



# Neuste Gebäudetechnik für Berliner Wahrzeichen

Die Heidelberger GA-tec modernisierte das Berliner Bikini unter teilweise strengen Vorgaben des Denkmalschutzes



Bernhard Dürheimer,  
Geschäftsführer,  
GA-tec Gebäude- und  
Anlagentechnik GmbH

Viele kennen es aus früheren Kinotagen: Die Gebäudeensemble um Berlins Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche, Weltkugelbrunnen, Zoo Palast und Bahnhof Zoo kamen meist dann ins Bild der Wochenschauen, wenn es galt, Internationalität und Lebensstil der neuen BRD darzustellen. Markanter Blickfang: das in den fünfziger Jahren erbaute sogenannte Bikini. Mit seinem Kernstück, dem 200 Meter langen Bikinihaus, dem Kino Zoo Palast, dem großen und kleinen Hochhaus stand der Komplex für die Sehnsucht der Nachkriegsdeutschen nach Modernität und Zugehörigkeit zum Westen. Gemäß dieser historischen Bedeutung wurde das Bikini unter Denkmalschutz gestellt. Entsprechend herausfordernd gestalteten sich die Vorgaben an die Heidelberger GA-tec, die 2011 den Auftrag zum gebäudetechnischen Um- und Ausbau des Ensembles erhielt – nach einer fast zehnmonatigen Phase der technischen Konzeption, Kalkulation und Verhandlung.

## Zeitweise mit über 300 Monteuren vor Ort

Die Berliner und Baden-Badener Niederlassungen der GA-tec realisierten die Anlagen in Kooperation und waren mit einem 40-köpfigen Projektteam und mit zeitweise 300 Monteuren vor Ort auf der Baustelle. Der Auftragsumfang lag im zweistelligen Millionenbereich.

## Wahrzeichen einer neuen Urbanität

Im Zuge der Revitalisierung sollte das langgezogene Kernstück, das Bikinihaus, ein völlig neues Innenleben erhalten, die Fassade hingegen sollte unverändert bleiben. Den

Namen Bikinihaus erhielt der sechs Etagen messende Flachbau wegen seines zunächst offenen, Ende der 70er-Jahre geschlossenen Laubgangs im mittleren Geschoss, der dem Haus seine charakteristische zweigeteilte – bikini-ähnliche – Struktur verlieh. 2002 hatte der Investor, die Bayerische Hausbau, das Areal mit seinen 54 000 m<sup>2</sup> Nutzflächen erworben, um es zu einer modernen urbanen City-Markt- und -Erlebniszone umzubauen. Der Gesamtwert der Investitionen lag im dreistelligen Millionenbereich.

## Erlebniszone mit Tiergarten-Blick

Auf dem Areal entstanden über 19 000 m<sup>2</sup> Büroflächen, ein Hotel mit 7 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, dazu 25 000 m<sup>2</sup> für Einzelhandel, Gastronomie und Kino (Zoo Palast). Auf der Rückseite des Bikinihauses wurde eine fußballfeldgroße Terrasse gebaut, von der aus die Besucher die Tiere im benachbarten Tiergarten beobachten können. Insgesamt übernahm die GA-tec den Einbau sämtlicher Heizungs- und Sanitäreinrichtungen, der Feuerlöscher- und Sprinkleranlagen sowie der Lüftungs- und Kältetechnik und vernetzte am Ende die

gesamten technischen Einrichtungen mit einem hochmodernem MSR-System über eine Gebäudeleitzentrale.

