

67 Meter hoch ist die Dachkonstruktion des Sony Centers am Potsdamer Platz, ein Wahrzeichen Berlins.

Vom Sony Center zum klimaresilienten Campus

So erfindet sich eine Berliner Ikone neu

25 Prozent weniger Energieverbrauch, 20 Prozent weniger Wasserverbrauch, mehr als 2.600 Tonnen CO_2 pro Jahr eingespart im Vergleich zu 2022. Diese Zahlen erzielt der Campus am Potsdamer Platz in Berlin nicht als Neubau, sondern als saniertes Bestandsgebäude im Herzen der Hauptstadt.

Seit 2021 wird aus dem früheren Sony Center schrittweise ein klimaresilienter Campus für Wohnen, Arbeiten, Kultur und Genuss. Der Fall zeigt, dass sich Klimaresilienz nicht nur neu bauen, sondern ebenso in bestehende Strukturen hinein entwickeln lässt – vorausgesetzt, Energiedaten werden konsequent zum Steuerungsinstrument gemacht.

Daten, die den Verbrauch steuern

Der zentrale Hebel liegt im digitalen Energie-Monitoring. Die sukzessive Integration von Smart Metern in ein zentrales Monitoringsystem macht Verbrauchsdaten in Echtzeit auswertbar und schafft die Grundlage für eine datenbasierte Verbrauchsoptimierung. Anlagen werden nach tatsächlichem Bedarf gesteuert statt nach Erfahrungswerten. So lassen sich die eingangs genannten Einsparungen bei Energie und Wasser überhaupt erst nachweisen und weiter optimieren. Hinzu kommt die Umstellung auf saubere Energie: Seit Januar 2024 bezieht der Campus 100 Prozent Grünstrom aus Wasserkraft, was den Großteil der CO_2-Einsparung erklärt.

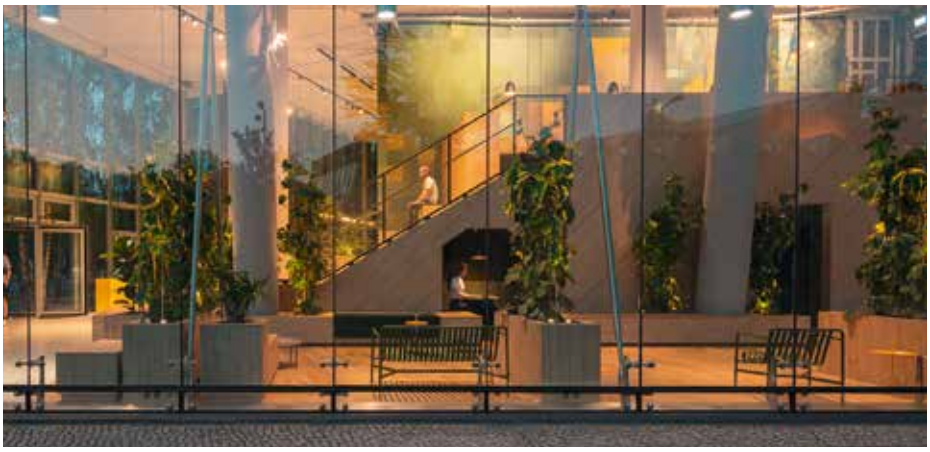
Wenn Gebäudetechnik zur Klimastrategie wird

Möglich wird dieser Fortschritt durch eine grundlegende technische Erneuerung des gesamten Areals - eines Ensembles, das mit seiner markanten, 67 Meter hohen Dachkonstruktion seit der Eröffnung im Jahr 2000 als Sony Center zu den Wahrzeichen Berlins zählt. Innovative Energy Valves sorgen heute für einen präziseren hydraulischen Abgleich der Heiz- und Kühlkreisläufe, energieeffiziente EC-Ventilatoren ersetzen ältere Anlagentechnik, Heizungs- und Kältepumpen werden ausgetauscht, die Beleuchtung wird schrittweise auf LED umgestellt. Ergänzt wird dies durch eine neue, centerübergreifende zentrale Mess-, Steuer- und Regelungstechnik mit moderner Gebäudeleittechnik, die in einem Teil der Gebäude bereits vollständig in Betrieb ist und in den übrigen aktuell implementiert wird. Insgesamt investiert Oxford Properties gemeinsam mit dem Miteigentümer Norges Bank Investment Management rund 300 Millionen Euro in Sanierung und Umbau, davon 25 Millionen Euro gezielt in nachhaltige Maßnahmen.

