

OKTOBER 2022

DIE LANGLEBIGKEIT AUSGEBAUT



INTERIOR
DESIGN
SOLUTION

WWW.DGC-GRUPPE.DE

FAKTEN
ZAHLEN
NUTZEN

GEKAUFT	2019
BAUPHASE	Q1/2021 BIS Q3/2022
INVESTITIONSKAPTIAL	17.0 MIO.EUR
QUADRATMETER GRUNDSTÜCK	3.736 QM
QUADRATMETER NUTZFLÄCHE	4.640 QM
AUSSENSTELLPLÄTZE/PARKDECK	50/55
VERMIETETUNGSSTATUS	VOLL VERMIETET
BESONDERHEITEN:	KIDZ 87, GYM 87, CAFE 87
EVENTFLÄCHE	ROOF 87



MILESTONE

Die Historie hatte beim einstigen Lohring-Haus - seiner Lage am Lohring nach benannt -, massive Spuren hinterlassen. Die DGC Gruppe, ein Profi für problematische Bestandssanierung, ließ sich davon nicht beeindrucken und erwarb und entwickelte das Gebäude mit erheblichem Aufwand in Zeiten schwieriger Rahmenbedingungen für Bauprojekte. Ein Meilenstein für das Unternehmen, so sahen es die Verantwortlichen, und beließen den Projekt-namen daher nach der Fertigstellung in englischer Version bestehen. Das Ge-bäude Milestone ragt jetzt selbstbewusst in den Himmel über Bochums Innenstadt.

Was die Entwickler vorfanden, war ein Gebäude, dessen Lebenszyklus angezählt war. Nach dem Bau wurde die Immobilie als Hotel und Apartment-haus genutzt. In den 80er Jahren wurde es von einigen Stadtämtern bespielt, bis es in den 90er Jahren in Wohn- und Gewebereinheiten mit über 50 verschiedenen Eigentümern umgewandelt wurde. Der Verfall war abzusehen, Brandschutzmängel führten letztlich zur Schließung. Der Status quo zu Beginn der Sanierung stellt sich so dar: eine einfache Gebäudestruktur auf

“
Ein
Meilenstein wächst
hoch hinaus



12 Etagen, nur ein Treppenhaus und ein liches Deckenmaß von lediglich 250 cm. Nicht baulich bedingte Hürden wie Corona, Materialknappheit und gestiegene Baukosten führten dazu, dass trotz im Herbst 2020 erteilter Baugenehmigung erst 2021 mit dem Abbruch und 2022 mit dem Wiederaufbau begonnen wurde. Doch dies mit rasantem Tempo: Bereits zehn Monate später zogen die ersten Mieter ein. Das Gebäude wurde bis auf den Betonkern entkernt, das Dach neu aufgebaut und gedämmt. Die Fassade orientiert sich optisch an der ursprünglichen Gestaltung



DESIGN

mit horizontaler Bänderung und Farben in Grautönen. Sie wurde als vorgehangene und hinterlüftete Aluminiumfassade ausgebildet, ergänzt durch Fenster mit Aluminiumrahmen. Die Büroflächen werden mittels Deckenkonvektoren in einem 2-Leitersystem beheizt und gekühlt. Die Energieversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe in Kombination mit Geothermie.



Auf Brandschutzgründen befindet sich in jeder Etage eine (Büro-) Fläche mit je rund 320 m². Dank offenerer, flexibler Grundrisse und Glastrennwänden sind die Räume hell und freundlich. Die Böden bestehen aus Teppich und Vinyl sowie teilweise Epoxidharzbeschichtungen. Auch hier wird das Farbkonzept der Grautöne mit blauer Nuance weitergeführt. Wo es möglich war, wurden Betonelemente freigelegt

“

Die besten Räume sagen etwas über die Personen aus, welche diese nutzen.



ART DIRECTION



und in Szene gesetzt. In der 12. Etage befinden sich zusätzlich Konferenz- und Loungeflächen zur Anmietung auch für externe Nutzer. Der Nutzungsmix der Immobilie spiegelt den modernen Lifestyle wider, indem er Arbeiten und Leben zusammenbringt. Die Kombination aus Büros, Bisto, Concierge, Tagesmutter-Angebot, Fitness- und Eventflächen ist zeitgemäß.

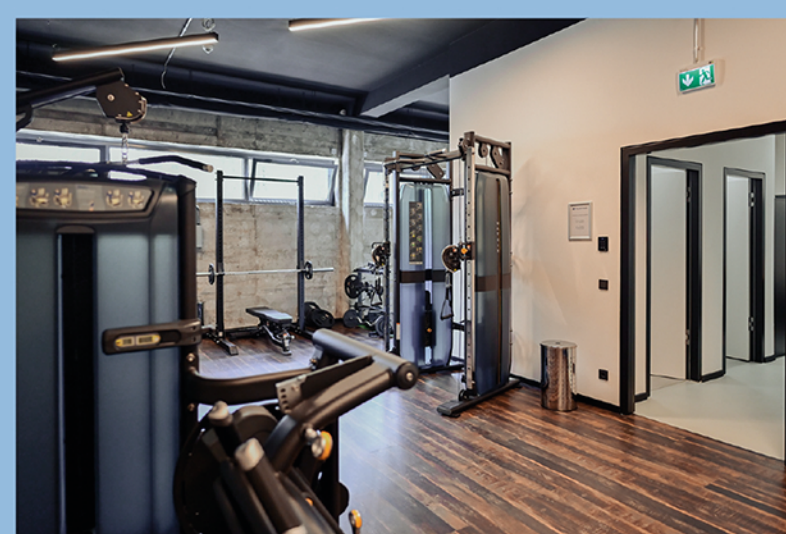


Das Gebäude wurde in KfW70 Standard saniert, hierbei wurde auf erneuerbare Energie gesetzt und die alte Fernwärme durch Erdwärme ersetzt. Zusätzlich wurde auf ein Lichtkonzept abgestellt, welches auf Bewegung, Uhrzeit und Jahreszeiten reagiert. Weiter wurden Ladesäulen für Elektrofahrzeuge realisiert sowie die Fassade gedämmt und mit dreifach verglasten Fenstern und automatischem Sonnenschutz ausgestattet. Eine Klimatisierung des Gebäudes wird ebenfalls durch die Erdwärme realisiert.



WHO WE ARE
AND WHAT
WE DO WELL.

IMPRESSIONEN



Wichtig wäre bei diesem Meilenstein noch zu erwähnen, dass es sich zum Zeitpunkt der Erstellung um eines der modernsten Hochhäuser in Bochum gehandelt hat, welches architektonisch dem herrschenden Zeitgeist des International Style entsprach. Durch diese Einmaligkeit lag der Stadt Bochum viel an dem Gebäude, wie auch dem Gestaltungsbeirat. Hier stand man im engen Austausch, um die Wünsche des Gestaltungsbeirats einzubinden und umsetzen zu lassen. Die Zusammenarbeit hat in der Form gut geklappt, so dass man sich schnell über das äußere Erscheinungsbild einig wurde.