



# Projekt ÖPP BMG Berlin

ZECH Hochbau AG

**Z E C H**

**Überblick .....4**

**Die Organisation rund um das Projekt Mauerstraße Berlin .....6**

Ein besonderes Projekt braucht auch ein besonders ARGE Konzept .....7

Der anschließende Betrieb durch die ZECH FM .....8

Übergabe und Aufgabe.....8

Auch in der Krise einen kühlen Kopf bewahren: Lösungsorientierter Umgang mit der Coronapandemie.....9

**Ein Teil der deutschen Geschichte – die Historie der Gebäude .....11**

**Die Balance zwischen Denkmalschutz und modernem Ministerium.....12**

**Ein modernes Gebäude legt Wert auf Barrierefreiheit.....14**

**Heute geht es nicht ohne Nachhaltigkeit und Energieeffizienz .....16**

**Besondere Herausforderungen für besondere Gebäude .....18**

Auch der Brandschutz ist mit den Jahren moderner geworden .....19

Noch eine Überraschung: Grundwasserbelastete Kellerbereiche.....20

**Alte Baustoffe für ein modernes Gebäude.....22**

Sanierung des Bodens: Beispiel Thüringer Rot .....23

Besonders erhaltenswert: Der Paternoster .....24

Das Original kommt in den Räumen immer mal wieder zur Geltung.....25

Auch von außen wieder schön: Die Fassade .....27

**Neue Räume - aber mit Geschichte .....28**

Ein moderner Konferenzbereich in der historischen Kassenhalle .....28

    Besonderheiten der Dachkonstruktion ..... 31

    Moderne Besprechungsräume und Meeting Points ..... 32

Sicherheit bleibt Sicherheit: Die ehemalige Tresoranlage .....34

    Besonderheiten der Glasdecke ..... 37

Etwas ganz Besonderes: Die Treppenhäuser in der Mauerstraße.....38

Der Blick zur Nation: Der Pressebereich .....42

# INHALTSVERZEICHNIS



Abbildung 1: Das Bundesministerium in der Mauerstraße

# Überblick

Bei unserem Projekt Mauerstraße (Herrichtung für eine ministerielle Nutzung durch das Bundesministerium für Gesundheit und das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend) haben wir zwei denkmalgeschützte Häuser im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) umgebaut, saniert und erweitert. Dabei war es das Ziel, eine Balance zwischen historischem Erhalt der Gebäude und dem modernen Nutzen als Ministerium zu finden.



Abbildung 2: Barrierefreier Übergang von Haus 1 zu Haus 2

Zusammen mit HOCHTIEF haben wir in einer ARGE Planung und Umbau übernommen, immer mit dem Ziel, einen denkmalgerechten Umgang mit dem Gebäudebestand zu finden und gleichzeitig den Anforderungen an moderne, repräsentative Gebäude mit allen Anforderungen an Sicherheit, Barrierefreiheit, Brandschutz, Bauphysik und Technik gerecht zu werden. Die Häuser der Mauerstraße 29 (Haus 1) und Mauerstraße 27 (Haus 2) bilden zusammen ein Gebäudeensemble, weshalb die BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) als Bauherrin festlegte, dass beide Häuser parallel für die ministerielle Nutzung saniert werden sollen. Gedauert hat das gesamte Projekt ca. 6 Jahre, die Abnahme von Haus 1 fand im Juni 2022 statt, das Haus 2 wurde im März 2023 abgenommen.

Die ZECH FM wird zusammen mit Hochtief Infrastruktur weitere 25 Jahre den Gebäudebetrieb übernehmen.

## Ein besonderes Projekt braucht auch ein besonders ARGE Konzept

---

# Die Organisation rund um das Projekt Mauerstraße Berlin

Für die BlmA in Berlin ist die ZECH Hochbau AG keine Unbekannte, da wir schon schon bei vergangenen Projekten, wie dem Bundesministerium für Bildung und Forschung (2014) und dem Futurium (2016) zusammengearbeitet haben. Bei beiden Projekten war auch der Baukonzern HOCHTIEF Mitbewerber gewesen, jedoch beide Male unterlegen.

Um so ein großes und komplexes Projekt wie die Mauerstraße Berlin sicher zu realisieren, haben wir uns in diesem Fall entschlossen unsere Energien zu bündeln und das Projekt von Anfang an gemeinsam zu realisieren: Mit HOCHTIEF in der technischen Federführung

und der ZECH Hochbau zuständig für den kaufmännischen Teil.

Um eine starke ARGE-Struktur aufzubauen, ein Zusammengehörigkeitsgefühl und eine gemeinsame Verantwortung für das Gesamtprojekt zu erschaffen, wurden die Teams von Anfang an gemischt. Es gibt also kein „HOCHTIEF- Haus“ und kein „ZECH-Haus“ sondern ein Gemeinschaftsprojekt Mauerstraße unter einer Doppelspitze, der es immer gelang, gegenüber dem Kunden, dem Team und den Nachunternehmern als eine Stimme zu sprechen.



## Der anschließende Betrieb durch die ZECH FM

---

Die ZECH Hochbau AG bietet auch einen anschließenden Betrieb aus eigener Hand durch die ZECH Facility Management GmbH an.

Die 2005 gegründete GmbH entwickelt und implementiert, immer in Zusammenarbeit mit dem Kunden, maßgeschneiderte Lösungen für jeden Bedarf. Ganz nach dem Motto: Das Rundumsorglos-Paket rund um den gesamten Gebäudebetrieb.

Auch beim Projekt in der Mauerstraße Berlin ist die ZECH Facility Management für den Betrieb auf 25 Jahre zuständig. Genauer gesagt besteht auch das Betriebsteam aus einer ARGE: 50% besetzt von der ZECH Facility Management mit technischer Führung und 50% durch die HT Infrastruktur mit kaufmännischer Führung.



## Übergabe und Aufgabe

---

Beide Häuser dienten nach der Wende als kurzfristige Heimat verschiedener Ministerien. Seit 2014 standen sie jedoch leer. Viele der früheren Nutzer haben nur das Wichtigste mitgenommen und den Rest in den Häusern zurückgelassen. Es gab also einiges zu entdecken und auszuräumen. Zusätzlich diente Haus 2 als Filmkulisse für „Babylon Berlin“. Beinahe 30 Filmmotive für die populäre, deutsche TV-Serie wurden hier gefunden. Viele der aufgebauten Requisiten wurden nach dem Drehende nicht zurückgebaut.

