

德国铁狮门办公楼考察汇报之一：

法兰克福剧院大厦解读（一）： 人文周全与精神安顿

文 / 朱莉霞

概况

法兰克福剧院大厦（OpernTurm）是一座43层的高层建筑，它位于城市商务中心，是法拉克福市区一道引人注目的建筑景观。该建筑坐落于歌剧院广场（Opernplatz），对面就是著名的老歌剧院（Alte Oper）。楼宇拥有一个地面公园 Rothschild 公园；并相邻两条地铁线的交汇点剧院广场站，距离法兰克福火车站、机场分别仅几分钟和 20 分钟车程。

剧院大厦于 2009 年竣工，塔楼可出租净面积达到 602,779ft²（约 56000 m²），塔楼的标准层可出租面积为 13,993ft²（约 1300 m²）。该建筑还包含一座可出租净面积为 113,021ft²（约 1.05 万 m²）的七层裙楼，上面五层用作办公物业，下面两层为零售商用。

小插曲：关于为什么不在大堂设租户铭牌

步入楼宇，楼宇大堂中并未有通常写字楼展示的租户楼层铭牌。据铁狮门介绍，剧院大厦的辨识度很高，他们认为租户在给他们的访客介绍工作地点时，只需说“我们在剧院大厦——就是老歌剧院旁边、与公园相连的那个石材立面的高楼、铁狮门开发的那栋”就足以令访客清晰辨识了。

剧院 + 公园 + 铁狮门，以及最直观的它与众“玻璃”不同的天然石材立面，成为这个项目

的显著标签。

1、人文周全

如何让中高端办公楼立于不败之地？或许最好的解释就是尽察所需。这个所需，不仅是使用者在办公室工作八小时之需，还包括他们所有的生活部分、情感需求。人不是工作的机器，楼宇设计更注重对使用者的人文周全。

1.1 增值设施：完善的配套服务

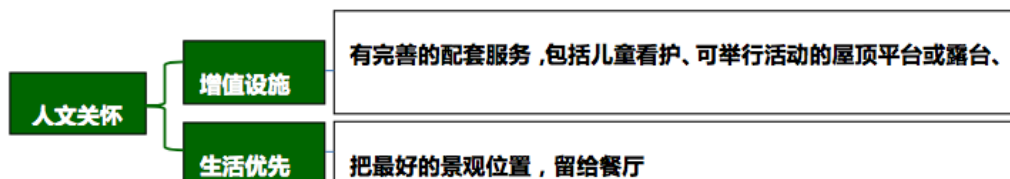
大楼的配套服务设施，包括两家餐厅、儿童日托机构、商店以及 580 个私人或公共停车位。为租户周到地考虑其日常工作之外的普遍需求。

1.1.1 儿童看护

剧院大厦的儿童日托机构位于三层，为 8 个月到三岁的孩子提供全年看护，运营商是享有盛誉的 pme Familienservice。它专为楼宇租户提供服务。

在写字楼的配套中设置儿童看护机构的做法，受到了在职年轻父母的盛赞。它是楼宇租户的使用“特权”，增强了租户对楼宇的认可。由于外包给知名运营商，这个设施的存在并未减低楼宇收益，反而成为一些租户看中楼宇的重要原因之一。

1.1.2 员工餐厅





裙房屋顶

在剧院大厦的二层，是提供国际美食的员工餐厅，以及令人赞赏的艺术作品与剧院广场的绝妙景观。每天，员工餐厅会提供五种不同的午餐选择以及快餐、咖啡和精选甜点。员工餐厅的运营商 Consortium 也在这里提供独家定制与会议服务。员工餐厅只做午餐，主要是针对租户员工，外来人员也可到此享用；另外的一家意式浓缩咖啡与快餐厅，则一直开到下午六点，为商务客人小坐提供便利。

除却大楼本身的这两个餐饮配套，剧院大厦周围本就有餐饮的不少选择（见下图），以上两项餐饮配套，仅是大楼为便利租户的日常餐饮。值得注意的是，两家餐厅都可提供“定制”的增值服务，在私人定制需求此起彼伏的今天，显示出开发商和商业经营者周到的服务意识。

