Ausgabe 10 | 2019

DAL
Deutsche Leasing

# BAUMANAGER

Das Entscheider-Magazin der DAL Bautec

# Begreifbar bleiben

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

*„Ich bin fasziniert davon, wie Beteiligte an Bauvorhaben Hand in Hand über die Gewerke hinweg arbeiten und dabei hundert Jahre alte Verfahren mit modernster Technik kombinieren.“*

als ich mich vor über 30 Jahren entschied, ein Bauingenieurstudium aufzunehmen, war das für mich eine Herzensangelegenheit: Dinge handwerklich und technisch versiert umzusetzen und Herausforderungen kreativ anzugehen. Mein Ziel war damals, möglichst wenig Zeit am Schreibtisch zu verbringen, sondern vor Ort „meine“ Projekte im Sinne ihrer bestmöglichen Nutzung und im Interesse des Bauherrn erfolgreich umzusetzen.

Das alles gilt – bis auf die Zeit, die ich am Schreibtisch verbringe – auch weiterhin. Ich bin immer noch fasziniert davon, wie Beteiligte an Bauvorhaben sich im besten Sinne körperlich für den Erfolg des Projektes einsetzen, Hand in Hand über die Gewerke hinweg arbeiten und dabei hundert Jahre alte Verfahren mit modernster Technik kombinieren. So entsteht Erfolg und so werden auch schwierige Bauvorhaben zum Erfolg geführt.

Warum ich das so ausführlich beschreibe? Wir haben lange darüber diskutiert, ob wir unseren „BauManager“ zukünftig nur noch als elektronische Broschüre zur Verfügung stellen und damit unseren Beitrag zur Digitalisierung unserer Kunden- und Partnerinformation leisten. Sie ahnen es: Als „Bau-Menschen“ haben wir uns dagegen entschieden; nicht, weil wir auf analoge statt digitale Lösungen setzen, sondern weil wir uns dem Anfassbaren, dem Begreifbaren verschrieben haben, egal ob es um unsere Bauvorhaben oder eben unser Best-Practice-Magazin geht.

Insofern freue ich mich, wenn Sie uns auf den nächsten Seiten zu einigen spannenden Bauvorhaben folgen, die wir für Sparkassen wie auch gewerbliche Unternehmen realisieren durften. Ob im Rahmen von Kosten-, Termin- und Qualitätsmanagement, Architektenwettbewerben, Machbarkeitsstudien oder der Entwicklung von Immobilienstrategien: Wir haben die an uns gestellten Anforderungen sicher und im geplanten Rahmen umgesetzt, genau wie die dahinterstehenden Bauvorhaben.

Ob digital als „as a Service“ oder ganz analog als Immobilien-Kompetenzcenter: Gerne werden wir auch für Sie tätig, wenn Sie Ihre Immobilien fit machen möchten für die Herausforderungen der Zukunft.

Herzlichst, Ihr Holger Würk

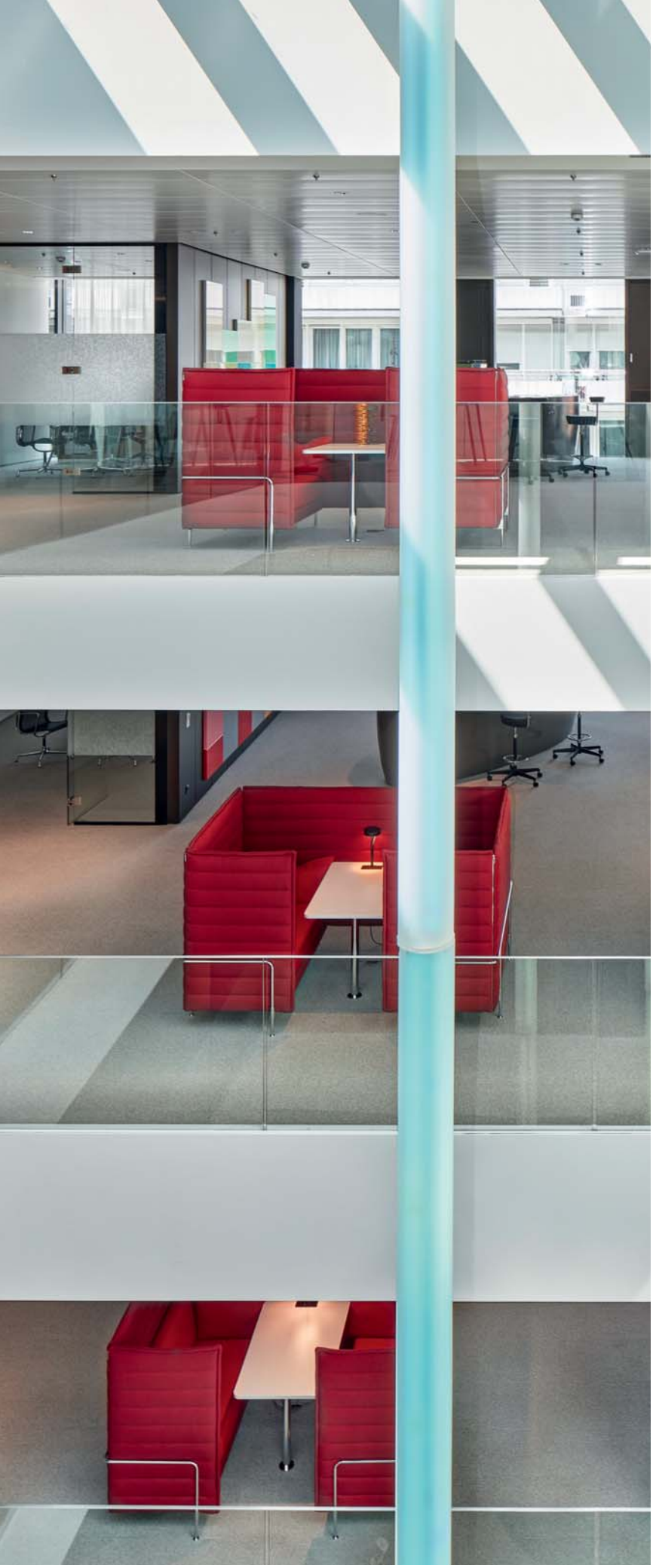
**Holger Würk**
Geschäftsführer
DAL Bautec
Beratung und Projektmanagement
für Sparkassen GmbH

