

BAU MANAGER

Das Entscheider-Magazin der DAL Bautec

MURPHY'S LAW?

Es muss nicht
alles schiefgehen,
was schiefgehen
kann S. 24

IN HAMBURG SAGT MAN „MOIN“

Neue Vertretung
an der Elbe S. 4

NACHHALTIGE INVESTITIONEN

Fit für die Zukunft S. 6



**IN TIME –
UNDER BUDGET**
Unternehmenszentrale
Woolworth S. 16

TEAM



Finanzgruppe

Assetbasierte Finanzierungslösungen nach Maß.

Inhalt

EDITORIAL GESCHÄFTSFÜHRUNG:	Neue Chancen aktivieren ▶ S. 3
BAUTEC AKTUELL:	DAL Bautec jetzt auch in Hamburg personell vertreten ▶ S. 4
BAUMANAGEMENT FINANZIERUNG:	Investition in nachhaltige Mobilität ▶ S. 6
AKTUELL DIGITALISIERUNG:	Effizienter bauen mit gemischten Wirklichkeiten ▶ S. 8
PROJEKTBEGLEITUNG NEUBAU:	Constellium in Singen – Eine Erfolgsgeschichte geht weiter ▶ S. 10
PROJEKTMANAGEMENT NEUBAU:	Witt Weiden – DAL Bautec als Wiederholungstäter ▶ S. 12
CONSULTING ARCHITEKTENWETTBEWERB:	Festival der Ideen ▶ S. 14
IN TIME UNDER BUDGET:	Erfolgreich abgeschlossen – Neubau der Unternehmenszentrale Woolworth ▶ S. 16
BAUTEC HIGHLIGHTS:	Dessau – Bauhaus- und Bautec Stadt ▶ S. 20
PROJEKTMANAGEMENT NEUBAU:	Neuer Firmensitz für die AVL SET GmbH ▶ S. 22
BAUMANAGER AUS DER REDAKTION:	Murphy's Law: „Es muss nicht alles schiefgehen, was schiefgehen kann“ – Wie auch in Zeiten des Immobilienbooms Projekte Anlaufschwierigkeiten haben können ▶ S. 24
INTERVIEW AUS DER PRAXIS:	Innovative Lösungen der technischen Gebäudeausrüstung, die sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich Sinn ergeben ▶ S. 28
INTERVIEW NACHGEFRAGT:	Anke Zimmermann – Corporate Honig: ein Erfolgsmodell zum Nachmachen ▶ S. 32



DAL Bautec
Beratung und Projektmanagement für Sparkassen GmbH
Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz

Telefon + 49 (0) 61 31/8 04-2500
Fax + 49 (0) 61 31/8 04 7-2500
E-Mail bautec@dal.de
www.dal-bautec.de

Bildnachweise: S. 1: iStockphoto/AdobeStock, S. 3: Carsten Costard, S. 4: DAL/AdobeStock, S. 6/7: Meleghy Automotive GmbH & Co. KG/AdobeStock, S. 8/9: AdobeStock, S. 10: Constellium Singen GmbH, S. 11: iStockphoto, S. 12/13: AdobeStock, S. 13: ePlanung Barth GmbH, S. 15: Taufik Kenan/AdobeStock, S. 16-19: Dälken Ingenieurgesellschaft mbH und Axel Hartmann Fotografie, S. 20/21: AdobeStock, S. 22/23: krehl.girke architekten/AdobeStock, S. 24–27: iStockphoto/AdobeStock, S. 28–31: AdobeStock, S. 32: DAL

Neue Chancen aktivieren

Liebe Leserinnen und Leser, liebe Kunden und Partner der DAL Bautec,

zu Beginn des Jahres 2021 schauen wir auf zwölf Monate voller Herausforderungen zurück. Mit großem Elan und spannenden Plänen sind wir wie viele andere auch in das Jahr 2020 gestartet. Schnell wurde dann im Frühjahr unsere Euphorie durch die Pandemie vehement gebremst. Krisenbewältigung war angesagt. Von heute auf morgen waren alle unsere Mitarbeiter*innen im Homeoffice. Große Bedenken herrschten bei der Führungsmannschaft: Wie wird das gelingen und wie können wir weiterhin unsere Kunden und unsere Projekte bestmöglich betreuen?

Die Pandemie hat uns allen aber auch gezeigt, dass Solidarität und Zusammenhalt Grundwerte unserer Gesellschaft sind.

In solchen extremen Situationen beweist sich im Besonderen die Qualität und Motivation eines Teams und die Zuverlässigkeit der IT-Systeme. So war es uns bis heute möglich, unseren Aufgaben bestmöglich gerecht zu werden und neue Erfahrungen der Zusammenarbeit zu machen, die uns weit in die Zukunft begleiten werden.

Dieser Spirit motiviert uns, die DAL Bautec weiter voranzubringen und Ih-

nen als unsere Kunden bei allen Themen rund um die Immobilie zur Seite zu stehen. Die Krise ist auch an der Immobilienbranche nicht spurlos vorübergegangen. Ein positiver Aspekt ist, dass sich bereits angestoßene Entwicklungen beschleunigt haben. Das eröffnet neue Chancen, die wir für Ihre Immobilienperformance aktivieren wollen.

Unsere Strategie „DAL Bautec 2025“ ist derzeit das Fundament, auf das wir aufbauen. Damit können wir noch besser Ihren Erwartungen und Anforderungen an einen Experten und Partner für ganzheitliche, nachhaltige und wertorientierte Immobilienentwicklung gerecht werden.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß mit der neuen Ausgabe des „BauManagers“.

Holger Würk
Geschäftsführer

Frederik Wegner
Geschäftsführer



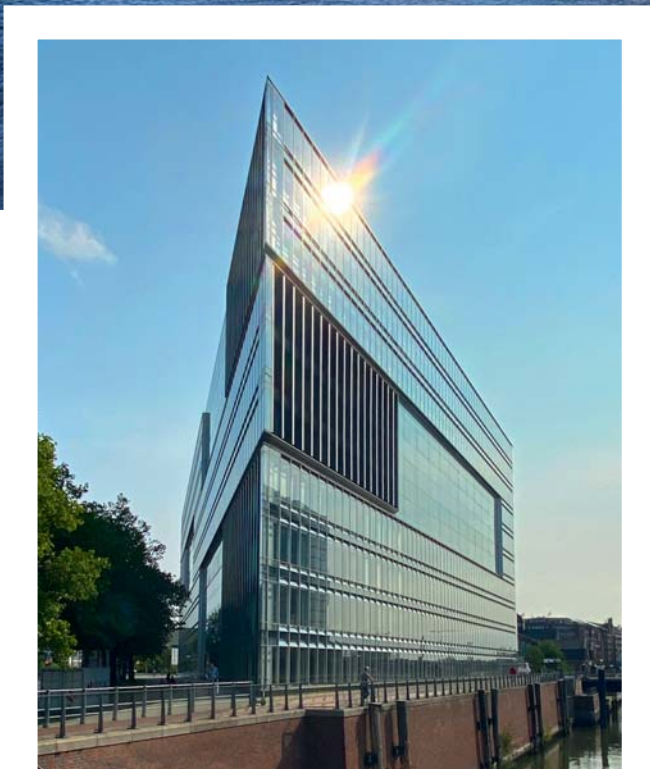
Holger Würk, Geschäftsführer DAL Bautec



Frederik Wegner, Geschäftsführer DAL Bautec

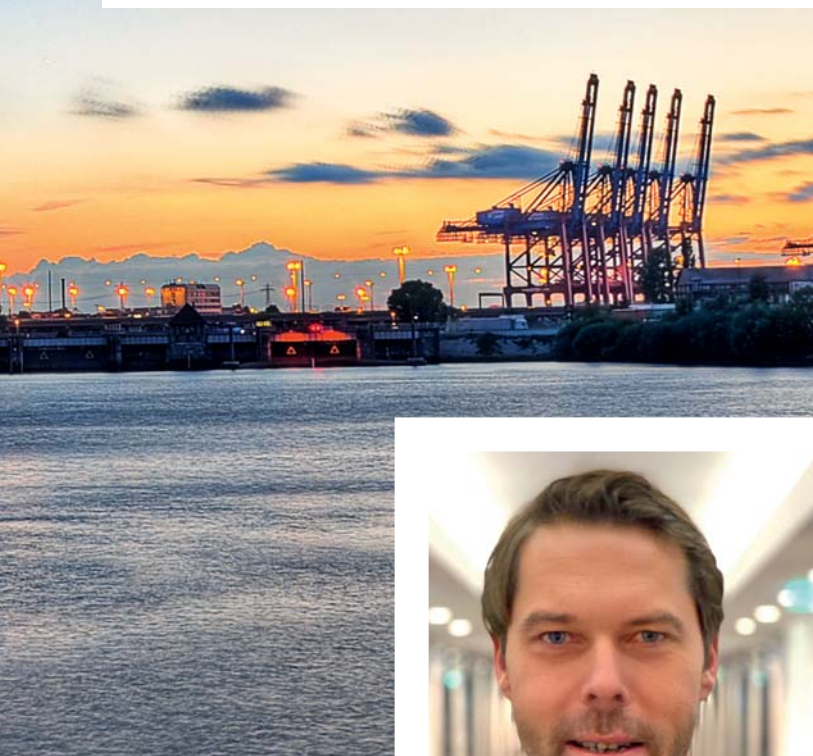


Seit dem 1. Januar 2020 betreut Ole Henschen die Kunden der DAL Bautec und hat seinen Schreibtisch in der DAL Geschäftsstelle Hamburg im Deichtor Office Center an der Oberbaumbrücke 1.



In Umsetzung ihrer Wachstums- und Regionalstrategie hat die DAL Bautec die Geschäftsstelle der DAL jetzt auch mit DAL Bautec Kompetenz besetzt. Ziel ist, näher und schneller beim Kunden zu sein und damit die Betreuungsqualität weiter zu verbessern.

DAL Bautec jetzt auch in Hamburg personell vertreten



Ole Henschen

(Dipl.-Ing. Architektur)
war zuletzt zwölf Jahre bei der
BNP Paribas Real Estate in Hamburg
tätig und hat dort als Director
die Planungs-, Beratungs- und
Projektmanagementabteilung
Project Solutions aufgebaut.

