



DREES &
SOMMER

HOCHHAUS- ENTWICKLUNGEN

Thomas Graf | 08.11.2017

ERFAHRUNGS- UND PROJEKTPROFIL



**Thomas
Graf**

Dipl.-Kfm.
Dipl.-Ing. Architekt

Senior Projektpartner
Head of Transaction

Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH
Bundesallee 39-40a
10717 Berlin

Tel. +49 30 254394-9828
Fax +49 30 254394-9900
Thomas.Graf@dreso.com



Beruflicher Werdegang

seit 2015 Senior Projektpartner
2012 - 2015 Drees & Sommer, NLL EM, Projektpartner
2010 - 2012 Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH, Berlin, Leiter
Development & Sales Real Estate Management
2003 - 2010 aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Eschborn,
Leiter Development & Sales Region Mitte (PE)
1998 - 2002 HOCHTIEF Construction AG,
Unternehmenszentrale Essen, Stabsleiter
Dienstleistungszentrum Bauträger, PL PE1990 -
1997 INSUMMA Architekten und Ingenieure GmbH,
Nürnberg, Gera, Dresden, Geschf. Ges
1984 - 1989 Große Kreisstadt Herrenberg, AL Städtebau
1986 - 1992 Studium Wirtschaftswissenschaften
(berufsbegleitend), Fernuniversität Hagen
1980 - 1984 Studium Architektur, HfT Stuttgart

Sonstige Funktionen, Schwerpunkte

Real Estate Experte, Projektentwicklung und Vertrieb, Portfolio-
und Assetmanagement, Wirtschaftlichkeitsanalysen, Beirat REM-
Studiengang TU Berlin, agenda4 und EUROPAN

Persönliche Referenzprojekte (Auszug)

- Transaktionsberatung: Olympus, Great Wheel, Hypo Alpen Adria
- Portfoliooptimierung Schenck Technologie- und Industriepark
- Konzept und Entwicklung City am neuen Hauptstadtflughafen, Berlin
- int. Investorensuche für ICC, Berlin

AGENDA



Einführung: Hochhäuser in Deutschland

Best Practice: Frankfurt am Main

Hochhausentwicklung in Berlin

AGENDA



Einführung: Hochhäuser in Deutschland

Best Practice: Frankfurt am Main

Hochhausentwicklung in Berlin

HOCHAUSENTWICKLUNG

Definition und Regelungen

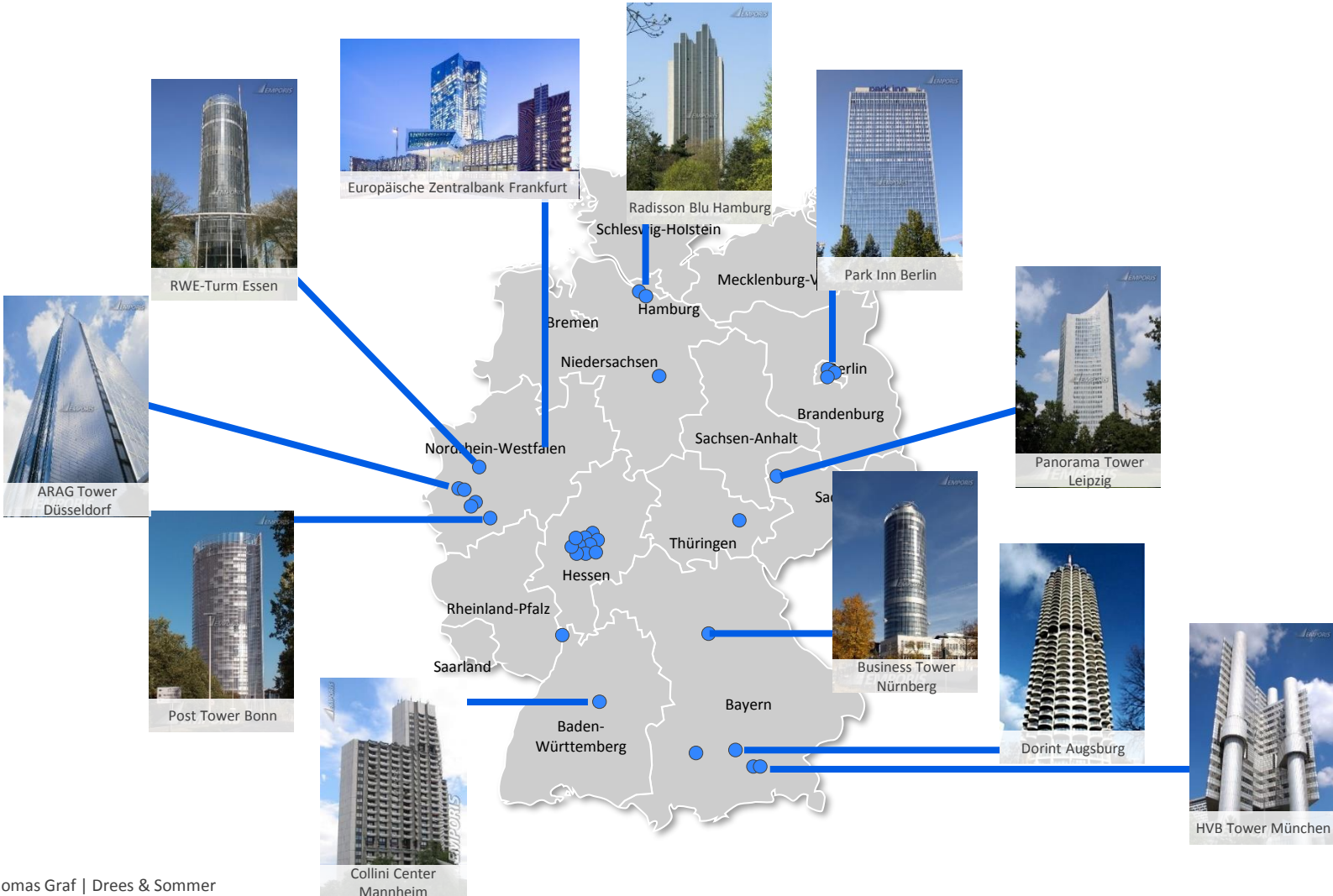
- Definition über **Bauordnungen der Länder**
 - Überwiegend: Fußboden eines Aufenthaltsraumes mehr als **22 Meter** über der Geländeoberfläche
- **Hochhaus-Richtlinien (HHR)** regeln besondere Anforderungen und Erleichterungen für den Bau und Betrieb von Hochhäusern

