# B.16

## Hager Blueprint

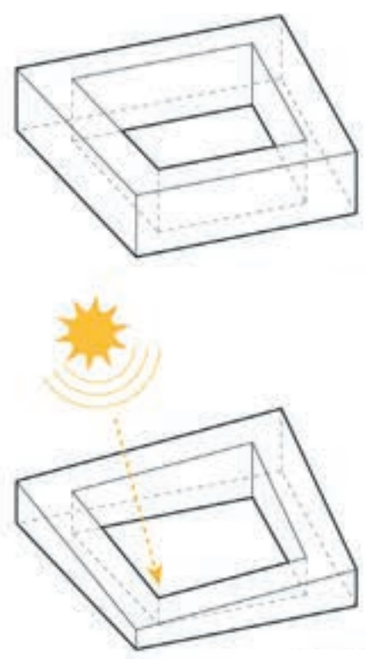
**Außergewöhnliche Architektur, intelligente Ideen**

**Extraordinary architecture, intelligent ideas**

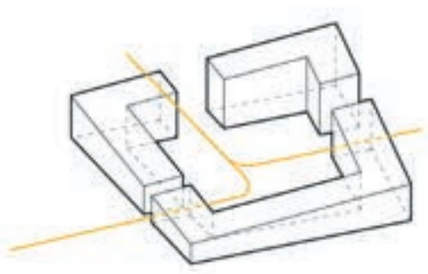
ONE FORTY WEST, Frankfurt am Main: die Eroberung des Himmels

ONE FORTY WEST, Frankfurt/Main: Conquering the sky

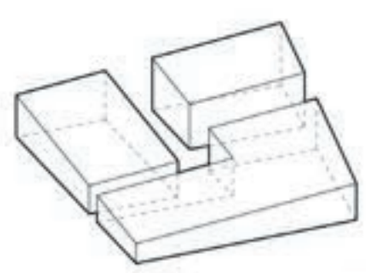
# Mit dem One Forty West haben Moser Assoziierte Architekten die Frankfurter Skyline um eine echte Ikone ergänzt. Gleichzeitig erkundeten die Architekten mit ihrem Hybridturm die Frage: Liegt die Zukunft unserer Städte in der Höhe?



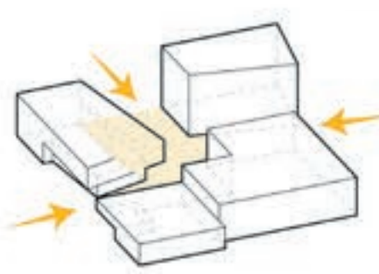
Blockrand
Perimeter block



Ausrichtung
Orientation

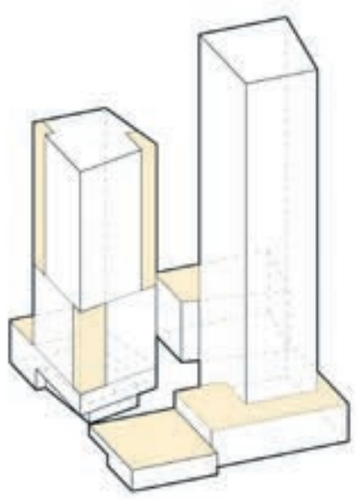


Wegeverbindung
Connected paths



Typologie
Typology

Offener Blockrand
Open perimeter block



Diffusion
Diffusion

Es begann mit einem Big Bang. Nur weniger Sekunden und eines gewaltigen Knalls bedurfte es, bis der 116 Meter hohe sogenannte AfE-Turm der Frankfurter Goethe-Universität in einer mächtigen Staubwolke in sich zusammensackte. Der für lange Zeit höchste Turm der Bankenmetropole und gleichzeitig das größte Gebäude, das je in Europa gesprengt wurde, war damit Geschichte.

Mit seiner Sprengung im Februar 2014 begann gleichzeitig ein neuer Abschnitt der Frankfurter Baugeschichte – der Versuch nämlich, dem Niemandsland zwischen Westend und Bockenheim mit architektonischen Mitteln Leben einzuhauchen. Betraut wurde mit dieser Aufgabe das Frankfurter Büro Moser Assoziierte Architekten, das 2016 unter der damaligen Firmierung cyrusmoser Architekten einen internationalen Wettbewerb zur Umgestaltung des Areals für sich entschied. Mitten in Frankfurt sollte mit dem sogenannten Kulturcampus ein komplett neues Quartier entstehen.

Der Entwurf sah für das sogenannte Senckenbergquartier ein Ensemble dreier gestaffelter Türme vor, das zusammen mit einer Kita und einer großzügig gestalteten Quartiersfläche den südlichen Abschnitt des „Kulturcampus“ markiert. Ihr Markenzeichen, der 140 Meter hohe Hybridturm ONE FORTY WEST, beherbergt neben einem Restaurant und Hotel auch 187 Miet- und Eigentumswohnungen. >

Ihr gemeinsames Architekturbüro gründeten Oliver Cyrus und Andreas Moser im Jahr 2000. Kurze Zeit nach der Fertigstellung des ONE FORTY WEST lösten sie ihre Partnerschaft auf.