„Auch im Süden planen wir, noch in diesem Jahr eine Präsenz der DAL Bautec in den DAL Geschäftsstellen München/Stuttgart zu platzieren. Zudem konnten wir bereits im laufenden Jahr den Wachstumskurs unseres Geschäftsfeldes Projektmanagement weiter forcieren und freuten uns, neue Kolleg*innen in der DAL Bautec zu begrüßen“, **sagt Holger Würk, Geschäftsführer der DAL Bautec.**

Die ersten Erfahrungen von Ole Henschen in der DAL Bautec sind vielversprechend: „Die überregionale, interdisziplinäre Zusammenarbeit mit unserem DAL Bautec Kernteam in der Zentrale in Mainz funktioniert reibungslos. Das verdanken wir standardisierten, bewährten Prozessen und den Voraussetzungen für eine hervorragende Interaktion sowie den technischen IT-Voraussetzungen innerhalb der DAL.“

Investition in nachhaltige Mobilität



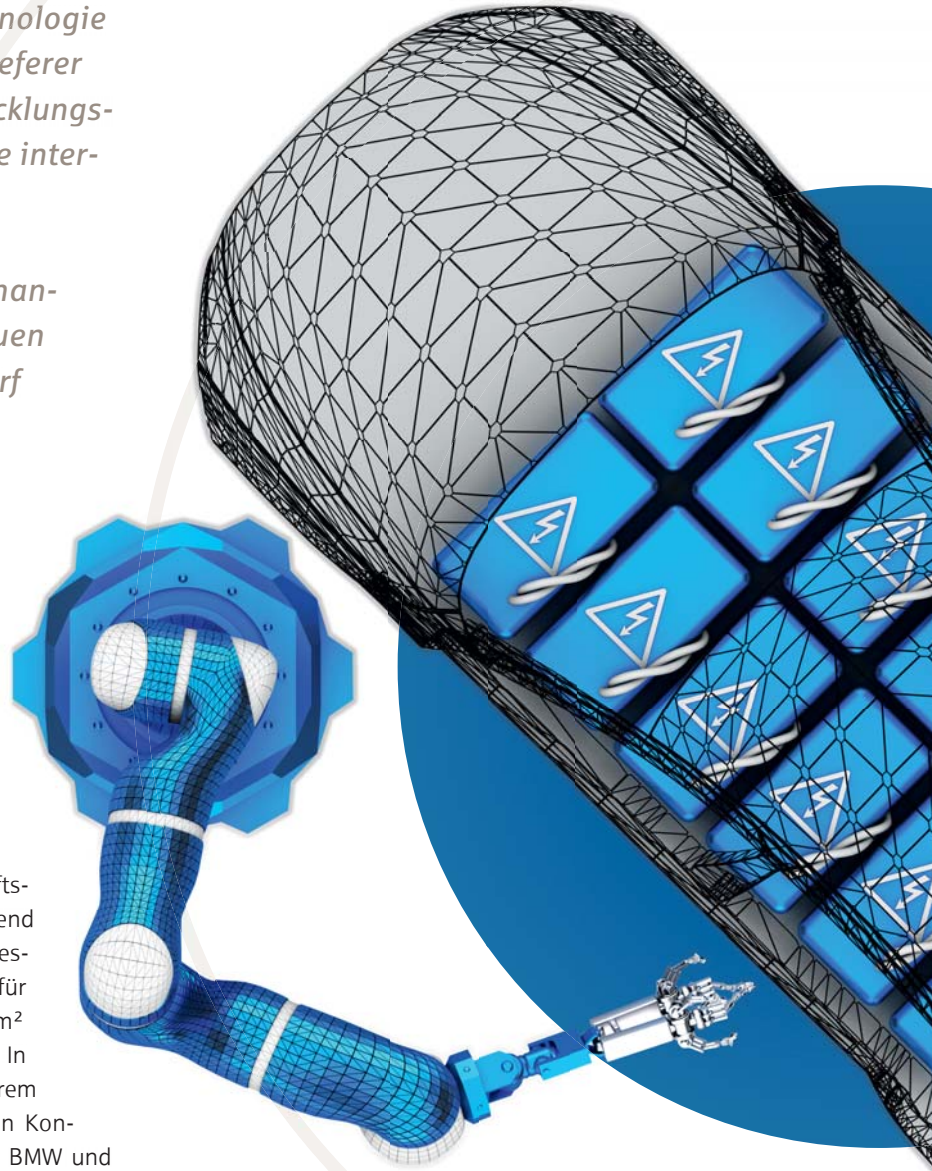
Dr. Gyula Meleghy
Geschäftsführender Gesellschafter/CEO, Meleghy Automotive GmbH & Co. KG

Die Elektromobilität als Antriebstechnologie der Zukunft stellt viele Automobilzulieferer vor erhebliche Investitionen in Entwicklungs- und Produktionsprozesse, so auch die international tätige Meleghy Automotive.

Die DAL bietet dem Zulieferer eine Finanzierungslösung für den Bau eines neuen Büro- und Fabrikgebäudes in Reinsdorf in Sachsen; das Projektmanagement kommt von der DAL Bautec.

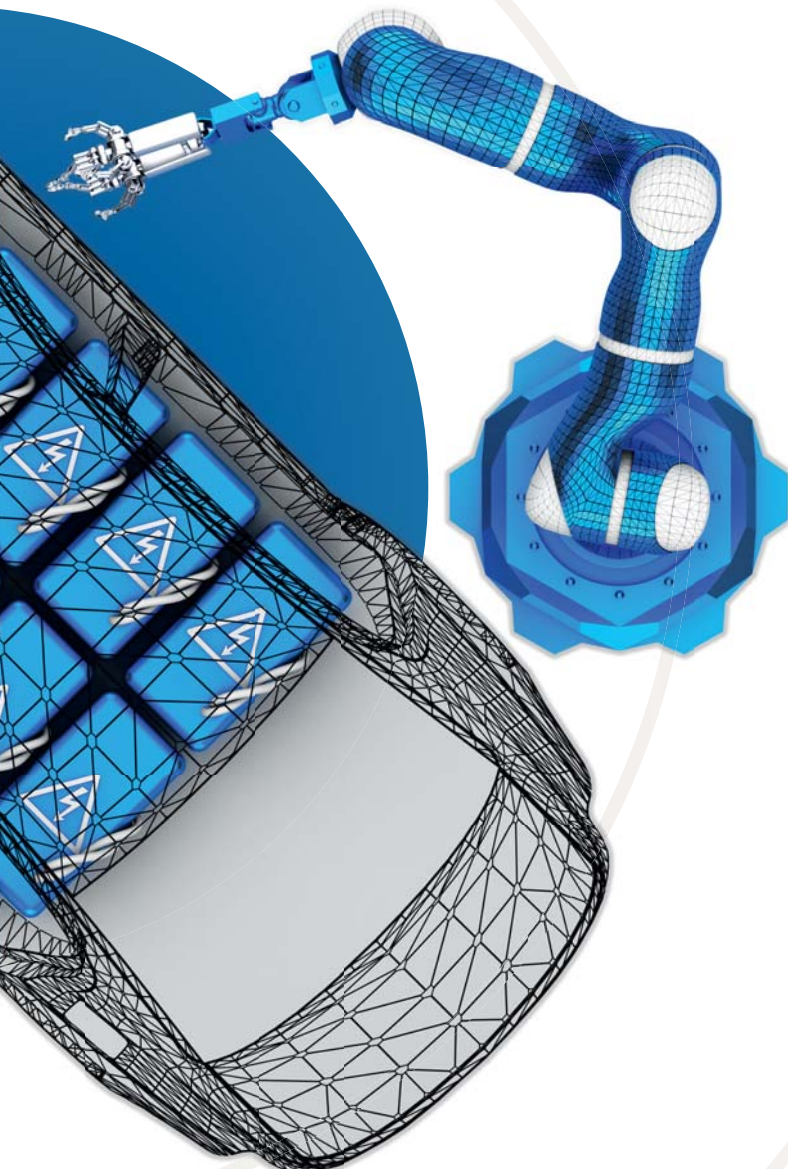
Die Meleghy Automotive ist spezialisiert auf Pressteile sowie komplexe Schweißbaugruppen aus Stahl und Aluminium. Dank ihres Know-hows im Bereich der Blechumformung, Fügetechnik, Kunststoff- und Oberflächentechnik konnte sie sich als Partner und Lieferant für viele namhafte Automobilhersteller etablieren.

Insbesondere angesichts des wachsenden Zukunftsmarkts in der Elektromobilität muss fortlaufend in Entwicklungs- und Produktionsprozesse investiert werden. In diesem Zuge realisiert die DAL für Meleghy Automotive den Bau eines etwa 26.000 m² großen Büro- und Fabrikgebäudes in Reinsdorf. In dem High-Tech-Werk werden zukünftig unter anderem Längsträger für die MEB-Plattform des Volkswagen Konzerns und dessen Marken VW, Audi, Seat, Skoda, BMW und Daimler gebaut. Als erstes Modell wird der ID.3 beliefert, der im VW-Werk Zwickau gebaut wird.



Die DAL Bautec verantwortet das Projektmanagement inklusive der Vertragsgestaltung und koordiniert das Bauvorhaben in enger Abstimmung mit Meleghy Automotive. Sie begleitet die Abnahme und kümmert sich um die Rechnungsprüfung. Dabei gewährleistet sie als Bauherrenvertreter die Einhaltung von Kosten und Terminen.