1.1.3 屋顶露台

大厦裙楼的屋顶是宽敞平整的大露台，其上并没有摆放设备，设备被集中放置在地下室或专门的设备层。又由于公园和老剧院，这个屋顶露台成为上佳的观景地，看似不事雕琢、闲中着色，却是苍翠笔底之为。屋顶露台上有个楼梯，通往裙房顶层的室内房间，那里是会议及会议轻餐的场所，可用来举办大型室内聚会。届时，裙房屋顶露台，也便成为它的室外延伸。

可以想见，每当派对音乐悠然奏起，室内觥筹交错，室外放眼云端，举杯相碰，相与谈笑，

众宾皆欢。据介绍，这个露台作为租户独享的有偿特色设施，颇受欢迎，它甚至还可以是“企业会所”、“娱乐中心”、“培训中心”等。让员工获得更为有趣的工作体验，是当今优秀企业普遍认同的激发员工潜能的重要方式；这个屋顶露台，提供了契机。

此外，在塔楼顶层，还有个专属于 41 层租户所用的露台。由于更高的视线和开阔的室外景



上 / 下：办公塔楼与裙房之间的公共空间（扶梯通往二层餐厅）/ 位于二层的餐厅



塔楼顶层露台



塔楼顶层 (42F) 平面图 / 塔楼 41F 室内

观，这个露台非但没有减少租金收益，还成为吸引高端客户的增值点。

1.1.4 商店

剧院大厦外围有两层楼的购物长廊，面向歌剧院广场，一直延伸到法兰克福最繁华的鲍肯海姆大街。裙房底层设有 1100 m² 的 outlet 店，一个精品面包房提供家庭烘焙美食，它的露台可以俯瞰整个 Rothschild 公园。这些都是对剧院广场商圈的商业补充。

1.1.5 商务中心

塔楼第 16 层，是剧院大厦的商务中心，为租户和外部公司提供高质灵活空间，以及大量增值服务。内容包括，在商务中心为虚拟的和共享的办公提供独有的专属空间，为会议室和会客厅提供具有吸引力的办公环境，提供视频会议服务等。

1.1.6 灵活办公

剧院大厦还提供专业秘书服务，可替租户接听电话、收发邮件、递送物品等等。租户可使用以小时、天、周或月来计费的行政办公室、会议

室。在商务中心所在楼层，大厦还关注到当下流行的“灵活办公”的需要，为客户提供便利的同时，通过以软件服务为主的合理调配，挖掘楼宇的商业价值。

(1) 虚拟办公室 (Virtual Office): 大厦还提供虚拟办公室租赁服务。大厦的秘书处，可代表租户的公司接听电话，电话将安全迅速地转至租户处。大厦会将租户的公司铭牌贴在楼层有代表性的位置，确保良好的观感。租户还可以享受到具有最顶尖技术的办公室和通信技术，在任何时间都可方便地选择使用以天计价的办公室或会议室。大厦有专业人员完成秘书工作。

这种虚拟办公室有着吸睛的价格：每月 329 欧元起。

(2) 共享办公室 (Shared Office): 客户还可租赁共享办公室，来同其它公司共享精装修办公室。共享办公室提供了一个配有电话、电脑、网络和打印机等必要办公设备的舒适工作环境；这种办公方式低成本，办公地点高大上，并配有协助管理的专门小组。如有需要，还可租赁会

会议室和视频会议设备。

(3) 服务式办公室 (Serviced Office): 客户可通过租赁服务室办公室, 享受到优雅的装修空间和训练有素的秘书团队。其服务包括: 位于法兰克福优越地理位置上的顶部办公室, 拥有自己的电话号码和传真号码, 最新的通讯设备和专业办公设施, 以及多种会议室、包括视频电话会议室。

