

<b>Zeitschrift:</b>	Werk, Bauen + Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Bund Schweizer Architekten
<b>Band:</b>	94 (2007)
<b>Heft:</b>	12: Ohne Programm = Sans programme = Without programme
 <b>Artikel:</b>	Im unerforschten Frankfurter Osten : ein Gewerbegebäude in Frankfurt a.M. von Dietz Joppien Architekten, Frankfurt a.M.
<b>Autor:</b>	Bodenbach, Christof
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-130630">https://doi.org/10.5169/seals-130630</a>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 14.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Im unerforschten Frankfurter Osten

Ein Gewerbegebäude in Frankfurt am Main von Dietz Joppien Architekten, Frankfurt a. M.

**Christof Bodenbach** Das UFO-Haus ist gleich in mehrerer Hinsicht ein Pionierbau: Als erstes Dienstleistungsgebäude inmitten eines Industriegebiets, als prototypisches «programmloses» Gebäude mit einer räumlich stark determinierten, aber funktional neutralen Struktur und als konstruktiver Kraftakt, ein Haus gleichsam als Rohbau zu konzipieren.

Freitag, später Abend, im Industriegebiet Fechenheim in Mainhattans Osten: Hier, an der Ecke Adam-Opel- und Carl-Benz-Straße, hat sich, wie häufig um diese Zeit, eine lange Menschenschlange gebildet. Sie wartet im Schatten des fünfgeschossigen Betongebäudes, dessen abgerundete Ecke sich wie ein Schlund öffnet, auf Einlass. Einlass in einen, wenn nicht den berühmtesten Club der Hessenmetropole, den «Cocoon Club». Hier lädt Techno-Godfather Sven Väth in sein Lokal, das nicht nur eine futuristisch gestylte Diskothek beherbergt, sondern auch gleich zwei Restaurants, hochgelobt für ihre anspruchsvolle Küche und das innovative Programm. Ab und zu rauscht ein Laster mit Anhänger vorbei, ansonsten beherrschen die Party-People nächtens die Szenerie. Die Fenster des ungewöhnlichen Hauses, das den Väth-Club beherbergt und angeblich «programmlos» ist, bleiben in diesen Stunden meist dunkel.

Tagsüber, mit Ausnahme des Sonntags, der selbst hier ruhig vonstatten geht, ist das ganz anders. Dann machen die Straßen hier ihren Namen alle Ehre: Der (Lkw-)Verkehr rauscht beständig vorbei, es herrscht ein Höllenlärm an dieser Kreuzung, etliche Speditionen mit ihren Lagerhallen, Laderampen und Grossparkplätzen prägen die gestalterisch reichlich heterogene Umgebung. Die Werbeagenturen und das Genlabor, die Architekten und die Rechtsanwälte, die Modellabels und die Designfirmen, die sich in den Obergeschossen des «programmlosen Gebäudes» eingemietet haben, sind eher untypisch für diese Gegend. Das Haus ist zwar nur einen (allerdings kräftigen) Steinwurf von der In-Meile Hanauer Landstraße entfernt, aber dennoch gehen die Uhren hier ganz anders. Dort, im «Mischgebiet» an der Hanauer, tun Kneipen, Clubs, Einzelhändler und moderne Dienstleister das mit den klassischen Ausfallstraßenanliegern wie z.B. Autohäusern.



