



# ROCKSTONE Real Estate

## Contracting für Wärme-, Kälte- und RLT-Anlage: das Rundum-sorglos-Paket

**ROCKSTONE Real Estate investiert nicht nur in Immobilien, sondern in steigende Werte. Damit dieser Anspruch auch für das Objekt Schöneberger Eck erfüllt wird, arbeitet der Full Service Developer und Investment Manager mit MVV zusammen.**

In der Martin-Luther-Straße 48 im Berliner Bezirk Schöneberg realisiert ROCKSTONE ein Projekt, das Wohnen, Arbeiten und Einkaufen vereint. Neben dem Gewerbe- und Bürogebäude entstehen noch zwei Wohngebäude, welche an die bereits bestehende Bebauung auf dem Grundstück anschließen. Diese werden von der GbR Kotek/Semel errichtet.

### **Contracting auch für RLT-Anlage**

Für die Fernwärme- und Kälteversorgung der Gewerbe- und Büro-Räume mit zusammen rund 6.700 m<sup>2</sup> wünschte sich ROCKSTONE ein Full-Service Contracting. Dies wirkt sich positiv auf die Kostenstruktur aus und erlaubt dem Objektentwickler, sich auf seine Kernkompetenzen

zu konzentrieren. Den Zuschlag erhielt MVV: Sie bot nicht nur attraktive Konditionen, sondern als einziger Anbieter auch ein Contracting-Modell für die RLT-Anlage. Gute Erfahrungen aus früheren Projekten waren ein weiterer Pluspunkt.

Für die Fernwärme- und Kälteversorgung vereinbarten ROCKSTONE und MVV ein Full-Service Energieliefer-Contracting über 15 Jahre, für die zentrale RLT-Anlage ein Pacht- und Betriebsführungs-Contracting ebenfalls über 15 Jahre. Bei diesem Contracting-Modell pachtet ROCKSTONE die Anlage von MVV und ist damit der Betreiber. Zu tun hat der Objektentwickler mit der Anlage aber praktisch nichts: MVV kümmert sich um die Betriebsführung und Wartung inklusive Reparaturen mit 24/7 Störhotline.

Und ROCKSTONE profitiert bereits vor Inbetriebnahme der Anlagen von der Zusammenarbeit mit MVV.

## Optimierungen trotz enger Vorgaben

Die Besonderheit bei der Projektübernahme durch MVV bestand darin, dass die betreffenden Anlagen bereits geplant waren. Hinzu kamen enge bauliche Parameter. „MVV, mit seinem Fokus auf Energie, verfügt bei der Planung und Optimierung einer Energiezentrale über weitaus größere Möglichkeiten und wesentlich tieferes Know-how als ein klassischer TGA-Planer“, berichtet Michelle Schmidt, Project Manager bei ROCKSTONE. „Das hat sich auch bei unserem Schöneberger Eck gezeigt: Trotz der engen Vorgaben durch die bereits bestehende Planung konnte MVV bei der Anlagentechnik noch umfangreiche Optimierungen in Bezug auf Kosten, Betrieb und Strukturierung vornehmen.“

Bei der Kälteanlage ersetzten die Energieexperten manche Komponenten durch kleinere und verbesserten die Leitungsführung. Dadurch wurde die Gesamtstruktur kleiner und kompakter. Die Vorteile: weniger Platzbedarf, weniger Wartungswege, weniger Kosten.



Das Kühlaggregat für die Klimatisierung der Büroräume mit einer Fläche von 4.380 m<sup>2</sup> war in der ursprünglichen Planung mit einer Kälteleistung von 460 kW angesetzt. MVV konnte diese gemeinsam mit dem Bauherrn und den Planern auf 260 kW reduzieren. Damit steigt nicht nur die Energieeffizienz, die Anlage arbeitet auch in ihrem optimalen Lastbereich.

### Effiziente RLT-Anlage mit integrierter Wärmepumpe

Die RLT-Anlage für die Klimatisierung der Büro- und Gewerbeflächen ist ein moderner Monoblock mit integrierter Luft-Luft-Wärmepumpe für die Kälte- und Wärmeerzeugung. Er befindet sich wie das Kühlaggregat auf dem Flachdach des Schöneberger Ecks. In den Büroräumen kommen energieeffiziente Deckensegel zum Einsatz, die mittels Change-over-Ventil zwischen Heizen und Kühlen wechseln. Das bedeutet, dass die Kälteanlage und die im Keller befindliche Fernwärmanlage hydraulisch miteinander verbunden sind. Das bringt eine komplexere Druckhaltung und Nachspeisung der Anlage mit sich. „MVV hat zusammen mit dem Generalunternehmer und den Planern die bestmögliche Lösung gefunden. Das war eine tolle Teamarbeit“, so Michelle Schmidt.

Das bringt eine komplexere Druckhaltung und Nachspeisung der Anlage mit sich. „MVV hat zusammen mit dem Generalunternehmer und den Planern die bestmögliche Lösung gefunden. Das war eine tolle Teamarbeit“, so Michelle Schmidt.

### Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau

Derzeit ist MVV in der Feinabstimmung mit den ausführenden Firmen und dem Generalunternehmer. Sobald der Rohbau abgeschlossen ist, werden die Kälte- und RLT-Anlagen installiert und die Fernwärme zugeführt.

Parallel bereitet ROCKSTONE die Zertifizierung nach LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) vor. „Ursprünglich dachten wir für das Schöneberger Eck an den Gold-Status, doch jetzt sind wir überzeugt, dass wir sogar Platin erreichen werden“, freut sich Michelle Schmidt.



**ROCKSTONE**  
REAL ESTATE

MVV Enamic  
Luisenring 49  
68159 Mannheim  
partner.mvv.de