

Industriebau

Architektur und Technik

3/26

72. Jahrgang

ISSN 0935-2023 • B 7509

Bürowelten im Wandel ·
Dachbegrünung · Bauen mit Systemen ·
Brandschutz · Digitalisierung im Industriebau

www.industriebau-online.de

Publikationsorgan der Arbeitsgemeinschaft Industriebau (AGI)



14

TERMINAL 3
FLUGHAFEN FRANKFURT,
FRANKFURT AM MAIN



28

TIMBER PIONEER,
FRANKFURT AM MAIN

AUFTAKT

- 6 BLOMUS HEADQUARTER, SUNDERN
Passion für prägnante Einfachheit
ONP Architekten

AGI INTERN

- 9 AGI-BEIRAT
Wichtige Impulse für die Weiterentwicklung
- 10 AGI-FRÜHJAHRSTAGUNG
AM FLUGHAFEN STUTTGART
Industriestandorte im Wandel

PLANEN UND BAUEN

- 14 TERMINAL 3 FLUGHAFEN FRANKFURT,
FRANKFURT AM MAIN
„Langfristig erweiterbar gedacht“
Mäckler Architekten/CHM Airport
- 22 OFFICEHOME POLLUX, BERLIN
Die Freiheit des Möglichen
kadawittfeldarchitektur
- 28 TIMBER PIONEER, FRANKFURT AM MAIN
Die Zukunft baut hybrid
Eike Becker Architekten

MANAGEMENT & STRATEGIE

- 34 BENCHMARKING BÜROFLÄCHEN
Spagat zwischen Leerstand und Überlastung

DACHBEGRÜNUNG

- 38 GRÜNDACH-KONZEPTE
Oasen im urbanen Raum
- 40 GRÜNDACH-ABDICHTUNG UND -AUFBAU
Illustre Runde: Metall, Moos und Solar

BAUEN MIT SYSTEMEN

- 42 ZERTIFIZIERUNGEN IM MODULBAU
Wertvolle Orientierungshilfe
- 46 CIRCULARITY INDEX
Indikator für Kreislauffähigkeit
- 48 AUFSTOCKUNG IN HOLZBAUWEISE
Dachaufbau schafft neuen „Freiraum“
- 49 ZOLLHOCHSCHULE ROSTOCK-LICHTENHAGEN
Holzmodulbau im großen Stil

BRANDSCHUTZ

50 PRÜFWESEN IM BRANDSCHUTZ
Komplexe Gebäude, komplexe Regeln

52 BUNKER ST. PAULI, HAMBURG
Brandschutz mit Design-Anspruch

DIGITALISIERUNG

54 REGELPROZESS BIM IN DER HOAI 202X
Vereinfachen statt verkomplizieren

56 „ONE MODEL“ FÜR PLANUNG, BAU UND BETRIEB
Durchgängige Digitalisierung der Prozesse

59 AUTOMATISIERUNG VON SERVICES
Intelligente Roboter in intelligenten Gebäuden

60 PROJEKT CONSTRUCT-X
Digitaler Produktpass und vernetzte Datenräume

63 DIGITAL-PLATTFORM NAIS
KI-gestützte Sanierungsentscheidungen

MESSEN

64 CAFM-MESSE & KONGRESS, 29. UND 30. JUNI 2026
Digitales Facility Management in der Praxis erleben

65 MESSE-NEUHEITEN
Highlights aus der Frühlings-Saison

3 Editorial
9 AGI Intern
9 AGI-Termine
12 AGI-Baubarometer
66 Vorschau/Impressum
67 Firmenverzeichnis

Titel: HGEsch



Brandschutz – eine der vielen Stärken von Steinwolle



Das Plus an Sicherheit

Nichtbrennbare ROCKWOOL Steinwolle-Dämmstoffe stellen im Brandfall eine ideale Brandsperre dar. Sie leisten einen wertvollen Beitrag zum vorbeugenden Brandschutz, schützen im Ernstfall Menschen und Werte und minimieren die Auswirkungen von Bränden.

www.rockwool.de/brandschutz



TIMBER PIONEER, FRANKFURT AM MAIN

Die Zukunft baut hybrid



Mit dem Timber Pioneer entstand das erste nach der Hochhausverordnung genehmigte Holzhybridgebäude in Frankfurt – ein Pionierprojekt, das für alle Beteiligten Neuland bedeutete. Nachhaltige Materialien sowie eine durchdachte

Haustechnik machen den Timber Pioneer zu einem smarten und gleichzeitig klimaschonenden Gebäude.

