

what's
next,
ubm?

Timber Peak

ubm entwickelt im Zollhafen Mainz den
höchsten Holz-Hybrid-Bau von Rheinland-Pfalz



Der Einsatz von Holz anstelle von Stahl und Beton ist der größte Hebel, um den CO₂-Fußabdruck eines Gebäudes bei dessen Errichtung so klein wie möglich zu halten.

PATRIC THATE, CEO

THOMAS G. WINKLER, CEO

MARTINA MALY-GÄRTNER, COO

Lage, Lage, Lage: Das waren schon immer die drei wichtigsten Kriterien für eine Immobilie. Mit seiner allerbesten (Wasser-)Lage in Mainz erfüllt der Timber Peak diese Anforderung mit Bravour.

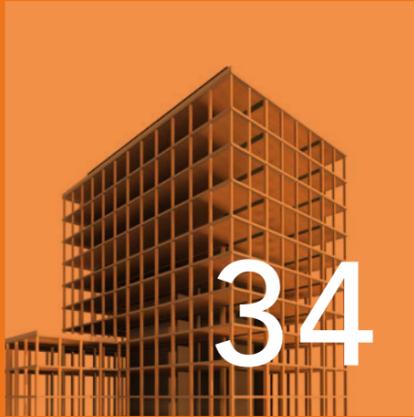
Mittlerweile muss eine Immobilie aber mehr bieten – oder auf Neudeutsch: *more*. UBM Development hat seine Konzernstrategie mit den Wörtern „*green. smart. and more.*“ niedergeschrieben und meint damit die Entwicklung nachhaltiger, intelligenter und ästhetisch anspruchsvoller Immobilien. Mit dem Timber Peak ist uns das eindrucksvoll gelungen. Tatsächlich ist der Timber Peak, worauf der Name schon hinweist, in mehrerlei Hinsicht ein Höhepunkt. Er bietet mit seiner klaren Formensprache und seinem ästhetischen Anspruch Architektur auf höchstem Niveau.

Der Timber Peak ist aber auch das erste Holz-Hybrid-Hochhaus in Mainz. Der intensive Einsatz von natürlichem Holz wird für seine „Nutzer“, also die Menschen, die im Timber Peak arbeiten, den größten Unterschied machen. Von Holz umgeben, fühlt man sich nachweislich wohler. Holz hat eine positive Auswirkung auf Gesundheit, Motivation und Leistungsfähigkeit. Und das ist für die Mieter mindestens ebenso wichtig wie EU-Taxonomie-Konformität und positive ESG-Berichterstattung. Die beiden letzten Punkte garantieren einem Investor freilich, dass sein Immobilien-Investment auch in zehn Jahren noch werthaltig sein wird.

Der Timber Peak hilft aber auch UBM Development, zum führenden Entwickler von Holzbau-Projekten in Europa zu werden. Der Einsatz von Holz anstelle von Stahl und Beton ist der größte Hebel, der einem Immobilienentwickler zur Verfügung steht, um den CO₂-Fußabdruck eines Gebäudes bei dessen Errichtung so klein wie möglich zu halten. Und das ist wiederum eine Aufgabe, die uns alle angeht. Als Nutzer, Mieter oder Investor des Timber Peak helfen Sie dabei mit. Aber überzeugen Sie sich auf den nächsten Seiten doch selbst.

**KLAR SCHIFF IM ZOLLHAFEN:
AUS DEM EHEMALIGEN CONTAINERUMSCHLAG
IST EINES DER ATTRAKTIVSTEN WOHN- UND
ARBEITSVIERTEL IN GANZ MAINZ GEWORDEN.**





34

3
—
VORWORT

6
—
AN DER HAFENSPITZE

Das grüne Leuchtturmprojekt Timber Peak

16
—
HIGHTECH MEETS LOWTECH

Das Niedrigenergiekonzept des Timber Peak

22
—
UBM AM ZOLLHAFEN MAINZ

Alle Projekte auf einen Blick

25
—
4 FRAGEN AN ...

Die Geschäftsführer der Zollhafen Mainz GmbH



6



26

26
—
DIE FRAU HINTER DEM HOLZHOCHHAUS

UBM-Projektleiterin Katja Kammerer im Porträt

34
—
DAS BAUKASTENPRINZIP

Der Holz-Hybridbau im 3D-Modell



42

36
—
„HYBRID IST DER NEUE HOLZBAU“

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Stefan Winter im Interview

42
—
SPRECHEN SIE HOLZ?

Kleines Glossar der wichtigsten Holzbauprodukte

46
—
ZEITREISE IM ZOLLHAFEN

Geschichte des Mainzer Zoll- und Binnenhafens

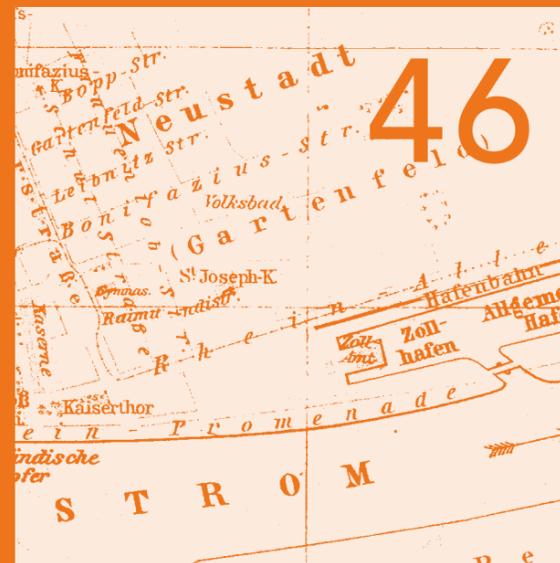
50
—
EIN VIERTEL VOLLER LEBEN

Der Zollhafen Mainz und seine Menschen im Porträt

60
—
IMPRESSUM



50



46



36

An der Hafenspitze

Der Zollhafen Mainz blickt auf eine lange Geschichte zurück.
Die jüngste Transformation hat aus einem Industrieareal ein
lebenswertes Wohn- und Arbeitsviertel am Wasser gemacht.

Mit dem von UBM Development entwickelten
Holz-Hybrid-Hochhaus *Timber Peak* als höchstem Punkt
bekommt das Quartier eine grüne Landmarke.
Die neue Spitze am Zollhafen ist ein Vorzeigeprojekt
für das klimafreundliche Bauen der Zukunft.

EYECATCHER:
DIE PRÄMIERTE ARCHITEKTUR
DES TIMBER PEAK BILDET
EINE ÄSTHETISCHE DOMINANTE
AM KOPF DES HAFENBECKENS.





HERAUSRAGEND:
DAS HOLZ-HYBRID-HOCHHAUS
TIMBER PEAK VERLEIHT
DEM NEUEN STADTVIERTEL AM WASSER
EINE NACHHALTIGE LÄNDMARKE.

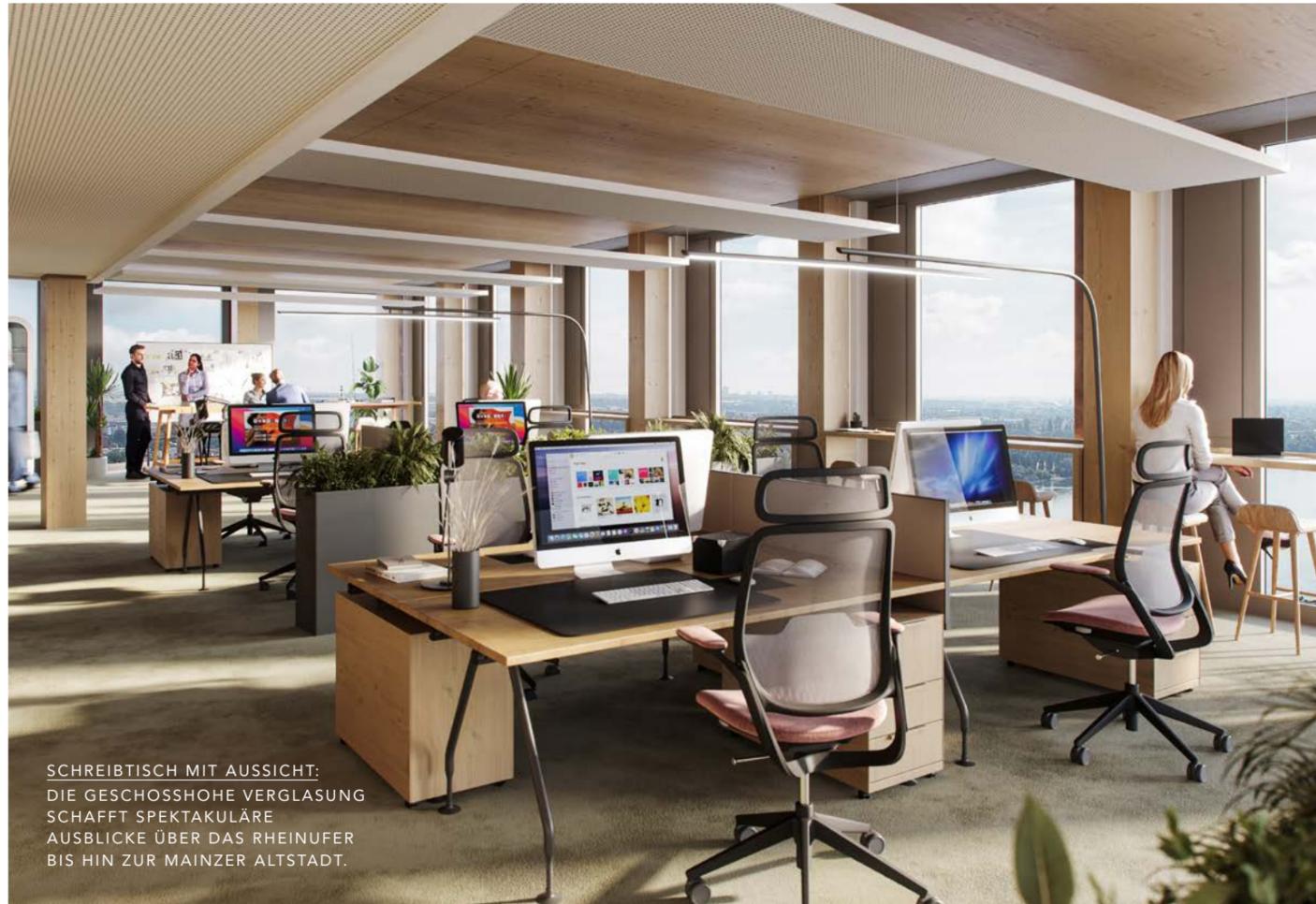
INDUSTRIEFLAIR:
DER AUSGEDIENTE VERLADEKRAN
DER FIRMA F. + J. MINTHE
ZÄHLT ZUM HISTORISCHEN INVENTAR
DES NEUEN ZOLLHAFENS.



Der lange Arm des grünen Hafenkranes ragt steil in den blitzblauen Himmel. Der Blick nach oben wird von einer Frage begleitet: „Why do you look so happy?“, hat jemand in Schwarz auf den Kranarm gesprayed. Für die Menschen, die darunter am Hafenbecken sitzen und mit Blick auf die untergehende Sonne ihr Feierabendbier genießen, ist die Frage wohl schnell beantwortet. Der alte Verladekran, Baujahr 1964, ist zum Symbolträger für den Strukturwandel geworden, der sich hier in den letzten 15 Jahren vollzogen hat. Die Zeiten, als damit noch Frachtgut aus den Schiffen gelöscht wurde, sind längst vorbei. Heute zählt er zusammen mit anderen Relikten aus vergangenen Tagen zum historischen Inventar des neuen Stadtviertels Zollhafen Mainz.

Ein Ort voll Geschichte

Am Rheinkilometer 500, wo 1887 der Mainzer Zoll- und Binnenhafen eröffnet wurde, hat sich das Rad der Zeit weitergedreht. Die riesigen Containerbrücken, die als industrielle Wahrzeichen einen der umschlagstärksten Binnenhäfen Deutschlands markieren, sind nun weiter rheinabwärts im Einsatz, in der Ingelheimer Aue. In das Maschinen- und Kesselhaus, die einstige Energiezentrale des Zollhafens, ist die Kunsthalle Mainz eingezogen, und die Berge von Containern in zentraler Stadtlage sind einem Bebauungsplan gewichen, der den Mainzern 1.400 dringend benötigte Wohnungen und an die 4.000 Arbeitsplätze bringt.



SCHREIBTISCH MIT AUSSICHT:
DIE GESCHOSSHOHE VERGLASUNG
SCHÄFFT SPEKTAKULÄRE
AUSBLICKE ÜBER DAS RHEINUFER
BIS HIN ZUR MAINZER ALTSTADT.

