

DAL CORPORATE REAL ESTATE

Strategien und Lösungen
für Ihre Immobilien

BEST PRACTICE

Nachhaltige Immobilien

S. 8

VON ROBOTERN
FÜR MENSCHEN

Roboter an die
Maurerkelle!

S. 20

VORSTANDSINTERVIEW

Strategische
Chancen nutzen

S. 14

PROJEKTCONTROLLING

Standortwechsel
Deutsche
Factoring Bank

S. 28

Inhalt

- EDITORIAL GESCHÄFTSFÜHRUNG:** Kompetenzzentrum Immobilie ▶ S. 3
- INTERVIEW UMFIRMIERUNG:** DAL Real Estate Management ▶ S. 4
- BEST PRACTICE NACHHALTIGE IMMOBILIEN:** Welches Potenzial steckt in der Firmenimmobilie? ▶ S. 8
- INTERVIEW NACHHALTIGE IMMOBILIEN:** Stefan Mayer-Elgner in Sachen Nachhaltigkeit ▶ S. 12
- BEST PRACTICE NACHHALTIGE PRODUKTION:** GUTEX Holzfaserplattenwerk ▶ S. 14
- PLATTFORM VORSTANDSINTERVIEW:** Sparkasse Heidelberg: Strategische Chancen nutzen ▶ S. 14
- AUTOMATISIERUNG DIGITALISIERUNG:** Roboter an die Maurerkelle! ▶ S. 20
- REAL ESTATE MANAGEMENT AKTUELL:** Kreis- und Stadtparkasse Erding-Dorfen ▶ S. 22
- BEST PRACTICE PROJEKTMANAGEMENT:** Neue Wohnungen für Menschen mit Assistenzbedarf ▶ S. 25
- PROJEKTCONTROLLING NEUBAU:** Standortwechsel der Deutschen Factoring Bank ▶ S. 28
- BEST PRACTICE ERWEITERUNG STANDORT:** Caritas Seniorenzentrum ▶ S. 32
- BLICK ZURÜCK:** Ein Jahr nach der Ahrflut ▶ S. 34



DAL Real Estate Management 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 rem@dal.de
www.dal.de

Redaktion: Melanie Bauer, Axel Werning

Bildnachweise: S. 1: AdobeStock, S. 3–7: DAL, S. 9+11: AdobeStock, S. 12: DAL, S. 13: AdobeStock, S. 14/15: AdobeStock, S. 15: ©GUTEX, Carré Planungsgesellschaft mbH, S. 16/17: AdobeStock, S. 17+19: Sparkasse Heidelberg, S. 20/21: AdobeStock, S. 22–24: fotostudio bauersachs, S. 25: AdobeStock, iStockfoto, S. 26: AdobeStock, S. 27: NOOR Architektur GmbH, S. 28/29: AdobeStock, S. 29–31: Deutsche Factoring Bank GmbH & Co. KG, S. 32/33: DAL, Taao GbR, S. 34/35: AdobeStock, S. 36: AdobeStock

Realisierung & Produktion: Markus Ratz, www.i-map.de

Auflage: 5.000 Stück

Kompetenzzentrum Immobilie

Liebe Leserin, lieber Leser,

seit Sie das letzte Mal unser Kundenmagazin in den Händen gehalten haben, hat sich eine ganze Menge getan. Aus der DAL Bautec wurde die DAL Real Estate Management und, wie sie beim Blick auf den Titel bemerken, aus dem DAL BauManager wurde das DAL Corporate Real Estate Magazin.

Wir haben uns also vom Begriff Bau in der Außendarstellung weitgehend gelöst, obwohl Bauen natürlich nach wie vor unsere Leidenschaft ist. Aber zu Ihren Erwartungen als Partner und Kunden an uns gehört seit langem weit mehr als die Sicherung von Kosten, Qualitäten, Terminen und Bauherrenvertretung vor Ort. Die erfolgreiche Realisierung eines Immobilienvorhabens beginnt heute bereits in einer ganz frühen Planungsphase und erstreckt sich bis zum Nutzungsende der Immobilie. Digitalisierung – übrigens nicht nur in der Planungsphase und Betriebsphase, sondern auch beim Bau selbst –, Nachhaltigkeitsaspekte, die auch zunehmend eine wirtschaftliche Komponente haben, und das Thema „New Work“ erfordern Antworten und Lösungen, die wir gemeinsam mit Ihnen gerne erarbeiten.

Dass wir nicht nur im neuen Namen viele Angebote und Dienstleistungen vereinen, zeigt auch das vorliegende Magazin. Es gibt einen guten Überblick über das Leistungsspektrum der DAL Real Estate Management für alle, die sich Gedanken rund um ihre Immobilien machen.

Insofern empfehlen wir uns Ihnen auch weiterhin als Ihr Kompetenzzentrum Immobilie in der Sparkassen-Finanzgruppe. Sie können sicher sein, dass Sie auch mit der „neuen“ DAL Real Estate Management von 50 Jahren Erfahrung in der erfolgreichen Umsetzung von über 800 Bauvorhaben profitieren.

Herzliche Grüße

Ihr



Holger Würk, Geschäftsführer



Frederik Wegner, Geschäftsführer



*Holger Würk, Geschäftsführer,
DAL Real Estate Management*



*Frederik Wegner, Geschäftsführer,
DAL Real Estate Management*

Neuer Name – erweitertes Leistungsangebot

DAL Real Estate Management

Holger Würk und Frederik Wegner, zum 1. April 2022 wurde aus der DAL Bautec die DAL Real Estate Management. Was hat Sie dazu veranlasst?

Frederik Wegner (We): Die Anforderungen unserer Kunden, was die Begleitung von Immobilienvorhaben angeht, hat sich in den letzten Jahren erheblich gewandelt. **Holger**

Würk (Wü): Wir standen für das klassische Projektmanagement sowie die Bauherrenvertretung der Leasingkunden und Sparkassen. In den letzten Jahren haben sich die Anforderungen in den Projekten deutlich verändert und auch wir haben unser Angebot weiter entwickelt. **We:** Heute sind wir nicht mehr nur Projektmanager, sondern auch Coach und Consultant unserer Auftraggeber mit einem Gesamtblick auf deren Immobilienvorhaben. Dazu gehören natürlich Fragen der Planung und der Bauausführung, aber immer mehr auch Themen wie Lifecycle-Betrachtung, Nachhaltigkeit, Digitalisierung. Da hat sich unsere Rolle erheblich geändert und das soll auch im neuen Namen zum Ausdruck kommen. Im Grunde beschäftigen wir uns heute in einer Bandbreite von der Idee über die Umsetzung bis hin zum Betrieb und ggf. zur Wiederverwertung mit Immobilienvorhaben, die uns anvertraut werden. **Wü:** Daher haben wir uns die Frage gestellt, wo wir für uns, für unsere Kunden und den Markt stehen und wo wir mit unserer Weiterentwicklung hin möchten. Das war der richtige Zeitpunkt, sich über alles einen Überblick zu verschaffen, unser Leistungsspektrum zu schärfen und in dem Zusammenhang zu überlegen, ob der Name denn noch der richtige ist. Angefangen mit Brainstorming im Kollegenkreis und weiter mit der Analyse und Bewertung mit dem Bereich Marketing der DAL haben wir gemeinsam eine tolle Lösung gefunden.

Die DAL Bautec stand ja seit über 50 Jahren für Bau-managementleistungen mit einer hohen Reputation in der Sparkassen-Finanzgruppe. Gibt man so eine Firmierung leicht auf?

Wü: Dies haben wir sicherlich nicht leichtfertig getan. Der gesamte Weg bis zur Entscheidung erforderte eine intensive Zeit, sich konkret mit den Themen auseinanderzusetzen. Gespräche mit Kunden und Sparkassen haben uns immer wieder gezeigt, dass die Marke DAL über einen hohen Bekanntheitsgrad verfügt und uns eine hohe Kompetenz für (Finanz-)Dienstleistungen rund um die gewerbliche Immobilie zugeschrieben wird. Die DAL finanziert, baut und managed die Immobilie.

Sie sprachen schon die Verbreiterung des Angebotspektrums an. Bauen die einzelnen Leistungsbausteine aufeinander auf oder können sich die Kunden der DAL zukünftig ihre Leistungen ganz individuell zusammenstellen?

Wü: Wenn wir vom Kunden angesprochen werden, befinden sich die Projekte in ganz unterschiedlichen Phasen. Manchmal ist die Idee bereits weit gereift, manchmal ist der Architekt bereits im Projekt dabei, manchmal ist es aber auch nur eine erste Idee des Bauherrn. Wir steigen an dem Punkt ein, an dem wir benötigt werden, egal in welcher Phase. Ob es um ein Exposé zur Vermarktung einer Bestandsimmobilie oder um Beratung mit dem Umgang diverser Bestandsimmobilien geht. Unsere Kunden bekommen von uns immer angepasst auf die Aufgabenstellung einen möglichen Projektablauf und ein speziell angepasstes Angebot. Das gilt übrigens nicht nur für die Gesteigungsphase. Auch nach Auslauf eines Immobilien-Leasingvertrages unterstützen wir Kunden beim weiteren Umgang mit der Immobilie: Wie ist der Zustand, welche Nutzungskonzepte sind denkbar, wie schaut es mit der Energieeffizienz aus? Die Idee ist, dass die DAL Real Estate Management als Sparringspartner, Dienstleister und Netzwerker zur Erarbeitung von Zukunftslösungen in jeder Lebensphase einer Immobilie wahrgenommen wird, und



das in Verbindung mit einer Finanzierungslösung der DAL oder auch unabhängig davon.

