

NÜRNBERG

TM50: Vorzeigeobjekt statt Foto-Quelle

Seit 15 Jahren besitzt die Helmut Schmelzer GmbH das ehemalige **Foto**-Quelle-Areal in Nürnberg bereits. Nun baut die Nürnberger Immobiliengesellschaft das Gelände aus und um - und setzt dabei in puncto ökologischen, künstlerischen, energetischen und sozialen Bewusstseins neue Maßstäbe.

"Wir haben einfach einmal gebaut - ganz ohne im Vorfeld große Marketingaktionen laufen zu lassen - und beschlossen, dass die Anlage für sich selbst sprechen wird, wenn sie einmal fertig ist", kommentiert Geschäftsführer Helmut Schmelzer das Projekt auf dem ehemaligen **Foto**-Quelle-Areal, das er derzeit mit seiner BGB-Gesellschaft Thomas-Mann-Straße realisiert. Der Name des Objekts **TM50** steht nicht nur für Thomas-Mann-Straße 50, sondern auch für ein einzigartiges Gesamtkonzept, das aus dem braven **Quelle**-Areal ein überregionales **Vorzeigeobjekt** macht.

216 m lang, 55 m breit und gerade einmal ein Stockwerk hoch war das 1978 fertiggestellte Produktionsgebäude auf dem 50.000 m² umfassenden **Quelle**-Gelände, das Schmelzer vor rund 15 Jahren erwarb. Rund 18.000 m² Fläche kamen auf diese Weise zusammen. Im Kauf inbegriffen war ein Bürogebäude mit weiteren 3.500 m². Um den zur Verfügung stehenden Platz noch besser nutzen zu können, hatten die vorausschauenden Erbauer des Produktionsgebäudes dessen Statik zudem darauf ausgerichtet, dass drei weitere Vollgeschosse auf das Erdgeschoss aufgesetzt werden können.

Lichthöfe garantieren helle Räume

Diese Eigenschaft hat sich Schmelzer nun zunutze gemacht und 50% der Grundfläche des Gebäudes mit bis zu vier Teilgeschossen aufgestockt. Zuvor jedoch ließ er den Bestand entkernen und bis zu 600 m² große Innenhöfe in den 55 m tiefen Baukörper einschneiden, um bessere Belichtungsmöglichkeiten für die Räume zu schaffen. Rund 21.000 m² zusätzliche Fläche kommen so zusammen. Im Herbst dieses Jahres sollen die Bauarbeiten abgeschlossen sein, derzeit läuft der Innenausbau. 33 Mio. Euro investiert der Immobilienprofi für die Um- und Neubaumaßnahmen - in der Hoffnung, den Baukörper danach für 8,50 Euro/m² bis 9,50 Euro/m² vermieten zu können.

Das hätte er auch billiger haben können, "doch mir sind die Menschen wichtig, die als Mieter auf diesem Gelände ein- und ausgehen werden", betont er. Rund 800.000 Euro Mehrkosten lässt er sich daher allein die per Geothermie gespeiste Heizung des Gebäudes kosten. Aus 99 m Tiefe kommt die Luft, die die mit Betonkernaktivierung ausgestatteten Decken speist. Eine neuartige Wärmepumpe macht es möglich, das Gebäude allein damit bis zu einer Mindesttemperatur von plus 4 Grad Celcius zu heizen. Erst bei niedrigeren Temperaturen muss die in der Anlage verfügbare Fernwärmeheizung zugeschaltet werden. Und wenn es heiß ist? "Nun, wir haben bei gerade 32 Grad Außentemperatur 24 Grad Innentemperatur gemessen", freut sich Schmelzer über den Kühleffekt seiner Anlage. Die künftigen Mieter dürfen sich ebenfalls freuen: Sie erwartet dank Geothermie und anderer energetischer Maßnahmen wie einem Klima-Raumkonzept mit natürlicher Be- und Entlüftung sowie zentral gesteuertem, außen liegenden Sonnenschutz eine Energiekostensparnis von rund 50%.

Auch sonst ist das Revitalisierungsprojekt ökologisch und energetisch konsequent durchdacht. So gab es neben der am Standort vorhandenen Kanalisation und Energieversorgung einen unterirdischen 100.000-Liter-Tank auf dem Gelände. Den nutzt Schmelzer nun, um das auf den Dachflächen gesammelte Regenwasser zu speichern - eine ideale **Quelle** für die Bewässerung der Grünflächen des Areals. "Man kann ja heute niemandem mehr zumuten, solch große Flächen zu bewässern", erklärt er diese Entscheidung. Sämtliche Baustoffe, die im Zuge der Revitalisierung des ehemaligen **Quelle**-Areals verarbeitet wurden, sind umweltfreundlich. Bau- und Abbruchmaterialien wurden recycelt. So unterschreitet das Ensemble nicht nur die EnEV 2009, es erreicht sogar die für eine LEED-Zertifizierung in Gold notwendigen Punkte.

Mittagessen und LEED Gold

So weit zur ökologischen Vorbildfunktion. Doch was hat der Mensch davon, wenn er im **TM50** einzieht? Nun, auf jeden Fall schon einmal ein tägliches Mittagessen. Weil sich immer weniger Mieter Kantinen leisten, die Mitarbeiter aber natürlich essen müssen, bot Schmelzer einer Köchin, die mit ihren Kochkünsten oft Events und Veranstaltungen bestreitet, an, mietfrei einen Pavillon auf dem Areal für diese Zwecke zu nutzen. "Allerdings müssen Sie dafür auch tagsüber mindestens ein Mittagmenü für höchstens 5 Euro anbieten", forderte er. Die Dame nahm das Angebot gerne an.

Auch die Regens-Wagner-Stiftung für gehörlose Menschen, die sich bereits auf dem Gelände eingemietet hat, fühlt sich hier wohl. Ein Kindergarten der Awo bereichert die bunte Vielfalt der Mieter im **TM50** ebenso wie das Zentralfinanzamt, das sich auf dem Gelände Flächen gesichert hat. Rund 64% der derzeit verfügbaren Räume sind mittlerweile vergeben, nicht zuletzt auch deshalb, weil die öffentliche Verkehrsanbindung an das nahe der Messe gelegene Areal gut und die Autobahn ebenfalls nicht weit ist.

Ökologie, Menschlichkeit und Kunst sollen nun dafür sorgen, dass die weiteren, derzeit entstehenden Flächen gleichfalls Nutzer finden. So lässt der Nürnberger Bauherr verschiedene Eingangsbereiche, Gänge und Foyers von Künstlern gestalten sowie Grünflächen anlegen. Und auch für die Raucher zeigt er ein Herz: Nachdem sie inzwischen weder in Büros noch in Gaststätten qualmen dürfen, können sich die Angestellten auf dem ehemaligen **Quelle**-Gelände künftig in einem überdachten Raucherpavillon treffen, den Schmelzer extra für diesen Zweck von einem Künstler gestalten lässt. Er freut sich schon darauf, wenn der Pavillon und natürlich die 40.000 m² Mietfläche belegt sind, die sich in der letzten Phase des Endausbaus befinden. Und dann? "Nun, wir haben noch Potenzial für weitere 45.000 m² Fläche auf dem Gelände", lächelt er. "Die können wir nach und nach errichten." (cry)

[Erster](#) · [Vorheriger](#) · [Nächster](#) · [Letzter](#) · [Suche ändern](#) · [Übersicht](#) · [Beenden](#)