DAL
Deutsche Leasing

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:
DAL Bautec, S. 3, 4, 5, 6: Eduardo Perez, S. 10: Michael Kisselbach, S. 12, 13: DS Smith Packaging, S. 14: AdobeStock (REDPIXEL, visivasnc)



# Mehr Platz, weniger Energie-verbrauch

## Kompletter Umbau und Aufstockung der Hauptstelle der Sparkasse Hegau-Bodensee.

Die Hauptstelle der Sparkasse Hegau-Bodensee, vormals Singen-Radolfzell, entsprach nach etwa 40 Jahren Betrieb nicht mehr den Anforderungen an ein modernes Bürogebäude: Neue Auflagen für den Brandschutz und ein vergleichsweise hoher Energieverbrauch stellten die Verantwortlichen vor die Entscheidung zwischen *Abriss und Neubau* oder *Sanierung und Erweiterung* des Bestandsgebäudes. Der Vorstand entschied sich für Letzteres. Die DAL Bautec hat dazu einen Architektenwettbewerb ausgeschrieben und die Planungs- und Bauzeit im Projektcontrolling begleitet.

Für die Sanierung wurde das Dachgeschoss rückgebaut, die bestehende Betonfassade entfernt und durch eine Fassade in Pfosten-Riegel-Bauweise mit Stahllamellen ersetzt. Die neue Glasfassade spart rund 60 Prozent der früheren Energiekosten. Zusätzlich wurde das Gebäude in Stahlbauweise um zwei Geschosse aufgestockt, was die Nutzfläche von 3.700 auf mehr als 6.000 Quadratmeter erhöhte.

## Energieverbrauch um 60 Prozent reduziert

Neben der Außenansicht wurden der Innenausbau und die Gebäudetechnik modernisiert. Über eine Luft-Wärmepumpe wird die Außenluft zum Wärmen oder Kühlen der Räume genutzt, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach versorgt das Gebäude mit Energie, wodurch der eigene Energiebedarf größtenteils gedeckt werden kann.

Zudem sorgt ein zeitgemäßes Bürokonzept für eine ansprechende, moderne Kundenhalle und für offene, schallisolierte Büroräume mit Kommunikationsinseln, in denen Berater und Sachbearbeiter näher zusammengerückt sind. Separate Beratungszimmer gewähren ausreichend Platz für eine diskrete Kundenberatung.

## Knackpunkt innerstädtische Lage

Während der Bauzeit von fast zwei Jahren zogen die Mitarbeiter in andere Standorte. Eine besondere Herausforderung für die Sanierung lag in der innerstädtischen Lage des Sparkassengebäudes: Eingerahmt von drei Straßen, liegt der Gebäudestandort direkt im Stadtzentrum von Singen,

fußläufig vom Bahnhof entfernt. „Die Größe und seine Lage lassen dem Gebäude eine dominierende Stellung zukommen“, betont der verantwortliche Projektmanager der DAL Bautec. „Der städtebaulichen Wirkung galt daher besonderes Augenmerk.“

Trotz einer Gesamtinvestition von rund 21 Millionen Euro konnte die Sparkasse viel Geld durch ihre Entscheidung zur Revitalisierung des Gebäudes einsparen, berichten die Vorstandsmitglieder. Denn allein die notwendigen Ausgaben für Brandschutzmaßnahmen am alten Gebäude hätten ca. 10 Millionen Euro verschlungen.

*„Die Größe und seine Lage lassen dem Gebäude eine dominierende Stellung zukommen, der städtebaulichen Wirkung galt daher besonderes Augenmerk.“*

Mit der Revitalisierung ihrer Hauptstelle und der neuen Fassade kann die Sparkasse Hegau-Bodensee gestalterisch überzeugen und erzielt eine attraktive Außenwirkung. Dem modernen, regional verwurzelten Finanzinstitut ist damit eine nachhaltige Investition mit einem gehobenen Qualitätsstandard gelungen, welche die Singener Innenstadt neu prägt.

*Ihr Ansprechpartner*

*Falk Habermann*

*Telefon + 49 (0) 61 31/8 04-2520*
*E-Mail f.habermann@dal.de*

**Der Auftraggeber**

Sparkasse Hegau-Bodensee

(vormals Singen-Radolfzell)

**Das Ziel**

Schaffung einer zukunftsfähigen Hauptstelle der Sparkasse als Anziehungspunkt für Kunden und moderner Arbeitsplatz für die Mitarbeiter. Die Betonfertigteile der bestehenden Fassade sollten entfernt und einer neuen Fassade in Pfosten-Riegel-Bauweise mit Stahllamellen weichen. Zudem sollte das Dachgeschoss rückgebaut und um zwei Geschosse in Stahlbauweise aufgestockt werden. Mit der Revitalisierung des Gebäudes und der neuen Fassade möchte die Sparkasse ihre Position als in der Region verwurzelter, moderner Finanzdienstleister bekräftigen, gestalterisch überzeugen und im Sinne einer attraktiven Außenwirkung und Sicherstellung einer nachhaltigen Investition einen gehobenen Qualitätsstandard realisieren.

