Gebäudemodernisierung im laufenden Betrieb

47 Etagen eines der bekanntesten Hochhäuser Frankfurt am Mains im laufenden Betrieb zu modernisieren, ist selbst für unsere erfahrenen Kolleginnen und Kollegen keine alltägliche Herausforderung. Dank exakter Planung, professionellem Projektmanagement sowie erfahrenen und hochmotivierten Teams wurde das aus den 1970er Jahren stammende Gebäude „Westend Gate" in umfangreichen Arbeiten technisch und termingerecht auf den neuesten Stand gebracht.

Auch Prestigeimmobilien in den Top-Lagen der Großstädte sind damit konfrontiert, dass sie nach einigen Jahrzehnten nicht mehr den Ansprüchen der Eigentümer und Mieter genügen. So auch beim Westend Gate, eines der bekanntesten Hochhäuser Frankfurt am Mains, dessen elektrotechnische Infrastruktur noch aus den 1970er Jahren stammte. Daher galt es, die Immobilie auf das Niveau moderner Bauten zu bringen, deren Attraktivität zu steigern und sie in Bezug auf den Brandschutz zu optimieren.
Exakte Planung und professionelles Projektmanagement waren dabei die kritischen Erfolgsfaktoren, vor allem da die Immobilie gemischt genutzt wird: Es befinden sich in erster Linie Büros und Hotelflächen in dem Gebäude, sodass die SPIE Teams stets darauf achten mussten, den laufenden Betrieb weder unter der Woche noch an Wochenenden oder Feiertagen, weder am Tag noch in der Nacht zu stören oder einzuschränken.

Definierte Zeitfenster für lärmintensive Tätigkeiten
In enger Abstimmung mit dem Eigentümer sowie mit Mietern und Projektbeteiligten anderer Gewerke wurden Zeitfenster für bestimmte Arbeiten gesucht und Ideen entwickelt, wie diese sich realisieren lassen, damit Menschen im Büro arbeiten oder im Hotel schlafen können. Planung, Taktung und genaue Dokumentation waren während der gesamten Projektzeit ausschlaggebend. „Lärmintensive Arbeiten konnten wir etwa nur in festgelegten Zeiträumen durchführen. Umfassten diese anfangs noch zwei Stunden am Tag, konnten sie später nur noch an drei Stunden samstags und nach Anmeldung erledigt werden", so Turhan Can, Niederlassungsleiter von SPIE Deutschland & Zentraleuropa. Teilweise entfielen auch diese Zeitfenster, da spontane Veranstaltungen im Hotel oder in den Büros stattfanden.
Schritt für Schritt, Etage für Etage arbeiteten sich die SPIE Teams durch das Gebäude und zogen dabei auch mit ihrem Projektbüro innerhalb der Immobilie immer wieder um. Auch der Austausch der sicherheitstechnischen Infrastruktur in der Tiefgarage des Hochhauses konnte nur in engen Zeitfenstern erfolgen. Hier herrschte 24 Stunden Hotel-, Büro- und Messebetrieb, sodass diese für die Arbeiten nie vollständig gesperrt werden konnte. So wurden stets sinnvolle Teilabschnitte abgeriegelt und die Arbeiten in kürzester Zeit umgesetzt.

Erneuerung der sicherheitstechnischen Anlagen
„Auf allen Etagen haben wir in die Jahre gekommene, sicherheitstechnische Anlagen wie Brandmelde-, Sprachalarmierungs- und Sprinkleranlagen, die Zutrittskontrolle und Notfallbeleuchtung sowie Datennetze und Multimedia-Geräte modernisiert und ausgetauscht – darunter mehr als 1.600 Lautsprecher, über 3.000 Rauchmelder und 1.100 Brandabschottungen, die dazu dienen, einen Brand auf eine möglichst kleine Fläche zu begrenzen", erklärt Turhan Can. Hinzu kam die sicherheitsrelevante Verkabelung zur Steuerung der Aufzüge sowie die Programmierung der entsprechenden Schnittstellen in Verbindung mit der Brandfallsteuermatrix, die der sinnvollen Verknüpfung der unterschiedlichen Brandschutzmaßnahmen dient. „Durch die umgesetzten Maßnahmen erfahren Mieter und Eigentümer wieder eine optimale Sicherheit im Gebäude", so Turhan Can weiter.

Containerlösung zum Austausch der Stromversorgung
Eine weitere Herausforderung war die Erneuerung der gesamten Allgemein- und Sicherheitsstromversorgung des Hochhauses, da die durchgängige Versorgung zu jeder Zeit gewährleistet sein musste. Für den Austausch der Mittelspannungshaupteinspeisung hat SPIE zwei Mittelspannungsschaltanlagen inklusive Generator als Mietcontainerlösung im Wirtschaftshof des Westend Gate aufgestellt. Diese versorgte das Hochhaus provisorisch mit Strom. Die Arbeiten zum Austausch der gesamten Stromversorgung erfolgten erfolgreich innerhalb von sieben Monaten.

Vertrauensvolle Zusammenarbeit auch in Zukunft
Das Westend Gate während des laufenden Betriebs termintreu zu modernisieren bedeutete eine Meisterleistung für den Eigentümer und alle Gewerke. Wir sind sehr stolz auf die erfolgreiche Umsetzung und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit. Denn: Ab September dieses Jahres liegt auch der Betrieb der Immobilie in den Händen von SPIE.

Bildquelle: Achim Reissner