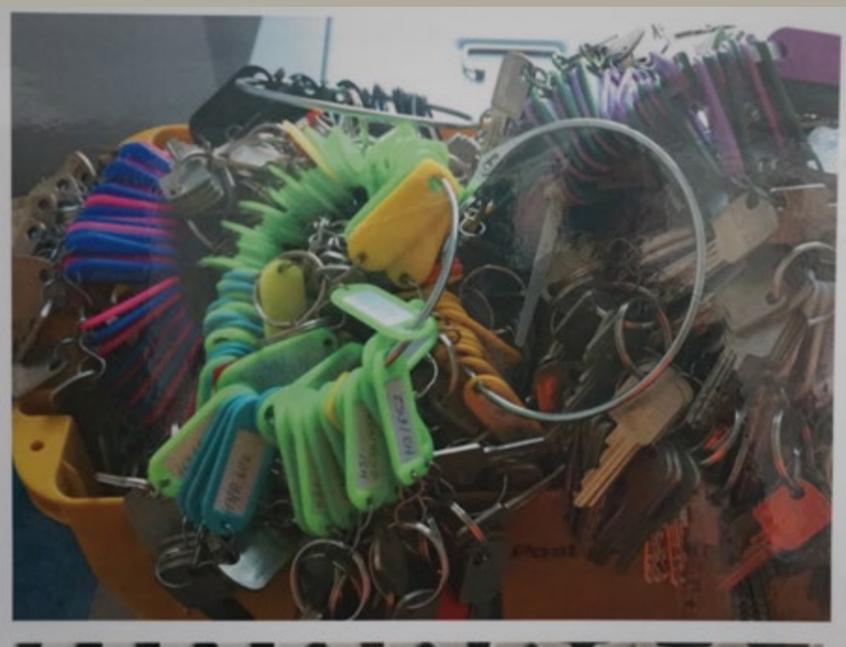


Abbildung 3: Schlüsselübergabe der beiden Häuser

2017 startete dann der Auftrag und die ARGE übernahm, wie im ÖPP Verfahren üblich, die Liegenschaften. Das Vertragswerk ist sehr umfangreich und umfasst 42 Aktenordner. Darin steht unter anderem das Anforderungsprofil des Ministeriums über das gewünschte Raumprogramm mit Funktionsbeschreibung. Ab jetzt hieß es: *Hier sind die Schlüssel, ihr wisst, was zu tun ist. Wir freuen uns schon, in ein paar Jahren die fertigen Gebäude abzunehmen.*

## Auch in der Krise einen kühlen Kopf bewahren: Lösungsorientierter Umgang mit der Coronapandemie

---

In der Coronapandemie war das Projekt BMG eines der Vorzeigeprojekte der ZECH Hochbau AG, was den Umgang mit der Pandemie anging. Hier wurden nicht nur sämtliche Maßnahmen strengstens eingehalten, meist war es sogar das Projekt selbst, welches als Vorbild voran ging und Maßnahmen oft schon vor der offiziellen Anordnung einführte.

So wurde schon früh ein großes Testzentrum aufgebaut, in dem man sich testen musste. Nach dem Lockdown wurden nur noch PCR-Test akzeptiert. Natürlich gab es gegen diese strengen Maßnahmen auch Widerstände, doch in diesem Fall ging die Sicherheit der Mitarbeitenden und Nachunternehmer sowie die Sicherung des Bauablaufs vor.

# Ein Teil der deutschen Geschichte – die Historie der Gebäude

Die beiden Häuser in der Mauerstraße können auf eine lange und spannende Historie zurückblicken: So waren sie bis 1945 Stammsitz der Deutschen Bank mit prunkvoller Kassenhalle, Tresorbereich und allem, was dazugehört. In der Nachkriegszeit wurden die Gebäude wegen Kriegszerstörungen architektonisch überformt und waren bis 1989 Sitz des Ministeriums des Innern der ehemaligen DDR. Nach der Wende 1990 haben der Deutsche Bundestag und verschiedene Bundesverwaltungen die Gebäude genutzt.

Am einfachsten lässt sich das an den Veränderungen der Fassade erläutern: Die Fassade wurde schon in den unterschiedlichen historischen Zeitabschnitten gerne als Aushängeschild für die im Gebäudeinnern stattfindenden Tätigkeiten genutzt. Anfangs sehr edel und prunkvoll, fast schon an eine Art Palast erinnernd, repräsentativ für den Hauptsitz der Deutschen Bank, wurde die Fassade in DDR-Zeiten radikal vereinfacht, um der damaligen politischen Außenwirkung eher zu entsprechen. Nach der Restaurierung wurden einige historische Fassadenelemente aus der Zeit der Deutschen Bank wieder hergestellt, die heute harmonisch neben der Überarbeitung der DDR koexistieren und so elegant die komplette Geschichte der Häuser erzählen.



Abbildung 5: Detail eines Treppenhauses

# Die Balance zwischen Denkmalschutz und modernem Ministerium

Die Gebäude in der Mauerstraße stehen unter Denkmalschutz, weswegen Sanierung und Umbau nur unter den strengen Auflagen des Berliner Landesdenkmalamts möglich waren. Grundlage für alle Maßnahmen war immer das denkmalpflegerische Gutachten und weitere umfangreiche Untersuchungen vor und während der Baumaßnahme. So stehen Bereiche der Häuser unter besonderem Schutz, wie beispielsweise alle Treppenhäuser, einzelne historische Räume, die Kassenhalle, der Tresorbereich und die komplette Fassade. Alles, was hier gemacht wurde, war mit dem Denkmalschutz abzusprechen. Trotzdem musste am Ende ein Gebäudeensemble entstehen, das den modernen Ansprüchen an ein Ministerium gerecht wird. Denkmalschutz, Nachhaltigkeit und der notwendige Brandschutz mussten mit den Kriterien eines funktionellen, modernen Ministeriums in Einklang gebracht werden. Das Ergebnis schreibt seine ganz eigene Erfolgsgeschichte: Die unterschiedlichen Zeitalter, wie die Kaiserzeit, die DDR und die heutige Zeit wurden architektonisch miteinander

verbunden und auch in ihrer heutigen Nutzung erlebbar gemacht.

Das Team musste immer jonglieren zwischen: Was ist im engen Korsett und mit Hinblick auf den Denkmalschutz möglich und wie weit können wir uns weiterentwickeln für die Wünsche des Kunden, um möglichst viel Zufriedenheit auf allen Ebenen herzustellen?

Beispielsweise gestaltete sich Haus 1 komplizierter als Haus 2, was vor allem an der Heterogenität der bestehenden Konstruktion lag. Historisch gab es in Haus 1 vier Höfe. Die Mittelspange zwischen den Höfen ist ein Neubau, den es brauchte, um in der Bestandstruktur das Raumprogramm umsetzen zu können. Die Anforderungen an die Konferenz- und Besprechungsräume waren so hoch, dass diese nur im Neubau zu realisieren waren. Denn es war eine bestimmte Raumkapazität und Büroplatzanzahl geplant, die im Bestand, mit allen technischen und Brandschutzrechtlichen Anforderungen nicht zu leisten waren.



# Ein modernes Gebäude legt Wert auf Barrierefreiheit

Bei der Modernisierung der Gebäude wurde auch großer Wert auf Barrierefreiheit gelegt. Wie in den meisten historischen Gebäuden war das zur ursprünglichen Bauzeit kein Thema, dem viel Aufmerksamkeit geschenkt wurde. Heute ist es dem Kunden wichtig, dass sich alle Besucher möglichst eigenständig bewegen können. Dazu gehört nicht nur der barrierefreie Zugang zu allen Ebenen und Räumen, sondern auch eine Signaletik zur Orientierung und barrierefreie, höhenverstellbare WCs mit Notknopf. Auch ein spezielles Leitsystem für sehbeeinträchtigte Menschen wurde installiert und hilft einer eigenständigen Orientierung im ganzen Gebäude.