Sie sprachen davon, mehr aus einer Hand anzubieten. Ist nicht gerade beim komplexen Thema Bauen ein Trend zur Spezialisierung erkennbar?

We: Natürlich ist ein Trend zur Spezialisierung erkennbar, aber das ist kein Widerspruch, im Gegenteil: Um während der gesamten Planungs- und Bauphase den Überblick über alle zum Teil sehr stark spezialisierten Fachplaner und Unternehmer – und übrigens auch über die immer komplexer werdenden Bauvorschriften und technischen Anforderungen – zu behalten, braucht der Bauherr Orientierung und einen verlässlichen Partner, der alles in einer Hand bündelt, seine Interessen vertritt und den gesamten Prozess im Blick

We: Dass der Markt um Talente hart umkämpft ist, ist bekannt, und wir bewerben uns hier um diese Kolleginnen und Kollegen gemeinsam mit Mitbewerbern, die zum Teil deutlich größer sind als wir. Insofern schadet ein neuer, etwas attraktiver klingender Firmenname nicht, um engagierte und dynamische Architektinnen und Architekten und Bauingenieure anzusprechen. Wir glauben, dass sich unsere fortschrittliche Unternehmenskultur besser in dem neuen, moderneren Namen widerspiegelt und zeigt, dass wir mit unserer Unternehmenskultur nicht stehenbleiben und stets am Puls der Zeit arbeiten. Wir bieten sowohl jungen Absolventinnen und Absolventen als auch erfahrenen „alten Hasen“ spannende und abwechslungsreiche Herausforderungen rund um die Immobilienentwicklung und -realisierung mit der Möglichkeit, ein hohes Maß an Eigenverantwortung übernehmen zu können. Dabei ist auch entscheidend, dass wir als Mitglied



hat. Und dieser Mehrwert wird mit den Anforderungen an die Nachhaltigkeit und Taxonomie – gerade beim Bauen – weiter zunehmen.

Die DAL Real Estate Management startet nun mit einem breiten Leistungsangebot und schließt damit weiter zu Mitbewerbern auf. Welche Auswirkungen erwarten Sie auf das Recruiting und Ihre Wahrnehmung am Markt? Wie schaut ein ideales Bewerberprofil für Sie aus?

der Sparkassen-Finanzgruppe ein absolut verlässliches und zukunftssicheres Arbeitsumfeld bieten, mit einem tollen und offenen Team; wie gesagt in einer sehr, sehr starken Gruppe mit spannenden Kunden und Projekten.

Neuer Name, neue Leistungen, neue Ziele. Da liegt die Frage nahe: Wie wollen Sie die DAL Real Estate Management weiterentwickeln, gibt es Meilensteine, wo ist das Unternehmen in zehn Jahren?

Wü: Wir stellen fest, dass die Sparkassen-Finanzgruppe innerhalb der Gruppe Kompetenzcenter aufbaut. Einheiten, die sich mit speziellen operativen oder strategischen Themen beschäftigen und diese weiterentwickeln. Beispiele sind Zahlungsverkehr oder bestimmte Marktfolgebereiche. Wir wollen analog dazu als Kompetenzcenter der Sparkassen-Finanzgruppe die Zukunftsthemen rund um gewerbliche Immobilien mitgestalten – gerne auch als Vordenker oder Sparringspartner. Konkrete Stichworte hierzu sind u. a. die Synchronisation mit Sparkassen-Immobilien-Gesellschaften oder Kooperationen mit Maklern. **We:** Zehn Jahre ist daher einerseits sehr weit gedacht. Andererseits ist unsere Fantasie zum Thema Wachstum vor den genannten Hintergründen derzeit unbegrenzt.

Wü: Um das aber überhaupt umsetzen zu können, wollen wir zukünftig auch dezentral in den einzelnen Geschäftsstel-

wollen uns dort treu bleiben und auch im Bestandskunden-segment weiter wachsen.

Wir haben jetzt sehr positiv mit der „neuen“ DAL Real Estate Management in die Zukunft geschaut. Gleichzeitig erleben wir in der Gegenwart leider zunehmend Unsicherheit. Ukraine, Lieferkettenproblematik, Zinswende und Preissteigerungen. Wie gehen Sie damit um?

We: Man muss sich mit den derzeitigen Unsicherheiten aktiv auseinandersetzen und neue Wege suchen. Wir können, was Lieferressourcen angeht, aus unserem bestehenden extrem breiten Netzwerk schöpfen und haben gute Erfahrungen damit gemacht, dieses Netzwerk zu nutzen, bevor Störungen aufkommen. Bei der hohen Anzahl an Projekten, die wir innerhalb des Teams gleichzeitig bearbeiten, hält jeder Pro-



len der DAL wachsen. Wir bauen dort Kompetenzen auf und sind zudem regional näher und schneller am Kunden und am Projekt. Nach unserem neben Mainz ersten Standort in Hamburg ist München in der Planung und das Konzept wollen wir weiter über die Republik ausbauen. **We:** Aber neben diesen Zukunftsthemen ist mindestens genauso entscheidend, dass wir zufriedene Kunden haben. Viele Kunden, mit denen wir bisher gearbeitet haben, sprechen uns immer wieder an. Wir möchten auf diesem Vertrauen aufbauen,

Projektmanager und jede Projektmanagerin die Ohren auf: Wo treten verstärkt Probleme oder Störungen auf, was bedeutet das für die weiteren Projekte? Durch die starke interne Vernetzung und den Austausch untereinander versuchen wir bei jedem Projekt individuell gegenzusteuern, bevor die Probleme überhaupt auftreten.

Wü: Der frühzeitige Austausch mit dem Kunden ist ebenfalls sehr wichtig. Was muss dann mit dem Bauherrn bespro-

Real Estate Management

Unsere Expertise für mehr Wertschöpfung Ihrer Immobilien

Consulting

- Bausubstanzanalysen
- Nutzerbedarf
- Immobilienstrategien
- Machbarkeitsstudien
- Architektenwettbewerbe
- Workplace Solutions
- Change Management
- Kommunikationskonzepte

Baumanagement

- Bauherrenvertretung
- Projektmanagement
- Projektsteuerung
- Projektcontrolling (Kosten, Termine, Qualität)
- Vertragsmanagement (kaufmännisch und technisch)
- Vollständige Dokumentation und reversionssichere Prozesse

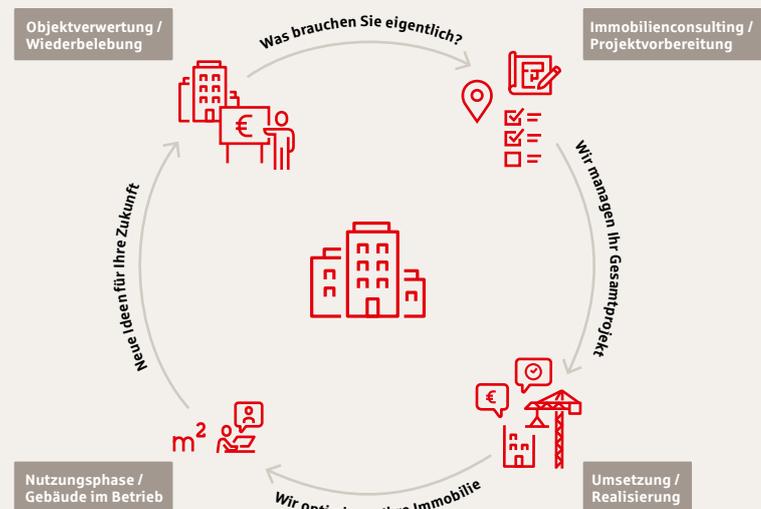
Development

- Service Development
- Markt- und Standortanalysen
- Ganzheitliche Nutzungskonzepte

Das Lifecycle-Prinzip

Steigerung der Wertschöpfung – in jeder Phase Ihrer Immobilie

- ✓ Fundierte Analysen, bereits vor dem Projektstart
- ✓ Verlässliche Entscheidungsgrundlagen im gesamten Prozess
- ✓ Zuverlässige Erreichung Ihrer Projektziele
- ✓ Effiziente Nutzung finanzieller und wirtschaftlicher Ressourcen
- ✓ Entlastung vom Projektstart bis zur Übergabe
- ✓ Steigerung der Wertschöpfung – in Einzelaspekten und dem Gesamtprozess



chen werden und wie greifen wir in Prozesse ein? Kommt beispielsweise eine andere Vergabesystematik in Frage? So werden Lieferung und Ausführung viel früher gesichert und man kann das Projekt so steuern, dass man die Leistungen auch abrufen kann. Und schließlich besprechen wir immer einen Plan B mit den Kunden bzw. den Bauherren, in dem offen darüber gesprochen wird, wie ein Worst-Case-Szenario aussehen könnte. Bisher haben wir auch in der Krise diesen Plan B jedoch noch nie anwenden

müssen. Daher ist die Steuerungsrolle und Kompetenz der DAL Real Estate Management gerade in den jetzigen Umfeldbedingungen so wichtig – das kann ein Architekt oder einzelner Unternehmer gar nicht leisten.