Oliver Cyrus and Andreas Moser founded their joint architects’ office in 2000. They disbanded their partnership shortly after the completion of ONE FORTY WEST.

# With One Forty West, Moser Assoziierte Architekten have added an iconic building to the Frankfurt Skyline. At the same time, the architects and their hybrid tower left us wondering: are skyscrapers the future of our cities?

It all started with a big bang. All that was needed were a few seconds and a great crash for the 116-meter-high edifice of what was known as the AfE Tower of the Goethe University in Frankfurt to collapse into a gigantic cloud of dust. With that, what was for many years the highest tower in the banking metropolis, and now the largest building ever demolished in Europe, became a thing of the past.

The demolition in February 2014 marked the beginning of a new chapter in Frankfurt's architectural history – namely the attempt to plug the no-mans-land between Westend and Bockenheim with architecture. This task fell upon Frankfurt-based Moser Assoziierte Architekten, who won an international tender to restructure the area under their former name of cyrusmoser Architekten in 2016. The so-called "Kulturcampus" would create a completely new district in the middle of Frankfurt.

The draft plans envisaged a collection of three stacked towers for the Senckenberg District, which, together with a nursery school and the generously proportioned residential area, marks out the southern section of the "Kulturcampus". Its trademark, the 140-metre-high ONE FORTY WEST hybrid tower, houses 187 apartments to rent or purchase, in addition to a restaurant and hotel. >

Luftiges Dreigestirn:
der ONE FORTY WEST mit seinen Schwestertürmen 21West (oben) und Senckenbergturm (rechts).

An airy triumvirate:
ONE FORTY WEST with its sister towers 21West (above) and the Senckenberg Tower (right)

# Spirale mit System



> Gleichzeitig markiert die Quartiersbebauung durch MA Architekten den Versuch, in der Höhe diejenige Fläche zu gewinnen, die einer Großstadt wie Frankfurt am Boden naturgemäß fehlt. Während im Senckenbergquartier noch die Fundamente ausgehoben wurden, wuchsen daher mit dem Omniturm von BIG Architekten und den Grand Towers von Magnus Kaminiarz – dem damals höchsten Wohnhochhaus Deutschlands – zwei weitere Hochbauten in den Himmel über Hessen.

„In Frankfurt am Main gehören Wolkenkratzer nun einmal zum Markenzeichen“, sagt Architekt Andreas Moser. „Diese sympathische kleine Großstadt wird ja auch dank ihrer vertikalen Silhouette international wahrgenommen.“

Andreas Moser ist einer der beiden Köpfe des Planerbüros cyrusmoser Architekten. Zusammen mit seinem Partner Oliver Cyrus hatte er sich ab 2000 zunächst mit hochwertigen Villen im Frankfurter Umland einen Namen gemacht, bevor das Duo den Wettbewerb für das Senckenbergquartier gewann – gegen namhafte Wettbewerber wie Coop Himmelblau, Albert Speer, Ole Scheeren, Hadi Teherani und KSP Engel Architekten. Mit dem Sparda Bank Tower bearbeitet die Architekturfirma, die seit dem Austritt von Oliver Cyrus im Frühjahr 2022 unter Moser Assoziierte Architekten firmiert, derzeit noch ein weiteres Hochhausprojekt in der Mainmetropole.

Bemerkenswert ist der ONE FORTY WEST aber nicht nur wegen seiner baulichen Dominanz, sondern auch wegen der sozialen Qualitäten, die die Architekten dem Turm und seinen Nachbarbauten gleich miteinbauten. In Frankfurt steht das Senckenbergquartier für das Anliegen, innerstädtischen Platz zu schaffen, und das auch ganz im übertragenen Sinne. „Die monofunktionalen Türme des Frankfurter Central Business Districts geben unserer Stadt nach Feierabend leider gar nichts mehr“, kritisiert Architekt Moser, „wir haben diesen Fehler vermeiden können, indem wir unserem Viertel eine quartiersnahe Nutzungsmischung und damit urbane Qualitäten mitgegeben haben.“ >

Wie eine Spirale legt sich das insgesamt drei Kilometer lange Fassadenband um den Turm.
Dank der vorgefertigten c-förmigen Elemente erhält jede Wohnung ihren privaten Außenraum.

The facade ribbon spirals for a total of three kilometres around the building.
Thanks to the prefabricated C-shaped elements, every apartment has its own private outside area.

# Spirals within a system

> At the same time, the construction of the new district by MA Architekten aimed to lay claim to the space that is naturally missing from a large city like Frankfurt by building upwards. While the foundations were laid in the Senckenberg district, two further high-rise buildings grew in the skies over the state of Hesse: the Omniturm of BIG Architekten and the Grand Towers by Magnus Kaminiarz – once the highest residential building in Germany.

“Frankfurt am Main is a city where skyscrapers are considered a hallmark,” says architect Andreas Moser. “This pleasantly small major city is also internationally recognized on account of its vertical silhouette.”

