



VFF  
MARKETING  
AWARD  
2026



# Kategorie: Bestes Projekt Rampenlicht

---

Sanierung des Bundesministeriums für  
Gesundheit - Mauerstraße 29



[timm-fensterbau.de](http://timm-fensterbau.de)

## 150 Jahre Baugeschichte im Herzen Berlins

Das Gebäude in der Mauerstraße 29 ist kein gewöhnliches Verwaltungsgebäude. Es ist ein gebautes Geschichtsbuch – ein Zeuge deutscher Geschichte vom Kaiserreich bis ins wiedervereinigte Deutschland. Zwischen 1872 und 1874 errichtete der Architekt Wilhelm Martens das Stammhaus der Deutschen Bank im Stil der Gründerzeit. In den folgenden Jahrzehnten wuchs der Komplex auf rund 64.000 bis 68.000 Quadratmeter Grundfläche. Die Weimarer Republik brachte Erweiterungen unter Hans Jessen, die DDR-Ära eine „Purifizierung“ durch den Bauhaus-Schüler Franz Ehrlich, der gründerzeitliche Ornamente entfernte und eine sachlichere Formsprache einführte. Nach dem Zweiten Weltkrieg diente das Gebäude als Sitz des DDR-Innenministeriums, später als Polizeipräsidium, nach der Wende als Stasi-Unterlagen-Behörde.

### Die große Sanierung (2017–2022)

Zwischen 2017 und 2022 sanierte eine ARGE aus Hochtief und Zech Bau unter Planung von KSP Engel (Jürgen Engel) den gesamten Komplex für rund 400 Millionen Euro als Public-Private-Partnership der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die Sanierung umfasste die Erhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz, den Neubau einer L-förmigen Verglasung zur Wiederherstellung der historischen Innenhöfe, die Umgestaltung der ehemaligen Kassenhalle zur Cafeteria sowie die Integration moderner Arbeitswelten.

### Heutige Nutzung

Seit Ende 2022 dient das Gebäude als Berliner Dienstsitz des Bundesministeriums für Gesundheit mit rund 380 Arbeitsplätzen. Das benachbarte Haus 2 beherbergt weitere Bundesministerien. Die Fenster erzählen diese vielschichtige Geschichte: Gründerzeitliche Proportionen treffen auf DDR-Überformungen und modernste Sicherheitsanforderungen. Genau hier begann die Herausforderung für TIMM Fensterbau.

## **Fenster unter Denkmalschutz: Erhalten statt ersetzen**

Die historischen Fenster des BMG-Dienstszes zeigten nach über einem Jahrhundert deutliche Spuren der Zeit. Die Bestandsaufnahme vor Beginn der Sanierung offenbarte ein differenziertes Bild. Viele Fenster wiesen Wärmeverluste durch veraltete Einfach- und Doppelverglasung auf. Die Holzrahmen zeigten an zahlreichen Stellen Risse, Fäulnisschäden und abgenutzte Oberflächen – Folgen jahrzehntelanger Witterungseinflüsse und unzureichender Wartung. Historische Beschläge waren teilweise defekt oder schwergängig, Dichtungen fehlten oder waren porös geworden. Hinzu kamen optische Beeinträchtigungen durch unsachgemäße Reparaturen vergangener Jahrzehnte. Verschiedene Nutzungsphasen hatten unterschiedliche Instandsetzungsmaßnahmen hinterlassen, die weder denkmalpflegerischen noch technischen Standards entsprachen. Das Ergebnis war ein heterogenes Erscheinungsbild, das weder der historischen Bedeutung des Gebäudes noch den Anforderungen an einen Ministeriumsdienstsz gerecht wurde.



## **Enge Grenzen für Veränderungen**

Landesdenkmalamt Berlin stellte klare Anforderungen. Profilgeometrien mussten erhalten bleiben. Oberflächenstrukturen durften nicht verändert werden. Historische Beschlagdetails waren zu bewahren. Sichtbare Veränderungen am Erscheinungsbild – etwa durch moderne Rahmenprofile mit abweichenden Ansichtsbreiten oder Glasstärken, die das Proportionsverhältnis beeinflussen – waren ausgeschlossen.