1	Anwendungsbereich
2	Zufahrten, Durchfahrten, Bewegungsflächen und Eingänge für die Feuerwehr
3	Bauteile
3.1	Tragende und aussteifende Bauteile
3.2	Raumabschließende Bauteile
3.3	Öffnungen in raumabschließenden Bauteilen
3.3.1	Abschlüsse von Öffnungen
3.3.2	Öffnungen in Systemböden und Unterdecken
3.4	Außenwände
3.5	Dächer
3.6	Bodenbeläge, Bekleidungen, Putze, Einbauten
3.7	Estriche, Dämmschichten, Sperrschichten, Dehnungsfugen
4	Rettungswege
4.1	Führung von Rettungswegen
4.2	Notwendige Treppenräume, Sicherheitstreppenräume
4.3	Notwendige Flure
4.4	Türen in Rettungswegen
5	Räume mit erhöhter Brandgefahr
6	Sicherheitstechnische Gebäudeausrüstung
6.1	Feuerwehraufzüge, Fahrschächte von Feuerwehraufzügen und deren Vorräume
6.1.1	Feuerwehraufzüge
6.1.2	Fahrshächte von Feuerwehraufzügen
6.1.3	Vorräume der Fahrshächte von Feuerwehraufzügen
6.2	Druckbelüftungsanlagen
6.3	Feuerlöschanlagen
6.3.1	Automatische Feuerlöschanlagen
6.3.2	Steigleitungen, Wandhydranten
6.4	Brandmelde- und Alarmierungsanlagen, Brandmelder- und Alarmzentrale, Brandfallsteuerung der Aufzüge
6.5	Sicherheitsbeleuchtung
6.6	Sicherheitsstromversorgungsanlagen, Blitzschutzanlagen, Gebädefunkanlagen
6.7	Rauchableitung
7	Technische Gebäudeausrüstung
7.1	Aufzüge
7.2	Leitungen, Installationsschächte und -kanäle, Abfallschächte
7.3	Lüftungsanlagen
7.4	Feuerstätten, Brennstofflagerung
8	Erleichterungen für Hochhäuser mit nicht mehr als 60 m Höhe in Zellenbauweise
9	Betriebsvorschriften
9.1	Freihaltung der Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr



Quelle: Wikipedia, <http://www.deutsches-architektur-forum.de>, www.commerzbank.de, www.bauministerkonferenz.de

HOCHHÄUSER IN DEUTSCHLAND



STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

Cluster versus Einzelobjekt



München



Frankfurt

„HOCHHAUS-IMAGE“

Nachrichten > Panorama > Bürgerentscheid: Hochhausverbot für München

Bürgerentscheid Hochhausverbot für München

München bleibt seinem Ruf als "Millionen-Dorf" treu. Während sich andere Metropolen rund um den Globus mit beeindruckenden Skylines schmücken, wollen es die Münchner lieber traditionell und gemütlich. Nach einem entsprechenden Bürgerentscheid dürfen in München künftig keine über 100 Meter hohen Hochhäuser mehr gebaut werden.

Montag, 22.11.2004 08:06 Uhr

[Drucken](#) [Nutzungsrechte](#) [Feedback](#)



München: Kein Hochhaus darf künftig höher als die Frauenkirche sein

München - Das Ergebnis war knapp. Mit 50,8 Prozent stimmte die Mehrheit der Wähler für die entsprechende Initiative von Altbürgermeister Georg Kronawitter (SPD), wie die Stadtverwaltung am Abend mitteilte. Kronawitter fügte damit seinem Parteifreund, dem aktuellen Stadtoberhaupt Christian Ude, eine Niederlage zu.

Ude und alle im Stadtrat vertretenen Parteien hatten sich in einem Beschluss gegen das Hochhausbegehren ausgesprochen. Von den knapp 920.000 wahlberechtigten Münchnern beteiligten sich 21,9 Prozent an der Abstimmung.

„HOCHHAUS-IMAGE“

- Hochhäuser ziehen das öffentliche Interesse an wie jedes „Landmark“ → Frankfurter Hochhäuser stehen nicht isoliert, sondern sind Teil des öffentlichen Lebens

