

Galeria Kaufhof Hagen: Holzbau in der Warenhaustransformation

Im Gespräch mit Geschäftsführer Michael Martin und Architekt und Projektleiter *Galeria Kaufhof Hagen* Sebastian Schmidt (AIP Planungs GmbH, Standort Leipzig)



Michael Martin (li.) führt zusammen mit Sebastian Schmidt (rechts daneben) eine kleine Besuchergruppe, zu der auch Oberbürgermeister Erik O. Schulz gehört, über die Baustelle / Foto © WP | Michael Kleinrensing

In einem gemeinsamen Gespräch mit Michael Martin und Sebastian Schmidt befassen wir uns mit dem zukunftsweisenden Thema Holzbau. Der ehemalige Kaufhof in Hagen wird in einer umfassenden Transformation neuen Nutzungen zugeführt und mit zwei Geschossen in Holzbauweise aufgestockt. Aus der Sicht der Projektleitenden betrachten wir die Chancen und Herausforderungen des Holzbaus im Bestand.



Historische Aufnahme / Archivfoto
des Kaufhofs Hagen



Aktuelle Ansicht des Warenhauses
© Klaus Bärwinkel



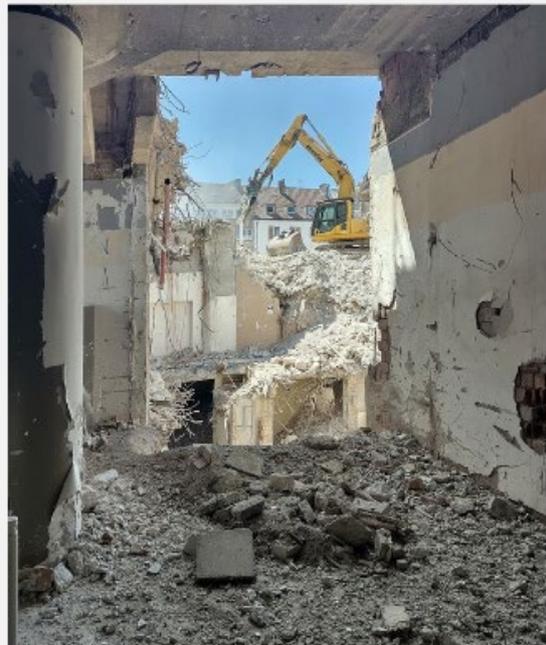
Gebäude mit Aufstockung nach
Revitalisierung © AIP

Das Projekt in Hagen umfasst zwei Teile, das Haupthaus und das ehemalige Verwaltungsgebäude mit Parkhaus. Was waren hier die Überlegungen?

Ausgangspunkt war das Haupthaus des Kaufhofs, das sich im Jahr 2020 noch im laufenden Betrieb befand. Der Eigentümer hatte vor dem Hintergrund der Gesamtsituation vorgeschlagen zu prüfen, wie die für den Warenhausbetrieb benötigten Flächen – insbesondere in den Bereichen Technik, Anlieferung und Parkhaus – optimiert und reduziert werden könnten. Gleichzeitig sollte untersucht werden, wie die dadurch freiwerdenden Flächen transformiert werden könnten.

Durch die Optimierung der Warenhausflächen im Hauptgebäude war es uns möglich, ebenfalls verschiedene Konzepte für einen Neubau im Bereich des Parkhauses an der Hochstraße zu entwickeln und für diesen Bereich einen Bauantrag für Servicewohnungen einzureichen. Begonnen haben wir inofolge zunächst mit dem Projektteil an der Hochstraße. Zu diesem Zeitpunkt wurde noch von einem Weiterbetrieb des Kaufhof-Haupthauses ausgegangen, mit Anlieferung über die Hochstraße und Verlagerung der Technikflächen. Geplant war auch eine energetische Sanierung der Fassade und eine Modernisierung der Gebäudetechnik.

Mit der Schließung des Standorts im Zuge der dritten Insolvenzphase im Jahr 2023 wurde aber schlussendlich klar, dass auch das Hauptgebäude an der Kampstraße/Elberfelder Straße komplett neu entwickelt werden musste – mit offener Struktur und einem neuen Nutzungsmix. Es wird nun in einer umfassenden Transformation neuen Nutzungen zugeführt und mit zwei Geschossen in Holzbauweise aufgestockt.



Fast fertige Abbrucharbeiten einer kompletten Gebäudeachse um für die neue Nachnutzung eine bessere Gebäudetiefe zu schaffen (li.) und Blick vom ehemaligen Kaufhof auf den Abbruch des Bestandsgebäudes Hochstraße.



Blick aus der Baugrube Hochstraße auf die neue Fassade des ehemaligen Kaufhofgebäudes (ii.) und Blick vom 4.OG des Kaufhofs in die Baugrube Hochstraße.