→ Der Timber Pioneer ist das erste Holzhybridgebäude Frankfurts in dieser Größenordnung. Entwickelt wurde das achtgeschossige Bauwerk im Europaviertel in direkter Nachbarschaft zum F.A.Z. Tower – dem Headquarter der Frankfurter Allgemeinen – als Joint Venture aus UBM Development und der Paulus Immobilien-gruppe. Die Pläne stammen von Eike Becker Architekten aus Berlin. Es schließt damit eine der letzten Lücken in der Bebauung des jungen Europaviertels. Auf dem Grundstück war ursprünglich ein konventioneller Hotelbau vorgesehen. Im Zuge der Corona-Pandemie konzipierten die Investoren das Projekt allerdings grundlegend neu. Auf den bereits erstellten Untergeschossen entstand ein Bürogebäude mit rund 14.000 m² Bürofläche und 1.000 m² Einzelhandels- und Gastronomiefläche.

Massive Basis trägt Holz-Hybrid-Konstruktion

Die drei Untergeschosse und das Erdgeschoss einschließlich der Decke über dem Erdgeschoss sind in konventioneller





1



2

Ken Rammo



3

Sven Hasselbach (5)

- 1** Dank Vorfertigung der Holz-Hybrid-Elemente wurde der Timber Pioneer in einer Bauzeit von 15 Wochen errichtet.
- 2** Der Timber Pioneer ist nicht nur ein ressourcenschonendes und energieeffizientes Bürogebäude, sondern auch ein massiver CO₂-Speicher.
- 3** Die nachhaltige Bauweise lässt sich auch mit einem smarten Office-Konzept kombinieren.
- 4** Die skulptural wirkende Treppe hängt scheinbar frei von der Decke.
- 5** Hohe Decken, natürliche Holzoberflächen, Sichtbeton und eine flexible Raumteilung schaffen die Voraussetzungen für ein individuelles Bürokonzept.
- 6** In der Treppe sind allein 2.000 m² Furnierschichtholz verbaut.

Stahlbeton-Massivbauweise errichtet; die Erschließungskerne und Brandwände in den Obergeschossen bestehen ebenfalls aus Stahlbeton bzw. Mauerwerk. Ab dem ersten Obergeschoss jedoch sind sämtliche tragenden und raumabschließenden Bauteile in Holz-Hybrid-Bauweise ausgeführt. Die Nordwand ist komplett als Vollholzwand in einer CLT-Konstruktion aufgebaut. Maßgeblichen Anteil an der erfolgreichen Umsetzung des Projekts hatte das österreichische Unternehmen Wiehag als Holzbau-Partner. Der Timber Pioneer entstand in modularer Bauweise; wichtige Bestandteile des Gebäudes wurden industriell vorgefertigt und auf der Baustelle nur noch zusammengesetzt. Im österreichischen Werk der Wiehag GmbH wurde Brettschichtholz zur Tragstruktur des Timber Pioneer verarbeitet. Rund 1.800 m³ Fichtenholz aus nachhaltig



Philipp Horak

„IN DEUTSCHLAND BEWEGT SICH WIEDER ETWAS IM BÜROBEREICH, UND DAS KÖNNTE AUCH DEN BEGINN DER AUFLÖSUNG DES RÜCKSTAUS IM GEWERBESEKTOR MARKIEREN.“

THOMAS G. WINKLER,
CEO DER UBM DEVELOPMENT AG

bewirtschafteten Wäldern kamen anschließend mit QR-Codes versehen, auf Lkw von Österreich nach Frankfurt. Ein relativ kleines Montageteam auf der Baustelle verband die Elemente im Stecksystem und verschraubte sie mit den schlanken Betonelementen zu einem stabilen Verbund.