**Die Herausforderung**

- Enger Zeitrahmen
- Umsetzung der Maßnahme in innerstädtischer Lage

**Die Leistung**

- Durchführung eines Architektenwettbewerbs
- Entscheidungsvorbereitung
- Projektcontrolling während der Planungs- und Bauzeit

**Die Lösung**

- Erweiterung der Nutzfläche um 2.300 auf 6.000 Quadratmeter
- Ansprechendes Außen- und Innendesign
- Zeitgemäßes Bürokonzept
- Modernste Gebäudetechnik
- Erfüllung aktueller Brandschutzvorgaben
- Optimierung der Betriebskosten
- Reduktion des Energieverbrauchs um 60 Prozent
- Deckung des Energiebedarfs weitestgehend über eigene Photovoltaikanlage

# BODENSEE Urlaubstipps

Für den DAL BauManager hat Simone Jahn, Assistentin der Geschäftsführung der DAL und waschechtes Kind vom Bodensee, ihre persönlichen Highlights zusammengetragen.

*Für den Umbau und die Aufstockung der Hauptstelle der Sparkasse Hegau-Bodensee war die DAL Bautec in einer der schönsten Regionen Deutschlands tätig. Eine Reise in die südwestlichste Region Deutschlands lohnt sich aber nicht nur wegen der architektonischen Herausforderungen von Sparkassen-Gebäuden. Die Besonderheit des Bodensees ist nicht nur seine Lage im Dreiländereck D/A/CH, sondern auch die Mischung aus urbanem Leben, Wasser und den Bergen. Dazu kommt der Genuss: Neben dem Weinbau ist die Bodenseeregion eines der größten Obstanbaugebiete Deutschlands und neben dem Bodensee-Felchen ist bei rund 30 Fischarten für jeden etwas dabei.*

**1.** Meine Lieblingsorte am Bodensee sind Überlingen und Radolfzell. Sie prägen das Bild der typischen Seeorte mit ihren lieblichen Uferpromenaden und der ursprünglichen Architektur. Mit eigenem Seezugang und Seebädern sind sie das ideale Ziel für Besucher, die einen Urlaub am Wasser mit Kultur und Kulinarik verbinden möchten. Von Überlingen aus ist es nicht weit nach Salem mit seinem sehenswerten Kloster und dem Affenberg.

**2.** Konstanz (gesprochen Konschtanz) ist die heimliche Hauptstadt am Bodenseeufer, dazu die einzige Unistadt am See und allein dadurch schon ziemlich hip. Bekannt als Tor zur Insel Mainau („Must-see": Schmetterlingshaus), gibt es darüber hinaus in der Konstanzer Altstadt viel zu entdecken. Wer etwas Besonderes sucht: das Vogelhaus, eine Mischung aus Café und Kaufhaus, ist definitiv einen Besuch wert.

**3.** Wer in Singen ist und sich neben einem Blick auf die Hauptstelle der Sparkasse auch einen schönen Ausblick gönnen möchte, der muss auf den Hohentwiel. Dort bietet sich die Besichtigung der Ruine an. Der Hohnentwiel ist übrigens auch Namensgeber des ältesten Dampfschiffs auf dem Bodensee, eines Schaufelraddampfers, der seit 1913 in Betrieb ist und ein weiteres echtes Bodensee-Highlight darstellt.

**4.** Lohnenswert ist ebenso ein Besuch in Meersburg. Nach einem Bummel durch die niedliche Altstadt kann man von hier aus durch die Weinberge Richtung Hagnau laufen, von dort geht es mit dem Schiff nach Meersburg zurück, wo zum Ausklang der Rundtour viele Weinwirtschaften zur Einkehr einladen.

**5.** Zuletzt mein ganz, ganz persönlicher Geheimtipp am Bodensee: die vielen kleinen sogenannten „Weinrädle", die allerdings nur ein paar Wochen im Jahr, meist nach der Weinlese, geöffnet haben und i. d. R. von Winzern betrieben werden. Die Gastgeber räumen dazu Wohnzimmer und Essstube aus. In den richtig urigen und echten Weinrädle wird nur Wein, Traubensaft, Wasser und – wer mag – selbstgebrannter Bodenseeobstler ausgeschenkt. Zu essen gibt es Kleinigkeiten wie Dinnete, Rauchfleisch oder Vesperteller. Wenn ich ein Weinrädle betrete, weiß ich, dass ich zu Hause bin.

MÜNCHEN

# Nachverdichtung eines Bestandsobjektes

Die DAL Bautec ist aktuell für die Stadtsparkasse München in zwei Großprojekten im Projektcontrolling tätig.

