



*westend*  
*gardens*



# Inhalt

---

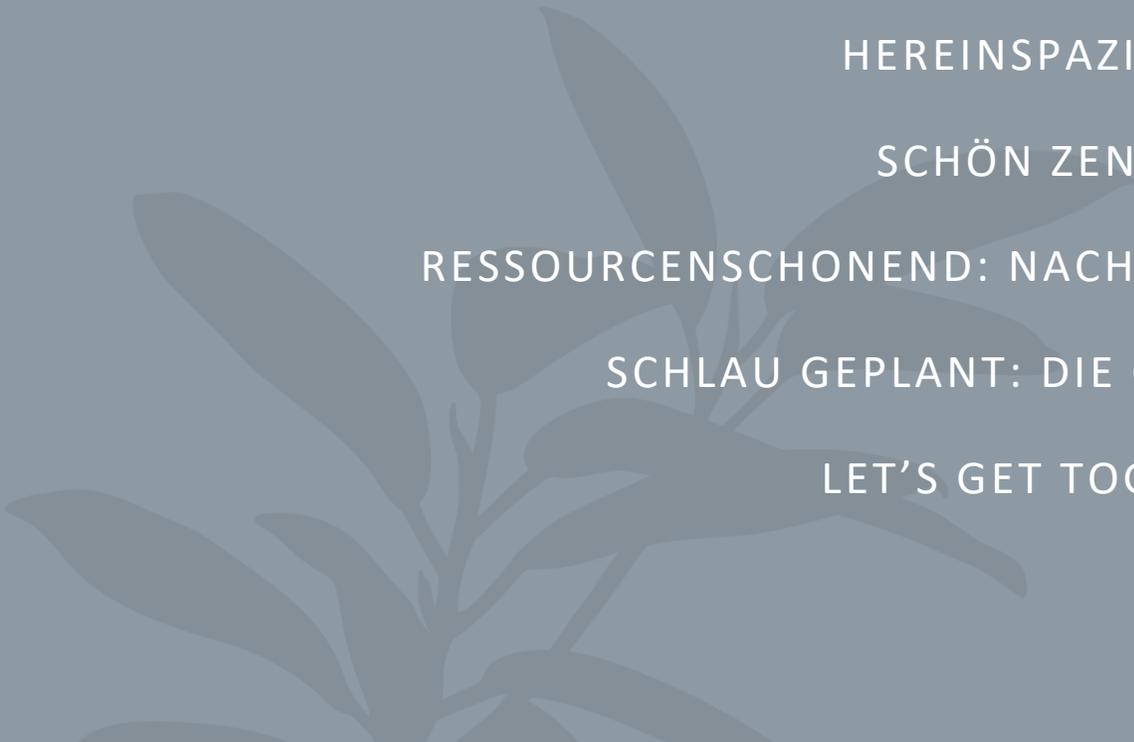
HEREINSPAZIERT: DAS OBJEKT

SCHÖN ZENTRAL: DIE LAGE

RESSOURCENSCHONEND: NACHHALTIGKEIT IM WESTEND GARDENS

SCHLAU GEPLANT: DIE GRUNDRISSE UND FLÄCHEN

LET'S GET TOGETHER: KONTAKT



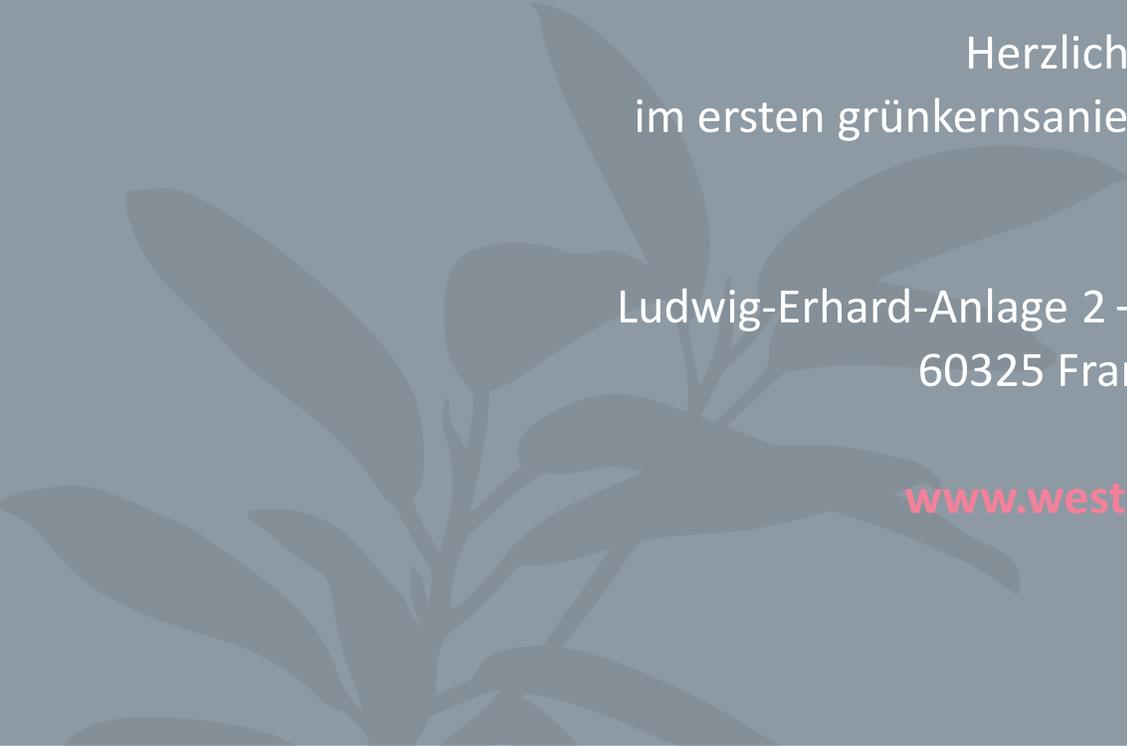
# Hereinspaziert

---

Herzlich willkommen  
im ersten grünkernsanierten Bürogebäude Frankfurts

Ludwig-Erhard-Anlage 2 – 8 / Westendstraße 103 – 109  
60325 Frankfurt am Main

[www.westend-gardens.de](http://www.westend-gardens.de)



# Fünf bemerkenswerte Ergebnisse

WESTEND GARDENS...

- ...ist klimaneutral nach CRREM
- ...ist konform mit der EU-Taxonomie
- ...ist besser als ein KfW 55 Standard
- ...erhält eine DGNB-Gold Zertifizierung
- ...wird mit WiredScore-Gold zertifiziert