Durch den hohen Grad an Vorfertigung und digitalisierter Prozesssteuerung entstanden pro Woche rund 1.000 m² Rohbau. Die gesamte Holz-Hybrid-Konstruktion war in nur 15 Wochen errichtet. Letztlich habe sich die komplette Bauzeit des Timber Pioneer durch die innovative Bauweise halbiert, zieht Thomas G. Winkler, CEO der UBM Development AG, Bilanz. Die Skelettbauweise ermöglicht aber auch eine einfache Demontage; die BSH-Stützen und -Träger sowie das Aluminium der Vorhangfassade lassen sich



nach einem möglichen Rückbau als Baumaterial wiederverwenden oder recyceln.

Insgesamt verursacht das Gebäude durch seine Bauweise einen erheblich geringeren energetischen Fußabdruck und eine deutlich geringere CO₂-Belastung der Umwelt. Die im Timber Pioneer verbauten 1.800 m³ Fichtenholz speichern langfristig rund 1.800 t CO₂. Mit einem Gewicht von rund 300 kg/m² ist der Holz-Hybrid-Bau 57 Prozent leichter als der konventionelle Massivbau mit rund 700 kg/m². Durch den ressourcenschonenden Materialeinsatz konnte der Rohbau nach Angaben der Projektbeteiligten komplett CO₂-neutral realisiert werden. Das Projekt wurde mit einem DGNB-Zertifikat in Gold ausgezeichnet und spart demnach im Vergleich zum konventionellen Massivbau bis zu 80 Prozent klimaschädlicher Emissionen, 40 Prozent Material und 30 Prozent