In München-Fürstenried wurde ein Objekt mit Wohnungen, Läden, Arztpraxen und einer neuen Sparkassen-Filiale teilrückgebaut und neu errichtet. Interessanter Zusatznutzen: die insgesamt 84 neu entstehenden Wohnungen werden zunächst den Mitarbeitern und Auszubildenden der Stadtsparkasse angeboten. Für die Sparkasse, die ihren rund 2.600 Mitarbeitern an allen im Bestand behaltenen Wohnimmobilien ein Mietvorrecht einräumt; ein auch im Wettbewerb um Münchner Talente wichtiges Wettbewerbsargument. Im Zuge des Bauabschnitts A wurden Ende 2017 bereits die Sparkassengeschäftsstelle sowie einige Wohneinheiten fertiggestellt. 2018 erfolgte dann die Fertigstellung der Gewerbeeinheiten: Metzgerei, REWE-Supermarkt und die Landbäckerei Ihle GmbH sowie das Ärztehaus mit angrenzender Apotheke. Für den Bauabschnitt B und die darin enthaltene Münchner Stadtbibliothek sowie die weiteren Wohneinheiten ist die Fertigstellung im Frühjahr 2019 vorgesehen.

Fast zeitgleich erfolgt die Sanierung des bestehenden Sparkassen-Hochhauses. Das Sparkassen-Hochhaus ist ein von 1960–1963 errichtetes Gebäude mit über 220 Wohneinheiten und Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss. Die vorgesehene Sanierung umfasst die Erneuerung der Fassaden, den Austausch von Fenstern, den Einbau von Sonnenschutzsystemen sowie Elektro- und Sanitärinstallationen mit den entsprechenden Steigschächten. Die Herausforderung ist hier, dass die Maßnahmen im vermieteten Zustand durchgeführt werden. Teilbereiche im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss werden von der jetzigen Arztpraxen-Nutzung in zusätzliche Wohnbereiche umgestaltet. Die gleichzeitig durchzuführenden Maßnahmen unterteilen sich in Investitionen (HK81), die die Qualität des Gebäudes verbessern, und in Sanierungsarbeiten (HK95). Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist ebenfalls für das Frühjahr 2019 geplant.

DÜSSELDORF

# Generalsanierung des RSGV-Verbandsgebäudes

Der RSGV muss seine Hauptstelle sanieren, da der Lebenszyklus vieler Bauteile und technischer Anlagen abgelaufen ist. Im Vordergrund steht dabei die energetische Sanierung. Hierzu wurde das Bestandsobjekt Anfang 2018 zunächst bis auf den Rohbau entkernt. Sämtliche Fassaden, die Gebäudetechnik und der komplette Innenausbau wurden entfernt. Außerdem wurden die erkundeten Gebäudeschadstoffe fachgerecht ausgebaut und entsorgt.

Seit Mitte 2018 wird die Gebäudekubatur in Teilen modelliert und verändert. Entlang der Kirchfeldstraße wird ein bestehender dreigeschossiger Gebäudeteil (ehemalige Seminarbereiche) zurückgebaut. Im weiter zurückliegenden Teil der Kirchfeldstraße wird ein zweigeschossiger Baukörper in der Flucht der angrenzenden Wohnbebauung ergänzt. Dieser Baukörper nimmt im Erdgeschoss die Cafeteria und im 1. Obergeschoss den Konferenzbereich auf. Das Gebäude wird über den neu entstehenden Vorplatz über einen zentralen Haupteingang erschlossen. Das anschließende Foyer wird auf eine Höhe von zwei Geschossen erhöht und komplett verglast. Aus diesem Foyer heraus werden alle Bereiche des Gebäudes erschlossen. Die zentralen Erschließungskerne, Warte- mit Empfangsbereiche, die Cafeteria sowie die öffentlichen Konferenzbereiche im 1. Obergeschoss schließen an das Foyer an. Ab dem 2. Obergeschoss werden die Flächen zur Aufnahme der Büro- und Verwaltungsnutzung umgebaut.

Die DAL Bautec als Projektsteuerer hat den RSGV ab Anfang 2018 betreut und begleitet die Maßnahme bis zur voraussichtlichen Fertigstellung in 2020.

Fotos RSGV Düsseldorf: © ArGe RKW-Meyer, Düsseldorf/digitalarchitektur.de

ZEVEN

# Bessere Kommunikation, verschlankte Abläufe, effizienteres Arbeiten

Nach einer Bauzeit von rd. 2 Jahren konnte die Sparkasse Rotenburg Osterholz (ehem. Rotenburg-Bremervörde) am 4. April 2017 ein besonderes Ereignis feiern; die Einweihung ihrer Sparkassenzentrale in Zeven in der Kivianstraße 11. Anlass des Neubaus war der Auslauf des Mietvertrages für das bisher genutzte Gebäude, welches für eine Nutzung nicht mehr optimal gestaltet war. Das Leistungsspektrum der Bautec umfasste zuerst eine umfassende Machbarkeitsstudie sowie ein Wettbewerbsverfahren und anschließend die Umsetzung der gesamten Baumaßnahme im Zuge des Projektmanagements.

Das Gebäude wurde nach einem Energiekonzept gebaut, welches die Ziele Nachhaltigkeit und Energieeffizienz (sparsame Energieverwendung und hohe Reduktionsziele von $CO_2$-Emissionen) verfolgt. Der Wärme- und Strombedarf wird dabei die gesetzlichen Anforderungen EnEV um 40 % unterschreiten. Große Teile des Heiz- und Kühlbedarfs werden geothermisch, d.h. mittels Erdwärme bzw. Erdkälte, gedeckt. Im Parkplatzbereich wurden 18 Geothermiesonden verbaut, Leistungsspitzen werden über Gas-Brennwertkessel und eine Kompressionskältemaschine abgedeckt.