Auf dem Weg zur resilienten Stadt

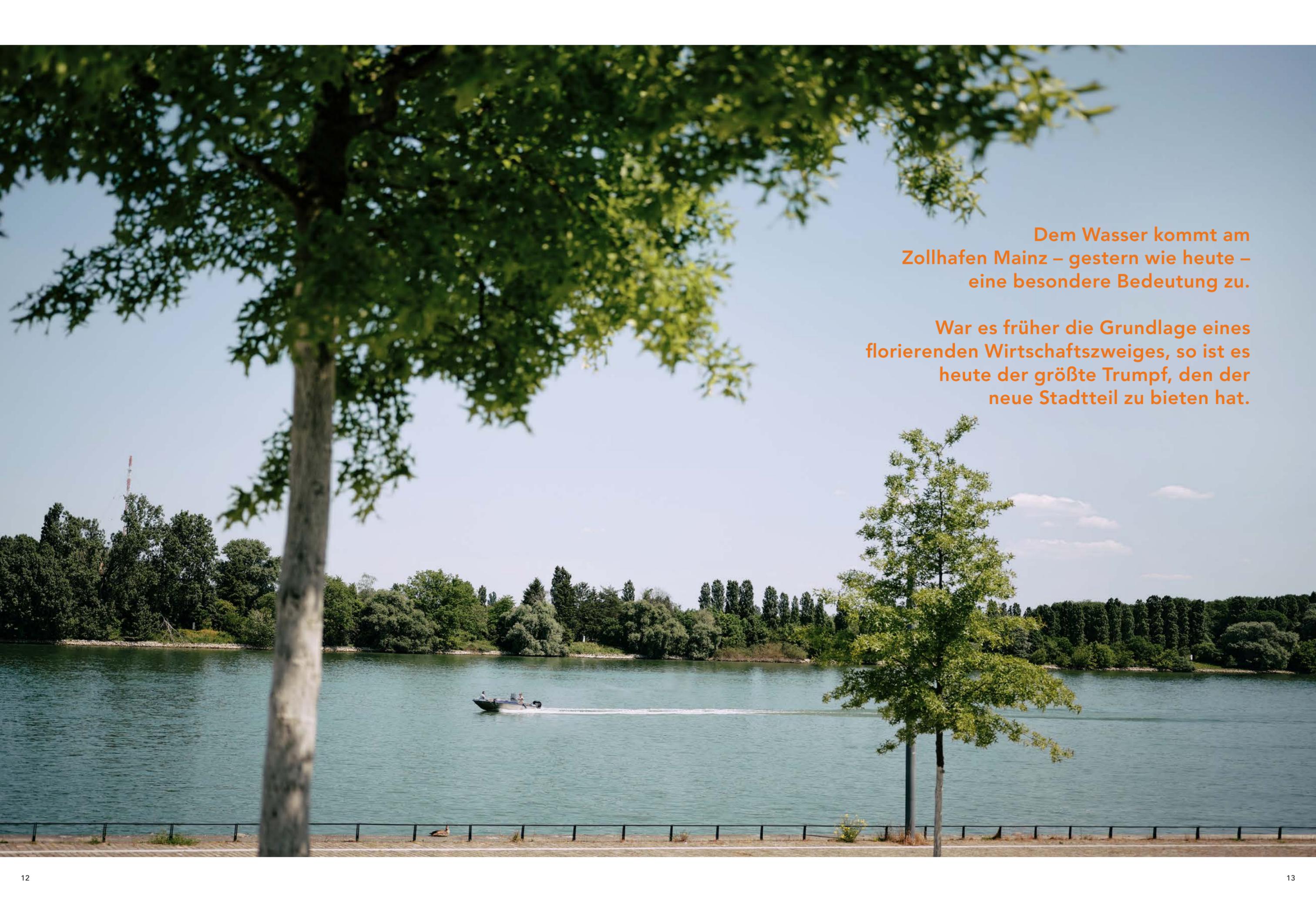
Städtische Nachverdichtung lautet das bekannte Schlagwort, das hinter dieser Entwicklung steht. Als Instrument einer nachhaltigen Stadtplanung soll sie der Zersiedelung entgegenwirken und die Stadt lebenswerter, effizienter und mithilfe der Klimawandelanpassung auch resilienter machen. Konkret heißt das: Der Zollhafen wird auf einer Fläche von 30 Hektar zur fahrradfreundlichen Stadt der kurzen Wege erklärt und die öffentliche Anbindung ausgebaut. Dächer in der Größenordnung von 4,5 Hektar werden im Zuge der Entwicklung begrünt und 1,2 Hektar an ehemals zubetonierten Flächen entsiegelt.

Was ein Immobilienentwickler zur klimafreundlichen Stadt beitragen kann, zeigt sich auf den Baufeldern MI 3 und MI 4, an der sogenannten Hafenspitze. Hier entsteht mit dem Timber Peak das erste Holz-Hybrid-Hochhaus von Mainz.

Die von UBM Development entwickelte Immobilie wird damit zu einem weithin sichtbaren Leuchtturm, und das in mehrfacher Hinsicht. Zum einen, weil das Gebäude mit einer Höhe von fast 45 Metern die mit Abstand längste Spiegelung über die Wasseroberfläche wirft. Zum anderen, weil der innovative Büroturm über den gesamten Lebenszyklus hinweg auf die Vermeidung von Emissionen setzt und damit Vorbildwirkung hat.



SOLITÄR AM HAFENBECKEN:
DIE 12 GESCHOSSE MIT EINER HÖHE
VON FAST 45 METERN ÜBERRAGEN
DIE UMLIEGENDE BEBAUUNG.



Dem Wasser kommt am
Zollhafen Mainz – gestern wie heute –
eine besondere Bedeutung zu.

War es früher die Grundlage eines
flourierenden Wirtschaftszweiges, so ist es
heute der größte Trumpf, den der
neue Stadtteil zu bieten hat.

Dekarbonisierung durch Holzbau

Durch den Einsatz des Baustoffes Holz bildet das einzige Hochhaus im Zollhafen eine sogenannte Kohlenstoffsенке. In seinem hybriden Tragwerk sind 1.050 Kubikmeter Holz verbaut. Dies entspricht einer Menge von rund 1.000 Tonnen CO₂, die in Form von Kohlenstoff im Holz gebunden sind. Und, so die Rechnung von Klimaexperten, je länger die Lebensdauer von Holzprodukten, umso größer die Kohlenstoffsенке, die dabei entsteht.



FEIERABEND:
AUSZEIT AN DER FRISCHEN LUFT VOR DEM
PANORAMA VON MAINZ VERSPRICHT
DIE BEGRÜNTÉ DACHTERRASSE.

ARBEITSMODUS:
DER TIMBER PEAK
BIETET EIN FLEXIBLES
RAUMKONZEPT
AUF INSGESAMT
8.500 QUADRATMETER
MIETFLÄCHE.



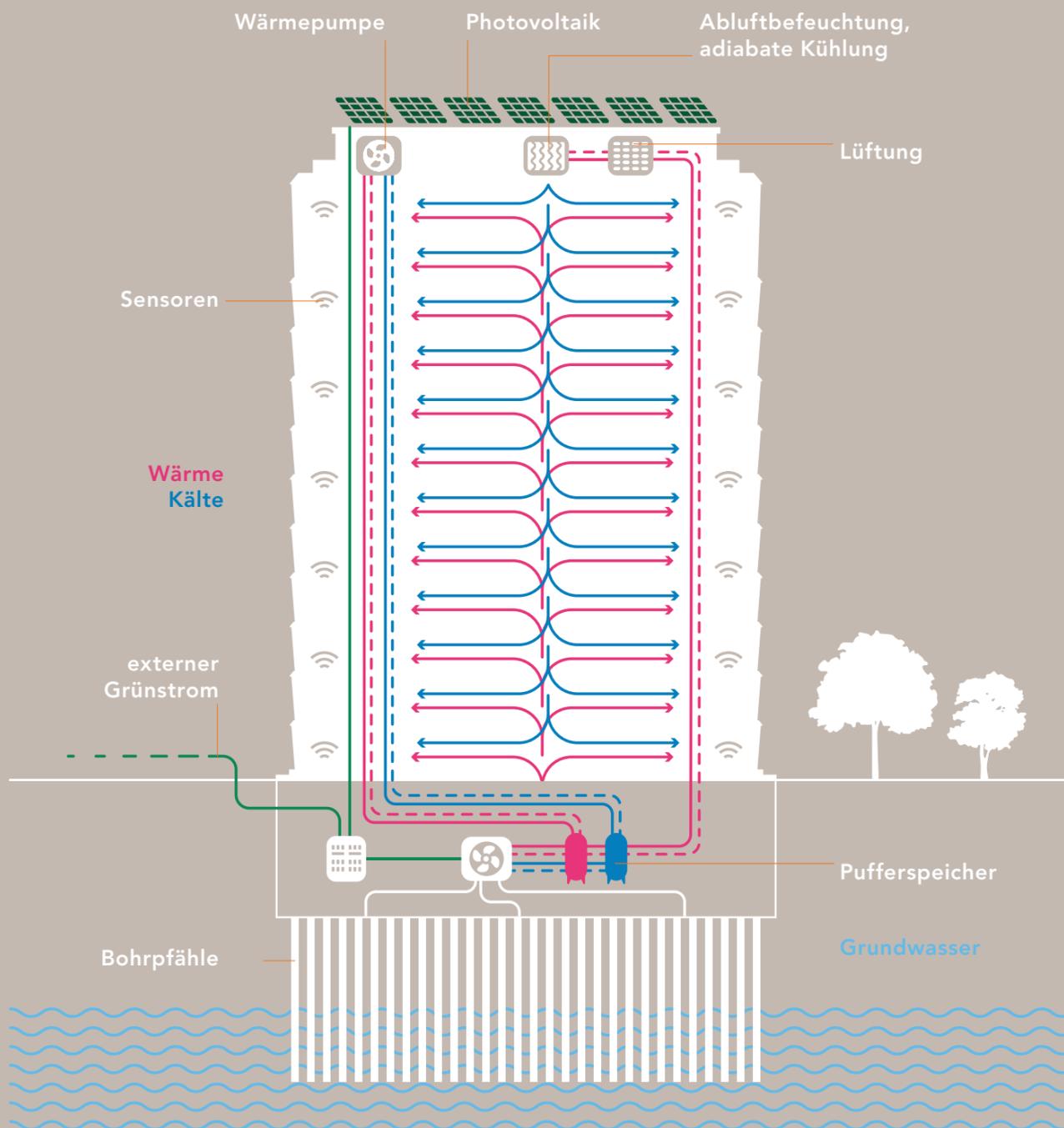
Während im Fall von Holzpellets das CO₂ beim Verbrennen relativ schnell wieder freigesetzt wird, bleibt es in Holzgebäuden wie dem Timber Peak über viele Jahrzehnte gebunden, bevor das Holz in einer Kaskadennutzung wiederverwertet wird. In erster Priorität für den Bau von neuen Gebäuden, später dann für die Möbel- und Werkstoffproduktion. „Wir müssen beginnen, die Dekarbonisierung im Bausektor aktiv voranzutreiben“, fordert Thomas G. Winkler, CEO der UBM Development AG. „Mit dem Timber Peak zeigen wir, dass es schon heute möglich ist, einen Großteil der Emissionen, die beim Bau und beim Betrieb von Gebäuden entstehen, einzusparen.“

Pilotprojekt in Wien

Was vor wenigen Jahren mit einem Pilotprojekt in der Baranygasse in Wiens 22. Bezirk begann, ist heute gelebte Konzernstrategie. Mit einem Volumen von über 300.000 Quadratmetern, die in naher Zukunft in hybrider Holzbauweise umgesetzt werden, setzt sich der Developer in Europa an die Spitze dieses stark wachsenden Marktsegments. Dabei wird neben der ökologischen Bauweise stets auch ein klimaneutraler Gebäudebetrieb angepeilt, wie das Niedrigenergiekonzept des Timber Peak zeigt.

Klimaneutral und kostengünstig im Betrieb

HIGHTECH MEETS LOWTECH



Für den *Timber Peak* wurde ein integratives Niedrigenergiekonzept entwickelt, in dem unterschiedliche erneuerbare Energiequellen zusammenarbeiten. Das ausgegebene Ziel: klimaneutraler Betrieb bei größtmöglicher Autarkie und Kostensicherheit.

Energiekonzept im Detail:

GEOTHERMIE

Die Wärme, die im Inneren der Erde vorliegt, wird mithilfe einer geothermischen Anlage nutzbar gemacht. Der Timber Peak setzt auf diesen erneuerbaren Energieträger, indem mehr als 120 statisch notwendige Bohrpfähle aktiviert werden. Dabei erzeugt er eine Heizenergie von circa 240 MWh und Kühlenergie von rund 80 MWh im Jahr.



PHOTOVOLTAIK

Was früher in der Raumfahrt genutzt wurde, ist heute fast bei jedem Neubau Standard: die Umwandlung von Sonnenlicht in elektrische Energie. Mit den am Dach platzierten Photovoltaikpaneelen produziert der Timber Peak grünen Strom und kann damit einen Teil des eigenen Energiebedarfs abdecken.



ADIABATE KÜHLUNG

Das Prinzip der adiabaten Kühlung wurde schon in der Antike genutzt, indem man nasse Handtücher vor offene Fenster hängte. In Zeiten von Klima- und Energiekrise hat man diese Lowtech-Kühlung durch Verdunstungskälte wiederentdeckt. Der Timber Peak nutzt im Sommer zusätzlich die passive Nachtauskühlung.