Philipp Horak

ES RIECHT BESSER,
KLINGT RUHIGER UND
FÜHLT SICH
EINFACH ANGENEHMER
AN ALS BETON.“

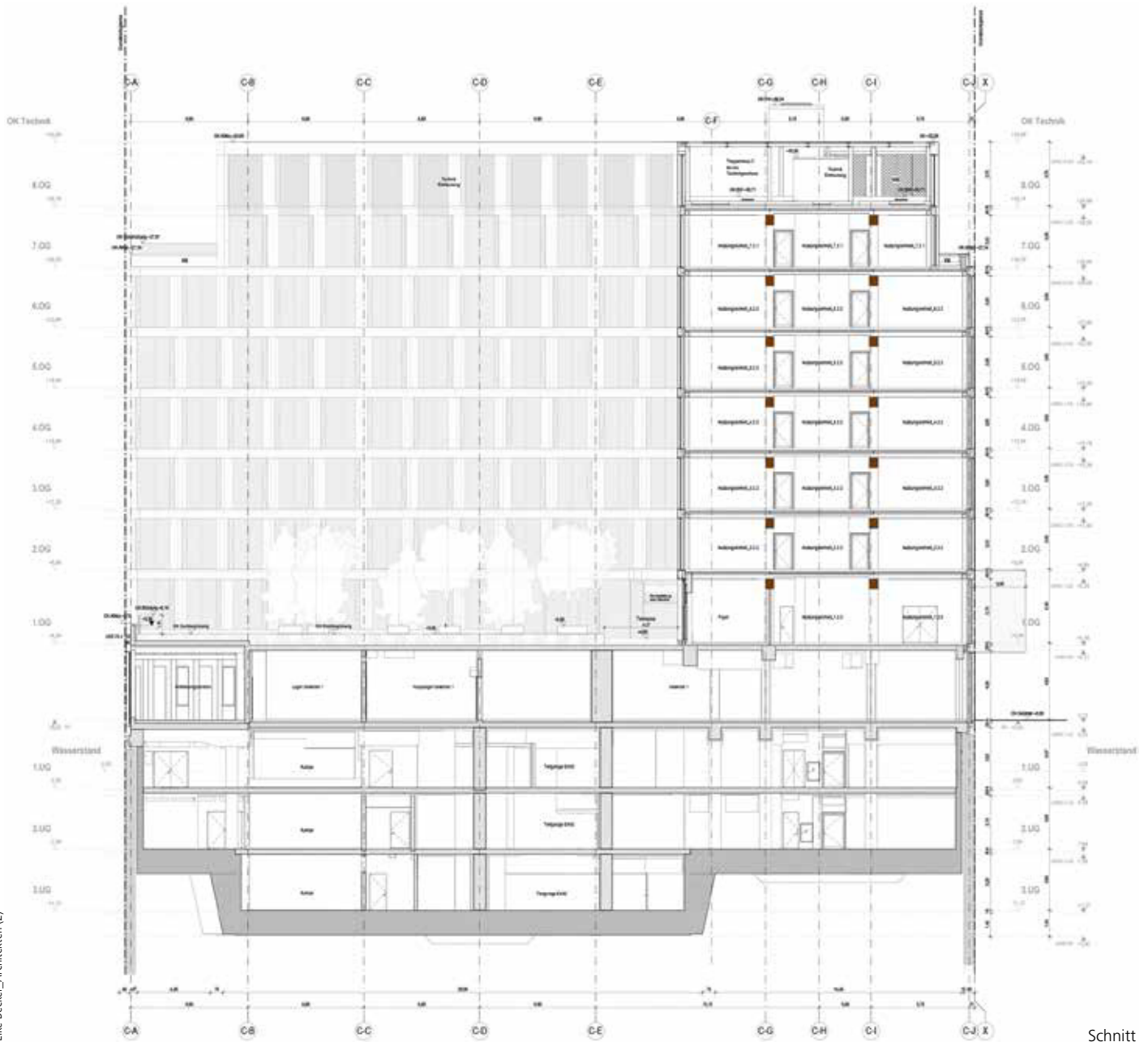
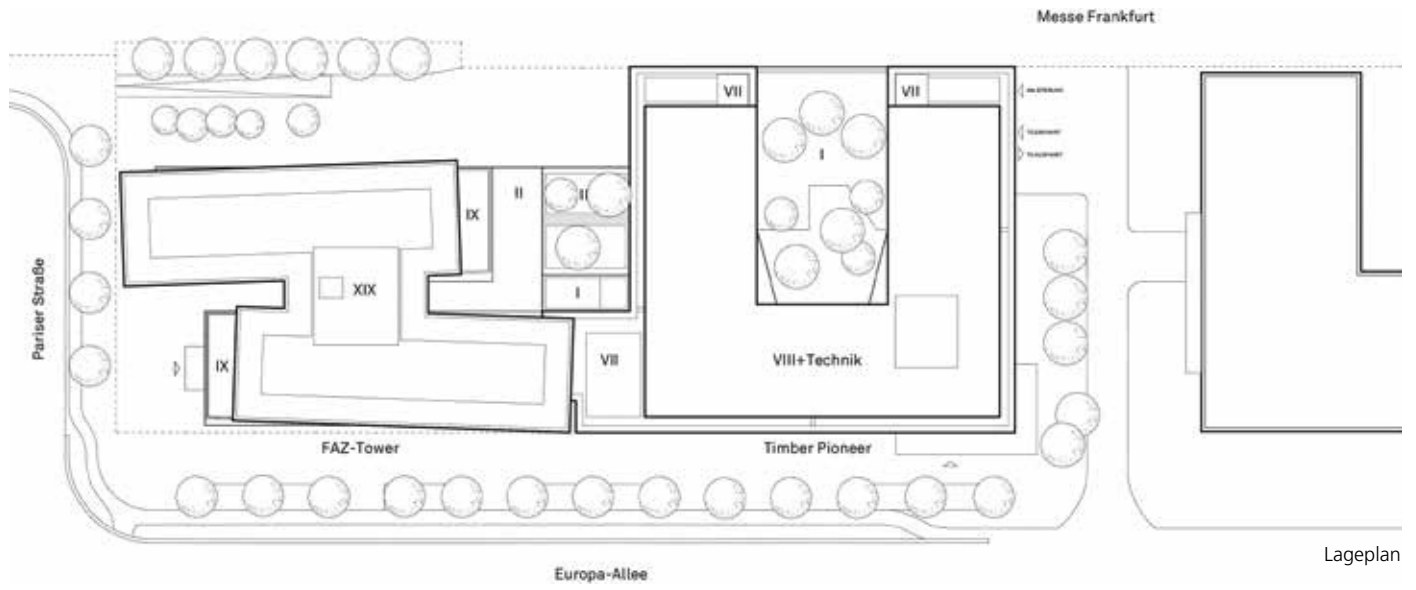
CHRISTIAN BERGER,
UBM-DEUTSCHLAND-CHEF

