

55 BAKER STREET LONDON

Un “brillante” esempio di trasformazione radicale e contemporanea.
Shining example of a radical and contemporary transformation.

55
Baker Street



55 Baker Street, London



John Puttick



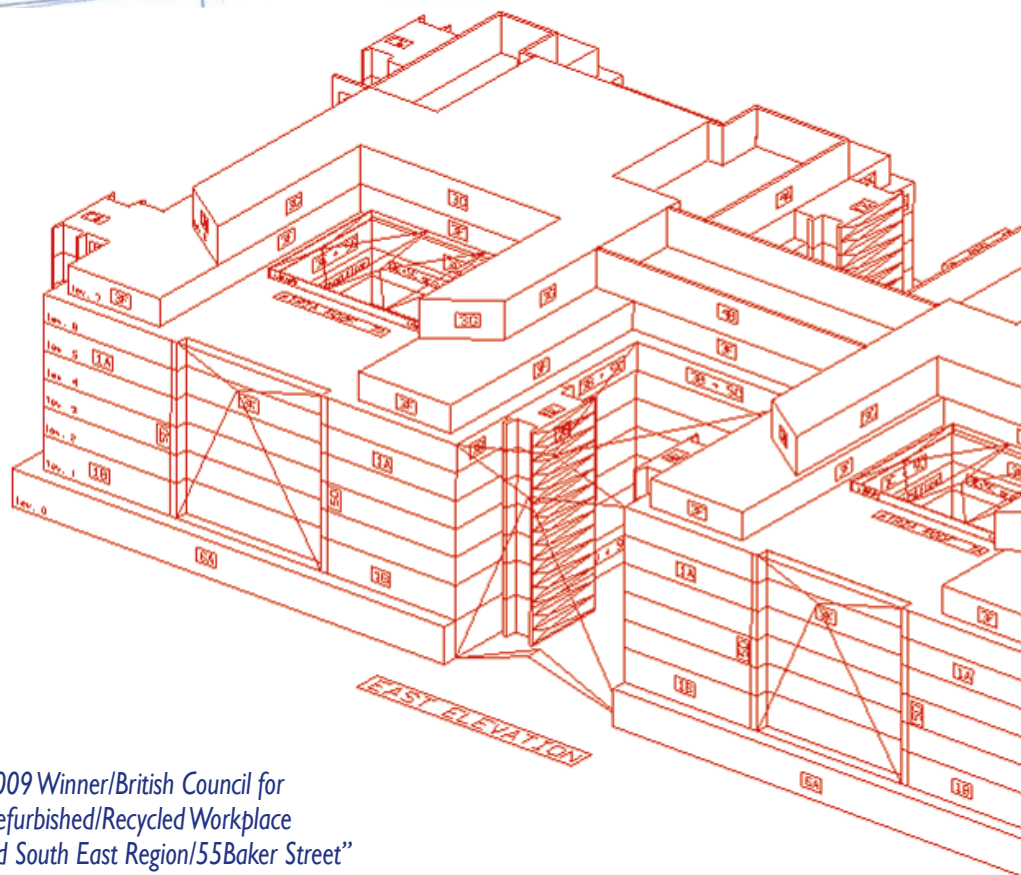
Ian Lomas



THE CELEBRATED BAKER STREET

The original brief required that the building should be refurbished to maximise office accommodation, with the addition of a block of residential accommodation to the rear, and retail at ground level. In response, the design approach has been not merely to renovate but to completely reinvent the entire building as a landmark development, with the quality and detail of design applied throughout distinguishing this from more conventional speculative office projects. In particular, the distinctive faceted sculptural effect of the new glazed facade is carried through into the interior, where it articulates the contrast between the existing structure and newly-built elements and reinforces the singular identity of the development at every scale.

MAKE ARCHITECTS



EAST ELEVATION

“Awards: 2009 Winner/British Council for Offices - Refurbished/Recycled Workplace London and South East Region/55 Baker Street”

The scheme has been designed to minimise environmental impact and optimise energy efficiency and will achieve a **BREEAM** rating of “Excellent”.