Andreas Moser is co-founder of cyrusmoser Architekten. Along with his partner Oliver Cyrus, he has made a name for himself since 2000, initially by drawing up plans for high-quality villas around Frankfurt, before winning the tender for the Senckenberg District – against renowned competitors such as Coop Himmelblau, Albert Speer, Ole Scheeren, Hadi Teherani and KSP Engel Architekten. The architects’ office, which has operated as Moser Assoziierte Architekten since Oliver Cyrus left in spring 2022, has since worked on the Sparda Bank Tower, another high-rise project in the metropolis on the Main.

ONE FORTY WEST is not only remarkable for its architectural dominance, but also for its social aspects that the architects incorporated into the tower and its neighbouring buildings from the start. In Frankfurt, the Senckenberg District represents the undertaking to create space in the inner city, also in the figurative sense.
“The mono-functional towers of the Frankfurt Central Business District no longer have anything to offer once the working day is over,” says Moser critically, “we were able to avoid this mistake by giving our space the feeling of a district through mixed-use buildings that have an urban feel.” >

Erhabener Ausblick: Wie zwei schlanke Bergrücken erheben sich ONE FORTY WEST und Senckenbergturm am Kopf der Senckenberganlage.

A sublime view: ONE FORTY WEST and the Senckenberg Tower rise like two thin mountain ridges at the head of the Senckenberg site.

# Quartier mit Qualitäten

> Highlight des Ensembles ist der Hybridturm ONE FORTY WEST, vom Bauherrn ob seiner Größe und Nähe zu den Dinosauriern des Senckenberg-Museums gelegentlich zärtlich „T-Rex“ genannt. Die ersten 23 und mit einer Stahl-Pfosten-Riegel-Fassade verkleideten Sockelgeschosse gehören dem Melia-Hotel, einer Vier-Sterne-Herberge mit 236 Zimmern und Suiten sowie 149 Apartments, die von den Innenarchitekten Ippolito Fleitz ausgestattet wurden. Die Etagen 24 bis 40 wiederum sind 187 Wohnungen mit Grundflächen zwischen 50 und 140 Quadratmetern vorbehalten. Dazwischen liegen – äußerlich klar erkennbar – die öffentlich zugängliche Skybar und das Restaurant. Der ONE FORTY WEST bildet also eine vertikale Stadt in der Stadt, in der nicht nur gearbeitet, sondern auch gewohnt, getagt, gegessen, gefeiert und genächtigt wird, und das rund um die Uhr. „Wir wollten einen lebendigen Gegenpol zu den Bürotürmen schaffen, in denen nach Feierabend nur noch die Klimaanlage rauscht“, sagt Planer Moser, „in unserem Hybridturm rauscht tags wie nachts Leben.“

Optisches Markenzeichen der Mini-Kommune ist ihr Endlosband aus Balkonen, das sich ab 84 Metern Höhe wie eine Doppelhelix um den Gebäudekern legt. „Krone“ nennen die Architekten dieses insgesamt drei Kilometer lange Fassadenelement, das erst oberhalb des „Stammes“ und beim 24. Stockwerk beginnt. Die c-förmigen Balkonmodule aus recyceltem Aluminium hatten die Architekten zusammen mit der Lindner Group entwickelt und vom Familienunternehmen vorfertigen und etagenweise montieren lassen. Angeordnet sind sie so, dass sie Nutzern einerseits einen privaten Außenraum eröffnen, andererseits auch einen kurzen Nachbarschaftsplausch in luftiger Höhe ermöglichen. Denn auch in der „vertikalen Nachbarschaft“, wie Andreas Moser sie nennt, sollen Anwohner schließlich gemeinsam eine Zigarette rauchen und sich über Neuigkeiten im Viertel austauschen können. >

Konsequente Offenheit: Das Quartier öffnet sich zu drei Seiten gegenüber der Nachbarschaft und gewährt Ein- und Ausblicke. Von der „Oben“ Restaurant und Skybar des Melia-Hotels geht der Blick ohnehin weit.

Open in every sense:
The district is open on three sides to the neighbourhood and offers attractive views inside and out. From the “Oben” restaurant and skybar of the Melia Hotel, the view goes far anyway.

## A high-quality quarter

> The pinnacle of the ensemble is the ONE FORTY WEST hybrid tower, affectionally known as “T-Rex” by the contractors on account of its size and the proximity to the dinosaurs at the Senckenberg Museum. The first 23 semi-basements clad in a steel post-bolt facade belong to the Melia Hotel, a four-star accommodation with 236 rooms and suites, as well as 149 apartments, which were fitted out by the interior design firm Ippolito Fleitz. Stories 24 to 40 are occupied by 187 flats with floor areas of between 50 and 140 square metres. In between them – as can be clearly seen from the exterior – are the Skybar and restaurant open to the public. ONE FORTY WEST therefore creates a vertical city within the city where not only work takes place, but people also live, meet, eat, party and stay overnight, and all this happens around the clock. “We wanted to create a contrast to the office towers where the only buzz after hours is that of the air conditioning units”, says Moser, “in our hybrid tower, life buzzes day and night.”