WÄRMEPUMPE

Eine Wärmepumpe entzieht dem Außenbereich Wärme und gibt sie als Heizenergie an den Innenbereich ab. Beim Kälteprozess wird umgekehrt aus dem Raum Wärme nach außen abgeführt. Die Temperierung des Timber Peak erfolgt über zwei Wärmepumpen, die auf klimafreundliche Weise ein angenehmes und gesundes Raumklima schaffen.



INTELLIGENTE GEBÄUDETECHNIK

Laut neuesten Studien wird es ohne intelligente Gebäude keine Klimawende geben. Werden Haustechnik-Anlagen auf die tatsächliche Nutzung der Büros eingestellt, so können bis zu 30 Prozent Energie eingespart werden. Mittels smarter Sensoren wahrt der Timber Peak den Komfort und die Energieeffizienz am Arbeitsplatz in Echtzeit.



Kühlen, ohne das Klima aufzuheizen

Mehr als 120 Bohrpfähle, die für die Statik des Mainzer Holz-Hochhauses notwendig sind, wurden thermisch aktiviert und liefern über eine Wärmepumpe Heiz- und Kühlenergie für die zwölf Bürogeschosse darüber. Die Erdwärme wurde bereits von den alten Römern genutzt und hat mit heutiger Ingenieurtechnik das Potenzial, ganze Großstädte mit erneuerbarer Heizenergie zu versorgen und einen Schlusstrich unter die Ära von Öl und Gas zu setzen.

Da die globale Klimaerhitzung die Temperaturen vor allem in den Städten ansteigen lässt, kommt dem ressourcenschonenden Kühlen von Gebäuden künftig eine besondere Bedeutung zu. So setzt der Immobilienentwickler auf Strategien des Free Cooling, wie etwa die passive Nachtauskühlung und die adiabate Kühlung durch Wasserverdunstung. Im Gegensatz zu herkömmlichen Klimaanlageanlagen tragen diese Lowtech-Strategien nicht zu einer Aufheizung des Planeten bei. Eine Photovoltaikanlage am Dach liefert eigenen Sonnenstrom und die intelligente Gebäudetechnik jenes Quantum Hightech, das nötig ist, um den Energiebedarf in Echtzeit zu steuern und damit noch mehr CO₂ einzusparen.



NACHHALTIG UND CLEVER: DAS NIEDRIGENERGIEKONZEPT SCHAFFT AUTARKIE UND KOSTENSICHERHEIT.

Prämierte Architektur am Wasser

Der Holz-Hybride mit einer Bruttogeschossfläche von 9.500 Quadratmetern bringt das ganzheitlich nachhaltige Bauen nun auch in die Rheinmetropole. Ein Blick auf den prämierten Entwurf von Sacker Architekten macht klar, dass das Hochhaus mit seinem filigranen Erscheinungsbild zudem dafür sorgt, dass die neue Spitze des Zollhafens auch ein Eyecatcher ist. Die messingfarbene Metallfassade mit den pagodenartig vorragenden Gesimsen tritt in einen spannungsvollen Dialog zu den umliegenden Gebäuden und schafft eine ästhetische Dominante am Kopf des Hafenbeckens.

KONTEXT:
DIE MESSINGFARBENE METALLFASDADE
TRITT IN EINEN SPANNUNGSVOLLEN DIALOG
ZU DEN UMLIEGENDEN GEBÄUDEN.



TRANSFORMATION:
DAS ALTE WEINLAGER WURDE IM ZUGE DER
QUARTIERENTWICKLUNG RENOVIERT
UND UMGENUTZT.



NEW WORK:
DAS BÜRO ENTWICKELT SICH IMMER MEHR
VON EINEM ORT DER ARBEIT HIN ZU EINEM
SHOWROOM DER UNTERNEHMENSKULTUR.

Ein lebenswertes Stück Mainz

Dem Wasser kommt am Zollhafen Mainz – gestern wie heute – eine besondere Bedeutung zu. War es früher die Grundlage eines florierenden Wirtschaftszweiges, so ist es heute der größte Trumpf, den der neue Stadtteil zu bieten hat. Das acht Hektar große Hafenbecken mit seinen historischen Kaimauern aus Basaltlava bildet den szenischen Mittelpunkt des neuen Quartiers. Anstelle von Frachtschiffen verkehren hier heute Stehpaddler und Segelboote, die in der neuen Marina anlegen und die ohnehin an Attraktionen reiche Landeshauptstadt auch noch mit mediterranem Flair ausstatten.

Die Transformation des ehemaligen Zoll- und Binnenhafens geht mit einem großen Mehrwert für alle Mainzerinnen und Mainzer einher. Nach gut 120 Jahren Hafennutzung wird ihnen seit 2008 ein Stück Rheinufer zurückgegeben. Und aus einem unzugänglichen Industriegelände ist ein lebenswertes Stück Stadt entstanden, dessen höchster Punkt in eine nachhaltige Zukunft weist.



ERHOLUNGSRAUM:
DAS RHEINUFER AN DER SÜDMOLE
WURDE BEREITS NEU GESTALTET.
AN DER NORDMOLE, WO AUCH DER
TIMBER PEAK LIEGT, ENTSTEHEN
WEITLÄUFIGE GRÜNLANDEN.

OVERVIEW

UBM am Zollhafen Mainz



Der Timber Peak ist Teil einer ganzen Reihe an Immobilienprojekten, die UBM Development am Zollhafen Mainz realisiert. Neben der einzigartigen Lage am Wasser zeichnen sich die Bauvorhaben durch hohe Standards in Bezug auf Nachhaltigkeit, Gebäudeintelligenz und Ästhetik aus. Sie sind Best-Practice-Beispiele der Konzernstrategie green. smart. and more.

UBM-Projekte am Zollhafen Mainz



Timber Peak

STATUS:
in Bau
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:
9.500 m²
ASSETKLASSE:
Büro



HAVN

STATUS:
in Planung
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:
6.050 m²
ASSETKLASSE:
Wohnen, Büro



Timber View

STATUS:
in Planung
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:
17.950 m²
ASSETKLASSE:
Wohnen



Molenkopf Nord

STATUS:
in Planung
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:
12.000 m²
ASSETKLASSE:
Wohnen



Flößerhof

STATUS:
in Bau
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:
8.200 m²
ASSETKLASSE:
Wohnen
PARTNER:
CA Immo



Kaufmannshof

STATUS:
fertiggestellt
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:
**8.600 m²,
davon 3.277 m² Büro**
ASSETKLASSE:
Wohnen, Büro
PARTNER:
CA Immo



Waterkant

STATUS:
fertiggestellt
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:
**9.500 m² (Hotel)
10.083 m² (Wohnen)**
ASSETKLASSE:
Hotel, Wohnen

Olaf Heinrich



4 FRAGEN AN:

Olaf Heinrich & Christoph Jakoby

Geschäftsführer der Zollhafen Mainz GmbH

WELCHE BEDEUTUNG HAT DAS PROJEKT
TIMBER PEAK FÜR DEN ZOLLHAFEN MAINZ?

Olaf Heinrich: Das Projekt Timber Peak bildet mit seiner modernen und filigranen Fassade einen wichtigen städtebaulichen Fixpunkt im Norden des Quartiers. Die für Mainz bisher einmalige Holz-Hybrid-Bauweise bei einem Hochhaus ist darüber hinaus ein wichtiges Signal für die Innovationskraft des Bauherrn UBM Deutschland und hat sicherlich auch Einfluss auf weitere Projekte im Quartier.

WELCHE MASSNAHMEN ZUR DEKARBONISIERUNG WURDEN BEI DER ENTWICKLUNG DES ZOLLHAFENS GESETZT?

Olaf Heinrich: Das gesamte Quartier wird mit klimafreundlicher Fernwärme des nahegelegenen Kraftwerks versorgt. Im Rahmen der Verkehrsplanung wurde im unmittelbaren Bereich des Timber Peak ein neuer Straßenbahnanschluss mit kurzem Weg zum Hauptbahnhof hergestellt. Im Quartier stehen außerdem sechs öffentliche Leihfahrradstationen für eine CO₂-freie Mobilität zur Verfügung.

WAS ZEICHNET DEN ZOLLHAFEN ALS BÜROSTANDORT BESONDERS AUS?

Christoph Jakoby: Das Zollhafen-Quartier folgt dem Leitgedanken „Leben und Arbeiten am Wasser“. Die Wasserlage und die kurzen Wege bieten den perfekten Rahmen für repräsentative Firmensitze, Start-ups und große Büronutzer, die eine moderne Balance von Arbeiten, Freizeit und Wohnen suchen. Was den Hochwasserschutz angeht, so sind alle Gebäude im Zollhafen durch ein architektonisches System am Gebäude und in der Haustechnik geschützt, und zwar mit einem Sicherheitspuffer bis zum 200-jährlichen Hochwasser.

WELCHES POTENZIAL SEHEN SIE IM HOLZ-HYBRID-BAU FÜR DIE STADTENTWICKLUNG?

Christoph Jakoby: Mit der innovativen Bautechnik, die die Vorteile von Holz, Beton und Stahl miteinander kombiniert, lassen sich viele aktuelle Themen abdecken - wie Senkung des Primärenergiebedarfs, CO₂-Bilanzierung oder Baustoffrecycling. Da auch die Baukosten und die Bauzeit positiv beeinflusst werden, hat die Holz-Hybrid-Bauweise große Chancen auf eine Vorreiterrolle in der ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung der Zukunft.

Christoph Jakoby



Die Frau hinter dem Holzhochhaus

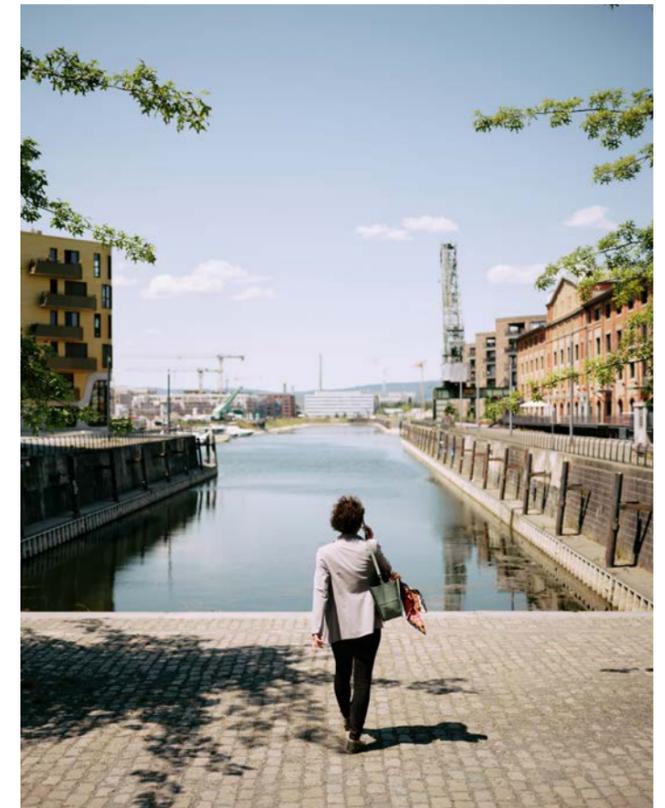


Katja Kammerer ist Tischlerin, Architektin und eine von 300 Timber Heroes von UBM Development. Ihr geballtes Wissen und ihre Begeisterung für Holz setzt sie dort ein, wo der Developer in Mainz gerade Baugeschichte schreibt: bei der Entwicklung des Timber Peak, der das erste Holz-Hybrid-Hochhaus in der Rheinmetropole ist.



„Ich wusste immer,
dass ich mit Holz arbeiten,
für die Zukunft bauen will.“

KATJA KAMMERER



LAND IN SICHT!
KATJA KAMMERER, TECHNISCHE PROJEKTLITERIN
DES TIMBER PEAK, BLICKT ÜBER DAS
HAFENBECKEN ZUM BAUFELD „HAFENSPITZE“.

Die 38-Jährige macht es ihrem Gegenüber leicht. Schon der erste Blick verrät, dass man es bei ihr mit einem kreativen Kopf zu tun hat. Links trägt sie das dunkle Haar kurz, rechts kringeln sich wilde Locken bis zum Ohrläppchen. Bei anderen würde eine solche Frisur unentschlossen wirken. Doch nicht bei Katja Kammerer. Als Tischlerin, Interior-Designerin und Architektin versteht sie es, der Natur Raum zu lassen und dennoch eine Form zu geben. Der Schnitt ist deshalb auf seine Art ebenso gerade wie ihr Lebensweg.

„Ich wusste immer, dass ich mit Holz arbeiten, für die Zukunft bauen will. Ich bin immer in diese Richtung gegangen“, sagt sie. Und es klingt fast, als entschuldige sie sich für die Geradlinigkeit ihres Pfades, der sie 2016 zu UBM und dort 2022 in die technische Projektleitung für das erste ressourcenschonende Holz-Hybrid-Hochhaus im Zollhafen von Mainz führte. Dabei hat sie einfach nur das getan, was unausweichlich war: Sie hat jenen Beruf ergriffen, der ihre Berufung ist. Es schon immer war. „It was meant to be“, würde man im angelsächsischen Raum sagen.

