

# Zusammenwirken und Grosses Schaffen aus Holz

Heiko Seen  
HU-Holzunion GmbH  
Rotenburg (Wümme), Deutschland





# Zusammenwirken und Grosses Schaffen aus Holz

## 1. Das Unternehmen

Die HOLZUNION ist ein leistungsstarker, zukunftsorientierter und überregional ausgerichteter Verbund aus fünf namhaften, inhabergeführten Holzbau-Unternehmen. Mit über 300 Mitarbeitern zählt die HOLZUNION zu den führenden Akteuren in der Branche. In einem äußerst effizienten Zusammenspiel bündeln wir unsere unterschiedlichen Kernkompetenzen und langjährigen Erfahrungen in Holz unter einem gemeinsamen Dach.

### 1.1. Unternehmensentwicklung

Durch die Struktur der HOLZUNION im Verbund ist ein Umsatzwachstum in den kommenden Jahren, ohne wesentliche personelle Veränderung, problemlos möglich. Dies kommt der schwierigen Entwicklung von fehlenden Fachkräften im Markt entgegen. Möglich ist eine solche Entwicklung durch die fachliche und auch personelle Ergänzung des deutschlandweit ausgerichteten Verbundes.

Im Bereich der Akquise, Projektleitung und Bauleitung wird die HOLZUNION Ihre Kapazitäten zwar in den kommenden Jahren gezielt ausbauen und größtenteils auch selbst mit entsprechenden Fachkräften besetzen, aber die vorhandene Struktur der fünf Gesellschafterunternehmen bildet die Basis des Unternehmens.

Die Projektgröße ist derzeit von 2 bis maximal 15 Millionen € geplant, wobei der Schwerpunkt in den Projekten von 2 bis 5 Millionen liegt.

### 1.2. Produkte & Märkte

Dargestellt in den Geschäftsfeldern der HOLZUNION ergeben sich für das Unternehmen 3 Schwerpunkte im Produktangebot:

1. Serielle Aufstockungen in Holzbauweise im Bestand
2. Mehrgeschossiger Wohnungsbau als urbaner Holzbau und/oder Hybridbau
3. Größere Holzbauprojekte als GU- & Teil-GU-Leistung

Was die Märkte angeht, so wird sich die HOLZUNION für die kommenden Jahre auf den deutschsprachigen Markt konzentrieren.

### 1.3. Ziele

Der Start des Unternehmens am 01.03.2014 mit dem Zugang von Dipl.-Ing (FH) Heiko Seen ist bis heute sehr erfolgreich verlaufen. Ursprünglich waren zwei Jahre für den Aufbau der Unternehmensstruktur, der Entwicklung der Geschäftsbeziehungen untereinander & extern und der Akquise von Großprojekten geplant, was sich aber durch den frühen Auftrag des ersten Projektes TM50 in Nürnberg deutlich verkürzt hat. Das Ziel des Unternehmens ist nicht vorwiegend eine Umsatzsteigerung der beteiligten Gesellschafterunternehmen zu erreichen, sondern über eine kontinuierliche Auslastung der Unternehmer und der Nutzungen der Synergien im Bereich Personal und Know-how den Ertrag über den Jahresverlauf zu steigern.

Dieses Ziel wurde schon früh in der Entwicklungsphase erreicht und auch wenn es nicht nur Erfolgsprojekte gab, hat man die ursprünglichen Erwartungen in den ersten 5 Jahren mehr als erfüllt.

### 1.4. Die Vision

#### «Alles kompetent aus einer Hand» – Geschäftsführer Heiko Seen

«Das ist meine Hauptaufgabe und auch der große Vorteil für unsere Kunden und Partner. Durch den Verbund der unterschiedlichen Unternehmen sind wir deutschlandweit bestens aufgestellt und vernetzt. So gelingt es uns, die regionalen Vorteile für unsere Kunden

effektiv auszuspielen. Als Holzbau- und Generalunternehmer können wir nicht nur nationale Großprojekte abwickeln, sondern es ist auch langfristig unser Ziel im internationalen Bereich aufzutreten. Unser großer Vorrat an Wissen und langjährigen Erfahrungen tragen dazu bei, mit Innovationen und zukunftsweisenden Investitionen in Kompetenzen und Technologien unsere Marktposition weiter auszubauen. Kreativität bei der Suche nach baubiologisch sinnvollen Lösungen, der sorgsame Umgang mit unseren natürlichen Ressourcen sowie das präzise, vorausschauende Handeln bestimmen unsere Arbeit. Dabei verfolgen wir eine gemeinsame Vision: **GROSSES SCHAFFEN AUS HOLZ»**

## 2. Die Projekte

### 2.1. Der Start – Aufstockung TM50 (ehem. Foto Quelle)

Die Foto Quelle erwarb in der Thomas-Mann-Straße ein 50.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück und begann dies 1974 in Abschnitten zu bebauen. Infrastruktur und Verkehrsanbindungen wurden geschaffen. Nach Fertigstellung sämtlicher Gebäude (bebaut wurden ca. 31.000 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche), bezog die Foto Quelle mit ihrem damals modernsten Fotolabor Europas, 1978 das Areal. Mit 216 Metern Länge und 55 Metern Breite ein imposanter Flachdach-Komplex!

