

Hotel und Wohnen an der Spree

Städtebau und Freiraumplanung

Die Neubauten „Hotel und Wohnen an der Spree“ komplettieren die bestehende Bebauung und lassen ein Quartier mit differenzierten Freiräumen und Aufenthaltsqualitäten entstehen, das Wohnen, Hotel und Läden sowie der Öffentlichkeit gleichermaßen zugute kommt.

Mit der Minimierung der Grundfläche der Bebauung auf dem Flurstück 118 durch drei Punkthochhäuser entstehen einerseits hohe Wohn- und Aufenthaltsqualitäten für die Neubauten und verbleiben andererseits die Qualitäten der Bestandsbauten durch vielfältige Blickkontakte und Bezüge zur Spree.

Vertrautheit, Orientierung und Überschaubarkeit wird durch identitätsstiftende öffentliche Räume und Architektur gestärkt und bildet mit der belebenden Nutzungsmischung den Baustein für eine nachhaltig und soziokulturell ausgewogene Entwicklung des Stadtteils. So ergänzen sich Bestand und Neubauten zu einem Win-win-Effekt für den Ort und die Bewohner.

Die Setzung der Gebäudemassen ist eine logische Entwicklung aus dem vorgefundenen städtebaulichen Strukturen und Parametern des Ortes. Entlang der Spree entsteht eine Komposition aus den Twin Towers - dem Hotel - den Wohntürmen - den Kopfbauten der Bürostruktur - und dem als Dominante abschließenden Allianz-Hochhaus.

Das Wohnquartier wird mit der Bebauung gefasst und so komplettiert, dass durch vielfältige Blickbeziehungen die besondere Qualität der Lage an der Spree allseits erlebbar bleibt. Die „Offenheit“ der südlichen Wohnvillenstruktur entlang der Martin-Hoffmann-Straße korrespondiert mit der ebenfalls „offenen“ Bebauung der Wohnhochhäuser im Norden.

Ein mit Südsonne und Spreeblick verwöhnter Platz zwischen dem Hotel und den Wohnhäusern entsteht. Neben der Aufenthalts- und Nutzungsqualität für Hotel und Gastronomie sorgt er bei der Zuwegung der Neubauten für ein identitätsstiftendes Erlebnis durch den ungehinderten Blick auf die Spree.

Das Zentrum des Quartiers bildet die große Park- und Spielplatzanlage, die in strenger Topografie und raumbildenden Baumgruppen wohltuend für Erholung und Spiel sowie den Anblick aus der umgebenden Bebauung ist. Das Grün überdeckt die geplanten Ladeneinheiten, der Biomarkt ist nicht nur innen „Bio“, sondern kommt seiner Verantwortung nach, versiegelte Flächen nachhaltig zu begrünen. Unliebsame Zufahrten für die Anlieferung und das Parkhaus erfolgen von der Fanny-Zobel-Straße und sind zurückhaltend in den eingeschossigen Bau integriert.

Hotel

Freistehend, jedoch typologisch durch seine Höhe mit den Twin Towers vernetzt, kommen dem Hotel vielfältige Außenraumqualitäten zugute. Die Vorfahrt, der Empfang und ein Bistro profitieren neben dem freien Spreeblick von dem direkten Bezug zum Spreeplatz sowie zum Quartiersgrün und dessen Verweilqualitäten.

In einer Zwischenebene befinden sich die separat erschlossene Hoteladministration und Personalräumen. Eine große Terrasse mit Morgensonne liegt vor dem Frühstücksrestaurant im 2. Obergeschoss. Das Frühstücksrestaurant, wie auch der darüber liegende Konferenzbereich, erhalten neben der Erschließung über die Hauptaufzugsgruppe eine großzügige separate Erschließung direkt von der Lobby. Der Konferenzbereich ist flexibel aufteilbar, um mehreren gleichzeitig stattfindenden Veranstaltungen gerecht werden zu können.

Die Hotelzimmeretagen bieten eine einfache Orientierung durch kurze Flure mit Sicht- und Lichtbeziehung nach außen. Die kleinen Gästezimmer sind gen Süden mit Blick über das Grün des Quartiers und Treptow – die großen mit Blick über die Spree orientiert. Die klare Typologie der Hotelgrundrisse ermöglicht in hohem Maße, spätere Betreiberwünsche einzupflegen bzw. ihnen nachzukommen.