(4) 协同办公室 (Team Office): 可提供容纳 10 人规模的有效工作空间, 拥有自己的电话号码和传真号码, 及最新的通讯设备和专业办公设施。

(5) 行政办公室 (Executive Office): 办公空间位于高区, 包括一个可容纳 4 人规模的会议桌, 可享用协助管理服务、专业秘书团队的客户接待服务, 拥有自己的电话号码和传真号码、及最新的通讯设备和专业办公设施。

(6) 会议室 (Meeting Room): 大厦提供多

种类型的会议室和培训空间, 包括典型会议室、会谈室、日 / 时租室、视频会议室等。这些空间设有最新的通讯设备和专业办公设施, 租户可根据人数、场合、设备和指定时段, 随时随地灵活预定。

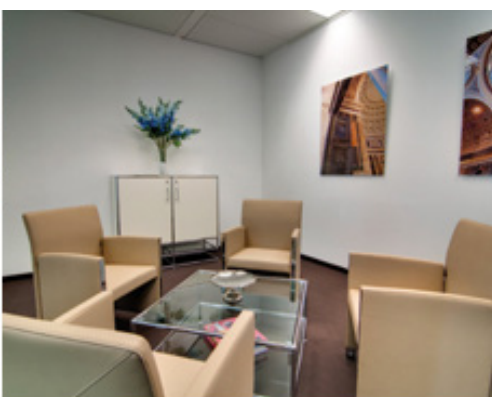
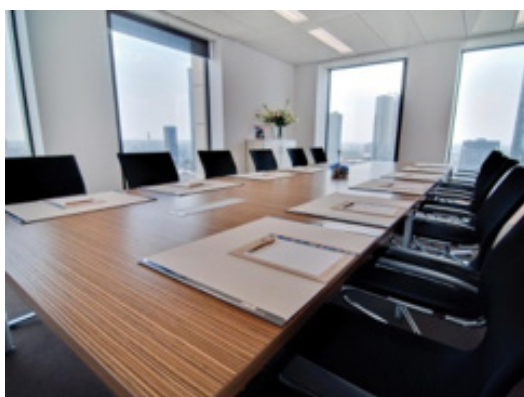
1.2 员工餐厅: 最好的景观

大楼将最好的景观位置, 留给前述的员工餐厅。开发者认为, 良好的就餐环境是缓解工作压力、提高员工幸福感的重要因素, 因而二楼面向公园的最好位置, 是员工餐厅, 而不是其它用途的场所。