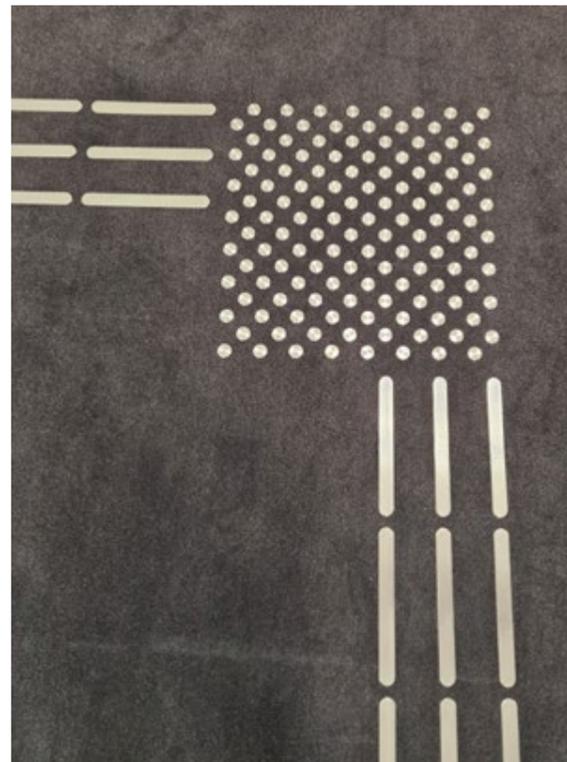


Abbildung 6: Signaletik zur Orientierung



Abbildung 7: Treppenlift für Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit gestaltete sich auch deshalb als Herausforderung, da die Gebäude im Laufe der Zeit immer wieder umgebaut und erweitert wurden. So wurden unterschiedliche Geschosshöhen bei der Zusammenführung von Bestand und Erweiterung gern durch Absätze und Treppen überwunden. Diese Treppen und Höhenunterschiede sind jetzt durch Rampen oder Hubbühnen ausgeglichen worden, so dass ein barrierefreier Zugang gewährleistet ist.



Abbildung 8: Barrierefreie Rampe neben historischem Aufzug

# Heute geht es nicht ohne Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Auch die Nachhaltigkeit spielte bei Planung, Bau und späterem Betrieb eine große Rolle. Das Energiekonzept beruht auf Fernwärme und wird durch Abwärme des Rechenzentrums, von Heiz- und Kühldecken und Belüftung ergänzt. Wo es möglich war, wurde die Bausubstanz erhalten, alte Lampen wurden gegen LED-Leuchten ersetzt, die Räume wurden mit einer intelligenten Klimaregelung ausgestattet und es wurde besonders auf nachhaltige Baustoffe und Ausstattung geachtet. So wurde energetisch alles optimiert, was in einem so alten Gebäude möglich war. Das Gütesiegel BNB Silber für Nachhaltiges Bauen konnte somit erreicht werden.



Abbildung 9: Dachstuhl



Abbildung 10: Versorgungstechnik im Dachgeschoss

Grundsätzlich sind die Gebäude so konzipiert, dass sich die Technik nur in den Dächern und im Keller befindet. Doch auch hier war dem Denkmalschutz daran gelegen, die historischen Konstruktionen zu erhalten. Mit Hilfe von Tragwerksplanern und Holzfachkonstruktoren wurde nur das weggenommen, was auch wirklich weg muss. Die moderne Technik in die vorhandene Dachkonstruktion einzubringen, erinnerte oft an eine Partie Tetris.



Abbildung 11: Historisches Dachtragwerk

# Besondere Herausforderungen für besondere Gebäude

Eine der größten Herausforderungen des Bauvorhabens war, dass man anfangs dachte, man hätte es mit einem klassischen Mauerwerksbau zu tun. Nach der Entkernung wurde jedoch festgestellt, dass es sich über weite Teile um einen Stahlskelettbau handelt. Das Mauerwerk an sich wurde mit Schuttresten aus dem Krieg hergestellt, Zement war Mangelware. Gerade in Haus 2 hat man nur wenige der alten Wände erhalten können und musste stattdessen viele mit Trockenbaukonstruktionen neu erbauen.

Auch alte Stützen mussten durch neue ersetzt werden, um die Standsicherheit des Gebäudes auch langfristig sicher zu stellen. Dafür mussten aufwändige Schwerlaststützen die Last so lange übernehmen, bis die alten überlasteten Stützen abgetragen und die neuen Betonelemente eingebaut waren. Ähnlich wurde es im Zufahrtsbereich von Haus 1 gelöst. Hier musste die Einfahrt um eine Spur für Fahrräder und Fußgänger erweitert werden. Während der dazugehörigen Bauarbeiten wurden auch hier komplexe Stahlbauten eingesetzt, um die Last vorübergehend zu tragen und die Umbauarbeiten zu ermöglichen.

## Auch der Brandschutz ist mit den Jahren moderner geworden

---

Auch was den Brandschutz angeht, stand das Team vor Herausforderungen. Die Schwierigkeit war nicht nur, die Sicherheitsanforderungen und den Brandschutz mit den Anforderungen des Ministeriums unter einem Hut zu bringen, sondern auch das alte Gebäude an die modernen Brandschutzbestimmungen anzupassen. Um das zu erreichen, mussten auch die ein oder anderen Kompromisse gefunden werden. Was bei einem Neubau leicht anzupassen ist, wird bei einem Bestandsgebäude schon schwieriger. Aber auch hier konnten sichere Lösungen gefunden und der Bestand, durch großen Aufwand, an die heute geltenden Brandschutzvorschriften angepasst werden.

Während dem Abbruch wurde sogar eine alte Granate aus dem Krieg gefunden. Eine außergewöhnliche Situation, in der sofort alle Sicherheitsmaßnahmen der Baustelle aktiviert wurden. Das Sonderentschärfungskommando rückte an, um die Granate ungefährlich zu machen und letztendlich Entwarnung zu geben. Dies stellt für das Entschärfungskommando zwar Alltag dar, dennoch bot es eine hervorragende Gelegenheit, die souveräne Reaktion des Teams im Ernstfall unter Beweis zu stellen.

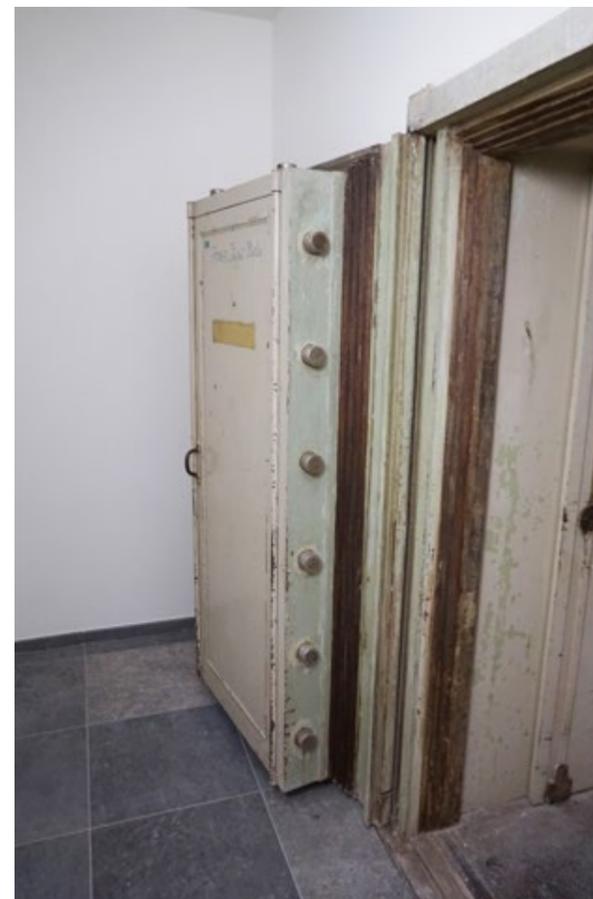


Abbildung 12: Historische Tresortür

## Noch eine Überraschung: Grundwasserbelastete Kellerbereiche

---

Teil der Sanierung waren auch die Abdichtungskonstruktionen gegen das Grundwasser in den Kellerbereichen. Dazu mussten die Kellergeschosse erstmal trockengelegt werden, da sie zum Teil hüfthoch unter Wasser standen. Um das zukünftig zu verhindern, wurde über eine Fläche von 11.158m<sup>2</sup> eine aufwändige Stahlbetonkonstruktion, sogenannte weiße Wannen, vorgesehen. Positiver Nebeneffekt war, dass so dem Mauerwerk zusätzlicher Halt gegeben werden konnte, da die Wannen und das Bestandsmauerwerk eng miteinander verzahnt wurden. Viel Innovationsgeist und Mühe flossen dabei nicht nur in die Idee der

Wannen, sondern auch in die Umsetzung, z.T. waren die Kellerbereiche so schwer zugänglich und schmal, dass die Arbeiten in bergbauähnlichen Umständen erbracht werden mussten. Ein Einsatz, der sich in vielerlei Hinsicht gelohnt hat, die Untergeschosse sind heute wieder nutzbar.

