

# HAUS AM ZENTRUM, BERLIN

Das 1913 errichtete und unter Denkmalschutz stehende ehemalige Haus der Gesundheit (heute Haus am Zentrum) in Berlin Mitte erstrahlt nach intensiver Sanierung und Modernisierung im neuen Glanz. Die TGA-Fachplanung der pde durften bei diesem herausfordernden Projekt von den konzeptionellen Anfängen mit der Erarbeitung eines gesamtheitlichen TGA-Versorgungskonzeptes bis zur schlussendlichen Realisierung bei der Erneuerung aller technischen Anlagen mitwirken. Auch unsere Brandschutzabteilung begleitete alle Leistungsphasen bis in die Ausführung und erstellte ein auf den Bestand zugeschnittenes Brandschutzkonzept für das Gebäude. Herausforderung hierbei war insbesondere der Denkmalschutz im bestehenden zentralen notwendigen Treppenraum, sowie die bestehende Gebäudesubstanz.



<b>Bauherr</b>	Augustus Immobilien GmbH & Co.KG	<b>Leistungsbereiche</b>	TGA, Brandschutz
<b>Standort</b>	Berlin	<b>Leistungsphasen</b>	LPH 1-8 TGA, LPH 1-9 Brandschutz
<b>Leistungszeitraum pde</b>	2019 - 202	<b>Dimensionen</b>	Nutzfläche: ca. 8000 m



## KONSEQUENTE FLÄCHENNUTZUNG UND UMBAU IM LAUFENDEN BETRIEB

Die Sanierung erfolgte in einem denkmalgeschützten und teilweise vermieteten Gebäude – bei laufendem Betrieb. Ziel war es, moderne Büroflächen mit hohem Komfort und optimalem Raumklima zu schaffen.

Im Zuge der Kernsanierung wurden daher sämtliche technische Anlagen zur mechanischen Lüftung und Kühlung der neuen Büroflächen nachgerüstet. Hierbei kam es auf eine besonders effiziente Nutzung der örtlichen Gegebenheiten an, da Aufstellflächen im Außenbereich nicht zur Verfügung standen. Dank effektiver 3D-Planung, enger Abstimmung im interdisziplinären Team des Bauherrn sowie der gewerkeübergreifenden Zusammenarbeit mit unseren pde-Expert\*innen aus dem Brandschutz, konnte diese Herausforderung im Projekt erfolgreich gemeistert werden. Die erforderliche Haustechnik zur Lüftung und Kühlung konnte im Untergeschoss als auch in Zwischendecken der Mietflächen organisiert werden.



Aufgrund des laufenden Betriebes mussten brandschutztechnisch temporäre Sonderlösungen für die Sicherstellung der Rettungswege in Abstimmung mit dem Prüfenieur für Brandschutz gefunden werden. Die enge Zusammenarbeit mit Bauherr, Prüfenieur für Brandschutz und Haustechnik war dabei ein wesentlicher Baustein für die erfolgreiche Umsetzung.

<b>Wien</b>	pde Intergrale Planung GmbH Absberggasse 47 1100 Wien, Österreich +43 50 626-0 office.at@pde-porr.com	<b>Berlin</b>	pde Intergrale Planung GmbH Valeska-Gert-Straße 1 10243 Berlin, Deutschland +49 30 915 809 000 office.de@pde-porr.com	Bilder: © pde
-------------	---	---------------	---	---------------

## TGA-LEISTUNGEN

Folgende Leistungen wurden von unserem TGA-Team erbracht:

- Planung aller technischen Anlagen im Zuge der Kernsanierung im denkmalgeschützten und teilvermieteten Gebäude
- Entwickeln und Umsetzen von Interimsmaßnahmen für die teilvermieteten Flächen während der Sanierung,
- LP2-8 für den TGA-Ausbau auf rd. 8.000m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ab 2022 Leistungsphase 8 über alle Geschosse (Untergeschoss – 6.0G)
- ab 2023 zusätzliche Beratungsleistungen zu Fragen infrastruktureller Maßnahmen infolge nachbarschaftlicher Bauprojekte im Umfeld des Bauherrn
- 2023-2024 sukzessive Nutzungsaufnahme des Gebäudes mit Fertigstellung
- 2025 Übergabe der bezugsfertigen Mieteinheiten

## NACHRÜSTUNG SICHERHEITSTECHNISCHER ANLAGEN

Durch die Aufstockung des Gebäudes und den Größen der zusammenhängenden Büroflächen, gehört das Gebäude formal in die Hochhausrichtlinie. In Berlin gibt es hierfür eine spezielle Ausnahmeregelung, die es ermöglicht, Gebäude bis zu einer Höhe von < 25 m (OKFF) nicht als Hochhaus zu bewerten, sofern besondere Kompensationsmaßnahmen getroffen werden. Hierzu gehörte insbesondere die Installation eines Feuerwehraufzuges inkl. zugehöriger Druckbelüftungsanlage und einer entsprechenden Ersatzstromversorgung. Außerdem wurde zur Kompensation weiterer Abweichungen vom Bauordnungsrecht eine vollflächige Brandmelde- und Alarmanlage sowie eine Sicherheitsbeleuchtung installiert.

Das Projekt steht als perfektes Beispiel, für die innovative Planung der Neunutzung und Modernisierung denkmalgeschützter Gebäude.

## TGA-LEISTUNGEN IM KONKRETEN

- Klimatisierung (Heizen, Kühlen) über bodengleiche Unterflurkonvektoren,
- Klimatisierung IT / Serverräume über Split-Kälte
- Mechanische Be- und Entlüftung aller Büroflächen als Zentralgerät im UG und mittels dezentraler Lüftungsgeräten in den Mietflächen
- neues Trink- und Schmutzwassernetz
- Blitzschutz, Zutrittskontrollanlage, vollflächige Brandmeldeanlage, Beleuchtungsanlage
- Druckbelüftungsanlage
- Ersatzstromanlage (Akku, kein Diesel)
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Sonnenschutzanlage
- Personenaufzug
- Feuerwehraufzug
- Einzelraumregelung und Zonenregelung sowie Gebäudeleittechnik

