

Modernste Technik

und **DENKMALSCHUTZ** sind keine Widersprüche.

Das zeigt der Umbau des OpernCarrées in Berlin.

Bauen im Bestand ist eine immer wieder neue Kombination aus Bauwerkserhaltung und Revitalisierung. Instandhaltung, Instandsetzung, Restaurierung, Umbau und Modernisierung in baulicher und technischer Hinsicht greifen ineinander. So optimiert HOCHTIEF bestehende Nutzungsarten oder schafft neue, renditestarke Verwendungsmöglichkeiten für Immobilien.



„Alle Straßen rings um dieses historische Bankgebäude konnten sich seit 1960 beachtlich entwickeln. Einen ganz zentralen Beitrag werden die Schließung der letzten Blockecke



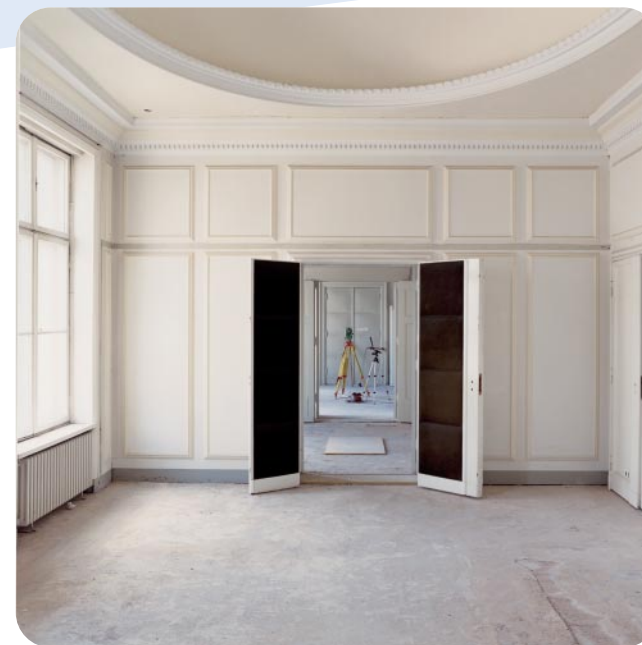
am Gendarmenmarkt und der Ausbau dieses Bankpalastes zum Hotel haben.

Mit der Restaurierung der opulenten Fassaden und Innenräume wird Berlin einen Ort zurückgewinnen, der ganz selbstverständlich die Tradition und die

Ausstrahlung der Stadt als europäische Metropole erlebbar und ihn mehr

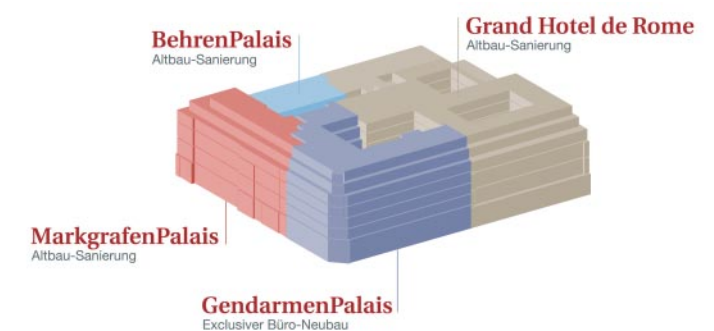
denn je für die Öffentlichkeit zugänglich macht.“

Dorothee Dubrau, Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung Berlin-Mitte

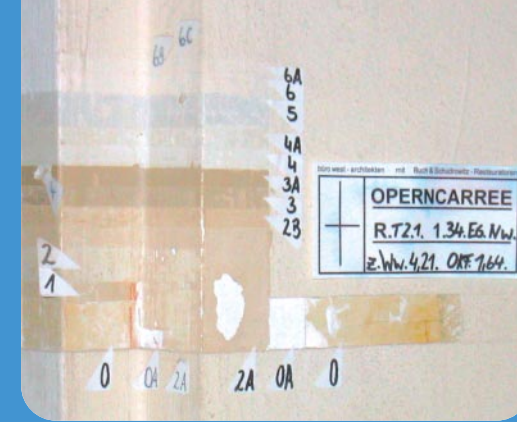
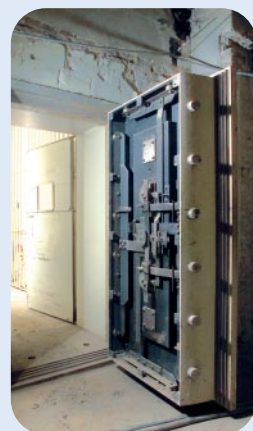