Über einen eigenen Zugang von der Spree oder durch die Lobby des Hotels wird das Restaurant im obersten Geschoss mit einem eigenen Aufzug erschlossen. Mit einer lichten Höhe von ca. 5 m, geschosshoher Verglasung und dem freien Blick über die Spree und Berlin entsteht ein beeindruckendes Raumerlebnis.

Die Fassade aus variierenden opaken und transparenten Flächen dezenter Farbigkeit nimmt dem Hotel die Monotonie der typischen Lochfassaden von Hotelzimmern und lässt einen signifikanten, sich im Wasser der Spree spiegelnden Kristall entstehen.

Der Nutzung entsprechend nehmen die Größe der Paneele und der Anteil an transparenten Flächen in den Konferenz- und Restaurantbereichen sowie den oberen Etagen mit großen Zimmersuiten zu. So zeigt der kristalline Körper dezent seine Nutzung, bei Tag als farbiges Spiel von transparenten Flächen – bei Nacht als leuchtendes, lebendiges Pattern aus den hier stattfindenden Aktivitäten.

Wohntürme

Schlank erheben sich die Wohntürme, erschlossen über eine großzügige Lobby mit direkter Blickbeziehung zur Spree.

Im großzügigen Entree ist Raum für kleine Läden und Serviceeinrichtungen, die das Leben angenehm machen, z. B. Croissanterie, Zeitungskiosk, Facility Management etc.

Zwei verglaste Aufzüge bringen den Bewohner in die oberen Etagen. Über die natürlich belichtete, großzügige Etagenlobby werden die Wohneinheiten erschlossen. Eltern mit Kinderwagen legen auf dem Weg zur Wohnung einen Zwischenstopp ein und deponieren das gute Stück in der hierfür vorgesehenen Etage – in einem natürlich belichteten Raum großer Übersichtlichkeit, ohne uneinsehbare Ecken.

Der Radler fährt sein Bike über eine Rampe in das Untergeschoss in jeweils separate Fahrradkeller je Wohnturm. Natürlich belichtet und belüftet über ein bis in das 1. Untergeschoss geführtes Atrium entsprechen sie höchstem Nutzungs- und Sicherheitskomfort.

Dieser Zielsetzung wird auch den Pkw-fahrenden Eigentümern entsprochen. Eine klare, großzügige und in heller Farbigkeit gehaltene Tiefgarage mit nutzerentsprechenden Parkplätzen, wie z. B. für Eltern mit Kindern oder für Gehbehinderte direkt an den verglasten, hell erleuchteten Erschließungskernen.

Die Wohneinheit betretend wird diese nicht nur über opake Elemente in den Wohnungszugangstüren belichtet – sondern vielfältig auch über die direkte Belichtung von der Fassade. Der erste Eindruck ist somit ein helles Entree mit Weitblick über Berlin.

Der Herausforderung, unterschiedliche Wohnungsgrößen zu entwickeln, die flexibel auf unterschiedliche Nutzergruppen reagieren können – und dieses auch noch in der Vermarktungsphase – entspricht die Typologie der Wohntürme. Das statische System lässt eine Vielzahl von unterschiedlichen Wohnungsgrundrissen und –größen zu, die sich ausnahmslos mindestens in zwei Himmelsrichtungen orientieren. Die „Wohnungskonfiguration“ kann somit für unterschiedlichste Interessengruppen durchgespielt werden. Einhergehend mit der Optimierung des Wohnungsmix erfolgt die Optimierung der technischen Gewerke, wie z. B. Übereinanderlegung der Bäder für die vertikale Leitungsführung und Verzug der Horizontalleitungen, z. B. jede 6. – 8. Etage in einem erhöhten Geschoss sowie die Festlegung der Öffnungen in der statischen Konstruktion.

Grundsätze der Wohnungstypologie:

- Zugang über großzügige tagesbelichtete Etagenlobby
- Empfang mit Gäste-WC / Garderobe, optional offen in den Wohn- / Essbereich übergehend oder abtrennbar als abgeschlossene Räumlichkeit
- Möglichkeit der separaten Erschließung der Nutzungsbereiche innerhalb der Wohneinheit. Bei großen Wohnungen optionaler zweiter Zugang für erwachsene Kinder, Au-pair oder Einliegerfunktion
- Offener Wohnbereich als „Zentrum“ des Wohnens mit Schalträumen wie Esszimmer, Wohnküche oder Arbeits- bzw. Fernsehzimmer
- Möglichkeit der konservativen Wohnungsteilung in Einzelräume
- Separater Bereich für Masterbedroom mit mindestens 3 m Schrankstellfläche oder Ankleide und Ensuite-Bad, teilweise mit angeschlossenem zweitem Schlafzimmer oder Arbeitsraum
- Separater Bereich für, z. B. Kinderzimmer mit eigenem Bad bei größeren Wohnungen oder Dusch-WC in Doppelfunktion Gäste- / Kinder
- Schaltbarkeit von Räumen
- Ausreichend Kammern, teilweise getrennt in Kammer und Waschmaschinenraum
- Außenliegende, natürlich belichtete und belüftete (neben mechanischer Lüftung) Bäder
- Balkone als „Schaltflächen“ für den Bewohner, optional als 1. Balkon, 2. Wintergarten, 3. Wohnraumerweiterung – endgültige Festlegung durch Käufer oder Vertrieb