# Eine grüne Oase

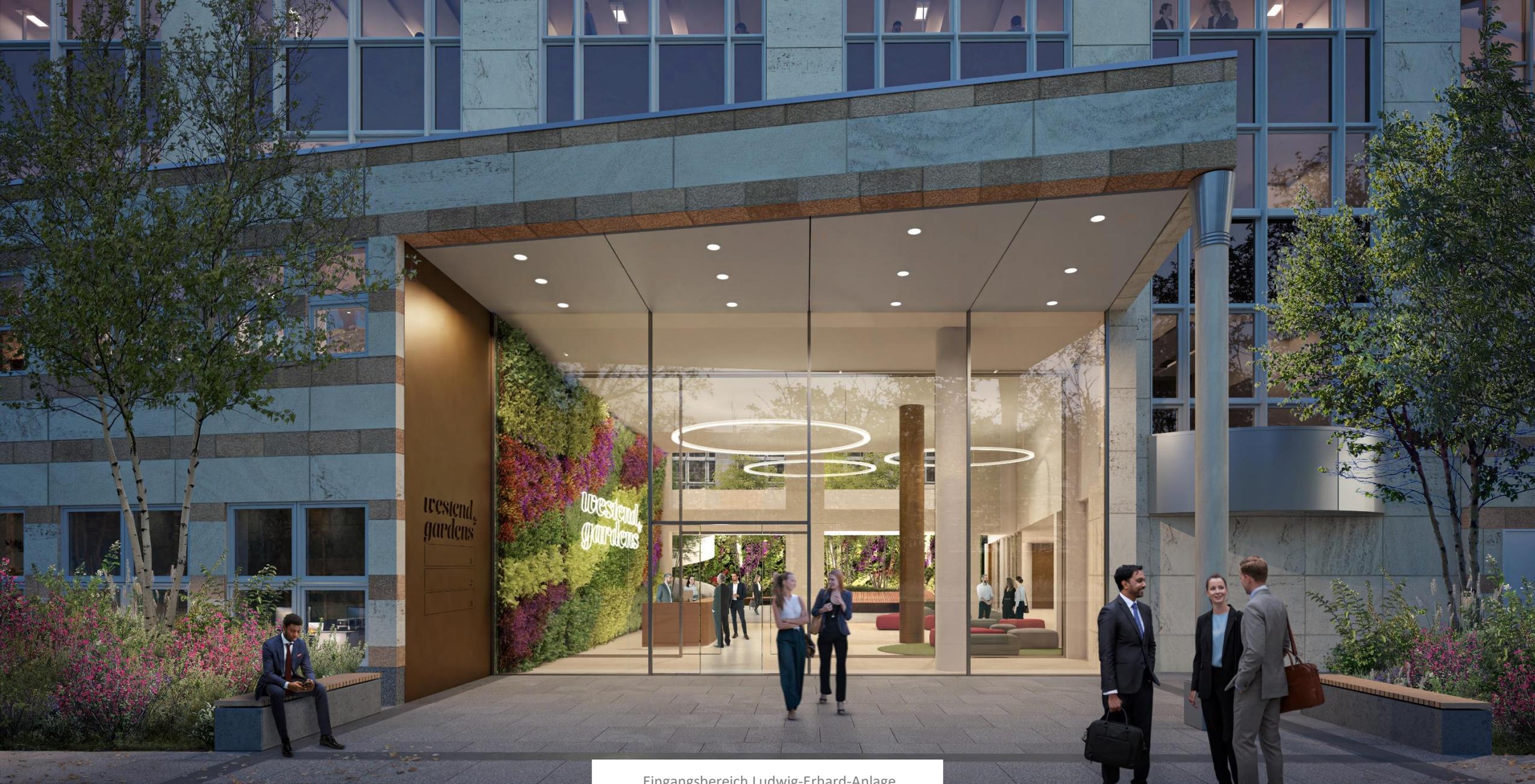
## MITTEN IN FRANKFURT

Wären da nicht die üppig begrünte Außenanlage, die beiden neuen Hauptzugänge an der Westendstraße und der Ludwig-Erhard-Anlage sowie die neu errichteten Geschosse 8 und 9, erschiene das Westend Gardens auf den ersten Blick fast unverändert. Denn die Rohbaukonstruktion und die Natursteinfassade bleiben als wertvolle Bausubstanz dem Gebäude erhalten, welches 1990 als Sitz der Oberpostdirektion erbaut wurde. Doch von innen erstrahlt es in ganz neuem Glanz.

Kernsanierung auf die umweltschonende Art:

- 🌿 Wertvolle Bausubstanz bleibt erhalten
- 🌿 Hohe Ressourcenschonung durch Nutzung vieler Bestandteile
- 🌿 Begrünte, neu angelegte Außenanlage
- 🌿 Neue Adressbildung durch Schaffung repräsentativer Eingangslobbys
- 🌿 Schaffung eines Innenhofes und Terrassen





westend  
gardens

westend  
gardens

Eingangsbereich Ludwig-Erhard-Anlage



Eingangsbereich Westendstraße

# Bleiben wollen



Nach der Pandemie stehen viele Unternehmen vor der Aufgabe, Mitarbeitenden beste Anreize zu bieten, damit diese das Büro dem Homeoffice vorziehen.

Mit seiner hohen Aufenthaltsqualität und Grünflächen auf allen Ebenen sorgt das Westend Gardens für pures Wohlfühl.