Transportkosten ein. „Holz ist das Baumaterial der Zukunft“, betont Eike Becker.

Ein Büro zum Wohlfühlen

Die Arbeitsatmosphäre im Timber Pioneer soll unvergleichlich sein, wie UBM-Deutschland-Chef Christian Berger berichtet: „Holz schafft Behaglichkeit. Das merkt man sofort. Es riecht besser, klingt ruhiger und fühlt sich einfach angenehmer an als Beton.“ Sein Unternehmen hat sich vorgenommen, in Deutschland und Österreich zum Vorreiter beim Thema Holzbau zu werden. Mehr als ein Dutzend Objekte sind bereits genehmigt oder gebaut.

Die Büroflächen im Haus sind flexibel konzipiert und ermöglichen eine adaptive Verwendung über mehrere Nutzungsgenerationen. Sie sind so gestaltet, dass auf vielfältige Weise die Kommunikation



gefördert und erleichtert wird. Im Timber Pioneer soll Arbeiten Spaß machen. Die Büronutzer befinden sich aber auch in einer Umgebung, die die Umwelt deutlich weniger belastet als herkömmliche Büroarbeitsplätze. Die regulierende Wirkung des Materials Holz verbessert das Raumklima und erzeugt so ein gesundheitsförderndes Arbeitsumfeld. Dass dies auch ein entscheidender Wirtschaftsfaktor ist, wurde mittlerweile in wissenschaftlichen Studien bewiesen. Schließlich sind leistungsfähige und motivierte Mitarbeitende eine der wichtigsten Ressourcen eines Unternehmens. Nicht zuletzt erzeugt das positive Image, das mit einem nachhaltigen und gesunden Büro verknüpft ist, eine hohe Identifikation der Mitarbeitenden.

Die sichtbare Holzkonstruktion innerhalb des Gebäudes, die für diese menschlich warme Atmosphäre sorgt, ist jedoch vor allem statisch bedingt: „Bis auf eine sind alle Holzstützen im Foyer statisch wirksam – das Gebäude steht buchstäblich auf Holz“, erklärt Steffen Barkholtz, kaufmännischer Projektverantwortlicher bei UBM Development. Selbst die skulptural wirkende Treppe, die scheinbar frei von der Decke abgehängt ist, besteht komplett aus Holz. Dabei handelt es sich um eine Sonderanfertigung mit ikonischer Wirkung, die abends durch eingebaute LEDs leuchtet.

Mit dem Büroprojekt will UBM beweisen, dass sich Holz und Design nicht ausschließen, sondern ergänzen. Die Pionierarbeit für den Holzbau zeigt sich hier offen sichtbar in Deckenhöhen von 3 m, viel Tageslicht und dem dezenten Einsatz von Sichtbetonflächen. Unsichtbare Arbeit steckt laut Barkholtz im Thema Brandschutz. „Unsere Technik-Kollegen haben sich viel mit Brandschutz beschäftigt und eng mit der Bauaufsichtsbehörde zusammengearbeitet.“ Bei genauem Hinsehen ist zu erkennen, dass ein Teil der Paneele im Vorraum der Aufzüge nicht aus Holz besteht oder die Wegeführung im Aufzugsvorraum in Holz-Optik realisiert wurde. „Wo es nicht anders ging, haben wir anderes Material verbaut“, sagt er mit Blick auf die Sicherheitsanforderungen.