Die Innenraumgestaltung soll modern, jedoch mit klassischen „gut und edel patinierenden“ Materialien erfolgen. Eichenparkettböden als Stabparkett bzw. raumlangen Douglasie-Dielen. Raumhohe Türen in Eiche oder weiß malerlackiert. Wände weiß gespachtelt. Bäderböden Großformatkeramikplatten in Creme, Wände nur hinter Nassbereich mit Keramikfliesen, verbleibende Flächen gestrichen. Duschbereiche min. 1,0 x 1,0 m, Abtrennung durch Glaswände. Badewanne teilweise freistehend mit Blickmöglichkeit über die Stadt. Als Zentrum jeder Wohnung dient die Küche, teilweise mit Frühstückstheke, teilweise als abtrennbare Räumlichkeit, aber immer mit direktem Bezug zum Außenraum.

Die Fassade in den Balkonbereichen wird als raumhohe Glasschiebeelemente bzw. Festverglasung ausgeführt. Die Brüstungsbereiche werden bis zu einer Höhe von 80 cm als Festpaneel erstellt, um einerseits dem Brandüberschlag gerecht zu werden (1,0 m mit Stahlbetondecke) und andererseits ein gutes Sicherheitsgefühl zu vermitteln. Ein zusätzlicher Handlauf gewährleistet die Absturzsicherung. Die über der Brüstung liegenden Fenster werden als vertikale Glasschiebeelemente ausgeführt, so wird die Reinigung der Fenster von innen sichergestellt, eine „Feinjustierung“ der Lüftung ermöglicht und der Grundriss nicht durch aufstehende Fenster beeinträchtigt. Die Festpaneele (Brüstung sowie raumhohe Elemente) werden als hochwärmegeämmte Sandwichpaneele, die Außenflächen als satinierte, weiß punktbedruckte Gläser – innenseitig weiß lackiert bzw. mit Holz furnier ausgeführt.

Nach Abstimmung über die Wohnungstypologien erfolgt die Festlegung der Ausführung der Balkone als 1. Balkon, 2. Wintergarten, 3. Wohnraumerweiterung.

Die Balkone sollen mit Makassar-Holzdielen und einer Brüstung aus eingespanntem Verbund Sicherheitsglas mit verlaufender Bedruckung (zum Boden dichte Bedruckung – zur Brüstung verlaufend in Klarglas), Höhe 1,10 m, Edelstahlhandlauf auf 0,90 m für ein erhöhtes Sicherheitsgefühl, ausgeführt werden.

Untergeschoss

Das Untergeschoss ist streng funktional und kommt hierbei den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen von Hotel, Gewerbe und Wohnen nach. Die Nebenräume sind jeweils unter den betreffenden Nutzungseinheiten angeordnet und werden direkt über Personen- bzw. Lastenaufzüge erschlossen. Die westlichen Tiefgaragenstellplätzen werden durch das Hotel und Gewerbe, die östlichen von den Wohnungen genutzt.

Der klare und ohne „versteckte Ecken“ organisierte Grundriss bietet eine einfache und gute Orientierung und ein hohes Sicherheitsgefühl, das durch eine helle Farbgebung und die verglasten, hell erleuchteten sowie leicht aufzufindenden Erschließungskerne ergänzt wird.

Nachhaltigkeit und Ökologie

Energie Reich
+ Ressourcen schonend
= Ganzheitliche Entwicklung

Das Konzept für die Entwicklung des Projektes „Hotel und Wohnen an der Spree“ ist ganzheitlich gedacht und geplant.