Die Zusammenarbeit ist für den geschäftsführenden Gesellschafter/CEO Dr. Gyula Meleghy ein Erfolgsmodell: „Die DAL Bautec liefert uns ein maßgeschneidertes Paket und das Know-how eines quasi Dauerbauherrn. Durch das Engagement der Bautec Projektmanager sind wir im Tagesgeschäft erheblich entlastet und erhalten zudem – wie alle beteiligten Partner – umfängliche Dokumentationen zu allen relevanten Themen rund um das Bauvorhaben. So sind wir stets bestens informiert, ohne unsere Entscheidungskompetenz einzuschränken.“



Bei der DAL Bautec sieht man die Zusammenarbeit mit der Full-Service-Unternehmensgruppe der Automobilzulieferer-Branche positiv:

„Meleghy ist ein junges und zugleich traditionsreiches Unternehmen mit hohem Anspruch an sich selbst und seine Partner. Das ist ein Umfeld, in dem wir uns wohlfühlen und als Projektmanager auf Augenhöhe agieren können“, sagt Frederik Wegner, Geschäftsführer der DAL Bautec. „Wir freuen uns, Meleghy Automotive bei einer Investition in nachhaltige Mobilität mit einer nachhaltigen Baumanagement- und Finanzierungslösung aus einem Haus unterstützen zu können. Damit schaffen wir langfristige Planungs- und Standortsicherheit, aber eben in der Bauphase auch Kosten-, Termin- und Qualitätssicherheit.“



Augmented- und Virtual Reality

Effizienter bauen mit **gemischten** Wirklichkeiten

Mit Augmented- und Virtual Reality lassen sich bei Bauvorhaben Kommunikation verbessern, Fehler vermeiden und die Effizienz steigern. Woran es beim Einsatz beider Technologien noch hapert, ist die digitale Transformation der Branche.

Holger Würk, Geschäftsführer DAL Bautec



Augmented Reality (AR) und Virtual Reality (VR) sind seit einigen Jahren bekannte Buzzwords – auch in der Baubranche. Beide Technologien mischen bei ihren Anwendungen die reale mit der virtuellen Welt, sind also eng miteinander verwandt. An zwei anschaulichen Beispielen lässt sich zeigen, worin Nutzen und Unterschiede liegen.

Beide Anwendungen klingen auf den ersten Blick derart überzeugend, dass man sich beinahe fragt, warum nicht alle Gebäude dieser Welt so geplant und umgesetzt werden. Bauherren könnten optimal einbezogen werden, Dienstleister ihre Erfahrung einbringen und die Kommunikation mit Bürgern ließe sich verbessern. Eignen würden sich AR und VR für die meisten Projekte – vom öffentlichen Gebäude über das Großlager bis zur Produktionsstätte. Die



AR: *Mit der Datenbrille vor den Augen geht der Handwerker durch den Rohbau. Eine Kamera in der Brille filmt das Gebäude, gleichzeitig werden die vorher kopierten CAD-Pläne des Baus eingeblendet. Der Handwerker sieht geplante Schächte, Anschlüsse und Leitungen auf bestehenden Decken, Wänden und Böden. Die erweiterte Wirklichkeit kombiniert aber nicht nur die Pläne mit dem existierenden Objekt. Sie erlaubt es auch, vor Ort direkt Korrekturen an ihnen vorzunehmen.*

VR: *Ebenfalls mit einer Datenbrille ausgestattet, „schreitet“ der Bauherr noch vor dem ersten Spatenstich durch den geplanten Neubau. Die virtuelle Realität zeigt nicht nur das Gebäude selbst, sondern auch die Umgebung und simuliert neben Räumen und Verkehrsflächen sogar den Lichteinfall durch die Fenster. Im Gegensatz zu den für Laien schwer lesbaren Bauplänen führt die VR-Brille leicht verständlich vor, wie der Bau später aussehen wird. Das hilft bereits in der Planungsphase, Missverständnisse auszuräumen und Fehler zu vermeiden.*

Technologie ist längst verfügbar und bei Weitem nicht mehr so teuer wie früher.

Viele Anwendungen aus der Welt von VR und AR werden getestet, andere sind schon am Markt. Die mit AR eingeblendeten Bauteile wurden beispielsweise in einem Forschungsprojekt an der Universität Bremen gezeigt, das Anfang 2020 erfolgreich beendet wurde. Eingesetzt wurde AR bereits auf ähnliche Weise im noch laufenden Neubau der „Elizabeth“-Linie, die das Londoner U-Bahn-Netz entlasten soll. Bei diesem „Crossrail“ genannten Projekt, das zu den größten Bahnprojekten Europas gehört, kommt auch VR zum Einsatz. Auf einer virtuell nachgebildeten Bahnstation trainieren Mitarbeitern die Sicherheitsmaßnahmen lange vor der Eröffnung.

Dass AR und VR in Deutschland noch nicht durchgestartet sind, obwohl sie seit Jahren beschworen werden, liegt also nicht an der Technik. Was in vielen Unternehmen fehlt, ist die Vorarbeit, die geleistet werden muss. Auf eine kurze Formel gebracht: Es fehlt an vielen Stellen die digitale Transformation im Bauwesen und die Bereitschaft, sich mit den neuen Technologien auseinanderzusetzen. Die Grundlage für den Einsatz von AR oder VR ist die Digitalisierung über alle Planungsschritte hinweg, genauer gesagt das „Building Information Modeling (BIM)“.

Zwar hat das BIM längst die Nische der besonders experimentierfreudigen Planer und Architekten verlassen. In Ländern wie Großbritannien, den USA oder auch Österreich bei öffentlichen Bauten bereits Pflicht, ist BIM seit Ende Dezember 2020 auch in Deutschland die Voraussetzung bei Ausschreibungen von Infrastrukturbauten und infrastrukturbezogenen Hochbauten des Bundes. Um die Digitalisierung im Bauwesen zu fördern, wurde im vergangenen Jahr das nationale Zentrum „BIM Deutschland“ vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur geschaffen. Das klingt nach einer eher schweren Geburt.

Doch wir Branchenexperten sind uns einig: Die BIM-Revolution kommt. Der Umstieg vom Zeichenbrett auf CAD geschah auch

nicht an einem Tag. Der Staat schiebt von der einen Seite, auf der anderen positionieren sich längst findige Start-ups mit AR- und VR-Anwendungen am Markt. Die etablierten Akteure der Immobilienbranche sollten deshalb nicht zu lange warten. Es muss nicht gleich der ganz große Wurf sein. Ein kleines Projekt, mit dem digital-affine Mitarbeiter einmal AR und VR testen, kostet nicht die Welt. Aber von den gewonnenen Erfahrungen profitiert am Ende das gesamte Unternehmen.

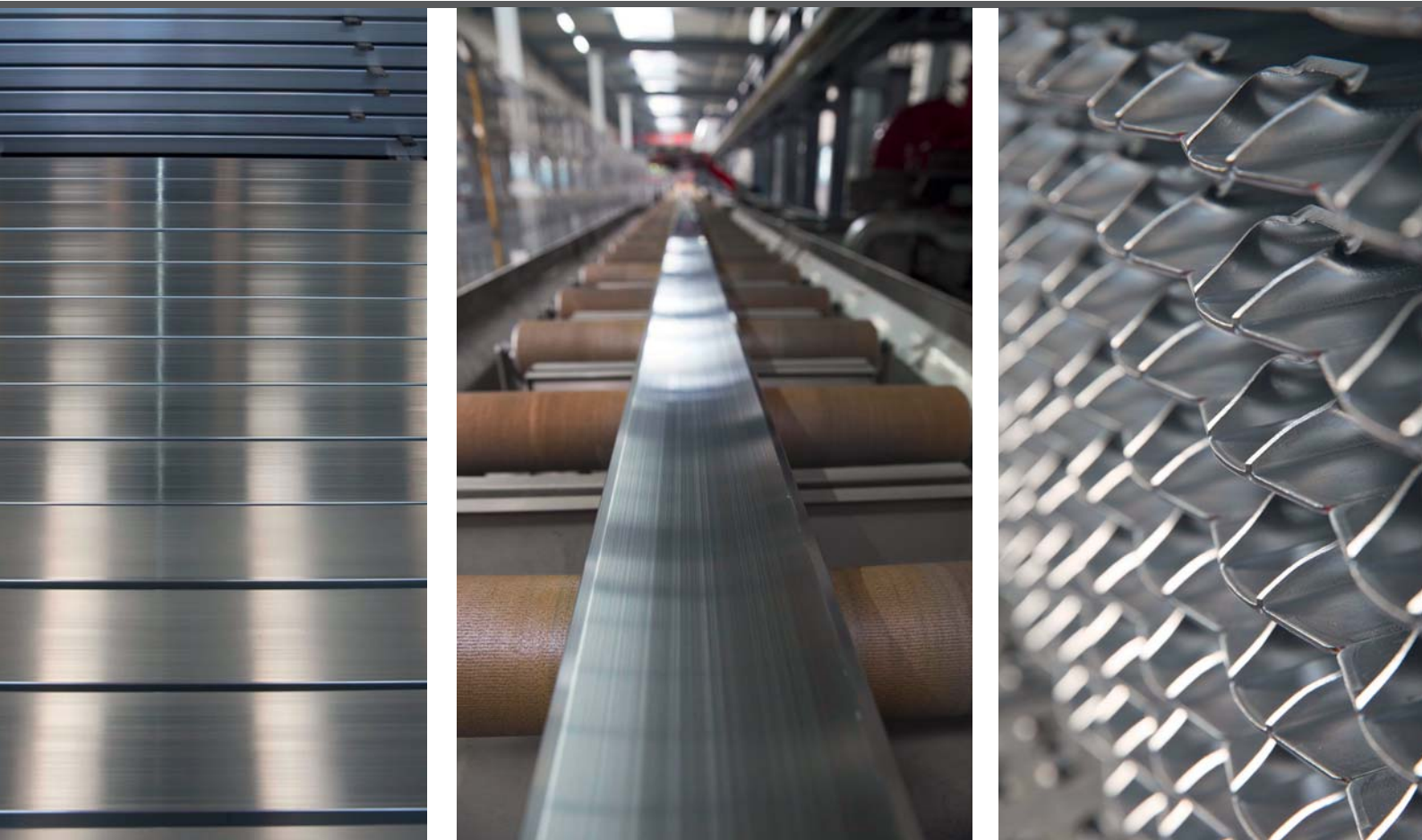


Eine Erfolgsgeschichte geht weiter

Neuer Hallenkomplex mit Pressenlinie bei Constellium in Singen fertiggestellt



Genau 100 Jahre nach Errichtung einer ersten Strangpresse für Aluminiumprofile auf dem Werksgelände von Constellium in Singen ist jetzt eine neue und hochproduktive Pressenlinie in einem neuen Hallenkomplex gebaut worden.