The optical hallmark of the mini commune is the endless ribbon of balconies that extends across the core building like a double helix from a height of 84 metres. The architects call this three-kilometre-long facade element the “crown”, which begins above the “trunk” from the 24th floor. The C-shaped balcony modules from recycled aluminium were developed by the architects together with the Lindner Group and were prefabricated and mounted floor by floor by the family-owned company. They are organized in a way that the residents have a private outside area, while also enabling them to have brief chats with their neighbours. Because even in the “vertical neighbourhood”, as Andreas Moser calls it, residents should be able to hang out together and exchange info on the latest developments in the district. >

Hager Blueprint B.16

In weiter Ferne und doch ganz nah:
Die Apartments mit Blick aufs Bankenviertel waren die begehrtesten.

Far off yet very close:
The apartments with a view of the banking district were the most in demand.

# Wohnen im Wolken-kuckucks-heim

> Den Quartiersbewohnern stehen darüber hinaus eine private Wine Bank und 279 Autostellplätze im Keller, ein Hundewaschplatz im Untergeschoss und ein rund um die Uhr besetzter Empfang zur Verfügung. Lust aufs Wohnen im Senckenbergquartier macht die Musterwohnung, die vom Designer Sebastian Herkner gestaltet und unter anderem mit dem Schalterprogramm Berker Q.3 ausgestattet wurde (siehe Interview auf der übernächsten Doppelseite).

Derart hochwertige Qualität hat natürlich ihren Preis. Der Verkaufspreis für die Eigentumswohnungen, von denen besonders die gen Osten und mit Blick auf die Turmgruppe des Bankenviertels begehrt waren, begann bei 13.000 Euro pro Quadratmeter.

Für Architekt Andreas Moser ist daher klar, dass architektonische Höhenflüge immer Ausnahmeerscheinungen bleiben werden. „Vertikales Bauen ist eine spektakuläre, immer aber auch teurere Sonderform des Bauens“, sagt er. Innerstädtischer Wohnraum auf begrenztem Platz ließe sich auch ohne viele übereinandergestapelte Geschosse schaffen. „Schauen Sie nach Barcelona“, meint der Planer, „urbane Dichte kriegen wir in Europa sehr gut auch ohne Höhe hin.“

Wie gut sich allerdings Höhe, Dichte und metropolitane Qualitäten miteinander vereinen lassen: Dafür bilden der ONE FORTY WEST und das ihn umgebende Senckenbergquartier zwei höchst inspirierende Beispiele.

>> Zum ausführlichen Interview mit Architekt Andreas Moser: **hager.de/arc-moser**

# Living in the clouds

> The inhabitants of the district can also make use of a private wine bank and 279 car parking spaces in the cellar, a dog washing space in the basement and a 24/7 reception service. The model apartment created to promote living in the Senckenberg district was designed by Sebastian Herkner and fitted with the Berker Q.3 switch system, among other things (see interview on the double-page spread after next).

This level of high quality of course comes at a price. The sale price of the flats, the east-facing of which are particularly in demand as they have a view of the banking district, began at 13,000 euros per square metre.

For architect Andreas Moser, it is clear that architectural flights of fancy will always be the exception. “Building vertically is a spectacular and special form of construction that’s always expensive,” he says. Residential spaces in the restricted areas of the city centre can also be created without piling up stories on top of one another. “Look at Barcelona,” says Moser, “We can achieve high urban density very well in Europe without great heights.”

How well height, density and urban qualities can be combined is illustrated by ONE FORTY WEST and the Senckenberg district surrounding it in highly inspiring fashion.

>> For a comprehensive interview with architect Andreas Moser, see **hager.de/arc-moser**

Sebastian Herkner ist einer der maßgeblichen Designer unserer Zeit.
Im ONE FORTY WEST hat der Offenbacher das Musterapartment eingerichtet.

Sebastian Herkner is one of the defining designers of our time.
The Offenbach native created the model apartment in ONE FORTY WEST.

Das Musterapartment stattete Sebastian Herkner unter anderem mit Moroso, Thonet und Knoll Int. aus.
Ein fester Mitbewohner ist sein Bell Table.

Herkner fitted the model apartment out with Moroso, Thonet and Knoll Int., among others.
His Bell Table is an essential part of the furniture.

Urbane Qualitäten hat Sebastian Herkner seinem Musterapartment gleich miteingebaut.
Feste Mitbewohner sind auch sein Bell Table und die Schalterserie Berker Q.3.

Sebastian Herkner built urban qualities directly into his model apartment.
His Bell Table and the Berker Q.3 switch series are permanent fixtures.

# Wie lebt es sich in einem Hybridturm wie dem ONE FORTY WEST? Sebastian Herkner hat sich ganz konkret mit dieser Frage beschäftigt. Vom Offenbacher Gestalter stammt das Musterapart-ment im 25. Stock, das Lust aufs Wohnen hoch über der Großstadt wecken soll.