Im Oktober 1995 erwarb Helmut Schmelzer die Immobilien und das Grundstück von der Foto-Quelle. Dieser entschied sich später vollumfängliche Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen einzuleiten. Im Juli 2014 wurde mit der dritten und größten Baumaßnahme – Aufstockung eines 2. Obergeschosses – begonnen. Die Holzunion als Teil-GU übernahm hierbei sowohl die Aufstockung in Holzbauweise inkl. Fassadengestaltung als auch die energetische Ertüchtigung der Fassade des 1. Obergeschosses. Die Arbeiten wurden im August 2015 ohne Beanstandung übergeben.

Beteiligte Firmen:

Architektur:	DXV Architektur, Nürnberg
Holzbau und Fassade:	HU-Holzunion, Rotenburg (Wümme)
Tragwerk und Statik:	Häussler Ingenieure, Kempten
Brandschutzkonzept:	IB Ulm, Erlangen
EnEV-Nachweis:	Werkhaus Architekten
Projektsteuerung:	J. Häberlein, Feuchtwangen

Facts:

Gebäudeklasse gem. BayBo:	5, sowie Sonderbau
Art der späteren Nutzung:	Büro- und Verwaltungsgebäude
Gebäudefläche/Nutzfläche 2. OG:	4.800 / 4.150 m <sup>2</sup>
Dachfläche Holzbau:	5.000 m <sup>2</sup>
Fassadenfläche:	3.100 m <sup>2</sup>
Fensterfläche 1.+2. OG	3.450 m <sup>2</sup>

Herausforderungen Holzbau:

Zeitvorgabe: Vergabe 7/2014, Montagebeginn 10/2014, geschl. Gebäudehülle 12/2014  
Brandschutzkonzept wurde innerhalb der Ausführungsplanung geändert EG & Teile des 1.OG (Behindertenwerkstatt) während der gesamten Bauzeit vermietet Ausgleich der großen Bestandtoleranzen (Durchbiegung der Beton-Fertigteildecken von bis zu 20 cm)



Abbildung 1: © HU-Holzunion GmbH / Fotograf Stefan Meyer

## 2.2. Mehrgeschossig - Holzmassivbauweise in Offenbach am Main

Die Gemeinnützige Offenbacher Baugesellschaft (GBO) setzte im Mai 2015 den Spatenstich für einen innovativen Neubau mit 1 bis 3-Zimmerwohnungen. Der 5-Geschosser war nicht nur das erste Gebäude dieser Größenordnung in Holzmassivbauweise in Offenbach, sondern im ganzen Rhein-Main-Gebiet. Gebaut wurde es aus nahezu 70 Prozent nachwachsenden Rohstoffen.

Das Gebäude wurde in Holzmassivbauweise durch die HU-Holzunion GmbH, Rotenburg errichtet. Der hohe Vorfertigungsgrad der Wand- und Deckenbauteile ermöglicht eine Verkürzung der Roh- und Ausbauezeiten sowie große Genauigkeit. Durch die Verkürzung der Bauzeit konnte auch die Belastung der Anwohner durch Baulärm deutlich reduziert werden.

Beteiligte Firmen:

Architektur:	Hirschmüller Architektur, Darmstadt
Holzbau und Fassade:	HU-Holzunion, Rotenburg (Wümme)
Tragwerk und Statik:	Pirmin Jung Deutschland, Sinzing
Brandschutzkonzept:	Dehne und Kruse Brandschutzingenieure, Gifhorn

Facts:

Gebäudeklasse:	4 (Ausführung in GK 5)
Anzahl der Wohnung:	25 St, barrierefrei im Erdgeschoss
Gebäudefläche / Wohnfläche:	2.000 / 1.600 m <sup>2</sup>
Fassadenfläche:	ca. 1.000 m <sup>2</sup> (ohne Fenster)
Deckenkonstruktion:	Holz-Beton-Verbunddecke
Massivholzsystem:	Brettsperrholz

Herausforderungen Holzbau:

Zeitvorgabe: Vergabe 7/2015, Montagebeginn 9/2015, geschl. Gebäudehülle 11/2015

Baustellenmanagement aufgrund sehr enger Platzsituation (Just-In-Time Belieferung)