WOLKENKRATZER FESTIVAL FRANKFURT 2013 25. UND 26. MAI

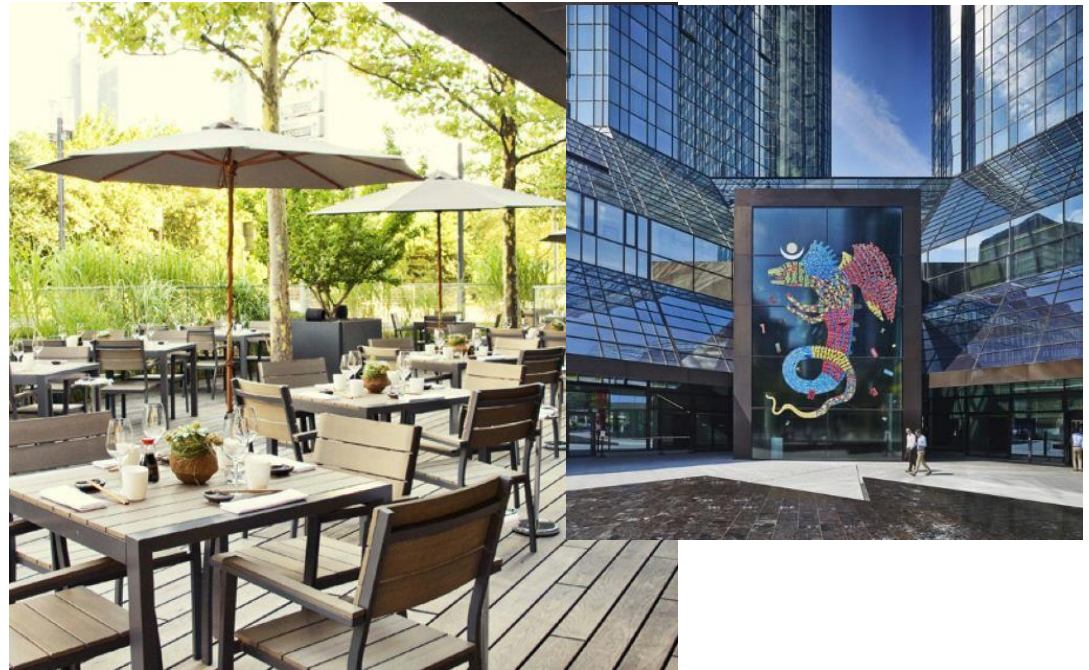


HOCHHAUS IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Deutsche Bank Tower, Frankfurt