**Herr Würk, Herr Wegner,
vielen Dank für das Gespräch!**

Nachhaltigkeitsbilanz
von Unternehmen

Welches Potenzial steckt in der Firmenimmobilie?

Der ökologische Fußabdruck von Gebäuden gewinnt eine immer größere Bedeutung und trägt wesentlich zur Klimabilanz von Unternehmen bei. Möchten Unternehmen mittels Neubau oder Bestandssanierung ihre CO₂-Emissionen verringern, beginnt dies mit der richtigen Planung – möglichst frühzeitig und mit dem richtigen Partner.

In Deutschland gibt es nach Angaben des Instituts für Wohnen und Umwelt rund zwei Millionen Nichtwohngebäude, die beheizt oder klimatisiert werden, also im Mittelpunkt der Energie- und Klimaschutzpolitik stehen. Davon sind 58 Prozent vor 1979 gebaut worden, weitere 38 Prozent in den vier Jahrzehnten bis 2009 und lediglich 4 Prozent seit dem Jahr 2010. Bei einer Vielzahl der Gebäude ist insofern der technische Stand in energetischer Hinsicht veraltet. Beispielsweise entsprechen die Dämmungen nicht mehr aktuellen energetischen Anforderungen. Dadurch vergrößern

sich der Energieeinsatz und damit die CO₂-Emissionen, was nicht nur die Nachhaltigkeitsbilanz des Unternehmens verschlechtert, sondern angesichts hoher und steigender Energiepreise auch wirtschaftliche Belastungen mit sich bringt. Doch wie können Unternehmen ihre eigene Nachhaltigkeitsbilanz verbessern – und welche Rolle spielt hierbei die Unternehmensimmobilie?

Als Handlungsalternativen bestehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten: den Bestand energetisch optimieren – oder mit einem Neubau modernste



Standards in der energetischen Gebäudeeffizienz nutzen. Letzteres ermöglicht gleichzeitig, über Flächenoptimierungen (z. B. wegen New Work, Digitalisierung oder Automatisierung) weitere CO₂-Reduktionen herbeizuführen.

Beim Bau eines neuen Gebäudes können Unternehmen beispielsweise bei der Wärmedämmung – Wände, Fenster und Dach –, der Heizungs- und Klimatechnik sowie bei der Beleuchtung schon bei der Planung die Nachhaltigkeitsanforderungen mit berücksichtigen. Maßstab für ein nachhaltiges Gebäude kann die transparente Zertifizierung von (Gewerbe-)Immobilien, beispielsweise nach den Standards der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), sein. Sie vergibt seit 2009 ein Umwelt- und Klimazertifikat für Gebäude. Gebäude mit einem DGNB-Zertifikat erfüllen hohe Anforderungen hinsichtlich der

Tipp: Kosten richtig einschätzen!

Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Immobilienbereich sind mit höheren Baukosten verbunden. Mit Blick auf die gesamten Lebenszykluskosten eines Gebäudes stehen den höheren Baukosten jedoch geringere laufende Betriebskosten und die Wertsteigerung der Immobilie gegenüber.

Dies macht die Anfangsinvestitionen in die Nachhaltigkeit zusätzlich zu den ökologischen auch unter ökonomischen Gesichtspunkten rentabel. Zu einer guten Vorabplanung gehört daher immer der Vergleich verschiedener Varianten von Neubauten und Bestandssanierungen, die sich durch unterschiedliche Klimabilanzen und Lebenszykluskosten auszeichnen.

Thermische Gebäudesimulationen, durch die das Verhalten der Gebäude in der Zukunft (z. B. Stromverbrauch, Heizkosten, klimatischer Komfort etc.) prognostiziert wird, ermöglichen Unternehmen eine individuell passende und transparente Grundlage für ihre Investitionsentscheidungen.

Nachhaltigkeit. Es gibt unter anderem Zertifikate für Neubauten, Bestandsbauten/Sanierung und für den effizienten Betrieb von Gebäuden. Mit einer solchen Zertifizierung kann das Erreichte transparent dokumentiert werden. Außerdem wird nachgehalten, dass eventuell zu große Ambitionen in der Planungsphase in der späteren Bauausführung nicht wieder kostengetrieben reduziert werden. Darüber hinaus kann mittels einer Zertifizierung auch der Wert des Gebäudes gesteigert werden.

Auch bei Bestandsimmobilien erhöht das Gebäudeenergiegesetz (GEG) die Anforderungen hinsichtlich der Energieeffizienz und sieht Nachrüstpflichten vor. Sinkende CO₂-Emissionen sind vor allem durch die Sanierung und Optimierung dieser Immobilien mit einer zeitgemäßen energetischen Wärmedämmung oder neuen Heizung zu erreichen. Auch die Beleuchtung lässt sich oft und einfach optimieren. Dabei muss nicht zwingend das komplette Firmengebäude saniert werden. Häufig tragen schon einzelne Maßnahmen dazu bei, die Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit eines Gebäudes deutlich zu verbessern – etwa durch den Austausch von Fenstern oder die Modernisierung der Beleuchtung oder ein Konzept zur Vermeidung beziehungsweise Nutzung von Abwärme sowie durch die Festlegung einiger Verhaltensregeln für die Beschäftigten.

Das Einsparpotenzial an fossiler Heizenergie – und damit an CO₂ – ist beträchtlich: Eine Fassadendämmung senkt den Verbrauch um rund 19 Prozent, die Dämmung der Kellerdecke bringt 5 Prozent Einsparung, die Dämmung der oberen Geschossdecke sowie der Austausch der Fenster jeweils 7 Prozent.

Grundlage eines solchen Revitalisierungs-Investments sollte aus Unternehmensperspektive stets die kritische Bestandsaufnahme und Analyse etwa von Lebens- und Nutzungszyklus, der Laufzeitkosten, potenziellen Fördermaßnahmen und Steuervorteilen sein. Dass die Nachhaltigkeit eines Gebäudes auch auf die Rendite einzahlen kann, zeigt eine Studie des Immobiliendienstleisters Catella. Demnach lassen sich für nachhaltige Gebäude höhere Mieten durchsetzen, weil solche Immobilien vor allem Mieter mit guter Bonität anziehen. Außerdem können Green Buildings meist zu einem höheren Preis verkauft werden als Immobilien mit einem

negativen ökologischen Fußabdruck. Denn Käufer rechnen damit, dass sich die energetischen Vorgaben für den Gebäudebestand in Zukunft weiter verschärfen werden. Nachhaltige Immobilien – ob Neubau oder sanierter Bestand – dienen insofern nicht nur der Nachhaltigkeitsbilanz von Unternehmen, sondern sind auch deutlich zukunftssicherer als konventionelle Gebäude.



Stefan Mayer-Elgner in Sachen Nachhaltigkeit

Empfehlungen & Einschätzungen

Herr Mayer-Elgner, Energie zu sparen und die Klimabilanz des eigenen Betriebes zu steigern sind wichtige Handlungsfelder – ob bei Sparkassen, Mittelstands- oder Großunternehmen. Was empfehlen Sie für erste Schritte in puncto Energieeffizienz?

Stefan Mayer-Elgner: Bezogen auf die Klimabilanz eines Unternehmens sind Immobilien nur ein Baustein, allerdings ein wichtiger. Ich empfehle daher eine etwas übergeordnete Betrachtung in drei Schritten. Erstens: Gibt es schon eine Nachhaltigkeitsstrategie? Zweitens: Bestehen externe Vorgaben, z. B. aus Regulatorik oder EU-Taxonomie, die bei der Immobilie erfüllt sein müssen? Und drittens: Wo liegt der eigene Anspruch im Hinblick auf Nachhaltigkeit? Wenn die Punkte geklärt sind, kann man konkret die Immobilie in den Blick nehmen und schauen, wo man steht und welche Nachhaltigkeitspotenziale vorhanden sind. Hier liefert ein Quick-Check der DAL oder eine CO₂-Bilanz die notwendigen Informationen. Daraus kann man dann konkrete Maßnahmen ableiten.

Was gilt es bei der energetischen Optimierung von gewerblichen Immobilien zu beachten? Welche Herausforderungen und Chancen gibt es beim Bestand, welche beim Neubau?

