



PRESSEINFORMATION

Factory for Future – Timber Factory präsentiert ganzheitlich nachhaltiges Baukonzept

München, 10. April 2024: Die Timber Factory wird Münchens erster Campus in Holz-Hybrid-Bauweise und setzt neue Maßstäbe für nachhaltiges Bauen. Die Projektentwickler von UBM Development und ARE Austrian Real Estate denken weit über den Einsatz von Holz und Recyclingmaterial hinaus. Mit gleich sieben Lösungsansätzen für ökologisch und ökonomisch nachhaltiges Bauen soll das 59.000 Quadratmeter große Quartier Kreislaufwirtschaft in der Baubranche neu definieren. Ab 2026 können Unternehmen aus verschiedensten Branchen wie Life Science oder Automotive die ersten Flächen für ihre Produktion, Labore und Büros beziehen.

Lösung 1: Ressourcenschonender Materialeinsatz

Im 20. Jahrhundert stieg allein die Gewinnung von Baumineralien um das 34-fache. Für die Timber Factory greift das Entwickler-Joint-Venture daher auf den nachwachsenden Rohstoff Holz zurück. Die Liste der Vorteile ist lang: Holz bindet nicht nur CO₂ während des Wachstums, es lässt sich auch deutlich energieärmer verarbeiten als Beton. Teilweise werden Abfallstoffe der Holzproduktion thermisch verwertet oder zu biogenen Brennstoffen wie Hackschnitzel verarbeitet, um Energie im Produktionsprozess einzusparen. „Wenn wir zukunftsfähige Städte und Gebäude wollen, führt kein Weg daran vorbei, den Materialeinsatz zu überdenken. Holz ist im Neubau der nachhaltigste Werkstoff mit der geringsten CO₂-Emission,“ sagt Bastian Bördner, Projektleiter für die Timber Factory bei UBM Development.

Lösung 2: Neuer Lebensraum durch alte Materie

Mit dem Cradle-to-Cradle-Prinzip wurde in den 90er-Jahren der Begriff der Kreislaufwirtschaft entscheidend geprägt. Der Ansatz versteht Gebäude als Rohstofflager. Konkret bedeutet dies, dass sie unnutzungsfähig sind und die Materialien leicht demontiert werden können, weil sie sortenrein trennbar und dadurch vollständig verwertbar sind. Dieses Prinzip kommt auch bei der Timber Factory zum Tragen. Beim Rückbau der alten Lager- und Logistikhallen auf dem Gelände haben die Bauherren alle Materialien sorgfältig getrennt und in die Wiederverwendung gegeben. Insgesamt 95 Prozent der alten Stoffe werden dem Materialkreislauf zugeführt und künftig für den Bau von Straßen und neuer Gebäude eingesetzt. Einiges davon bleibt auf dem Gelände: Aus recyceltem Beton werden im Rahmen eines großflächigen Artenschutzkorridors Sonnenbänke für Zauneidechsen, die gern auf Steinen oder Totholz Sonnenbäder nehmen. Alte Lagertore werden zu Informationstafeln im Quartier, die an die Vergangenheit des Geländes erinnern. Die Projektentwickler denken auch in die Zukunft: Bei einem späteren Rückbau der neuen Gebäude lassen sich die hochwertigen Holzbauelemente sortenrein trennen und ganze Bauteile an anderer Stelle neu einsetzen. Was nicht neu verbaut wird, kann zu Möbeln oder Werkstoffen wie Papier und Heizpellets verarbeitet werden.

Lösung 3: Weniger Emissionen, mehr Lebensqualität für Mensch und Natur

Laut BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) werden bei der Herstellung von Zement, Kalk und Gips für Wohn- und Nichtwohngebäude 25,6 Millionen Tonnen CO₂ emittiert. Ein Kubikmeter Holz speichert hingegen rund eine Tonne CO₂ während des Wachstums. In der Timber Factory sind insgesamt 8.000 Kubikmetern Holz aus FSC-zertifizierten Wäldern eingepflanzt. „In kaum einem anderen Holz-Hybrid-Projekt Münchens ist der Holzanteil in der Gesamtkonstruktion so hoch wie in der Timber Factory. Wir beschreiten mit dem Projekt konsequent den Weg in die Zukunft der Baubranche“, erklärt Dieter Schmahel, Projektleiter bei der ARE Austrian Real Estate.

Auch der hohe Vorfertigungsgrad von Holzteilen wirkt sich positiv auf die Umweltbelastung aus. Viele Teile kommen aus den Hallen des Holzbauers fertig auf die Baustelle, was die LKW-Fahrten um das Siebenfache reduziert. Gleichzeitig sinken Lärm- und Schadstoffbelastung auf der Baustelle, das kommt Mensch und Natur zugute. Weil ein Großteil der Teile nur noch montiert werden muss, reduziert sich die Bauzeit – und damit die Belastung für die Nachbarschaft – laut UBM Development aus der Erfahrung anderer Projekte um rund 45 Prozent. Die Gewerke auf dem Bau profitieren von weniger Lärm, weniger Staub und einem insgesamt besseren Bauprozess.