## Das Bikini-Projekt in Zahlen

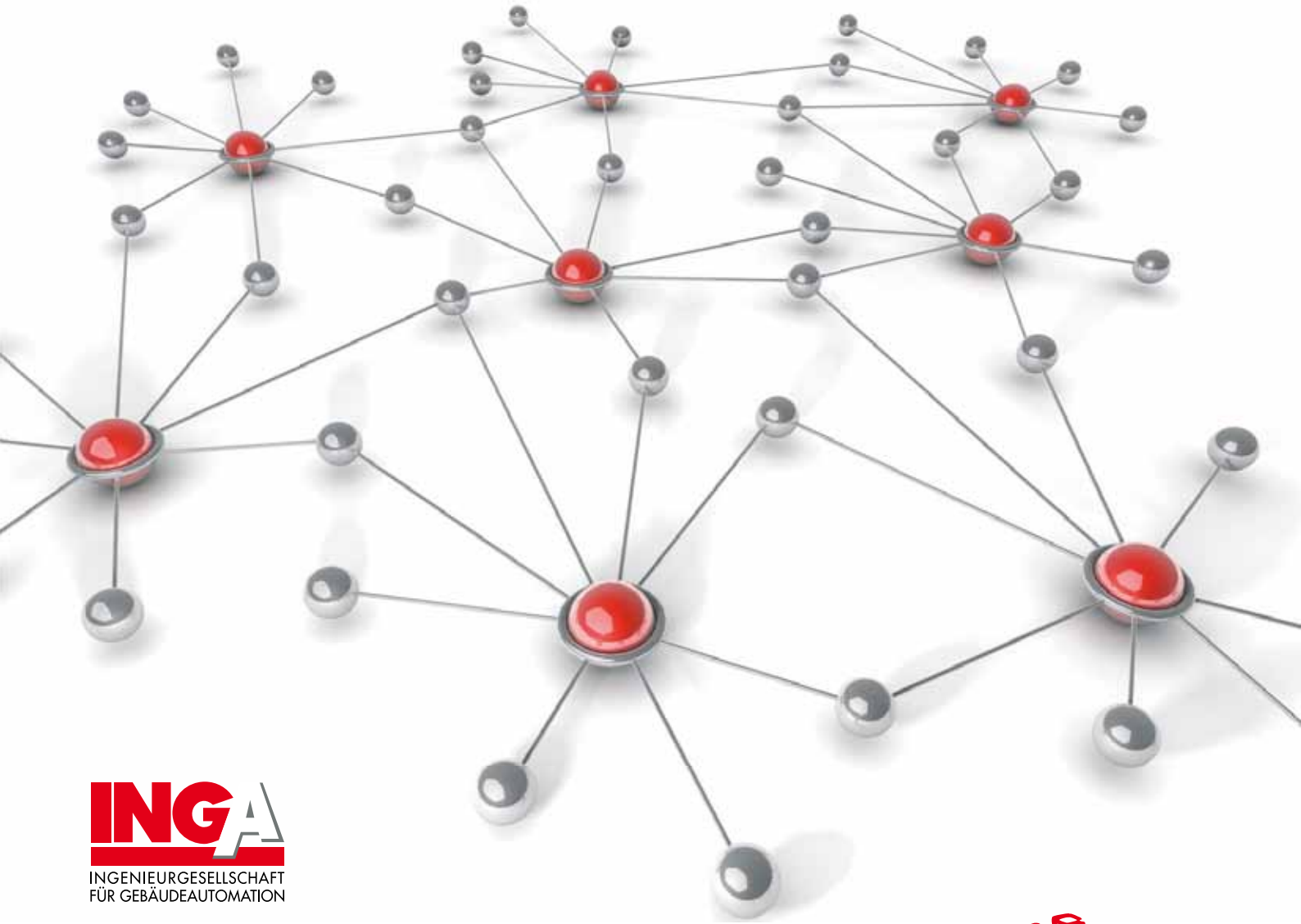
- 5 Kältemaschinen,
- 35 Lüftungsgeräte,
- 20 Entrauchungsanlagen,
- 7 Rauchschutz-Druckanlagen,
- 8 Rückkühler,
- 26 000 m Trink-, Regen- und Schmutzwasserleitungen,
- 18 000 m Heizungsleitungen,
- 100 Pumpen und
- 4 000 Datenpunkte in der Gebäudeautomatisierung.

## Endlich wieder großes Kino im Zoo Palast

Im ursprünglichen „Palasttheater am Zoo“ wurden schon 1915 Filme gezeigt, viele Klassiker wurden hier uraufgeführt. Nach seiner Zerstörung 1943 wurde das Kino 1956/57 neu erbaut und erlebte eine wechselvolle Geschichte vom Premierenkino der Berlinale bis zu seiner Schließung 2010. Mit der kom-



START CONNECTING  
YOUR FACILITIES NOW.





pletten Renovierung seiner beiden denkmalgeschützten Säle und dem Neubau fünf weiterer Säle startete 2011 die Revitalisierung des Zoo Palasts, begann sein Wiederaufstieg zum Berlinale-Austragungsort. Die GA-tec erhielt den Auftrag, das Kino mit neuester TGA auszustatten, darunter Lüftung, Klimatisierung sowie Entrauchungsanlagen sowie flächendeckendem Sprinklerschutz.

### Denkmal- und Brandschutz unter einer Decke

Das Denkmalamt forderte die Erhaltung der historischen Gebäudesubstanz im Kino, was die Planung und Koordination der TGA und ihrer Gewerke vor einige Herausforderungen stellte. Lüftungstechnik und Sprinklerschutz wurden geschickt in die denkmalgeschützten abgehängten Decken des Kinos montiert. Weitere Komponenten und die komplette Anlagentechnik fanden ihren Platz in einer neu geschaffenen Technikenebene unter dem Bestandsgebäude.