Progetto Project	55 BAKER STREET
Località Location	London W1U, UK
General Contractor	BAM Construct UK Ltd - London
Progettista Architect	Make Architects, London

Focchi Technology

Cellule con tecnologia a silicone strutturale;
Structural silicone glazed unitised façades

Pannelli rainscreen in alluminio ossidato;
Stair towers rainscreen cladding

Lucernai con tecnologia a silicone strutturale;
Roof glazing

Pinne strutturali in vetro con tecnologia a silicone strutturale per vetrine dei negozi;
Structural silicone glazed shopfronts with glass fins

Finestre aggettanti;
Punched windows



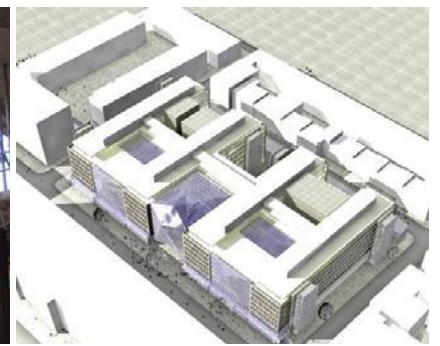
55 Baker Street, London - Zander Olsen, Make Architects



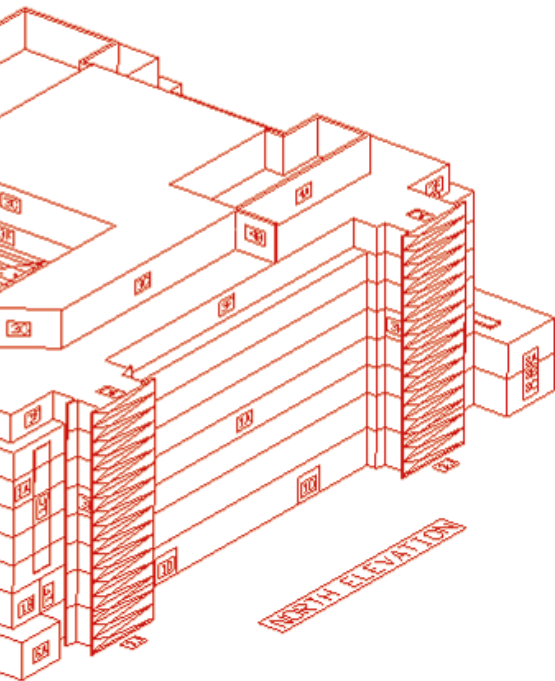
ORIGINAL BUILDING



DEMOLITION PHASE



MODEL



Il complesso denominato 55 Baker Street ha creato una presenza dinamica lungo una delle principali direttrici di Londra, (celebre dimora di Sherlock Holmes) sviluppando un nucleo centrale destinato a grande centro polifunzionale.

Questo progetto è il risultato della ristrutturazione ed ampliamento di un edificio direzionale degli anni '50, che si prefigge una strategia di contenimento dei costi e di efficienza delle prestazioni energetiche, sfruttando i molteplici assetti dell'edificio attuale ed il suo potenziale come nuovo centro servizi.

Pur conservando la maggior parte dell'edificio esistente, la struttura è stata razionalizzata grazie all'eliminazione dei vecchi corpi scala ed alla costruzione di nuovi piani, offrendo così un sostanziale miglioramento dei locali sia in termini di spazio che di qualità abitativa.

Nel cuore di questi uffici sono stati creati atri a tutt'altezza che permettono di attirare e diffondere all'interno la luce naturale.

The 55 Baker Street development has created a dynamic new presence on one of London's principal urban routes (famous for the house of Sherlock Holmes) with a major new public space at its heart. This renovation and extension of a 1950s office building pursues a cost and energy-efficient strategy of retention and enhancement which takes advantage of the current building's many assets and allows it to fulfil its potential as an important new urban amenity.

While the majority of the existing building has been retained, the structure is rationalised by the removal of the existing vertical cores and the construction of new floor plates which offer substantially increased office accommodation.

Full-height atria have been created at the heart of these office floors to draw light deep into the building.



Il progetto

The project

La trasformazione dell'edificio è fortemente caratterizzata dalla sezione centrale vetrata che racchiude un imponente atrio alto sette piani, al quale si accede direttamente dal livello della strada. L'involucro esterno del piano terra è stato completamente rinnovato per la sua nuova destinazione commerciale, ospitando infatti, negozi, caffè e ristoranti. Il complesso dispone inoltre di una piscina e centro fitness, posti nell'interrato. L'effetto scultoreo che contraddistingue il progetto **55 Baker Street** si snoda dalle facciate esterne fino al design degli interni, dove le linee diritte e piatte della struttura esistente sono poste in contrasto con le nuove superfici dalla forma sfaccettata "a diamante", il vero filo conduttore ripetuto in tutti gli elementi architettonici dell'edificio. L'esigenza di una migliore organizzazione degli spazi interni ha richiesto una progettazione ad hoc di numerosi elementi di arredo. Una vera sfida ingegneristica è costituita dalla sofisticata struttura in acciaio che è stata progettata per sostituire, solo nella zona reception del piano terra, i pilastri portanti. L'effetto finale è il considerevole aumento della superficie fruibile dagli utenti del centro. La nuova zona residenziale posta nel retro dell'edificio reinterpreta la filosofia delle tipiche case "mews" in mattoni che contrastano con il metallo verniciato dei serramenti e dei parapetti.

