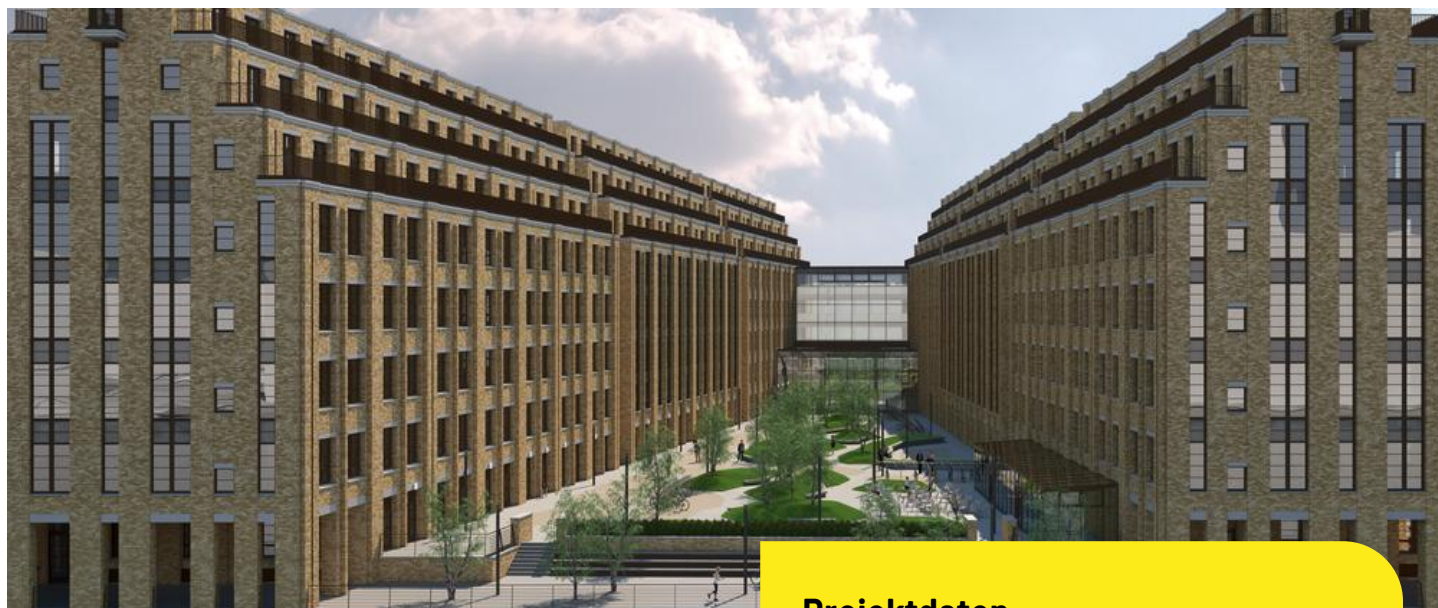




IN ARBEIT
DEUTSCHLAND/BERLIN/2018-20

BÜROS MIT WEITBLICK

Neue Spreespeicher Berlin

Autor: Susan Glöckner

An der Spree entsteht ein Bürokomplex mit sechs Gebäudeteilen und einer mehrgeschossigen Glashalle. Den Edelrohausbau von vier Gebäuden übernimmt die PORR.

Während der Entwurf an alte Speichergebäude erinnert, kommt bei Planung, Bau und Betrieb der Gebäude modernste Technik zum Einsatz – von der 3D-Modellierung über Modellpräsentationen bis hin zur Nutzung der 3D-Daten für die Kontrolle der TGA-Gewerke.

Hintergrund

Das Projekt Neue Spreespeicher an der ehemaligen deutsch-deutschen Grenze wird nicht nur an geschichtsträchtiger Stelle erbaut – auch das Projekt selbst kann auf eine lange Historie zurückblicken. Schon im Jahr 2002 wurde eine Baugenehmigung erwirkt, die sowohl Büros als auch eine Hotelnutzung im Bereich der Schlesischen Straße vorsah. Da das leerstehende Grundstück in typischer Kreuzberger-Tradition kurzerhand besetzt und für einige Jahre in eine Zeltstadt verwandelt wurde, wurde die Ausführung erstmals vertagt. Nach längeren Verhandlungen konnten die Bewohnerinnen und Bewohner 2017 davon überzeugt werden, ihr Domizil aufzugeben. Allerdings hatte sich mittlerweile der Schwerpunkt des Bauherrn verlagert und die Baugenehmigung des Hotels wurde in eine Büronutzung umgewandelt.