## Fenster unter Denkmalschutz: Erhalten statt ersetzen

Die Originalfenster machen einen großen Teil der Gebäudeidentität aus. Ihre Profilierungen, Proportionen und handwerklichen Details erzählen die Geschichte des Hauses – von der gründerzeitlichen Pracht über die sachliche Modernisierung der 1950er Jahre bis zur heutigen Nutzung. Diese Authentizität lässt sich nicht replizieren.

Ein zweites Argument ist ökonomischer Natur. Eine fachgerecht durchgeführte Runderneuerung erhält die vorhandene Substanz und ergänzt sie gezielt dort, wo Schäden aufgetreten sind. Der Ressourcenaufwand liegt deutlich unter dem einer Neuproduktion. Material wird gespart, Entsorgungskosten entfallen, die Wertschöpfungskette verkürzt sich.

Das dritte Argument betrifft die Nachhaltigkeit. Die Weiterverwendung bestehender Bauteile spart CO<sub>2</sub> gegenüber einer Neuproduktion. Die Energiebilanz einer Fensterrunderneuerung ist günstiger als die eines Komplettaustauschs – selbst wenn die neuen Fenster energieeffizienter wären. Der ökologische Fußabdruck zählt über den gesamten Lebenszyklus, nicht nur in der Nutzungsphase.

Die Frage war nicht, ob die Fenster saniert werden sollten, sondern wie – insbesondere bei einem Objekt dieser Größe, Bedeutung und Komplexität. Hinzu kam eine zusätzliche Anforderung, die das Projekt besonders anspruchsvoll machte: Als Dienstsitz eines Bundesministeriums unterliegt das Gebäude höchsten Sicherheitsanforderungen. Moderne Hochsicherheitselemente mussten in historische Konstruktionen integriert werden, ohne dass dies von außen erkennbar sein durfte. Genau hier setzt die Expertise von TIMM Fensterbau an.



Das Leistungsspektrum umfasste drei wesentliche Bereiche.

Erstens die Runderneuerung historischer Verbund- und Kastenfenster, bei denen die originale Substanz maximal erhalten und technisch aufgewertet wurde.

Zweitens die Neufertigung von Fenstern in denkmalgerechter Ausführung für Bereiche, in denen die Originalfenster nicht mehr erhaltungswürdig waren oder aus sicherheitstechnischen Gründen ersetzt werden mussten.



Drittens Hochsicherheitsfenster mit Beschusshemmung sowie repräsentative Hochsicherheitstüren in Aluminiumausführung.





## **Die Methode: Runderneuerung nach VFF-Leitfaden HO.09**

Die Runderneuerung historischer Fenster folgt einem systematischen Prozess, den TIMM Fensterbau im Jahr 2000 in einem Forschungsprojekt entwickelt und dessen Arbeitsschritte später im VFF-Leitfaden HO.09 als Stand der Technik veröffentlicht wurden.

Das Prinzip: maximaler Erhalt der Originalsubstanz bei vollständigem technischem Upgrade. Der Prozess beginnt mit einer detaillierten Bestandsaufnahme vor Ort. Jedes einzelne Fenster wird dokumentiert, fotografiert und hinsichtlich seiner Schäden analysiert. Diese Dokumentation bildet die Grundlage für alle folgenden Arbeitsschritte und sichert die Rückverfolgbarkeit der Maßnahmen gegenüber der Denkmalbehörde. Anhand dieser Analyse wird entschieden, welche Fenster runderneuert werden können und wo Neufertigungen in denkmalgerechter Ausführung erforderlich sind.

Nach der fachgerechten Demontage werden die für die Runderneuerung vorgesehenen historischen Fensterflügel in die TIMM-Werkstätten in Berlin-Marienfelde transportiert - die Rahmenbearbeitung erfolgt direkt auf der Baustelle.

Im unserem Werk erfolgt zunächst die Substanzerhaltung nach dem Prinzip "so viel wie möglich, so wenig wie nötig". Alle tragfähigen Holzteile bleiben erhalten. Nur irreparabel geschädigte Bereiche – etwa durch Fäulnis oder strukturelle Schwächen – werden durch passgenaue Austauschteile ersetzt.