Constellium ist ein globaler Branchenführer, der innovative Aluminiumprodukte mit hohem Mehrwert für ein breites Spektrum von Märkten und Anwendungen, einschließlich der Luft- und Raumfahrt-, Automobil- und Verpackungsindustrie, entwickelt.

Seit 1912 werden am Singener Standort von Constellium Aluminiumlösungen hergestellt. Heute produziert das Unternehmen mit seinem Walz- und Presswerk Aluminiumprodukte von insgesamt 250.000 Tonnen im Jahr.

Das Presswerk in Singen ist einer der führenden Hersteller von Aluminium-Strangpressprofilen und produziert davon jährlich bis zu 50.000 Tonnen. Schwerpunkt ist der Bereich Automotive, im Speziellen Profile für Crash-Management-systeme und Seitenaufprallträger. Aufgrund der steigenden Nachfrage werden zunehmend auch Profile für den Zukunftsmarkt der E-Mobilität produziert. Neben dem Automotive-Segment bedient das Presswerk auch internationale Kunden mit vielen Großprofilen für Schienenfahrzeuge. Weitere Segmente sind der Maschinenbau und der Elektrobereich, wo Aluminium dank seiner guten elektrischen, aber auch thermischen Leitfähigkeit zum Einsatz kommt.

Mit der Fertigstellung startet nun diese hochmoderne Strangpresslinie mit einer Presskraft von 4.500 Tonnen, die jährlich Millionen an Profilverteilen vor allem für das Constellium Werk in Gottmadingen produzieren soll. Dort werden Aluminiumlösungen für namhafte Automobilhersteller entwickelt und hergestellt. Der neue Hallenkomplex besteht aus einer Produktions- und Logistikhalle mit Werkstatt- und Lagergebäude sowie einem Büro- und Sozialgebäude mit einer Bruttogesamtfläche von rund 8.700 m².

Die DAL Bautec begleitete das Projekt von der Planung bis zur Vergabe der Generalunternehmerleistung und gewährleistete im weiteren Bauablauf stets die Einhaltung von Kosten, Qualitäten und Terminen. Mit einem rechtssicheren Vertragswerk als Grundlage für die zu vergebenden Leistungen entlastete die DAL Bautec ihren Kunden weitgehend, damit er sich voll auf sein Kerngeschäft konzentrieren konnte.

**DAL
BAUTEC
ALS
„WIEDER-
HOLUNGS-
TÄTER“**

Der Online-Händler Witt Weiden,

eines der ältesten Textilversandhäuser in Deutschland, hat sich erfolgreich vergrößert: Der vierte Bauabschnitt des Warenverteilzentrums in der Oberpfalz ist nun fertiggestellt.

Die DAL Bautec war erneut mit dem Projektmanagement betraut.

Vor 113 Jahren beginnt die Geschichte der Witt-Gruppe mit dem gelernten Zimmermann Josef Witt, der anfängt, in Reuth b. Erbdorf Knöpfe und Stoffe zu verkaufen. Aus dem Kolonialwarenladen seiner Schwester baut er ein Versandhaus für Textilien auf, bevor er den Standort seines Unternehmens 1913 nach Weiden verlegt. Inzwischen beschäftigt das international tätige Konzernunternehmen aus der Otto-Gruppe mehr als 3.100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Dank seiner aufstrebenden Position im wachsenden Zukunftsmarkt „50 plus“ galt es, das Warenverteilzentrum (WVZ) in Weiden weiter auszubauen. **Auch die letzten Bauabschnitte II und III wurden bereits von der DAL Bautec begleitet.** Neben Beratung und Analyse hatte die DAL Bautec hier auch wieder die Bauherrenvertretung und das Risikomanagement für den Neubau des WVZ IV mit ca. 16.900 m² BGF sowie die kaufmännische Verantwortung und Gesamtprojektleitung übernommen.

Mit dem WVZ IV komplettiert Witt seinen Logistik-Hub, der planerisch so gestaltet wurde, dass alle Bauabschnitte zwar verbunden sind, aber auch unabhängig voneinander und damit flexibel genutzt werden können. Sämtliche Planungsleistungen wurden durch den Bereich Facility Management von Witt erstellt und betreut. Damit konnte die Aufgabenteilung nach Vorgabe der Logistik im Hause Witt gemeinsam umgesetzt werden.

Die DAL Bautec steuerte das Vergabeverfahren unter Berücksichtigung des vorgegebenen Budgets und gestaltete die Verträge mit allen Beteiligten. Durch eine laufende Kostenkontrolle und Abstimmung mit der Josef Witt GmbH gewährleistete die DAL Bautec stets die Einhaltung des Gesamtbudgets. Außerdem setzte sie die funktionalen Anforderungen des Neubaus unter Einhaltung wirtschaftlicher Betriebskosten um. **Somit konnte die DAL Bautec auch bei ihrem dritten Auftrag für die Witt-Gruppe überzeugen.**



AUCH IN DIESER AUSGABE DES
BAUMANAGERS STELLEN WIR IHNEN
WIEDER EINE IMMOBILIENSPEZIFISCHE
PRAXISAUFGABE UND DIE LÖSUNG AUS DEM
CONSULTING-TEAM DER DAL BAUTEC VOR:

Festival der *Ideen*

Aufgabe

- Zentralisierung zweier Firmensitze der DAL an einem neuen Standort „1 in Mainz“
- 14.500 m² BGF
- Mind. 250 AP, Besprechungs- und Konferenzräume, Betriebsrestaurant, Fitnessbereich und Kommunikationsflächen
- Maximal drei Vollgeschosse

Es gibt diverse Gründe, warum sich eine Sparkasse oder ein Unternehmen neben den Aufgaben des eigentlichen Kerngeschäfts plötzlich in der Rolle eines Bauherrn wiederfindet und sich der großen Herausforderung der Entwicklung und Errichtung/Umsetzung einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Immobilie gegenüberstellt.

Die Frage, wie auf einem Grundstück ein ‚maßgeschneidertes‘ Gebäude entwickelt werden kann, dessen Optik, Struktur und Materialität sowohl im Einklang mit den baurechtlichen Anforderungen steht, als auch die ideale Umsetzung der individuellen Nutzerwünsche bietet, ist immer ein spannender und großartiger Prozess.

Wir von der DAL Bautech haben an diese Stelle die allerbesten Erfahrungen mit der Auslobung eines Architektenwettbewerbs gemacht und raten in den meisten Fällen zu diesem Schritt.

Die mannigfachen Ergebnisse eines Wettbewerbs garantieren Ihnen als Bauherr eine erhebliche Ideenvielfalt möglicher Gestaltungen und eine Fülle unterschiedlichster Lösungsvorschläge. Das Spektrum umfasst unterschiedliche Wettbewerbsprozesse und Bauaufgaben: Diese reichen von Filial- und Büroflächen über Gewerbebauten bis zu Wohnprojekten sowie von Einzelgebäuden über Campusprojekte bis zu städtebaulichen Lösungen. Ob nach den ‚Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW‘, mit Beteiligung der Architektenkammer und großer Publikumsaufmerksamkeit oder als hocheffizienter, freier Einladungswettbewerb mit sorgfältig ausgewählten Büros, wir finden für Sie die beste Vorgehensweise.



ARCHITEKTEN- WETTBEWERB



Uns ist wichtig, dass Sie bis zum Schluss ‚Herr des Verfahrens‘ bleiben und dass das Ergebnis am Ende perfekt zu Ihnen passt.

Für die Auslobung nehmen wir zuallererst das Grundstück sowie das städtebauliche Umfeld intensiv in Augenschein und feilen mit Ihnen am zukünftigen Raumprogramm, Ihren Bedarfen, Wünschen und Visionen für den Neubau.

Nachdem wir mit Ihnen die passendsten Wettbewerbsbüros herausgearbeitet haben, erledigen wir alle anfallenden organisatorischen To-Dos: wie die Formulierung und Versendung der Auslobungsunterlagen, die Leitung der Ortsbesichtigung mit den Teilnehmer*innen, die intensive Vorprüfung und natürlich die Moderation des kritischen Beurteilungsgremiums, des finalen Preisgerichts.

Sämtliche Abstimmungsprozesse und der gesamte Schriftverkehr im Rahmen der kompletten Wettbewerbskoordination liegen bei uns, so wie bei dem Neubau unserer eigenen Firmenzentrale.

Lösung

- *Atrium mit geschütztem Innenhof*
- *Kommunikationsbrücken auf jeder Etage*
- *Transparente Eingangssituation, ruhige Fassadenstruktur mit additivem Schallschutz, flexible Bürostrukturen*
- *Geschickte Nutzung des Grundstücksgefälles zum Ausbau der halboffenen Tiefgarage*

Wir führen Sie souverän durch den Wettbewerbsprozess.

Sie können währenddessen die Aufmerksamkeit auf Ihre interne Kommunikation, Ihr Kerngeschäft und natürlich auf das Küren des Siegers und die Vorfreude auf ein tolles Projekt richten.

Erfolgreich abgeschlossen

Neubau der Unternehmenszentrale Woolworth



Der Neubau der Unternehmenszentrale Woolworth ist fertiggestellt: Das Projekt mit einem Investitionsumfang von mehr als 100 Millionen Euro konnte deutlich unter dem geplanten Budget und zwei Wochen vor Ende des geplanten Fertigstellungs-

termins erfolgreich abgeschlossen werden. Diese hervorragende wirtschaftliche und technische Abwicklung verdankt Woolworth unter anderem der DAL Bautech, die das Bauvorhaben als Bauherrenvertreter und Projektmanager betreute.



Rund 15.000 m² BGF Verwaltung
und 63.000 m² BGF Zentrallogistik
„in time and under budget“
realisiert.