**Für den ONE FORTY WEST von MA Architekten haben Sie das Musterapartment gestaltet. Welche Maximen leiteten Sie bei der Einrichtung?**

Der ONE FORTY WEST ist ein Solitär mit einem echten Alleinstellungsmerkmal: Während die Frankfurter Bankentürme dicht beieinander gruppiert sind und sich teilweise gegenseitig die Sicht nehmen, steht der ONE FORTY WEST zwischen Westend und Bockenheim allein auf weiter Flur. Man ist dort wirklich über der Stadt, taucht mitunter in den Nebel ein und hat ansonsten einen ungehinderten Blick bis in den Taunus. Gleichzeitig ist es ein Hybridturm und damit eine in Deutschland noch recht seltene Gebäudekategorie. All das habe ich in der Gestaltung des Musterapartments einzufangen versucht.

**Hatten Sie bei der Gestaltung bestimmte Bewohner vor Augen?**

Bei der Musterwohnung handelt es sich ja um ein nicht allzu großes Apartment mit zwei Zimmern, das gleichwohl von den Annehmlichkeiten eines Hotels in direkter Nachbarschaft profitiert. Mich erinnerte es an ein komfortables Nest über der Metropole. Mein fiktiver Bewohner war daher jemand, der möglicherweise auch noch woanders wohnt, aber in Frankfurt arbeitet, der nach Feierabend auf dem Weg nach oben bei der Concierge noch etwas bestellt und dann den Tag bei einem Glas Wein auf seinem Balkon ausklingen lässt. Er ist sicher auch jemand, der vom ONE FORTY WEST aus mit dem Fahrrad die Stadt und das Mainufer erkundet.

**Wie würden Sie die Heimat des ONE FORTY WEST in wenigen Sätzen charakterisieren?**

Frankfurt ist eine internationale Stadt mit kurzen Wegen. Hier kann man, was in Berlin nicht ginge, fast alles mit dem Fahrrad erreichen. Außerdem gibt es viel Kultur, Multikulti und einen hohen Lebensstandard.

**Als „Crack FM, die Stadt mit der Skyline“ bezeichnet der Rapper Azad in der Serie „Skylines“ die Stadt, und: „Hier ist Glück selten.Wenn die Chance kommt, musst du bereit sein.“ Hat er recht?**

Das weiß ich nicht *(lacht)*. Ich wohne ja in Offenbach. Hier haben wir nicht Azad, sondern Haftbefehl.

**Das Konzept von MA Architekten lautete, mit dem ONE FORTY WEST eine vertikale Nachbarschaft zu schaffen. Kann das funktionieren?**

Ich selbst wohne nur im 5. Stock, kenne aber selbst meine direkten Nachbarn kaum. Der Nestcharakter führt vermutlich dazu, dass man ab dem 24. Stock aufwärts eher für sich bleiben will. So geht es mir mit meinem grünbewachsenen Penthouse jedenfalls auch.

**Welche Stadt kommt Ihrem Ideal einer urbanen Gemeinschaft am nächsten?**

Natürlich kommt einem da gleich der Klassiker New York in den Sinn, interessanter aber finde ich momentan Bangkok und Taipeh: zwei boomende, kulturell und architektonisch hochinteressante Metropolen, die man unbedingt im Auge behalten sollte. In Bangkok eröffnet übrigens demnächst ein Standard-Hotel, insofern gibt es dort auch eine Reminiszenz an New York.

**Könnten Sie sich vorstellen, selbst in einem Wolkenkuckucksheim hoch oben über einer Großstadt zu leben?**

Absolut. Es muss großartig sein, jeden Morgen mit einem derartigen Blick aufzuwachen. Andererseits hat man in einer derartigen Immobilie maximal einen kleinen Balkon. Meinen großen grünen Dachgarten aber habe ich gerade während der Pandemie enorm zu schätzen gelernt.

**Sebastian Herkner**
**hat Produktgestaltung an der HfG Offenbach studiert und während seines Studiums ein Praktikum bei Stella McCartney absolviert. Heute gilt der 41-Jährige als einer der stilprägenden deutschen Designer. Herkner arbeitet für Weltmarken wie Moroso, Rosenthal, Dedon und Fritz Hansen. Für Hager hat er den Designercup 2022 gestaltet.**

Zum ausführlichen Interview mit Sebastian Herkner: **hager.de/arc-herkner** oder QR-Code scannen:

**What is it like to live in a hybrid tower like ONE FORTY WEST? Sebastian Herkner spent a lot of time pondering this exact question. The designer from Offenbach put together the model apartment on the 25th floor, which is designed to awaken the desire to live high above the big city.**

**You designed the model apartment for ONE FORTY WEST by MA Architekten. What principles led you through the creative process?**

ONE FORTY WEST is a one-of-a-kind company with a genuine unique selling point: while Frankfurt’s bank towers are grouped densely together and partly block each other’s sight lines, ONE FORTY WEST stands alone in a wide space between Westend and Bockenheim. In the building, you really are above the city, occasionally plunging into the fog, but otherwise enjoying a clear view all the way to the Taunus mountains. At the same time, it is a hybrid tower, which makes it a very rare type of building for Germany. I tried to capture all of this when designing the model apartment.

