

TM50 – 5.000 m² Aufstockung in High-Performance Teamarbeit

TM50 – 5.000 m² addition in high-performance teamwork

TM50 – une surélévation de 5.000 m² haute performance, en équipe

Heiko Seen
HU-Holzunion GmbH
DE-Rotenburg (Wümme)



TM50 – 5.000 m² Aufstockung in High-Performance Teamarbeit

1. Beispielhafte Umnutzung im Bestand

1.1. Vorwort

Nach insgesamt fast sieben Jahren Planungs- und Bauzeit wurde nun der dritte Teil vom ehemaligen Foto-Quelle Areal in Nürnberg abgeschlossen und offiziell eingeweiht. In den 1970er Jahren baute der Quellekonzern im Stadtteil Langwasser auf einem ca. 50.000 m² großen Gelände eine Produktion mit einer bebauten Fläche von insgesamt 25.000 m² auf. Nach Zeiten des Leerstands hat der heutige Eigentümer die Immobilie gekauft und stückweise saniert bzw. umgebaut. TM50 steht für Thomas-Mann-Straße 50 und in Nürnberg für einen gelungenen Umbau eines hässlichen Industriebaus in einen modernen Dienstleistungs- & Verwaltungsstandort mit Büro- & Gewerbeflächen, Einzelhandel, einem Kindergarten und Gastronomie.



Abbildung 1: Entwurf TM50 3. Bauabschnitt

1.2. High-Performance Teamarbeit

Seit März 2014 ist die HOLZUNION mit Ihren fünf mittelständischen Holzbau-Unternehmen aktiv im Markt und hat mit dem Projekt TM50 den ersten Auftrag erhalten. Ziel dieser Kooperation ist, die unterschiedlichen Kernkompetenzen der einzelnen Unternehmen unter einem Dach zu bündeln, um das komplette Leistungsspektrum des Holzbaus – vom Holzhausbau bis zum komplexen Ingenieur-Holzbau – anzubieten sowie Großprojekte zu übernehmen.

Bei dem Projekt TM50 kamen genau diese Anforderung zusammen, welches neben der Auftragsgröße von netto 4,2 Millionen €, dem sehr engen Bauzeitenplan von 10 Wochen für die Grundkonstruktion und den unterschiedlichen Holzbaukonstruktionen, angefangen mit den Nagelplattenbindern, den Holzrahmenbauwänden inkl. BSH-Konstruktion und der Brettsperrholzkonstruktion für die Treppenhäuser, waren. Für jeden der 5 Gesellschafter wäre dieses Projekt im geplanten Zeitraum nicht zu schaffen gewesen, aber durch den Verbund und die unterschiedlichen Kernkompetenzen der einzelnen Unternehmen wurde es zu einem erfolgreichen Start der HOLZUNION.

1.3. Zum Konzept des Gebäudes

Das Energiekonzept des Gebäudes ist ein zentraler Bestandteil der Sanierung des Areals und erfolgt auf Basis oberflächennaher Geothermie. Insgesamt besteht die Anlage aus 150 Erdsonden mit einer Tiefe von bis zu 110 m, die mit entsprechenden Wärmetauschern und -pumpen dem Untergrund die Energie entziehen und diese über eine Fußboden- und Deckenflächenheizung verteilen. Dieses dual ausgelegte System übernimmt im

Winter die Erwärmung und im Sommer die Kühlung. Als Grundvoraussetzung für dieses Energiekonzept benötigt das Gebäude eine hochgedämmte & luftdichte Gebäudehülle, die die Anforderungen für dieses Konzept erfüllen kann. Das ist Standard für den Holzbau von heute, aber die Herausforderung für den Holzbau, war der enge Bauzeitplan mit der baulichen Situation im Bestand und der parallel teilweise zeitgleich stattfindenden Bohrungen und Anschlüsse für die Geothermie!