„Projektmanagement ist in erster Linie People Management.“

KATJA KAMMERER

Denn begonnen hat ebenjener Lebensweg 1984, in einem Jahr, das im chinesischen Horoskop mit dem Element Holz verbunden ist und von dem es heißt, dass in ihm geborene Kinder dazu bestimmt seien, die Welt mit ihrem Handeln und ihrem Innovationsgeist etwas besser zu machen – auch wenn sie dafür immer wieder Zweifel ihres Umfelds überwinden müssen.

In eine bodenständige Familie hineingeboren und in einer kleinen niederösterreichischen Gemeinde aufgewachsen, wusste Katja Kammerer davon freilich (noch) nichts. Doch gespürt hat sie ihre Bestimmung sehr wohl. Sie hat sie gespürt, als sie im Kindergarten, statt mit Puppen zu spielen, lieber mit Holz bastelte, „weil es so gut roch“. Sie hat sie gefühlt, als sie nach einem „Tag der offenen Tür“ an der HTL Mödling verkündete, neben der Matura auch eine Ausbildung zur Tischlergesellin absolvieren zu wollen, „allen mütterlichen Sorgen um meine Finger zum Trotz“. Und sie hat sie wahrgenommen, als sie schließlich auf ihren Bachelor für Interior Design & 3D Design auch noch ein Studium mit Schwerpunkt nachhaltige Architektur und Holzbau draufsetzte.

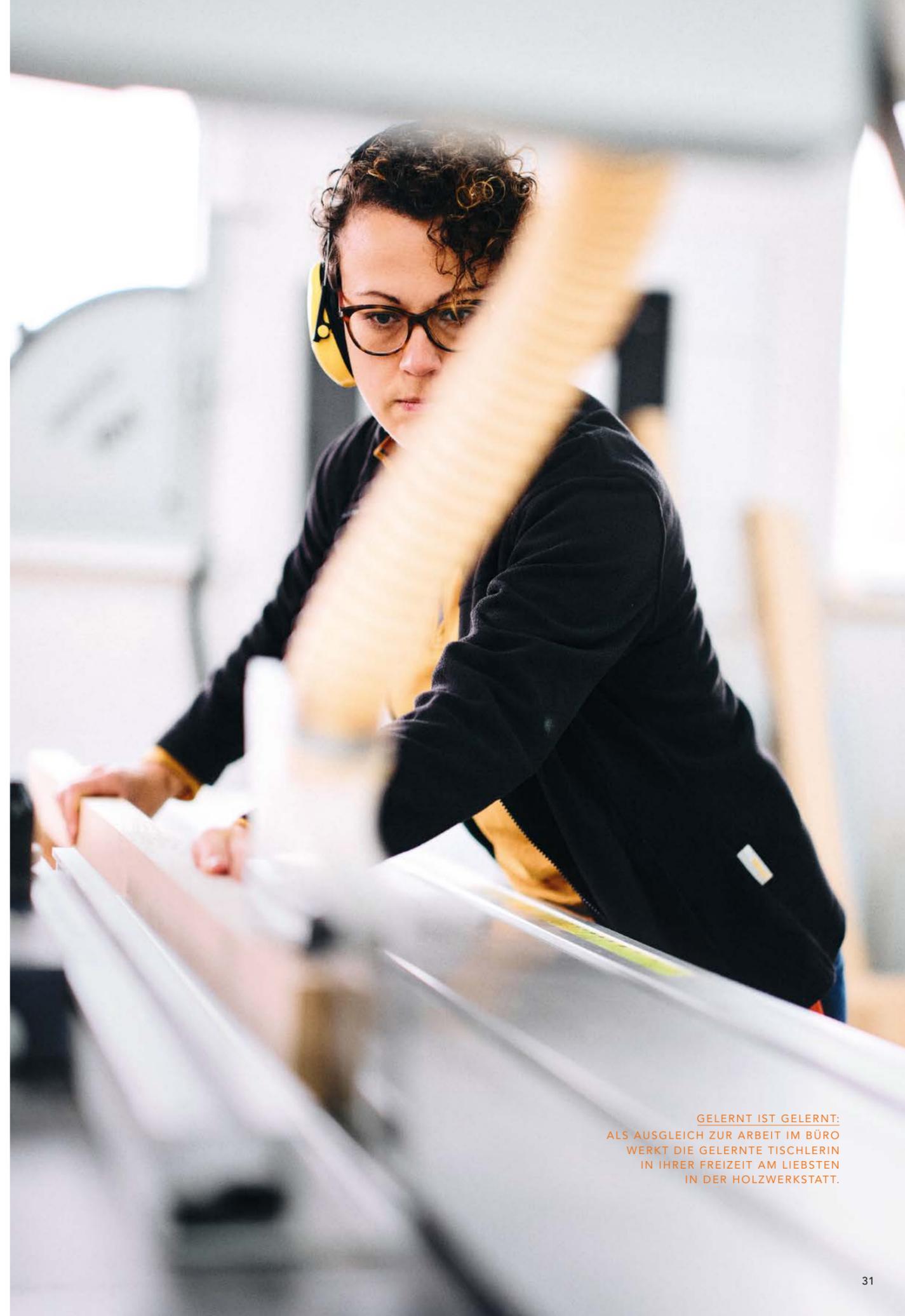
Fundament für Karriere

Damit war das Fundament für eine Karriere gelegt, deren nächster Höhepunkt den treffenden Namen Timber Peak trägt. Doch Katja Kammerer hätte ihn nie erreicht, wäre sie neben der Berufung nicht auch einem Ruf gefolgt. Jenem einer Studien-

kollegin nämlich, der sie vor sieben Jahren von Hufnagl Architekten zur UBM holte. „Erst konnte ich mir nicht vorstellen, auf die Auftraggeberseite zu wechseln. Doch dann sah ich: ‚Bei der UBM passiert was!‘ Da wollte ich dabei sein!“

Bald war sie nicht nur dabei, sondern mittendrin. Aus der Verstärkung für das Interior-Team wurde dessen Leitung, aus dem Wiener Headquarter unter ihrer Hand eine Best Practice für das New-Work-Konzept – Wohlfühlatmosphäre, moderne Kunst und Corporate Identity inklusive. In den UBM-Etagen in der Laaer-Berg-Straße 43 im zehnten Wiener Gemeindebezirk wird nicht nur gern gearbeitet, sondern auch gefeiert – ob Firmenevent oder Geburtstag.

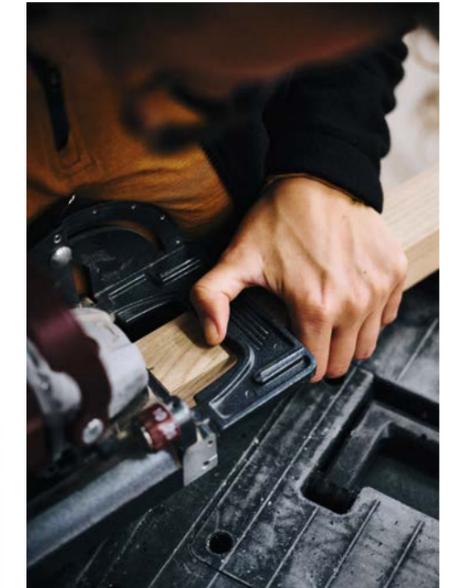
Eine schöne Motivation für jemanden wie Katja Kammerer, die von sich selbst sagt, sie müsse bei allem, was sie tut, einen Outcome sehen, einen positiven Effekt auf die Menschen. Wie viele Menschen sie mit ihrer Arbeit schon positiv beeinflusst hat, lässt sich schwer sagen. In jedem Fall sind einige darunter, die gar nicht wissen, wem sie das gute Gefühl zu verdanken haben, das sie beim Betreten eines Gebäudes verspüren. Etwa jene Reisenden, die im Mercure Katowice Centrum absteigen. Das Hotel war eines der Projekte, die Katja Kammerer als Head of Interior von der Planung bis zur „löffelfertigen“ Übergabe begleiten durfte. „Man könnte auch sagen: Ich war für das ‚more‘ zuständig, als es unsere Unternehmensstrategie *green. smart. and more.* noch gar nicht gab.“



GELERNT IST GELERNT:
ALS AUSGLEICH ZUR ARBEIT IM BÜRO
WERKT DIE GELERNTTE TISCHLERIN
IN IHRER FREIZEIT AM LIEBSTEN
IN DER HOLZWERKSTATT.



KATJA KAMMERER
absolvierte an der HTL Mödling
neben der Matura auch eine
Ausbildung zur Tischlergesellin.
An der New Design University
St. Pölten machte sie 2007 ihren
Bachelor of Arts in „Innen-
architektur & 3D-Gestaltung“
und studierte anschließend
Architektur an der TU Wien
mit Schwerpunkt nachhaltige
Architektur und Holzbau. 2016
stieß sie zu UBM Development,
und seit Mai 2022 ist sie
technische Projektleiterin für
den Timber Peak.



HANDS ON:
OB AM TELEFON MIT DEM BAUAMT
ODER AN DER FLACHDÜBELFRÄSE –
KATJA KAMMERER FOLGT
IHRER BERUFUNG.

So hätte es für Katja Kammerer weitergehen können. Doch dann kam Covid-19 und beendete die Story vom größten Hotel-Developer Europas, und das beinahe über Nacht. „Gefühlt vollzog UBM die Neuausrichtung hin zum größten Holzbau-Developer Europas, während ich im ersten Lockdown einem Krähenpärchen im Ahornbaum vor meinem Homeoffice-Fenster dabei zusah, wie es seinen Nachwuchs großzog.“

Inzwischen sind zwei weitere Krähengenerationen auf die Welt gekommen. Deren Aufzucht hat Katja Kammerer jedoch verpasst. Sie sitzt wieder im Büro. Oder im ersten Morgenflieger von Wien nach Frankfurt. So oft ist sie in der hessischen Main-Metropole, dass der Wirt des kleinen Griechen schon „Servus“ und „Baba“ sagt, wenn sie zum Mittagessen vorbeischaud. Denn die Abstimmung mit Team und Behörden lief schon Monate vor dem Baubeginn im Herbst 2023 auf Hochtouren.

Back to the Roots

„Für mich ist das ein Back-to-the-Roots“, sagt sie. „Jetzt kann ich alles anwenden, was ich in der HTL und im Studium über Holzbau gelernt habe.“ Mit knapp 40 Jahren sei sie im besten Alter für diese Aufgabe. Erfahrung paart sich mit der Kraft, die jede Baustelle braucht, und vor allem: mit Empathie. „Denn Projektmanagement, das ist in erster Linie People Management. Und das Wichtigste ist, zu wissen, wie ich mit wem reden muss.“

Das „Wie“, das hat sie während ihrer Laufbahn gelernt. Das „Wieviel“ jedoch, das hat selbst sie unterschätzt – was auch im Rückblick nicht verwundert. „Der Timber Peak wird das erste

Holz-Hybrid-Hochhaus in Rheinland-Pfalz sein, in Mainz sowieso. Und das heißt, dass sich noch niemand im zuständigen Bauamt je zuvor mit dem Thema beschäftigt hatte, als wir unsere Pläne vorlegten.“

Manchmal kam sich Katja Kammerer schon vor wie eine gesprungene Schallplatte, wenn sie immer wieder das Leuchtturmprojekt erklären musste, das geeignet ist, den Weg in die CO₂-optimierte Gebäudeerrichtung und -bewirtschaftung zu ebnen. Natürlich war man begeistert von der modernen Architektur am Wasser, der geplanten DGNB-Gold-Zertifizierung und dem Revival des ältesten Baustoffs der Welt. Aber ... der Brandschutz. Der hatte der Baubehörde dann doch die eine oder andere schlaflose Nacht beschert. Ob ein Holz-Hochhaus denn wirklich sicher sei? „Ich kann gar nicht mehr zählen, wie oft wir erklärt haben, dass eine Holzkonstruktion sehr kontrolliert und langsam abbrennt“, erzählt Katja Kammerer. „Im Notfall wäre bei einem Holzbau – zumal einem in Hybridbauweise mit Betonkern für die Fluchtwege – die Evakuierung mitunter sogar sicherer und planbarer möglich als in einer Stahlkonstruktion.“ Doch manchmal braucht es eben neben Transparenz und der Weitergabe von Erfahrungen mitunter doch noch etwas anderes, um Skepsis zu begegnen: einen Beauftragten von der Feuerwehr zum Beispiel. „Er war es, der schließlich alle davon überzeugen konnte, dass man sich vor Holz nicht ‚fürchten‘ muss.“

Text:
Daniela Schuster

Das Baukastenprinzip

Die Holz-Hybrid-Bauweise des *Timber Peak* basiert auf einem modularen System aus Fertigteilen, die nach dem Baukastenprinzip zusammengesetzt werden.

Insgesamt sind in der Konstruktion rund 1.050 Festmeter Holz verbaut. Dies entspricht einer Menge von etwa 1.000 Tonnen CO₂, die langfristig in der Konstruktion gebunden bleibt.