„Der Neubau ermöglicht es der Sparkasse nun, die teilweise über bis zu 6 Standorte verteilten Mitarbeiter zusammenzufassen. Das spart Wege, verbessert die Kommunikation, verschlankt Abläufe und ermöglicht so ein deutlich effizienteres Arbeiten. Auch die Möglichkeiten, Mitarbeiter in eigenen Räumen zu schulen, wurde deutlich verbessert“, so der stellvertretende Vorstandsvorsitzende Stefan Kalt.

GÖTTINGEN

# DAL Bautec begleitet Neubau des Sparkassenforums

Ihre derzeit noch über mehrere Standorte in der Innenstadt verteilten Bereiche konzentriert die Sparkasse Göttingen im soeben neu errichteten Gebäude an der Groner Landstraße vor den Toren der Innenstadt. Das Institut wird nachfolgend seinen bisherigen Hauptsitz inmitten der Göttinger Altstadt veräußern. So entsteht dort neuer Raum für die weitere Entwicklung des historischen Stadtkerns am zentralen Marktplatz sowie die Ansiedlung attraktiver Nutzungsalternativen.

„Unsere Mitarbeiter freuen sich auf die neue Sparkassenzentrale“, sagt Rainer Hald, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Göttingen, „und mit dem Gebäude bauen wir buchstäblich den Grund für die Zukunft.“

In dem sechsgeschossigen Gebäude entstehen auf einer Bruttogeschossfläche von rund 10.400 m² gut 380 hochmoderne Arbeitsplätze, einige Beratungsbereiche sowie ein Besprechungs- und Konferenzzentrum.

Die vom benachbarten Hotel betriebene Firmenkantine und eine großräumige Tiefgarage mit 85 Stellplätzen runden das Projekt ab. Das Anwesen gruppiert sich um einen attraktiv gestalteten und dreiseitig umschlossenen Innenhof, der gemeinsam mit den Freiflächen der angrenzenden Anwesen des Hotels und der Universität eine planerische Einheit bildet.

Fotos Sparkasse Götttingen:
© EBR Unternehmensgruppe / Fotografen: Stefan Rampfel und Michael Mehle

# Stammgäste für den Stammkunden Leica

*Der Technologiekonzern Leica Camera setzt auch beim dritten Bauabschnitt an seinem Stammsitz in Wetzlar auf Expertise aus der Sparkassen-Finanzgruppe. Unter anderem für das arcona LIVING ERNST LEITZ HOTEL hat die DAL Bautec die gesamte Projektsteuerung übernommen und unterstützt die Leitz-Park GmbH bei der fach- und termingerechten Realisierung des Neubaus.*

*Das attraktive, moderne Boutique-Hotel in der upsale-Kategorie mit 129 Zimmern, Apartments und Suiten ergänzt die Leica Erlebniswelt mit Museum, Store, Akademie und den Foto-Archiven. „Das Hotel bietet Kunden und Interessierten die Möglichkeit, in die spannende Historie und Kultur der Leica Fotografie einzutauchen“, so Wolfgang Kisselbach, Geschäftsführer der Leitz-Park GmbH und Gesamtverantwortlicher aller Flächen und Gebäude. „Von dem modernen Hotel und der Ausweitung des Angebotes werden sowohl die ansässigen Unternehmen als auch die Stadt Wetzlar und die Touristik in Stadt und Region stark profitieren.“*

*Mit dem Hotel gelingt es den Planern um die DAL Bautec, im hochmodernen Leitz-Park eine harmonische Einheit von Produktion und Wissenschaft, verbunden mit Kultur und klassischer Hotellerie, zu schaffen.*

*„Das arcona LIVING ERNST LEITZ HOTEL ist Teil des Leitz-Parks und inszeniert in seinen Räumen und Hotelzimmern die Welt der Leica Fotografie mit einer ganz eigenen Perspektive. Das Hotel steht allen Gästen offen – vom Hotelgast auf der Suche nach einer geschmackvollen Unterkunft bis zum Besucher des Leitz-Parks und der Stadt Wetzlar.“*

*Ihr Ansprechpartner*

*Holger Würk*

*Telefon + 49 (0) 61 31/8 04-2500*
*E-Mail h.wuerk@dal.de*

# Komplexität braucht Erfahrung

**Neubau eines leistungsfähigen Logistikzentrums mit Produktionsflächen und Büro-, Konferenz- und Sozialräumen für Display- und Verpackungshersteller DS Smith in Erlensee.**

In gerade einmal einem Jahr Bauzeit entstand im hessischen Erlensee ein modernes Produktions- und Logistikzentrum, das rund 45.000 Quadratmeter Nutzfläche umfasst. Das Gelände von etwa 88.000 Quadratmetern verfügt über ausreichend Platz für weitere Expansion und ist in der Mitte Deutschlands über die Bundesautobahnen 45 und 66 aus allen Richtungen gut erreichbar.

Nutzer ist seit gut zwei Jahren DS Smith. Das Unternehmen gehört zum britischen DS Smith Konzern, ein führender weltweiter Hersteller von kundenspezifischen Verpackungen und Displays. Neben Produktions- und Logistikflächen entstanden zugleich moderne Büro-, Konferenz- und Sozialräume.

Die gesamten Investitionskosten für das Projekt beziffert DS Smith auf rund 50 Millionen Euro. Der Standort verfügt über modernste Maschinentechnik, optimale Produktions-, Lager- und Logistikprozesse. Zudem wurden hier ein Impact und ein PackRight Centre integriert, die echten Mehrwert für die Kunden des Unternehmens schaffen.

