

Dorint Novotel und Bürohochhaus, KPM-Quartier, Berlin-Charlottenburg



- Projekt:** Neubau Büro- und Hotelgebäude
- Projektstandort:** Berlin, Deutschland
- Leistungen SMV:** Projektsteuerung
- Auftraggeber:** Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH i. L., Berlin
- Architekten:** Ortner & Ortner Baukunst, Berlin
- Baukosten:** ca. 56 Mio. EUR brutto
- Realisierungszeitraum:** 03/2002 - 05/2005
- Ansprechpartner SMV:** Dipl.-Ing. Thomas Lewicz
- Projektbeschreibung:** Bei dem Projekt handelt es sich um einen Teil der Neubebauung des ehemaligen KPM-Standortes in Berlin-Tiergarten. Die Nutzung des 17-stöckigen Gebäudes im Baufeld 7 umfasst vom Erdgeschoss bis zum 6. Obergeschoss ein Dorint Novotel-Hotel mit 274 Zimmern. Vom 7. bis zum 16. Obergeschoss ist im schlanken Hochhausgebäude Büronutzung vorgesehen. Die beiden Untergeschosse enthalten eine Tiefgarage mit 158 Stellplätzen sowie Technik- und Lagerräume.
- Projektziele:** Zielstellung des Auftraggebers war in erster Linie die Einhaltung des Kostenbudgets. Die nachrangigen Ziele waren: Einhaltung der Termine, Erstellen einer investorenfreundlichen Immobilie mit dauerhaft vermietbaren Flächen und hoher Nutzerzufriedenheit, Harmonie im Projektteam.
- Rolle SMV:** SMV wurde mit der Projektsteuerung der gesamten Bebauung des Baufeldes 7 sowie der notwendigen Koordinierung zwischen dem Neubau der Verbändehäuser und dem Hotelneubau an der Schnittstelle der gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt beauftragt. Zum Leistungsumfang gehörte auch die Steuerung der Herstellung der Baugrube des Gebäudes, welche im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen auf dem benachbarten Baufeld errichtet wurde.
- Zum Zeitpunkt des Tätigwerdens von SMV befand sich das Bauvorhaben am Beginn der Vorplanungsphase. Zum Leistungsumfang von SMV gehörte die Projektssteuerung in allen Handlungsbereichen über

die Projektstufen 1-5 gemäß dem Leistungsbild für Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Dabei handelt es sich um die Handlungsbereiche

- A) Organisation, Information, Koordination und Dokumentation,
- B) Qualitäten und Quantitäten,
- C) Kosten und Finanzierung,
- D) Termine, Kapazitäten und Logistik

und die Projektstufen

1. Projektvorbereitung (Projektentwicklung, strategische Planung, Grundlagenermittlung),
2. Planung (Vor-, Entwurfs- u. Genehmigungsplanung),
3. Ausführungsvorbereitung (Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe und Mitwirken bei der Vergabe),
4. Ausführung (Projektüberwachung),
5. Projektabschluss (Projektbetreuung, Dokumentation).

Kundennutzen:

In der Entwurfsphase drohte der Projektabbruch, da infolge der entwickelten Planungslösungen die Kostenberechnung eine Überschreitung der Herstellkosten des Gebäudekomplexes um etwa 20 Prozent ergab. Auf Veranlassung von SMV wurde deshalb das Planungsteam ausgetauscht, die vorliegende Planung grundlegend optimiert und somit die Einhaltung des Projektbudgets gewährleistet. Trotz dieser Maßnahmen konnte der zu Projektbeginn vereinbarte Gesamtterminplan eingehalten werden. Unmittelbar nach dem Beginn der Hochbauarbeiten wünschte der Hotelbetreiber eine umfassende Änderung des Hotelbereiches. SMV organisierte eine baubegleitende Umplanung derart, dass weder nennenswerte Beeinträchtigungen im Bauablauf noch unangemessen hohe Mehrkosten für den Hotelbetreiber eingetreten sind.

Nach Beginn der allgemeinen Innenausbauarbeiten kam es schließlich zu einem rund sieben Monate lang währenden Baustopp, da der Hotelbetreiber eine grundlegende Programmänderung veranlasste, die alle Bereiche des Hotelkomplexes betraf. SMV gelang es zusammen mit dem Auftraggeber, eine rund 12-monatige Bauzeitverlängerung, verbunden mit knapp 14 Mio. EUR Mehrkosten zu verhindern. Stattdessen konnte eine nur um etwa sechs Wochen verspätete Fertigstellung vereinbart werden. Mit dem Hotelbetreiber wurde die Kostenübernahme der Mehrkosten in Höhe von ca. 6,2 Mio. EUR vereinbart, so dass der Auftraggeber schadlos blieb.

Objektkennndaten:

Bürofläche:	ca. 32 000 m ²
Einzelhandelsfläche:	ca. 2 000 m ²
Tiefgaragenstellplätze:	ca. 400 m ²
Innenhof mit Gastronomiebereich:	ca. 1 000 m ²