Seit 1879 versorgt Woolworth seine Kundinnen und Kunden mit Artikeln des täglichen Bedarfs. Feierte die Einzelhandelskette noch im Jahr 2016 die Eröffnung ihres 300. Kaufhauses in Deutschland, sind es seit 2019 bereits 400 Filialen. Angesichts dieses raschen Unternehmenswachstums stieß Woolworth am bisherigen Verwaltungsstandort in Königsborn räumlich an seine Grenzen. Daher wurde ein Neubau für rund 1.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorgesehen. Die passgenaue Finanzierungslösung kommt von der Deutschen Anlagen-Leasing; das Projektmanagement wurde der DAL Bautec übertragen. So erhielt die DAL Bautec die Aufgabe, ein zeitgemäßes architektonisches und haustechnisches Konzept zu entwickeln und umzusetzen, das die wirtschaftlichen Vorgaben ihres Kunden vollumfänglich berücksichtigt.

Daher begleitete die DAL Bautec das Vorhaben von Anfang an: Sie stand Woolworth schon bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück zur Seite, welches im interkommunalen Gewerbegebiet Unna/Kamen gefunden und von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Unna (WFG) u. a. für diesen Neubau entwickelt und erschlossen wurde. Außerdem entlastete die DAL Bautec ihren Kunden in allen baulichen Themen, übernahm die Bauherrenfunktion und wurde zur zentralen Anlaufstelle für alle Projektbeteiligten. Dank ihrer ständigen Kontrolle der vorgegebenen Kosten-, Termin- und Qualitätsziele ermöglichte die DAL Bautec einen koordinierten Projektablauf. Und so konnte das Bauvorhaben mit rund 15.000 m² BGF Verwaltung und 63.000 m² BGF Zentrallogistik „in time and budget“ realisiert werden – und sogar darunter.





PETER JANNSEN

Generalbevollmächtigter/Prokurist
Woolworth GmbH, Unna

Herr Jannsen, erst mal herzlichen Glückwunsch zu Ihrer neuen Unternehmenszentrale, einem Leuchtturmprojekt im interkommunalen Gewerbegebiet Unna/Kamen.

Sind Sie mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gut angekommen?

Herzlichen Dank! Ja, inzwischen sind alle Mitarbeiter in der neuen Zentrale angekommen. Im August wurden die Umzüge intensiv vorbereitet und Ende September sind die letzten Kollegen in die neue Verwaltung umgezogen.

Was hat Sie zu diesem Neubau bewogen?

Woolworth befindet sich nach wie vor auf Expansionskurs. Um uns rechtzeitig für weiteres Wachstum zu rüsten, haben wir vor einigen Jahren die Planung einer neuen Hauptverwaltung mit Zentrallogistik begonnen. Wir sind froh, nur wenige Kilometer vom bisherigen Verwaltungsstandort entfernt ein Grundstück gefunden zu haben. Hier haben wir nun einen wichtigen und zukunftsweisenden Meilenstein gesetzt!

Rückblickend betrachtet: Was war die größte Herausforderung bei diesem Neubau: die Planung, die Realisierung oder jetzt die Logistik beim Umzug?

Für die Planung und Realisierung mussten viele zukunftsorientierte Überlegungen angestellt werden, wichtige Entscheidungen getroffen und einige Investitionen abgewogen werden. Diese Phasen haben viel Feingefühl erfordert und uns viel Kraft abverlangt, weshalb diese sicherlich die größten Herausforderungen waren. Während des Umzuges sind wir noch einmal kleineren und größeren Hindernissen begegnet, die wir glücklicherweise allesamt überwinden konnten.

Stichwort Planung und Realisierung: Wie konnte Sie die DAL Bautec da unterstützen?

Die DAL Bautec hat das Projektmanagement unseres Neubaus übernommen. Neben der gemeinsamen Planung und Realisierung hat die DAL sämtliche Termine und Kosten überwacht sowie Gewerke ausgeschrieben und vergeben.

Wie haben Sie die Zusammenarbeit mit der DAL Bautec generell erlebt?

Die Zusammenarbeit war von Beginn an höchst professionell. Wir haben uns zu jeder Zeit sehr gut beraten und intensiv unterstützt gefühlt. Dank der wertvollen Erfahrungen, die die DAL Bautec mitbringt, konnten wir dieses Mammutprojekt gemeinsam sehr gut umsetzen. Wir sind stolz auf das großartige Ergebnis und möchten uns herzlich für die äußerst zufriedenstellende Zusammenarbeit und die allzeit professionelle Unterstützung bei dem zuständigen Projektmanager Benjamin Zack und seinem Team bedanken.

Vielen Dank, Herr Jannsen, für das Gespräch und viel Erfolg für Woolworth am neuen Standort.

DESSAU: BAUHAUS- UND BAUTEC STADT

Dessau ist die Stadt, mit der das Bauhaus am stärksten verbunden ist. Gleich drei Stätten zählen zum UNESCO-Welterbe: das Bauhausgebäude, die Meisterhäuser und die Laubenganghäuser. Vom Kornhaus an der Elbe über das Arbeitsamt bis zur Siedlung Törten kann an vielen Orten Bauhausarchitektur entdeckt werden. Mehr als 300 Bauhausbauten gibt es in Dessau, wo die 1919 gegründete Kunsthochschule ab 1925 ihre Blütezeit erlebte. Der Bauhausgrundsatz „Form folgt Funktion“ ist hier ebenso sichtbar und erlebbar wie das künstlerische Schaffen der Bauhausmeister Walter Gropius, Marcel Breuer oder Wassily Kandinsky. 2019 wurde das Jubiläum „100 Jahre Bauhaus“ gefeiert und das Bauhaus Museum Dessau eröffnet. Es zeigt die Sammlung der Stiftung Bauhaus Dessau und erzählt die Geschichte des Bauhauses als Schule. Übrigens hat auch die DAL Bautec zu vielen Bauvorhaben in dieser an Baudenkmälern reichen Stadt erfolgreich beigetragen. Die Bautec Highlights der Bauhausstadt Dessau:



DIE MEISTERHAUS-SIEDLUNG

Feininger, Kandinsky, Klee, Gropius, Mies van der Rohe – nur einige der berühmten Bewohner des von Gropius entworfenen Meisterhausensembles. Seit 2014 wieder vervollständigt, erhält man in der Meisterhausensiedlung einen Einblick in das Leben und Wirken der Bauhausmeister in Dessau.

DAS BAUHAUS-GEBÄUDE

Das Bauhausgebäude dürfte eines der meistfotografierten Gebäude in Deutschland sein und steht wie kaum ein anderes für „die Moderne“. Früher Werkstatt und Wohnheim der Bauhäusler, kann man heute noch den Geist des Bauhauses spüren – bei einer Führung durch das Gebäude, bei einem Getränk im Café-Bistro oder bei einer Übernachtung im Ateliergebäude.



DIE SIEDLUNG TÖRTEN

Die von Walter Gropius im Auftrag der Stadt Dessau entworfene Reihenhaussiedlung im Stadtteil Törten verkörpert in vielfacher Weise die Intentionen der Bauhausarchitektur: kostensparendes, funktionales Bauen für helle Wohnungen. Der Auftrag umfasste 314 Reihenhäuser mit Wohnflächen von 57 bis 75 m². Alle Häuser verfügten über Nutzgärten mit einer Fläche von 350 bis 400 m² zur Selbstversorgung durch Gemüseanbau und Kleintierhaltung. Zwei originalgetreu wiederhergestellte Häuser können besichtigt werden, darüber hinaus sind in der Siedlung vier herausragende Bau- denkmäler zu finden:

TIPP 1 BAUHAUSRADTOUR

Auf einer ausgeschilderten Route von 22 Kilometer Länge erreichen Architekturinteressierte alle Bauhausbauten in Dessau und lernen gleichzeitig die Stadt in ihren unterschiedlichen Facetten kennen. Die Radtour Bauhausbauten teilt sich dabei in eine Nord- und eine Südrunde, beide starten am Hauptbahnhof. Die Nordrunde ist 8,5 Kilometer lang und führt zum Kornhaus, den Meisterhäusern und dem Bauhausgebäude. An der 13,5 Kilometer langen Südrunde liegen das ehemalige Arbeitsamt, die Laubenganghäuser, das Konsumgebäude und die Siedlung Törten.

DIE LAUBENGANGHÄUSER

Mit fünf Laubenganghäusern initiierten die Bauhausarchitekten die Renaissance eines Haustyps, dessen Geschichte bis ins Mittelalter zurückreicht. Eine Musterwohnung im Originalzustand ist im Rahmen der Besucherführung zu besichtigen. Seit 2017 zählen sie ebenfalls zum UNESCO-Welterbe.

DAS HAUS FIEGER

Für sein Wohnhaus fügte der Architekt Carl Fieger runde und kubische Baukörper ineinander. Heute kann das Haus leider nur von außen betrachtet werden, es befindet sich in Privatbesitz.

DAS STAHLHAUS

Das Stahlhaus ist ein Experimentalbau, mit dem Stahl als Grundmaterial bei einer Rationalisierung des Wohnungsbaus getestet wurde. Es kann im Rahmen der Besucherführung besichtigt werden.

DAS HISTORISCHE ARBEITSAMT

Das von Walter Gropius projektierte und gebaute Arbeitsamt ist ein exzellentes architektonisches Beispiel für die Bauhausmaxime, nach der die Form der Funktion folgt. Heute beherbergt das Gebäude das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung.



BAUTEC PROJEKTE IN DESSAU

Erweiterung des Rathauses: Architekt: Prof. Josef Paul Kleihues, Architekturbüro Kleihues + Kleihues, viele herausragende Projekte (Museum of Contemporary Art, Chicago, Kant-Dreieck Berlin, Haus Liebermann Berlin), Ehrungen: Bundesverdienstkreuz 1. Klasse, Verdienstorden des Landes Berlin.

Rückbau und Neubau der SSK Dessau, Architekt: LTK Architekten Dortmund, 1. Preis Architektenwettbewerb, Pilotprojekt: Lärmarmes Bauen unter Beteiligung des Umweltbundesamtes.

Erweiterung des Landesamtes für Arbeitsschutz: Generalübernehmer Schieck + Scheffler & Co. GmbH, Dessau-Roßlau.