L'intero schema dell'edificio è stato progettato per ridurre al minimo l'impatto ambientale ed ottimizzare l'efficienza energetica, ottenendo in questo modo il grado di "Eccellenza" nella valutazione **BREEAM** (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*).

In tutta la zona uffici è stato utilizzato un sistema di condutture refrigerate quale approccio completamente integrato ai consumi energetici. I lavori sono iniziati nel marzo 2005 con la rimozione degli interni e la parziale demolizione del vecchio edificio e sono stati completati nell'inverno del 2008.







▲ Prospetto





The transformation of the building is dramatically expressed by the central glazed section which encloses a spectacular seven-storey atrium, accessed directly from street level and open to the public.

The ground floor of the building has been entirely re-clad and devoted to retail units, cafes and restaurants serving the area's residents, business employees and shoppers.

There is a swimming pool and gym in the basement open to members. The distinctive sculptural effect of the building's exterior is carried through into the design of the interior, where the straight lines and flat planes of the existing structure are contrasted with the folded planes and faceting of the new designs.

Dramatically modelled transfer beams, engineered using bridge-building technology, free internal spaces from supporting columns and create sculptural elements within the buildings reception area.

The interior also features a range of purpose-designed furniture and fittings, including bespoke door handles and furnishing fabrics.

At the rear of the building, a new development of twenty-three houses adds to the existing mews housing of Rodmarton Street. Affordable, key worker and private accommodation is offered by a varied arrangement of housing which reinterprets the traditional mews philosophy and is built in stack-bonded brick with contrasting painted metal window frames, balustrades and doors.

The scheme has been designed to minimise environmental impact and optimise energy efficiency and will achieve a **BREEAM** rating of "Excellent".

A system of chilled beams is employed throughout office areas as part of a completely integrated approach to energy use. On site work began in March 2005 with internal strip out and partial demolition of the existing building, and the scheme obtained planning approval in December of the same year. Completion of the entire building was in the winter of 2008.



55 Baker street è da considerarsi la sfida moderna all'innovazione e al restauro, dimostrando come un edificio esistente costruito nei primi anni '50 possa essere trasformato nella forma e nella sostanza raggiungendo i più alti livelli di efficienza energetica. Il vecchio ufficio centrale dei grandi magazzini "Marks & Spencer" ha subito un completo restyling da parte dello studio Make e nella sua nuova configurazione è diventato un edificio polivalente che integra uffici direzionali, centri sportivi, ristoranti, negozi e residenze.

La struttura di pianta rettangolare consta di 8 piani fuori terra, di 8 nuclei scale indipendenti e di 2 grandi atri centrali.

Il fregio distintivo utilizzato dall'Architetto, la forma a diamante, è stato manifestamente esplicitato in molte parti dell'edificio come a richiamare una identità complementare.

The 55 Baker street development should be considered as a challenge for refurbishment and innovation.

It shows how an existing building of the early 1950's can be completely transformed both in its shape and character, achieving the highest levels in terms of energy efficiency.

The old Marks & Spencer Headquarters has been subject to a complete redesigning by Make Architects.