- Thematische Weiterführung der Parkanlagenbegrünung mit Schaffung von historisch geprägten Grünzonen
- Angelegte Dachterrassen mit Skylineblick inklusive Urban Gardening für Mitarbeitende
- Großzügiger, grüner Innenhof mit Sitzmöglichkeiten für Pausen an der frischen Luft
- Gelungene Kombination aus Arbeiten und Leben dank angrenzendem, attraktiven Westend Wohngebiet



Dachterrasse

Schön zentral





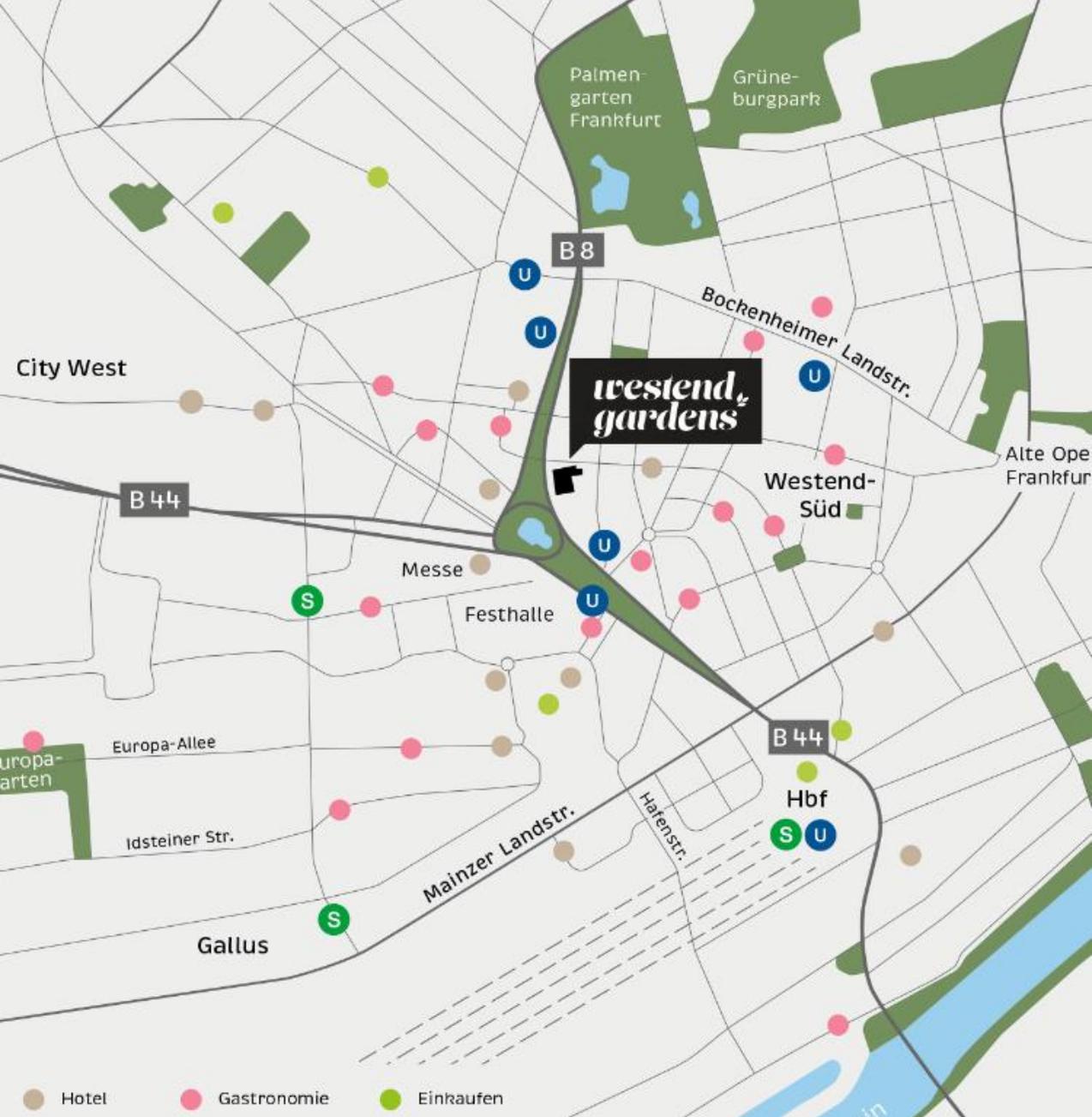
# Günstig gelegen



## WO DAS BUSINESS AUFBLÜHT

Im südlichen Westend Frankfurts gelegen, bietet das Westend Gardens alle Vorteile eines gut vernetzten Business-Standorts. Die Messe ist nur ein paar Schritte entfernt und das Viertel ist geprägt von Büro- und Wohnhäusern, vielen Einkaufsmöglichkeiten und einer großen Auswahl an Gastronomie-Erlebnissen.

- Der Platzhirsch im Teilmarkt: Mit einer Fläche von rund 22.000 m<sup>2</sup> hebt sich das Westend Gardens von den vielen kleineren Bürogebäuden der Nachbarschaft deutlich ab
- Begehrte Business-Lage direkt an der Frankfurter Messe
- Zahlreiche Hotels und Gastronomie unterschiedlicher Kategorien in Laufnähe



# Schneller da

## ALLE WEGE FÜHREN INS WESTEND GARDENS

Ob zu Fuß, mit dem Fahrrad, den öffentlichen Verkehrsmitteln oder per Auto – das Westend Gardens ist so verkehrsgünstig gelegen, dass Sie es schnell und leicht erreichen. Außer am Frankfurter Hauptbahnhof sind Sie auch in wenigen Minuten im Bankenviertel, am Opernplatz, im urbanen Bahnhofsviertel, am Skyline Plaza oder am Palmengarten.