Rohbau

Neben einem aussteifenden Treppenhaukern aus Beton besteht die Konstruktion aus 534 Stützen aus Brettschichtholz mit einer Gesamtkubatur von rund 240 Kubikmeter. Zusammen mit den rund 340 Holz-Beton-Verbundelementen bilden sie das Tragwerk des Gebäudes.



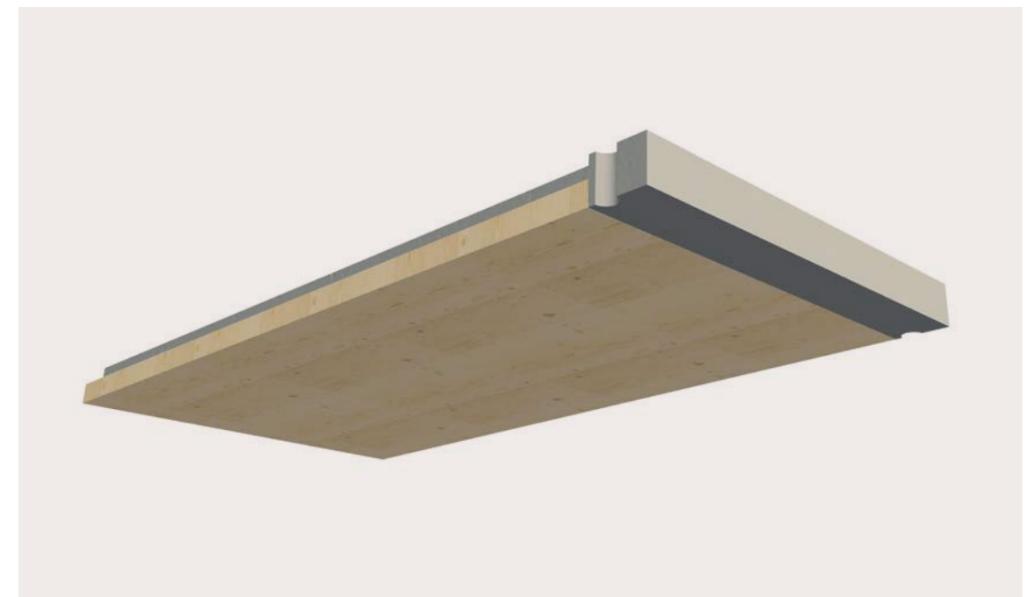
Basisaufbau

Bei der Holz-Hybrid-Bauweise werden die Brettschichtholzstützen mit den Holz-Beton-Deckenelementen zu einem stabilen Verbund zusammengesetzt. Der Holzanteil in der modularen Geschosskonstruktion beträgt dabei über 50 Prozent.



Holz-Beton-Verbundelement

Die einzelnen Deckenelemente bestehen aus einer Brettspertholzplatte mit einer bereits kraftschlüssig verbundenen Betonplatte, die als Fertigteile auf die Baustelle geliefert werden. Sie haben den Vorteil einer geringen Deckenstärke bei gleichzeitig guten schall- und brandschutztechnischen Eigenschaften.

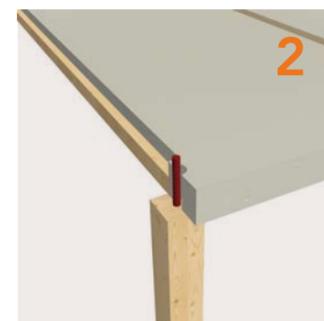


Die folgenden Konstruktionspläne veranschaulichen, wie aus den einzelnen Fertigteilen ein stabiler Verbund wird.

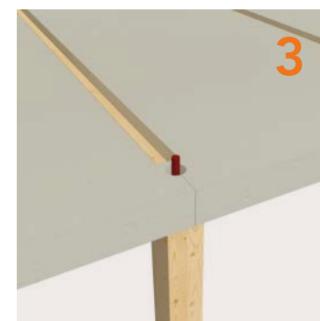
Montage der Bürozone



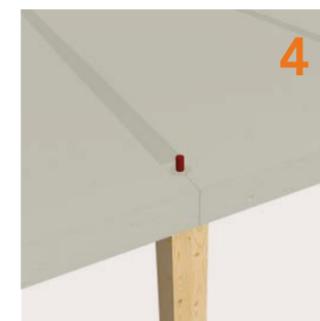
1 Aufstellen der Fassadenstütze, die bereits mit Stahlverbindungskopf geliefert wird.



2 Auflegen der Deckenelemente (Holz-Beton-Verbund)



3 Flächiges Verlegen der Deckenelemente



4 Kraftschlüssiges Verbinden der Elemente und Verguss der Fugen



5a Aufstellen der Stützen für das nächste Geschoss



5b Untersicht der fertigen Deckenkonstruktion

„Hybrid ist der neue Holzbau“

Er zählt zu den renommiertesten Fachleuten, wenn es um Holz als Baustoff geht. *Stefan Winter*, Inhaber des Lehrstuhls für Holzbau und Baukonstruktion an der Technischen Universität München, ist mit seinem Büro bauart für das Engineering des Timber Peak verantwortlich. Warum Hybridlösungen kein Rückschritt für den Holzbau sind und wie langfristige Holzprodukte das Klima verbessern, erklärt der Professor und gelernte Zimmerer im Interview.



Bis vor kurzem war der Holzbau fast gänzlich aus der Stadt verschwunden. Die Entwicklung der neuen Holzbaustoffe hin zu Hightech-Materialien hat dazu geführt, dass immer mehr und immer höher in Holz gebaut wird. „Reforest the planet, retimber the city“, postulierte Hans Joachim Schellnhuber, Klimaforscher und Mastermind hinter der Initiative New European Bauhaus. Ein Leitsatz, den auch Stefan Winter mitträgt – ob in seiner Funktion als Professor der TU München, als Autor von Fachpublikationen oder als Tragwerksplaner von mehrgeschossigen Holzbauten.

Als Gründer und Geschäftsführer von bauart sind Sie mit dem Engineering des Timber Peak beauftragt. Es ist der erste Büroturm in Holz-Hybrid-Bauweise in Mainz. Wie sinnvoll ist es, das Baumaterial Holz in die Stadt zu bringen?

Stefan Winter: Holz in die Stadt zu bringen ist natürlich sinnvoll. Gerade in den mehrgeschossigen hybriden Gebäuden sollte so viel Material wie nur irgend möglich durch ein umweltfreundlicheres, mit niedrigem Primärenergiegehalt produzierbares Material ersetzt werden. Das kann man natürlich nicht überall machen – wir haben eine Tiefgarage, wir haben erdberührte Bauteile, da hat es nicht viel Sinn, in Holz zu bauen. Aber überall dort, wo es möglich ist, sehr wohl. Dass UBM Development mit dem Timber Peak das erste Holz-Hybrid-Gebäude in Mainz baut, ist schön. Das passt in die Zeit.

In der Buchbeschreibung zum „Atlas Mehrgeschossiger Holzbau“, an dem Sie mitgeschrieben haben, heißt es: „Hybrid ist der neue Holzbau.“ Was ist darunter zu verstehen?

Beim hybriden Bauen, also dem Bauen mit gemischten Materialien, unterscheiden wir eigentlich drei Ebenen: Die erste ist die reine Materialebene. Wir haben inzwischen Bauprodukte, die aus Laubholz und aus Nadelholz zusammengesetzt sind. Die nächste Ebene ist die Bauteilebene. Da verstehen wir unter hybriden Bauteilen beispielsweise Holz-Beton-Verbunddecken, bei denen über einer Lage Massivholz eine Schicht Beton vergossen wird. Das minimiert den Betoneinsatz in der Decke erheblich und schafft in

der Holzkonstruktion eine nicht brennbare Schicht. Und in der dritten Ebene sprechen wir von hybriden Gebäuden. Da haben wir beispielsweise einen Treppenturm und Aufzugschächte aus Beton und um diesen Aussteifungskern werden die Geschosse in Holzmassiv- und Skelettbauweise gebaut.

Das heißt, Holz allein ergibt im mehrgeschossigen Bereich keinen Sinn?

Den reinen Holzbau wie bei der Jagdhütte in Blockbauweise werden wir für moderne Gebäude nicht realisieren können – und deshalb eben die Aussage in dem Buch: Hybrid ist der neue Holzbau. Wir sind davon überzeugt, dass es den ganz reinen Holzbau nicht gibt. Man muss die Ressourcen dort einsetzen, wo sie Sinn ergeben. Und es ist einfach eine sehr gute Idee, sie aufeinander abgestimmt zu mischen.

Wann sprechen wir von einem echten Holzbau?

Wir haben für uns einmal definiert: Wenn mehr als 50 Prozent der Volumen in einem Rohbau aus Holz sind, dann sprechen wir von einem Holzbau. Das ist die Mindestanforderung.

Der Timber Peak liegt am Kopf des Hafenbeckens auf aufgeschüttetem Grund.

Lag darin eine besondere Herausforderung?

Der Untergrund war schon ziemlich herausfordernd. Die statisch notwendigen Bohrpfähle werden gleichzeitig zum Heizen und Kühlen genutzt, damit schlägt man zwei Fliegen mit einer Klappe. Wenn man sowieso tief bohren muss, kann man auch die Geothermie erschließen, das ist eine ziemlich gute Idee. Alles, woraus man Mehrfachnutzen ziehen kann, ist am Ende effizienter, ökonomischer und auch ökologischer.

Der Holzbau gilt als Hoffnungsträger der Bauweise und als ein Mittel, um die Bauindustrie zu dekarbonisieren. Mit dem Green Deal und der New-European-Bauhaus-Initiative hat die EU den Weg dafür geebnet. In der Praxis fehlt es aber oft an Fachkräften, und die Holzbauproduzenten kommen der gestiegenen Nachfrage nicht hinterher. Wie kann man hier gegensteuern?

„Bei einer ökologischen Waldwirtschaft und einer sinnvollen Holznutzung in langfristigen Produkten besteht die realistische Chance, tatsächlich den Klimawandel zu bekämpfen.“

STEFAN WINTER



Auf der einen Seite regelt der Markt natürlich vieles. Und der Markt hat auch schon angefangen zu regeln, indem sich viele der traditionellen Baufirmen inzwischen sehr intensiv um den Holzbau kümmern. Menschen erkennen, in welche Richtung die Entwicklung geht, und investieren entsprechend. Das geht nicht von heute auf morgen, aber wir sind dabei, massiv Kapazitäten aufzubauen.

Auf der anderen Seite hat die Holzbranche im Vergleich zum Maurer oder Betonbauer zum Glück wenig Probleme, Nachwuchs zu rekrutieren. Das ist nach wie vor ein attraktives Berufsbild bei den jungen Leuten. Die reizt einerseits das Handwerkliche und der schöne Werkstoff Holz. Andererseits bietet der Beruf des Zimmerers heute auch digitale Arbeitsprozesse mit softwaregesteuerten CNC-Maschinen – das ist ein guter Mix. Der Holzbau ist mit Sicherheit der Baubereich, der bisher in der Vorfertigung und Digitalisierung am weitesten ist.

Wie sieht es mit dem Zustand unserer Wälder aus?

Wir hatten große Borkenkäferschäden nicht nur in Deutschland, auch in Österreich und in der Schweiz. Wir müssen uns überlegen, welcher Waldumbau künftig notwendig ist. Aber da bin ich sehr optimistisch, denn ich bin davon überzeugt: Egal was uns der Forst aus dem Wald bringt, mit modernen Verarbeitungstechnologien kann man daraus Werkstoffe herstellen, die den Kohlenstoff in einer langfristigen Verwendung 50, 100, 150 Jahre speichern können. Bei einer ökologischen Waldwirtschaft und einer sinnvollen Holznutzung in langfristigen Produkten besteht die realistische Chance, tatsächlich den Klimawandel zu bekämpfen und die CO₂-Menge in der Luft zu reduzieren.

Sehen Sie auch in anderen Baubereichen Potenzial zur Dekarbonisierung?

Es gibt natürlich auch spannende Entwicklungen bei den anderen Werkstoffen. Die Betonbauer beschäftigen sich intensiv mit CO₂-ärmeren Betonen, mit anderen Zuschlagstoffen und Leichtbetonen. Es ist immer so, in Krisensituationen fängt man an, den

Ingenieurverstand auf neue Lösungen zu fokussieren. Erfreulicherweise gibt es heute zusätzlich sehr viel Ingenieurverstand von jungen Frauen, die gerade an umweltrelevanten Themen interessiert sind und eine neue Kreativität einbringen. Ich bin überzeugt, da wird es noch eine Menge Erfindungen und Weiterentwicklungen geben.

Derzeit werden Holz-Hybrid-Hochhäuser gebaut, die schon bald die 100-Meter-Marke knacken werden. Was glauben Sie, welche Entwicklung steht uns im urbanen Holzbau noch bevor?

„Inzwischen sollte jeder den Schuss gehört haben. Wir haben es jetzt eilig, und wir haben im Bausektor einen riesigen Einfluss auf die Gesamtentwicklung des Klimas.“

STEFAN WINTER

Ich kann mir vorstellen, dass man hybride Hochhäuser bis zur 300-Meter-Grenze baut. Rein technisch fällt mir nichts Limitierendes ein. Holz ist ein Werkstoff mit einem extrem guten Leistungsgewicht, das heißt, dass sein Gewicht im Verhältnis zu seinen statischen Eigenschaften sehr niedrig ist. Daher kann ich mir Holz vor allen Dingen in der Nachverdichtung der Städte auf dem Gebäudebestand vorstellen. Das wird zumindest in Mitteleuropa erst mal das ganz große Geschäft werden: dranbauen, dazubauen, oben draufbauen, aufstocken.