Projektdaten

Auftraggeber	Cuvrystrasse 50-51 Berlin GmbH
Auftragnehmer	PORR Deutschland GmbH
Architekt	PORR Design & Engineering GmbH
Auftragsart	Generalunternehmer
Projektart	Hochbau . Wohnbau . Design & Engineering
Leistungsumfang	Planung und Errichtung eines Bürokomplexes in Berlin-Kreuzberg
Auftragsvolumen	EUR 46 Mio.
Baubeginn	01/2018
Bauende	01/2020

Dem Gemeinschaftsgedanken wurde allerdings weiterhin Rechnung getragen, indem zum einen ein ca. 200 m² großer Kiezladen als soziale Anlaufstelle des Viertels in die Planung übernommen wurde. Zum anderen werden die öffentlichen Außenflächen für alle Berlinerinnen und Berliner zugänglich sein. Der Innenhof mit großzügigen Grünanlagen und Baumpflanzungen ist durch öffentliche Durchgänge mit dem Straßenraum verbunden, der geplante Spreebegleitweg bietet zudem allen Kreuzbergerinnen und Kreuzbergern die Möglichkeit, den Blick auf die Spree an dieser Stelle auf Parkbänken und Sitzstufen zu genießen.



Blick über der Spree zu den Neubauten. Quelle: PORR

Erfolgreich mit BIM und LEAN

Nachdem das Grundstück wieder als Bauland zur Verfügung stand, nahm das Projekt rasch Fahrt auf. Im Juli 2017 sicherte sich die PORR als Generalunternehmerin den Auftrag über EUR 46 Mio. für den Edelhousbau von vier Gebäuden inklusive der Außenanlagen. In Zusammenarbeit mit der PORR Design & Engineering GmbH (PDE) als Generalplanerin wurde das Projekt in kurzer Zeit aufgesetzt. Durch den Einsatz von Building Information Modeling (BIM), mittlerweile Standard bei der PDE, konnten die Schnittstellen und offenen Punkte schnell dargelegt und geklärt werden. Aufgrund der Planungsabwicklung mit LEAN Design – in die auch die Bauleitung einbezogen wurde – war der Austausch von Informationen zwischen Planung und Ausführung auf dem kurzen Weg möglich.