Der Neubau ersetzt einen historischen Produktionsstandort im benachbarten Hanau, der dort in einem Gebiet mit Mischbebauung stand. Das Betriebsgelände, das bereits seit 1890 genutzt wurde, stieß an seine Kapazitätsgrenzen, eine weitere Expansion war nicht möglich. Daher entschied sich DS Smith für einen Neubau.

*Michael Pfaff*
*Manager Operations Sector Consumer Packaging & Display bei DS Smith*

## Zeitgemäßer Neubau über Leasinglösung

Die DAL Bautec Baumanagement und Beratung kam in einer Projektphase hinzu, in der die Vorentwurfsplanung durch den damaligen designierten Generalübernehmer Goodman Germany GmbH bereits erbracht war. Der Neubau war zunächst als reines Logistikobjekt projektiert mit entsprechender Gebäudestruktur, Hallenhöhe und Verkehrsflächen mit Laderampen. Erklärtes Ziel der Beteiligten bestand darin, diese Planung zu übernehmen und fortzuführen, um sie den Bedürfnissen des künftigen Nutzers mit Produktionsflächen anzupassen.

*„In unserer Branche hat man nicht oft die Möglichkeit, ein Projekt dieser Größenordnung zu begleiten. Bei der Umsetzung konnten wir uns voll und ganz auf die DAL Bautec verlassen. Das Team, das uns betreut hat, war top!“*

*Michael Pfaff*
*Manager Operations Sector Consumer Packaging & Display bei DS Smith*

Michael Pfaff, der das Projekt für DS Smith als hauptverantwortlicher Projektleiter begleitete, war eng in das Bauvorhaben eingebunden. „Wir haben schnell die Komplexität dieses Projektes erkannt, zumal wir keine Erfahrung mit derartigen Bauprojekten hatten“, sagt er rückblickend. Was ihn besonders begeistert hat, war die teamübergreifende Zusammenarbeit mit der DAL. „Wir haben unter Hochleistung auf ein Ziel hingearbeitet.“ Pfaff resümiert: „Das Team, das uns betreut hat, war top!“ Und DAL-Projektleiter ergänzt: „In der Zusammenarbeit lagen wir auf einer Wellenlänge, wenngleich man dabei auch mal unterschiedlicher Meinung sein kann. Das Ergebnis zählt und kann sich wirklich sehen lassen.“

Die DAL Bautec übernahm die Gesamtleitung für die Realisierung des Bauvorhabens im Hinblick auf die technischen und wirtschaftlichen Belange. Unter ihrer Federführung wurden weitere Spezialisten hinzugezogen und Produktionsabläufe auf den Nutzer maßgeschneidert. Das führte zu einer erheblichen Optimierung des Raumprogramms. Die Raumnutzung wurde auf DS Smith angepasst und ein zusätzliches Bürogebäude und zusammenhängende Hallen geschaffen. Jetzt ist alles für die Produktion von innovativen Konsumgüterverpackungen und kreativen Displays optimiert. Hergestellt werden diese aus dem nachhaltigen Basismaterial Wellpappe.

Die DAL-Leistungen im Rahmen des Projektmanagements und der Projektsteuerung für dieses anspruchsvolle Vorhaben umfassten Planungsoptimierungen und Abstimmungen mit den Bauordnungsbehörden. Zudem koordinierte die DAL Bautec die gesamte bauliche Umsetzung und initiierte das umfassende Abnahmemanagement.

Die Neueröffnung beging DS Smith im November 2016. Voller Stolz präsentierte das Unternehmen mit einer großen Feier sein neues Werk. Dass all dem ein logistischer Kraftakt vorausgegangen war – der Umzug bei laufender Produktion an beiden Standorten in Hanau und Erlensee –, geriet dabei fast in Vergessenheit. Das Konzept ist voll und ganz aufgegangen: Budget- und Zeitplanung konnten eingehalten werden, trotz der ambitionierten zeitlichen Vorgaben.

**Der Auftraggeber**
DS Smith Packaging Deutschland Stiftung & Co. KG, Erlensee

**Das Ziel**
Neubau eines modernen und leistungsfähigen Standortes, der sowohl Produktionsflächen für Konsumgüterverpackungen und Displays als auch Büro-, Konferenz- und Sozialräume umfasst.

**Die Herausforderung**
DS Smith ist weltweit einer der größten Verpackungshersteller mit Sitz in London. Der Produktionsstandort Hanau hat eine lange Tradition, die bis in das Jahr 1890 zurückgeht. Aufgrund der räumlich beengten Lage in einem Mischgebiet war keine weitere Expansion möglich.

**Die Leistung**
Projektleitung für interdisziplinäre Projektteams sowie Projektcontrolling während der Bauzeit mit anschließendem Leasing.

**Die Lösung**
Im hessischen Erlensee wurde ein komplett neues Betriebsareal mit unmittelbarem Autobahnanschluss errichtet. Der Umzug erfolgte bei laufender Produktion an beiden Standorten.

# Prima Klima von Anfang an

## Unterschätzte Anforderungen bei der Inbetriebnahme von Gebäuden.

Die Digitalisierung, ständig wachsende technische Standards, aber auch die fortschreitende Automatisierung haben die Anforderungen an die Inbetriebnahme von Gebäuden erheblich erhöht. Insbesondere die Klima- und Energietechnik haben durch den Wunsch nach möglichst effizienter Auslegung an Komplexität zugelegt.