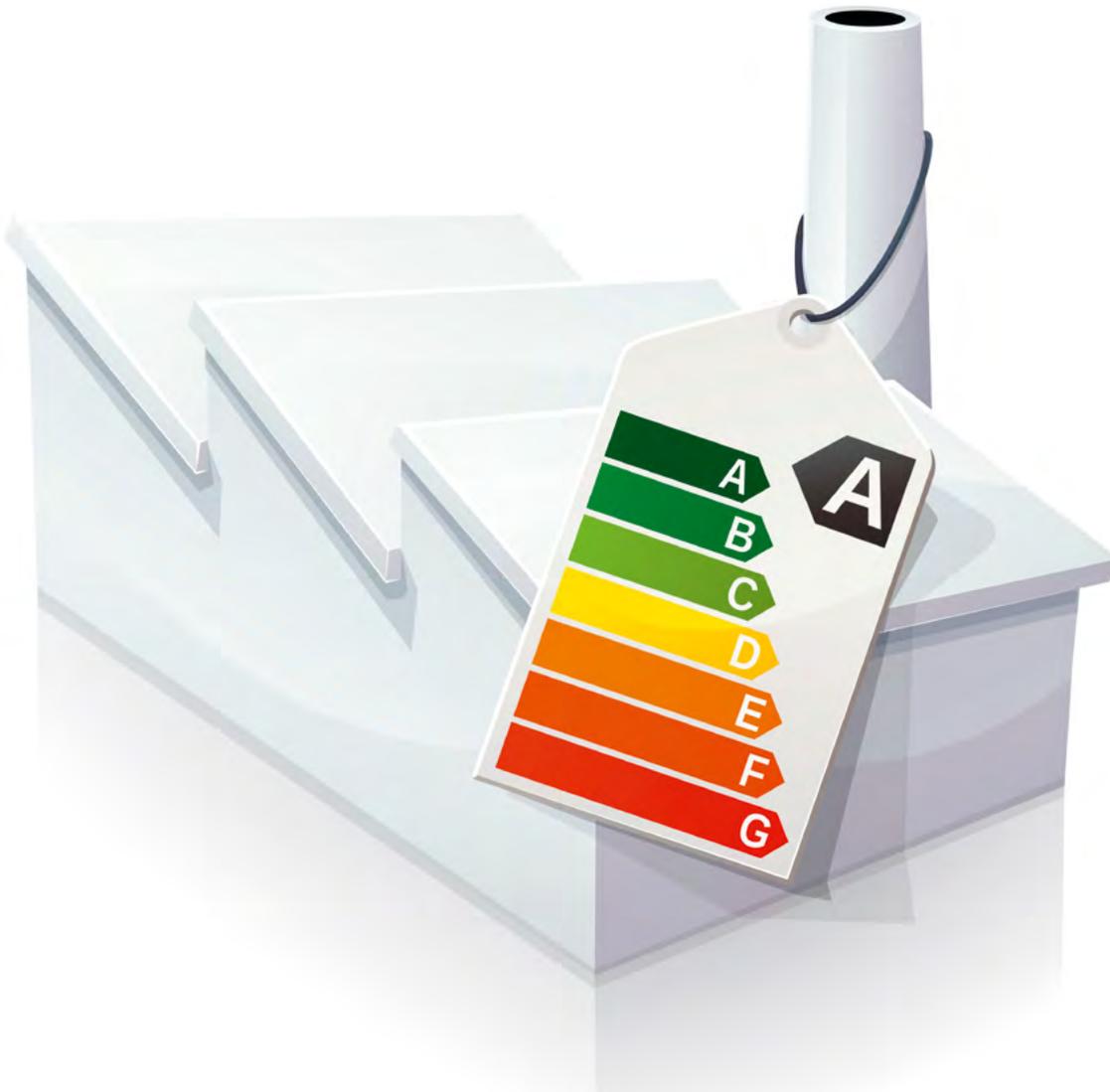
Stefan Mayer-Elgner: Bestandsimmobilien verfügen naturgemäß über die größten Potenziale für Einsparungen. Wichtig ist, nicht in Aktionismus zu verfallen, sondern genau zu analysieren, welche Maßnahme oder Maßnahmenkombination für den eigenen Betrieb langfristig auch wirtschaftlich Sinn ergibt. Nehmen Sie das Thema Fassadendämmung: Wenn diese nicht ganzheitlich bauphysikalisch gut geplant und im schlimmsten Fall ohne Tausch der Fenster durchgeführt wird, kann es zu Schimmelbildung kommen. Für die energetische Sanierung braucht es daher Experten, die Unternehmen frühzeitig beraten und begleiten. Bei Neubauten gibt es demgegenüber schon hohe Standards. Ich empfehle, die vorhandenen technischen Möglichkeiten optimal zu kombinieren. Und: Man sollte langfristig denken



Dipl.-Ing. Stefan Mayer-Elgner, Senior Consultant,
DAL Real Estate Management GmbH

und gerne etwas über den Mindeststandard hinaus investieren. Das zahlt sich langfristig aus, ist gut für die Umwelt und „übersteht“ auch spätere Anpassungen von Vorgaben. Eine nicht zu unterschätzende Herausforderung für Energieeffizienz und CO₂-Ausstoß ist übrigens immer auch der Faktor Mensch: beispielsweise beim Wasserverbrauch, der Mülltrennung oder dem richtigen Lüften.

Steigerung der Energieeffizienz und Energiesparmaßnahmen sind sehr aufwendig. Wie können sich das vor allem mittelständische Betriebe – bei steigenden Zinsen und Materialpreisen – leisten?



Stefan Mayer-Elgner: Investieren wird zunehmend teurer, das ist richtig. Allerdings gibt es ein breites Angebot an Fördermitteln für die energetische Sanierung – die sollten Unternehmen optimal nutzen. Umgekehrt könnte man sagen, dass nicht zu investieren noch teurer ist, denn auf Dauer sparen die Unternehmen natürlich durch geringere Energie- und Betriebskosten. Eine Lebenszyklusrechnung, die steigende Energiekosten einpreist, bringt hier Klarheit, damit man nicht an der falschen Stelle investiert.

Wie unterstützen Sie in der DAL konkret bei der energetischen Optimierung von Immobilien?

Stefan Mayer-Elgner: Wir sehen uns als Impulsgeber und ganzheitlicher Immobilienberater. Wichtig ist, dass wir frühzeitig mit der Beratungsleistung ansetzen können, also wenn noch alle Optionen offen sind. Wir schauen über die gesamte Ökobilanz und stellen das ganze Revitalisierungs- oder Bauvorhaben auf den Prüfstand. Bei Bestandsimmobilien machen wir immer zuerst den oben erwähnten Quick-Check. Der zeigt anhand von Benchmarks, wie viel ein ähnliches Gebäude an Gas, Wasser, Strom durchschnittlich verbrauchen sollte. Daraus lässt sich dann ermitteln, welche Investition sich wirtschaftlich für das Unternehmen

auch langfristig lohnt. Das Stichwort hier sind die Lebenszykluskosten. Die abgeleiteten konkreten Baumaßnahmen können wir als Projektsteuerer dann komplett begleiten.

Wie entwickelt sich die Energieeffizienz von Gebäuden weiter – was sind Zukunftsthemen?

Stefan Mayer-Elgner: Das Bewusstsein, nachhaltig handeln zu müssen, ist quasi ein Inkubator für industrielle Innovationen. Wärmepumpentechnik und Photovoltaik bekommen immer höhere Wirkungsgrade – insbesondere in der Bestandssanierung ist das ein Schritt zu mehr Klimaschutz. Die Digitalisierung führt zu deutlich besseren Gebäudesimulationen und fördert eine noch bessere Vernetzung von Steuerungskomponenten. Und nicht zuletzt wird das Thema Flächenreduktion oder -optimierung ein wichtiges Zukunftsthema sein – und ein ganz großer Hebel für die Erreichung von unternehmerischen Klimazielen. Denn das Büro, das ich nicht mehr heizen muss, weil es nicht mehr gebraucht wird, hat natürlich einen enormen Einfluss auf die Nachhaltigkeitsbilanz.

**Herr Mayer-Elgner,
vielen Dank für das Interview!**

Projektcontrolling durch die DAL – nachhaltige Finanzierungs-
lösung der Sparkassen-Finanzgruppe

Ein Meilensteinprojekt des GUTEX Holzfaser- plattenwerks

- ☉ Familienunternehmen GUTEX realisiert CO₂-neutralen Produktionsstandort für ökologische Holzfaserdämmstoffe
- ☉ Regional-nachhaltige und CO₂-neutrale Produktion von ökologischen Holzfaserdämmstoffen
- ☉ DAL strukturiert und arrangiert Investitionsvorhaben mit Refinanzierungspartnern aus der Sparkassen-Finanzgruppe
- ☉ DAL übernimmt Projektcontrolling des Gesamtprojekts

Die GUTEX Holzfaserplattenwerk H. Henselmann GmbH & Co. KG (GUTEX) produziert bereits seit 1932 am Standort in Waldshut-Tiengen nachhaltige Dämmstoffe aus Holz für die komplette Gebäudehülle. Die Produktionsmengen sind in den vergangenen Jahren aufgrund einer steigenden Nachfrage stetig gewachsen. Der Standort in Waldshut-Tiengen bietet aufgrund ausgeschöpfter Flächen keine weiteren Möglichkeiten, die Produktionskapazitäten auszubauen. Vor diesem Hintergrund realisiert GUTEX einen zweiten Produktionsstandort zur Herstellung von formstabilen und druckbelastbaren Holzfaserdämmplatten in Eschbach, ca. 20 km südlich von Freiburg im Breisgau.