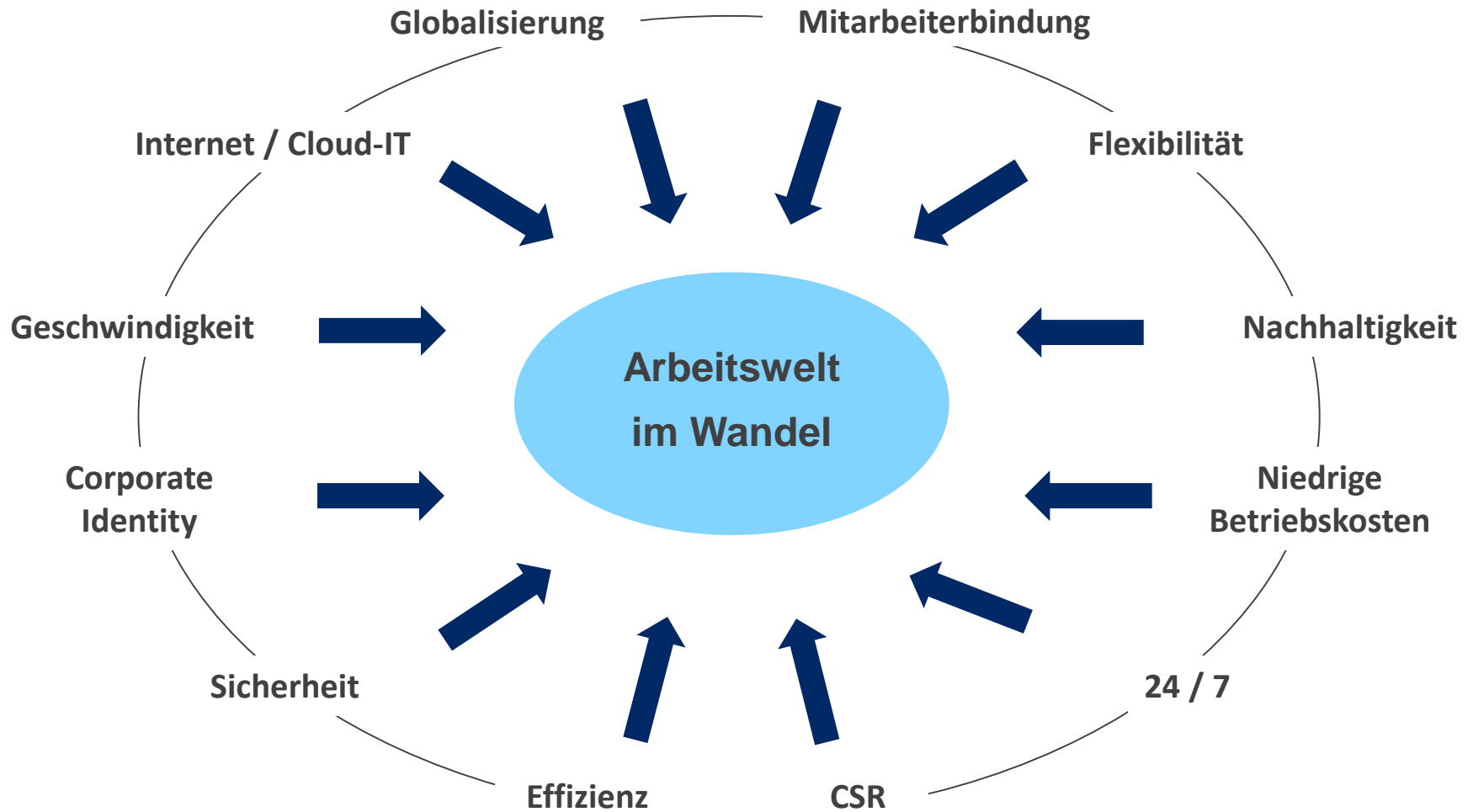
Stand 2011



Stand 2014

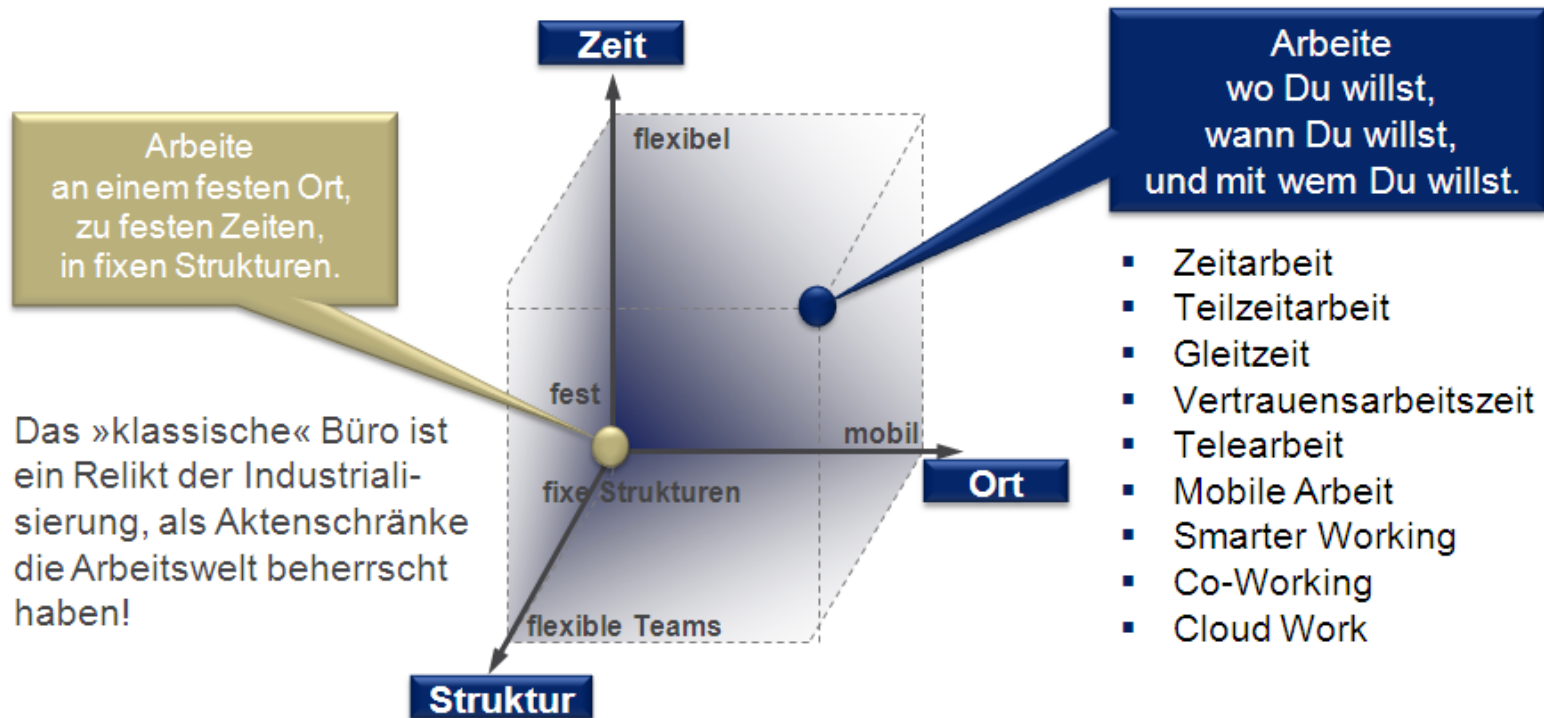
Öffentliche Nutzung nach Sanierung

ANFORDERUNGEN DER NUTZER – ZUKÜNFTIGE ARBEITSWELTEN



ANFORDERUNGEN DER NUTZER – ZUKÜNFTIGE ARBEITSWELTEN

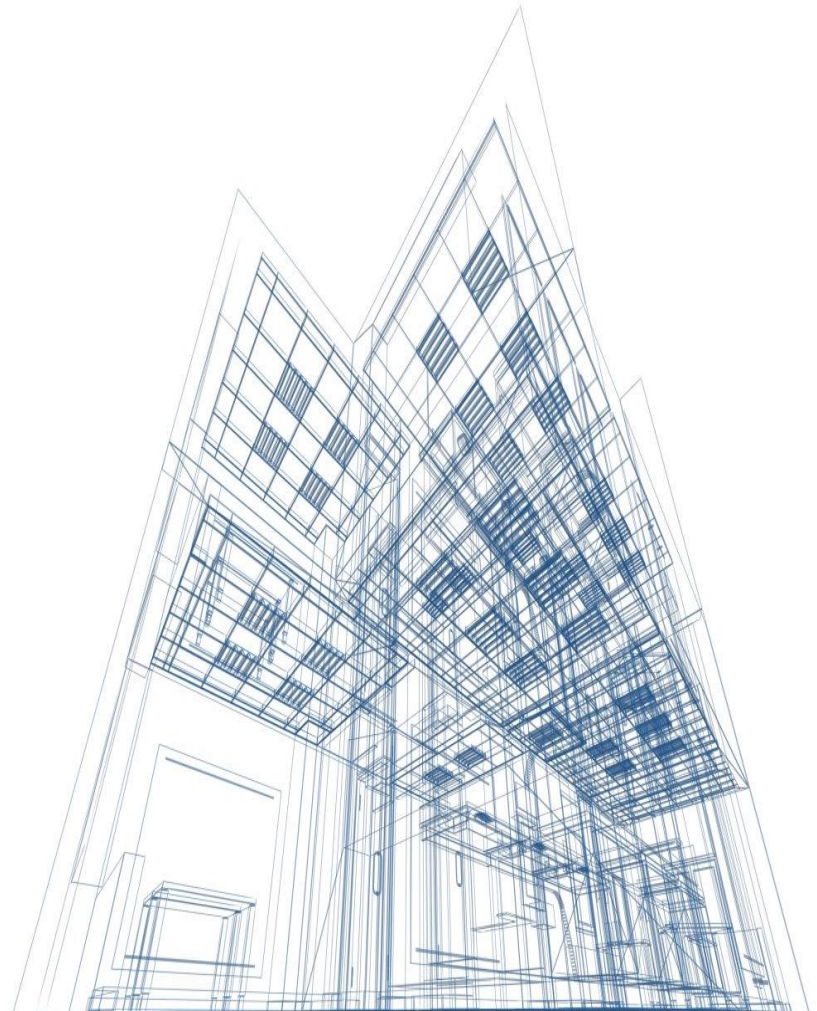
- Flexibilität von Arbeit in Ort, Zeit und Struktur