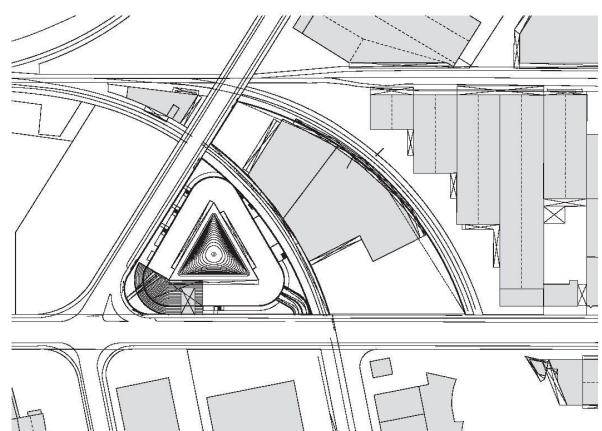
Bild: Robert Mersch

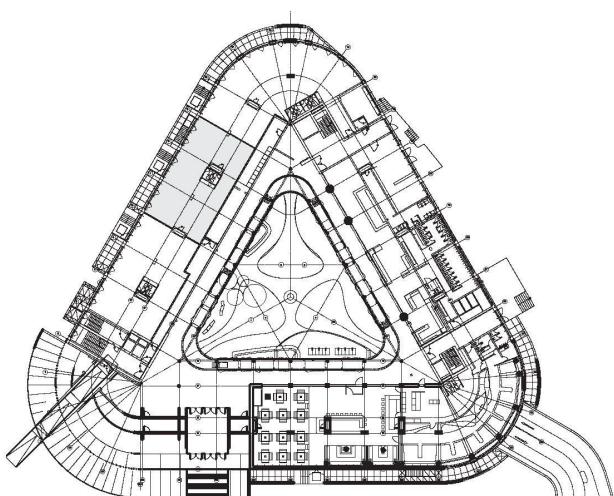


lern, was der Bebauungsplan sagt: sie mischen sich. In der Gegend um die Kreuzung Opel-/Benzstrasse funktioniert das (noch) nicht. Nicht zuletzt, weil dies hier nach deutschem Baurecht ein reines Industriegebiet ist. Reine Bürogebäude ohne angeschlossene Produktion oder Lagerhaltung sind hier nicht zulässig, Einzelhandel und Diskotheken auch nicht, Wohnen schon gar nicht.

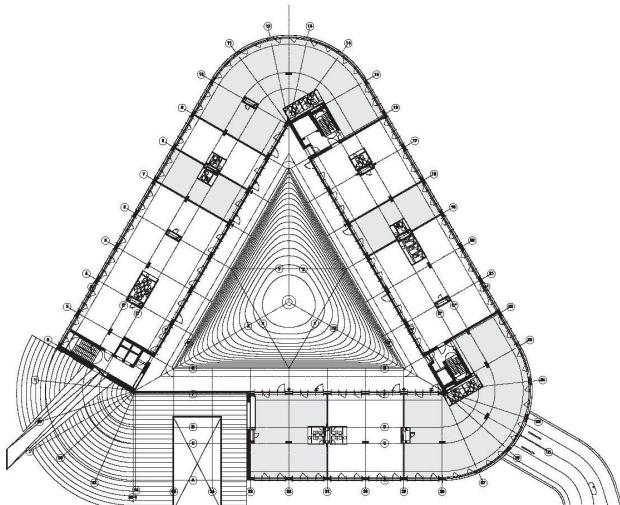
#### **Eine Adresse bilden**

Als der Frankfurter Projektentwickler Ardi Goldman, ein Mann, dem es nicht nur um Rendite geht und der sich auch schon an «der Hanauer» stark engagierte, das Grundstück im letzten Jahrtausend erwarb, stand hier ein belangloser Gewerbebau. Es war die Zeit der «New Economy», alles schien möglich und Goldman wollte die vielen neuen Internetfirmen, diese Digitalproduzenten des vor der Tür stehenden 21. Jahrhunderts,

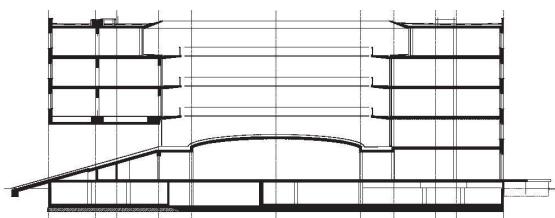




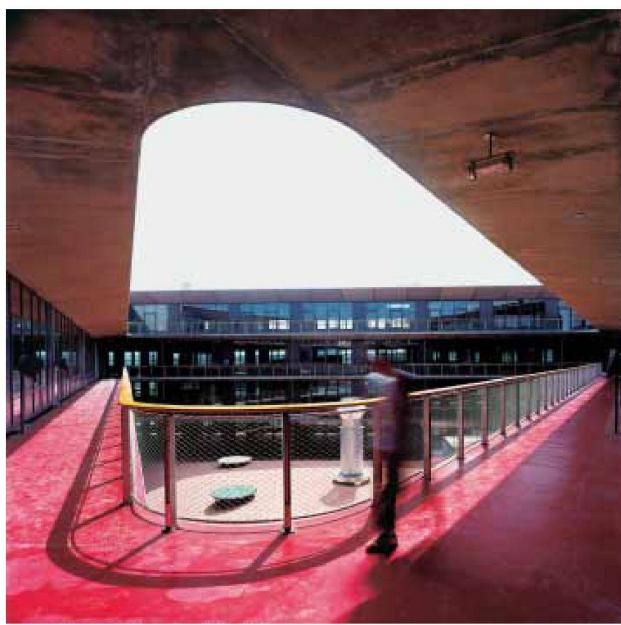
Erdgeschoss mit «Cocoon Club»