Welche Herausforderungen ergeben sich bei der Aufstockung im Bestand?

Eine zentrale konstruktive Herausforderung war das weit gespannte Stützenraster von 11x11 Metern. Einerseits bietet es eine offene Grundstruktur, andererseits müssen die zusätzlichen Lasten, die durch die Aufstockung entstehen, präzise in die vorhandenen Stützen abgeleitet werden. Das ist bei einer Schottenbauweise nicht einfach. Eine reine Holzaufstockung wäre statisch kaum möglich gewesen. Wir haben deshalb eine Lösung gewählt, bei der ein neuer „Betonstützenwald“ auf die Bestandsdecke gesetzt wurde. Darauf konnten dann ein Holzgeschoss sowie die Fassadenmodule platziert werden. Das Ergebnis ist eine Mischkonstruktion: Beton für die Lastabtragung, Holz für die Aufstockung und Fassaden. Diese Kombination erlaubt uns, auf die vorhandene Schottenbauweise Rücksicht zu nehmen, ohne die Statik zu überlasten.



Betonage der neuen Decke über dem 4.OG.

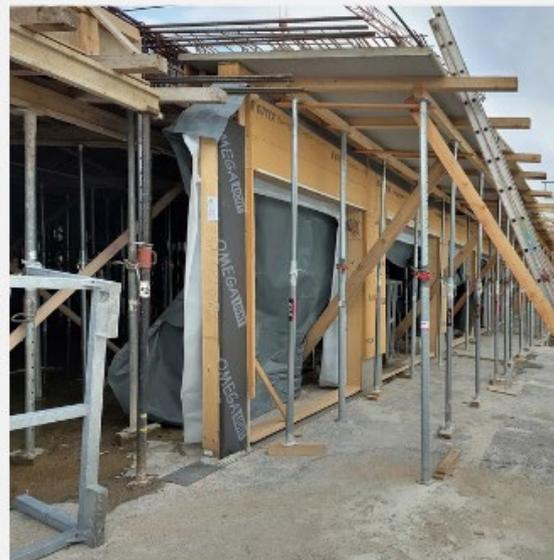
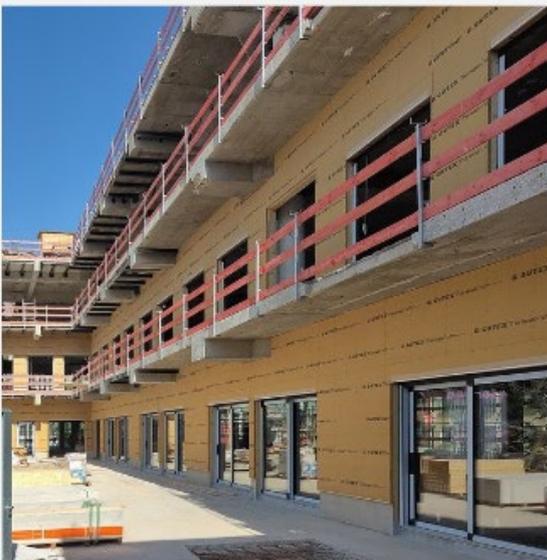


Sicherung der Bestandsbrüstung im 4.OG mit dem neu errichteten Betontragwerk (li.) und Errichtung des 4.OG in Betonkonstruktion.

Welche Vorteile bringt Holz in diesem Kontext? Gibt es auch Nachteile?

Holz bringt mehrere Vorteile mit sich: Geringes Gewicht, kurze Bauzeiten durch Vorfertigung und natürlich Nachhaltigkeit. Holz punktet vor allem beim Gewicht und bei der Baugeschwindigkeit. Viele Elemente – Fassaden, Wände, inklusive Aussparungen für Lüftung, Fenster und Installationen – wurden vorgefertigt und als Bausatz geliefert. Das reduzierte den Montageaufwand erheblich und auch die Schnittstellen auf der Baustelle: Nach vier Wochen standen die Innenhoffassaden.

Allerdings verlangt diese Art der Vorfertigung auch ein hohes Maß an Vorplanung. Jede Öffnung, jede Durchdringung muss frühzeitig abgestimmt werden, da spätere Anpassungen kaum möglich sind. Zudem spart man mit Holz nicht unbedingt Platz, da man aus bauphysikalischen Gründen Vorsatzschalen für Schall- und Brandschutz benötigt und die Wandstärken später ähnliche Maße wie im Mauerwerksbau aufweisen. Aber man spart Bauzeit, Gewicht und gewinnt den Nachhaltigkeitsaspekt hinzu – gerade bei innerstädtischen Aufstockungen ein entscheidender Vorteil.



Blick vom Innenhof auf die neu errichtete Holzfassade (li.) und Ansicht der neuen Holzfassade im 4.OG zum Innenhof.