TIPP 2 BAUHAUS MUSEUM DESSAU

Das Bauhaus Museum Dessau wurde am 8. September 2019 als Höhepunkt des Jubiläumsjahres 100 Jahre Bauhaus eröffnet. Es bietet erstmals geeignete Räumlichkeiten für eine umfassende öffentliche Präsentation der wertvollen Sammlung der Stiftung Bauhaus Dessau. Bauhaus Museum Dessau, Mies-van-der-Rohe-Platz 1, 06844 Dessau-Roßlau. bauhaus-dessau.de

Texte mit freundlicher Unterstützung der Stadtmarketinggesellschaft Dessau-Roßlau mbH, visitdessau.com

Neuer Firmensitz für die AVL SET GmbH

Die AVL SET GmbH, der Spezialist für E-Mobilität-Testsysteme, benötigt dank ihres rasanten Wachstums mehr Platz und baut ihren Firmensitz auf dem ERBA-Spinnereigelände in Wangen im Allgäu neu. Die DAL Bautec begleitet das Vorhaben als Projektmanager.

Elektroautos, E-Bikes & Co.: Die Zukunft wird elektrisch. Das hat die AVL SET GmbH früh erkannt und sich auf das Testen von Invertern spezialisiert. Inverter bezeichnen die Gleichstrom-Wechselstrom-Konverter, die den Gleichstrom der aufladbaren Batterie in den Wechselstrom für den Antrieb des elektrischen Motors konvertieren. Damit sind die Antriebs-Inverter eine Schlüsselkomponente in der Elektromobilität. In diesem wachsenden Markt hat sich die AVL SET als international führender Anbieter von Testsystemen zur Prüfung von E-Motor-Steuergeräten etabliert – und verzeichnet stetiges Wachstum, nicht nur ihres Umsatzes, sondern auch ihrer Mitarbeiterzahlen. „Wir sind in unserem Bereich echter Innovationsführer, die komplette Automobilindustrie kauft bei uns ein“, so Dr. Tobias Schelker, einer der beiden Geschäftsführer.

Dabei fing es erst vor acht Jahren mit vier Mitarbeitern in Wangen im Allgäu an. Damals firmierte die AVL SET noch unter dem Namen SPS (SET Power Systems) unter dem Dach der SET GmbH. 2014 und 2017 folgten Umzüge in größere Neubauten mit Produktions-, Labor- und Büroflächen. Doch auch dieses Mal stellt die AVL SET nach drei Jahren fest: Der Platz reicht nicht mehr. Oder mit den Worten von Horst Hammerer, dem zweiten Geschäftsführer: „Wir platzen im Waltersbühl (in Wangen) momentan aus allen Nähten.“

Daher hat sich die AVL SET entschieden, ihren Firmensitz auf dem Gelände der ERBA-Spinnerei neu zu bauen. Auf einer etwa 8.500 Quadratmeter großen Fläche entsteht ein dreigeschossiges und circa 15 Meter hohes Gebäude mit ei-

„DAL Bautec übernimmt in dem Vorhaben die komplette Bauherrenvertretung im Rahmen ihres Projektmanagements.“





ner Grundfläche von circa 3.200 Quadratmetern. Im Erdgeschoss entstehen Labore, Lager und Montage; in den beiden oberen Stockwerken Büro- und Meetingräume. Für etwaiges weiteres Wachstum ist vorgesorgt: Auf einer der Gebäudeseiten ist Platz für eine mögliche Erweiterung vorgesehen.

Die DAL Bautec übernimmt in dem Vorhaben die komplette Bauherrenvertretung im Rahmen ihres Projektmanagements. Hierzu gehört nicht nur die Steuerung aller Prozesse und Kontrolle der Leistungserbringung der Projektbeteiligten, sondern auch die Optimierung der Planung und die Vertragsgestaltung mit allen an der Planung und am Bau Beteiligten. Für die AVL SET GmbH bedeutet dies, bei dem komplexen Bauprojekt einen professionellen Partner an ihrer Seite zu haben, der die Einhaltung der Projektziele sicherstellt. Durch regelmäßige Vor-Ort-Termine und in enger Abstimmung mit der AVL SET GmbH kontrolliert und steuert die DAL Bautec das Bauvorhaben, wirkt beim Abnahmeprocedere aktiv mit und gewährleistet die fachgerechte Rechnungsprüfung und abschließende Dokumentation. Somit gewährleistet sie stets eine verlässliche Termin- und Kostenkontrolle und gibt der AVL SET GmbH das Gefühl der „Sicherheit“.

Neue Reihe: Aus der Redaktion

Murphy's

Wie auch in Zeiten
des Immobilienbooms
Projekte Anlaufschwierig-
keiten haben können

Wenn wir in der BauManager-Redaktion uns mit Projektmanagern der Bautec über interessante Themen austauschen, hören wir immer wieder unglaubliche und spannende Erfahrungsberichte, die ihren Weg dann nicht ins Magazin finden, weil sie zu wenig fachlich und/oder repräsentativ sind. Aber warum eigentlich?

Warum soll man nicht einmal erzählen, was in der Praxis so passiert – und insbesondere, welche Erkenntnisse auch unerfahrene Partner der DAL Bautec mitnehmen. Wir machen hier also eine Ausnahme und lassen einen Bautec Experten einfach einmal erzählen.



Law?

„Das Projekt, ein Wohngebäude mit 33 Wohnungen, ist ein gutes Beispiel dafür, wie in Bauprojekten, vor allem zu Beginn, die größten Schätze gehoben und zugleich die folgenschwersten Fehler gemacht werden können.

Ein erfolgreicher Unternehmer, allerdings ohne jegliche Erfahrungen im Baugewerbe, erwirbt günstig ein bestehendes Altobjekt aus Holzfachwerk mit gemauertem Erdgeschoss und beschließt, dieses als Bauträger schick zu revitalisieren. Einem aus lokalen Größen und persönlich bekannten Planern eingespannten Team bringt

er volles Vertrauen entgegen. Die Margen in diesem Vorhaben scheinen so üppig, dass eigentlich gar nichts schiefgehen kann, so denken sich alle Beteiligten.

Der erste Dämpfer kommt, als der Prüfstatiker die Baustelle wegen untragbarer Planungs- und Baumängel schließt. Offensichtlich waren die Beteiligten ohne Erfahrung überfordert – hatten allerdings schon 1,8 Mio. Euro verbaut – und sich mit der hohen Komplexität der Holzbauweise auf Basis des bestehenden Rahmens völlig verschätzt. ▶



Ohne baufachliche Beratung in Anspruch zu nehmen und die grundsätzliche bauliche Strategie nochmals zu überprüfen, beauftragte der Bauherr nun ein zweites Planungsteam und nachfolgend bereits den Zimmermann mit der Vorfertigung des Rahmenwerks. Hintergrund dafür waren anziehende Verkäufe von Wohneinheiten mit viel zu frühzeitig vereinbarten Übergabeterminen. Der Architekt erkennt richtig, dass das bestehende Holzfachwerk und der gesamte bereits vorgenommene Ausbau aufgrund bestehender Tragwerks-, Schall- und Brandschutzanforderungen sowie zur Erzielung brauchbarer Grundrisse komplett ersetzt werden müssen. Die Marge des Bauträgers ist somit bereits vor dem 2. Projektstart praktisch verwirkt.

Da hob die finanzierende Bank die Hand und forderte vor Entscheidung zur Freigabe weiterer Mittel ein Projekt-Assessment durch einen Wirtschaftsprüfer, der als fachtechnische Grundlage seiner Bewertung die Erstellung einer Technical Due Diligence verlangt, wofür auf Betreiben der Bank die DAL Bautec eingeschaltet wurde. Auf Grundlage der Zahlen und Angaben des Bauherrn sowie des Architekten wurde letztlich auch die Wirtschaftlichkeit des Projektes vom WP gerade noch bestätigt. Die DAL Bautec wurde für die weitere Planungs- und Bauphase als beratende Begleitung des Bauherrn im Projektprozess ohne operative Funktion eingeschaltet.

Strategisch sind zu diesem Zeitpunkt aber bereits die entscheidenden Würfel gefallen, indem unerlässliche technische Voruntersuchungen unterlassen sowie folgende Kernentscheidungen getroffen und zum Teil bereits durch Beauftragungen hinterlegt wurden:

- Die Ausführung des Objekts als Holzrahmenbau mit allen hierbei anfallenden hohen technischen Herausforderungen und komplexen Schnittstellen, Brand- und Schallschutzanforderungen sowie der Feuchteempfindlichkeit

- Die Verfolgung eines viel zu optimistischen Terminplans und entsprechende Commitments/Pönalen in den Kaufverträgen
- Eine Untersuchung der bestehenden massiven Bauteile auf Eignung und Tragfähigkeit im Vorfeld unterbleibt
- Die Produktion des Holzfachwerks wurde bereits vorab beauftragt

Von nun an wurden der Projektprozess sowie viele Entscheidungen vorrangig von den kaufvertraglichen Terminzielen getrieben. Nach Rückbau des alten Fachwerks wird zu Beginn der Rohbauarbeiten klar, dass der vom ersten Planungsteam gebaute Treppenhausturm wesentliche Mängel aufweist und das gemauerte Erdgeschoss aus dem Altbestand nicht ausreichend tragfähig ist und vollständig erneuert werden muss. Der entstehende Terminverzug von ca. 2,5 Monaten wirkt sich nachfolgend in einer Kettenreaktion verzögernd auf die Termine sämtlicher Folgegewerke aus und es ergaben sich die ersten deutlichen Kostensteigerungen. Der Rohbau verschob sich zudem in die Wintermonate, mit entsprechenden weiteren Kosten- und Terminfolgen. Ausbaufirmen fühlten sich nicht mehr an ihre Vertragstermine gebunden. Daraus resultierten weitere Terminverzögerungen und Kostensteigerungen.