Für das neue Werk wurde eine Werksplanung entwickelt, die dem geplanten Wachstum von GUTEX Rechnung trägt und den Anspruch auf Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit

widerspiegelt. Ziel ist eine vollständige CO₂-Neutralität der Anlage. So werden große Teile des Werks aus Holz realisiert. Außerdem funktioniert die Herstellung der Dämmstoffe auch mit Energie aus der benachbarten Müllverbrennung.

In dem Bauvorhaben im Gewerbepark Breisgau werden ab Ende 2023 auf über sechs Hektar Fläche ökologische Holzfaserdämmstoffe hergestellt. Die geplante Trockenanlage besitzt eine Produktionskapazität von bis zu 4.800 m³ am Tag. Die Produktion erfolgt nachhaltig und CO₂-neutral. Dafür sorgen u. a. ein neu entwickeltes und KfW-gefördertes Biomassekraftwerk auf dem Werksgelände, ein Fernwärme-Liefervertrag sowie eine innovative Wasserrückgewinnung. Der eingesetzte nachwachsende Rohstoff Holz kommt aus regionalen Quellen des Schwarzwaldes und der Vogesen.



„Wir freuen uns, dieses Vorhaben und Meilensteinprojekt nachhaltiger Produktion als Projektpartner begleiten zu dürfen und mit unserer langjährigen Expertise maßgeblich zum Projekterfolg beizutragen“, sagt Frederik Wegner, Geschäftsführer der DAL Real Estate Management.

„Mit GUTEX begleiten wir eine vorausdenkende und hinsichtlich des Bauprojekts sehr anspruchsvolle Adresse. Diese Partnerschaft mit einem Familienunternehmen mit Ausrichtung auf Qualität, Innovation und Nachhaltigkeit sowie langfristigen Unternehmenserfolg bestätigt die Leistungsfähigkeit der DAL in anspruchsvollen Bau- und Planungsthemen sowie Nachhaltigkeitsprojekten“, so Frederik Wegner.

Zur Kontrolle von Kosten, Qualität und Terminen wurde mit der DAL ein unabhängiger Dritter für das Projektcontrolling eingebunden. Die unabhängige Controlling- und Prüfins-tanz über alle Projektphasen führt zu mehr Sicherheit und zu einer Risikoreduzierung für GUTEX als Gesamtprojektver-antwortlichem.

Eine Zusammenführung der Kosten für die Bestandteile Im-mobilie, Betriebsvorrichtungen und Mobilen/Anlagen bietet Kostenübersicht und Transparenz für GUTEX und die betei-ligten Partner und Finanziers.

Die DAL strukturiert und arrangiert über das Projektcontrol-ling hinaus das Vorhaben mit Finanzierungsmitteln aus der Sparkassen-Finanzgruppe über eine flexible Leasing-Lösung.



Strategische Chancen nutzen

Vorstandsinterview

Die Sparkasse Heidelberg verlegt ihre Hauptstelle im Rahmen einer neuen städtebaulichen Quartiersentwicklung. Als Mitgesellschafter der Entwicklungsgesellschaft nutzt das Institut die gesamte Wertschöpfungskette und beteiligt sich an der Erstellung der größten zusammenhängenden Passivhaus-Siedlung Europas. Im Interview erläutert

Vorstandsmitglied Thomas Lorenz das Projekt, berichtet, warum die Sparkasse ihren alten Standort nicht aus der Hand gibt, und verrät, was er Kolleginnen und Kollegen in ähnlichen Situationen empfiehlt.



Herr Lorenz, Sie verlassen mit der Sparkasse Heidelberg nach über 60 Jahren Ihre Hauptstelle in einer der schönsten deutschen Städte. Wie schwer fällt es Ihnen, den Standort in der Kurfürstenanlage in Heidelberg aufzugeben?

Thomas Lorenz: Wir haben die wohl einmalige Chance genutzt, von der bisherigen Hauptstelle in der Kurfürstenanlage in den neuen Stadtteil Heidelberg-Bahnstadt zu ziehen, also direkt an den Bahnhof. Wir freuen uns sehr auf den Neubau. Aktuell sind wir mit mehr als 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf sieben Standorte verteilt. Das Sparkassenhaus am Europaplatz bringt daher viele Vorteile für uns. Die künftig kurzen Wege unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fördern die Kommunikation, es wird eine engere Zusammenarbeit möglich sein. Wichtig ist uns die maximale Flexibilität. Denn wer weiß heute schon, wie eine Sparkasse in zehn Jahren aussehen wird. So haben wir bereits konzeptionell geplant, das Gebäude nicht vollständig selbst zu beziehen. Aufgrund von vier Erschließungskernen ist der Neubau sehr flexibel nutzbar. Etwa ein Drittel werden wir fremdvermieten.

In der Antwort klang es schon an – dennoch noch mal die konkrete Frage: Was war die Motivation, einen Neubau an ganz anderer Stelle zu wagen?

Thomas Lorenz: Die Sparkasse Heidelberg ist Mitgesellschafterin der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg-Bahnstadt. Von Beginn an hatten wir dadurch die Chance, die gesamte Wertschöpfungskette, wie Endkundenfinanzierung, Bauträgerfinanzierung, also unsere gesamten Geschäftspotenziale, zu nutzen. Es ist die derzeit größte zusammenhängende Passivhaus-Siedlung Europas mit attraktiven Wohnquartieren, dem Kongresszentrum und unser Neubau ist in direkter Nachbarschaft zum Hauptbahnhof. Das heißt, wir können einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Mobilität über den ÖPNV leisten.

Der Neubau ist energetisch, mit Einhaltung des Passivhaus-Standards zukunftssicher und ermöglicht uns, aufgrund der dort gegebenen Rahmenbedingungen alle bisherigen Konzepte zu hinterfragen und auf die Zukunft auszurichten. Vor diesem Hintergrund war es für uns naheliegend, die Hauptstelle an den neuen Standort zu verlegen. Das Gebäude in

der Kurfürstenanlage wurde 1960 bezogen. Leider ist eine Sanierung des Altgebäudes ökonomisch und ökologisch nicht sinnvoll.

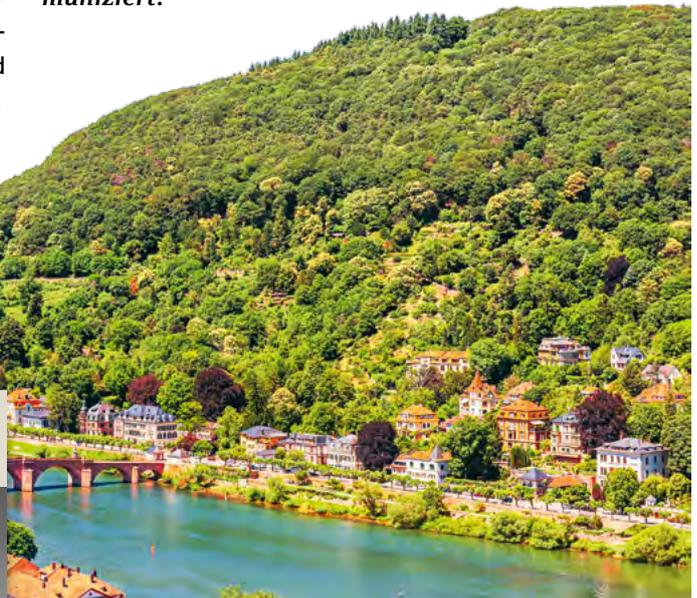
Sie haben den alten Standort nicht an Dritte vermarktet, sondern sind dort selbst in eine städtebauliche Projektentwicklung eingestiegen. Passt das noch zum Geschäftsmodell einer Sparkasse?

Thomas Lorenz: Mir hätte das Herz geblutet, diesen zentralen Standort in Heidelberg komplett aufzugeben. Betriebswirtschaftlich ist unsere Lösung die beste. Immobilien sind ein Teil unserer Eigenanlagen-Strategie. Veränderungen gibt es nicht nur bei uns, sondern auch in unmittelbarer Nachbarschaft. Daher wird für das Gesamtareal kurzfristig ein hochbaulicher

Wettbewerb ausgelobt, um dieses Quartier neu zu bebauen. Dabei können wir unsere Erfahrungen aus den bisherigen Bauvorhaben nutzen und auch hier auf die Projekterfahrung der DAL zurückgreifen.