Wie lässt sich die Logistik für vorgefertigte Holzelemente in einer Innenstadtlage wie Hagen organisieren?

Die Anlieferung erfolgte über die Kampstraße/Elberfelder Straße. Ein Sattelaufleger brachte jeweils die Elemente für ein Geschoss. Innerhalb von ein bis zwei Tagen wurden diese mit Hilfe eines Krans montiert. Durch die Bestandssituation und die mieterspezifischen Anforderungen entstehen zwar viele ähnliche, aber kaum identische Apartments. Vorfertigung bedeutet somit in diesem Fall maßgeschneiderte Einzelteile, nicht Serienproduktion. Die Herausforderung lag bei diesem Projekt somit weniger in der Anlieferung, sondern in der detaillierten Vorplanung. Jedes Fassadenelement musste individuell geplant und gefertigt werden. Mithilfe digitaler Planung und CNC-Fertigung lassen sich aber auch diese individuellen Elemente effizient herstellen: Planung im BIM-Modell, Übergabe an die CNC-Fertigung und eindeutige Nummerierung aller Bauteile zur reibungslosen Montage auf der Baustelle. So kann auch eine Vielzahl unterschiedlicher Elemente zügig montiert werden, ohne dass Serienidentität nötig ist – ein Unterschied zum klassischen Plattenbau.



Montage der neuen Holzwände: Die Wände für das 4. und 5. OG werden als Modulfertigteile geliefert. Hingegen werden die Wände im Innenhof auf Grund der auskragenden Bestandsbetondecke Vorort aus vorgefertigten Einzelteilen erstellt.

Wo liegen in Hagen die größten Herausforderungen des Holzbaus im Bestand?

Brandschutz, Schallschutz und Zulassungen sind die zentralen Themen. Oft treffen verschiedene Bauweisen aufeinander, für die es keine standardisierten Zulassungen gibt. Das Baurecht ist hier also oft eine der größten Hürden. Ein Beispiel: Im fünften Obergeschoss schließen Holzschottenwände mit Brandschutzanforderung F90 an ein Dach ohne Brandschutzqualität (F0) oder an eine Flurtrockenbauwand, die eigentlich nur F30 erfüllen muss, an. Solche Übergänge sind im Regelwerk nicht vorgesehen. Wir mussten gemeinsam mit Brandschutzplanern und Trockenbauern Sonderdetails entwickeln, z. B. Gipsfaserstreifen, die den Brandüberschlag verhindern. Ähnlich ist es bei Installationen: Bohrungen in die Holzwandelemente sind in diesem Fall nicht möglich, um die Zulassung des Wandelements nicht zu gefährden. Deshalb braucht man zusätzliche vorgesetzte Installationswände, was

wiederum Wandstärken erhöht und Mietfläche kostet. Solche Detailfragen erfordern viel Koordination und eine frühe Abstimmung aller Gewerke, da spätere Änderungen praktisch ausgeschlossen sind und mit unvorhergesehenen Mehrkosten einhergehen können.

Entscheidend ist daher die frühe und enge Zusammenarbeit aller Beteiligten – von Architekten über Holzbauer bis zu TGA-Planern und Brandschutzexperten. Nur so können die komplexen Anforderungen koordiniert werden.

Was nehmt ihr aus diesem Projekt für zukünftige Umbauten im Bestand mit?

Michael Martin: Die Veränderung als Chance zu sehen, ist wichtig. Wir sind bei diesem Projekt mit der Frage gestartet, wie der Kaufhof in Hagen weiter betrieben werden kann. Auch wenn wir hierfür keine Lösung gefunden haben, konnten wir schlussendlich aus diesem Ensemble ein zukunftsgerichtetes Bauwerk machen. Diese Chance haben wir ergriffen und ich glaube, da haben wir gemeinsam mit allen Beteiligten einen guten Weg gefunden, um dieses Gebäude so zu transformieren, dass es langfristig einen positiven Beitrag zur Hagener Innenstadt leistet.

Sebastian Schmidt: Um ein Bestandsgebäude so umzustrukturieren ist die Holzbauweise für Fassade und Aufstockung die beste Materialwahl. Und das ist genau das, was man für diese Art Bestandsgebäude eigentlich braucht; einen schnellen, unkomplizierten Weg der Transformation – vielleicht in Zukunft noch mit einer etwas verschlankten Anforderung an die Technik.

Projektinformationen

- Bauherr: Lenz & Saas Immobilienanlagen GmbH
- Architekt: AIP Planungs GmbH
- BGF: Elberfelderstraße (Bestand): 13.000 m²
- BGF: Hochstraße (Neubau): 12.400 m²
- Baujahr Bestand: 1952 / 1967
- Nutzungen: Einzelhandel, Büro, Praxen, Boarding House, Servicewohnen
- Zeitraum: 2019 fortlaufend