Die Oberflächenbearbeitung umfasst die schonende Entfernung alter, nicht mehr funktionsfähiger Anstriche sowie die Ausbesserung von Rissen, Fehlstellen und Unebenheiten. Anschließend erfolgt das technische Upgrade. Moderne, hochwertige Dichtungssysteme ersetzen die alten, porösen Dichtungen. Die Beschläge werden entweder fachgerecht restauriert oder – wo denkmalpflegerisch vertretbar – durch moderne Sicherheitsbeschläge ersetzt. Die Verglasung wird durch zeitgemäße Wärmeschutz- oder Sicherheitsverglasungen ausgetauscht, die in ihren Abmessungen und ihrer optischen Anmutung den historischen Vorbildern entsprechen. Die mehrschichtige Oberflächenbeschichtung folgt denkmalpflegerischen Vorgaben. Farbton, Glanzgrad und Schichtstärke werden vorab mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt.

Nach der finalen Lackierung erfolgen Einbau, Justierung und eine abschließende Funktionsprüfung.

Das Ergebnis: ein Fenster, das äußerlich von seinem historischen Vorbild nicht zu unterscheiden ist, technisch jedoch den Standard eines modernen Fensters erreicht oder übertrifft.

## Die runderneuerte Brücke: Verbindung mit Geschichte





## **Neufertigung in denkmalgerechter Ausführung**

Parallel zur Runderneuerung fertigte TIMM neue Fenster für Bereiche, in denen die Originalfenster nicht mehr erhaltungswürdig waren oder spezielle Sicherheitsanforderungen eine Neukonstruktion erforderten. Diese Neufertigungen orientierten sich exakt an den historischen Vorbildern. Profilgeometrien, Ansichtsbreiten, Proportionen und Oberflächenbehandlung wurden so ausgeführt, dass die neuen Fenster von den runderneuertem kaum bis gar nicht zu unterscheiden sind. Die denkmalpflegerische Anforderung lautete: einheitliches Erscheinungsbild über alle Fassaden hinweg, unabhängig davon, ob das einzelne Fenster runderneuert oder neu gefertigt wurde.



## Die größte Herausforderung

Die technisch anspruchsvollste Aufgabe des Projekts bestand darin, moderne Hochsicherheitselemente unsichtbar in die denkmalgeschützte Gebäudehülle zu integrieren. Als Berliner Dienstsitz eines Bundesministeriums unterliegt das Gebäude strengsten Sicherheitsanforderungen – von einbruchhemmenden Ausführungen bis zu Fenstern und Türen mit Beschusshemmung. Die Anforderungen der Denkmalbehörde ließen jedoch keine sichtbaren Veränderungen zu. Moderne Sicherheitselemente wie verstärkte Rahmenprofile, Panzerverglasungen oder Mehrfachverriegelungen durften nicht erkennbar sein. TIMM löste diese scheinbar widersprüchlichen Anforderungen durch maßgeschneiderte Konstruktionslösungen. Sicherheitsbeschläge wurden in historischen Profilierungen gefertigt, Panzerverglasungen in den exakten Abmessungen der Originalgläser eingebaut, verstärkte Rahmenprofile von außen durch historisch korrekte Deckschalen verkleidet. Das Ergebnis ist eine unsichtbare Sicherheitsarchitektur, die höchsten Schutzanforderungen genügt, ohne das Erscheinungsbild des Denkmals zu beeinträchtigen.

## Projektmanagement: Kontinuität über sechs Jahre

Die logistische Herausforderung des Projekts lag nicht nur in einzelnen technischen Spitzenleistungen, sondern in der Aufrechterhaltung gleichbleibend hoher Qualität über einen Zeitraum von sechs Jahren. Während dieser Zeit musste TIMM parallel verschiedene Bauphasen bedienen, auf Planungsänderungen reagieren und die eigene Produktion flexibel an die Anforderungen der Baustelle anpassen. Die Mischung aus Runderneuerung, denkmalgerechter Neufertigung, Serienproduktion und direkter Montage vor Ort erforderte eine präzise Abstimmung zwischen Werkstatt, Logistik und Montageteams. Hinzu kam die enge Koordination mit den anderen Gewerken sowie mit den Generalunternehmern Hochtief und Zech Bau. Der Erfolg des Projekts beruhte nicht zuletzt auf dieser organisatorischen Leistung: pünktliche Lieferung, termingerechte Montage, lückenlose Dokumentation.