Eine erhebliche Veränderung für Sie, Ihre Kunden und insbesondere auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wie haben Sie das Projekt intern und extern gesteuert und vor allem kommuniziert?

Thomas Lorenz, Stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Heidelberg



Thomas Lorenz: Es ist eine große Chance, an einem Standort – neben einer Filiale – vor allem die zentralen Vertriebs-, Stabs- und Betriebsbereiche zu vereinen. Wichtig war es, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter frühzeitig zu informieren und in die neue Arbeitswelt, die Desksharing, Open Space, Clean Desk Policy und mobiles Arbeiten beinhaltet, mitzunehmen. Dieser Prozess dauert noch an. Wir informieren auf unterschiedlichste Art und Weise über die anstehenden Veränderungen: So hatten wir beispielsweise eine hybride Veranstaltung „Frag den Vorstand“, bei der wir die Fragen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beantwortet haben. Auch die Nachhaltigkeit ist für uns in diesem Zusammenhang sehr wichtig. Wir haben ein Mobilitätskonzept erarbeitet und eine Umfrage durchgeführt, mit welchen Verkehrsmitteln in Zukunft die Arbeitsstelle angefahren wird. Derzeit testen wir ein neues Bewirtungskonzept.

Es ist wichtig, uns den Veränderungen – auch während der Planungs- und Bauphase – immer wieder zu stellen und bereit zu sein, sich auf Neues einzulassen und auszuprobieren. Wir hatten bei einer Veranstaltung die Sparkasse Tuttlingen eingeladen, um über Open Space in ihrem Haus zu berich-

ten. Die Quintessenz: Es wird sehr gut angenommen. Unsere Kundinnen und Kunden können sich schon jetzt auf ein modernes, zeitgemäßes Umfeld in der Bahnstadt und in einigen Jahren auch in der Kurfürstenanlage freuen.

Mutmaßlich stehen viele deutsche Sparkassen vor ähnlichen Herausforderungen, die repräsentative, aber nicht mehr zeitgemäße Hauptstellen mit erheblichem, aber auch nicht klar (städtebaulich) definiertem Entwicklungspotenzial besitzen, gleichzeitig aber der Notwendigkeit ausgesetzt sind, Kundenerwartungen zu erfüllen (digital, nachhaltig, erreichbar), attraktive Arbeitsplätze anzubieten und state-of-the-art nachhaltig, zukunftsfähig zu bauen. Ein Spannungsfeld. Was raten Sie Ihren Kolleginnen und Kollegen in einer ähnlichen Situation?

Thomas Lorenz: Ich kann allen das Angebot unterbreiten, sich mit uns auszutauschen, gerne und jederzeit. Auch wir

haben im Vorfeld viele Gespräche geführt und – zusammen mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern – andere Sparkassen besichtigt, die bereits diesen Weg gegangen sind. In der Vorphase ist es wichtig, die Ziele zu definieren. Wir haben ein umfassendes Pflichtenheft entwickelt. In der Bauphase braucht es Flexibilität und Baukompetenz. Neben einem guten Projektmanagement, das wir im Haus haben, kann es sinnvoll sein, sich weitere Kompetenz einzukaufen. Wir haben mit der DAL sehr gute Erfahrungen gemacht. Sie sind Spezialisten, wenn es um die Projektbegleitung, Bauüberwachung und um rechtliche Beratung geht.

Wenn Sie die Frage beantworten möchten. Sparkassen sind gut für die Region – aber eben auch Teil regionaler oder gebietskörperschaftlicher Interessensspannungen (Stadtplanung, Nachhaltigkeit etc.). Wie haben Sie das bei diesem Projekt empfunden?

Projektbeschreibung

Das neue Sparkassenhaus liegt im exponierten Zukunfts-Stadtteil Heidelbergs: der Bahnstadt

- Das neue Sparkassenhaus liegt im exponierten Zukunfts-Stadtteil Heidelbergs: der Bahnstadt
- Energieeffizienz: modernes und nachhaltiges Energiekonzept inkl. Passivhaus-Standard
- Für das Gebäude wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach DGNB e. V. mit dem Zertifizierungsziel „Gold“ angestrebt
- Standort direkt am Hauptbahnhof Heidelberg mit optimaler ÖPNV-Anbindung (S-Bahn, Straßenbahn, DB, Bus, Radfahrnetz) und Barrierefreiheit
- Traffic am Standort besteht aufgrund der Nähe zum Business-Hotel, zu weiteren Büroeinheiten, rund 100 Wohnungen, künftigem Kongresszentrum und der Vielzahl an Besucherinnen und Besuchern in der Stadt und der Region
- Umsetzung hoher Anforderungen an Wirtschaftlichkeit, Drittverwendungsfähigkeit und Flexibilität mit entsprechender Flächennutzungs- und Flächenbedarfsplanung
- Moderne Arbeitswelten wie Open Space: kurze Wege, viel Transparenz und schnelle und unkomplizierte Abläufe
- Sparkassenhaus mit offenem Konzept für unterschiedlichste Raumformen für eine variable Entwicklung von Flächen, Struktur und Arbeitsweisen

Flächenangaben:

- Circa 15.370 qm vermietbare Fläche (oberirdisch), 6 Vollgeschosse
- davon derzeit rund 10.000 qm für Sparkassennutzung
- davon derzeit rund 5.000 qm für Drittvermietung
- 3 Untergeschosse: 2.000 qm, u. a. für Technik, Lager und Logistik
- In U1 und U2 entstehen 134 PKW-Stellplätze und 150 Fahrrad-Stellplätze

Das Sparkassenhaus ist ein Passivhaus mit sehr hohem Tageslichtanteil und bodentiefen Fenstern. Anforderungen an Raumtemperatur, Luftfeuchtigkeit und Redundanz erfüllen marktübliche Werte.

Es ermöglicht die Bündelung sämtlicher Stabs-, Betriebs- und zentraler Vertriebseinheiten sowie die Einbindung des Schulungszentrums an einem Standort, der alle Voraussetzungen einer nachhaltigen Immobilien- und Standortstrategie erfüllt.



was die Nachhaltigkeit betrifft, haben wir ein umfassendes Mobilitätsmanagement ausgearbeitet: Wir bieten schon heute das Jobticket zu einem Eigenanteil von 15 Euro für unsere Mitarbeitenden an. Neben einem vergünstigten Angebot für VRNnextbike gibt es nun auch das Job-Rad-Leasing.

Für Fahrradfahrer werden Duschen, Umkleiden und Spinde zur Verfügung stehen. Wer zukünftig am Europaplatz ein Verkehrsmittel für Dienstfahrten braucht, kann dort auf eine ausreichende Anzahl an E-Autos und E-Bikes zurückgreifen. Insgesamt werden sich – durch das Gesamtpaket an Maßnahmen und die Flächenreduktion – die Betriebskosten deutlich reduzieren.

Herr Lorenz,
vielen Dank für das Interview!

Thomas Lorenz: Die Sparkasse ist als Gesellschafterin an vielen Projekten beteiligt, nicht nur in der Entwicklung der Bahnstadt. Hier hatten wir 2008 einen schwierigen Start, weil er mitten in der Finanzkrise lag. Dieser neue Stadtteil hat eine tolle dynamische Entwicklung genommen. Das größte Baufeld mit 24.500 Quadratmetern war und ist der Europaplatz mit einem lebendigen Mix aus Wohnen und Arbeiten, Geschäften, Gastronomie und Büroräumen. So war es uns wichtig, in der Bahnstadt gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen, und naheliegend, hier auch unser Domizil zu errichten. So können wir gestalterischen Einfluss auf die Entwicklung des Geschäftsgebietes nehmen.

Die Sparkasse Heidelberg startet digital und analog an einem neuen Standort in die Zukunft. Was sind Ihre konkreten unternehmerischen Erwartungen aus dieser räumlichen Neuaufstellung und strategischen Entscheidung? Gibt es regionale oder ggf. überregionale Wettbewerbsvorteile?

Thomas Lorenz: Klimaschutz ist für uns ein bedeutender Faktor, auch in diesem Objekt. Wir haben uns ja auch insgesamt als Sparkassen verpflichtet, bis spätestens 2035 klimaneutral zu sein. Coronabedingt hat die Digitalisierung einen kräftigen Schritt gemacht und unsere strategischen Ziele noch einmal geschärft. So ist der Arbeitsplatz der Zukunft noch einmal mehr in den Fokus gerückt.

Dazu zählen beispielsweise das Angebot des mobilen Arbeitens, die Reduzierung der Druckeroutputs sowie der flächendeckende Einsatz von mobilen Endgeräten. Auch

Sparkasse Heidelberg im Überblick (Stand: 31.12.2021)

- Bilanzsumme: **8,265 Mrd. Euro**
- Mitarbeiter: **1.106**
(**63** Auszubildende)
- Filialen: **42**
(zzgl. **1** rollende Filiale und **13** SB-Center)
- Marktanteil Privatkunden: **38 %**
- Aufträge an Unternehmen: ca. **36 Mio. Euro**
- Existenzgründungsberatungen: ca. **6.820**
seit 2005, daraus resultierend: **1.432**
Gründungen und etwa **2.560** neue
Arbeitsplätze in der Region
- Spenden/Sponsoring: rund **1 Mio. Euro** p. a.
- Finanzierte Photovoltaikanlagen seit
2008: **195 Mio. Euro** – entsprechend
93.748 Tonnen CO₂-Einsparung

Von Robotern für Menschen

ROBOTER AN DIE MAURERKELLE!

