

LANDESLABOR BERLIN- BRANDENBURG

HEUTE FORSCHEN, MORGEN TESTEN,
ÜBERMORGEN GESTALTET SICH DIE ZUKUNFT NEU



© ksg/HG&Sch

Laborbauten sind eine Wissenschaft für sich. Ebenso sind Public Private Partnerships spezielle Projektverfahren. Dynamische Nutzungsprozesse und hohe technische Anforderungen in Laboren erfordern vielfältiges Wissen des Projektentwicklers, der Planer, der Baufirma und auch des Betreibers über die Abläufe und Vorgänge in Forschung und Entwicklung.

”

**„MIT DEM LANDESLABOR
BERLIN-BRANDENBURG
STELLEN WIR FRISTGERECHT
UND KOSTENTREU EIN
MODERNES LABOR AN EINEM
ZUKUNFTSTRÄCHTIGEN
STANDORT ZUR VERFÜGUNG.“**

Nathalie Ness
Leiterin Team PPP Germany der HOCHTIEF
PPP Solutions GmbH

FORSCHUNGSSTANDORT MIT ZUKUNFT

Das neue LLBB Landeslabor Berlin-Brandenburg, welches die HOCHTIEF Infrastructure GmbH errichtet hat, vereint Arzneimittelforschung, Verbraucherschutz, Umweltüberwachung, Landwirtschaft und Geologie unter einem Dach. Berlin-Adlershof ist eines der erfolgreichsten städtebaulichen Gesamtkonzepte für Projektentwicklung im Bereich der Hochtechnologie in Deutschland und zudem größter Medienstandort der Stadt. Neue Wohnviertel sollen den Standort zukünftig komplettieren. Eine hervorragende Ausgangsposition für die HOCHTIEF PPP Solutions GmbH als Bauherr und Eigentümer, um dort ein Grundstück zu erwerben und das Projekt im Rahmen eines PPP-Mietmodells umzusetzen. In intensiven Planungsworkshops wurde das Nutzungskonzept auf den Bedarf des Labornutzers angepasst und an das Land Berlin, vertreten durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, zu einem festen Mietzins – garantiert für 30 Jahre – vermietet.

PPP ALS ERFOLGSFAKTOR

Ende 2015 hatte das Land Berlin, nach gut zwei Jahren wettbewerblichem Dialog, HOCHTIEF PPP Solutions damit beauftragt, ein neues Laborgebäude mit Verwaltung für das LLBB als Nutzer zu finanzieren, zu errichten und zu betreiben. Der Neubau war nötig geworden, weil das bisherige Dienstgebäude des Landeslabors in Berlin-Mitte einen erheblichen Sanierungsstau aufwies und nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen modernen Laborbetrieb entsprach. Auf Grundlage von wirtschaftlichen Gesichtspunkten entschied sich das Land Berlin für den Neubau im Rahmen einer langfristigen Anmietung.



© ksg/HG&Sch

Der Innenhof ist kommunikativer Mittelpunkt

Die BIM hat im Rahmen ihrer Verantwortung für die bedarfsgerechte und wirtschaftliche Unterbringung von Landesnutzern in enger Zusammenarbeit mit dem LLBB diesen neuen Standort gefunden. Die Auftragserteilung an HOCHTIEF war das Ergebnis eines öffentlichen EU-weiten Vergabeverfahrens, das die BIM durchgeführt hat.

PPP-Projekte als Beschaffungsvariante mit der Betrachtung des Lebenszyklus haben sich in der Vergangenheit bewährt und werden vielfach, u.a. bei Rechenzentren, Polizeipräsidien, Rathäusern oder Schulen, genutzt. Hochtief PPP Solutions kann hier auf eine langjährige PPP-Erfahrung mit Best-Practice-Projekten verweisen. Mit einer über die ganze Vertragszeit gleichbleibenden Miete stellt diese Beschaffungsvariante auch eine wirtschaftlich planbare Komponente für die öffentliche Hand und deren Haushaltsplanungen dar.

kister scheithauer gross architekten und stadtplaner mit Büros in Köln und Leipzig erhielten den Zuschlag im Vergabeverfahren und wurden beauftragt, ein Gebäude mit höchstmöglicher Anpassungsfähigkeit und Flexibilität für nachhaltige Transformationsprozesse zu entwerfen. Dies ist im Rahmen von Lebenszyklusbetrachtungen ein essenzieller Beitrag, um wirtschaftlich zu planen, zu bauen und zu betreiben. Zu den Betriebsleistungen gehören neben dem technischen Facility Management mit Wartung, Inspektion, Instandsetzung und -haltung, auch das infrastrukturelle Facility Management wie Reinigung, Sicherheitsdienstleistungen und der Betrieb der Cafeteria.