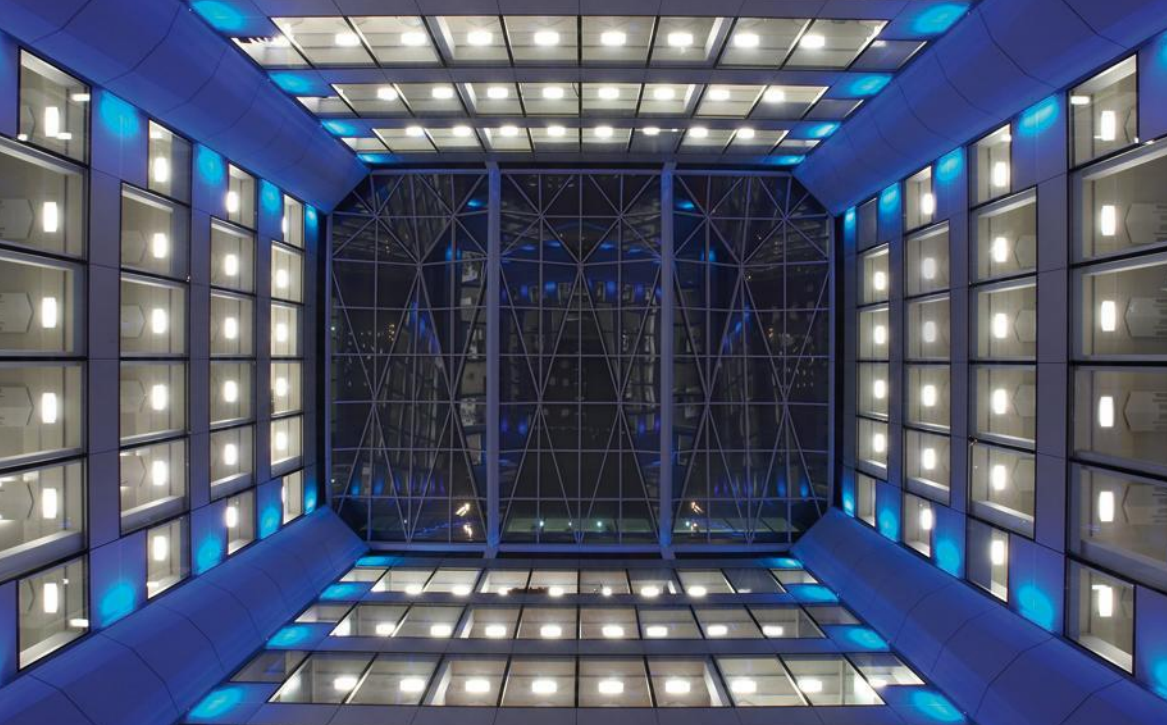
The new design turned the building into a multi-purpose centre comprising offices, retails, restaurants, social housing and a fitness centre including a basement swimming pool.

The rectangular plan includes 8 storeys plus basements, 8 independent staircases 2 large impressive internal atria spaces and a welcoming "public space" central atrium.

The faceted distinctive sculptural tetrahedron effect designed by Make Architects, has been manifestly used throughout the several architectural elements of the building, thus creating a uniform identity.







Cellule a silicone strutturale

La progettazione specifica di profili ad alta efficienza energetica in accoppiamento con vetri camera a controllo solare ha permesso di qualificare l'edificio con prestazione di isolamento di facciata inferiore ai $2\text{W/m}^2\text{K}^\circ$. Le cellule dalle dimensioni tipiche di 1800 mm (L) x 3200 mm (h) hanno un peso di circa 300 kg ognuna. La complessità di operare una ristrutturazione edilizia su una struttura di vecchio stampo suddivisa in 4 nuclei indipendenti è stata superata mediante rilievi tridimensionali millimetrici accompagnati da una complessa analisi dei movimenti strutturali attesi. I giunti strutturali sono stati mimetizzati attraverso la creazione di pannellature cieche che assecondano i possibili movimenti differenziali tra i diversi blocchi di struttura.

Structural silicone unitised façades

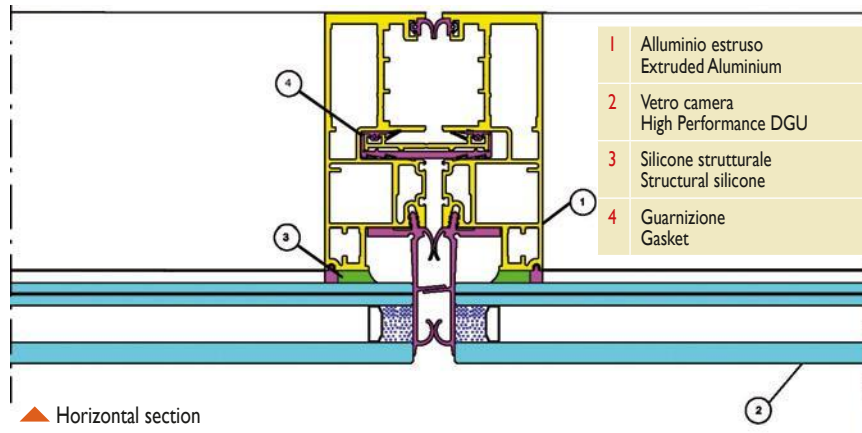
The bespoke design of energy high performance profiles together with solar control Double Glazed Units has qualified the building for a classification of the façade insulation less than $2\text{W/m}^2\text{K}^\circ$.