VERBLASSTER GLANZ LEBT WIEDER Eine erste Adresse war das Gebäude am Bebelplatz in Berlin schon immer: Erst Hauptverwaltung der Dresdner Bank, später Hauptfiliale 1 der Staatsbank der DDR und ab 2006 das Grand Hotel de Rome, betrieben von der Luxushotelkette Sir Rocco Forte & Family. Das Unternehmen mit Sitz in London hat einen Teil des OpernCarrées für 20 Jahre gepachtet. Die denkmalgeschützte Substanz einer der wichtigsten historischen Bankenzentralen bleibt bei dem Büro- und Hotelprojekt OpernCarrée weitgehend erhalten. Hier stimmen die Anforderungen des Betreibers, ausschließlich in hervorragender Lage mit historischem Umfeld das eigene Konzept umzusetzen, exakt mit dem Konzept von HOCHTIEF Projektentwicklung überein. Kombiniert wird in einem Gebäudekomplex hinter repräsentativen

Fassaden der italienischen Hochrenaissance ein exklusiver Büro-Neubau und eine umfassende Altbausaniierung (siehe Abbildung Nutzungsbereiche). Die baubegleitende Abstimmung mit den zuständigen Behörden zeigte das gemeinsame Interesse an der Integration des Projektes in das einzigartige städtebauliche Ensemble zwischen dem Gendarmenmarkt und der Prachtstraße Unter den Linden. Die erste Herausforderung bestand darin, den alten Charme des Gebäudes im wahrsten Sinne des Wortes wieder auszugraben. Viele liebevolle Details der Gründerzeitarchitektur waren jahrzehntlang unter Putz verborgen, übermalt oder versiegelt. Für die fachliche Begleitung bei der Entstehung des OpernCarrées und die effektive Abstimmung mit den zuständigen Behörden hat HOCHTIEF einen Denkmalschützer als Experten in das Team geholt. >>>



>>> **SCHWIMMBAD IM TRESOR** Panzerknacken ganz legal: Damit aus einem Tresorraum ein Wellnessbereich werden kann, musste HOCHTIEF die noch im Gebäude befindlichen alten Geldschränke mit Schneidbrennern entfernen. Thomas Drill, Leiter der Geschäftsstelle Bauen im Bestand in Berlin zu den Details: „Die Tresoranlagen waren dem damaligen Standard gemäß an den Wänden mit zwei versetzten Lagen Stahlblech und an den Decken und Fußböden mit einer weiteren Lage Stahlblech verkleidet. Teilweise befanden sich zur Aufgrabsicherung in der Betonsohle noch alle 20 Zentimeter U-Profile. Zusätzlich zu der normalen Bewehrung ist das bis zu einem Meter breite Mauerwerk mit Flachstahl beziehungsweise Eisenbahnschienen sowie 50 Millimeter Spiralbewehrung



Jede Farbschicht erzählt eine andere Geschichte: Durch die mehrmalige Nutzungsänderung des Gebäudes und die damit verbundenen Renovierungsarbeiten ist es zu vielen unterschiedlichen Farbaufrägen auf den Wänden und Decken gekommen – zum Teil sind zehn unterschiedliche Farbschichten vorhanden. In Abstimmung mit dem Landeskonservator für Denkmalschutz wird eine ursprüngliche Farbgestaltung rekonstruiert.



verstärkt worden.“ Oberbauleiter Thomas Perkowski erläutert: „Es gibt zum Teil Aufgrabsicherungen, die aus einem ausgekleideten Mauerwerksraum mit einem Umgang bestehen. Darin waren die Lüftungsanlagen untergebracht – und eine komplette Innenverkleidung mit Tresortüren bis zu einer Mächtigkeit von einem Meter, also tonnenschwere Teile. Das haben wir alles im Vorfeld herausgebrochen.“ Eine gute Vorbereitung machte diese Arbeiten relativ einfach.

DENKMALE VON MORGEN SCHAFFEN Neben der Gesamtentwicklung der Immobilie besteht eine weitere Herausforderung in der harmonischen Symbiose aus Alt und Neu. Bei der Sanierung des MarkgrafenPalais ist sie auf den ersten Blick sichtbar: Die derzeitigen Außenfassaden stehen unter Denkmalschutz und werden zu Innenfassaden. Glasatrien im Innenhof fangen künftig das Licht ein und sorgen für eine angenehme Atmosphäre. „Das OpernCarrée ist ein Paradebeispiel für Bauen im Bestand“, sagt Thomas Drill. „Die neue Nutzung, der Einbau modernster Technik, der Denkmalschutz und die historische Bedeutung – all dies ist typisch für den Umgang mit Bestandsbauten.“

↑ Vor allem im Kellergeschoss werden alte und neue Elemente unter genauer Beachtung der Denkmalschutzvorschriften kombiniert: Wo sich früher der Schmucktresorraum mit einer Galerie und 4.000 Schubfächern befand, entsteht inmitten der wundervollen Säulen ein exklusives Schwimmbad. Von den vorhandenen acht Granitsäulen, die zur Lastenabtragung des darüber liegenden Bankettsaals dienen, werden zwei Stück mitten im Swimming-Pool stehen. Die glasierten Verblender der Wände müssen gemäß der Vorgabe des Denkmalschutzes für die Nachwelt erhalten bleiben. HOCHTIEF löst die Aufgabe mit Hilfe von freitragenden Vorsatzschalen, die die Oberflächen verkleiden, ohne direkt an den glasierten Verblendern befestigt werden zu müssen.