ANFORDERUNGEN AN DAS GEBÄUDE

- Flexibilität / Variabilität des Bürokonzeptes
- hohe Ansprüche der Nutzer an den Raumkomfort
- maximal mögliche Dichte
- bestmögliche Internet-Ausstattung / Cloud-IT
- höchste Sicherheitsstandards
- Schnelligkeit / kurze Wege / kurze Wartezeiten
- geringe Betriebskosten
- höchste Arbeitsplatzqualität
- gesundes Umfeld / natürliche Belichtung und Belüftung

 **Hohe Anforderungen!**



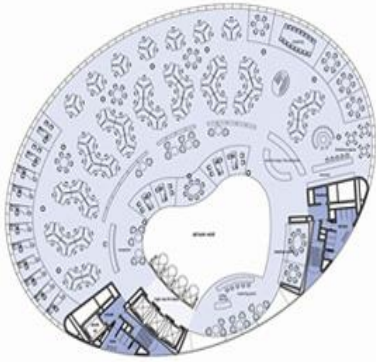
RESTRIKTIONEN

- Die Grundriss-Struktur bei Hochhäusern ist nur in engen Grenzen variabel
- Die Flächeneffizienz ist daher nach wie vor eingeschränkt
- Die Dichte an technischen Installationen ist sehr hoch → hohe Komplexität

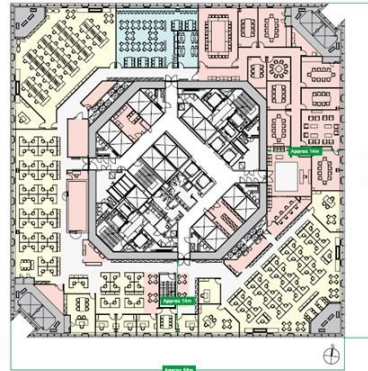
Gründe:

- baurechtliche Vorgaben (Fluchtweglängen, Brandabschnitte, Belichtung / Raumtiefen)
- technische Notwendigkeiten (Fördertechnik, Versorgung mit Luft / Wasser / Abwasser / Kälte / Strom)

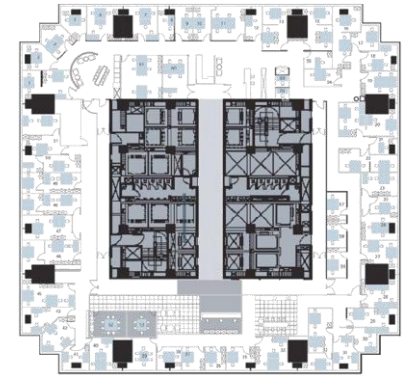
FLÄCHENEFFIZIENZ



1 Bligh Street, Sydney
78 %



Shanghai World Financial Center, China
70 %



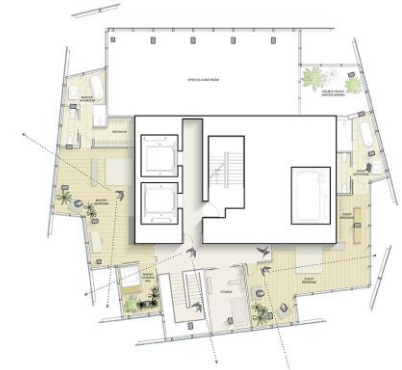
Taipei 101, Taiwan Province
72 %



Commerzbank Tower, Frankfurt
61 %



Taunusturm, Frankfurt
> 80 %



The Shard London, UK
67 %

EXKURS: WOHNHOCHHÄUSER

Wohnhochhäuser als Antwort auf die Wohnungsfrage?

Enorme Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum → Änderung der Typologien ?

- Tabuisierung von Wohnhochhäusern nach Abkehr von städtebaulichen Leitbildern der Moderne
- Hoher Druck auf dem Wohnungsmarkt in Großstädten führt zu Umdenken

„Mehr Hochhäuser“

- Daniel Libeskind

„Berlin kann deutlich mehr Wohnhochhäuser vertragen“

- Jan Kleihues

„Tatsächlich ist München in vielen Bereichen eine zu niedrige Stadt“

- Ludwig Wappner

EXKURS: WOHNHOCHHÄUSER

Wohnhochhäuser als Antwort auf die Wohnungsfrage?

Enorme Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum → Änderung der Typologien ?

- Blockrand als wichtigste Typologie bezüglich Nachverdichtung → gleichmäßige und fußläufige Verteilung der notwendigen Dienstleistungen
- Herausforderungen bei Wohnhochhäusern: Erhaltung der Struktur einer vielfältigen, gemischten Stadt

Anforderungen

1. Möglichst gut durchmischter „Pizza-Sockel“
2. Mehrwert für die Anwohner deutlich machen
3. Soziale Mischung (?)
4. Wohnhochhaus bleibt Sonderform
5. Polyzentralität fördern

EXKURS: WOHNHOCHHAUS

Projekt „Home“



Ort: Paris

Höhe: 37m / 50m

Geschossfläche: 188 WE, 30 bis 115 m²

Nutzung:

- 96 Eigentumswohnungen
- 92 Sozialwohnungen
- Geschäfte (Sockel)

Architekten:

Hamonic + Masson & Associés, Paris
mit Comte Vollenweider, Nizza

AGENDA



Einführung: Hochhäuser in Deutschland

Best Practice: Frankfurt am Main

Hochhausentwicklung in Berlin

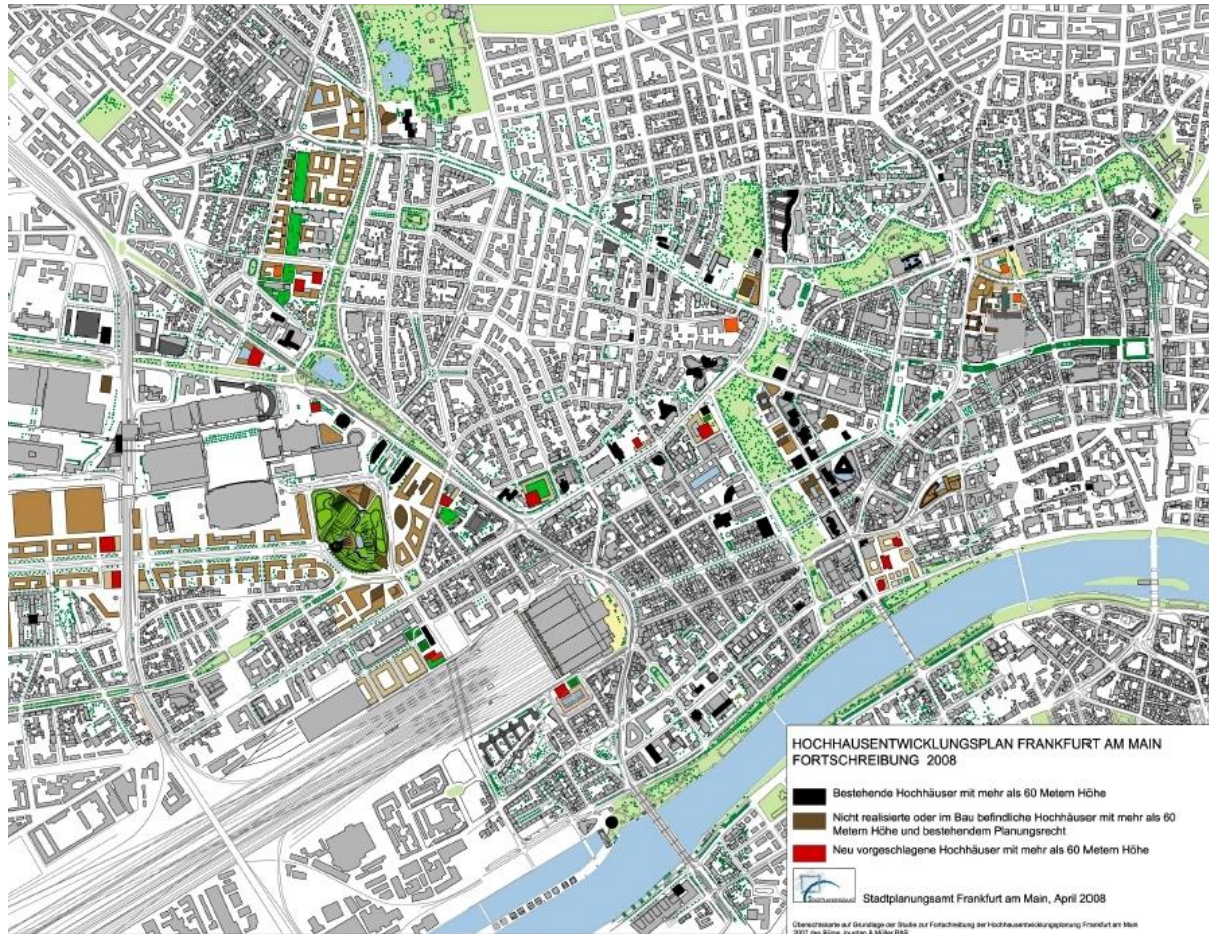
HOCHHAUSENTWICKLUNGSPLAN FRANKFURT AM MAIN

Entwicklung über die Jahre

- 1953 wenige markante Punkte, senkrecht zum Wall stehend; wirtschaftlicher Aufschwung, Frankfurt als Hauptstadt gehandelt
- 1974 Clusterplan, beschränkt auf das Bankenviertel, neben den Zonen von niedriger Bebauung standen Cluster für Hochhäuser zur Verfügung. Dieser Plan sollte dem Drang der Banken, immer höhere Gebäude bauen zu wollen, einen städtebaulichen Rahmen geben >> **prägende Skyline**
- 1998 Hochhausentwicklungsplan: Bankenviertel, Messe- / Europaviertel
- 2008 Hochhausentwicklungsplan: Verdichtungszone über das Bankenviertel hinaus mit Bahnhof, Messegelände etc., Europaviertel und Solitäre
- Hochhausentwicklungsplan 2018 in Planung