**Did you have particular residents in mind when you were doing the design?**

With a model apartment, you are usually dealing with a small apartment with two rooms that has access to the facilities of a nearby hotel. It reminds me of a comfortable nest above the city. So my fictitious resident was someone who possibly lives somewhere else but works in Frankfurt. On his way up after work, he orders something from the concierge and winds down from the day with glass of wine on his balcony. He’s also likely to be someone who explores the city and the Main waterfront on his bicycle from ONE FORTY WEST.

**How would you describe a home in ONE FORTY WEST in a few sentences?**

Frankfurt is a small yet international city. Here, unlike in Berlin, you can reach almost everything by bike. Aside from that, there’s a lot of culture, the city is multicultural and has a high standard of living.

**In the series “Skylines”, local rapper Azad described the city as “Crack FM, the city with the skyline”. “Fortune is rare here, when the chance comes, you have to be ready.” Is he right?**

I don’t know (laughs). I live in Offenbach. We don’t have Azad here, but we do have another rapper, Haftbefehl, instead.

**MA Architekten’s vision was to create a vertical neighbourhood with ONE FORTY WEST. Is that possible?**

I myself only live on the 5th floor, but I barely know even my immediate neighbours. The nest-like character of the apartments is more likely to lead to people wishing to keep to themselves from the 24th floor upwards. That’s how I feel about my penthouse full of plants anyway.

**Which city is closest to your ideal of an urban community?**

Of course, the classic city of New York immediately springs to mind, but I find Bangkok and Taipei more interesting right now: these are two booming, culturally and architecturally fascinating cities that people should definitely keep an eye on. A standard hotel is opening in Bangkok soon, so there is a reminiscence of New York there too.

**Could you see yourself living in the clouds high above a city?**

Absolutely. It must be great to wake up to that kind of view every morning. However, properties like that have a small balcony at best. By contrast, I came to value my large green roof garden hugely during the pandemic.

**Sebastian Herkner**
**studied product design at the Offenbach College of Design and completed an internship with Stella McCartney during his studies. Today, the 41-year-old is among Germany’s leading designers. Herkner works for global brands such as Moroso, Rosenthal, Dedon and Fritz Hansen. He designed the 2022 Designercup for Hager.**

For a comprehensive interview with Sebastian Herkner: **hager.de/arc-herkner** or scan the code.

Mit seiner lebendigen Fassade ergänzt der ONE FORTY WEST die Frankfurter Skyline.
Im Inneren trägt er die Stadt in die Vertikale – Wohnen, Hotel und Gastronomie unter einem Dach.

With its living facades, ONE FORTY WEST complements the Frankfurt skyline.
On the inside, it takes the city upwards – living spaces, a hotel and restaurants all under one roof.

Hager Blueprint B.16

# Müssen wir künftig höher hinaus?

**Der Platz in den Städten und Gemeinden ist knapp, jeder Quadratmeter Baugrund hart umkämpft. Wenn wir künftig Wohn- und Arbeitsraum schaffen wollen, müssen Architekten daher auf weniger Grundfläche mehr Dichte erzeugen. Eine Option führt in die Höhe, wie das Projekt ONE FORTY WEST von MA Architekten es versucht. Ein Anlass, Planer zu fragen: Liegt die Zukunft der Metropolen in der Höhe?**

### Jessica Borchardt, BAID Architekten, Hamburg

„Sowohl als auch! Selbstverständlich gehören Hochhäuser in unsere Städte. Selbstverständlich nur dort, wo eine Verdichtung sinnvoll und städtebaulich angemessen ist. Die Ursache für die aktuell gern beschriebene neue „Stadtflucht“ ist jedoch weniger das Resultat einer neuen Sehnsucht nach dem Vorort als vielmehr das Resultat fehlenden Wohnraums in den Metropolen und der damit einhergehenden Preisspirale bei den Mieten.
Lasst uns nicht die Vororte und Grüngürtel der Städte weiter zersiedeln und die Arbeitswege verlängern, sondern dort wohnen, wo auch gearbeitet und die Stadt mit ihren attraktiven Angeboten erlebt wird – in der Metropole.
Bis auf Frankfurt am Main haben unsere Städte die Höhe der Vorkriegszeit bis heute nicht wieder erreicht.
Das liegt in den meisten Fällen an den eilig erstellten Bebauungsplänen der Nachkriegszeit, die dem damals geringen Bedarf und den knappen Ressourcen entsprachen. Heute passen sie vorn und hinten nicht mehr zu den Bedarfen einer wachsenden Stadt und wirken mit zum Teil widersinnigen Beschränkungen hemmend.
Den Bauämtern muss endlich eine rechtlich verlässliche Basis an die Hand gegeben werden. Wir hätten damit endlich wieder die Chance, mit guter Architektur eine sinnvolle Nachverdichtung zu planen.“