Obergeschoss



Schnitt



Die überbreiten Galerien als Zugänge, Pausenbereiche und Balkons. – Bilder: Eibe Soennecken

locken. Doch die Internetblase platzte und es war absehbar, dass Goldman sich nach anderen Mietern würde umsehen müssen: Nur welche das sein werden, wusste zu diesem Zeitpunkt noch keiner. Vieles sollte hier deshalb möglich sein, viele sollten erreicht werden. So entstand die Idee eines «programmlosen Gebäudes», einer Art «neue Fabrik» für die vielen kleinen Start-Ups, die im rauen Fechenheim ihren Anfang nehmen sollten. Aus der «New-Economy-Phase» übrig blieb ein einprägsamer Name, ein Label, eine Marke, die das Projekt zu vermarkten helfen sollte: UFO sollte das Haus heißen – die drei Buchstaben standen dabei nicht etwa für «Unbekanntes Flugobjekt», sondern für «Unerforschter Frankfurter Osten»! Goldman bat verschiedene Architekten um Konzepte und Entwürfe, darunter auch das ortsansässige Büro Dietz Joppien. Dessen Vorschlag eines ebenso einfachen wie markanten Baukörpers, der als städtebaulicher Solitär an der vielbefahrenen Kreuzung eine «Adresse» bildet, überzeugte. Aus dem Zuschnitt des Grundstücks entwickelten Dietz Joppien eine «freundliche Burg», ein symmetrisches Volumen auf der Basis eines gleichseitigen



Dreiecks mit abgerundeten Ecken. Der fünfgeschossige Sichtbetonbau wirkt nicht nur massiv und roh, er ist es, und über der mit grossen Sprossenfenstern hervorgehobenen Erdgeschosszone laufen die liegenden Fensterformate gleichförmig um das Gebäude herum.

In vielen Gesprächen mit dem Stadtplanungsamt, das dem baurechtlich schwierigen Vorhaben gegenüber grundsätzlich positiv eingestellt war, fand man B-Plan-konforme Lösungen für das «programmlose Gewerbe- und Produktionsgebäude». Im Erdgeschoss, über der Tiefgarage, liegt der schon genannte «Cocoon Club», der als Ankermieter und Anziehungspunkt ein Glücksfall für das UFO ist und mit seinem über das konventionelle Diskothekenprogramm weit hinaus gehenden Konzept eben auch vorschriftstechnisch einfacher unterzubringen war. In den vier Geschossen darüber haben sich die erwähnten «neuen Dienstleister» ange-siedelt, unter ihnen das Genlabor als einziger «echter» Produktionsbetrieb im ursprünglich gedachten Sinn. Sie alle sind erschlossen über drei vertikale Kerne in den Ecken und die zum ruhigen Innenhof orientierten, 2,50 Meter breiten Laubengänge, die von den

Mietern im Sommer gerne und oft als Pausen- und Chill'n'Grill-Bereich genutzt werden. Die fugenlose Lochfassade mit den tiefen Laibungen unterstreicht den monolithischen Charakter des komplett in einschichtigem Ort beton ausgeführten UFOs, das durchaus an klassische Fabrikgebäude des frühen 20. Jahrhun-derts erinnert.

#### Eine Struktur, viele Programme

Doch nicht nur das äussere Erscheinungsbild erinnert an die Blütezeit der klassischen Moderne, auch die Idee des flexiblen, also «programmlosen Gebäudes» wurde ja bereits in jener Zeit verfolgt und verfeinert. Das Ideal der quasi neutralen Struktur hat hier ihren Ursprung und wurde von Dietz Joppien zeitgemäß umgesetzt. Um gewerbliche Nutzungen auf allen Ge-schossen zu ermöglichen, wurde die Verkehrslast (auch für die Laubengänge) auf fünf Kilonewton je Quadratmeter ausgelegt. Grosse Spannweiten und Raumhöhen, wenige Stützen und Flachdecken im Verein mit gross-zügig dimensionierten, vertikalen Installationsschächten in kleinen Abständen sowie möglichen Eingängen

der einzelnen Mietseinheiten in jeder zweiten Achse tun ein Übriges. Schliesslich vereinfacht die detailarme, massive Grundstruktur ständige Veränderungen und Umbauten. Erreicht wurde diese Massivität u.a. durch die einschalige Ausführung der Außenwände in speziellem Leichtbeton (dieser erfüllte die Erfordernisse der damals noch geltenden Wärmeschutzverordnung '95; die heutigen Anforderungen liessen sich mit einer derartigen Konstruktion nicht mehr gewährleisten).