Auch die Schadstoffbeseitigung war aufwändiger als zuerst angenommen. Immer wieder wurden im Laufe der Bauarbeiten neue Schadstoffe gefunden. Insgesamt mussten mehrere tausend Tonnen kontaminiertes Baumaterial entsorgt werden.



# Alte Baustoffe für ein modernes Gebäude

Bei der Sanierung eines so alten Gebäudes stellen auch die damals verwendeten Baustoffe eine Herausforderung dar. Um so viel wie möglich des originalen Gebäudes zu erhalten oder den Ursprungszustand wieder herzustellen, müssen oft kreative Lösungen gefunden werden.

## Sanierung des Bodens: Beispiel Thüringer Rot

Ein Beispiel dafür ist der Boden im Haupteingangstreppehaus für das Haus 2. Er besteht aus dem sogenannten Thüringer Rot, einem Werkstein aus DDR-Zeiten. Aufgabe war es, die fehlenden oder defekten Bodenteile so authentisch wie möglich nachzubilden. Es wurde also damit begonnen, eine Rezeptur für eine Nachbildung zu erstellen. Dazu muss man aufwendig die Materialzusammensetzung, Kernstruktur und Bindemittelmatrix des Originalsteins ermitteln.

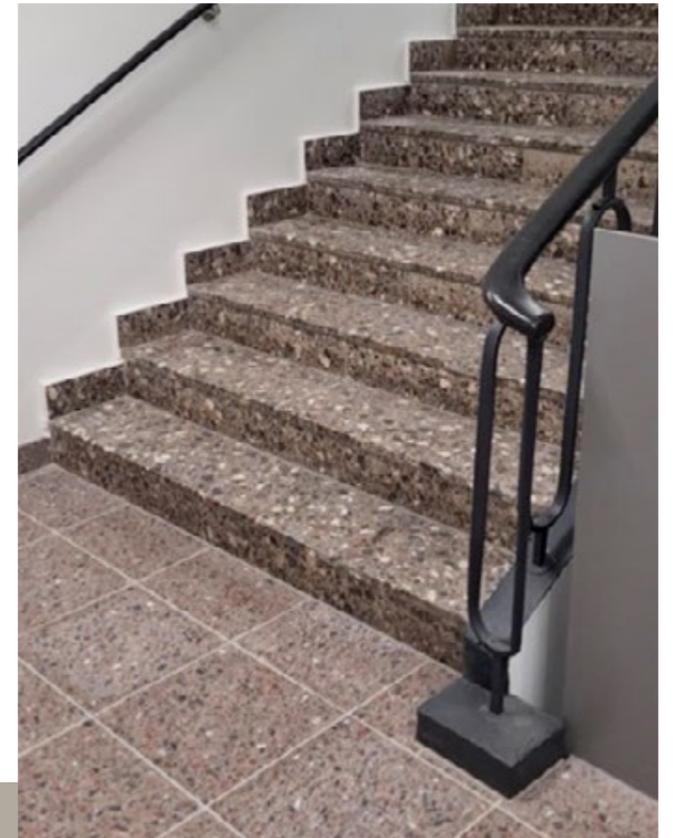


Abbildung 13: „Thüringer Rot“ aus DDR-Zeit

Als die Herstellung der neuen Blöcke in Auftrag gegeben werden sollte, kam ein wenig Glück hinzu, denn es hieß: „Wieso wollt ihr den neu machen, ich habe doch Blöcke da.“ So konnten 25 alte Steinplatten aus Restbeständen ergattert werden, die dann in Haus 2 zum Einsatz kamen. Wenn man genau hinsieht, sieht man zwar den Unterschied zwischen den neuen und den alten Bodenplatten, doch das liegt daran, dass der Originalboden schon über 70 Jahre im Gebäude liegt.

## Besonders erhaltenswert: Der Paternoster



Abbildung 14: Funktionierender Pater Noster

Der Paternoster in Haus 1, in zeittypischem 80er-Jahre Design, musste während der gesamten Bauarbeiten weiter in Betrieb gehalten werden. Nur so war es zu gewährleisten, dass er seine Zulassung nicht verliert und so auch heute weiterhin funktionstüchtig ist. Das war nicht immer ganz einfach, denn die zwei Gebäudeebenen unter dem Paternoster mussten abgebrochen werden. Die Lösung: Der Aufzug wurde so eingehaust, dass er die Bauzeit unbeschadet übersteht.

Der Paternoster bringt nicht nur historischen Charme in das Gebäude, er ist auch für die Denkmalpflege wichtig, denn in Berlin sind nur noch wenige dieser Fahrstühle erhalten. Wie der Paternoster mussten auch die anderen alten Aufzüge regelmäßig in Betrieb gehalten werden, um ihre Zulassung nicht zu verlieren.



Abbildung 15: Restaurierter Besprechungsraum

## Das Original kommt in den Räumen immer mal wieder zur Geltung

Auch einige Besprechungsräume mit ihren Holzvertäfelungen gehören zur schützenswerten Nachkriegsarchitektur. Während der Bauarbeiten hieß dieser Besprechungssaal „blauer Salon“, weil die Wandverkleidung komplett mit blauer Farbe bedeckt war. Diese musste vorsichtig abgetragen werden, bis das ursprüngliche Holzfurnier wieder zum Vorschein kam und restauriert werden konnte. Auch die Heizkörperverkleidungen sind alle original, das Parkett wurde neu gemacht und die Vertäfelung aufbereitet.

Auch in diesem Flur sieht man die Vergangenheit immer wieder hindurchscheinen. Die Leuchten an der Decke sind noch die Originalleuchten aus der DDR-Zeit. Sie wurden für die Sanierung restauriert, neu verkabelt und mit energiefreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet. Auch der Boden, Eiche-Parkett, wurde wieder neu aufbereitet. Er hat maßgeblich dazu beigetragen, dass auch die Türen im Haus in diesem Holz gehalten wurden.



Abbildung 16: Flur mit Originallampen

## Auch von außen wieder schön: Die Fassade

---

Auch die Fassadensanierung war Teil des Projekts. Hier entschied man sich für eine Mischung aus der originalen Fassade aus der Zeit der Deutschen Bank und der Überarbeitung aus der DDR-Zeit. Außerdem wurde die Fassade von den jahrelangen Verschmutzungen des angrenzenden Autoverkehrs gereinigt. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz wurde drei Monate lang die Patina abgetragen, bis der Ursprungsstein und die Figuren aus Sandstein wieder zum Vorschein kamen. Heute genauso wie damals ist die Verbindungsbrücke zwischen Haus 1 und Haus 2, der sogenannte „Schwibbogen“, immer noch Teil des Stadtbildes, nur heute wieder in seiner sauberen Variante.



