

# Revitalisierung statt Neubau

## Aufzugsmodernisierung in der neuen Wisag-Unternehmenszentrale

Das ehemalige IBM-Gebäude in der Herriotstraße in Frankfurt-Niederrad aus dem Jahr 1983 wurde revitalisiert und nach ökologischen Gesichtspunkten umgestaltet. Dank gezielter Modernisierungsmaßnahmen befinden sich auch die Aufzugsanlagen wieder auf dem neuesten Stand.

**K**urze Kommunikationswege sind für eine moderne Unternehmensverwaltung unerlässlich. Grund genug für die Wisag als eines der führenden FM-Unternehmen Deutschlands, ihre bislang auf verschiedene Standorte verteilten Holding-Gesellschaften und Stabsstellen in einer Zentrale zusammenzuziehen. Passende Räumlichkeiten fanden sich in einem ehemaligen IBM-Gebäude unweit des Flughafens. Doch unter energetischen und optischen Gesichtspunkten genügte die Grundsubstanz des mehr als 30 Jahre alten Bürohauses längst nicht mehr den heutigen Anforderungen.

### Ökologie und Wirtschaftlichkeit

Dass die Wisag sich bewusst für die Sanierung einer Bestandsimmobilie und gegen einen Neubau entschieden hat, ist auch in der Unternehmensvision be-

gründet. Denn das Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2020 überwiegend ökologische Produkte und Verfahren zu nutzen und so Vorbild für den Schutz der Umwelt zu sein. „Allein bei der Errichtung einer neuen Zentrale wären fast 50 % des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes auf das Konto des Rohbaus gegangen“, berichtet Oliver Spoida vom Wisag-eigenen Beratungsunternehmen 2COM. Der Projektleiter und sein Team entwickelten ein Konzept, das auf gezielte Modernisierungsmaßnahmen setzte. Die dadurch eingesparten Ressourcen verbessern die Umweltbilanz und die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme. Während das Gebäude im Inneren komplett an die Bedürfnisse des neuen Eigentümers angepasst wurde, genügte beispielsweise bei der Fassade eine Teilmodernisierung. Der Austausch der Fenster brachte eine

Energieersparnis von rund 50 %. Die Lochfassade aus Naturstein hingegen zeigte sich in gutem Zustand und konnte erhalten werden.

Im Rahmen der Modernisierung wurden vielfältige Maßnahmen im Hinblick auf Ökologie und Energieeffizienz verwirklicht – von der Klimatechnik über Fenster und Beleuchtung bis hin zur Raumgestaltung. Das Gebäude wird über eine Wärmepumpe beheizt, die mit Grundwasser aus 38 m Tiefe arbeitet. Die Klimatisierung der Geschosse erfolgt über Heiz-Kühl-Decken, durch die das kalte oder warme Wasser führt. „Zusätzlich setzen wir Abwärme unseres hauseigenen wassergekühlten Rechenzentrums ein“, ergänzt Oliver Spoida. Erst wenn diese Möglichkeit ausgeschöpft ist, kommt im Winter Fernwärme zum Einsatz.

### Vier Aufzüge modernisiert

Auch die Aufzüge des Gebäudes wurden unter der Berücksichtigung weiterverwendbarer Teile modernisiert. Die Haupterschließung des Bürokomplexes übernehmen vier Anlagen, von denen eine als Feuerwehraufzug fungiert. Sie wurden nach einem Konzept des Herstellers Schindler bis auf den Kabinenrahmen und die Führungsschienen entkernt und neu aufgebaut. Ein zusätzlich vorhandener Lastenaufzug erhielt lediglich ein modernisiertes Notrufsystem. Das Design der Kabinen folgt erneut dem Wisag-Unternehmensleitbild. Unter dem Stichwort „bunt“ sind die vier Aufzüge, wie auch die einzelnen Bürotage, nach unterschiedlichen Farbcodes gestaltet. Wandverkleidungen aus farbig hinterlegtem Glas und perlgestrahltem Edelstahl sorgen für ein freundliches Ambiente.

Ein besonderes Augenmerk lag auf den Antrieben. Denn ältere Aufzugsmaschinen können teuer werden – Reparatur-



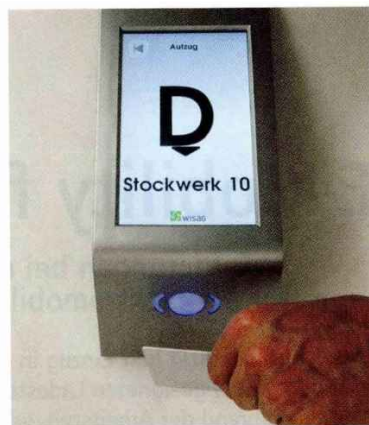
Fotos: Schindler Deutschland

In Frankfurt hat die Wisag ein altes Bürohaus revitalisiert. In dem ehemaligen IBM-Gebäude ließ sich sogar das unternehmenseigene Rechenzentrum optimal einrichten