Zugespitzt lässt sich also sagen, dass der Vorteil der Flexibilität oder «Programmlosigkeit» des UFO-Gebäudes durch die Überdimensionierung einzelner Bauteile und die Überausstattung mit Versorgungs- und Erschliessungsvorrichtungen ermöglicht wird. Als Nachteil von «programmlosen» Gebäuden wird oftmals die durch sie eingeschränkte Lesbarkeit der Stadt angeführt: was heute eine Schule ist, wird morgen ein Bürogebäude und übermorgen ein Wohnhaus. Typologien verschwinden so, ein wesentliches Merkmal von (europäischer) Stadt geht verloren. Diese Bedenken sind sicherlich berechtigt. Im Tohuwabohu des unerforschten Frankfurter Ostens spielen sie aber einstweilen noch keine Rolle. ■

**Christof Bodenbach**, 1960 geboren. Schreinerlehre, Studium in Darmstadt, Frankfurt, Kassel und Wiesbaden. 1996 Journalistenpreis, Lehraufträge Uni Kassel, FH Trier, FH Wiesbaden. Ausserordentliches Mitglied des BDA. Regelmässige Veröffentlichungen über Architektur und Städtebau. Lebt in Wiesbaden.

**Bauherrschaft:** Benjamin Goldman Nachlass, Frankfurt a. M.

**Architekten:** Dietz Joppien Architekten AG, Frankfurt a. M.;  
Mitarbeit: Matthias Schönau (Projektleitung), Torsten Herzog,  
Thomas Kahmann, Nicole Weinbrecht

**Bauingenieur:** Phaidon Kostic, TPK, Frankfurt a. M.

**Haustechnik:** Infaserv GmbH & Co Höchst KG, Frankfurt a. M.

**Ausführung:** Bauvollendung 2004

**Baukosten:** 14,6 Mio Euro (netto)

**Bruttorauminhalt:** 88 000 m<sup>3</sup> inkl. Tiefgarage

**Nutzfläche:** 16 800 m<sup>2</sup> exkl. Tiefgarage

**résumé** **L'Est de Francfort: un territoire à explorer** Immeuble commercial et de bureaux UFO de Dietz Joppien architectes, Francfort Le quartier Fechenheim de Francfort est tout sauf chic. Les promoteurs qui construisent dans ce quartier d'activités mixtes doivent créer par eux-mêmes l'adresse représentative. Cela commence par le «branding». «UFO», le nom d'un nouvel immeuble «commercial et de bureau» fait référence au lieu; il signifie Est de Francfort inexploré («Unerforschter Frankfurter Osten»). Avec le «Cocoon Club», le club le plus à la mode de Francfort, les promoteurs



ont trouvé un locataire pour le socle de l'immeuble qui, en tant que pôle d'attraction, fonctionne comme vecteur d'identité. Entièrement réalisé avec des murs simples en béton coulé sur place, le volume au-dessus établi sur la base d'un triangle équilatéral avec des angles arrondis évoque un «château fort amical», massif et brut. Les fortes dimensions des éléments constructifs, la surabondance des équipements techniques, la grande hauteur d'étage et la largeur des courses assurent un degré élevé de flexibilité aux entreprises de production et de services situées, sur le plan légal, dans une zone artisanale pure. La référence à l'architecture des usines du mouvement moderne détermine l'aspect du bâtiment, mais aussi la recherche d'une structure interne quasiment neutre. ■

**summary** **Frankfurt's unexplored east** Commercial and office building UFO by Dietz Joppien Architekten, Frankfurt. The Fechenheim district of Frankfurt is anything but chic. Those who want to build here, in the middle of a mixed-use commercial area, must create the presentable address themselves. This starts with the branding: UFO, the name of this new commercial and office building, refers to the place

and stands for "Unerforschter Frankfurter Osten" (Unexplored Frankfurt East). With the "Cocoon Club", Frankfurt's smartest club, an anchor tenant has been found for the plinth level that forms a wide-impact attraction point and provides identity. The volume of the building above, based on an equilateral triangle with rounded corners, seems like a "friendly fortress", massive and raw in both effect and construction, as it is made completely of a single-layer of in situ concrete. The powerful dimensions of the building elements, the lavish provision of infra-structure, the very generous ceiling height and the broad access decks ensure a particularly high degree of flexibility for the production and service businesses that will settle here, as in terms of building legislation this is a purely industrial area.

The reference to the factory architecture of classic modernism not only determines the external appearance, but also explains the striving for a quasi-neutral structure in the interior. ■

Mieterausbau zum Laden, zum Büro, zum gentechnologischen Labor und zum Grossraumbüro. – Bilder: Eibe Soennecken