Abbildung 17: Restaurierte Sandstein-Fassade

# Neue Räume - aber mit Geschichte

## Ein moderner Konferenzbereich in der historischen Kassenhalle

Für den Konferenzbereich in Haus 2 wurde die ehemalige Kassenhalle in drei Teile gegliedert: Den Foyer-Bereich in der Mitte, der durch eine breite einladende Treppenanlage erschlossen wird und die jeweilig angrenzenden Konferenzsäle. Um die vier Konferenzsäle möglichst flexibel zu nutzen, werden sie durch Glaswände und mobile Trennwände abgetrennt. So können die großen Säle mit den kleinen individuell verbunden werden, auch eine Komplettnutzung mit Foyer-Bereich ist ein berücksichtigtes Szenario. Insgesamt wird so eine Nutzung für bis zu 700 Personen möglich. Die Technik entspricht den neusten Standards. Möglich sind vollhybride oder teilhybride Veranstaltungen, außerdem ist die technische Ausstattung so umfangreich, dass z.B. bis zu 12 unterschiedliche Sprachen gleichzeitig verdolmetscht werden können, was den Konferenzbereich G20 fähig macht.



Abbildung 18: Konferenzbereich



Abbildung 19: Hochmoderne Medientechnik



Abbildung 20: Konferenzbereich

Auch Lieferschwierigkeiten haben ihren Teil zu den Herausforderungen in der Mauerstraße beigetragen. Ein Beispiel ist die Medientechnik für die Konferenzbereiche beider Häuser. Hier konnten bestimmte Technikkomponenten, die schon frühzeitig im Dezember 2021 bestellt wurden, erst nach über 12 Monaten geliefert werden. Solche Verspätungen bringen die ursprünglichen Pläne durcheinander und müssen im Nachhinein neu geplant werden, oft sind hier schnelle kreative Lösungen gefragt, um solche Risiken auszugleichen.

## Besonderheiten der Dachkonstruktion

Neben der Kuppel als zentrales Dachelement erstrecken sich über den beiden großen Konferenzsälen zwei tonnenartige Glasdächer.

Zu DDR-Zeiten diente die Fläche als Kinosaal, das Dach lag im Verborgenen. Erst als während der Bauarbeiten der Dachbereich näher begutachtet wurde, entdeckte man die alten Stuckbögen, die Haupttragwerke der Kuppel und große Teile des historischen alten Tragwerks des gesamten Dachs. Diese Funde wurden dann nachträglich in die Dachplanung und den Plan des Denkmalschutzamtes eingefügt, um die alte Struktur so gut wie möglich zu erhalten. Die aufgehängten Lichtsegel sorgen für Beschattung, verbessern die Akustik und ermöglichen den Blick auf die denkmalgeschützte historische Tragkonstruktion sowie den „freien Blick in den Himmel“. Entstanden ist eine Kuppel mit bemerkenswerter Raumwirkung, die die Mischung aus modernem Konferenzzentrum und historischem Gebäude auf beeindruckende Weise sichtbar macht.

Auch die Aufwärmküche des Konferenzbereichs ist entsprechend ausgerüstet. Sie ist sowohl für den Caterer, der das Konferenzzentrum bespielt als auch für externe Caterer geeignet. Die Dampfgeräte sind beispielsweise in der Lage, in einer Stunde bis zu 350 Mahlzeiten zu produzieren, aber auch für kleinere Veranstaltungen gibt es eine entsprechende Kochstation.

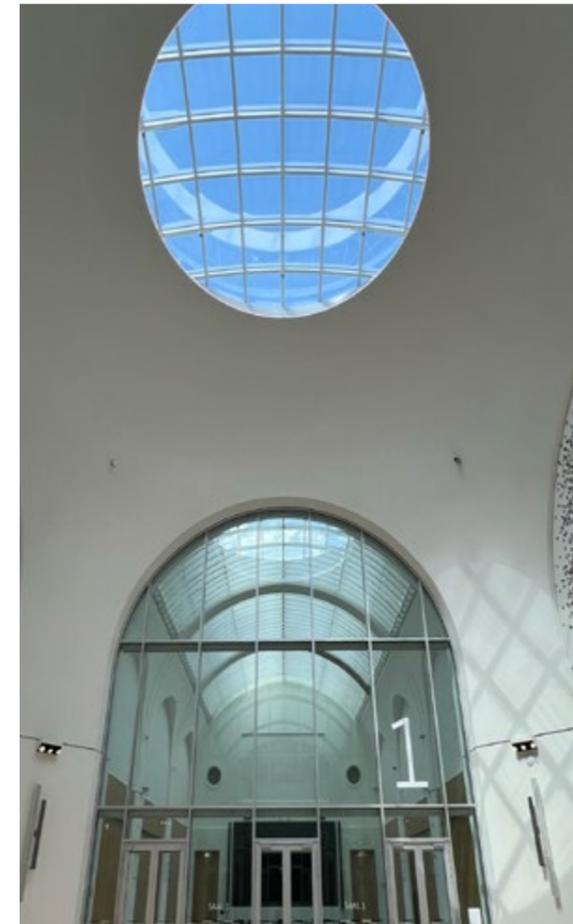


Abbildung 22: Konferenzbereich



Abbildung 21: Haupttragwerke eines großen Konferenzraums

## Moderne Besprechungsräume und Meeting Points

An den Ecken des Haus 1 wurden offene Meeting Points in unterschiedlichen Farben errichtet, um Orientierungspunkte zu setzen. Auch die modernen Besprechungsräume sind sowohl für Präsenz, als auch für Teilhybrid- oder Hybridveranstaltungen geeignet. Die 26 Besprechungsräume im Haus 1 können miteinander verbunden werden und sind mit hochmoderne Breitbandverbindung ausgestattet.



Abbildung 26: Konferenzraum



Abbildung 23: Offene Meeting Points



Abbildung 24: Offene Meeting Points



Abbildung 27: Konferenzraum



Abbildung 25: Offene Meeting Points

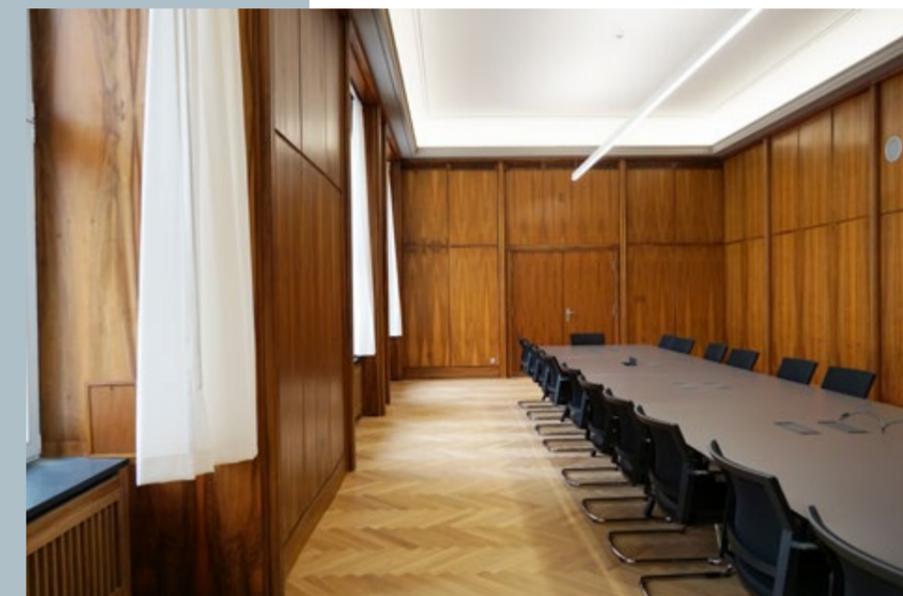


Abbildung 28: Konferenzraum

## Sicherheit bleibt Sicherheit: Die ehemalige Tresoranlage

Die alte 2-etagige Tresorhalle befindet sich ca. 4,00m im Grundwasser und ist abgedichtet durch eine historische, sogenannte „schwarze Wanne“. Ursprünglich hatte dieser Bereich im Vertrag keine Nutzung, im Laufe des Projektes kam jedoch die Idee, die Sicherheitszone in den Tresor zu verlegen. Die ehemalige Tresoranlage wird heute auf drei Arten genutzt: Zum einen für Kontrollstrecken zur Sicherheitsüberprüfung der Besucher und zum anderen für historische Bereiche (sogenannte „Zeitkapseln“), die die historische Situation bewahren und sichtbar machen, sowie für Ausstellungsflächen bei den jeweiligen Veranstaltungen.