Womit wird sich die Baubranche künftig noch auseinandersetzen müssen?

Wir werden uns intensiv mit Urban Mining beschäftigen müssen, also mit der Rückgewinnung von Materialien, die wir bereits verbaut haben. Das betrifft auch den Holzbau. In einem größeren Forschungsprojekt zusammen mit dem Karlsruher Institut für Technologie analysieren wir derzeit, wie gebrauchte Hölzer in ihren Leistungseigenschaften zu bewerten sind. Das gilt für andere Baustoffe gleichermaßen.

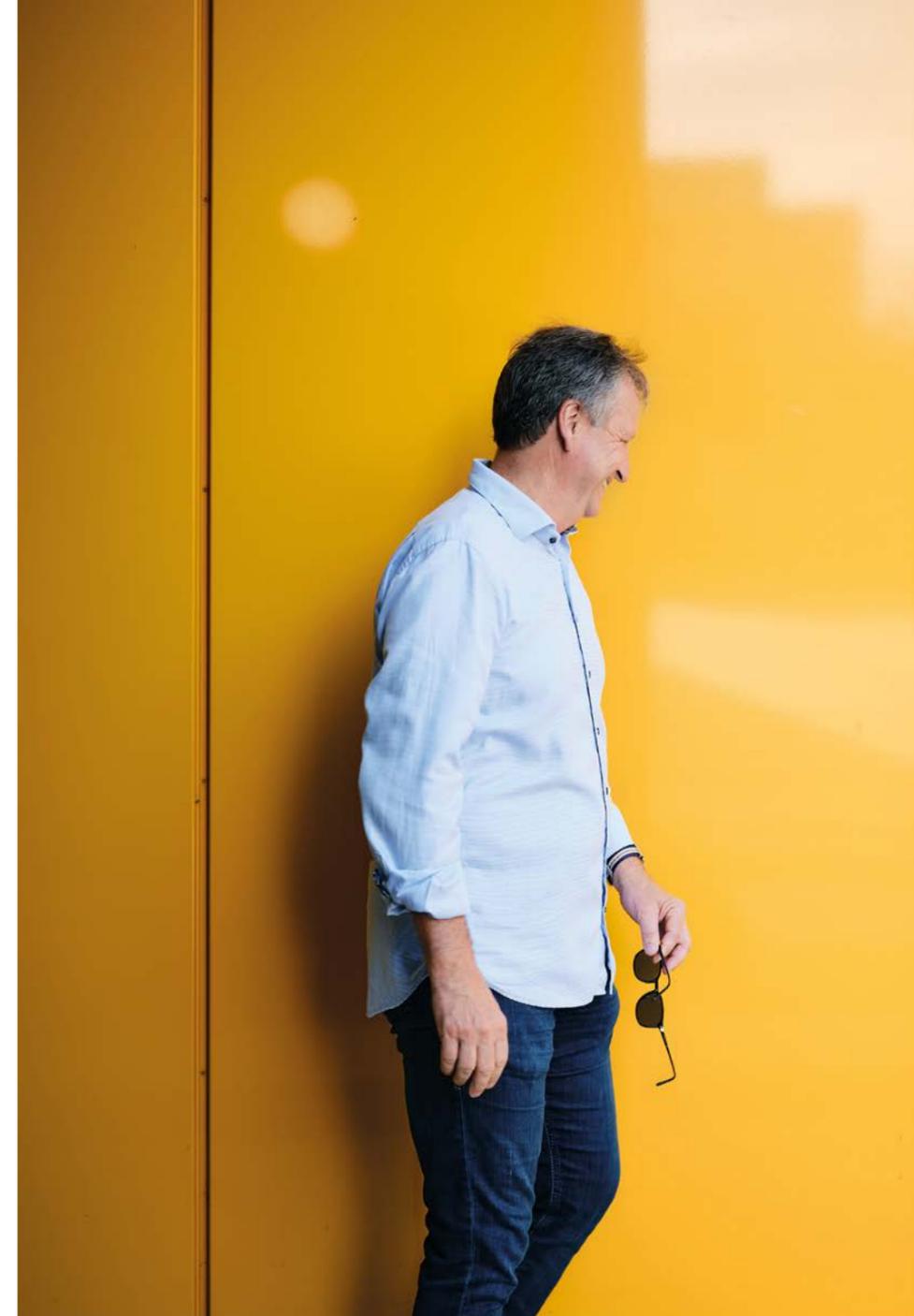
Welche kleinen Schritte kann jeder Einzelne setzen?

Wir müssen daran arbeiten, uns zurückzunehmen. Das hat auch etwas mit Bildung zu tun. Es ist bisweilen sehr schwierig, den Leuten beizubringen, dass ein bisschen weniger Fleisch für sie selber gesund und für die Umwelt gut ist. Oder dass mit dem Zug fahren tatsächlich besser ist als mit dem SUV. Da muss eigentlich jeder bei sich selber anfangen.

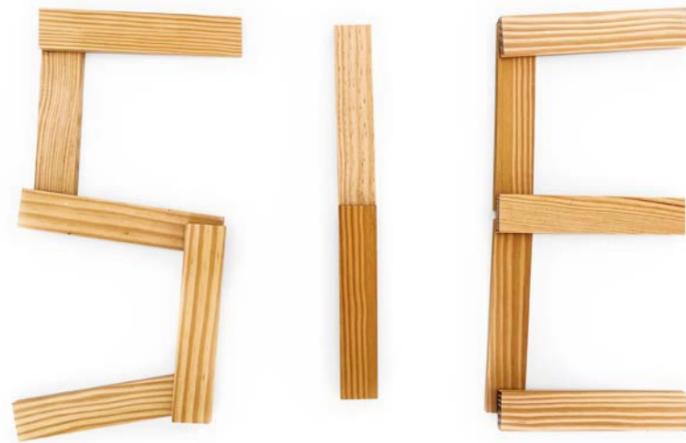
Das heißt, wir schaffen das?

Dass das Scheitern der Menschheit völlig außerhalb des Wahrscheinlichen liegt, das würde ich nicht behaupten. Aber Holz könnte ein Schlüssel für die Klimawende sein. Um Hans Joachim Schellnhuber zu zitieren, den emeritierten Direktor des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung: „Reforest the planet, retimber the city.“ Das finde ich einen sehr schönen Ansatz, den ich auch gerne weiter mit unterstütze.

Interview:
Gertraud Gerst



UNIV.-PROF. DR.-ING. STEFAN WINTER hat zuerst eine Zimmererlehre absolviert, bevor er an der TU München Bauingenieurwesen studierte. 1993 gründete er die bauart Konstruktions GmbH, die im Holzbau zu den führenden Ingenieurbüros Europas zählt. Seit 2003 ist er Inhaber des Lehrstuhls für Holzbau und Baukonstruktion an der TU München und hat zahlreiche Publikationen zu dem Thema verfasst.



Holz ist eines der ältesten Baumaterialien der Menschheit, das seit der Jahrtausendwende ein großes Revival erlebt. Spricht man heute vom konstruktiven Holzbau, dann unterscheidet er sich in seinen Materialien grundlegend von der altbekannten Blockhütte.

Welche Holzbauprodukte heute eingesetzt werden und worin ihre Besonderheit liegt, erklärt *Bernhard Egert*, Head of Timber Construction der UBM Development AG auf den nächsten Seiten. —————>

Was versteht man unter ...



Konstruktionsvollholz (KVH)

ist eine geschützte Bezeichnung für veredelte Nadelholz, die exakt definierte Produkteigenschaften aufweisen. Dieses technisch getrocknete und festigkeitssortierte Vollholzprodukt lässt sich mittels Keilzinkung in größeren Längen als übliches Bauholz herstellen. Es liefert formstabile Bauteile für Einfamilienhäuser, den mehrgeschossigen Wohnbau sowie für den Hallen- und Industriebau.



Brettsperrholz (BSP)

besteht aus mindestens drei Brettlagen, die kreuzweise, also im rechten Winkel zueinander, verleimt werden. Dieser flächenförmige Holzwerkstoff ist sehr formstabil und kann Lasten in mehrere Richtungen abtragen. Er kommt vorwiegend bei Wänden, Decken und Dachkonstruktionen zum Einsatz. Brettsperrholzelemente können werkseitig komplett vorgefertigt und zum Beispiel mit Fenstern und fertigen Fassadenbekleidungen ausgestattet werden.



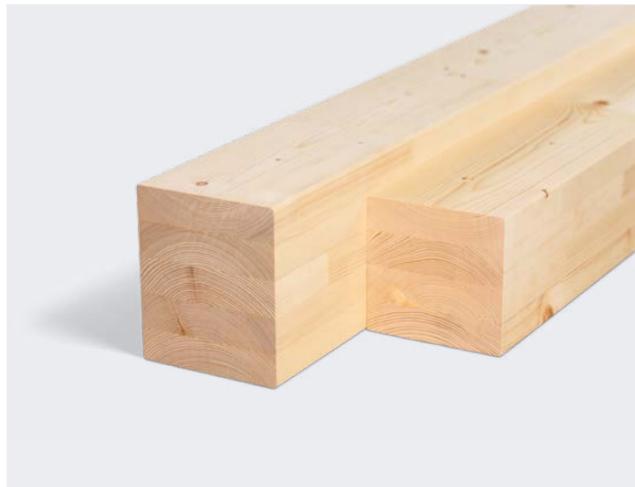
Furnierschichtholz (FSH)

ist einer der stabilsten Holzwerkstoffe. Dabei werden mehrere Lagen von circa 3 Millimeter starken Nadelholzfurnieren miteinander verklebt. Auf diese Weise entsteht ein hoch belastbares Material, das nachhaltig, berechenbar und formstabil ist. Furnierschichtholz für den konstruktiven Holzbau wird sowohl im Plattenformat als auch in Form von Balken angeboten, so beispielsweise von der Firma Stora Enso (Foto).



BauBuche

ist Furnierschichtholz aus Buche. Dieser jüngste Zuwachs bei den Material-Innovationen verfügt über außergewöhnlich hohe mechanische Eigenschaften. Mit diesem Holzbauprodukt, beispielsweise von Pollmeier (Foto), können Tragwerkskonstruktionen für hohe Lasten und große Spannweiten noch schlanker und ressourcenschonender umgesetzt werden. Aufgrund der ansprechenden Optik ist es vor allem für sichtbare Anwendungen beliebt.



Brettschichtholz (BSH)

besteht aus mindestens drei Brettlagen, die in gleicher Faserichtung verleimt sind. Durch diese Verarbeitung ist das Material sehr formstabil und besitzt eine bis zu 80 Prozent höhere Tragkraft gegenüber Vollholz bei gleicher Querschnittsgröße. Diese stabförmigen Bauelemente, auch Leimbinder genannt, werden als Träger oder Stützen verbaut und bis zu einer Länge von 50 Metern hergestellt, zum Beispiel von Hasslacher (Foto).



Bogenbinder

sind Leimbinder in ein- oder zweifach gekrümmter Form. Brettschichtholz zeichnet sich durch seine freie und individuelle Formbarkeit aus. Durch die hohe Tragfähigkeit des Materials lassen sich nicht nur große Spannweiten erzielen, sondern auch eine völlig neue Tragwerksgestaltung, was Architekten neue Möglichkeiten bei der Umsetzung ihrer individuellen Formensprache eröffnet.



„Bei den heutigen Holzprodukten handelt es sich um echte Hightech-Materialien, die durch ihre verbesserten Eigenschaften als tragende Elemente im mehrgeschossigen Holzbau zum Einsatz kommen.“

BERNHARD EGERT

Zeitreise im Zollhafen

Schon zur Zeit des Römischen Reichs war der sogenannte „Dimesser Ort“ ein wichtiger Handelshafen und ein wohlhabendes Wohnviertel. Ein archäologischer Sensationsfund, der bei den Bauarbeiten im Mainzer Zollhafen freigelegt wurde, belegt diese frühe Geschichte des neuen Stadtviertels.



1912

LUFTBILD
DIE AUFNAHME ZEIGT DIE IMPOSANTE ARCHITEKTUR DES ZOLLHAFENS, DIE IM ZWEITEN WELTKRIEG FAST GÄNZLICH ZERSTÖRT WURDE.

Als man im Herbst 2020 bei Bauarbeiten für einen Wohnkomplex im Mainzer Zollhafen auf eine fast lebensgroße Statue stieß, war den Archäologen schnell klar, dass es sich um einen Sensationsfund handelte. Eine knapp 1,50 Meter große Statue der antiken Heilgöttin Salus konnte unbeschadet aus 2.000 Jahre altem Bauschutt geborgen werden. Der bedeutende Fund lieferte einen Hinweis darauf, dass der später nach dem heiligen Theonest, einem Bischof des

5. Jahrhunderts, so genannte „Dimesser Ort“ das gesellschaftliche Zentrum des römischen Militärstützpunktes Mogontiacum, also des heutigen Mainz, gewesen sein muss. Die Statue wurde 231 nach Christus gefertigt und stand auf einem belebten Platz. Die Heilgöttin sollte Wohlergehen und Sicherheit für den römischen Staat und seine Bewohner bringen. Für die Archäologen stand fest: Wer eine Salus aufstellte, der musste einen Bildungshintergrund haben.