Preisdruck, Fachkräftemangel und Nachhaltigkeitsaufgaben: Die Baubranche hat viel Potenzial für Automatisierung und Robotik, die sich in anderen Industrien längst durchgesetzt haben. Zunehmend werden die digitalen Voraussetzungen geschaffen, die ersten Lösungen kommen auf den Markt.

Der Traum von der Maschine, die dem Menschen schwere und repetitive Arbeit abnimmt, ist zwar nicht so alt wie die Menschheit selbst, reicht aber erstaunlich weit zurück. Immerhin erfand bereits vor etwa 2.000 Jahren der griechische Mathematiker und Ingenieur Heron von Alexandria neben vielem anderen die Dampfmaschine. Es zog sich zwar etwas, bis sie die mechanischen Webmaschinen des 17. Jahrhunderts antreiben würde, doch folgten dieser ersten industriellen Revolution mit zunehmendem Tempo weitere. Nach der Elektrifizierung und der computergestützten Automatisierung sind wir mit der Digitalisierung heute in der Industrie 4.0 angekommen.

Aber sind wir das wirklich? Beim Gang über eine Baustelle stellen sich gewisse Zweifel ein. Teils wie vor Tausenden von Jahren schichten dort Menschen Stein auf Stein und schleppen schwere Lasten. Vor Ort



dominiert personalintensive Arbeit, die teils langweilig, teils gefährlich sein kann, und für die sich zudem immer weniger Fachkräfte finden lassen. Diese Entwicklung ist weit mehr als nur lästig für Bauherren wie Bauunternehmer, sie ist fortschritthemmend. Überall herrscht Mangel an Wohn- und Gewerbeimmobilien und die Aufgaben, die beispielsweise mit der Energiewende einher-

gehen, füllen die Auftragsbücher bis zum Bersten. Das ruft geradezu nach Automatisierung und Robotik, die andere Industrien wie die Autobranche schon lange äußerst erfolgreich einsetzen und mit immer weniger Personal immer mehr Produkte mit immer höherer Qualität herstellen.

In der Baubranche ist in der Praxis Ähnliches jedoch eher selten zu sehen. Natürlich ist der Vergleich mit den Autobauern nicht ganz fair: Die Fahrzeugproduktion findet in einer klar definierten und unveränderlichen Umgebung statt, während jede Baustelle eine individuelle Situation darstellt, die sich im Lauf der Zeit auch noch ständig verändert. Klassische Industrieroboter, die an einer Stelle stehen und über ein bestimmtes Bewegungsmuster verfügen, haben hier keine Chance. Doch wenn sich beispielsweise Building Information Modeling (BIM), der Einsatz von Cloud-Plattformen, Drohnenüberwachung, Internet of Things, Laserscanning und andere digitale Innovationen immer stärker in der Branche durchsetzen, wird zunehmend ein Rahmen dafür geschaffen, der den Einsatz von Robotern oder anderer Automatisierungstechnik am Bau begünstigt.

Tatsächlich ist in der jüngsten Vergangenheit Bewegung beim Thema zu beobachten, einige vielversprechende Beispiele für Robotik und Automatisierungstechnik werden erprobt oder sind auf den Markt gekommen. Erst vor zwei Jahren hat der liechtensteinische Werkzeughersteller Hilti den BIM-fähigen Baustellenroboter Jaibot vorgestellt, der halbautonom in den Innenräumen eines Rohbaus Löcher bohrt und sie für nachfolgende Gewerke markiert. Besonders beim körperlich anstrengenden Überkopfbohren entlastet er seine menschlichen Kollegen, bis auch er nach acht Stunden „akkumüde“ wird. Der Aufzugshersteller Schindler hat 2021 erstmals kommerziell

„Schindler R.I.S.E.“ eingesetzt, einen Roboter, der selbstkletternd und autonom Installationsarbeiten in Aufzugsschächten von Hochhäusern ausführt. Die Montage geschieht schnell und präzise, die Monteure müssen sich nicht mehr in Gefahr begeben. Ein Roboter von ABB sortiert und kommissioniert beim Fertighaushersteller FingerHaus zugeschnittene Plattenwerkstoffe. Das steigert nicht nur die Prozesssicherheit, sondern erspart Mitarbeitern auch viel Zeit und Mühsal. Beim Bau des DFAB House, einem Schweizer Forschungsprojekt, werden zahlreiche, weitgehend digitale Prozesse erprobt: vom autonomen Roboter zur Vor-Ort-Fertigung von Bauteilen bis zu in 3D-Druck hergestellten Deckenelementen. Und der nach der berühmten römischen Grenzmauer benannte australische Roboter Hadrian verbaut einem 3D-Bauplan folgend 1.000 Steine pro Stunde, ohne müde zu werden.

Ein flächendeckender Durchbruch kann sicherlich noch nicht verkündet werden. Doch Beispiele wie diese zeigen, dass überall auf der Welt an smarten Ideen und spannenden Projekten gearbeitet wird, um mehr Robotik und Automatisierung am Bau zu etablieren. Das Potenzial dafür ist da und die Notwendigkeit auch. Denn die Technologie unterstützt nicht nur Menschen bei ihrer Arbeit, sondern kann neben Effizienz, Produktivität und Qualität auch die Nachhaltigkeit am Bau steigern.



Neues Zuhause für die Kreis- und Stadtsparkasse Erding-Dorfen

Wer sich für die Zukunft neu aufstellt, lässt sich auch von schwierigen Rahmenbedingungen nicht aufhalten. Mitten in der Corona-Pandemie hat die Kreis- und Stadtsparkasse Erding-Dorfen ihre neue Hauptstelle gebaut. Was zunächst als Revitalisierung und Erweiterung geplant war, entwickelte sich nach der Entkernung nahezu zu einem Rück- und Ersatzneubau. Nach rund zwei Jahren Bauzeit eröffnet das hochmoderne und energieeffiziente Sparkassengebäude – mit Arbeitsplätzen für 220 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.





Für den Um- und Neubau der Hauptstelle der Kreis- und Stadtparkasse Erding-Dorfen hätte es mit Sicherheit einfachere Rahmenbedingungen gegeben. Doch wer plant schon mit einer Pandemie – und rechnet mit damit verbundenen Einschränkungen? Umso beeindruckender ist, dass das Gebäude nun bereits am Alois-Schieß-Platz steht. Rund 28 Millionen Euro hat die Sparkasse in den Umbau investiert, um den künftigen Anforderungen an eine moderne Bank gerecht zu werden.

NEUER STANDORT ZWISCHEN STADTHALLE UND LANDRATSAMT

Mit sichtbarem Erfolg: Die charakteristische Metallfassade des Standorts fügt sich perfekt ins bestehende Stadtbild ein – selbstbewusst zwischen Stadthalle und Landratsamt. Als wäre es nie anders gewesen. Bis im Sommer 2021 die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihre neuen Büros in dem hochmodernen Gebäude beziehen konnten, mussten jedoch schwere Brocken aus dem Weg geräumt werden.

UMFANGREICHE PLANUNGEN UND ARCHITEKTENWETTBEWERB

Die Planungen der Hauptgeschäftsstelle begannen bereits vor dem Sommer 2018. Um das Projekt von Beginn an auf ein solides Fundament zu stellen, unterstützte auch die DAL. Die Immobilienexperten führten in Vorbereitung auf die Bauaufgabe eine Machbarkeitsstudie durch und veranstalteten – in enger Zusammenarbeit mit der Sparkasse – einen Architektenwettbewerb. Das gestalterische Ergebnis dieses Wettbewerbs wurde schließlich durch das Architekturbüro OSA Ochs Schmidhuber Architekten GmbH, Florian Schmidhuber final umgesetzt.

„Die Vorbereitung und Begleitung des Projektes sind gut gelaufen. Das war eine wichtige Voraussetzung, um mit den Bauarbeiten schnell beginnen und den Neubau wie geplant in Betrieb nehmen zu können“, sagt Joachim Sommer, Vorstandsvorsitzender der Kreis- und Stadtparkasse Erding-Dorfen.

ENTKERNUNG MIT ÜBERRASCHENDEM AUSGANG

Vorab hatten die Verantwortlichen lang überlegt, wie sie dem in die Jahre gekommenen Gebäude – seit 35 Jahren die Heimat der Sparkasse – neues Leben einhauchen könnten. Von Beginn an war klar: Für eine erfolgreiche Revitalisierung des Gebäudes führt an einer umfangreichen Entkernung kein Weg vorbei. Anschließend sollten Modernisierung und Neubau folgen. Soweit der ursprüngliche Plan. Nach der Entkernung zeigte sich jedoch, dass die Bausubstanz zu wenig Spielraum bot, um darauf vollständig eine zukunftsfähige Gebäudearchitektur aufzubauen.

