

Die Firma TCL Consulting ließ sich unweit von Freiburg ein großes Gebäude-Ensemble in Holz und Beton errichten.



FOTO: ZIMMERMEISTERHAUS/ERWIN KÖPFER

Nachhaltige Firmengebäude

Flexibel nach individuellen Vorgaben aus Holz gebaut

Das Unternehmen TCL Consulting GmbH im badischen Freiburg konnte ein neues Bürogebäude nebst Logistik-Zentrum in Betrieb nehmen. Es umfasst einen Lagerbereich von rund 3.000 Quadratmetern und einen modernen Verwaltungsbau mit etwa 700 Quadratmetern Nutzfläche für bis zu 50 Mitarbeiter. Geplant und gebaut hat das Ensemble die Firma Lais Holzbau GmbH, Mitglied in der seit mehr als 30 Jahren deutschlandweit aktiven ZimmerMeisterHaus-Gruppe.

Das Unternehmen TCL konnte die Geschäftsfelder rasant ausbauen, sodass sich die Geschäftsführer entschlossen, erneut zu expandieren. Im Freiburger Vorort Umkirch ließ sich die Firma zwei verknüpfte Bauten erstellen. Bevorzugter Baustoff: Holz.

Holz erobert die Einsatzbereiche von Gewerbebauten

Flexibel für individuell anspruchsvolle Anforderungen beweist sich Holz derzeit in vielen neuen Einsatzbereichen – zum Beispiel für nachhaltige Gewerbebauten, wie hier in Umkirch. Geplant und gebaut wurde der neue Bürokomplex von der ZimmerMeisterHaus-

Manufaktur Lais aus Schönau – passgenau für die Vorgaben der Geschäftsleitung von TCL zur Umsetzung der Unternehmensstrategie. Dazu gehört auch die optimale Nutzung des Standortes mit logistisch cleverer Anbindung an die jetzt firmennahe A5.

Das Basisgeschäft von TCL ist ein sogenannter „Fulfillment-Service“ für Logistik-Prozesse, der sich vorrangig an den B to C-Bereich von Anbietern für Mode und Schuhe richtet. Zu den Dienstleistungen gehören der komplette Kundenservice inklusive Callcenter, der Bestell-, Verpack- und Versandservice, die Bestellüberwachung sowie Tracking, Retouren- und Reklamationsmanagement, Rechnungsmanagement und Kreditkartenbuchung. Die Einlagerung der Waren bei

Bedarf übernimmt TCL ebenso wie Produktkategorisierung und Produktfotografie. Hinzu kommen Controlling- und Warehouse-Technologien, die das Angebot abrunden.

Um dieses umfassende Service-Paket anbieten zu können, benötigte TCL eine völlig neue Basis mit Verwaltungs- als auch Logistik-Räumlichkeiten. Letztere mit cleveren Lösungen für die Lagerung von rund 100.000 Paar Schuhen verschiedener Marken – mit der Möglichkeit, diese jederzeit zügig zu verpacken und zu verschicken. Beliefert werden von Umkirch aus die Kernmärkte der Kunden in Deutschland, Österreich sowie einige weitere westeuropäische Länder – aber auch Regionen in Übersee.

Bautafel

Bürogebäude mit rund 700 m²
Nutzfläche: Hybridbauweise
Holz-Beton im Verbund; Logistikhalle
mit rund 3.000 m² Nutzfläche

Bauherr: TCL Consulting GmbH,
Freiburg

Holzbau: Ing. Karl Lais Holzbau
GmbH, Schönau im Schwarzwald

Architekt: Dipl. Ing. Karl + Dirk Lais
Architekten aus Schönau

Statik: Dipl. Ing. Norbert Barbisch
aus Schönau

Beratender Ingenieur:
Dipl. Ing. Ulf Simon aus Wehr

Klimatisierung Büroräume:
Walter-Lutema, Schallstadt-Mengen

Bauzeit: 15 Monate

Besonderheiten: Klimatisierte
Büroräume, PV-Anlage

Nutzfläche: Verwaltung 723 m²

Halle: 2932 m²

Die Holzbauteile wurden schnell und präzise im Werk vorgefertigt. Zügig ist dann auch die Bauausführung vor Ort.



FOTO: ZIMMERMESTER/ERWIN KÖPPER

Entworfen wurden die erstellten Bauten in bester bauphysikalischer energetischer und schalltechnischer Qualität von Dipl. Ing. Architekt Karl Lais, der das Gebäude-Ensemble nach rund 15 Monaten Bauzeit schlüsselfertig übergeben hat. Die Vorgabe der Bauherren war anspruchsvoll: Ein besonders langlebiges und für die Service-Prozesse der Firma sehr durchdachtes Gebäude-Ensemble musste hier geschaffen werden.