HOCHHAUSENTWICKLUNGSPLAN FRANKFURT AM MAIN 2008



AKTUELLE HOCHHAUSPROJEKTE FRANKFURT AM MAIN



WINX Tower



Omniturm



Grand Tower

Quelle: www.skylineatlas.de, www.grandtower-frankfurt.de



One Forty West

AGENDA



Einführung: Hochhäuser in Deutschland

Best Practice: Frankfurt am Main

Hochhausentwicklung in Berlin

ALEXANDERPLATZ

Wettbewerb & Masterplan 1993

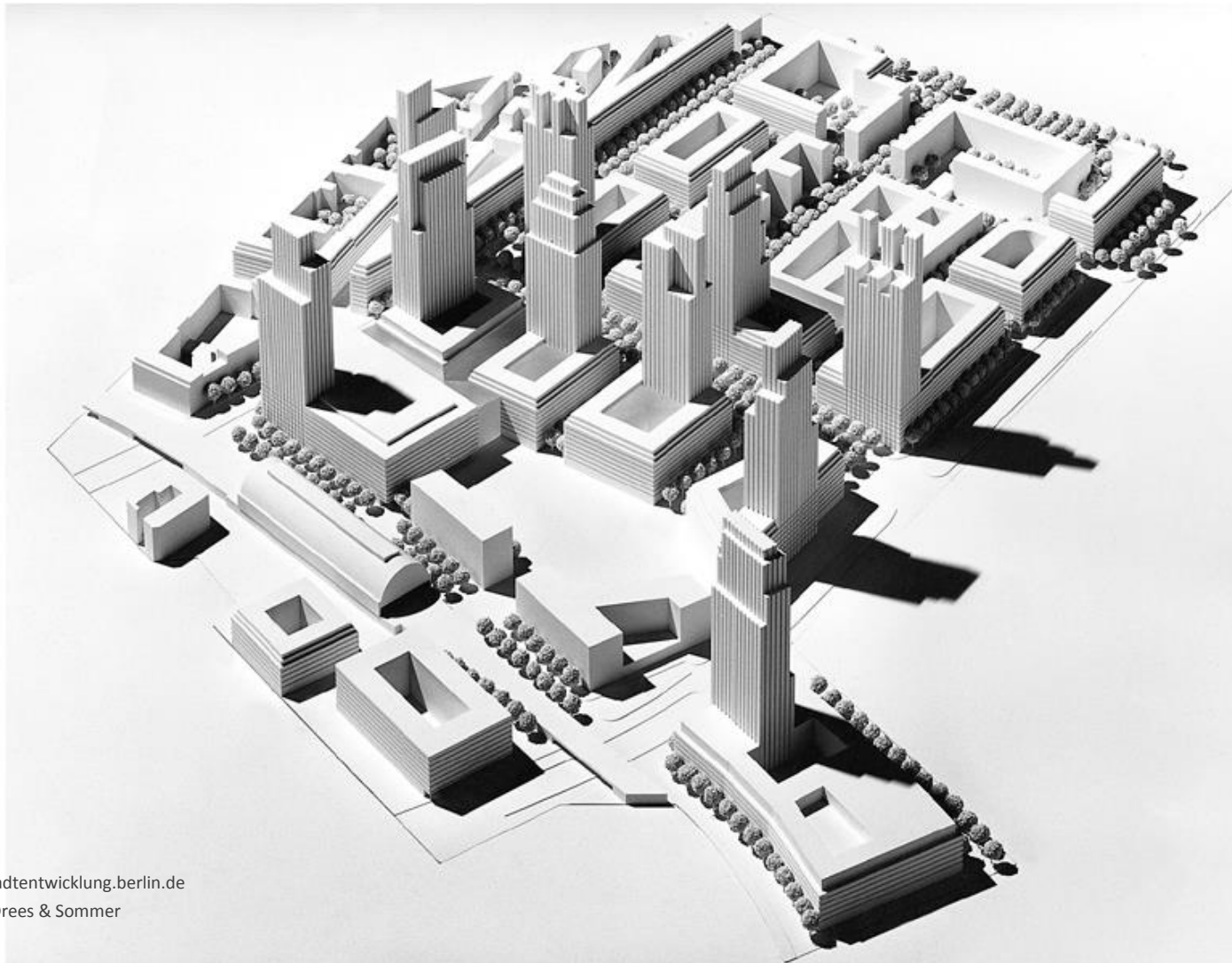
- Wettbewerbsauslobung 1993
 - Umfangreiche Entwicklungs- und Flächenpotenziale am und im Umfeld des Alexanderplatzes
 - Verdichtung und städtebauliche Fassung des Alexanderplatzes als Zentrums Kern
- Gewinner (nach Überarbeitung): Hans Kollhoff / Helga Timmermann



Quelle: www.stadtentwicklung.berlin.de

ALEXANDERPLATZ

Wettbewerb und Masterplan 1993



Quelle: www.stadtentwicklung.berlin.de

ALEXANDERPLATZ

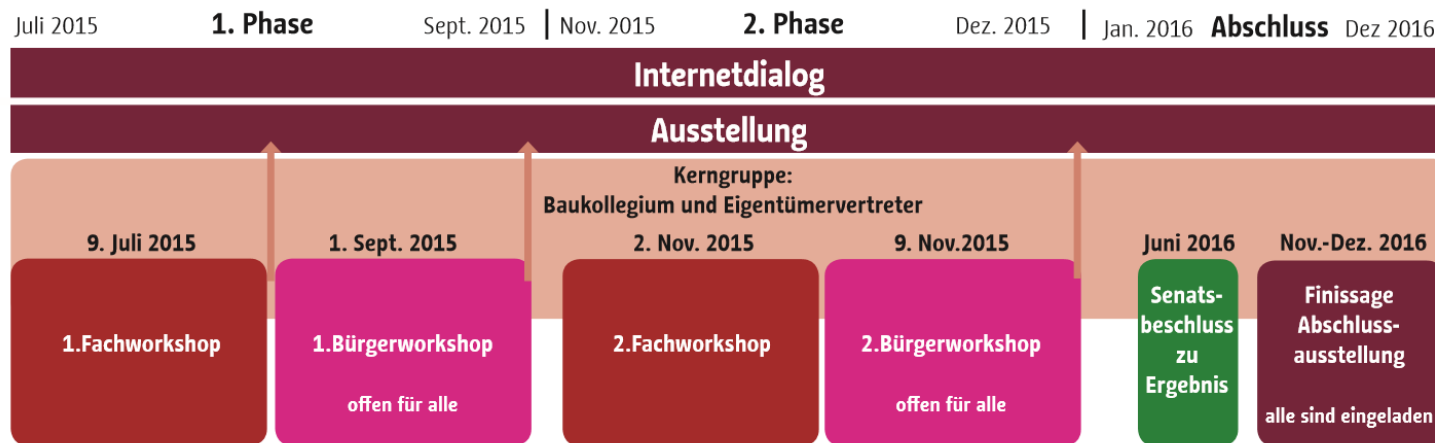
Überarbeitung 2015

- Ausgangslage 2015: zentrale Konzeptidee von Kollhoff / Timmermann bis dato nicht realisiert
- Überprüfung der Planungen & neue Varianten