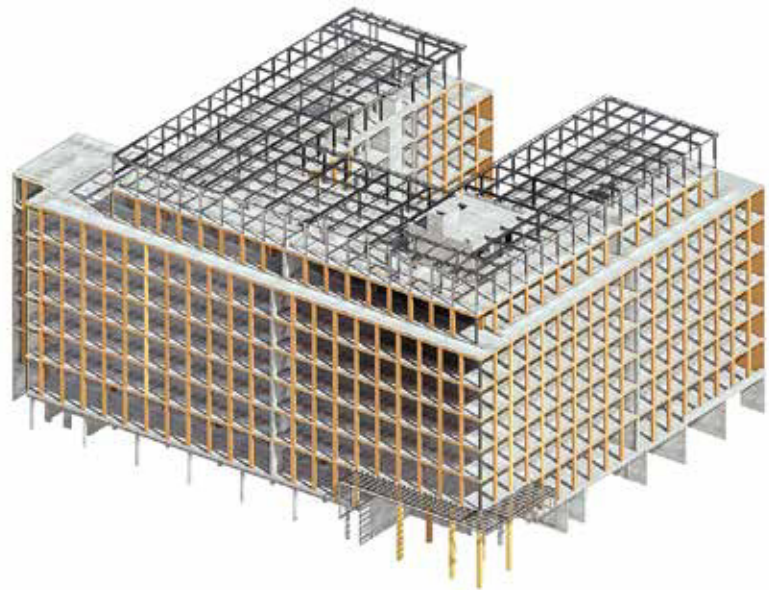
Nachhaltig heizen und kühlen

Die smarte Sensorik im gesamten Gebäude optimiert den Einsatz der Heiz- und Kühlsysteme und steuert den außen liegenden Sonnenschutz. Die automatische Nachtauskühlung sorgt im Sommer für eine energieeffiziente Methode der Raumkühlung. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ermöglicht eine hohe Luftqualität im Büro bei minimalem Energieverbrauch. Sie tauscht die gesamte Luft im Büro regelmäßig aus. In den Besprechungsräumen wird der CO₂-Gehalt der Luft erfasst, bei Bedarf kann aber in jedem Bereich auch manuell gelüftet werden. Mit seiner smarten Haustechnik spart

Timber Pioneer somit im täglichen Betrieb Energie und Ressourcen. Um das engagierte Gesamtkonzept abzurunden, verbessert die intensive Begrünung des Innenhofs das städtische Mikroklima. Hier wird Regenwasser gespeichert und nur langsam wieder an die Umgebung abgegeben. So entsteht ein Kühleffekt, der im Sommer sogenannten Hitzeinseln entgegenwirkt.

Alles in allem beurteilt Thomas G. Winkler, CEO der UBM Development AG, die Aussichten für eine erfolgreiche Vermarktung des Gebäudekomplexes positiv: „In Deutschland bewegt sich wieder etwas im Bürobereich, und das könnte auch den Beginn der Auflösung des Rückstaus im Gewerbesektor markieren.“ ←

KARIN KRONTHALER



Der Timber Pioneer ist geplant und gebaut als Holzskelettbau mit Stützen, Unterzügen und aufgelegten Doppelbalken, auf denen die verschraubten Betonfertigteile liegen.

UBM

Namen und Daten

Projekt:	Timber Pioneer
Standort:	Europa-Allee 92, Frankfurt am Main
Bauherr:	PGE Grundstücksgesellschaft Europaviertel mbH, Grünwald (Paulus Immobiliengruppe/UBM Development)
Architekt:	Eike Becker_Architekten, Berlin
Tragwerk:	Hartwich Bernhardt Ingenieure, Berlin
Brandschutz:	Rieser-Wessel, Gelnhausen
Landschaftsarchitektur:	Kübert Landschaftsarchitektur, L+P, München
BGF:	17.622 m ²
Bürofläche:	ca. 14.000 m ²
Projektlaufzeit:	2017 bis 2025 (Realisierungswettbewerb, 1. Preis)



Sorin Mojar

Sonderteil object + interior

Das 08/15-Zellenbüro war gestern. Heute bestimmen individuell designte New-Work-Welten wie der von Kinzo gestaltete Münchner Standort der Tech Company die Richtung. Wir widmen uns in einem Sonderteil zeitgemäßen Office-Konzepten.