Gelungen ist das mit einer cleveren Auswahl bewährter und nachhaltiger Baustoffe für die beiden verknüpften Gebäudeeinheiten – und mit vorbildlicher Planung und Umsetzung. Auch die Möglichkeit einer zukünftigen Erweiterung wurde mit eingeplant.

Hybridbau mit individueller Fassade

Durch den Aufwärtstrend in der Geschäftsentwicklung benötigte man deutlich mehr Raum für die heute 35 Mitarbeiter. Und für die sich daraus ergebenden Strukturen, die mehr interne Besprechungen sowie Präsentationen für Besucher bedeuteten.

Der Verwaltungs-Neubau ist eine viergeschossige Holzkonstruktion, der durch die Kombination der Werkstoffe Holz und Beton zu einem sogenannten Hybridbau wird. Der Hauskern – das Treppenhaus – und die

Geschossdecken bestehen aus statischen und brandschutztechnischen Gründen aus Stahlbeton, Innenwände wurden in klassischer Trockenbauweise ausgeführt. Die Außenwände und das komplette Dachgeschoss dagegen sind in Holzrahmenbauweise gefertigt und in der Produktionshalle der Firma Lais vorproduziert und montiert worden.

Der für die Außenwände verwendete Baustoff Holz punktet mit schneller und präziser Vorfertigung im Werk. Daraus resultiert zudem die vorteilhafte zügige Bauausführung vor Ort.

„Mit der Verbindung von Holz und Beton als Hybrid nutzen wir die Eigenschaften beider Werkstoffe gewinnbringend“ berichtet Karl Lais. „Zudem lässt sich so besonders wirtschaftlich mit hoher Qualität bauen.“ Ein besonders markantes Merkmal ist dabei die hochwärmegeämmte Gebäudehülle aus heimischen Hölzern wie Fichte und Tanne – ökologisch gedämmt mit 24 cm starker Zellulose.

Auch das Brandschutz-Konzept ist vorbildlich. Die vom Gesetzgeber geforderte Feuerwiderstandsklasse F30 Brandschutz-Anforderung wurde durch die Holzbauweise hier sehr wirtschaftlich ermöglicht – das Dachgeschoss ist gänzlich in Holzbauweise gebaut, die oberste begehbare Decke leistet eine Brandwiderstandsdauer von F90.

Logistikhalle für anspruchsvolle Anforderungen der Bauherren

Die mit dem Verwaltungsgebäude verbundene Lager- und Logistikhalle hat eine Gesamtdachfläche von rund 2.100 Quadratmetern. Davon werden jetzt rund 1.000 Quadratmeter für die photovoltaische Stromerzeugung genutzt.

Die innovativen Firmenlenker erkannten schnell, dass auch das Dämmen von Arbeits- und Produktionshallen sinnvoll ist. Für die Hallenwände kam eine 24 cm Einblasdämmung als guter sommerlicher Wärmeschutz mit vorbildlicher Ökobilanz zum Einsatz. So spart man jetzt im Winter an Heizkosten und muss im Sommer nicht aufwendig kühlen. Genau dies wurde vorausschauend geplant für die Lagerung der empfindlichen Produkte in der Halle.

Insbesondere punktet die Logistikhalle mit Hüllflächen aus Holzfertigelementen und somit mit vielen geschlossenen Flächen – als besonders leichte Konstruktion. Hier eignet sich der Baustoff gerade für sehr große Raumweiten – frei gespannt mit wenig Stützen durch geringes Eigengewicht.

„Diesen sprichwörtlich „spannenden Aspekt“ erfüllt der Holzbau hier nahezu ohne Mehraufwand“, sagt Karl Lais. Ein großer Vorteil – insbesondere wenn Hallen bis in den letzten Winkel genutzt werden sollen und wenn – wie hier – Regalsysteme und eine künftig mögliche automatisierte maschinelle

Bearbeitung ineinandergreifen sollen. Es sind bei derartigen Bauten übrigens keine chemischen Anstriche nötig – wie es beispielsweise bei Stahl der Fall wäre, was erneut Zeit und Aufwand spart. „Wir mussten die Betriebsabläufe sehr genau kennen, um für viel Fläche mit wenig Stützen die Integration der Lagersysteme in das Gebäude präzise zu planen“, berichtet Lais.