Zentrales Wohnviertel von Mogontiacum

Dass sich zwischen der Mainzer Neustadt und dem Rheinufer ein wohlhabendes Viertel von Handwerkern und Kaufleuten befand, wusste man schon länger. Bereits vor über hundert Jahren fand man hier die Mainzer Jupitersäule und 2019 eine ganze „Via Appia“, also einen Teil des römischen Fernstraßennetzes. Diese große Einfahrtsstraße nach Mainz säumten einst prächtige Bürgervillen, die mit Wasserbecken und Fußbodenheizung ausgestattet waren. Das Areal an der Rheinallee hat – so viel ist gesichert – schon immer zur Stadt gehört und blickt auf eine über zwei Jahrtausende alte Geschichte zurück. Während die Römer auf Höhe der Mainzer Altstadt einen Hafen für ihre Kriegsflotte anlegten, diente der Dimesser Ort als Zollstation und Handelshafen, über den die Legionen versorgt wurden. Diese strategisch wichtige Lage am Rhein machte Mainz zur Hauptstadt der römischen Provinz Obergermanien.



231 n. Chr.

SICHERER HAFEN
DIE STATUE DER GÖTTIN SALUS STAMMT AUS DEM JAHR 231 UND SOLLTE DEN MENSCHEN SICHERHEIT UND WOHLERGEHEN BRINGEN.

Kaufhaus Am Brand

Auch nach dem Niedergang des Römischen Reichs blieb die Bedeutung von Mainz als Handelsstadt erhalten. Friesische Fernkaufleute errichteten ein großes Handelszentrum in der Stadt, das allerdings beim großen Brand im Jahr 886 zerstört wurde. Ein einschneidendes Ereignis, das der Gegend zwischen Markt,

14. Jhdt. KAUFHAUS AM BRAND
ANFANG DES 14. JAHRHUNDERTS BAUTE DIE MAINZER BÜRGERSCHAFT DAS KAUFHAUS AM BRAND, EINES DER GRÖSSTEN UND IMPOSANTESTEN WARENHÄUSER SEINER ZEIT.



1887 FESTESSEN
DIE KARTE ZUM FESTESSEN ANLÄSSLICH DER EINWEIHUNG DES ZOLL- UND BINNENHAFENS, GESTALTET VOM KÜNSTLER CLEMENS KISSEL

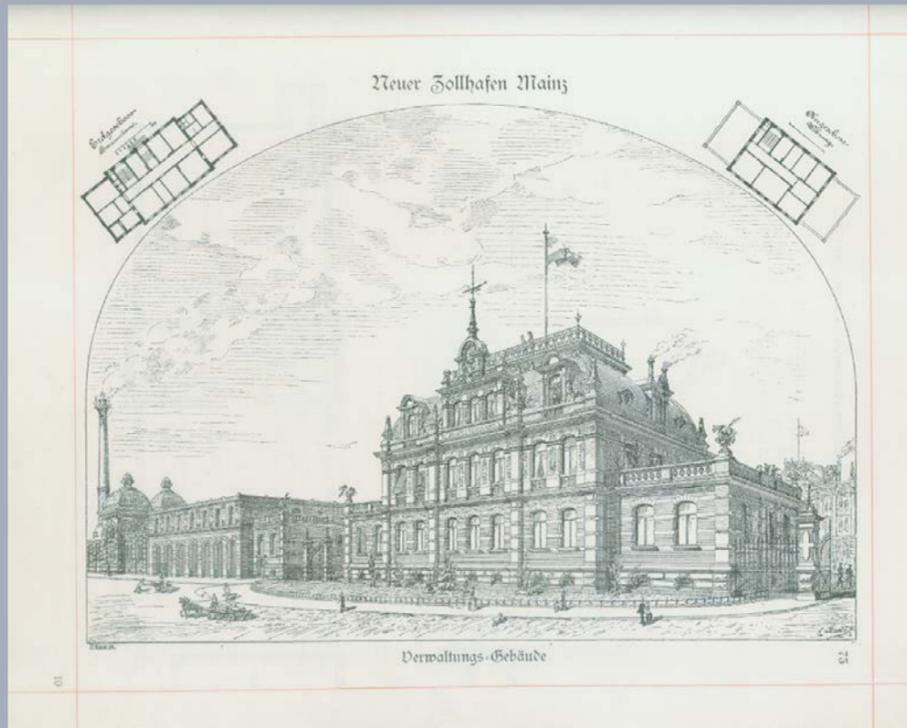
Rathaus und Rheingoldhalle fortan ihren Namen, Am Brand, gab. Hier erbaute die Mainzer Bürgerschaft Anfang des 14. Jahrhunderts eines der größten und imposantesten Warenhäuser seiner Zeit, mit zwei Stockwerken und einer Grundfläche von knapp 900 Quadratmetern. Mit dem repräsentativen „Kaufhaus Am Brand“ ließ sich nicht nur der Geschäftsverkehr innerhalb der Stadt kontrollieren und lückenlos besteuern, es war auch ein Symbol für die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt. Gemäß dem Stapelrecht, das seit 1317 in Mainz galt, mussten hier alle Waren, die auf dem Wasserweg passierten, drei Tage lang feilgeboten werden, bevor man sie weiterverschiffen durfte.



FESTAKT 1887
AUFNAHME VON DER EINWEIHUNG DES ZOLL- UND BINNENHAFENS AM 6. JUNI 1887

Bau des Zoll- und Binnenhafens

Mehrere Kriege und die Aufhebung des Stapelrechts Anfang des 19. Jahrhunderts verpassten dem Handel diverse Rückschläge, bis der Bau des Zoll- und Binnenhafens die Stadt wieder zu einem blühenden Wirtschaftszentrum machte. Als er 1887 nach den Plänen des Stadtbaumeisters Eduard Kreyßig eröffnet wurde, galt er als einer der modernsten Freihäfen seiner Zeit. Das fünfgeschossige Lagerhaus auf der Landzunge am Südrand war so gebaut, dass die Schiffe es von drei Seiten anfahren konnten. Im Anschluss daran entstanden ein Verwaltungsgebäude, das Maschinen- und Kesselhaus, zwei Magazinbauten, Lagerhallen und einige Zeit später der Getreidespeicher und das Weinlager.



STADTPLANUNG 1887
HISTORISCHE DOKUMENTE AUS DER PLANUNG VON EDUARD KREYSSIG ZEIGEN DAS VERWALTUNGS- GEBÄUDE UND IM HINTERGRUND DAS KESSELHAUS.

1864–1896

EDUARD KREYSSIG
WAR VON 1864 BIS 1896 STADTBAUMEISTER VON MAINZ UND FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG VON ENTSCHEIDENDER BEDEUTUNG.



Als weitsichtiger Stadtplaner stellte Kreyßig mit seiner Arbeit die Weichen für das kommende Jahrhundert. Unter seiner Führung begann ein gewaltiger Bauboom, der Mainz für einige Jahrzehnte zur

Großbaustelle machen und das Bild der Stadt nachhaltig verändern sollte. Mit seinen Plänen für die nördliche Stadterweiterung gilt er als Gründer der Neustadt, die er nach dem Pariser Vorbild entwarf – mit breiten Alleen und grünen Erholungs- räumen. Er sanierte die Wasserversor- gung, installierte eine durchgehende Kanalisation und verbesserte mit den Uferaufschüttungen den Hochwasser- schutz. Dadurch konnten erstmals seit der Römerzeit die wiederkehrenden Seuchen eingedämmt werden. Ein Großteil der historischen Bausubstanz des einst imposanten Hafens fiel den Bombenangriffen

gegen Ende des Zweiten Weltkriegs zum Opfer. 85 Prozent der Infrastruktur wurden dabei zerstört, einzig das Weinlager sowie das Kessel- und Maschinenhaus überstanden die Angriffe.

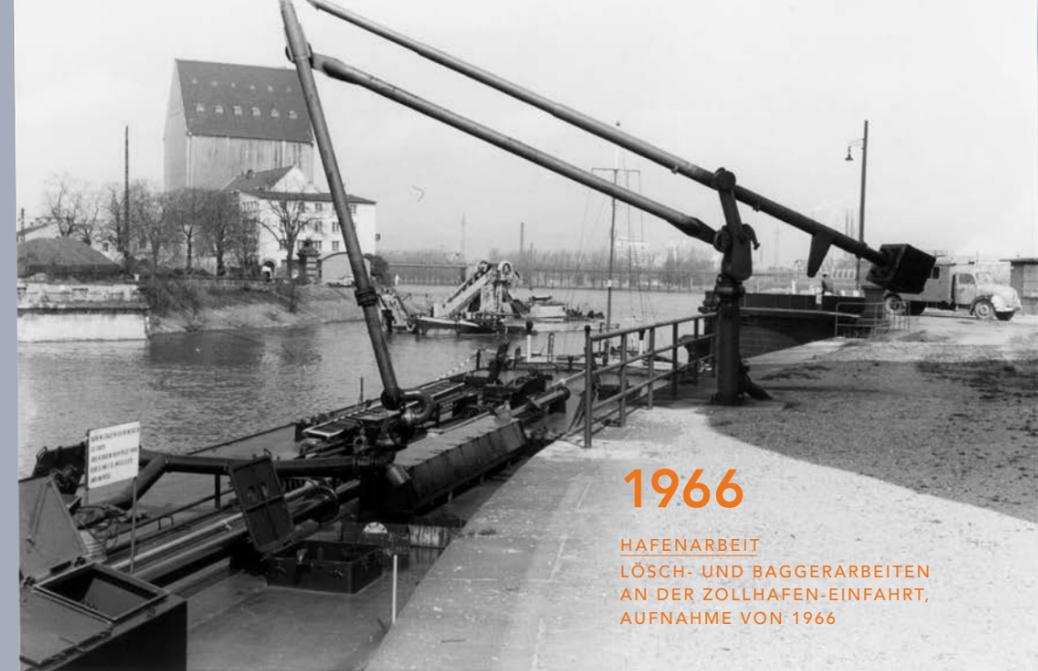
Umbau zum Containerhafen

Die nächste einschneidende Veränderung am Zollhafen – sowie auf allen Häfen weltweit – brachte der US-amerikanische Reeder Malcolm McLean, der als Erfinder des standardisierten Containers den Güterverkehr revolutionierte. In den 1970er-Jahren wurde der Zoll- und Binnenhafen schrittweise zu einem



2008

UMZUG
DER CONTAINER- HAFEN WIRD RHEINABWÄRTS IN DEN INDUSTRIE- HAFEN VERLEGT.



1966

HAFENARBEIT
LÖSCH- UND BAGGERARBEITEN AN DER ZOLLHAFEN-EINFAHRT, AUFNAHME VON 1966

1967

WANDEL DER ZEIT
AUFNAHME DES ZOLL- UND BINNENHAFENS UM 1967, BEVOR ER ZU EINEM MODERNEN CONTAINERHAFEN UMGEBAUT WURDE.

Containerhafen umgebaut. Die Kräne wichen großen Containerbrücken, Hafearbeiter, Speicher und Lagerhallen wurden überflüssig. Eine Transformation, die wieder neue Herausforderungen mit sich brachte. Die vielen Lkw-Fahrten mitten durch das Zentrum von Mainz wurden zunehmend zur städtischen Belastungsprobe. Eine Standortunter- suchung Anfang der 1990er-Jahre und zahlreiche Gutachten später stand die weitere Entwicklung für den Hafen fest. Der Container-Terminal sollte weiter nördlich in den Industriehafen verlegt werden, wo Flächen brachlagen und die Möglichkeit bestand, die Kapazitäten künftig weiter auszubauen.

2023

NEUES STADTVIERTEL
DAS ATTRAKTIVE HAFENGELÄNDE WURDE ZUM WOHN- GEBIET AUS- GEBAUT, IN DAS KESSEL- UND MASCHINENHAUS IST DIE KUNSTHALLE MAINZ EINGEZOGEN.



Ein neues Wohn- und Arbeitsviertel

Dadurch erschloss sich ein wertvolles Stadtgebiet in zentraler Lage und mit direktem Zugang zum Rhein, das heute – ähnlich wie zur Zeit der Römer – zu den attraktivsten Wohn- und Arbeits- vierteln in ganz Mainz zählt. Die historische Bausubstanz, die den Krieg überdauert hat, wurde im Zuge der Gebietsentwicklung erhalten und um- genutzt. Während im Weinlager heute moderne Büros untergebracht sind, wurde die einstige Energiezentrale des Hafens zum kulturellen Wahrzeichen des neuen Viertels. Die Kunsthalle Mainz, die sich seit 2008 im adaptierten

Backsteinkomplex von Eduard Kreyßig präsentiert, bringt zeitgenössische Kunst und damit auch interessierte Besucher in den Zollhafen. Anstelle des mächtigen Schlots, der einst zwischen Kesselhaus und Lokschuppen stand, ragt heute der schmale, um sieben Grad geneigte Turm des Architekten Günter Zamp Kelp in die Höhe. Wie ein Schnitt in die architektonische Biografie des Zollhafens markiert er den Beginn für ein neues Kapitel in der Mainzer Stadtgeschichte.