Für die Sicherheitsüberprüfung wurde ein Konzept entwickelt, das eine effiziente Überprüfung vieler Konferenzbesucher mit minimaler Wartezeit ermöglicht und gleichzeitig die Vorgaben des BKA berücksichtigt. Dazu gehört die strikte Trennung von unkontrollierten und bereits kontrollierten Personen. Dieses Konzept wurde so gestaltet, dass es die historischen Gegebenheiten bestmöglich bewahrt. Es ist eine Nutzung, die sowohl zeitgemäß ist als auch elegant an die historische Verwendung anknüpft: Wo einst die Oberschicht Berlins ihre Wertgegenstände zur Sicherung aufbewahrte, geht es heute erneut um Sicherheit.



Abbildung 29: Sicherheitskontrolle in der ehemaligen Tresoranlage



Abbildung 30: Treppen zur Tresoranlage

## Besonderheiten der Glasdecke

Auch die Glassteindecke der ehemaligen Tresoranlage wurde restauriert und wiederhergestellt. Dabei mussten ca. 7.000 Glasbausteine zurückgebaut werden, die Stahlraster in den Knotenpunkten per Schweißverfahren statisch ertüchtigt sowie sämtliche Stahlbauteile aufgearbeitet werden. Abschließend wurden die ca. 7.000 nach historischer Vorlage nachgebildete Glasbausteine einzeln eingesetzt und vermörtelt. Diese besondere Decke sorgt in den Nutzungsbereichen der Tresoranlage für ein besonderes Ambiente und gehört, zusammen mit den Überbleibseln der Tresore und Schließfächer, sicherlich zu einem der Highlights im Konferenzzentrum Mauerstraße.

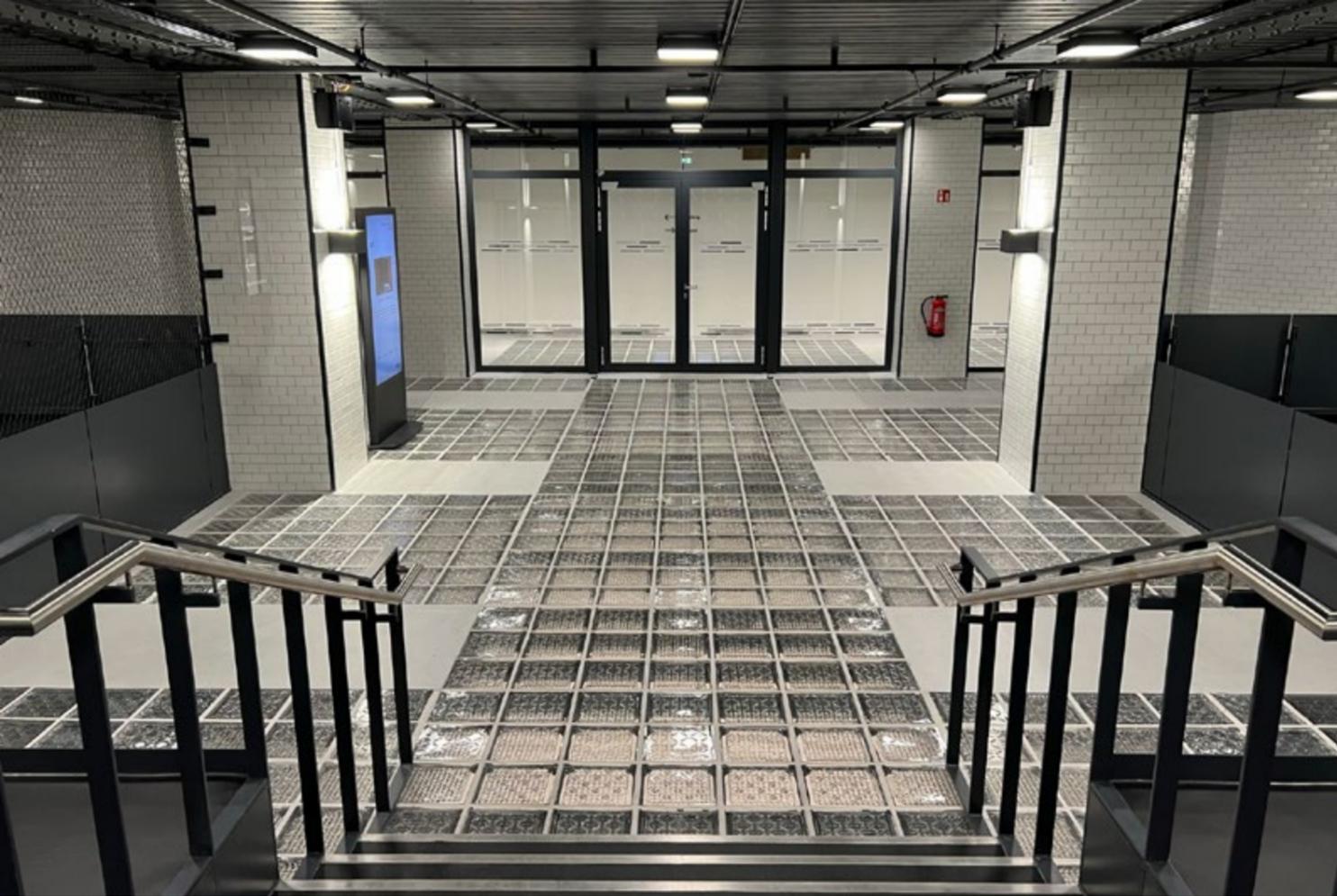


Abbildung 31: Glassteindecke



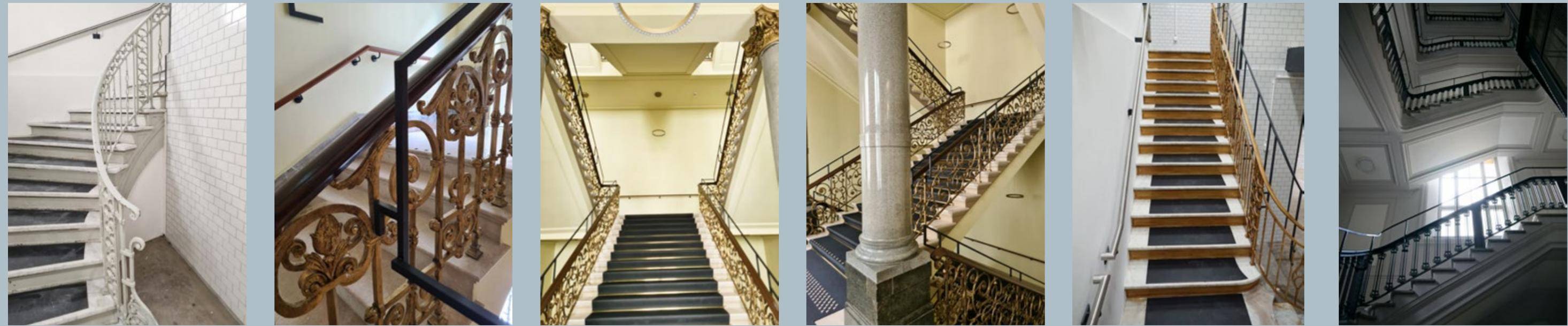
Abbildung 32: Historische Schränke „Zeitkapseln“



Abbildung 33: Erschließungsbereich



Abbildung 34: Glassteindecke



## Etwas ganz Besonderes: Die Treppenhäuser in der Mauerstraße

Ein architektonisches und bauhistorisches Highlight sind die Treppenhäuser der beiden Häuser in der Mauerstraße. Kein Treppenhaus gleicht dem anderen und welches man auch betritt, man findet unterschiedliche architekturhistorische Besonderheiten aus den verschiedenen Epochen, welche die Gebäude der Mauerstraße schon durchlebt haben.