### Prof. Dr. Andres Lepik, Architekturmuseum TU München

„Bei den aktuellen Prognosen, die einen weiteren Bevölkerungszuzug in die wirtschaftsstarken Metropolen vorhersagen, gibt es keine Alternative zum Hochhausbau. Denn nur mit Hochhäusern kann die bestehende Infrastruktur der Stadt effizient genutzt werden. Ein Hauptproblem ist ihre Nachhaltigkeit, die ab einer Höhe von über 10 Stockwerken kaum mehr darstellbar ist. Ein weiteres Problem ist, dass durch die extrem steigenden Bodenwerte der spekulative Druck für die Nachverdichtung so hoch ist, dass am Ende die neu errichteten Hochhäuser aufgrund der Bau- und Grundstückskosten nur noch für eine kleine Elite dienen und damit zur sozialen Segregation beitragen. Hier muss die Politik gegensteuern und sollte Baugenehmigungen nur noch für sozial gemischte Hochhäuser erteilen und öffentlichen Grund grundsätzlich nur noch im Erbbaurecht vergeben.“

### Prof. Andreas Hild, Hild und K Architektur, München/Berlin

„Dass man Städte über die Errichtung von Hochhäusern verdichten und damit mehr Menschen unterbringen könne, ist eher ein Trugschluss. Hochhäuser führen im Allgemeinen nicht zu höherer Dichte, wenn man die damit verbundenen Auflagen, beispielsweise die üblichen Abstandsflächen, einhält. Dazu kommen die gewaltig steigenden Kosten für Brandschutz, Aufzüge, Treppenhäuser, Klimaanlagen, A/V-Verhältnis und so weiter, wenn es in die Höhe geht. Die wahrscheinlich größte Zahl an bezahlbaren Wohnungen bringt die Bebauung eines Grundstücks mit einem hohen Blockrand mit sich. Natürlich kann dann auch an einer Ecke des Blocks ein höheres Haus stehen. Ein Hochhaus ist so gesehen aber keine sehr robuste Typologie für Verdichtung, selbst wenn man manchmal im Einzelfall die beschriebenen Schwierigkeiten umgehen kann.“

### Walter Waldrauch, raumstation Architekten, Starnberg

„Dichte ist für mich keine Frage der Höhe, sondern der Effizienz. Hochhäuser sind ineffizient. Dichte ist für mich Reduktion. Christopher Alexander, Professor für Architektur an der Universität Berkeley, schreibt in „Eine Muster-Sprache“: „Bei drei oder vier Geschossen kann man noch bequem auf die Straße hinuntergehen, und vom Fenster aus kann man sich noch als Teil der Straßenszene fühlen … “Das ist ganz sicher eine radikale Position bei der Frage nach Hochhäusern. Die Position kann aufgeweicht werden, der Kern der Aussage aber bleibt. Wenn wir die vielen wunderbaren Regionen mit schrumpfenden Städten betrachten, bleibt für mich zum Schluss die Frage:
Liegt die Zukunft in der Metropole? Für mich dreht sich die Zukunft um Reduktion.“

Auf begrenztem Platz mehr Wohn- und Arbeitsraum schaffen:
Im Senckenbergquartier wird diese Aufgabe mit Dichte zu lösen versucht.

Creating more living and working spaces where space is limited:
this is the task that is being attempted through density in the Senckenberg District.

# Will we soon need to go even higher?

**Space in cities and communities is scarce, access to every square metre of building space is hard fought. If we want to create living and working spaces in future, architects are going to need to generate more density on less ground area. One option is to go high, as the ONE FORTY WEST project by MA Architekten attempts to do. A reason to ask a designer: is the future of cities to be found in the skies?**

## Jessica Borchardt of BAID Architekten, Hamburg

“Yes, indeed it is! Of course, high-rise buildings belong in our cities. Of course, only where increased density makes sense and is in keeping with urban planning. The reason for what is currently popularly described as a new trend for people to flee the cities is less the result of a desire to move to the suburbs and much more the result of a lack of living space in the big cities that has caused rent prices to spiral. Let’s not allow the suburbs and green belts to become overdeveloped and lengthen the daily commute, but instead live where the work takes place and experience the city with all the attractive things it has to offer – in the heart of the metropolis. With the exception of Frankfurt am Main, our cities have not yet scaled the heights of the period before the war. This is in most cases due to the hastily drawn-up building regulations in the wake of the war, which reflected the low demand and scarce resources at the time. Today, they no longer fit in any way the demands of a growing city and have an often absurdly restrictive effect. The building authority needs to finally be given a legally sound basis to work with. Then we would finally have the chance to plan a sensible redensification of our cities with good architectural practices.”

## Prof. Andres Lepik, Architekturmuseum der Technischen Universität München.

“Based on the current prognoses that predict the population being drawn into the economically strong major cities, there is no alternative but to develop high-rise buildings.
Because the existing infrastructure of a city can only be used efficiently by constructing tower blocks.
A main problem is sustainability, which can barely be achieved above a height of 10 storeys.
A further issue is posed by the extreme inflation of land costs, which means the speculative pressure to increase the intensity of space usage is high enough to make the newly constructed high-rise buildings accessible only to a small elite on account of the construction and land costs, which in turn contributes to social segregation.
It is at this point that politicians need to steer into the wind and issue construction permits only for socially mixed towers and grant permits for public property only on the basis of hereditary building rights.