Henryk Sadura/stock.adobe.com

Dachentwässerung und Regenwassermanagement

Das Jahr 2025 gehört zu den fünf trockensten seit 1951, es entstand kaum neues Grundwasser. Der Umgang mit den rarer werdenden Niederschlägen durch professionelle Dachentwässerung und Regenwassermanagement wird immer relevanter – wir stellen innovative Lösungen für den Industriebau vor.



Armacell

Regenerative Energieerzeugung und Energiespeicher

Nachhaltige Energieerzeugung ist die Zukunft. Produktionsbetriebe investieren zunehmend in Lösungen für den Eigenbedarf – als Photovoltaikanlage auf dem Dach oder auf Freiflächen. Auch Speichersysteme werden vielfältiger und effizienter.

Anzeigenschluss: 13. Juli 2026

Erscheinungstermin: 6. August 2026

Impressum

Herausgeber und Verlag: FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH
Mandichostr. 18, 86504 Merching
Tel.: 08233/381-361, Fax: 08233/381-212
E-Mail: service@forum-zeitschriften.de
www.industriebau-online.de
www.facility-manager.de
www.hotelbau.de
www.forum-zeitschriften.de

Geschäftsführer: Rosina Jennissen

Chefredakteur/Objektleitung: Robert Altmannshofer, M.A., Tel.: 08233/381-129
robert.altmannshofer@forum-zeitschriften.de

Stellvertretende Chefredakteurin: Karin Kronthaler, Tel.: 08233/381-536
karin.kronthaler@forum-zeitschriften.de

Redaktion: Kirsten Posautz Tel.: 08233/381-495
kirsten.posautz@forum-zeitschriften.de

Michael Pecka, Tel.: 08233/381-497
michael.pecka@forum-zeitschriften.de

Anzeigen: Ulla Schaller, Tel.: 08233/381-201
ulla.schaller@forum-zeitschriften.de

Anzeigenverwaltung: Monique Ulbrich, Tel.: 08233/381-515
monique.ulbrich@forum-zeitschriften.de

Leserservice: Andrea Siegmann-Kowsky, Tel.: 08233/381-361
andrea.siegmann@forum-zeitschriften.de

Gestaltung: Engel & Wachs, Augsburg

Druck: Silber Druck GmbH & Co. KG, Lohfelden

Anzeigenpreisliste: 63/2026 (gültig seit 1. Januar 2026)

ISSN: 0935-2023

Bezugspreise der Zeitschrift: Jahresabonnement EUR 121,96 plus EUR 11,40 Versand (zzgl. MwSt.)
Studentenabonnement EUR 70,- plus EUR 11,40 Versand (zzgl. MwSt.)
Für Mitglieder der AGI e.V., München, ist der Zeitschriftenbezug im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Erscheinungsweise: 6 x jährlich
Das Abonnement gilt zunächst für ein Jahr; es verlängert sich automatisch mit Rechnungsstellung und ist jederzeit zum Ablauf des Bezugsjahres kündbar. Bei Nichtbelieferung durch höhere Gewalt besteht kein Anspruch auf Ersatz.

industriebAU ist eine Publikation der Sparte Bau- und Immobilienzeitschriften der FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH. Dazu gehören auch:



www.facility-manager.de



www.hotelbau.de



www.apartment-community.de

Manuskripte werden gerne von der Redaktion angenommen. Sie müssen frei sein von Rechten Dritter. Sollten sie auch an anderer Stelle zur Veröffentlichung oder gewerblichen Nutzung angeboten sein, ist dies anzugeben. Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Namentlich ausgewiesene Beiträge liegen in der Verantwortlichkeit des Autors. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Augsburg

Copyright: FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH

Gemäß Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Presse vom 7.2.1950 in Verbindung mit § 8 des Bayer. Pressegesetzes wird mitgeteilt: Gesellschafter der FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH ist: Ronald Herkert, Kissing.