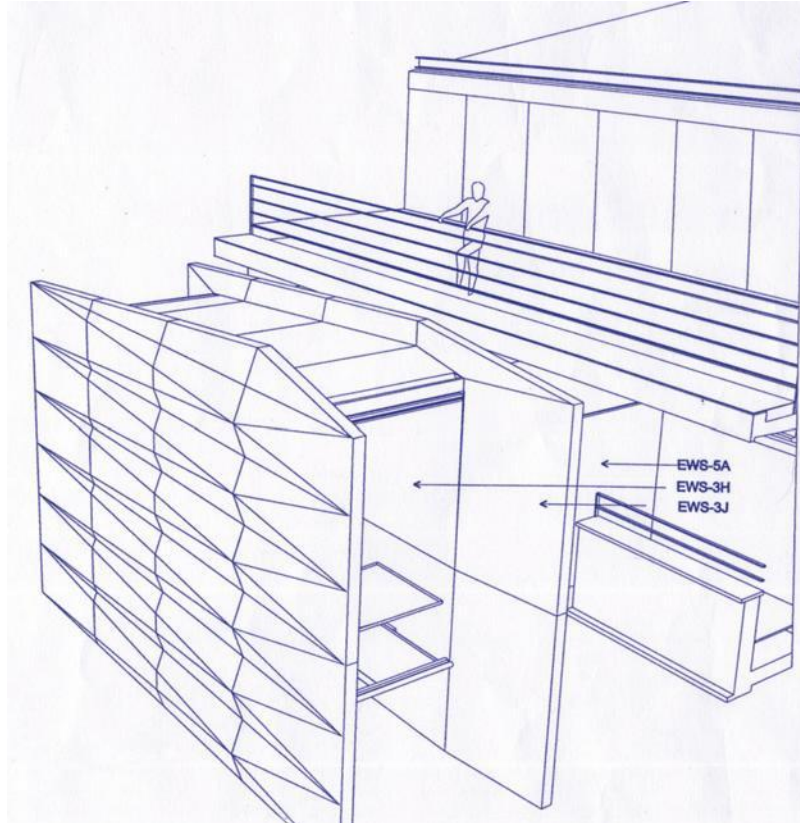
The typical dimensions of the units are 1800 mm wide by 3200 mm in height with a weight of approximately 300 kg each.

The difficult refurbishment of an old building structure which was divided into 4 almost independent blocks has been overcome by 3D millimetric surveys and by a complex analysis of the expected structural movements. The structural joints have been concealed beneath aluminium flashings which allow the differential movements between the structural blocks.



La tecnologia
The technology





Pannelli rainscreen in alluminio ossidato

Stair towers rainscreen cladding



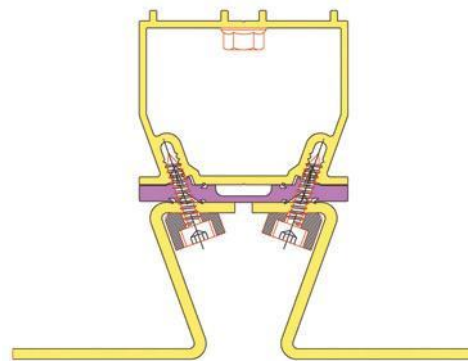
I nuclei scale e i vani servizi sono costituiti da corpi aggettanti dal nucleo principale dell'edificio e sono larghi 10m per 24 m di altezza.

La giustapposizione di lamiere sagomate a diamante forma lo scudo esterno del manufatto, coibentato internamente da una seconda linea di pannelli isolanti. La complessità della forma tetraedrica viene slanciata dalla complessiva forma a lama. La finitura delle lamiere con ossidazione argento crea un risalto ancora più acceso grazie alla contrapposizione con la pietra Portland esistente.

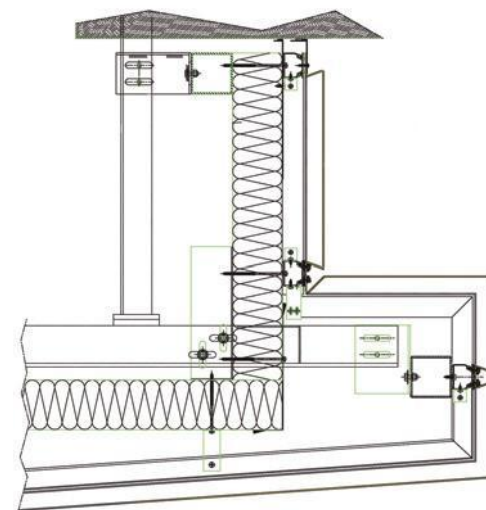
The staircases, which project 3 m outwards from the main building, are 24 m high and 10 m wide.

The juxtaposition of diamond shaped aluminium sheets creates the external shield which has been internally insulated using proprietary insulated panels.