Original Text des Bauherren von der Eröffnung des 3. Bauabschnittes am 12.10.2015:

Aufstockung in moderner Holzbauweise

Beim dritten Bauabschnitt ist es gelungen, eine Fläche von der Größe eines Fußballfeldes, ca. 5.000 m², dank der Qualität des zeitgemäßen Ingenieurholzbaus in nur fünf Monaten Bauzeit aufzustocken. Die in mehreren Werken inklusive der Installationskanäle sowie der Fenster- und Türöffnungen fertig vorproduzierten Elemente (Böden, Decken, Wände) wurden just-in-time angeliefert, mit einem Kran platziert und sofort montiert. Dabei galt es den Aufbau des 2. Obergeschosses so reibungslos und zeitnah zu realisieren, dass die in den Alt-Etagen darunter beheimateten Unternehmen ihrer täglichen Arbeit weiter nachgehen konnten. Die architektonische Entwurfsplanung wird geprägt von fünf Riegeln und deren Dachoberfläche, die als eine Art fünfte Fassade den industriellen Zweckbau der 1970er Jahre in das 21. Jahrhundert flexibler Dienstleistung und moderner Informationstechnik führen. Der Übergang vom sekundären in den tertiären und quartären Wirtschaftssektor erfolgt fließend und baute aufeinander auf, ebenso wie das hölzerne Ober- auf den im Zuge der Aufstockung sanierten, mineralischen Untergeschossen. Architektur, Materialität und Entwurfsplanung spiegeln den gesellschaftlichen Wandel der Erwerbsstruktur und Baukultur, der dem vormals reinen Pragmatismus mineralischer Prägung die heutige Ressourceneffizienz, Tragfähigkeit und Schönheit des Holzes an die Seite bzw. obenauf gestellt hat. Mit der Regionaldirektion Bayern der Bundesagentur für Arbeit, der Firma Minimax GmbH & Co. KG sowie der Bayerischen Verwaltungsschule konnten dauerhafte Mieter für den dritten Bauabschnitt gewonnen werden. (Zitat Ende)



Abbildung 2: Aufnahme Bestandsgebäude (Flachdach)



Abbildung 3: Aufnahme Baustellenbeginn Mitte September 2014 (spätere Haupteingang)



Abbildung 4: Aufnahme Mitte Dezember 2014

1.4. Ziel mit neuen Maßstäben und Wegen

Mitarbeiter und Umwelt stehen gleichermaßen im Mittelpunkt des neuen Standortes, dass im Zuge der städtebaulich erwünschten Re-Integration zum Musterbeispiel von Wohnen und Arbeiten, Versorgung und Bildung geworden ist. Beim Bau hat der Investor auf umweltfreundliche Baustoffe gesetzt, alte Abbruch-Materialien aus der Sanierung wurden, wo wirtschaftlich sinnvoll, recycelt. Beim dritten Bauabschnitt, einem der größten Aufstockungen Europas in Holzbauweise, wurden insgesamt ca. 1.550 m³ an Holz verarbeitet.

Die Verbindung von Ökologie, kontemporärer Architektur und Ästhetik – die einzelnen Gebäudetrakte warten mit einem breitgefächerten Spektrum an «Kunst am Bau» auf und so hat es der Investor geschafft, am Stadtrand jenseits des öffentlichen Blickfeldes platzierte, hässliche Industrieviertel, zu einem sehr anschaulichen integrierten Standort von Wohnen und Arbeiten umzubauen. Das TM50 zeigt neue Wege urbaner Planung auf, wo eine langfristige Perspektive im Vordergrund steht und auch die Kosten für die sogenannte «zweite Miete, die Mietnebenkosten, bewusst gering gehalten werden.

Während der Hauptbauzeit des Holzbaus von Anfang Oktober bis zum 19. Dezember 2014, waren von den Unternehmen der HOLZUNION bis zu 25 Zimmerer, Schreiner und Maurer Vorort und haben diese knapp 5.600 m² Gebäudehülle in nur 10 Wochen montiert. Nach dem Motto der HOLZUNION «GROSSES SCHAFFEN AUS HOLZ!» war und ist dieses Projekt ein gelungener Start für das junge Unternehmen und ist ein Vorzeigeobjekt für den Holzbau im Urbanen bauen.



Abbildung 5: Kunst am Bau



Abbildung 6: Aufnahme Haupteingang Oktober 2015