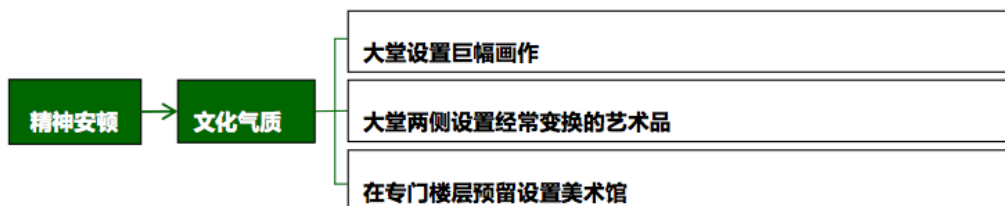
——对楼宇使用者的细致关怀, 代表着一种时代的人文周全。

2、精神安顿

除注重对使用者的人文周全外, 剧院大厦的设计还考虑到了当今时代下, 人们在精神上的贫瘠与需求, 力图写字楼不仅具备良好的硬质配



典型会议室、会谈室、日 / 时租室、视频会议室



套，还能成为一个可以滋养和安顿精神的场所。

2.1 大堂画作

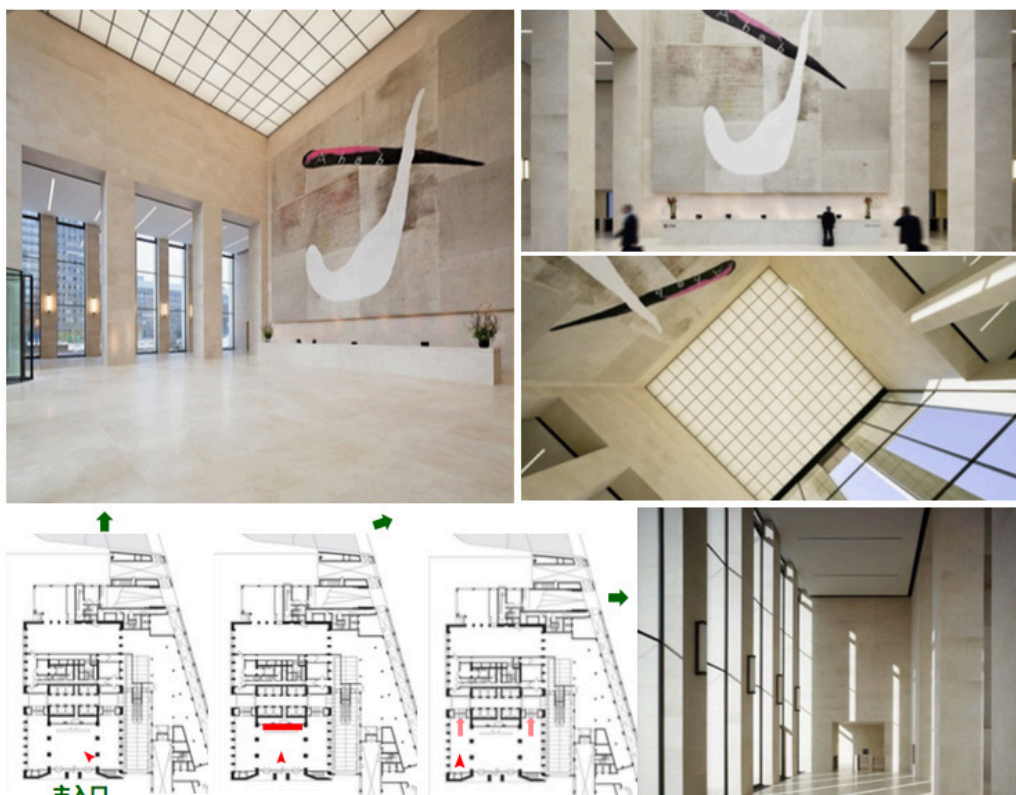
古人云，文之冰雪，在骨，在神。盖楼之气韵，在构，在堂。大厦的大堂，简洁，却别有一番淡远真朴、优雅稳重的文化气质，低调中沁人心脾、耐人寻味。

解读大堂的文化气质，大抵是由于其主入口处独立高耸的方正空间，以及正对主入口墙壁上的巨幅画作。

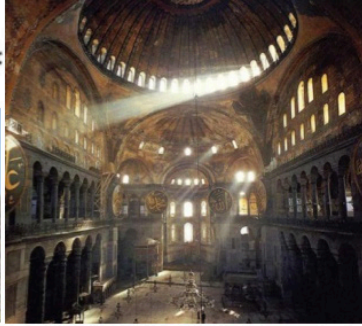
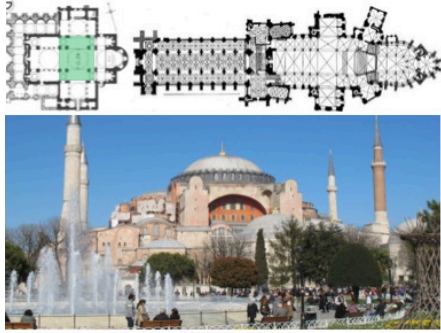
2.1.1 方正空间

剧院大厦的底层，是邀人的、四层通高的入口大堂，中部为办公空间，后面是它的“城市凉廊”。18m 高的大堂，当时在德国是独有的。低调、不夸张的优雅，使它本身就成为一种艺术品。大堂，也被开发商和设计者定位为楼宇美术馆的一部分。