Bereits die grundsätzlichen städtebaulichen Entscheidungen beinhalten den nachhaltigen Umgang mit öffentlichen Gütern und berücksichtigen somit nicht nur die gesunde und behagliche Nutzung sowie den Ressourcen schonenden Bau und Betrieb der Neubauten, sondern stellen sich der Verantwortung, die Parameter des Ortes tiefgreifend zu analysieren, um eine Antwort zu erarbeiten, die eine Bereicherung für den Ort und die öffentlichen Räume ist - eine Bereicherung für die hier und jetzt sowie zukünftig hier lebenden Menschen.

Nachhaltige städtebauliche Planung

- Minimierung der bebauten Fläche durch drei Punkthochhäuser, deren Schattenschlag auf die Spree fällt und somit die Nachbarbebauung nicht beeinträchtigt.
- Schaffung von differenzierten öffentlichen Grün- und Platz- / Straßenflächen, die nachhaltig die Qualität des Ortes und damit der Bestands- wie auch Neubauten bereichern.
- Beibehaltung vielfältiger Weit- und Durchblicke sowie Bezüge zur Spree für die Bestandsbauten

Nachhaltige Architektur

- Kompakte Baukörper mit optimiertem Außenflächen- / Nutzflächenverhältnis
- Hochwärmegedämmte Fassade, hierdurch geringer Bedarf für die Erzeugung von Wärme / Kühlenergie
- Möglichkeit der natürlichen Lüftung über Fenster und Schlitzlüftung auch in den Obergeschossen neben der Lüftung über zentrale Klimaanlage mit Zu- und Abluftsystem
- Effektiver Sonnenschutz durch auskragende Balkone bzw. Sonnenschutz- / Wärmeschutzverglasung und optional außenliegendem Sonnenschutz motorisch betrieben mit Windsensor, windsicher bis Bf 6
- Optimiertes Verhältnis von transparenten / opaken Fassadenflächen (60 / 40) hinsichtlich Tageslichtnutzung sowie winterlichem Wärmeenergiegewinn einerseits und Beschränkung unvorteilhafter Sonnenerwärmung im Sommer andererseits
- Hierdurch Minimierung des sommerlichen Wärmeeintrags und notwendiger Kühlenergie
- Natürliche Belichtung der Wohnungen bis in die Tiefe durch raumhohe Verglasung, hierdurch Reduzierung der Beleuchtungsenergie

Energiekonzept

- Möglichkeit der natürlichen Lüftung in den Obergeschossen über Fenster sowie windkraftsichere Schlitzlüftung
- Hocheffektive zentrale Klimaanlage mit Zu- und Abluftsystem für den hygienisch erforderlichen Außenluftvolumenstrom
- Baukernaktivierung für die Grundlast Kühlung und Heizung mittels umschaltbarer Kältemaschinen / Wärmepumpen aus Geothermie. Mittels Rohrschlangen in den Gründungspfählen sowie der Bodenplatte der Tiefgarage wird dem Grundwasser im Winter entzogene und im Sommer wieder zugeführte thermische Energie zur gleichbleibenden Temperierung der Stahlbetontragkonstruktion genutzt.
Hierdurch wird dem entsprechend EEWärmeG Entwurf 2011 geforderten Anteil des Wärme- und Kälteenergiebedarfs des Gebäudes aus erneuerbaren Energien nachgekommen und das Haus ökologisch sinnvoll und wirtschaftlich betrieben.
- Verbleibender bzw. Spitzenwärmeenergiebedarf aus am Grundstück anliegendem Fernwärmenetz von Vattenfall, dessen Energieerzeugung aus umweltfreundlichen Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß Anforderungen EEWärmeG erfolgt.
- Verbleibende bzw. Spitzenkälteversorgung über wassergekühlte FCKW-freie Kompressionskältemaschinen mit geschlossenem Rückkühlwerken (Notiz: Eine Freikühlung ist bei dem überwiegend in der warmen Jahreszeit zu erwartenden Kältebedarf aufgrund der Nutzung als Wohnhaus unwirtschaftlich.)
- Neben Baukernaktivierung individuelle Beheizung der Wohnungen über statische Niedrigtemperatur-Heizflächen vor Außenwandpaneelen
Optional: Unterflurkonvektoren im Fensterbereich
- Tageslichtsensoren und Bewegungsmelder zur Reduzierung des Beleuchtungsenergieverbrauchs
- Wasserspararmaturen
- Nutzung von Regenwasser
- Hotel: Die neben der Baukernaktivierung erforderliche Heizung und Kühlung sowie die Lüftung der Hotelzimmer und Konferenzräume erfolgt über Fancoils in den Unterdecken, die im Vier-Leiter-System versorgt werden und der Umluft den erforderlichen konditionierten Außenluftanteil beimischen. Die Abluft wird in den Bädern der Zimmer sowie in den Konferenzräumen und Restaurantbereichen abgesaugt.
- Hotel: Heizungs- und Kühlbetrieb werden in jedem Raum gegeneinander verriegelt. Die Hotelzimmer erhalten Präsenzmelder und Fensterkontakte zur Energieverbrauchsoptimierung. Die Lüftungszentralgeräte sind für Außen- / Fortluftbetrieb mit zweistufiger Filterung, Plattenwärmetauschern bzw. Kreislaufverbundsystemen zur Wärmerückgewinnung, Heizung, Kühlung und Befeuchtung konzipiert.