Lösung 4: Architektur für Gegenwart und Zukunft

Die Investition in gute Architektur entscheidet maßgeblich darüber, ob ein Gebäude tatsächlich nachhaltig ist oder nicht. Denn sie kommt gegenwärtigen und zukünftigen Generationen zugute. „Ein durchdachter Entwurf fügt Gebäude harmonisch in das Stadtbild ein und wird über viele Jahre hinweg als ästhetisch ansprechend und funktional empfunden. Solche Gebäude werden von den Menschen oft als wertvoll wahrgenommen und genießen eine hohe Akzeptanz, was langfristig ein urbanes Umfeld aufwertet und gesellschaftlich stabilisiert“, erklärt Schmahel. Der Entwurf für die Timber Factory, der von den Architekturbüros 03 Arch. und HK Architekten stammt, stellt deshalb sowohl den Design-Aspekt in den Mittelpunkt als auch den Bau werthaltiger Gebäude. „Insbesondere Holzgebäude können durch ihre Konstruktion und Materialwahl eine beachtliche Lebensdauer erreichen, wenn sie entsprechend geplant und ausgeführt werden“, ergänzt Bastian Bördner.

Lösung 5: Je flexibler die Nutzungsmöglichkeiten, desto größer der Nutzen

Nachhaltig ist nur, was auch genutzt wird. Mit der Timber Factory setzen die Entwickler deshalb bewusst auf ein Campus-Konzept in Innenstadtnähe, das sich flexibel auf zukunftsfähige Branchen einstellt. Themen wie Künstliche Intelligenz und Deglobalisierung werden die Märkte neu ordnen. Was das konkret bedeutet, lässt sich heute nur erahnen. „In der Timber Factory sind durch die Tragwerksplanung Flächen für innovative Industrien aus den Bereichen Life Science, Automotive und Light Industrial möglich. Das eröffnet eine nachhaltige Nutzung des Raums und fördert langfristig wirtschaftliche und soziale Stabilität“, sagt Bördner. Die vier Gebäudekörper auf dem Campus der Timber Factory können sowohl als Produktions- wie auch als Büroflächen genutzt werden. Dabei stehen den Mietern alle Möglichkeiten offen. Von S2-Laborflächen über Gewerbehallen bis zum klassischen Büro-Standort lässt sich auf dem Campus alles umsetzen. Ressourcen werden so effizienter genutzt und spätere Um- oder Neubauten vermieden.

Lösung 6: Green Buildings für grüne Unternehmen

Holz ist ein Nachfrage-Booster. CSR und ESG erhöhen den Druck auf Firmen, Nachhaltigkeitskriterien zu erfüllen. Damit Firmen ihre eigenen Nachhaltigkeitsziele erreichen, müssen sie ihre Flächen und den Energieverbrauch auf den Prüfstand stellen. „Auf Mieter- und Investorensseite spüren wir seit einigen Jahren eine stark gestiegene Nachfrage nach Holz-Gebäuden. Nachhaltige Immobilienentwicklung wird damit auch ökonomisch sinnvoll“, sagt Dieter Schmahel. Zudem helfen nachhaltige Arbeitswelten den Unternehmen, Fachkräfte zu finden und zu binden. Denn: Das Image grüner Gewerbebauten überträgt

sich auf das Arbeitgeberimage. Dadurch wiederum werden Mieter und Gesellschaft für das Thema sensibilisiert.

Lösung 7: Weniger Energieverbrauch in Bau und Betrieb

Damit nachhaltige Gebäude auch nachhaltig betrieben werden, müssen Entwickler und Nutzer Hand in Hand arbeiten: Energieverbrauch reduzieren und den Anteil erneuerbarer Energien erhöhen lauten die Grundsätze. In der Timber Factory soll beides gewährleistet sein. Der Energieverbrauch entspricht dem KfW-40-Standard. Darauf zählt auch die Holz-Konstruktion ein. Die Dämmwerte einer 6,5 Zentimeter dicken Holzwand entsprechen denen einer rund 40 Zentimeter dicken Ziegelwand. Mit Green Lease-Verträgen sollen die künftigen Nutzer außerdem angehalten werden, grüne Stromanbieter zu nutzen und ihren Energieverbrauch zu reduzieren. In der Energieversorgung kommt der Campus komplett ohne fossile Brennstoffe aus. Wärmepumpen und Solaranlagen versorgen das Gelände mit grüner Energie.

Bei Rückfragen kontaktieren Sie bitte:

Karl Abentheuer
Head of Corporate Communications
UBM Development AG
Mob.: + 43 664 801873184
E-Mail: karl.abentheuer@ubm-development.com

Sven Hoffmann
Head of Marketing Deutschland
UBM Development Deutschland GmbH
Telefon: +49 30 91 58 06 50
E-Mail: sven.hoffmann@ubm-development.com

Pressekontakt ARE

Alexandra Tryfoniuk
Pressestelle
ARE Austrian Real Estate GmbH
Telefon: +43 664 80745 4213
E-Mail: presse@are.at