Dies erfordert während und nach der Fertigstellung einer Baumaßnahme eine intensive Auseinandersetzung mit den technischen Anlagen, um sowohl alle geplanten Funktionen voll zu aktivieren, als auch den versprochenen Komfort für die Nutzer des Gebäudes zu erzeugen und nicht zuletzt die Wünsche nach niedrigen Betriebs- und Wartungskosten zu erfüllen. Hierzu gehören unter anderem Funktionstests der Einrichtung zur Beheizung, Kühlung, Belüftung, Beleuchtung und die Fassade. Deren Funktionen müssen getestet, mit dem Soll abgeglichen und schlussendlich optimal eingestellt werden.

„Eine ausgereifte und professionell durchgeführte Inbetriebnahme gibt Hinweise zur Ortung von anlagentechnischen Fehlern und Mängeln und unterstützt damit bei der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen“, sagt Patrick Jung von IPJ Ingenieurbüro P. Jung GmbH. „Gleichzeitig führt die ‚richtige‘ Betriebsweise von Anfang an zu einer Optimierung der Betriebskosten und Reduzierung der Umweltbelastungen.“

Die DAL Bautec verfügt über zertifizierte Partner und erfahrene Ingenieure, die helfen, das fertiggestellte Gebäude technisch optimal zu übernehmen. Hierzu wird im Vorfeld eine technische Gebäudesimulation erstellt, aus der sich die Sollwerte der Regelungstechnik ergeben. Diese Simulation hilft, die Immobilie schnell in den optimalen Betrieb zu überführen, und ist einer sukzessiven manuellen Anpassung im laufenden Betrieb weit überlegen.

## Beispiele für Parameter einer Gebäudesimulation

**ZEITPLAN/FREIGABE**
Montag bis Sonntag 00:00 bis 24:00, d.h. unabhängig von der Nutzungszeit bzw. auch außerhalb der Nutzungszeit morgens, abends und am Wochenende.

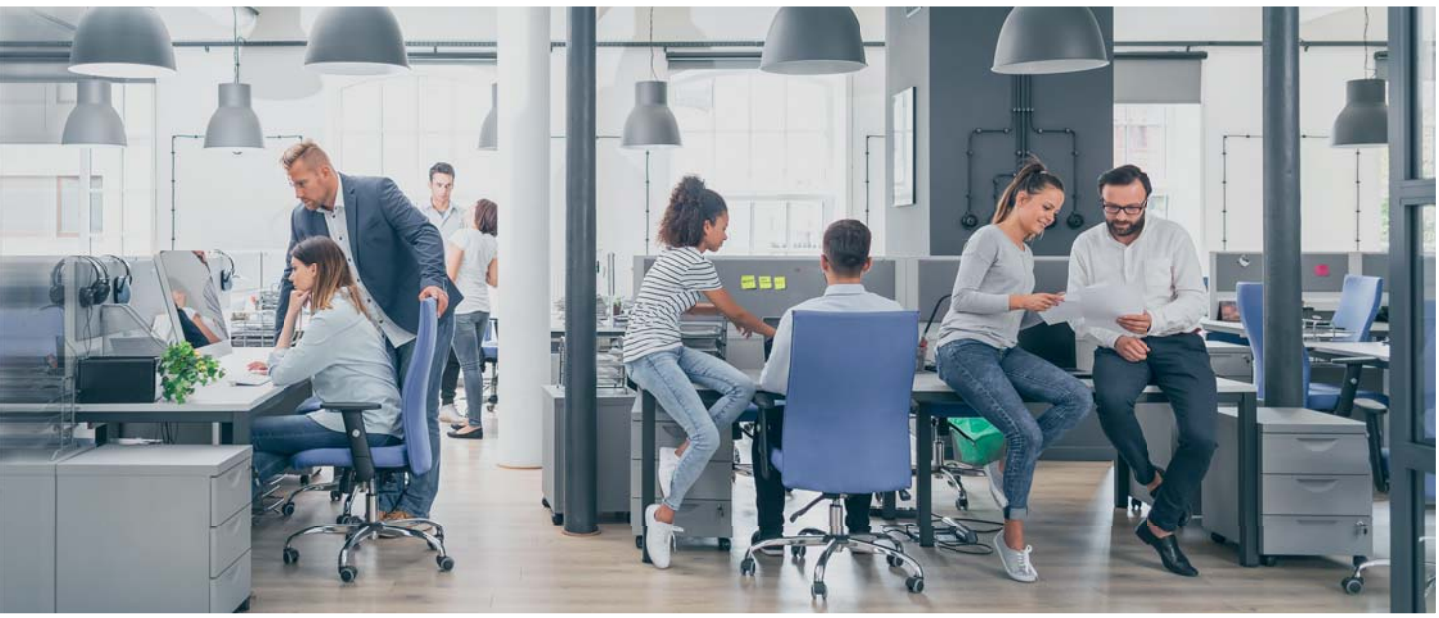
**STEUERUNG**
Automatisch nach solarer Einstrahlung / Fassadenweise nach Himmelsrichtung / Manuelle Übersteuerung möglich / Danach Deaktivierung der automatischen Steuerung für eine Stunde.