Partizipatives Workshopverfahren

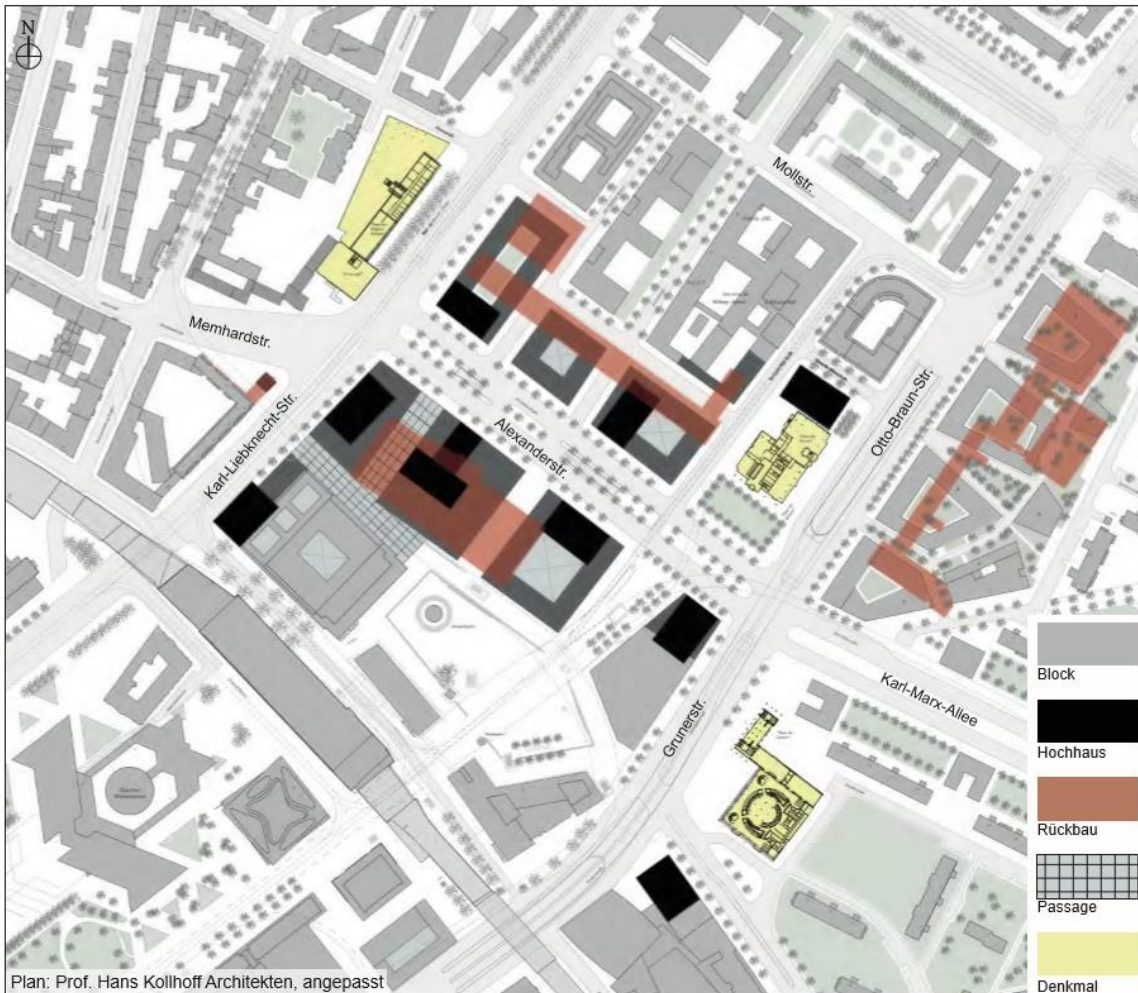


(mit Grundstückseigentümern, Projektentwicklern, Expertinnen und Experten aus unterschiedlichen Themenfeldern sowie der interessierten lokalen und gesamtstädtischen Öffentlichkeit)



ALEXANDERPLATZ

Überarbeitung 2015



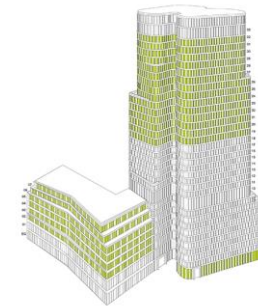
UPPER WEST



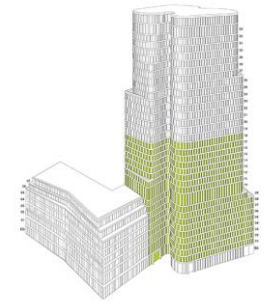
BGF: 53.000 qm

Höhe: 118 m (33 Geschosse)

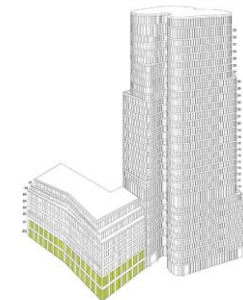
Architekt: Langhof®



Office



Hotel



Retail



Skybar

Quelle: www.upper-west.de

WALDORF ASTORIA



BGF: 56.612 qm

Höhe: 119 m (32 Geschosse)

Architekt: Christoph Mäckler Architekten



Quelle: www.waldorfasteriaberlin.de, www.chm.de

HARDENERG



Höhe: 209 m (52 Geschosse)

Architekt: Christoph Langhof



Quelle: Langhof GmbH

HARDENERG



Quelle: Langhof GmbH

HOCHHAUSRAHMENPLAN FÜR BERLIN

- Antrag der SPD zur Erarbeitung eines Hochhausrahmenplans für Berlin
 - ➔ Ziel: „Wildwuchs“ von Hochhäusern verhindern, Gestaltungsrahmen für die Berliner Skyline
- Politische Debatte: neue Hochhäuser Ermöglichen – Verhindern? Hochhäuser – Wolkenkratzer (>150m)?
- Beschluss zur Erarbeitung am 6. April 2017
- Europaweite Ausschreibung für diesen Herbst geplant



The background is a blue-tinted photograph of a modern city street. Tall buildings line the street, and a network of white lines and dots is overlaid on the right side, suggesting a digital or infrastructure theme. The overall mood is professional and forward-looking.

WIR BERATEN UND PLANEN ZUM BAUEN UND BETREIBEN

**DREES &
SOMMER**