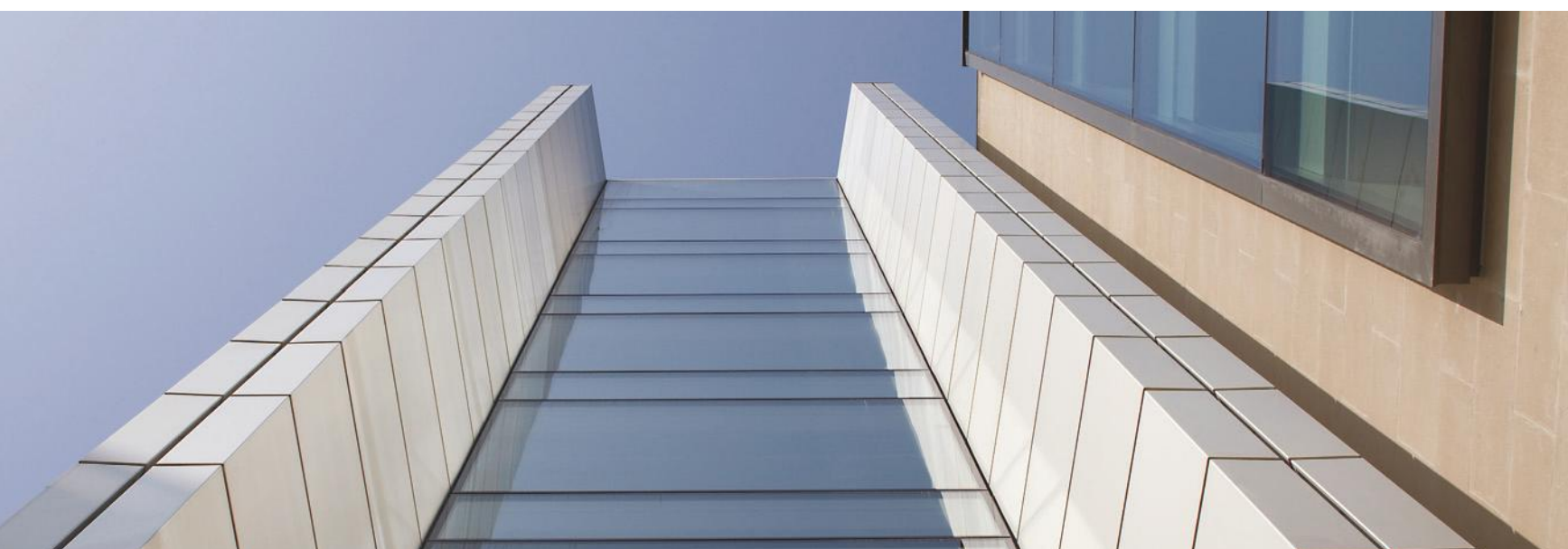
The complexity of the tetrahedron shape soars skywards. A bright contrast is produced by the sheets silver anodised finish and the texture of the existing Portland stone.



▲ Vertical section



▲ Horizontal section





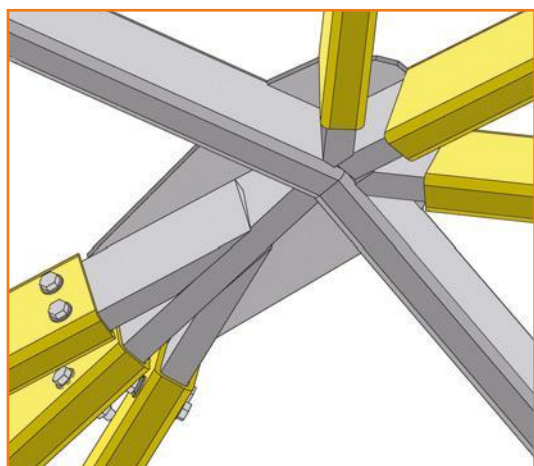
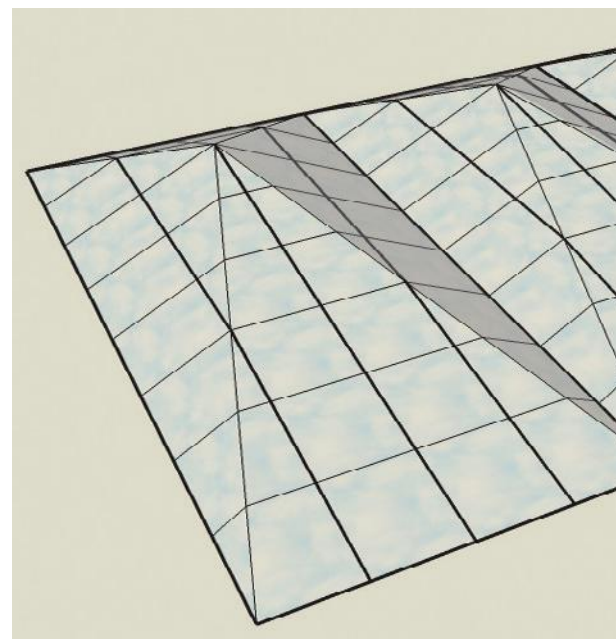