Hauptbahnhof	14	5	5	9	Minuten
U-Bahn	5	2	1	-	Minuten
Flughafen	-	40	11	30	Minuten
Alte Oper	20	8	8	11	Minuten



# Schritt für Schritt zum Traumbüro



## DIE WICHTIGSTEN BAUMASSNAHMEN IM ÜBERLICK

- 🌿 Grüne Kernsanierung der Bestandsimmobilie mit ca. 22.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Bürofläche
- 🌿 Abriss und Neubau des 8. Obergeschosses sowie Aufstockung der 9. Etage
- 🌿 Bau von zwei doppelgeschossigen Foyers mit eigener Adressbildung nach dem Haus-im-Haus-Prinzip
- 🌿 Schaffung von belichteten Büroetagen durch den begrünten Innenhof (EG + 1. OG)
- 🌿 Angelegte Terrassen und Dachterrassen
- 🌿 Duschen und Umkleiden im EG



Foyer Ludwig-Erhard-Anlage

Ressourcen  
schonend





# Schau ins Grün



## EIN IDYLL AUF ALLEN EBENEN

Grüne Wände erstrecken sich über die innere Fassade, auf den Dachterrassen können Mitarbeitende beim Urban Gardening Hand anlegen und selbst in den Lobbys dreht sich alles um das grüne Wohlergehen. Eine urbane Oase, die Mensch und Natur in Einklang bringt – so ist das Westend Gardens mehr als nur ein Ort zum Arbeiten: Durchs gemeinsame Gärtnern wird die Kommunikation gefördert, Stress abgebaut und das Bewusstsein für gesunde Ernährung gestärkt.