Materialkonzept

- Natürliche, in Würde und mit angenehmer Patina alternde Baustoffe
- „Cradle to Cradle“ - Auswahl der Materialien nach ökologischer Nachhaltigkeit über den Gesamtlebenszyklus – Herstellung, Transport, Einbau, Nutzung, Recyclebarkeit
- Ausschluss halogenhaltiger Baustoffe und Produkte
- Ausschluss flüchtiger organischer Lösemittel
- Ausschluss von Bioziden
- Ausschluss tropischer Hölzer
- Verwendung zertifizierter schadstoff- und emissionsarmer Produkte

Tragkonstruktion

Wohntürme

Die Wohntürme sind 95 m und 105 m hoch, die vertikale und horizontale Lastabtragung wird hauptsächlich durch Stahlbetonwandscheiben und -kerne bewerkstelligt.

Der geschlossene Stahlbetonkern bildet sich in der Kreuzung von zwei Paar orthogonaler Wandscheiben, die als mit Öffnungen unterbrochene Scheiben in der gesamten Grundrisstiefe eine hohe Steifigkeit des Gebäudes gewährleisten. Das Doppelkreuz aus Wandscheiben bietet im Zusammenhang mit einem umlaufenden Randunterzug das Auflager für die Decken. Die Deckenplatte kragt über dem Unterzug 1,50 bis 1,80 m für die unterschiedlich angeordneten Balkone und Wintergärten aus. Durch die relativ kleinen Spann- und Kragweiten kann eine 18 cm schlanke Stahlbetonplatte realisiert werden. Die schlanken Deckenabmessungen haben eine positive Auswirkung auf die Abmessungen der vertikalen lastabtragenden Bauteile und auf die Bemessung der Gründung. Die Deckenmasse ist für den Schallschutz und die Bauteilkernaktivierung ausreichend dimensioniert. Durch die linearen Auflager auf Wände bzw. Unterzüge ist die Herstellung der Deckenplatten mittels Halbfertigteile wirtschaftlich realisierbar. Die auskragenden, außenliegenden Balkonplatten werden durch thermisch getrennte Bewehrungskörbe mit der innenliegenden Platte verbunden, und können als Vollfertigteile hergestellt werden.

Hotel

Der Hotelturm ist mit 60 m der kleinste Turm in der Bebauung. Die sehr regelmäßigen Grundrisse eignen sich optimal für die Schottenbauweise, mit den Hotelzimmertrennwänden als tragende Wandscheiben. Die Wandscheiben können als schlanke Fertigteilewände hergestellt werden. Die Masse der Wände bietet einen guten Schallschutz zwischen den Hotelzimmern. Die kurzen Spannweiten der Decken ermöglichen eine schlanke Stahlbetondecke, die sich wirtschaftlich mit Halbfertigteilen realisieren lässt.

In den unteren Geschossen ist eine offene Grundrissgestaltung erforderlich, dort können die Wandschotts durch Einzelstützen abgefangen werden. Die Auskragung des Baukörpers über dem Sockel wird durch die hohen Wandscheiben gewährleistet. Die Fassade wird als frei gestaltete Vorhangfassade vor die Konstruktion gehängt.

Sockel und Gründung

Sämtliche aufgehenden Bauteile sind durch eine gemeinsame Unterkellerung verbunden. Die vier Technik- und Tiefgaragenebenen gehen bis knapp 12 m in den Boden, und damit durch die Auffüllung und organischen Schichten. Die Sohle liegt bei ca. 14 m unter der Geländeoberkante, d. h. ca. 12 m unter dem Grundwasserspiegel. Für die Bauzeit wird eine dichte Baugrube gefordert – bei der hohen Beanspruchung ist von einer Dichtwand als rückverankerte Stahlbeton-Schlitzwand auszugehen, um hohe Steifigkeit und eine genügend hohe Wasserundurchlässigkeit zu erzielen. Die Dichtsohle wird in diesem Fall voraussichtlich als tief liegende Injektionssohle – ca. 25 m unter OK Gelände – ausgeführt.