Ausführung in K<sub>2</sub>-60 Kapselung und vorgefertigter Holzfassade



Abbildung 2: © B&amp;O Wohnungswirtschaft GmbH Chemnitz / Fotograf BUCK Fotodesign

### 2.3. Zwischendurch - BV Niedersächsischen Landesforsten

#### Facts:

Generalunternehmer:	HU-Holzunion GmbH
Gebäudeklasse:	3 (reiner Holzbau)
Gebäudefläche:	ca. 2.000 m <sup>2</sup> BGF
Bauzeit inkl. Abbruch:	01/2016 bis 12/2016
Geschlossenen Gebäudehülle:	05/2016
Holzbausystem:	Holzrahmenbau mit anteiligen Massivholzelementen
Nutzung:	Bürogebäude mit Zwischenbau (rechter Baukörper)



Abbildung 3: © HU-Holzunion GmbH

### 2.4. Die Herausforderung – 7 geschossig in Berlin an der Bahn

Mitte 2016 kam das Büro SWP – schäferwennigerprojekt gmbh auf die Holzunion mit der Aufgabenstellung ein siebengeschossiges Gebäude komplett in Holzbauweise mit Ihnen zu planen zu und diesen dann auch gemeinsam zu realisieren. Der Bauherr, die WBG «Am Ostseeplatz» eG hatte diese Aufgabe an das Planungsbüro gestellt, da das Projekt von der Stadt Berlin auf Basis eines innovativen Wohnungskonzeptes gefördert und so die Anforderung nicht nur an das Wohnkonzept, sondern auch an die Gebäudekonstruktion selbst gestellt wurde.

Das Büro SWP ging offen mit der Situation um, dass sie selbst als Planungsbüro wenig bis keine Erfahrung im Holzbau haben, aber dafür ein sehr starkes Netzwerk von Nachunternehmer im Raum Berlin besitzen. So war die Aufteilung der Aufgabe sehr schnell gesetzt und die HU-Holzunion GmbH kümmerte sich um die geschlossene Gebäudehülle inkl. Fassade und das Planungsbüro SWP um die Ausbaugewerke und die Erschließung von Grundstück und Gebäude.

Anfänglich ist man noch von allen sieben Geschossen in Holzbauweise ausgegangen und selbst das Berliner Sicherheitstreppenhaus wollte man in Holz realisieren, aber hier war man sich auch aufgrund des bestehenden Kostenrahmens und der bauphysikalischen Anforderungen schnell einig, dass man das EG in Stahlbeton und die Treppenhäuser in Stahl ausführen würde.

Beteiligte Firmen:

Architektur:	schäferwenningerprojekt gmbh, Berlin
Holzbau und Fassade:	HU-Holzunion, Rotenburg (Wümme)
Tragwerk und Statik:	Häussler Ingenieure, Kempten
Brandschutzkonzept:	Eberl-Pacan Arch. + Ing. Brandschutz, Berlin

Facts:

Gebäudeklasse:	5 (Sonderbau)
Anzahl der Wohnung:	98 Wohn- & Gewerbeeinheiten (davon 47 mit WBS)
Gebäudefläche:	7.350 m <sup>2</sup> (Bruttogrundfläche)
Deckenkonstruktion:	Brettsperrholz mit gebundener Schüttung
Tragwerkssystem:	Außenwände in Holzrahmenbau, tragende Innenwände in BSP (Mittelachse) + Unterzüge mit Stützen in Brettschichtholz



Abbildung 4: © schäferwenningerprojekt gmbh

## 2.5. Das Ziel – serielles & wirtschaftliches Hybridbauweise

Seit 2015 hat die B&O Wohnungswirtschaft GmbH Chemnitz zusammen mit der HU-Holzunion GmbH und den Arch.-Büros Hirschmüller Architektur aus Darmstadt und der freien Architektin Susann Wötzel aus Dresden Systemhäuser in Holz-Hybridbauweise entwickelt. Die Grundlagen hierfür sind Jahrzehnte lange Erfahrungen der B&O Gruppe mit unterschiedlichen Gebäuden und Ausführungsvarianten.

Eine sehr wesentliche und für den Erfolg äußerst wichtige Erkenntnis ist die widerkehrende Zusammenarbeit und Abstimmung der Planer und später auch der ausführenden Unternehmen «miteinander». Die ganze Diskussion über Wettbewerbsvorteile für den Auftraggeber bei einer freien Ausschreibung/Vergabe, kann die Vorteile einer Systembauweise mit widerkehrenden Partnern nicht aufwiegen. Wenn Leitdetails und Bauweise sich wiederholen und die Zusammenarbeit zwischen Planer und Ausführenden gut funktioniert, dann sind die Kosten für die Bauteile leicht zu standardisieren und Nachträge auf ein Minimum zu reduzieren, da allen Beteiligten der Ablauf und die Bauweise bekannt ist.