- 🌿 Tonangebend schon von Weitem: neu angelegte großzügige Außenanlagen mit altem Baumbestand
- 🌿 Biophilic Design in den Lobbys: Kontakt mit der Natur im Raum für mehr Wohlbefinden und ökonomische Vorteile
- 🌿 Licht, Schatten und grüne Wände im Innenhof: mit Sitzelementen zum Pausieren und Arbeiten an der frischen Luft
- 🌿 Skyline-Terrasse zum Mitgärtnern: Urban Gardening hoch über der Stadt für alle Mitarbeitenden



# Unser Beitrag zur Nachhaltigkeit



Dank der grünen Kernsanierung werden die ESG-Kriterien im Westend Gardens erfüllt. So setzen wir hier gleich mehrere wirkungsvolle Konzepte der Nachhaltigkeit um, damit das Bürogebäude gemäß CRREM klimaneutral betrieben werden kann. Durch den Erhalt wertvoller Bausubstanz gelingt es uns, ca. 53.300 Tonnen Beton einzusparen. Zum Vergleich:  
Das entspricht in etwa einer Ladung von 2.760 Betonmischern.

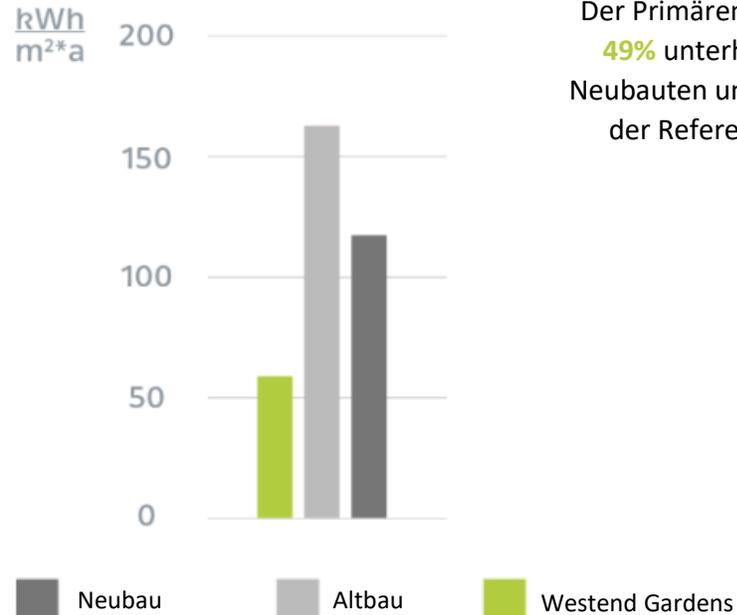


Das Westend Gardens spart ca. 60% CO<sub>2</sub>-Emissionen bei der Sanierung gegenüber einem vergleichbaren Neubau gemäß KfW 55 ein.

(Bezugnehmend auf die Herstellung)

# Wir sparen Energie

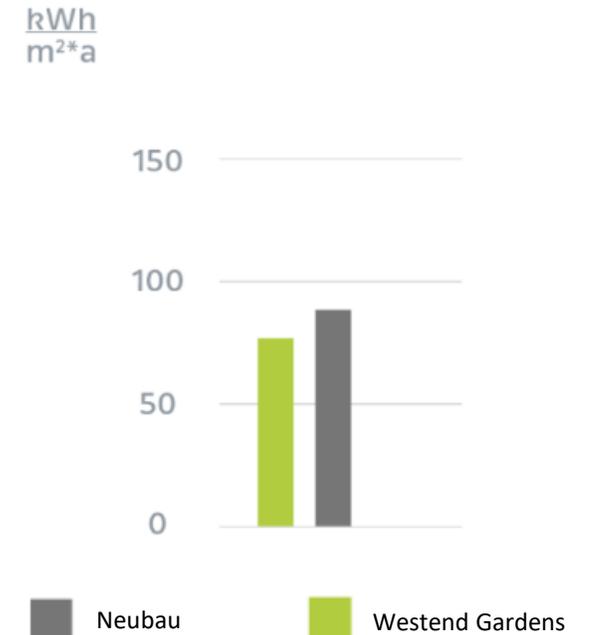
## PRIMÄRENERGIEBEDARF



Der Primärenergiebedarf liegt ca. **49%** unterhalb der Referenz für Neubauten und ca. **64%** unterhalb der Referenz für modernisierte Altbauten

Der Endenergiebedarf liegt ca. **13%** unterhalb der Referenz für Neubauten. Dies entspricht einer monatl. Energiekosteneinsparung\* von ca. **0,35 €/m²**

## ENDENERGIEBEDARF



# Der Umwelt zuliebe



Mit der Kernsanierung reduzieren wir nicht nur den Energieverbrauch der Westend Gardens, sondern minimieren zugleich den CO<sub>2</sub>-Ausstoß.  
Ein großes Augenmerk wird auf Materialien gelegt, die teilweise zertifiziert und wiederverwertbar sind. Dies führt nachweislich zu einer gesunden und positiven Arbeitsumgebung.