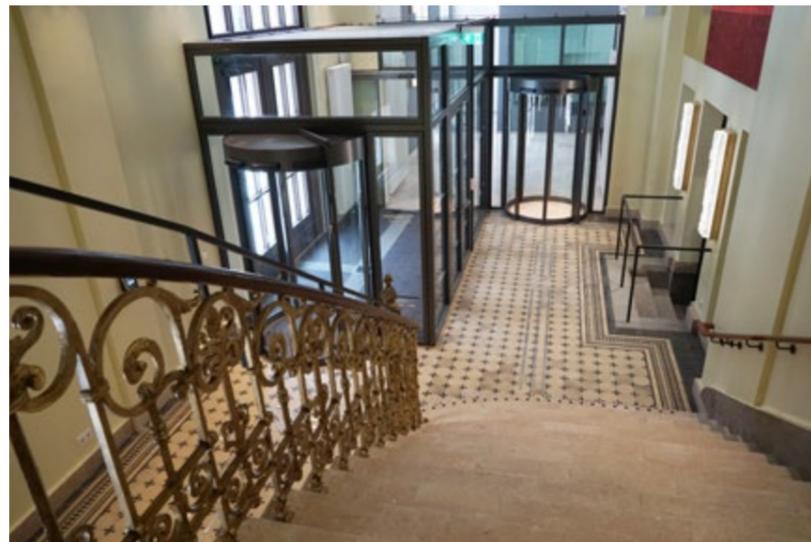


Abbildung 35: Treppenhaus Eingang Glinkastraße Haus 1

Jedoch mussten auch die Treppenhäuser aufbereitet werden: Die Geländerhöhen der historischen Geländer entsprachen nicht mehr der aktuellen Sicherheit. Sie wurden erhöht, um der heutigen Norm zu entsprechen, ohne in den ursprünglichen Stil einzugreifen.

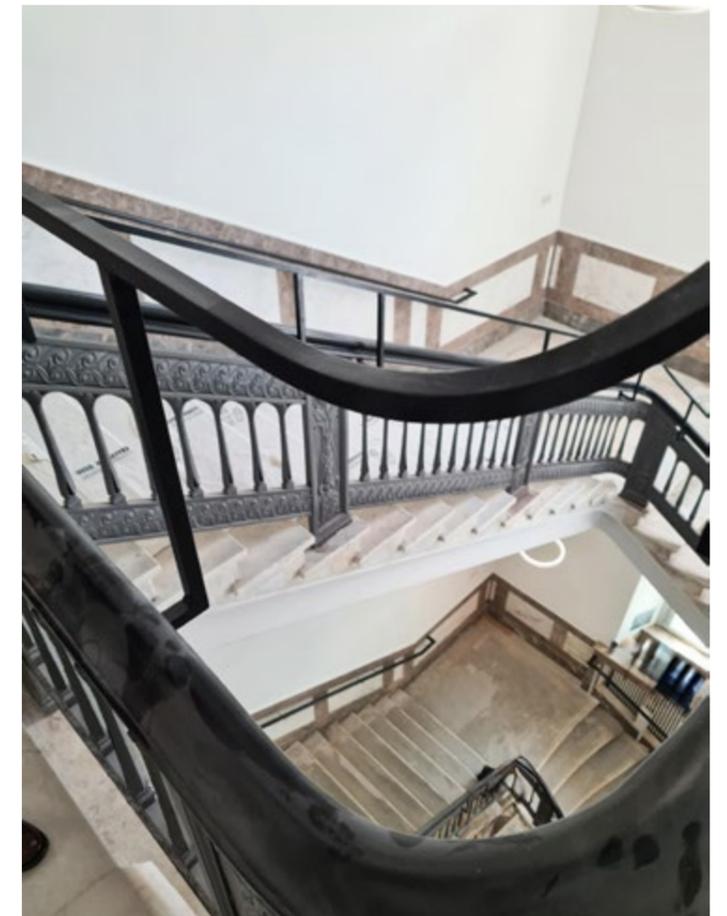


Abbildung 36: Die marmorenen Stufen und edlen Metallgitter wurden restauriert und sicherheitstechnisch ergänzt.



Abbildung 37: Das einzig vollkommen neugebaute Treppenhaus mit einer Installation von Kunst am Bau. Es bildet einen klaren Kontrast zu den alten Treppenhäusern und wirkt nicht nur deshalb besonders spektakulär

Die originalen Treppenstufen mussten entweder mit neuem, dem alten möglichst identischen Material ausgebessert oder es mussten kleine Beschädigungen im Stein repariert werden. Die Geländer wurden alle gestrahlt und nach dem Originalbefund wieder hergerichtet. Auch viele der Holzhandgriffe sind original aufgearbeitet. Zwei der Treppenhäuser stammen noch aus der Kaiserzeit und der Nutzung als repräsentatives Bankgebäude. Ihre ursprüngliche Pracht lag unter einigen Farbschichten verborgen und musste erst wieder aufwendig restauriert werden.

Das alte Haupttreppenhaus wurde original so belassen, wie es vorgefunden wurde. Was an Kriegsschäden da ist, wurde nicht begradigt oder beschönigt. Denn auch diese Spuren gehören zur Geschichte des Gebäudes und werden auf diese Weise sichtbar gemacht.