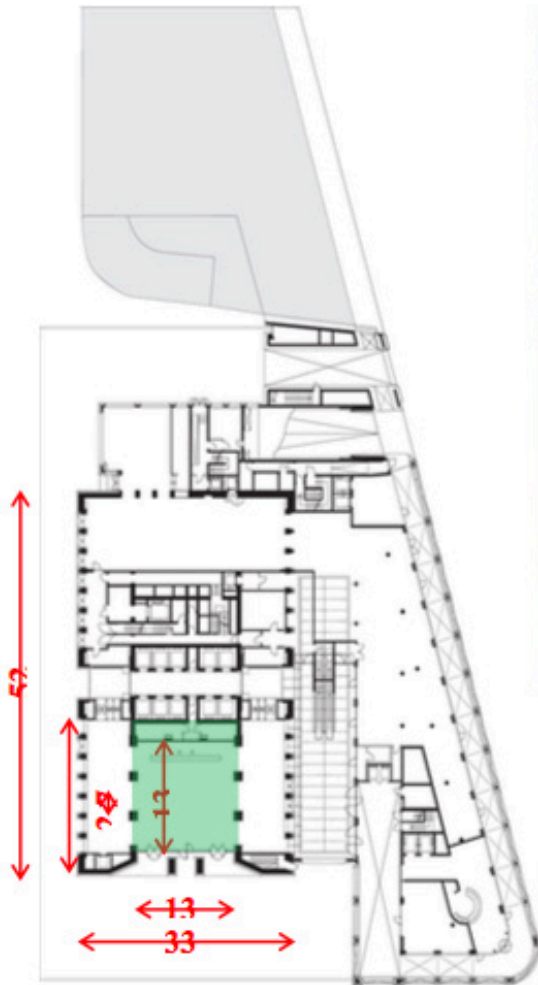
中世纪欧洲教堂，大体分为希腊十字式、拉丁十字式两种平面格局。前者是典型的集中式型制，其最核心的部位永远是十字相交处的、位于中心的穹顶。穹顶的绝对“中心”位置，及其挺拔的高度，让它成为空间中不争的主角，人的视



大堂照片及底层平面图示意



上 / 下：希腊十字式、拉丁十字式平面 / 伊斯坦布尔圣索菲亚大教堂室外及室内、罗马万神庙室内



大堂的“集中式布局”示意

线与精神都会不由自主地在这儿凝聚、加强。

剧院大厦的大堂便具这种集中式布局的特殊魅力——纯净、中心凝聚，拥有宏大的纪念性。18m 高、近 13m×13m 的方形空间中心感十足。大堂顶部的人工光幕，宛若天光洒下，与神庙似，只是平添了大气，没有了神秘。穹顶之上，即塔楼第 5 层起，始为办公用房。第 5-7 层，塔楼与裙房（共为 7 层）相连，成为能提供更大单层租赁面积的楼层。大堂两侧方柱，则限制了空间。其左右形成两矩形空间，颇像中国传统建筑中的“耳房”，这里是通向高低区电梯厅的所在。