und Wartungsaufwand nehmen nach 20 Jahren Betriebsdauer deutlich zu und die Investitionen zur Vermeidung von Sicherheitsmängeln werden höher. Der Antrieb des Feuerwehraufzugs wurde bereits in der Vergangenheit modernisiert und konnte weiterverwendet werden. Die übrigen Aufzüge erhielten einen neuen Antrieb, der sich flexibel an die bestehenden Seildurchbrüche und Befestigungspunkte anpassen ließ. Durch die einfache Montage entstanden keine zusätzlichen Baukosten. Die neuen Antriebe arbeiten mit getriebeloser Technologie und laufen dadurch besonders energieeffizient. Der hohe Wirkungsgrad und die Frequenzregelung senken zusätzlich die Betriebsausgaben. Für eine zusätzliche Verbesserung der Energieverbrauchswerte sorgt ein Wechselrichter, der überschüssige Bremsenergie zurück in das Versorgungsnetz des Gebäudes leitet. Die neue Regelungstechnologie leistet auch einen Beitrag zur Aufzugssicherheit. Dazu zählt unter anderem eine hohe Haltegenauigkeit: Kabinen- und Stockwerkboden stimmen exakt überein. So ist ein sicheres Ein- und Aussteigen gewährleistet. Laufruhe und hohen Fahrkomfort garantieren nicht zuletzt Tragmittel aus speziellen Metallkabeln mit Elastomer-Ummantelung, die die alten Stahlseile ersetzen. „Die Möglichkeit, all diese Technologien nicht nur bei Neuanlagen, sondern auch bei der Modernisierung einzusetzen, war ein entscheidendes Kriterium für die Vergabe des Auftrags an Schindler“, resümiert Projektleiter Spoida.

### Zutrittskontrolle mit Verkehrsmanagementsystem

Die Vielzahl der im Gebäude untergebrachten Wisag-Gesellschaften und Stabsstellen machte eine differenzierte Zugangskontrolle erforderlich. „Bereits in der Lobby des Gebäudes ist eine Verinselungsanlage der Firma Kaba mit einer Zutrittskontrollanlage von Honeywell installiert, die über eine Schnittstelle mit der Aufzugssteuerung gekoppelt ist“, berichtet Raphael Kiczka, der das Projekt von Seiten des Aufzugsherstellers Schindler betreut hat. „So ist jederzeit garantiert, dass Mitarbeiter und Besucher nur die für sie freigegebenen Etagen erreichen können, indem ihnen individuell ein Aufzug zugewiesen wird.“ Möglich wird diese Funktion durch das von Schindler entwickelte Verkehrsmanagementsystem „PORT“. Das System basiert auf einer Zielrufsteuerung, kombiniert mit dem namensgebenden „PORT“, dem Personal Occupant Requirement Terminal. Das bedeutet: Nach einer Identifikation mit einer persönlichen Chipkarte gibt der Nutzer seine Wunsch- etage bereits vor Betreten der Kabine an. Daraufhin werden Personen mit identischem Ziel in demselben Aufzug versammelt. Dadurch können individuelle Berechtigungen für einzelne Bereiche, aber auch Vorrangfahrten, beispielsweise für Geschäftsführer, erteilt werden. Das System ist selbstlernend und registriert Nutzergewohnheiten eigenständig. Wer beispielsweise jeden Morgen in dieselbe Etage fährt, weil sich dort sein Büro befindet, dem wird das Terminal auch



Bei der PORT-Technologie wird das gewünschte Stockwerk bereits vor Betreten der Kabine gewählt

zuallererst diese Option anzeigen, wenn er morgens in der Lobby eintrifft. „Dabei geht es nicht nur um den persönlichen Komfort“, ergänzt der Schindler Verkaufsleiter Kiczka. „Die Gesamteffizienz der Aufzugsanlagen wird verbessert.“ Zwischenstopps, Leerfahrten, und damit unverhältnismäßig lange Wartezeiten in Stoßzeiten, entfallen. Gleichzeitig wird der Energieverbrauch gesenkt.

### Nachhaltigkeit

Als Ergebnis erhielt die Immobilie bei der Bewertung nach BREEAM DE, dem international führenden Kodex für Nachhaltigkeit im Bauwesen, ein „Exzellenz“. Die Entscheidung zugunsten des BREEAM-DE-Verfahrens fiel auch, weil es dabei neben der Bewertung des Gebäudes die Möglichkeit gibt, den Betrieb der Immobilie und sogar die Nutzer und ihr Verhalten beurteilen zu lassen. Diese beiden ergänzenden Zertifizierungen strebt die Wisag in den kommenden Jahren an. Dank effizienter und komfortabler Technik sind die Aufzugsanlagen dafür bereits bestens ausgelegt.  
*Oliver Koschmieder, 45147 Essen*



Die Aufzugsanlagen des Gebäudes wurden unter Berücksichtigung wiederverwendbarer Teile modernisiert. Während Kabinenrahmen und Führungsschienen erhalten blieben, sorgen neue Antriebe für mehr Energieeffizienz und zeitgemäße Aufzugssicherheit

## ONLINE PLUS



Um die Energiekosten zu senken, muss es nicht zwangsläufig ein neuer Aufzug sein. Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen kann man bei Bestandsanlagen einiges erreichen.

Mehr dazu finden Sie auch unter [www.facility-management.de/specials](http://www.facility-management.de/specials)