Baumgesäumte Straßen, kleine Läden und inhabergeführte Cafés mit liebevoll zusammengestellten Speisekarten. Die Mainzer Neustadt ist ein weltoffenes Viertel, das man gerne mit Berlins Szenekiez Friedrichshain vergleicht. Der Zollhafen steuert als neues Quartier am Rhein die loungige Strandbar, eine atmosphärische Hafensperrade und eine Portion zeitgenössische Kunst bei.



EIN VIERTEL VOLLER LEBEN



1^o FETTE HENNE:
DAS NEUE CAFÉ AM GARTENFELDPLATZ,
ECKE FRAUENLOBSTRASSE, LOTST
PASSANTEN MIT DEM DUFT VON
FRISCHEN ZIMTSCHNECKEN SCHNUR-
STRACKS ZUR KUCHENTHEKE. HIER
WIRD AUCH HERZHAFTES SERVIERT, WIE
VEGANE FRÜHSTÜCKS- UND LUNCH-TAPAS.

2 / DIESE SEITE:
ES GRÜNT SO GRÜN:
VOM VISIONÄREN STADTBAUMEISTER
EDUARD KREYSSIG EINST GEPLANT,
IST DIE NEUSTADT MIT IHREN VIELEN
GRÜNEN PLÄTZEN UND ALLEEN DAS
BELIEBTESTE WOHNVIERTEL IN MAINZ.



1

1: EINE RUNDE SACHE:
DURCH DAS NEUE VIERTEL UND EINMAL UM DAS HAFENBECKEN FÜHRT DIE DURCHGÄNGIGE FLANIERMEILE LOOP.

2: FREILUFT-WOHNZIMMER:
DER GARTENFELDPLATZ IST EINE URBANE WOHLFÜHLOSE IN DER MAINZER NEUSTADT. UNTER DEN GLEDITSCHIEN-BÄUMEN FÜHLEN SICH KINDER EBENSO WOHL WIE BUSINESS-LEUTE AUF LUNCH-PAUSE.

3: MATTHIAS SCHMIDT:
FAMILIENVATER UND BEWOHNER DES KAUFMANNSHOFES

4: WOHNEN AM WASSER:
MIT DEN ANGELEGTEN GRACHTEN UND DEM HAFENBECKEN VOR DER TÜR BIETET DER KAUFMANNSHOF EINE 360-GRAD-WASSERLAGE.



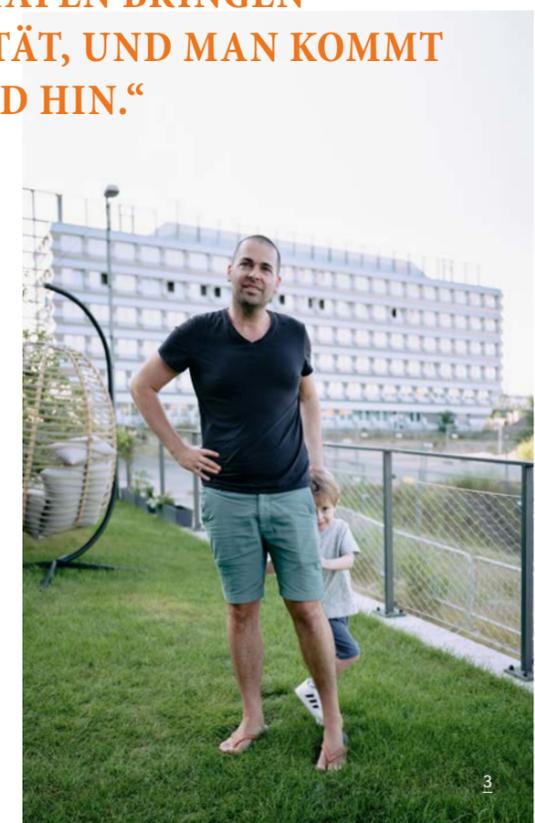
2

„WIR HABEN UNS IN DIESE LAGE VERLIEBT. DER RHEIN UND DER ZOLLHAFEN BRINGEN EINE RIESEN-LEBENSQUALITÄT, UND MAN KOMMT ÜBERALL MIT DEM FAHRRAD HIN.“

MATTHIAS SCHMIDT
FAMILIENVATER UND
BEWOHNER DES KAUFMANNSHOFES



4



3



1

„ES IST FÜR UNS INTERESSANT, WENN MENSCHEN HIER NICHT NUR WOHNEN, SONDERN BALD AUCH MEHR ARBEITEN.

IHNEN BIETET DIE KUNSTHALLE EIN KULTURANGEBOT NACH FEIERABEND, INSPIRATION IN DER MITTAGSPAUSE UND DIE AUSEINANDERSETZUNG MIT THEMEN, DIE UNS ALS GESELLSCHAFT GERADE BESCHÄFTIGEN.“

YASMIN AFSCHAR
INTERIMS-DIREKTORIN DER
KUNSTHALLE MAINZ

1: YASMIN AFSCHAR
INTERIMS-DIREKTORIN DER
KUNSTHALLE MAINZ

2: FAHRRADSTADT:
DER ZOLLHAFEN MAINZ IST ALS FAHRRAD-
FREUNDLICHE STADT DER KURZEN WEGE
KONZIPIERT. FAHRRADVERLEIH-STATIONEN
GIBT ES RUND UM DAS HAFENBECKEN.

3: MAINZ BEI NACHT:
DIE MENSCHEN HABEN DIE
LANGE ZEIT UNZUGÄNGLICHE
HAFENKANTE ZURÜCKEROBERT.

4: SCHIFF AHOI!
DIE RENOVIERTE KAIMAUER AUF DER
SÜDMOLE IST BELIEBTER TREFFPUNKT ZUM
SONNEN, FISCHEN UND SHIP-SPOTTING.



2



3



4



„DAS F.MINTHE IST DIE
 AUSWEICHSTATION FÜR
 ALLE MAINZER, DIE NICHT
 AUF URLAUB FAHREN.“



EINIGE MÜTTER SAGEN, ES IST DER
 GRÖSSTE SANDKASTEN VON MAINZ.“

ÖZGÜR IVECEN
 BETREIBER DES STRANDLOKALS F.MINTHE

1: SAND IM KASTEN:
 DER SPIELPLATZ AM GARTENFELDPLATZ

2: BABY AN BORD:
 JUNGE MUTTER VOR DER KUNSTHALLE MAINZ

3: FÜSSE IM SAND:
 UNTER DEM LANGEN ARM DES ALTEN
 HAFENKRANS BEFINDET SICH DER STRAND
 DES ZOLLHAFENS. IM F.MINTHE GIBT ES
 BIER UND WEIN AUS DER REGION,
 DAZU FRISCHE SNACKS UND BOWLS.

4: ÖZGÜR IVECEN:
 BETREIBER DES
 STRANDLOKALS F.MINTHE
 IM ZOLLHAFEN



1: ANBEISSEN:
BRASSEN, BARBEN, BARSCH
UND ZANDER HOLEN DIE
ANGLER HIER AUS DEM RHEIN.

2: HINSETZEN:
DIE UFERGESTALTUNG UM
DAS HAFENBECKEN BIETET
ZAHLEICHE SITZMÖGLICHKEITEN.

3: ABHÄNGEN:
JUGENDLICHE AN DER
WASSERKANTE IM WOHN-
KOMPLEX KAUFMANNSHOF

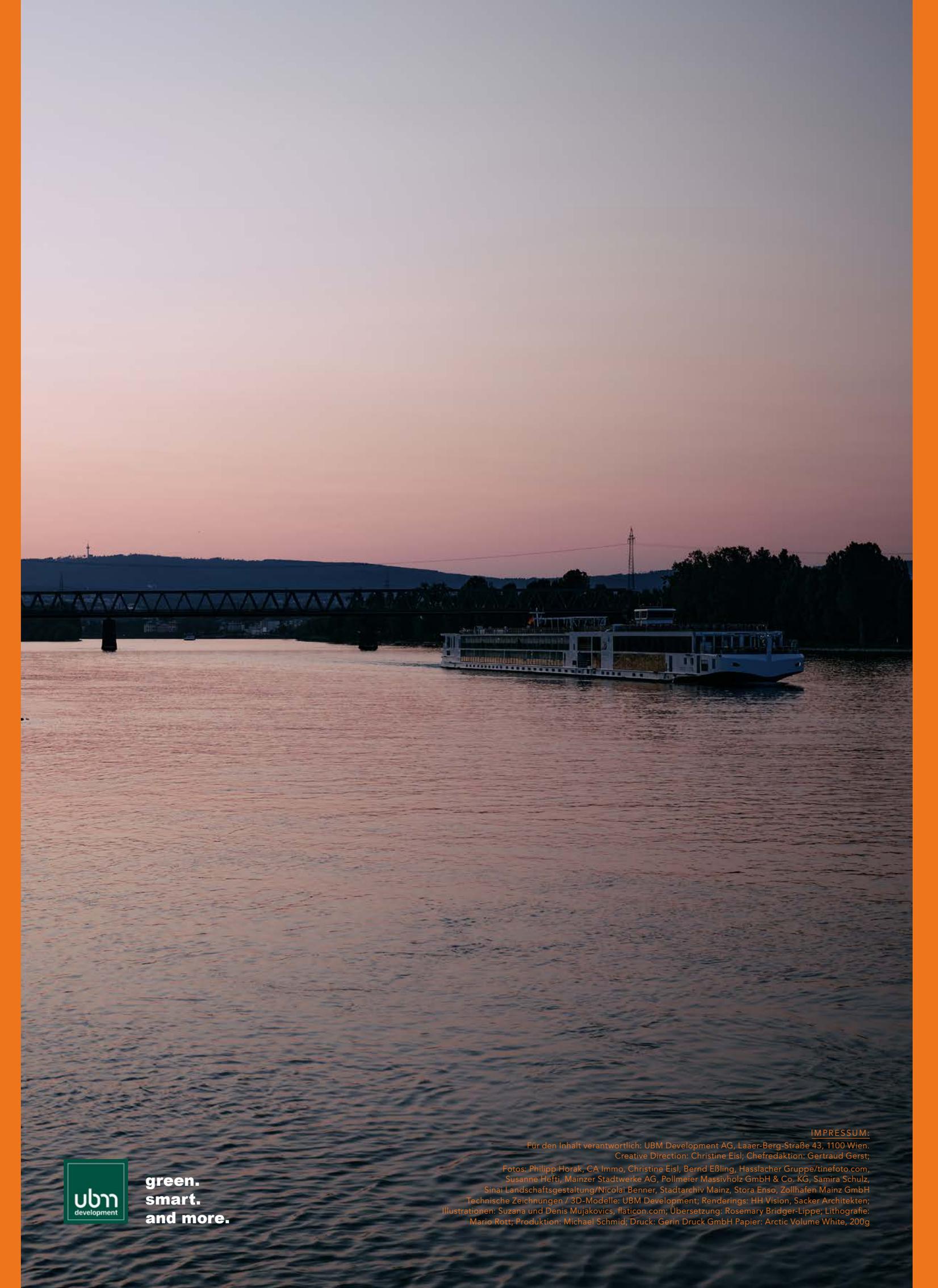
4: HILMAR HOENESS:
INHABER DER BOOTSSCHULE
UND SUP-STATION „ON WATER“



„ANSTELLE VON FRACHTSCHIFFEN VERKEHREN IM ZOLLHAFEN HEUTE STHEPADDLER UND SEGELBOOTE, DIE IN DER NEUEN MARINA ANLEGEN.“

DIE SUP-STATION „ON WATER“ IM ZOLLHAFEN BIETET
STAND-UP-PADDLING-KURSE FÜR ANFÄNGER
UND EINEN BOARD-VERLEIH.





**green.
smart.
and more.**

IMPRESSUM:

Für den Inhalt verantwortlich: UBM Development AG, Laaer-Berg-Straße 43, 1100 Wien.
Creative Direction: Christine Eisl; Chefredaktion: Gertraud Gerst;

Fotos: Philipp Horak, CA Immo, Christine Eisl, Bernd Eßling, Hasslacher Gruppe/tinefoto.com,
Susanne Hefti, Mainzer Stadtwerke AG, Pollmeier Massivholz GmbH & Co. KG, Samira Schulz,
Sinai Landschaftsgestaltung/Nicolai Benner, Stadtarchiv Mainz, Stora Enso, Zollhafen Mainz GmbH
Technische Zeichnungen / 3D-Modelle: UBM Development; Renderings: HH Vision, Sacker Architekten;
Illustrationen: Suzana und Denis Mujakovics, flaticon.com; Übersetzung: Rosemary Bridger-Lippe; Lithografie:
Mario Rott; Produktion: Michael Schmid; Druck: Gerin Druck GmbH Papier: Arctic Volume White, 200g