**SCHWELLENWERT EINSTRAHLUNG**
150 W/m² / ≙ bei Umrechnungsfaktor 130 Lumen pro Watt / 19.500 lx.

**LAMELLENPOSITION**
Die Lamellen werden bei Aktivierung zu 100 % heruntergefahren und mit einem Winkel von 45° ggü. der Horizontalen ausgerichtet, damit der Raum nicht komplett verdunkelt wird. Wird der Einstrahlungsschwellenwert unterschritten, stellen sich die Lamellen in die waagerechte Position. Nach weiteren 30 Min. fahren sie komplett hoch.

**WINDWÄCHTER**
Vorrang ggü. Einstrahlungssteuerung.

**BETRIEBSSZENARIO STÖRUNG WETTERSTATION**
Der Status der Wetterstation wird zyklisch alle 10 Min. abgefragt. Falls keine Rückmeldung nach 35 Min. erfolgt, fahren alle Jalousien hoch und es ist keine Handbedienung möglich, um den Lamellensonnenschutz vor Beschädigungen durch Windeinflüsse zu schützen.



## *Empfohlene Leistungen bei der Inbetriebnahme von Gebäuden:*

- *Dokumentation der Wünsche der Bauherren, Betreiber und Nutzer*
- *Erstellung eines Sollwertkatalogs „Werkseinstellungen“*
- *Messungen von Temperaturen und Volumenströmen*
- *Messungen von Betriebszuständen von Wärme und Kälteerzeugern und Lüftungsanlagen*
- *Check der Raumsysteme (dezentrale Lüftung, Heiz-/Kühlflächen, Beleuchtungssysteme, Sonnenschutzsysteme)*
- *Check der Gebäudeautomation*
- *Empfehlung der besten Betriebsweise*

# Nachhaltig denken und bauen

Nachhaltigkeit ist weltweit das Leitbild für die Zukunft. Nachhaltiges Handeln bedeutet, ökologische, soziale und wirtschaftliche Gesichtspunkte gleichberechtigt zu berücksichtigen, um den nachfolgenden Generationen ein intaktes Gefüge zu hinterlassen. Auch im Bauwesen wird das Thema angesichts des Klimawandels, steigender Energiepreise und knapper werdender Ressourcen immer wichtiger. Ein Gespräch mit Stefan Mayer-Elgner, Architekt und DGNB-Auditor bei der DAL Bautec.

*„Die Ziele sind nachweislich gute Gebäude für eine zukunftsfähige gebaute Umwelt mit einem angemessenen Qualitätsverständnis als Grundlage für ein verantwortungsvolles, nachhaltiges Handeln."*

*Stefan Mayer-Elgner*
*Architekt und DGNB-Auditor bei der DAL Bautec*

**Was bedeutet nachhaltiges Bauen?**
Bauen, Sanieren und Gebäudebetrieb verursachen sowohl wirtschaftliche als auch ökologische Kosten: Flächenverbrauch, Rohstoffverbrauch, Materialtransport, Bauarbeiten, Heizung, Kühlung und Elektrogeräte etc. Daher ist nachhaltiges Bauen der Weg, diese Auswirkungen zu minimieren, indem nicht nur die Bauphase, sondern die gesamte Lebensdauer des Gebäudes bis zum Recycling berücksichtigt wird. Darüber hinaus sind auch die sozialen Aspekte, wie Lebensqualität und Partizipation der Nutzer, zu berücksichtigen. Diese Aspekte sollten zu Beginn eines Projektes ganzheitlich betrachtet werden.

**Wie kann man nachhaltiges Bauen messen?**
Bei der Beschreibung und Bewertung der Nachhaltigkeit beim Bauen bzw. von Gebäuden helfen Zertifizierungssysteme, die mit einem standardisierten Frage- und Anforderungskatalog eine ganzheitliche Betrachtung zulassen. In den letzten Jahren haben sich dabei das englische BREEAM, das amerikanische LEED und die deutsche DGNB weltweit am stärksten etabliert. Wobei die Zertifikate der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit bis Ende 2017 über 2.500 zertifizierten Objekten hierzulande Marktführer und das Maß aller Dinge ist.

**Welche Zertifikate bietet z. B. die DGNB denn eigentlich an?**
Es gibt Zertifikate für nahezu alle denkbaren Gebäudenutzungstypen: Von Büro- und Verwaltungsgebäuden, Industrie- und Logistikbauten über Wohn- und Hotelgebäude bis hin zu Innenräumen und sogar ganzen Quartieren ist alles möglich. Zudem gibt es innerhalb dieser Nutzungen auch Zertifikate für unterschiedliche Lebenszyklen von Gebäuden wie z. B. beim Neubau, im Bestand und Gebäudebetrieb sowie bei der Sanierung.

**Was haben die Eigentümer und Nutzer denn eigentlich von einem Zertifikat?**
Mit den Auszeichnungen der Zertifikate z. B. bei der DGNB in Platin, Gold, Silber und Bronze (Letzteres nur Bestandszertifikat bzw. im Betrieb) wird ein Qualitätsnachweis für das Projekt erbracht.

**Das heißt, es geht eigentlich nur ums Marketing?**
(lacht) Das mag vielleicht ein nicht unwesentlicher Vorteil bei gerade als Mietobjekt konzipierten Objekten sein. Jedoch erhalten die Bauherren, Eigentümer, Investoren und Nutzer mit der Zertifizierung im Wesentlichen nebenbei ein besseres Gebäude. Dieses berücksichtigt den gesamten Lebenszyklus und eine Gleichgewichtung der drei zentralen Nachhaltigkeitsbereiche Ökologie, Ökonomie und soziokulturelle Aspekte.