Die Gründung selbst wird aufgrund der sehr unterschiedlichen Belastung – hohe Lastkonzentrationen auf einer Seite, Auftrieb auf der anderen – als Pfahl-Plattengründung mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonsohle erstellt.

Die Sohle wird im Bereich der Türme durch Großbohrpfähle versteift und im mit Auftrieb belasteten Südbereich durch Mikropfähle (GEWI oder ähnlich) dauerhaft rückverankert. Die Sohlplatte sowie die Bohrpfähle werden gleichzeitig für die Geothermie zur Vorheizung/-kühlung der Bauteilkernaktivierung angesetzt. Die aufgehenden Kellerwände werden als wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion ausgeführt.

Brandschutz

Wohntürme

Die Wohntürme sind gemäß BauO Berlin und Muster-Richtlinie für den Bau und Betrieb von Hochhäusern (Muster-Hochhaus-Richtlinie – MHHR) über 60 Meter geplant.

- Feuerwiderstandsfähigkeit tragender Bauteile 120 Minuten – raumabschließender Bauteile wie Brandwände, Geschossdecken und Schächte 90 Minuten – Trennwände etc. 30 Minuten
- Zwei voneinander unabhängige Sicherheitstreppe nräume mit direktem Ausgang ins Freie zu öffentlichen Verkehrsflächen
- Die notwendige Abtrennung der aufgehenden Treppenräume zu den Treppenräumen aus dem Kellergeschoss erfolgt durch Brandschutz-Schiebetüren längs des Treppenlaufs zur Treppenhauswand.
- Rettungswege mit einer lichten Breite von mindestens 1,20 m
- Nutzungseinheiten kleiner 400 qm Grundfläche
- Separater Feuerwehraufzug mit einem Vorraum von 6 qm Grundfläche
- Bauliche Verhinderung des Brandüberschlags in den Balkonbereichen durch 1,50 m auskragende Stahlbetonplatte. In Brüstungsbereichen durch mindesten 1,00 m hohe bauliche Ausführung gegen Brandüberschlag von Geschoss zu Geschoss.
- Sicherheitstechnische Gebäudeausrüstung gemäß Muster-Hochhaus-Richtlinie – MHHR

Hotel

Das Hotel ist gemäß BauO Berlin und Muster-Richtlinie für den Bau und Betrieb von Hochhäusern (Muster-Hochhaus-Richtlinie – MHHR) bis 60 Meter geplant.

- Feuerwiderstandsfähigkeit tragender Bauteile 120 Minuten – raumabschließender Bauteile wie Brandwände, Geschossdecken und Schächte 90 Minuten – Trennwände etc. 30 Minuten
- Zwei voneinander unabhängige Sicherheitstreppe nräume mit direktem Ausgang ins Freie zu öffentlichen Verkehrsflächen
- Die notwendige Abtrennung der aufgehenden Treppenräume zu den Treppenräumen aus dem Kellergeschoss erfolgt durch Brandschutz-Schiebetüren längs des Treppenlaufs zur Treppenhauswand.
- Rettungswege mit einer lichten Breite von mindestens 1,20 m
- Ausführung der Hoteletagen mit notwendigen Fluren
- Ausführung der Restaurantetagen und Konferenzbereiche mit geraden Wegen zu entgegengesetzt erreichbaren Ausgängen bzw. Fluchttreppenhäusern, die nicht durch Raumteiler und Einrichtungen beeinträchtigt werden.
- Separater Feuerwehraufzug mit einem Vorraum von 6 qm Grundfläche
- Sicherheitstechnische Gebäudeausrüstung gemäß Muster-Hochhaus-Richtlinie – MHHR

Untergeschosse

Die Untergeschosse sind gemäß BauO Berlin und Garagenverordnung für Berlin geplant.

- Die Fluchtweglängen zu den Sicherheitstreppe nräumen mit direktem Ausgang zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt unter 30 m.
- Die Sicherheitstechnische Gebäudeausrüstung erfolgt gemäß GaVO Berlin.
- Im Bereich des Hotels und der Wohntürme wird die notwendige Abtrennung der aufgehenden Treppenräume zu den Treppenräumen aus dem Kellergeschoss durch Brandschutz-Schiebetüren längs des Treppenlaufs zur Treppenhauswand hergestellt.