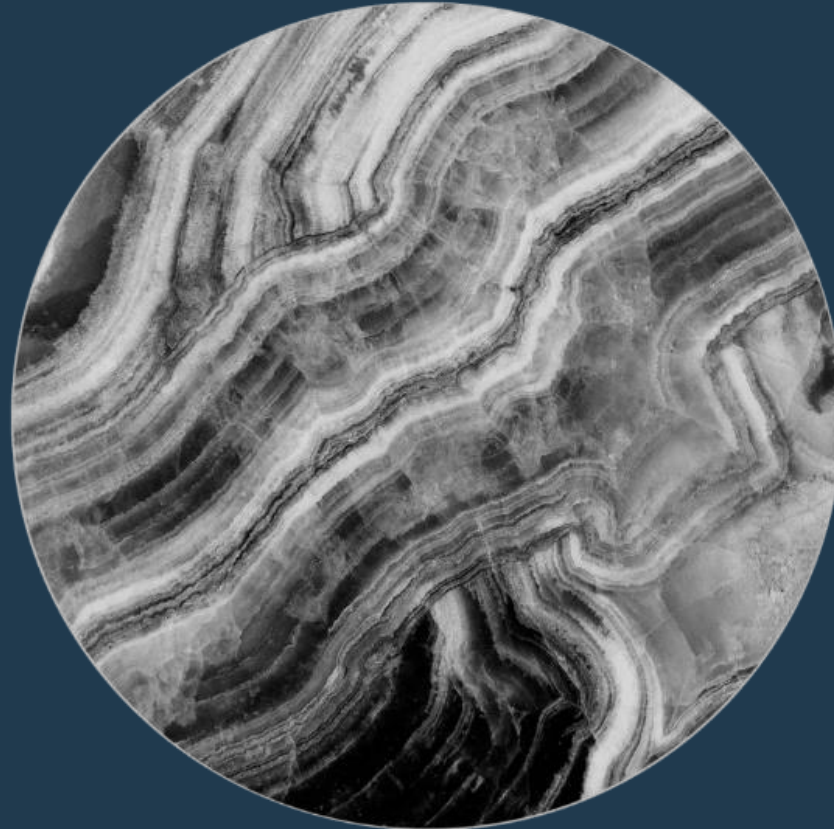
Imagewandel – Innovation – Nachhaltigkeit - Veränderung



Spannungsfeld wird zum Erkundungsfeld !



Bleiben Sie neugierig !  
Vielen Dank.



**emsprojects+ GmbH**

Wilhelmstraße 8  
65232 Taunusstein

phone +496128 968 40 40  
[www.ems-projects.com](http://www.ems-projects.com)