Lucernai a silicone strutturale

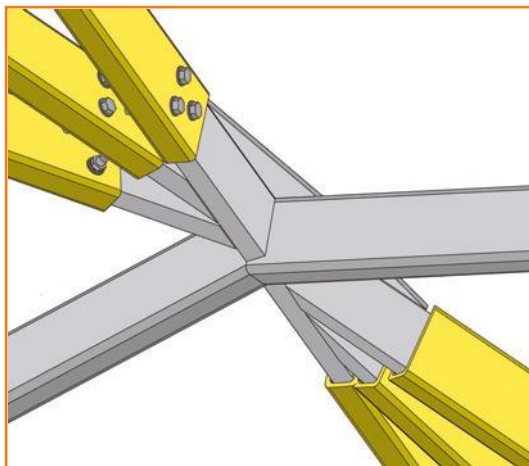
L'illuminazione interna dell'edificio è assecondata da due grandi atri (in pianta 22 m x 18 m) la cui sommità è racchiusa da un lucernaio tetraedrico a tre campate. Il reticolo strutturale tridimensionale funge da supporto a profili di alluminio agganciati mediante l'ausilio di silicone strutturale alle grandi lastre romboidali di vetro camera a controllo solare serigrafato. La progettazione completamente tridimensionale è stata avvalorata da test distruttivi (CWCT TN42) per assicurare i più severi standard di sicurezza in caso di rotture accidentali o cadute nel vuoto.

Structural silicone roof glazing

The lighting of the interiors is enhanced by two large atria (length: 22 m x 18 m) each one with a glazed roof consisting of three glazed tetrahedron shaped bays. The structural steel grid supports aluminium profiles. The solar controlling patterned rhomboidal double glazed units are then toggle fixed to the aluminium grid and finished with a flush silicone pointing. The 3D design has been analysed and checked by several impact tests (CWCT TN42) in order to achieve the highest standard of safety in the event of accidental breakages or falls.



▲ Bottom Axonometric view



▲ Bottom Axonometric view

- | | |
|---|---|
| 1 | Alluminio estruso
Extruded Aluminium |
| 2 | Vetro camera
High Performance DGU |
| 3 | Silicone strutturale
Structural silicone |
| 4 | Guarnizione
Gasket |
| 5 | Isolamento
Insulation |

▲ Horizontal section



Vetrine negozi

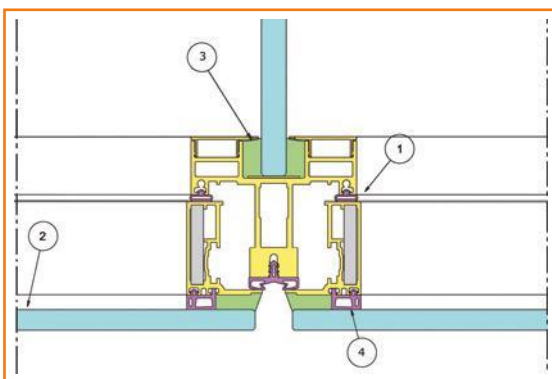
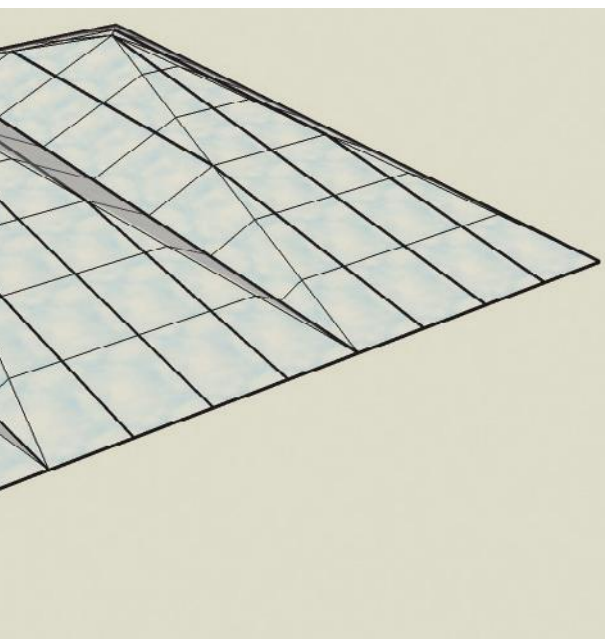
Nel piano terra dell'edificio, affacciati su Baker street, per circa 120 m, hanno trovato la propria sistemazione una serie di negozi e ristoranti le cui vetrine sono state realizzate con tecnologia a reticolo di alluminio e pinne strutturali in vetro, tamponati con moduli vetrati a silicone strutturale. I vari accessi alle attività commerciali sono stati realizzati con porte di alluminio di dimensioni generose 2,2 m x 2,8 m (h) sfidando quelli che sono i normali standard costruttivi.