Klare Vorstellungen vom zukünftigen Gebäude

Ein Projektplan unterstützte die Planung Schritt für Schritt – ein positiver Aspekt auch für die Bauherren. Mithilfe eigens angefertigter Visualisierungen erhalten sie schon im Vorfeld eine klare Vorstellung von Ihrem künftigen Firmengebäude. Hinzu kommen die Vorteile der schnellen Produktion im Werk. Die Bauelemente werden so vorgefertigt, dass sie sich auf der Baustelle besonders schnell montieren lassen. Ein erheblicher Pluspunkt – insbesondere bei Gewerbebauten, die schnell bezugsfertig sein müssen. „Zusätzlich gibt es eine technisch ausgereifte Vollklimatisierung“, berichtet Karl Lais. „Diese versorgt die Büroräume mittels einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Frischluft-Ansaugung in einer Einheit mit Frischluft.“



FOTO: ZIMMERMEISTERHAUS/ERWIN KÖPFER

Weit gespannt – trotz weniger Stützen: Die Halle muss nicht klimatisiert werden, denn für gutes Klima sorgt der natürliche Baustoff in Verbindung mit cleverer Technik und guter Dämmung.

Einzigartige Bauten mit hohem Nutzwert

Steigende Anforderungen an Lager- und Lieferprozesse – aber auch Schonung von Ressourcen und die Reduzierung von Energieverbräuchen sprechen für Holz als Baustoff bei Verwaltungs- und Logistik-Bauten. Der hohe Nutzwert der neuen Gebäude war auch für TCL ein Entscheidungs-Kriterium zugunsten der Holzbauweise. Die Geschäftsführer schätzen die neuen Gebäude als besonders vielseitig und überaus wirtschaftlich. Besonderes Augenmerk leg-

ten die beiden Geschäftsführer Tobias und Christoph Lücke in allen Bereichen zudem auf langlebige und nachhaltige Materialien. Zum gesunden Baustoff Holz kamen energetisch sinnvolle Ergänzungen wie beispielsweise eine leistungsfähige Photovoltaik-Anlage mit 147,6 KWP. Der Solarstrom wird zum größten Teil für den Betrieb genutzt – und anteilig ins öffentliche Netz eingespeist. Auch die Logistikhalle in Holzständerbauweise ist energetisch damit weit über den Anforderungswerten des Gesetzgebers angekommen.

„Wir haben uns hier auf lange Sicht enorme Einsparungen im Energiebereich geschaffen. Das Gebäude wurde genau auf unsere Bedürfnisse zugeschnitten und ist im Hinblick auf unsere Geschäftsprozesse äußerst leistungsfähig, wirtschaftlich und zudem umweltgerecht. Genau das wollten wir erreichen“, sagt Christoph Lücke.



Autorin
Eva Mittner,
freie Journalistin

Betriebskosten-Report Aus OSCAR wird NEO

In 25 Jahren hat sich der Betriebskosten-Report OSCAR zum führenden Benchmark für Büroimmobilien entwickelt. Unter dem Namen NEO und mit erweitertem Konzept setzt die Bauakademie die jährlichen Analysen fort.

Der vormalige Betriebskosten-Report OSCAR gehe in den verdienten Ruhestand und mache Platz für NEO. NEO werde neben den bewährten Betriebskosten-Analysen auch Arbeitsplatzkosten, moderne Bürokonzepte und die Klimawirkung des Energieverbrauchs betrachten. Dabei werde von der Datenerfassung bis zum Reporting alles vollständig digital umgesetzt. Bei der Neuausrichtung des Berichts beteiligen sich an der Seite der Bauakademie engagierte Unternehmen als Experten-Beirat zur Optimierung der Büronutzung von morgen. Das vollständige Konzept von NEO, die Rolle der Beirats-Partner sowie alle Hintergründe werden in kostenlosen Online-Seminaren



FOTO: SOUPSTOCK/STOCK.ADOBE.COM

Was darf die Reinigung des Foyers einer Büroimmobilie eigentlich kosten?

näher beschrieben. Eine Registrierung für die Seminare sowie für die Datenerhebung unter <https://real-estate-monitor.de/neo>. 25 Jahre lang war der OSCAR der führende Betriebskosten-Report für Büros in Deutschland. In dieser Zeit haben renommierte Unternehmen ihre Daten zur

größten deutschen Betriebskosten-Erhebung beigesteuert. Mit dem Verkauf des Property Managements von JLL an MVGM endete 2020 für JLL die Kooperation mit der Bauakademie und aus OSCAR wurde NEO. Die Zielgruppe umfasst Selbstnutzer (Vollkosten) und Investoren sowie Asset Manager (umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten).

An der Datensammlung beteiligen sich traditionell zahlreiche, auch große und renommierte Unternehmen wie die Deutsche Bahn, Bayer, Allianz, die Bundesagentur für Arbeit, Siemens oder Goldbeck.

Über die Bauakademie

Die Bauakademie wurde im Jahr 1990 gegründet. Sie unterstützt ihre Kunden mit interdisziplinärer Kompetenz auf den Gebieten der Ingenieur- und Rechtswissenschaften, der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Ökonomie und Informatik. Als praxisorientiertes Institut an der Beuth Hochschule für Technik Berlin ist ihre Tätigkeit von Unabhängigkeit, Neutralität und Innovation geprägt. <https://bauakademie.de>