## **Unsichtbare Modernisierung: Denkmalschutz und Technik im Einklang**

Seit Ende 2022 ist der Berliner Dienstsitz des Bundesministeriums für Gesundheit in Betrieb. Rund 380 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten täglich in einem Gebäude, dessen Fenster und Türen eine über 150-jährige Geschichte erzählen – und gleichzeitig modernste technische Standards erfüllen. Die runderneuerten und denkmalgerecht neu gefertigten Fenster zeigen keine sichtbaren Unterschiede zu ihrem historischen Erscheinungsbild. Die originalen Profilierungen aus der Gründerzeit, die Proportionen der 1920er Jahre und die sachlichen Formen der Franz-Ehrlich-Überformung blieben vollständig erhalten. Für das ungeschulte Auge ist nicht erkennbar, welche Fenster runderneuert, welche denkmalgerecht neu gefertigt und welche mit Hochsicherheitstechnik ausgestattet wurden. Genau das war das Ziel.

### **Energetische Verbesserung:**

Moderne Technik in historischen Profilen Durch den Einbau moderner Verglasungen und Dichtungssysteme erfüllen die historischen Fenster heute zeitgemäße energetische Standards. Die Wärmeverluste wurden deutlich reduziert, die Schalldämmung verbessert und die Dichtigkeit auf Neubaustandard gebracht. Die technische Aufwertung erfolgte ohne sichtbare Kompromisse. Von außen ist nicht erkennbar, dass hinter den historischen Profilen moderne Wärmeschutzverglasung arbeitet.

### **Unsichtbare Sicherheit:**

Schutz ohne Kompromisse Die integrierten Hochsicherheitselemente erfüllen die Anforderungen eines Bundesministeriums, bleiben aber für Außenstehende unsichtbar. Die Abstufung der Sicherheitsklassen erfolgte nach einer detaillierten Risikoanalyse. Von einbruchhemmenden Ausführungen in weniger exponierten Bereichen bis zu beschusshemmenden Konstruktionen in sicherheitskritischen Zonen wurden alle Elemente so integriert, dass sie die denkmalpflegerischen Vorgaben erfüllen.

## Projekterfolg und Nutzerfeedback

Das Ergebnis überzeugt sowohl architektonisch als auch funktional. Die Abnahme durch das Landesdenkmalamt Berlin und den Bauherrn erfolgte ohne Beanstandungen. Das Gebäude wurde termingerecht übergeben und befindet sich seit November 2022 (Haus 1) bzw. Mai 2023 (Haus 2) im regulären Betrieb. Die Fenster und Türen erfüllen ihre Funktion störungsfrei – ein Beleg für die Qualität der Ausführung und die Belastbarkeit der verwendeten Systeme. Nach über zwei Jahren intensiver Nutzung durch ein Bundesministerium zeigen sich keine Mängel oder Funktionsstörungen.



## Denkmalpflegerische Anerkennung

Die Sanierung des BMG-Dienstsitzes gilt als Referenzprojekt für die gelungene Verbindung von Denkmalschutz und moderner Gebäudetechnik. Das Landesdenkmalamt Berlin würdigte die Umsetzung als beispielhaft für den Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz unter den Anforderungen zeitgemäßer Nutzung. Die Fenster und Türen sind dabei ein zentraler Bestandteil dieser Anerkennung – sie demonstrieren, dass Runderneuerung und denkmalgerechte Neufertigung auch bei komplexesten Anforderungen die richtige Wahl sind.

### Hinweis zur Zustimmungserklärung:

Die erforderliche Zustimmungserklärung des Eigentümers wurde beim Bundesministerium für Gesundheit angefragt und wird derzeit bearbeitet. Aufgrund der behördlichen Prüfprozesse kann die Bearbeitung mehrere Wochen in Anspruch nehmen. Wir reichen dieses Projekt dennoch fristgerecht ein und werden die Zustimmungserklärung unverzüglich nachreichen, sobald sie vorliegt.