ARCHITEKTUR GESTALTET FORSCHUNG

In intelligenter räumlicher Verbindung von Labor und Büro unterstützt der kompakte viergeschossige Baukörper auf gut 23.000 m² Brutto-Grundfläche den Community-Gedanken im alltäglichen Forschungstreiben. ksg gliedert das Gebäudevolumen in einen West- und Ostflügel. Verbunden durch eine Mittelspange bilden diese einen Innenhof als kommunikativen Mittelpunkt aus. Das Erdgeschoss beherbergt eine öffentliche Cafeteria, Bibliothek, Konferenzräume und einen Besucherbereich. Eine Freitreppe bringt Mitarbeiter und Besucher von der großzügigen



Kluge Köpfe für kluge Gebäude

BERUFSBEGLEITEND STUDIERN

- **Kontaktstudium Immobilienökonomie***
(Berlin, Eltville, Frankfurt, München)
- **Executive MBA in Real Estate***
(International und Finance)
- **Certified Real Estate Investment Analyst**
- **Corporate Real Estate Management**
- **Digital Real Estate Management**
- **Handelsimmobilien Asset Management**
- **Real Estate Asset Management**

*RICS akkreditiert

”

„IN BEZUG AUF FLEXIBILITÄT, NACHHALTIGKEIT UND LANGLEBIGKEIT IST ES UNS MIT DEM LLBB GELUNGEN, NEUE MASSSTÄBE FÜR TECHNOLOGIEGEBÄUDE ZU SETZEN.“

Eric Mertens

Geschäftsführer von kister scheithauer gross
architekten und stadtplaner GmbH



Die Laborarbeitsplätze werden vom Innenhof mit Licht durchflutet

”

„ES IST ERSTAUNLICH, DASS EINE 30-JÄHRIGE FESTMIETE, DIE NICHT ANGEPAST (INDEXIERT) WERDEN KANN, GARANTIRT WERDEN KONNTE. ERGÄNZEND WURDE MIT DEM LAND BERLIN EIN SERVICEVERTRAG ÜBER 30 JAHRE ABGESCHLOSSEN, DER DAS KOMPLETTE GEBÄUDEMANAGEMENT DES LLBB REGELT.“

Sandra Arendt

Geschäftsleitung der HOCHTIEF PPP Solutions

Eingangshalle bis ins oberste Geschoss. Die Büros liegen entlang der Straßenseiten und basieren auf einem Raster von 1,35 m. Wie die gleichmäßigen Laborraster von 1,15 m Breite, können diese sämtliche Nutzeranforderungen und Größen darstellen. Kommunikative Zonen wie Teeküchen und Medienpunkte sind als Schnittstelle zwischen den klar abgetrennten Labor- und Büroflächen untergebracht. Trotz Einhaltung der geforderten Sicherheitsstufen kann im LLBB projektbezogen, interdisziplinär und innovativ geforscht werden.

DAS GESICHT ZUR STRASSE

Das Erscheinungsbild des LLBB ist offen und gelockert. Die großflächige Verglasung der Konferenz- und Besprechungsräume im Erdgeschoss geht in eine Ganzglasfassade über, die den Eingangsbereich inszeniert. Die Fassade greift eine typische Büroästhetik auf und wird zum Gesicht der Straße. Ganz selbstverständlich ist eine Architektur entstanden, die einen städtebaulichen Akzent setzt.

OFFEN FÜR IDEEN

Die modulare Systematik des Gebäudes ist offen für Ideen und attraktiv für Investoren von morgen. Eine ksg-Studie zeigt: Das Gebäude kann nachhaltig und mit geringem Aufwand für Spin-offs, Start-ups oder auch große Unternehmen umgebaut werden.

Für einen nachhaltigen und langlebigen Gebäudelebenszyklus setzt das Landeslabor Berlin-Brandenburg der HOCHTIEF PPP Solutions mit kister scheithauer gross architekten und stadtplaner Köln/Leipzig neue Maßstäbe. ■

Das Landeslabor Berlin-Brandenburg setzt mit klarer Silhouette ganz selbstverständlich einen städtebaulichen Akzent