2.1.2 巨幅画作

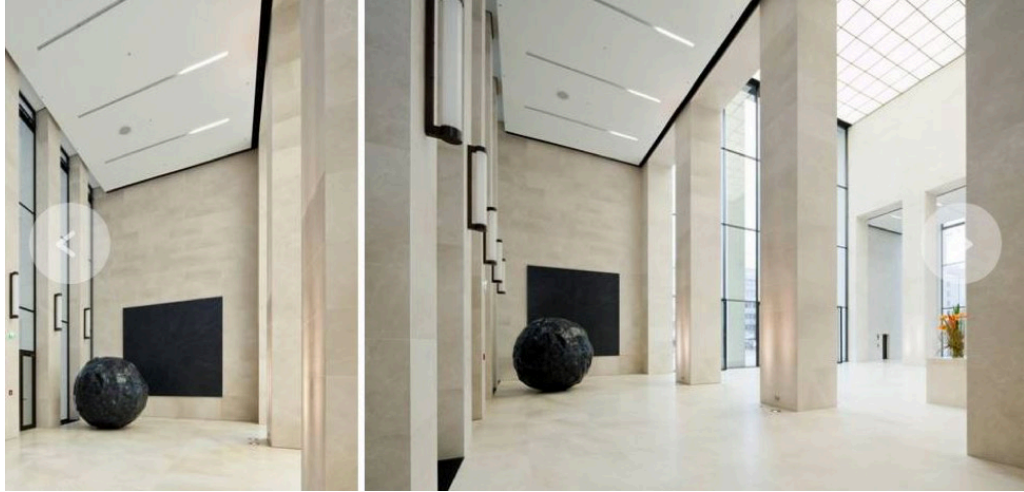
剧院大厦底层方正空间的核心处，正对主入

口的墙壁上，是一巨幅画作。画上一勾一捺，弯勾婆娑圆转为白，捺笔苍劲尖锐为彩，黑中带红。勾捺简洁如堂之格构，色彩又以黑红为破，加之捺笔锋利瘦削，更为注目。细看这一捺，有“Ahab”字样。

这幅画作的名称即叫作“Ahab”，长 14m，高 13m，由纽约艺术家 Julian Schnabel 在 2010 年专为大楼定制创作，立意取自 Herman Melville 的著名小说《白鲸记》(Moby Dick)，旨在呼吁保护自然和海洋世界。

《白鲸记》的故事以一条全身纯白的巨型鲸鱼 Moby Dick 为中心发展，它是一条被水手们视为魔鬼化身的凶猛鲸鱼。船长 Ahab 在捕捉它的





大堂两侧艺术品（常更替）

过程中被咬掉了一条腿，这种屈辱与伤痛更激发起他一定要打败这条巨鲸的决心。在搭上了无数船员的性命之后，船长 Ahab 和白鲸 Moby Dick 同归于尽。

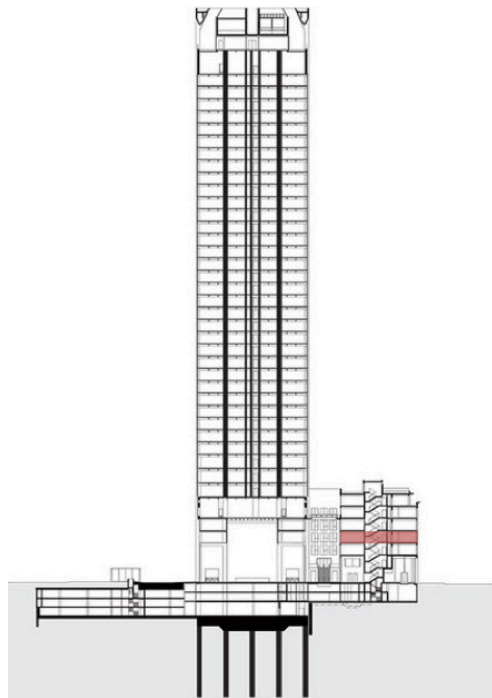
画作上的一抹自由之白和一道黑红利剑，仿佛代表船长 Ahab 和白鲸 Moby Dick，而他们的冲突就仿佛代表人类与自然的冲突。人类和自然，是做敌人还是做朋友？人类如何面对自然，是人类所永久面临的一个话题，也是人类能否保持自身的一个关键。

这种对自然与人类发展的关怀，或者说环境保护倾向，正是铁狮门楼宇的重要价值观之一，他们重视 Leed 标准的达到，一如它的客户的普遍认知。

把文化主题和开发价值观高度统一，使艺术成为生活准则的概括与升华，剧院广场大堂的这幅画作，做到了。同时，由于高度的概括性与视觉留白，用色的节制与大胆，画作的装饰感极强，能给人以深刻印象。

2.2 大堂艺术品

剧院大厦大堂的两侧，是随机展出艺术品的场所。这些经常变换的作品，与建筑空间相得益彰，不仅提升了楼宇艺术质感，也在不变的空间内平添了生趣。



大厦剖面图示意

2.3 艺术博物馆

剧院大厦还在四层专门预留了美术馆的位置，在技术考虑上，为日后改作艺术大空间提供可能。（本文作者单位系陆家嘴集团。资料、图片来源于网络，自行分析、绘制）