- 🌱 Einbau einer unterstützenden Photovoltaikanlage und Wärmepumpe
- 🌱 Komplettaustausch der Haustechnik gegen energieeffiziente TGA (Neubaustandard)
- 🌱 Recycling eingebauter Elemente nach Nutzungsende
- 🌱 Betonpflaster aus Recyclingbeton
- 🌱 Neue, hochisolierende Verglasung mit Anteil an Recyclingglas
- 🌱 Nutzung ressourcenschonender Materialien wie Teppichböden aus recyceltem Altmaterial
- 🌱 Verwertung von PET aus Meeresreinigung oder Fischernetzen
- 🌱 Stahl- und Aluminiumprofile aus Recyclingmaterial
- 🌱 Erneuerung des außenliegenden, elektrischen Sonnenschutzes

# Ausgezeichnet auf ganzer Linie



Durch Baumaßnahmen rund um das Westend Gardens streben wir internationale Zertifizierungen in Gold an, die Standards für umweltschonendes Bauen setzen.

Außerdem folgen wir den Umweltzielen der EU, halten die Vorgaben des 1,5 Grad Klimaziels ein und erfüllen die Anforderungen und Kriterien der EU-Taxonomie verifiziert durch DGNB. Die Einhaltung des Dekarbonisierungsziefpfades ist nach CRREM nachgewiesen.

- 🌿 DGNB-Zertifizierung in Gold
- 🌿 WiredScore-Gold-Zertifizierung
- 🌿 Konform mit der EU-Taxonomie

A stylized, monochromatic illustration of a plant with long, pointed leaves and a central stem, rendered in a dark grey color against a lighter grey background. The plant is positioned on the left side of the frame, with its branches extending towards the center.

Schlau geplant



Innenansicht Open Space



Innenansicht Meeting



# Gut zu wissen

## FAKTEN FÜR IHRE PLANUNG

- Luftige Raumhöhen von 2,75 m bis 4,90 m
- Heiz- und Kühldecken
- Gastronomie und Postfiliale im Erdgeschoss
- Mech. Be- und Entlüftung
- Duschen und Umkleiden im Erdgeschoss
- Öffenbare Fenster
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Barrierefreier Zugang
- Einbau von LED-Technik
- PKW- und Fahrradstellplätze
- Stehleuchten
- Dynamisches Lastenmanagement für die Tiefgarage
- Achsmaß 1,30 m
- Mind. 80 E-Stellplätze darstellbar (Erweiterung möglich)
- Hohlraumboden
- Variable Raumtiefen



# Wohlfühlflächen



## VERMIETBARE FLÄCHEN: FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG (CA.-WERTE)

ETAGE	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>	TERRASSE IN M <sup>2</sup>
EG Büro/Laden	179	
EG Gastro	363	46
1. OG	2.299	
2. OG	2.888	33 + 152 + 85
3. OG	1.783	
4. OG	2.527	25
5. OG	2.528	
6. OG	2.414	83
7. OG	2.063	
8. OG	2.122	30
9. OG	1.602	357
<b>SUMME</b>	<b>20.768</b>	<b>811</b>

- 🌿 Lager/Archiv: ca. 556 m<sup>2</sup>
- 🌿 Pkw-Stellplätze TG: 304
- 🌿 Fahrradstellplätze: 198





# Open Plan

## 4. OBERGESCHOSS

Mietfläche ca. 2.527 m<sup>2</sup>  
(inkl. Allgemeinflächen)

