



IN ARBEIT
TSCHECHIEN/PRAG/2018-19

VOM ALTEN BÜROGEBÄUDE ZUM MODERNEN MEDIENHAUS

Sanierung Einkaufs- und Bürozentrum Vinice

Autor: Tomáš Kyslík, Markéta Syrová

Im Herzen von Prag setzt die PORR ein anspruchsvolles Revitalisierungsprojekt um, das weit über eine klassische Sanierung hinausgeht.

Um den Anforderungen eines modernen Medienhauses gerecht zu werden, bleibt bei der Revitalisierung des alten Bürogebäudes nur das Tragwerk erhalten. Alles andere wird abgebrochen und durch neue, teilweise sehr anspruchsvolle Konstruktionen ersetzt.

Lange Vorgeschichte

In der Nähe der Prager Innenstadt verwandelt die PORR in weniger als 1,5 Jahren ein biederes Bürogebäude aus den 90er-Jahren in ein modernes Medienhaus. Als Hauptmieterin wird eine Mediengruppe einziehen, die mit sieben Fernsehkanälen und sechs Rundfunkstationen zu den Schwergewichten der tschechischen Medienlandschaft zählt. Mit einer Dauer von mehr als sechs Monaten ist der eigentlichen Revitalisierung ein unüblich langes Ausschreibungsverfahren vorangegangen. Die PORR nutzte

Projektdaten	
Auftraggeber	CARPET INVEST s.r.o.
Auftragnehmer	PORR a.s.
Auftragsart	Generalunternehmer
Projektart	Hochbau . Revitalisierung
Leistungsumfang	Umbau und Sanierung eines Bürogebäudes
Baubeginn	05/2018
Bauende	09/2019

diesen Zeitraum, um gemeinsam mit dem Bauherrn und in enger Zusammenarbeit mit der Haustechnikabteilung ein optimales Sanierungskonzept innerhalb eines vorgegebenen Budgetrahmens zu erarbeiten. Um den Ablauf auf der Baustelle zu optimieren, wurde zudem gemeinsam mit den Nachunternehmern ein 3D-Modell der aufwendigen Stahlkonstruktionen erstellt. Diese umfassende Projektvorbereitung war neben der Preisgestaltung mitunter ein Grund für die Auftragserteilung an die PORR.



Aus einem alten Bürogebäude aus den 90er-Jahren macht die PORR das neue Zuhause für ein führendes Medienunternehmen der Tschechischen Republik. Quelle: PORR



GEMEINSAM MIT DEM BAUHERRN UND ANDEREN PROJEKT BETEILIGTEN HABEN WIR EIN OPTIMALES SANIERUNGSKONZEPT ERARBEITET.

Markéta Syrová
Bauvorbereiterin, PORR a.s.

Kaum ein Stein bleibt auf dem anderen

Das Gebäude besteht aus drei Unter- und acht Obergeschossen. In den Untergeschossen entstehen zusätzlich zu einer Tiefgarage ein Fernsehstudio sowie mehrere Lager- und Technikräume. Das Erdgeschoss wird neben der Lobby einen Supermarkt und ein weiteres, 600 m² großes Fernsehstudio beherbergen. Das Herz des neuen Medienhauses schlägt im zweiten Obergeschoss. Dort befinden sich der Haupteingang, das Hauptnachrichtenstudio, mehrere Rundfunkstudios, ein Café und eine Pizzeria. Die restlichen Geschosse bestehen vor allem aus Büro- und Nebenräumen. Vom ursprünglichen Objekt bleibt lediglich die Tragwerkkonstruktion erhalten. Alles andere - von den Außenwänden über die Haustechnikanlagen und Elektroinstallationen bis hin zu den Aufzügen und Innenausbauten - wird abgebrochen und ersetzt. Dabei liegen die spezifischen Anforderungen des zukünftigen Mieters mit Nachrichten- und Rundfunkstudios deutlich über dem Niveau einer klassischen Sanierung. So mussten etwa Teile der bestehenden Deckenkonstruktion samt Stützen beseitigt und die Neukonstruktion entsprechend statisch verstärkt werden. Die neue Überdachung wird ohne Stützen ausgeführt, die Stahlbetonverbundplatte auf einer Raumfachwerk-Stahlkonstruktion abgehängt. Aufgrund der hohen Anforderungen an die Raumakustik in Verbindung mit verglasten Trennwänden musste der Luftschalldämmung besonderes Augenmerk geschenkt werden.



DIE BAUSTELLENVERSORGUNG ERFOLGT ÜBER EINEN BESTEHENDEN TUNNEL UND MIT HILFE VON GROßKAPAZITÄTS-BAUSTELLENAUFZÜGEN.

Tomáš Kyslík
Leiter Aquisition, PORR a.s.

Logistische Herausforderung

Die Lage des Gebäudes an der Hauptverkehrsader des Stadtteils sowie das eng bebaute Umfeld machten die Bauausführung zu einer logistischen Herausforderung. Zudem musste der Supermarkt noch während der Arbeiten am restlichen Gebäude in Betrieb genommen werden und

einige Stellplätze der Tiefgarage wurden während der gesamten Bauzeit als öffentliche Parkplätze genutzt. Auf diese ungewöhnlichen Rahmenbedingungen muss während der gesamten Bautätigkeit Rücksicht genommen werden. Sämtliche Bauabläufe müssen so geplant sein, dass das öffentliche Leben in der unmittelbaren Umgebung des Bauplatzes so wenig wie möglich eingeschränkt wird. Die Baustellenversorgung erfolgt über einen bestehenden Versorgungstunnel und mithilfe von Großkapazitäts-Baustellenaufzügen, die in den gegenwärtigen Atrien des Objektes installiert wurden.



Blick in die Zukunft: So soll das Gebäude ab September 2019 aussehen. Quelle: GES REAL a.s.

Für die Zukunft gewappnet

Mit der Revitalisierung dieses Bürogebäudes in Prag hat sich die PORR eine wichtige Referenz für zukünftige Aufträge gesichert. Denn schon heute ist absehbar, dass in den nächsten Jahren in der Tschechischen Republik zahlreiche Bürogebäude aus den 90er-Jahren mit dem Ziel einer Umnutzung auf den Markt kommen werden.

Technische Daten



35.000 m²

Bruttogeschossfläche

650

PKW-Stellplätze

Verbaute Fläche	5.047 m ²
Obergeschosse	8
Untergeschosse	3