Anche in questa zona, la complessa fascia a geometria romboidale è nuovamente posta in contrasto con l'esistente pietra Portland creando una suggestiva cornice perimetrale.

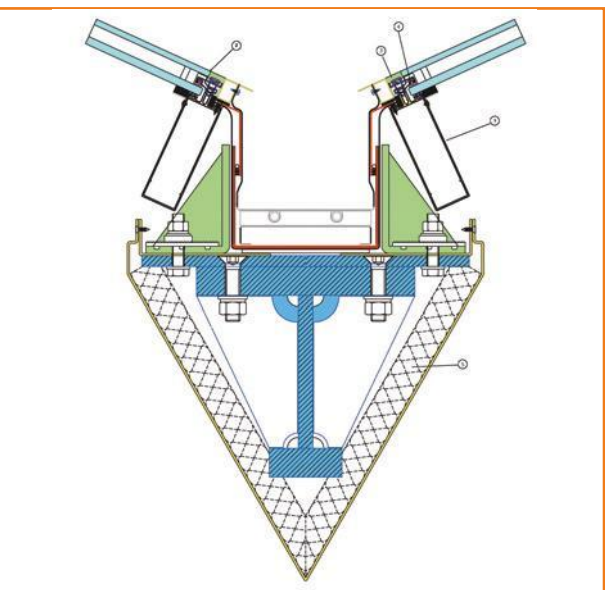
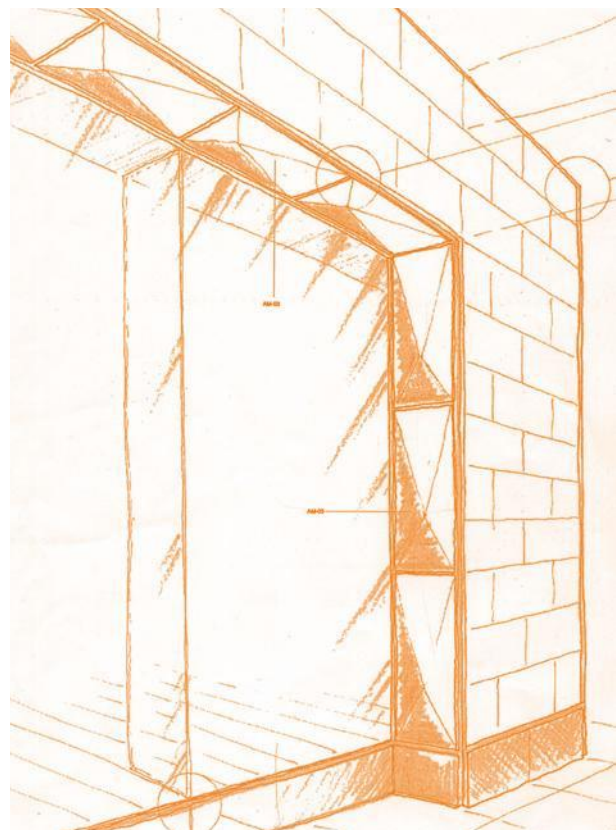
Shopfronts with glass fins

At ground floor level, along the 120 metres Baker Street elevation, there are shops, cafés and restaurants.

The shopfronts consist of structural glazed fins, aluminium frames, and are glazed with structural silicone glass units. The entrances consist of large pivoted aluminium doors exceeding the standard commercial dimensions. Again, the boundaries with the existing Portland stone are contrasted by the complexity of the tetrahedron shaped silver anodised features finished.



▲ Horizontal section





FOCCHI GROUP www.focchi.it

FOCCHI S.p.A.
Via Cornacchiara, 805
47824 POGGIO BERNI
RIMINI ITALY
Tel. 39 0541 627355
Fax 39 0541 686546
E-mail: info@focchi.it

FOCCHI LTD
Sherlock House
7 Kenrick Place
LONDON W1U 6HE UK
Tel. 44 (0)20 7224 2934
Fax 44 (0)20 7487 5732
E-mail: info@focchilt.co.uk