Gravierende Leistungsmängel des Architekten in der Ausführungsplanung, Ausschreibung, Projektkoordination und Bauleitung, extrem zeit- und kostenaufwendige Planungsvorgaben des Statikers und die Strategie, die Käufer durch Aufnahme und Erfüllung von Sonderwünschen bei Laune zu halten, gaben dem Projektprozess sprichwörtlich den Rest. Es ergaben sich Mehrkosten zur Kostenberechnung von über 30 Prozent. Ein pfiffiger Bauphysiker und KfW-Berater verhalf dem Bauherrn zu einem bedeutenden KfW-Sanierungszuschuss. Diese Zuwendung rettete den Bauherrn letztlich knapp vor dem persönlichen Ruin.“

Resümee:

Durch die frühzeitige Implementierung eines branchen- und fachkundigen Strategie- und Managementteams, die sorgfältige Auswahl der Planer, die Formulierung klarer Zieldefinitionen sowie die Planung der Ausführung vor der Vergabe hätte die Mehrzahl der schlagend gewordenen Projekthemmnisse und Mehrkosten mit hoher Sicherheit vermieden werden können.

10 Empfehlungen für eine erfolgreiche Projektentwicklung

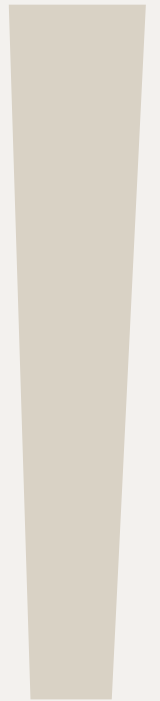
1. Der branchenunkundige Bauherr/Bauträger verstärkt sich durch einen erfahrenen Baufachberater/Projektmanager.
2. Formulierung einer Projektstrategie mit klaren Kosten- und Terminzielen sowie der Renditeerwartung.
3. Festlegung der Qualitätskriterien der Wohneinheiten und des Pricings mit einem leistungsfähigen Makler.
4. Auswahl des Planungsteams unter Nutzung der Branchenkenntnisse von Fachberatung/Projektmanagement.
5. Auswahl der Bauart auf Basis einer eingehenden tragwerkstechnischen Prüfung des Bestands und Abstimmung mit Behörden.
6. Optimierung der Wohnungsgrundrisse im Zuge der Vorentwurfsplanung in Abstimmung mit dem Makler.
7. Überprüfung und ggf. Anpassung der Kosten- und Terminziele auf Grundlage der Entwurfsplanung.
8. Vermarktung der Wohnungen erfolgt mit Terminzielen mit branchenüblichen Reserven.
9. Ausschreibung, Kostenanschlag und Vergaben erfolgen ausschließlich auf Basis der durchgearbeiteten Ausführungsplanung.
10. Sonderwünsche der Käufer werden nur dann akzeptiert, wenn deren Umsetzung Ertragspotenzial verspricht, die Prozessabläufe nicht tangiert und notwendige personelle Ressourcen verfügbar sind.

Innovative Lösungen

der technischen
Gebäudeausrüstung,

die sowohl ökologisch
als auch wirtschaftlich

Sinn ergeben



Interview mit Claus Faruß,
Geschäftsführer IPJ Ingenieurbüro
P. Jung, Köln und Holger Würk,
Geschäftsführer DAL Bautec

Waren gewerblich genutzte Gebäude bislang repräsentativer Produktionsfaktor, gewinnen Unternehmensimmobilien zunehmend Bedeutung als Beweis dafür, wie ernst es Planer und Nutzer mit ökologisch, ökonomisch und sozial verantwortlichem Handeln meinen.

Welche Bedeutung eine vorausschauende und zugleich praxisorientierte TGA-Planung hat, erläutern Claus Faruß und Holger Würk im Interview.



Claus Faruß, Geschäftsführer
IPJ Ingenieurbüro P. Jung, Köln

Herr Faruß, Regulatorik und Nachhaltigkeit bestimmen seit Jahren die Planung und Errichtung von Gebäuden – was bedeutet das für den Bereich der technischen Gebäudeausrüstung?

Claus Faruß: Ja, die gesetzlichen Anforderungen an den Wirkungsgrad von Gebäuden haben in den letzten Jahren stark angezogen. Das heißt, es gibt heute eine Menge Stellschrauben, um ein Gebäude so zu planen, dass es zum einen anforderungsgemäß, aber eben auch wirtschaftlich betrieben werden kann. War früher noch vieles rein über den Dämmstandard regelbar, reichen heute einzelne Maßnahmen nicht mehr aus, Sie müssen also eine ganzheitliche Betrachtung anstellen, um die energetischen Ziele eines Gebäudes zu erreichen. Das heißt aber auch: Um Energieeffizienz herstellen zu können, muss in vielen Bereichen investiert werden.

... das heißt bauen wird teurer?

Holger Würk: Ja und nein, weil sich die Betrachtung der Kostenseite ändern wird: Beim Blick auf die Lebenszykluskosten hat sich die letzten 5–10 Jahre viel getan. Wir haben über Jahrzehnte gelernt, dass die Investitionskosten den „Preis“ eines Gebäudes ausmachen. Doch die laufenden Aufwendungen werden in der heutigen Zeit immer wichtiger. Hier muss sich der Bauherr Gedanken über die Erhaltung der Anlagen, die Lebensdauer, die Gebäudeversorgung und noch vieles mehr machen und im Grunde die Laufzeitkosten eines Gebäudes abzinsen. Dazu gehören eben – ganz wesentlich – die durch gute TGA-Planung beeinflussbaren Betriebskosten.

Worauf setzt die TGA-Planung in der Zukunft?

Claus Faruß: Energiekonzepte und Gebäudekonzepte werden den Fokus unter anderem auf eine hohe Energieeffizienz legen. Und es kommt die Renaissance einer Energieform ins Spiel: Strom. Die Konzepte werden stromorientierter werden, da dieser „immer grüner“ und die Erzeugung bis hin zu Klimaneutralität gehen wird. Öl und Gas haben mittelfristig keine Zukunft, denn allein durch die CO₂-Besteuerung werden erheblich höhere Kosten anfallen, als es heute der Fall ist. Von der Preisentwicklung der Energieträger ganz abgesehen. Die Zeiten des Brennwertkessels sind also vorbei. Noch weiter gedacht, ist eine Versorgung mit Wasserstoff ein spannendes Thema, dem in Verbindung mit nachhaltiger Stromerzeugung sicher die Zukunft gehört. Aktuell ist dieses Thema jedoch noch zu wenig entwickelt und das Angebot ist zu gering.

Ist es heute ausreichend, die technischen Anlagen „nur“ nach den Richtlinien und Normen zu planen?

Holger Würk: Der Bauherr sollte deutlich umfassender und weitsichtiger an das Thema TGA herangehen, als nur die geltenden Vorschriften zu befolgen. Eine Planung beispielsweise ohne thermische Gebäudesimulation ist heutzutage vorstellbar. So können beispielsweise Schwierigkeiten hinsichtlich der Schnittstellen zwischen Technik und Gebäudeplanung durch eine integrale Planung gar nicht erst entstehen. Denn das ist oft das Problem: Die Immobilie steht, der Architekt hat eine tolle Arbeit geleistet, aber

die TGA-Planung passt an vielen Stellen gar nicht ins oder zum Gebäude. Hier wird man viel früher gemeinsam ansetzen müssen. Ein anderes wichtiges Thema für die Simulation ist der Klimawandel. Bei jeder neuen Planung wird das Klimaszenario aus dem Jahr 2050 aktuell bereits mit Hilfe der Daten des Deutschen Wetterdienstes simuliert. So kann das Gebäude bereits heute mit Reaktionsmöglichkeiten auf den Klimawandel geplant werden.

Claus Faruß: Das ist genau der Punkt: Ein Bauherr sollte lieber frühzeitig in ein integrales Energiekonzept investieren, auch mit Hilfe von Simulationen, als während der Lebensdauer der Immobilie ständig den dann herrschenden Richtlinien gerecht werden zu müssen. Wenn sich der Bauherr ausschließlich an die gesetzlichen Richtlinien und Normen hält, muss das Gebäude anschließend während der gesamten Lebensdauer immer wieder angepasst werden, das ist von Anfang an klar, denn gesetzliche Anforderungen ändern sich in den kommenden Jahren stetig.

Wie sieht Ihr ganzheitlicher Ansatz einer Ressourcen schonenden Planung aus?

Claus Faruß: Man betrachtet das Gebäude bei der Planung bereits für mindestens 25 Jahre. Hierbei spielt natürlich die Lebensdauer der einzelnen technischen Anlagen eine große Rolle. Man muss gemeinsam mit dem Bauherrn festlegen, wo es sich lohnt zu investieren, sodass später keine hohen Instandhaltungskosten mehr anfallen. Meist stellt sich heraus, dass auch wirtschaftlich sinnvoll mehr getan werden kann, als nur dem Standard zu genügen. Ich nenne Ihnen ein Beispiel: Geothermieanlagen stellen erst einen hohen Investitionsaufwand dar, die Erdreichsonden haben aber eine Laufzeit von mindestens 50 Jahren. An diese Sonden muss man nicht mehr herankommen, wenn die Anlage in Betrieb genommen wurde, es fallen also auch keine Wartungskosten oder Ähnliches an. Das schafft keine andere Technik heute.

Welche Empfehlungen geben Sie heute Bauherren bezogen auf Planung, Errichtung und Betrieb von technischen Anlagen?

Claus Faruß: Es ist schlicht so, dass es heute nicht für alles zunächst nur eine technische Lösung im Sinne der TGA gibt. Man muss sich das Gebäude in seiner Nutzungsbestimmung und seinem Wirkungsanspruch anschauen und dann optimieren, wo es sinnvoll und auf Dauer wichtig ist. Es ist ein Unterschied, ob ich ein repräsentatives Sparkassengebäude mit vielen Nutzern in der Innenstadt habe oder

ein Logistikzentrum auf der grünen Wiese. Wichtig ist auch, darauf zu achten, das Gebäude nicht zu übertechnisieren. Regelungsmechanismen müssen für aktuelle und spätere Nutzer und Betreiber noch nachvollziehbar und handelbar sein.

Wo treten denn in der Praxis die größten Probleme auf?