### Neues Konzept zur Raumluftkonditionierung

Neben der Revitalisierung des Bikini-Bestandsgebäudes und seiner Erschließung für Gastronomie, Handel und Büromieter sollte auch ein neues Erlebniscenter entstehen, der sogenannte Bikini Pool. Das architektonische Konzept sah eine großzügige Raumbestaltung in Glas, Beton und mit sichtbarem Stahlfachwerk vor. Entsprechend wurde ein flächendeckender Sprinklerschutz verdeckt in Beton verlegt. Die Planer entwickelten ein neues Konzept zur Raumluftkonditionierung, das auf die klassische Luftführung über Kanalsysteme verzichtet. Stattdessen erfolgt die Zu- und Abluftführung über Steigepunkte. Ventilatoren unterstützen die Luftverteilung.

### „Grüne“ Technik für Gold nach LEED®

Die Bemühungen der Bayerischen Hausbau um einen nachhaltigen Umbau des Bikini-Ensembles waren bereits mit einem Gold-Vorzertifikat nach LEED® ausgezeichnet

worden. Die GA-tec half bei der technischen Umsetzung der anspruchsvollen Vorgaben. Sie installierte u. a. eine Regenwasseraufbereitungsanlage für die WC-Bereiche des Bikini-Komplexes und seine Außenanlagen, um energieaufwendig aufbereitetes Trinkwasser einzusparen. Eine moderne Wärmerückgewinnung optimiert die Energieeffizienz der raumluftechnischen Anlagen, indem sie die Wärme bzw. Kälte aus der Abluft ins Gebäude zurückführt. Auch die teilweise adiabate Kühlung der RLT-Anlagen im Bikini trug dazu bei, die nötigen Credit Points für das angestrebte LEED®-Zertifikat in Gold zusammenzubekommen. Um weitere innere Lasten abzuführen, wurden Kältemaschinen der neuesten Technologie, sogenannte Turboverdichter, installiert. Sie überzeugen durch hohe Energieeffizienz besonders im Teillastbetrieb – die charakteristische Betriebsart für Gebäudekomplexe, die auf so vielfältige Art und Weise genutzt werden wie das Bikini.

### Hotelumbau im Zeichen des Denkmalschutzes

Was wäre eine Shopping-Mall, ohne ein passendes Hotel mit Bar und Restaurantbereich in unmittelbarer Nähe? Ideal zum Ausbau als Design-Herberge schien den Investoren das kleine, ins Ensemble integrierte Hochhaus, das ebenfalls unter Denkmalschutz stand. Es wurde von der exklusiven Kette „25hours“ zu einem Design-Hotel ausgestaltet, das auf Vielfalt und Individualität setzt, dabei mit den Gegensätzen von Kultur und Natur spielt, wie sie im Bikinihaus nebenan unmittelbar erlebt werden. Restaurant, Bar und Terrasse im Dachgeschoss des 149-Zimmer-Hotels haben sich zu einem stadtbekanntem Szenetreffpunkt entwickelt und bieten den „besten Blick über die Hauptstadt und in den Zoo“, so die Eigenwerbung.

### Neue Technikenebene

Die denkmalwahrerischen Anforderungen des Hotelausbaus erzwangen die Unterbringung der gesamten Gebäudetechnik inklusive der raumluftechnischen Versorgung sowie Kälteerzeugung in einer neu geschaffenen Technikenebene über dem nebenstehenden Parkhaus. Steigschächte erschließen u. a. die neuen Hotelzimmer und sichern die gebäudetechnische Versorgung des Hotels. Statische Belange und Schallschutzanforderungen erschwerten den technischen Ausbau. Nicht einfach auch die Installation der sicherheitstechnischen Anlagen zur Freihaltung der Fluchtwege von Rauch, die in das Bestandsgebäude zu integrieren waren.



### Hightech im Kompaktformat

Wenig Raum bot die Technikebene auf dem Dach des Parkhauses, um die komplette Zentraltechnik für die Versorgung des Hotels, des Parkhauses selbst sowie der Laden- und Gastronomieflächen zu installieren. Innerstädtische Einleitungsbeschränkungen erzwingen überdies den Einbau einer technischen Anlage zur Regenwasserrückhaltung.