Technische Daten

ca. 400.000 m³

abgepumptes Wasser

Bruttogeschossfläche 39.192 m²

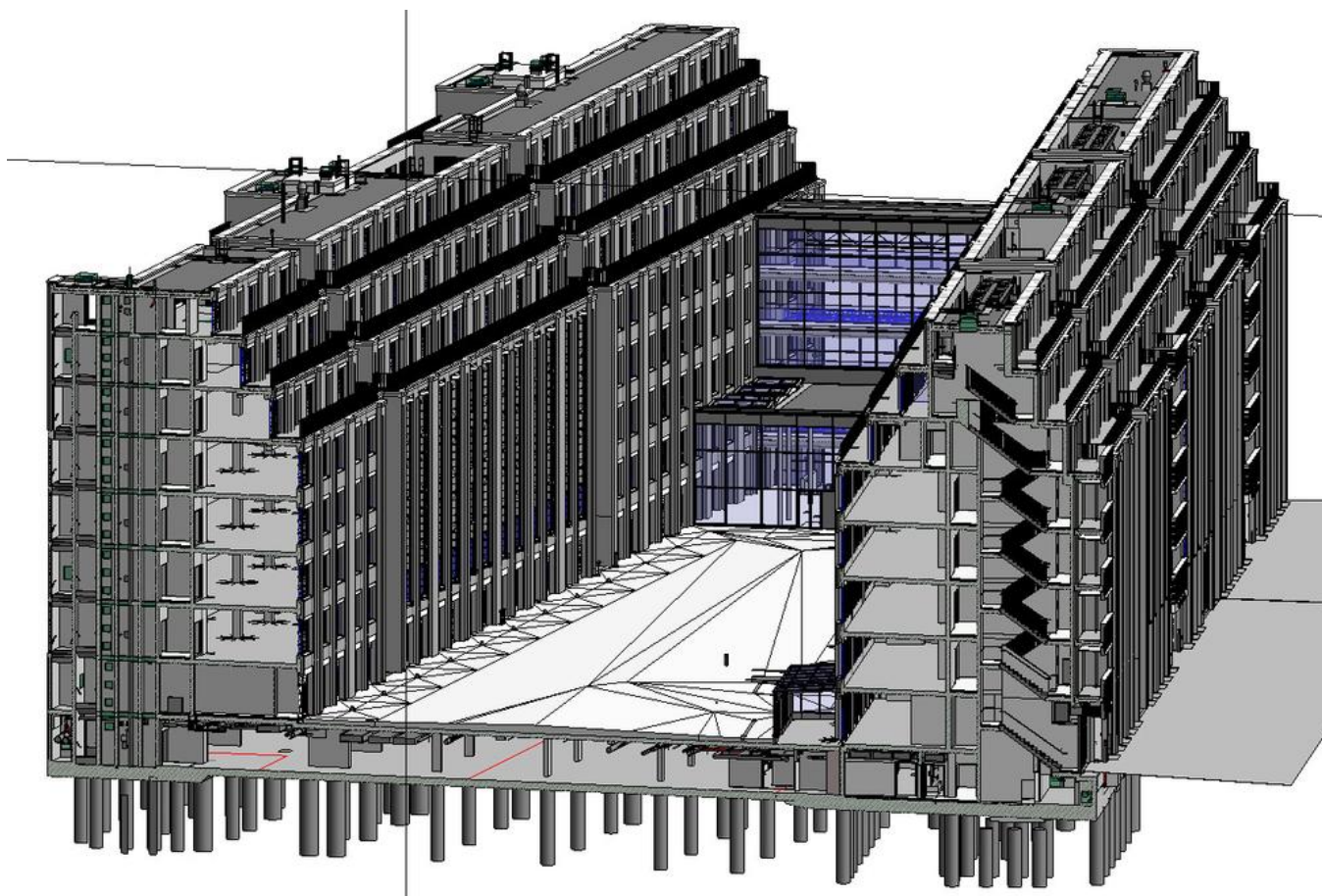
Grundstücksfläche 9.805 m²

Geschosse 8 Obergeschosse, 1 Tiefgeschoss



**DANK BIM-ARBEITSWEISE UND LEAN
METHODIK WAR DER AUSTAUSCH VON
INFORMATIONEN ZWISCHEN PLANUNG UND
AUSFÜHRUNG SEHR EFFIZIENT**

Susan Glöckner, Projektleiterin
PDE Deutschland



Die 3D-Modellierung aller Gewerke im Zuge der Ausführungsplanung erleichterte die Zusammenarbeit und machte Prozesse transparent.
Quelle: PORR

Zusammenarbeit auf allen Ebenen

Nicht nur innerhalb der PORR Teams wurde die Zusammenarbeit und der Austausch groß geschrieben, auch in den Gesprächen mit den zukünftigen Mieterinnen und Mietern konnten die PORR ihre langjährige Erfahrung einbringen. Der Mix von Dienstleistungs- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss und hochwertigen Büroflächen in den Obergeschossen stellt sehr unterschiedliche Anforderungen an die Haustechnik. Diese müssen schon in der Planung und Ausführung berücksichtigt werden, um die späteren Mieterflächen optimal zu versorgen. So konnten sowohl die ausreichende Vorhaltung in den Haustechnikschächten als auch die Anfrage nach Versammlungsstätten im Erdgeschoss mit einer daraus resultierenden größeren Sprinklerzentrale erfolgreich in der Ausführungsplanung gelöst werden.



ALLE GENERALPLANUNGSPROJEKTE DER PDE WERDEN MITTLERWEILE MIT LEAN DESIGN UND BIM UMGESETZT.

Markus Strobl, Geschäftsführer
PDE Deutschland

Arbeiten am und unter Wasser

Mit der Baufeldübergabe Anfang 2018 starteten auch die Arbeiten auf der Baustelle. Die Lage direkt an der Spree machte eine umfangreiche Wasserhaltung für die Baugrube notwendig. Dabei wurden insgesamt rund 400.000 m³ Wasser abgepumpt und anschließend der Spree wieder zugeführt. Danach musste die Baugrube schnellstmöglich mit dem Untergeschoss gefüllt werden, um die Wasserhaltung zu verkürzen. Zusätzlich war ein Berufstaucher im Trockenanzug unterwegs, um die Spundwand abzubrennen, Absperrgitter für das Einleitbauwerk zu setzen und die Fassadenanschlüsse unter Wasser herzustellen.

Wachsender Rohbau

Über Wasser wurde währenddessen der Rohbau weiter ausgebaut. Aktuell sind bereits zwei Gebäude hergestellt und der Ausbau der Haustechnik in den Schächten beginnt. Abgesehen vom Innenausbau wird auch auf die äußere Erscheinung des Projekts Wert gelegt: Die Musterfassade stellt sich den kritischen Augen aller Projektbeteiligten und lässt einen ersten Eindruck auf das imposante Erscheinungsbild der Gebäude entstehen, die später als Neue Spreespeicher weithin sichtbar sein werden.



Im Verlauf der Baustelle wurden ca. 400.000 m³ Wasser abgepumpt. Quelle: PORR