Holger Würk: Im Grunde, das klingt jetzt recht simpel, wenn die Theorie auf die Praxis trifft, also bei der Inbetriebnahme eines Gebäudes. Dann kommen nämlich die Nutzer und Betreiber erstmals mit der Technik in Berührung und die TGA-Planer haben oft schon das Weite gesucht. Ein wenig durchdachtes und wenig robustes Energiekonzept kann viel kaputt machen und vor allem die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich eigentlich auf ein neues Gebäude freuen, erheblich frustrieren. Eine Inbetriebnahme sollte reibungslos und einfach funktionieren und dafür müssen allen Beteiligten, also dem Bauherrn, Planern, Nutzern sowie dem Facility Manager das dahinterliegende Energiekonzept und die Abhängigkeiten der Systeme nachvollziehbar vermittelt werden. Oft werden in der Übergabephase nur knapp einige Maschinen oder der Umgang mit Störmeldungen, das Ein- und Ausschalten etc. erklärt, was häufig zu Problemen nach der Inbetriebnahme führt. Unsere Empfehlung: Eine enge Begleitung des Facility Managers bei der Einregulierung während des 1. Betriebsjahres sowie detaillierte Erläuterungen des Klimakonzeptes und nicht nur der Anlagen ist bei jedem Bezug einer Immobilie empfehlenswert.

Wie macht das die Bautec bei ihren Projekten, Herr Würk?

Holger Würk: Jeder Bauherr bzw. Nutzer sollte das Augenmerk darauf richten und verstehen, was an Regelungen überhaupt vorgesehen ist. Wir arbeiten mit vielen verschiedenen Kunden, die in vielen verschiedenen Bereichen tätig sind, zusammen. Die haben alle ein unterschiedliches Bild zum Thema TGA, teilweise durch Unkenntnis, erlebte Erfahrungen oder einfach durch einen anderen Fokus im Tagesgeschäft. Hier ist es eine Herausforderung der DAL Bautec die Kunden für die richtigen Themen zu sensibilisieren. Der Kunde soll später Spaß an seinem Gebäude haben und das hat er in der Regel nur, wenn es auch „gut funktioniert“. Daher begleiten wir den Bauherrn heute immer von der Konzeptionierung bis zur Inbetriebnahme des Gebäudes und auch darüber hinaus. Der sogenannte Stresstest muss wirklich im Einzelnen vor Bezug des Gebäudes durchgeführt werden. Es sollten keine stichprobenhaften Tests durchgeführt, sondern alle Anlagen im Einzelnen und in Anwesenheit des Nutzers getestet werden.

Eine weitere Herausforderung ist, den passenden Planer zu finden. Auch diese sind auf ihre eigenen Bereiche spezialisiert und auch sehr differenziert zu betrachten. Wir, als Bauherren, müssen, ggf. mit dem Kunden gemeinsam, das richtige Büro auswählen, das speziell für die Aufgabenstellung und das Gebäude passt, um den Kunden bestmöglich beraten zu können.

Hierzu ist es ganz wichtig, die Projektziele mit dem Kunden genau zu definieren, um das Gesamtprojekt in seinem Interesse umsetzen zu können. Hierbei denken wir zusammen mit dem Kunden über einzelne Varianten nach, um später eine richtige Entscheidung treffen zu können.

Vielen Dank für das Interview!



Holger Würk, Geschäftsführer
DAL Bautec



GEG – Was hat sich geändert?

Das neue Gebäudeenergiegesetz, das seit dem 01.11.2020 gilt, basiert auf unveränderten energetischen Anforderungen. Daher sind nur wenige Änderungen für den Baumanager zu beachten.

HIER SIND DIE WICHTIGSTEN ÄNDERUNGEN:

Die EnEV gilt noch für Bauanträge vor dem 01.11.2020, für alle neueren das GEG. Bei nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben gilt ab sofort das GEG.

Energieausweise für Bestandsgebäude bis zum 01.05.2021 noch gemäß EnEV, ab dann gemäß GEG. Neubau-Energieausweise nach dem Verfahren aus der Genehmigung.

Der sommerliche Wärmeschutz ist für Neubauten und Erweiterungen über 50 m² nachzuweisen, wie bisher gemäß DIN 4108-2.

Im alten EEWärmeG lag der Fokus auf Erzeugung von erneuerbarer Wärme. Im GEG ist die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energie auch über den Weg einer Photovoltaikanlage erfüllbar.

Für einen Ausbau oder eine Erweiterung ist keine energetische Bilanz mehr erforderlich, der Bauteilnachweis ist ausreichend.

Die Anrechnung von PV-Strom wurde novelliert.

Biomethan (d. h. Biogas aus Erdgasleitungen) und biogenes Flüssiggas sind im GEG als erneuerbare Energieträger neu berücksichtigt. Der Betreiber muss in Zukunft alle Belege der Beschaffung aufbewahren.

Die Primärenergiefaktoren von Biogas, Kraft-Wärme-Kopplung und Fernwärme haben sich geändert.

CO₂-Emissionen müssen ausgewiesen werden, sind aber kein Genehmigungskriterium.

Wärmebrücken werden genauer berücksichtigt.

Verbot von Öl- und Kohleheizungen ab 2026, durch Bezirksschornsteinfeger kontrolliert.

Neubauten öffentlicher Gebäude oder ihre Sanierungen erfordern eine Untersuchung, ob Solarthermie oder Photovoltaik genutzt werden kann.

Für dezentrale Hallenheizung entfällt die EnEV-Sonderregelung.

Beim Kauf von Ein- und Zweifamilienhäusern ist eine Energieberatung vorgesehen.

AUSBLICK:

Ab 2021 kommt die neue Bundesförderung für effiziente Gebäude.

KfW und BAFA fördern schon seit 2020 in erheblichem Maße umweltschonendes Bauen und Heizen.

Nachgefragt

Anke Zimmermann

Corporate Honig:
ein Erfolgsmodell zum Nachmachen

Bienen sind in Not. Pestizide, Krankheiten und Monokulturen machen den emsigen Pollen- und Nektarsammlern zu schaffen. Immer mehr Imker, die die Situation erkannt haben, beginnen, ihre Bienen in Städten anzusiedeln. Und das mithilfe von Unternehmen, die für die Völker ihre innerstädtischen Flächen anbieten: so auch die DAL. Zehn Bienenvölker wurden angesiedelt, die echten Stadthonig produzieren.

In der Reihe Nachgefragt sprechen wir mit der Imkerin Anke Zimmermann über die Wanderung der Bienen vom Land in die Stadt, warum Bienen gute Unternehmensbotschafter sind und wie oft sie denn wirklich schon gestochen wurde.

Frau Zimmermann, Sie ernten auf dem Gelände der DAL mit Ihren zehn Völkern mitten in Mainz Stadthonig und sind damit ziemlich im Trend.

Ja, das stimmt. Die Honigbiene zieht es vom Land in die Stadt. Denn auf dem Land herrschen Monokulturen: Hecken, Kleingehölze, Waldstücke und Bachränder, Lieblingsorte der Bienen, verschwinden und es entstehen weitläufige Agrarflächen, die zudem „über Nacht“ abgeerntet und damit als Lebensgrundlage der Bienen verschwunden sind. In der Stadt, wie hier bei der DAL, sind die Bedingungen dagegen gut: Es gibt genug Wasser und vielen Kleingartenkolonien und Parkanlagen bieten im Frühjahr und Sommer mehr als ausreichend Nahrung.

Trotzdem ist es doch immer noch ungewöhnlich, dass sich Stadtmenschen mit der Imkerei beschäftigen?

Imkerei ist derzeit, was ich sehr erfreulich finde, im Trend, also gar nicht mehr so außergewöhnlich. Ich glaube, immer mehr Menschen interessieren sich dafür, wo Lebensmittel herkommen oder wollen dies selbst ausprobieren. Mir ging es ähnlich, und ich hab mich einfach einmal beim Probeimkern hier im Imkerverein angemeldet. Das hat mich total fasziniert, zum

einen die Umwelt so intensiv zu erleben und gleichzeitig handwerklich ein Naturprodukt herstellen zu können. Das ist jetzt fünf Jahre her und seitdem bin ich begeisterte Imkerin.

Auch immer mehr Unternehmen tun sich mit Imkern zusammen und stellen Flächen für Bienenvölker zur Verfügung. Passt das denn zusammen?

Bienenhonig ist das Produkt harter Arbeit und perfekter Teamleistung, das passt als Imagerträger doch perfekt zu Unternehmen. Und sie spielen als Blütenbestäuber eine zentrale Rolle im Ökosystem, zahlen also als Mitarbeiter eines Unternehmens auf dessen Ökobilanz und die CSR-Strategie ein. Und: Für ein Kilo Honig müssen sie zwar rund 250.000 Flugkilometer aufbringen, das aber völlig emissionsfrei. Unbeschwerter Genuss ist also garantiert – übrigens auch, weil „Stadtbienen“ deutlich gesünder leben als auf dem Land: Ohne Pestizide und mit einem breiteren Blütenangebot, als Monokulturen bereithalten.

Was raten Sie denn Unternehmen, die eigene Bienen auf ihrem Gelände ansiedeln möchten? Was ist mit dem notwendigen Platz beispielsweise?

Erst mal finde ich es toll, dass immer mehr

Firmen – übrigens auch Sparkassen – Bienen bei sich ansiedeln. Man braucht gar nicht sonderlich Platz dafür, es eignen sich kleine Grünflächen oder auch gut zugängliche Dachflächen. Die Bienen finden sich zurecht, solange sie eine gute Einflugmöglichkeit haben. Einen Imker zu finden sollte auch nicht zu schwer sein – oft sind Hobbyimker unter den Mitarbeitern oder man wendet sich an den örtlichen Imkerverein. Dort ist man für neue, zentrale Flächen dankbar.

Wie oft wird man als Imker eigentlich gestochen – oder müssen sich Mitarbeiter der Bienen-Unternehmen Sorgen machen?

Ganz ehrlich: Gestochen wird man wirklich selten, wenn man sich bei den Bienen richtig, und das heißt im Wesentlichen ruhig, verhält. Meinen letzten Stich hatte ich am Anfang der Saison, als ich mich so sehr gefreut habe, dass es wieder losgeht und wohl zu ungestüm mit den Bienen umgegangen bin. Hier bei der DAL ist von den 250 Mitarbeitern in zwei Jahren noch niemand gestochen worden, obwohl wir auch regelmäßig gemeinsam mit den Mitarbeitern nach den Bienen schauen.

Frau Zimmermann, wir danken Ihnen für das Gespräch.