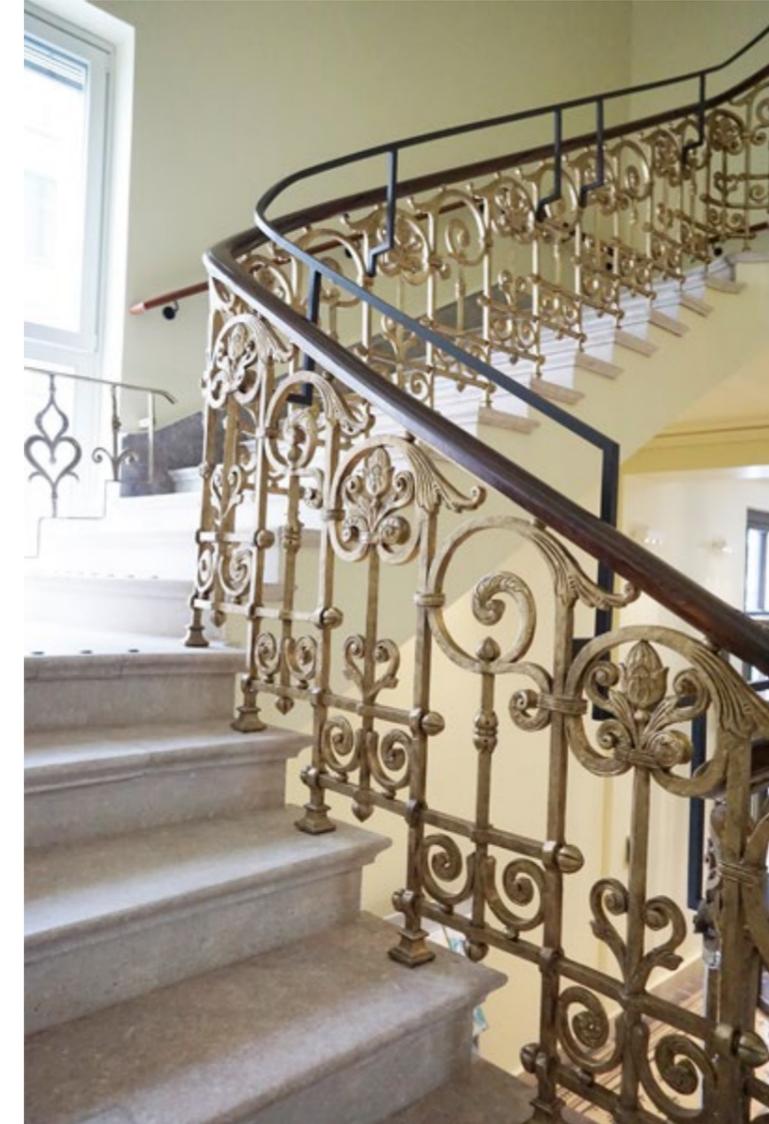


Abbildung 38: Ein typisches Treppenhaus aus dem späten 19. Jahrhundert

## Der Blick zur Nation: Der Pressebereich

Der Pressebereich des Bundesministeriums für Gesundheit wurde neu als Multifunktionsraum erstellt. Es gibt die Möglichkeit, mit mobilen Trennwänden unterschiedlichste Raumkonfigurationen herzustellen, die automatisch sofort in Beleuchtung, Kühlung und Lüftung angepasst werden. So kann man die Fläche individuell für den jeweiligen Anlass anpassen und nutzen. Durch dieses Raumkonzept ist das Ministerium in der Lage, innerhalb von 20 Minuten eine Pressekonferenz abzuhalten, wenn dies erforderlich ist.



Abbildung 39: Pressebereich/ Konferenzbereich mit historischer Struktur



Abbildung 41: Kantine in der historischen Kassenhalle

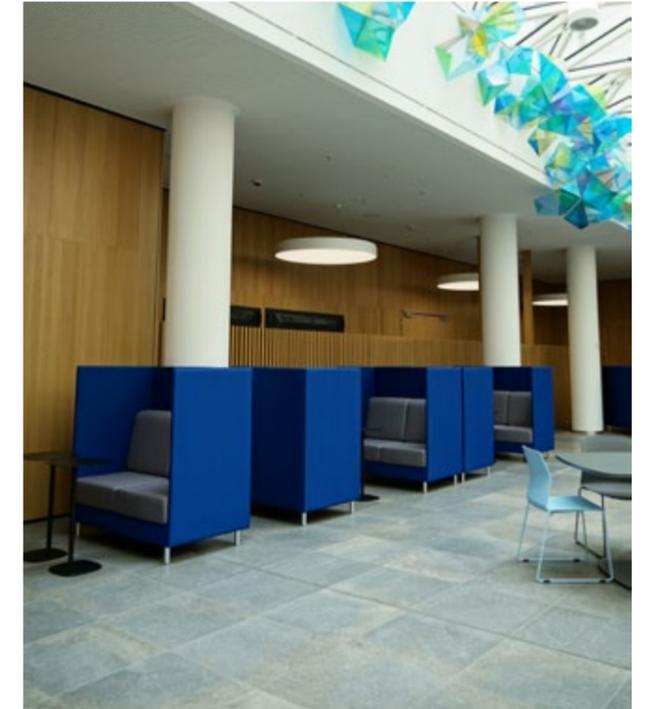


Abbildung 42: Kantine in der historischen Kassenhalle

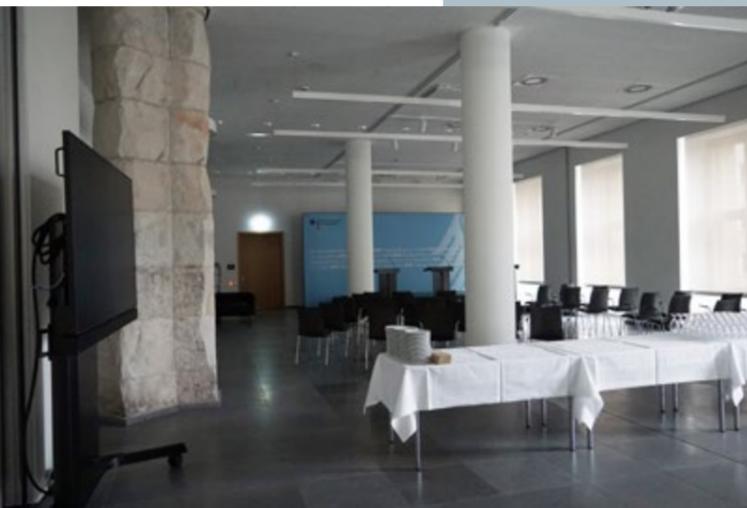


Abbildung 40: Pressebereich mit historischer Struktur

Auch hier gab es während der Bauarbeiten ein paar Überraschungen: Einige alte Raumstrukturen wurden während der Bauarbeiten entdeckt und konnten teilweise erhalten werden. Sie sind Indizien der alten Gebäudestruktur: Früher gab es hier große Treppenanlagen als Teil des Hauptzugangs. Sie führten in die alte Kassenhalle, in der sich heute die Kantine befindet. Einige Stützen und ein Bogen wurden freigelegt, restauriert und in den Pressebereich integriert. Sie geben nicht nur einen Einblick in die Gebäudehistorie, sondern fügen sich auch wunderbar in das Design des modernen Pressebereichs ein und machen ihn besonders.

Auch das Haus 1 hat seinen eigenen Konferenzbereich mit Besprechungsräumen. Er befindet sich direkt neben dem Presse- und Besucherzentrum, das über einen eigenen Eingang erreichbar ist. Hier können Veranstaltungen für bis zu 120 Teilnehmer in Präsenz, teil-hybrid oder voll-hybrid stattfinden. Die einzelnen Konferenzräume in unterschiedlichen Größen lassen sich alle miteinander verbinden. Dank der Breitbandanbindung im Ministerium können auch alle anderen Liegenschaften des Ministeriums eingebunden werden. □



Abbildung 43: Eine Dachkonstruktion in der historischen Kassenhalle

## DANKSAGUNG

Wir bedanken uns herzlich bei dem Gesamtprojektleiter **Ralf Rykarski** (Technische Projektleitung), der uns breitwillig alle Fragen beantwortet hat, uns jede Ecke des Gebäudes zeigte und umfangreiche Auskunft und Expertise zum Bauprojekt geben konnte.

Weiterhin vielen herzlichen Dank an **Felix Reimann** (Projektleitung Baukonstruktion) für das Insider-Wissen zu den Konferenzräumen, an **Anke Ullrich** für die Organisation sowie selbstverständlich an das **gesamte Team ARGE ÖPP BMG** für die Realisierung dieses gelungenen Projektes!



## Impressum

### Herausgeber

Unternehmenskommunikation

ZECH Hochbau AG

Mönchhaldenstraße 26

70191 Stuttgart

[www.zech-hochbau.de](http://www.zech-hochbau.de)

### Redaktion

Marlen Böttinger; Anja Buchner

### Gestaltung

Kun Zhang



**Z E C H**