Ein Campus für Arbeitswelten, Gemeinschaft, Kultur und Genuss

Mit 113.000 Quadratmetern gemischt genutzter Fläche ist der Campus mehr als ein Bürostandort. 85.000 Quadratmeter entfallen auf Büroflächen, 20.000 Quadratmeter auf Einzelhandel, Gastronomie und Entertainment, weitere 18.200 Quadratmeter auf 67 Miet- und 132 Eigentumswohnungen. Rund 7,1 Millionen Besucherinnen und Besucher jährlich, im Schnitt 19.500 pro Tag, machen den Campus zu einem belebten Ort in der Mitte Berlins – getragen sowohl von namhaften internationalen Unternehmen als auch lokalen Marken, welche die Vielfalt und Kreativität der Stadt widerspiegeln. Diese Nutzungsmischung stellt besondere Anforderungen an Energieversorgung und Gebäudetechnik.
Wohnen, Arbeiten, Kultur und Gastronomie erzeugen nämlich sehr unterschiedliche Lastprofile, die zentral gesteuert werden müssen.

FOTOS: DAN ZOUBEK | KONRAD LANGER | SIMON SCHNEPP



Klimaresilienz ist ein Faktor für Werterhalt, Versicherbarkeit und langfristige Wirtschaftlichkeit.



Die Investoren gaben rund 300 Millionen Euro für Sanierung und Umbau aus, davon 25 Millionen Euro gezielt für nachhaltige Maßnahmen.



Aus den ehemaligen Brunnenanlagen wurden Wasserfontänen, die zur Kühlung des Areals beitragen.

Gewerbe und Wohnen: gleiche Herausforderungen, unterschiedliche Prioritäten

Ob Büro oder Wohnung, die physischen Klimarisiken ähneln sich für beide Assetklassen: mehr Hitzetage, Starkregenereignisse, Trockenheit. Entsprechend überschneiden sich viele Maßnahmen zur Klimaanpassung. Begrünte Fassaden und Dächer, Verschattungssysteme, Retentionsflächen und Rückstausicherungen gegen Starkregen wirken in beiden Segmenten.

Der Unterschied liegt in den Nutzeranforderungen. Bei Büro-, Einzelhandels- und Mixed-Use-Flächen wie am Potsdamer Platz stehen Betriebsfähigkeit und Geschäftskontinuität im Vordergrund. Dazu zählen die Vermeidung von Betriebsunterbrechungen durch Extremwetter und ein produktives Arbeitsumfeld trotz steigender Temperaturen.

Ebenso wichtig: der Schutz technischer Infrastruktur und die Erfüllung von ESG-Anforderungen von Investoren, Finanzierern und Mietern.

Am Potsdamer Platz treffen beide Nutzungsprofile aufeinander – Büro- direkt neben Wohnflächen. Genau deshalb sind Energie-Monitoring, Gebäudeleittechnik und Grünstrombezug zentral für den gesamten Campus ausgelegt, statt Gewerbe und Wohnen getrennt zu betrachten. Klimaresilienz ist längst kein reines Nachhaltigkeitsthema mehr. Sie ist ein Faktor für Werterhalt, Versicherbarkeit und langfristige Wirtschaftlichkeit.

Vom Brunnen zur Fontäne: Kühlung, die man spürt

Auch im öffentlichen Raum des Campus zahlt sich die Neuausrichtung auf Klimaresilienz aus. Die ehemaligen Brunnenanlagen wurden zu Wasserfontänen umgebaut, die spürbar zur Kühlung des Areals beitragen und die Aufheizung an heißen Tagen dämpfen. Für die Bewohnerinnen und Bewohner des Campus bedeutet das ein direktes Plus an Wohnqualität und für Familien einen beliebten Treffpunkt mitten im Zentrum Berlins.

Auch bei der Mobilität setzt der Campus auf klimafreundliche Angebote: Eine poppige Bike-Garage und Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge erleichtern den Umstieg auf Rad und E-Mobilität im Alltag. Ressourcenschonung zeigt sich zudem im Rückbau selbst: Im Zuge der Sanierung wurden knapp 5.000 Quadratmeter Doppelboden und mehr als 500 Quadratmeter Fliesen aus Kino- und Büroumbauten wiederverwendet statt entsorgt.

Der nächste Bauabschnitt: Was bis 2027 folgt

Die erste Bauphase der Transformation wurde im Dezember 2024 abgeschlossen, eine zweite folgt zwischen 2025 und 2027 mit der Modernisierung eines weiteren Gebäudes an der Ecke Potsdamer Straße/ Ben-Gurion-Straße. Was als Sony Center eines der bekanntesten Bauwerke Berlins war, wird so Schritt für Schritt zu einem Ort, an dem Wahrzeichen-Status und Klimaresilienz am ehemaligen Mauerstreifen zusammenwachsen.



Autor
Benjamin Gschnell,
Geschäftsführer Oxford Properties Germany