Mindestens genauso wichtig wie elementar für die Entwicklung von Systemhäuser bzw. einer Systembauweise ist die widerkehrende und identische Planung. Hier müssen die Anforderungen des Kunden/Bauherren an den Wohnungsmix und die Flexibilität des Baukörpers für den Auftraggeber (B&O) gegeben sein, dass diese Systemhäuser möglichst in jede Baulücke zu platzieren sind. Weiter sind die wiederkehrenden Bauteilaufbauten /

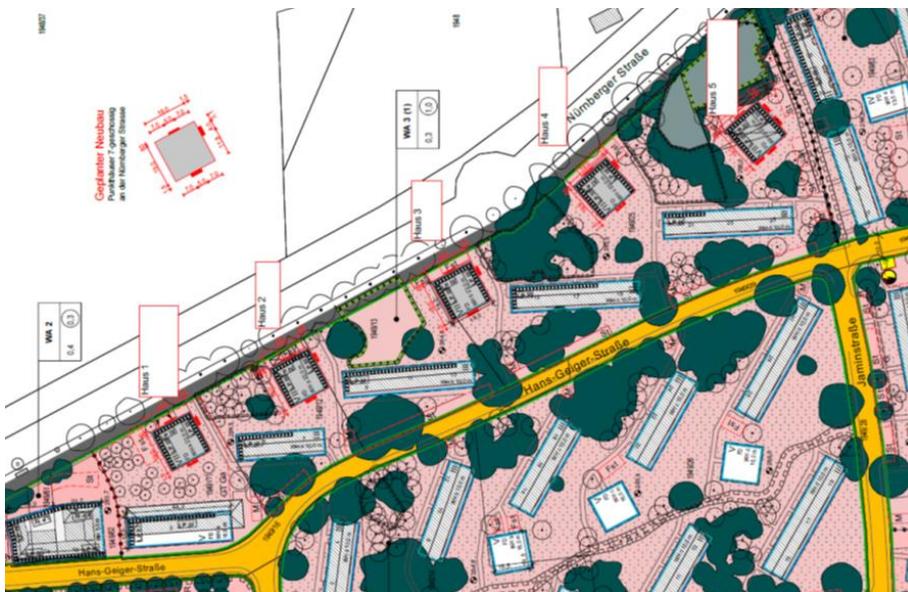
Details für die ausführenden Unternehmen Grundvoraussetzung, damit man die Vorteile in der Arbeitsvorbereitung, Produktion und auch Montage nutzen kann. Abschließend ist die überregionale Struktur und Kapazität der Holzunion-Gesellschafter entscheidend für die erfolgreiche Umsetzung dieser Systemhäuser deutschlandweit.

Beteiligte Firmen:

Architektur:	Freie Architektin Susanne Wötzel, Dresden
Holzbau und Fassade:	HU-Holzunion, Rotenburg (Wümme)
Tragwerk und Statik:	Pirmin Jung Deutschland, Sinzing
Brandschutzkonzept:	Pirmin Jung Deutschland, Sinzing

Facts:

Gebäudeklasse:	5
Anzahl der Wohnung:	28 Wohneinheiten (pro Gebäude)
Gebäudefläche:	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion:	Beton-Fertigteildecken mit Hohlkammern
Wandkonstruktion:	Außenwände in Massivholz mit vorgel. Dämmebene tragende Innenwände in Brettsperrholz



### 3. Das Fazit

Die wesentlichen Faktoren für eine erfolgreiche Kooperation lassen sich in folgenden Punkten zusammenfassen:

- Die Kooperationsfähigkeit der Unternehmer / Inhaber muss Grundvoraussetzung sein und sollte auch im Vorfeld besprochen und definiert werden.
- Ein handlungsfähiger Geschäftsführer mit Erfahrungen aus der Praxis im Umgang mit «Kooperationen / mehreren Gesellschaftern» ist zwingend erforderlich.
- Die Planung einer Entwicklungsphase, die mit einer hohen Wahrscheinlichkeit in den ersten Jahren kein Gewinn abwirft, sondern in den ersten Projekten eine gewisse Investition bedeutet.
- Die Bereitschaft Erfahrungen und Wissen mit anderen im Verbund zu teilen.
- Kooperationspartner sollten im Tagesgeschäft geographisch keine größeren Überschneidungen haben, da dies sonst zu Konflikten in der Zusammenarbeit kommen kann.
- Die Einführung von definierten Prozessabläufen und gemeinsamen Entwicklungen von Holzbausystemen/Holzbaukonstruktionen.



Abbildung 5: © HU-Holzunion GmbH