

Einkaufszentrum Solaris

15.01.2020 / Polska / Ewa Kożuch / Tomasz Rzewuski

HOCH BAU



Factbox

Auftraggeber: IGI EXCLUSIVE Sp. z o.o.

Auftragnehmer: PORR S.A.

Architekt: JSK ARCHITEKCI Sp. z o.o.

Auftragsart: Generalunternehmer

Projektart: Hochbau, Einkaufszentrum

Leistungsumfang: Aus- und Umbau des Einkaufs- und Freizeitzentrums Solaris mit Erstellung von Ausführungsplänen

Auftragsvolumen: PLN 88,5 Mio. (EUR 20,8 Mio.)

Baubeginn: 09/2017

Bauende: 05/2019

In Opole realisierte die PORR mit dem Um- und Ausbau des Einkaufszentrums Solaris eines der wenigen Public-Private-Partnership-Projekte in Polen.

Der Auftrag umfasste nicht nur die schlüsselfertige Erweiterung des Einkaufszentrums, sondern auch die Errichtung einer Tiefgarage, die Neugestaltung des Gastronomiebereiches und die Adaptierung der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur. Allen Bau- und Installationsarbeiten ging die Umsetzung der Ausführungspläne durch die PORR voraus.

Das 2009 eröffnete Einkaufs- und Freizeitzentrum Solaris befindet sich am Standort der in den 70er-Jahren abgerissenen Brauerei Pringsheim am Nikolaus-Kopernikus-Platz im Zentrum von Opole. Nicht einmal zehn Jahre nach der Eröffnung startete 2017 ein groß angelegter Um- und Ausbau des Zentrums, der auch eine völlige Neugestaltung des Platzes umfasste. Bäume wurden gepflanzt, eine Brunnenanlage errichtet und ein Teil der Parkplätze in eine zweigeschossige Tiefgarage verlegt.

Die PORR wurde als Generalunternehmerin mit der Modernisierung und Erweiterung des Einkaufszentrums, der Errichtung der Tiefgarage und dem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur am Nikolaus-Kopernikus-Platz beauftragt.

Umgesetzt wurde das Projekt als eines der wenigen Public-Private-Partnership-Modelle in Polen.

”

Der starke Verkehr rund um die Baustelle und der felsige Untergrund machten die Aushubarbeiten zu einer echten Herausforderung.

Tomasz Rzewuski
Projektleiter, PORR S.A.

Aufwendige Vorarbeiten



In der neuen Tiefgarage entstanden 305 neue Parkplätze. Quelle: PORR

Das Projekt war eine echte Herausforderung. Nicht nur, dass das Einkaufszentrum während der Umbauarbeiten teilweise geöffnet blieb, zudem waren schon vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit einige Aufgaben zu bewältigen. So musste etwa eine Bestandsaufnahme der gesamten unterirdischen Infrastruktur im Stadtzentrum erstellt werden, die dazu führte, dass eine im Baustellenbereich befindliche Trafostation für Mittel- und Niederspannung verlegt wurde.

Auch die Aushubarbeiten gestalteten sich anspruchsvoll. Neben dem starken Verkehrsaufkommen rund um die Baustelle mussten sich die PORR Expertinnen und Experten auch durch einen stark felsigen Untergrund bis zu 9 m in die Tiefe arbeiten. Aufgrund der innerstädtischen Lage kamen dem Abtransport des Aushubs und dem Schutz der Baugrube große Bedeutung zu. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Boden- und Wasserverhältnisse wurde die Baugrubensicherung als Berliner Mauern und als Palisade aus Bohrpfählen ausgeführt. Für die Umsetzung der anspruchsvollen Grundbaurbeiten wurde der PORR Spezialtiefbau an Bord geholt.

”

Um die vom Investor geforderte hohe Qualität im Innenausbau sicherzustellen, wurden alle verwendeten Materialien im Vorfeld einer strengen Prüfung unterzogen.

Tomasz Rzewuski
Projektleiter, PORR S.A.

Neubau und Anschluss an das Bestandsgebäude

Der neu zu errichtende Teil des Projekts wurde in monolithischer Stahlbetonbauweise ausgeführt. An den Verbindungsstellen zum Bestandsgebäude wurden zusätzliche Verstärkungen in Form von Stahlträgern oder integrierten Carbonverstärkungen angebracht. Ein wichtiger Aspekt bei der Errichtung des neuen Gebäudes war der schrittweise Abbau der bestehenden Fassade an der Grenze zwischen dem Alt- und Neubau. Vor jeder Demontage der Fassade mussten eine Reihe von Maßnahmen getroffen werden, um einen reibungslosen Betrieb im geöffneten Teil des Einkaufs- und Freizeitcenters zu gewährleisten.

Die direkt an das Bestandsgebäude anschließenden Ost- und Westfassaden wurden als Klinkerfassade ausgeführt, die südliche Fassade als großzügige Glas-Aluminium-Fassade. Parallel zu den Arbeiten an der Gebäudehülle startete der Innenausbau und die Installationsarbeiten. Um die vom Investor geforderte hohe Qualität im Innenausbau sicherzustellen, wurden alle verwendeten Materialien im Vorfeld einer strengen Prüfung unterzogen.

Die gebäudetechnischen Installationen der Energieversorgung sowie der Heiz- und Kühlanlagen erforderten eine ausgeklügelte Koordination der einzelnen Gewerke. Gesteuert werden diese Systeme, sowie die Brandschutzanlage, über ein integriertes Building Management System, das auch den bestehenden Teil des Einkaufszentrums umfasst.

Für die schlüsselfertige Übergabe wurde das Objekt mit Möbeln und sämtlichen beweglichen Elementen bis hin zur Beschilderung ausgestattet.



Nach 20-monatiger Bauzeit wurde der Zubau im Mai 2019 schlüsselfertig übergeben. Quelle: PORR

Neue Verkehrsinfrastruktur



In der unmittelbaren Umgebung des Solaris-Center wurden Straßenzüge angepasst und zwei neue Kreisverkehre errichtet. Quelle: PORR

Während die Innenausbauarbeiten fertiggestellt wurden, wurde die bestehende Verkehrsinfrastruktur umgebaut und der Bereich über dem unterirdischen Parkhaus ausgebaut. Dafür mussten nahezu alle Straßen rund um das Einkaufs- und Freizeitcenter angepasst werden. Die Straßenbeläge wurden ersetzt und zwei neue Kreisverkehre angelegt.

Im Zuge der Erschließung des Platzes über dem unterirdischen Parkhaus wurden großformatige Granitplatten verlegt, ein Springbrunnen errichtet und großzügige Grünflächen angelegt.

Fazit

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen und einem sehr ehrgeizigen Zeitplan war es aufgrund des großen Engagements aller Beteiligten möglich, sämtliche

Arbeiten innerhalb von 20 Monaten abzuschließen. Die offizielle Eröffnung des Zubaus und des völlig neu gestalteten Platzes fand am 21. Juni 2019 statt.

Technische Daten

Gesamte Nutzfläche	26.215 m ²
PKW-Stellplätze	305
Bruttogeschossfläche	30.815 m ²
Vermietbare Fläche	10.924 m ²
Gebäudekubatur	123.613 m ³
Parkplatzfläche	9.247 m ²