### 30 Entrauchungs-Szenarien

Die schiere Größe des Gebäudekomplexes und seine unterschiedliche Nutzung machten komplexe Brandschutzkonzepte nötig, in deren Verlauf rund 30 Entrauchungs-Szenarien realisiert werden mussten. Gemeinsam mit dem Errichter der Brandmeldeanlage wurden Funktion und Auslösung der Szenarien über mehrere Wochen hinweg simuliert, geprüft und durch einen Sachverständigen abgenommen. Ca. 1000 Brandschutz-/Entrauchungsklappen – aufgeschaltet und visualisiert auf bzw. in der GLT – sichern jetzt die Innenbereiche des Bikini.

### Musterbeispiel für achtsames Sanieren

Architektur, Gebäudetechnik und ein innovatives, dynamisches Standortmarketing ließen das Bikini vom Start weg zum City-Highlight und Anziehungspunkt für Berlin-Touristen und Einheimische werden. Die Verbindung von Entspannung, Shopping, Arbeiten, Hotel und Kino im urbanen Umfeld funktioniert nahezu rund um die Uhr – und das in einem Ambiente, dessen Fassade den unverwechselbaren Charme des alten Bikini






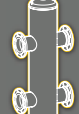

aus den fünfziger Jahren abstrahlt. Ein gelungenes Beispiel für achtsames Sanieren gewerblicher Bestandsgebäude auf hohem technischen und energetischen Niveau.


### GA-tec: TGA und FM-Services für Deutschland

Die GA-tec Gebäude- und Anlagentechnik GmbH übernimmt die komplexen Aufgaben rund um die technische Ausrüstung von Gebäuden und Industrieanlagen. Sie projiziert und installiert Strom- und Wärmeversorgungen, Klima-, Sanitär-, Sicherheits- und Brandschutztechnik, Rohrleitungsnetze sowie Mess-, Steuer- und Regelsysteme. Die Errichter-Kompetenz der GA-tec kommt auch ihrem Geschäftsfeld Technisches Facility

Management zugute. Nicht zuletzt ihre Zusammenarbeit mit Sodexo Deutschland befähigt die GA-tec, eine große Bandbreite an Gebäudedienstleistungen mit eigenen Kräften und aus einer Hand anzubieten. Das Unternehmen ging aus der GA AG in Fellbach hervor, deren Wurzeln bis ins Jahr 1916 zurückreichen. Seit 2008 gehört die GA-tec zur französischen Sodexo-Gruppe, einem der weltweit führenden Facility-Management-Anbieter. Derzeit operiert das Unternehmen von 14 Standorten in ganz Deutschland aus und beschäftigt ca. 700 Mitarbeiter. Firmensitz ist Heidelberg.

[www.ga-tec.de](http://www.ga-tec.de)  
[www.sodexo.de](http://www.sodexo.de)

<p>Zusätze &amp; Reinigungsmittel</p>  <p><b>SPIROPLUS®</b></p>	<p>Analyse &amp; Beratung</p>  <p><b>SPIROCARD®</b></p>	<p>Großlüfter &amp; Luftabscheider</p>  <p><b>SPIROVENT®</b></p>
<p>Schlammabscheider</p>  <p><b>SPIROTRAP®</b></p>	<p>Hydraulischer Abgleich</p>  <p><b>SPIROCROSS®</b></p>	<p>Vakuumentgasung &amp; Druckhaltung</p>  <p><b>SPIROPRESS®</b></p>


**SPIROTECH**   
 maximising performance

Spirotech ist der führende Spezialist für die Qualität von Systemwasser

Spirotech bietet für die Luft- und Schlammabscheidung umfassende Lösungen, die Energie sparen, den Komfort erhöhen und den Verschleiß reduzieren. Wir sind ein global agierendes Unternehmen und nutzen mehr als 60 Jahre Erfahrung, um ausgezeichnete Produkte für SHK- und Prozessanlagen zu entwickeln.

Spirotech stellt geprüfte, zuverlässige Lösungen zur Verfügung: Sie maximieren die Leistung, schützen Investitionen und verbessern den Komfort. Wir bieten Know-how und Informationen, verfügen über eine reaktionsschnelle weltweite Serviceorganisation und können als Fachpartner fungieren.

Unsere Systemlösungen gehen über Standardangebote hinaus zu maßgeschneiderten Bauteilen inklusive Zubehör. Mit unseren Lieferanten, Investoren und Partnern schaffen wir hochwertige Ergebnisse, die den Kundenbedürfnissen exakt entsprechen, in Wohn- und Nichtwohngebäuden ebenso wie in Industrieprozessen.



[www.spirotech.com](http://www.spirotech.com)