-107 Arbeitsplätze

-21 Flex Arbeitsplätze

-Verdichtung auf ca. 175 Arbeitsplätze

WESTENDSTRASSE



- MIETBEREICH 1  
Ca. 584 m<sup>2</sup>
- MIETBEREICH 2  
Ca. 626 m<sup>2</sup>
- MIETBEREICH 3  
Ca. 743 m<sup>2</sup>
- MIETBEREICH 4  
Ca. 574 m<sup>2</sup>

- BÜRO
- KOMMUNIKATIONSFLÄCHE
- THINKTANK, PHONEBOX
- MEETING
- TEEKÜCHE
- TOILETTEN, NEBENRÄUME
- FLUR

# Loftbüro

## 2. OBERGESCHOSS

Mietfläche ca. 1.023 m<sup>2</sup>  
(inkl. Allgemeinfläche)

zzgl. Terrasse ca. 85 m<sup>2</sup>  
-67 Arbeitsplätze



# Viel Loft nach oben



## GRUNDRISS DES LOFTBÜROS

Das lichtdurchflutete Loftbüro im 2. Obergeschoss ist aufgrund seiner enormen Raumhöhe von ca. 4,90 m ein weiteres Highlight des Westend Gardens und bietet jede Menge Platz, um verschiedene New-Work-Konzepte zu realisieren:

Räume zum gemeinsamen Brainstormen, Co-Working, Rückzugsorte für ein Höchstmaß an Konzentration und Inseln für die Teamarbeit können hier entstehen. Auch als kreatives Konferenzzentrum mit Industrial-Charme wäre das Loftbüro bestens geeignet. Und in der Pause lockt ein paar Schritte weiter die Terrasse.



Innenansicht Loft

# Let's get together



**Monika Stepan**  
Mitglied der Geschäftsleitung  
Leitung Projektentwicklung Frankfurt

## **GARBE.**

Garbe Immobilien-Projekte GmbH

Regionalbüro Frankfurt | OpernTurm  
Bockenheimer Landstraße 2 – 4  
60306 Frankfurt am Main

Fon: +49 40 35613-1252

Fax: +49 40 35613-2210

Handy: +49 1520 3460389

[m.stepan@garbe.de](mailto:m.stepan@garbe.de)

[www.garbe-immobilien-projekte.de](http://www.garbe-immobilien-projekte.de)

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Wir weisen darauf hin, dass die Planung für das hier vorgestellte Bauprojekt noch nicht final abgeschlossen ist und dass im Laufe der weiteren Entwicklung der Planung und/oder der Bauausführung Änderungen erforderlich und/oder sinnvoll werden können, sodass das Bauprojekt im fertiggestellten Zustand von diesen Darstellungen und Angaben abweichen kann. Die Darstellungen und Angaben sind daher bis zu dessen Fertigstellung freibleibend. Betrachtet werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen, die mit der Herstellung des Gebäudes bzw. den Baumaßnahmen im Rahmen der Sanierung einhergehen. Die Angaben basieren auf überschlägigen Berechnungen. Berücksichtigt wurden die Bauteile gemäß DGNB vereinfachtes Verfahren. Eine projektspezifische Ökobilanz erfolgt im weiteren Projektverlauf. Die Angaben zum Primärenergiebedarf und den Endenergiegebäude basieren auf Referenzgebäude gem. Gebäudeenergiegesetz und basieren auf der aktuellen Planung. Die Angaben können gegenüber dem endgültig ausgestellten Energieausweis abweichen. In den Darstellungen abgebildete Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang, sondern sind lediglich als Gestaltungsvorschlag zu verstehen.

#### URHEBERRECHT

Inhalt und Aufbau der Unterlagen der Garbe Immobilien-Projekte GmbH unterliegen dem Schutz des Urheberrechts und anderen Gesetzen zum Schutz des geistigen Eigentums. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten und die Weiterleitung von Bildmaterial bedürfen der ausdrücklichen vorherigen Genehmigung seitens der Garbe Immobilien-Projekte GmbH.