## Prof. Andreas Hild, Hild und K Architektur, Munich/Berlin

“The idea that it’s possible to make cities denser by building high-rise buildings and thereby accommodating more people is something of a fallacy. Tower blocks don’t generally lead to higher density when you include the associated constraints, for instance the necessary distancing areas that need to be maintained. And then you have to add the dramatically rising costs for fire protection, lifts, stairwells, air conditioning, the relationship between area and volume, and so on the higher you go. What is likely to be the largest number of affordable apartments requires construction on a site with a high perimeter block. Of course, it’s then possible to have a higher building on one corner of the block. From this point of view, a high-rise block is not a particularly robust typology for increasing urban density, even if the difficulties described can be avoided in individual cases.”

## Walter Waldrauch, raumstation Architekten, Starnberg

“Density is all about reduction to me,” Christopher Alexander, Professor of Architecture at the University of Berkeley, writes in ‘a pattern language’ as follows: “At three or four stories, people can still walk comfortably down to the street, and from a window you can still feel part of the street scene”. This is certainly a radical position in response to the question about high-rise buildings. The position can be softened, but the core of the statement remains. If we consider the many wonderful regions with shrinking cities, the question at the end remains: “Does the future lie in big cities? To me, the future is all about reduction.”

**Das Projekt**
Bauherr: Commerz Real Investment GmbH und Groß & Partner
Architekt: MA Architekten, Frankfurt am Main
Höhe: 145 Meter
Nutzfläche: 52.000 m²
Bauzeit: 2016 – 2020

Mehr zum Projekt: **hager.de/onefortywest**

**Das Magazin**
Blueprint widmet sich in unregelmäßigen Abständen außergewöhnlichen architektonischen Ideen und Projekten. Wenn Sie bereits erschienene Ausgaben nachordern oder sich künftige sichern möchten, bestellen Sie ganz einfach unter hager.de/blueprint.

01 Bauhaus, Dessau
02 Haus der Gegenwart, München
03 Langer Eugen, Bonn
04 Lloyd-Hotel, Amsterdam
05 HUGO BOSS Entwicklungszentrum, Coldrerio
06 Loftcube
07 Anna Amalia Bibliothek, Weimar
08 Cologne Oval Offices, Köln
09 Soho House, Berlin
10 Zentrum für Virtuelles Engineering, Stuttgart
11 Villa Tugendhat, Brünn
12 Bikini Hotel, Berlin
13 Hager Forum, Obernai
14 Hotel Andaz, München
15 Waterworks, Hamburg

**Herausgegeben von:**
**Hager Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Zum Gunterstal, 66440 Blieskastel, hager.de**
Copyright 2022, alle Rechte vorbehalten
Projektleitung: Stefanie Wahl, Hager Architektenkommunikation
Creative Director: Thomas Biswanger, München
Konzept und Text: Harald Willenbrock, Hamburg
Fotografie: Faruk Pinjo, Wien. Ramon Haindl, Wiesbaden. Dominik Mentzos, Frankfurt.

Best.-Nr.: 22DE0015-09

Kantiger Klassiker: Schalterserie Berker Q.3 im Musterapartment.

Contoured classics: Berker Q.3 switch series in the model apartment.

**The project:**
Contractor: Commerz Real Investment GmbH and Groß & Partner
Architects: MA Architekten, Frankfurt/Main
Height: 145 metres
Usable space: 52,000 m²
Construction time: 2016–2020

More about the project: **hager.de/onefortywest**

**The magazine**
Blueprint is dedicated to presenting extraordinary architectural ideas and projects at irregular intervals.
If you would like to order previously published editions, or want to subscribe for future editions, please do so at: hager.de/blueprint.

01 Bauhaus, Dessau
02 Haus der Gegenwart, Munich
03 Langer Eugen, Bonn
04 Lloyd-Hotel, Amsterdam
05 HUGO BOSS Development Centre, Coldrerio
06 Loftcube
07 Anna Amalia Library, Weimar
08 Cologne Oval Offices, Cologne
09 Soho House, Berlin
10 Centre for Virtual Engineering, Stuttgart
11 Villa Tugendhat, Brünn
12 Bikini Hotel, Berlin
13 Hager Forum, Obernai
14 Hotel Andaz, Munich
15 Waterworks, Hamburg

**Published by:**
**Hager Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Zum Gunterstal, 66440 Blieskastel, Germany, hager.de**
Copyright 2022, all rights reserved
Project management: Stefanie Wahl, Hager Architect Communication
Creative Director: Thomas Biswanger, Munich
Concept and text: Harald Willenbrock, Hamburg
Photography: Faruk Pinjo, Vienna. Ramon Haindl, Wiesbaden. Dominik Mentzos, Frankfurt.

Order no.: 22DE0015-09