VON DER ENTKERNUNG ZUM NEUBAU

Daher wurde der ursprüngliche Plan notgedrungen angepasst. Die neue Strategie sah vor, die oberirdischen Etagen (Tiefgarage und Kellergeschoss blieben nahezu erhalten) vollständig zurückzubauen – und anschließend neu zu errichten. Mit dem Beginn des Rückbaus am 10.12.2018 wurde ein Großteil des Ursprungsgebäudes abgerissen. Erhalten blieben lediglich einige Stützen des Gebäudes im Erdgeschoss, um die herum der Neubau entstand. Am 14.06.2019 war es dann so weit: Mit der erteilten Baugenehmigung konnte der Neuaufbau beginnen. ▶



TROTZ CORONA NOCH GUT IM ZEITPLAN

Allerdings sorgten die erschwerten Bedingungen der Corona-Pandemie für Lieferschwierigkeiten und verzögerte Montagen in einigen Gewerken. Der ursprüngliche Zeitplan geriet unter Druck. Die Flexibilität der Beteiligten hielt jedoch die Auswirkungen und Verzögerungen im Rahmen. Auch spontane Anpassungen brachten zusätzlichen Spielraum: Da beispielsweise die Fassadenarbeiten erst mit Verspätung starten konnten, wurden die Elektroarbeiten terminlich vorgezogen. So konnte das Projekt erfolgreich durch die schwierigen Monate gelotst werden.

NACHHALTIGKEIT UND KUNDENNÄHE IM EINKLANG

Und das Ergebnis kann sich sehen lassen: Die neuen Räume der Sparkasse

sind barrierefrei zugänglich und lassen auch in puncto Energieeffizienz keine Wünsche offen. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat das nachhaltige Büro- und Verwaltungsgebäude mit dem Vorzertifikat in Gold ausgezeichnet. Zudem erfüllen die neuen Räumlichkeiten die Anforderungen an eine moderne Bank nun deutlich besser als die bisherige Geschäftsstelle aus den 80er-Jahren. An die Stelle einer repräsentativen Schalterhalle, die aufgrund der steigenden digitalen Angebote nicht mehr gebraucht wird, rückte eine moderne Kundenhalle, an die Beraterbüros angegliedert sind. Hier können Kundinnen und Kunden individuell beraten werden. Hinzu kommt eine deutlich größere Mietfachanlage, die über einen separaten Eingang jederzeit 24 Stunden an 7 Tage in der Woche erreichbar ist.

220 MODERNE ARBEITSPLÄTZE AUF 6.200 QUADRATMETERN

Die zeitgemäße Infrastruktur bietet auch für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter neue Möglichkeiten. Lichtdurchflutete Räume und 220 Arbeitsplätze schaffen optimale Voraussetzungen für moderne Bankdienstleistungen. So entstanden auf 6.200 Quadratmetern zusätzliche Räume für Beratungen, Veranstaltungen, Schulungen sowie ein Konferenzzentrum. Auch der Außenbereich wurde im Zuge des Umbaus rund um das moderne Kunstwerk neu strukturiert und gestaltet. Der Kreis- und Stadtparkasse Erding-Dorfen ist mit der neuen Hauptstelle eine erfolgreiche Revitalisierung des ursprünglichen Standorts gelungen. Ein eindrucksvoller Beleg dafür, sich bei der Neuaufstellung für die Zukunft nicht von schwierigen Rahmenbedingungen aufhalten zu lassen.

Neubau im Norden – Die Mürwiker
und DAL Real Estate Management

Neue Wohnungen für Menschen mit Assistenzbedarf



Erfolgreiche Hilfe, die helfen hilft: Mehr als 5 Millionen Euro investiert Die Mürwiker GmbH in 16 barrierefreie Wohneinheiten. In Vorbereitung auf das Bauprojekt muss sie zunächst den Abriss des Bestandsgebäudes koordinieren. Dank der Unterstützung der DAL ist sichergestellt, dass die neuen Wohnungen termingerecht im Sommer 2023 bezugsfertig sein werden.

In Flensburg wird an der barrierefreien Zukunft gebaut: Hier unterhält Die Mürwiker GmbH Werkstätten und Wohnangebote für Menschen mit Assistenzbedarf. Dafür braucht es moderne und funktionale Räumlichkeiten – und genügend Raum für die Betreuung. So entsteht im Treeneweg 10a in Flensburg ein Neubau mit 16 barrierefreien Wohneinheiten nach dem Entwurf des Architekturbüros Noor GmbH.





MEHR ALS EIN NEUBAU

Doch bei diesem Projekt geht es um mehr als einen Neubau. Auf dem Gelände findet eine komplette Neuorganisation der bestehenden und geplanten Immobilien statt. Ein Bauvorhaben, bei dem zahlreiche Aspekte zu beachten sind. Und dessen Umsetzung so komplex ist, dass die Verantwortlichen, deren Job das Unterstützen ist, selbst Hilfe von Experten benötigten. „Wir freuen uns über die tolle und fachkundige Zusammenarbeit mit der DAL bei diesem umfangreichen Projekt“, sagt Wiebke Wenzel, Geschäftsführerin von Die Mürwiker GmbH. „Mit diesem starken und kompetenten Partner an der Seite konnten wir uns für die Zukunft neu aufstellen – und an unserem Standort weitere attraktive Wohnmöglichkeiten schaffen.“

UMFANGREICHE PLANUNG ALS SOLIDE BASIS

Neubau, Budget- und Terminsicherheit, und all das koordiniert in einem engen Zeitplan: ein Projekt-

Setup, mit dem sich die DAL bestens auskennt. Die solide Basis ist auch hier die detaillierte Planung, die zu den gegebenen Rahmenbedingungen passt und sämtliche Anforderungen berücksichtigt. Diese war umso wichtiger, da die einzelnen Schritte des Gesamtprojekts von den jeweils vorherigen abhängen – wie der Ablaufplan zeigt.

NEUBAU, ABRISS, NEUBAU

Das bestehende Gebäude im Treeneweg 10a mit 32 Wohneinheiten musste abgerissen werden. Als Ersatzbau wurde auf dem Nachbargrundstück Treeneweg 10b ein Neubau mit rund 35 Wohneinheiten errichtet. Nach dessen Fertigstellung folgte im Mai 2021 der Umzug der Bewohnerinnen und Bewohner dorthin – und anschließend im August der Abriss des bisherigen Baukörpers am Treeneweg 10a. Nun kam die DAL ins Spiel, um an gleicher Stelle ab Mai 2022 den Neubau für 16 barrierefreie Wohneinheiten in einem zweigeschossi-

gen, teils unterkellerten Neubau zu managen.

16 BETREUTE WOHN-EINHEITEN IN VIER GRUPPEN

Das Gebäude ist kein Wohnheim im klassischen Sinn. Vielmehr entstehen betreute Wohnplätze mit insgesamt 16 Einheiten. Diese werden in vier Wohngruppen unterteilt, zwei auf jeder Etage. Jede Bewohnerin und jeder Bewohner erhält sein eigenes Zimmer mit Bad und Miniküche. Hinzu kommt ein gemeinsamer Aufenthaltsraum mit einer Gemeinschaftsküche für jede Wohngruppe.

Das Gebäude ist so konzipiert, dass die Menschen mit Assistenzbedarf selbstständig in den Wohngruppen wohnen und bei Bedarf auf Unterstützung von Mitarbeitenden zurückgreifen können. Deren Räume sind den Wohngruppen vorgelagert. Auf jeder Etage wird es zusätzliche Hygieneeinrichtungen geben und einen Büroraum. Im Kellergeschoss befinden sich die notwendigen

Abstell- und Technikräume sowie weitere Büro-, Sozial- und Bereitschaftsräume der Mitarbeitenden. Eine Innentreppe und ein Personenaufzug verbinden die drei Geschosse miteinander – und ermöglichen einen bequemen Wechsel zwischen den Etagen. Eine Außentreppe sichert einen zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweg aus dem Obergeschoss.

PROJEKTMANAGEMENT UND BAUHERRENAUFGABE FÜR DIE DAL

Die DAL übernahm das Projektmanagement und Bauherrenaufgaben. Das entlastete die Geschäftsführung

von Die Mürwiker, die keine eigene Bauabteilung hat. Zudem konnten die Experten ihre Erfahrung und ihr Know-how einbringen – beispielsweise im Hinblick auf die Gründung einer Objektgesellschaft, in die weitere Immobilienbestände integriert wurden. Zudem konnte ein Leasingpaket realisiert und auf diese Weise zusätzliche Liquidität bereitgestellt werden. Dies war ein wichtiger Schritt, um das Projekt wie geplant fortsetzen zu können. Ein weiterer wichtiger Aspekt innerhalb der Kooperation: Der DAL gelang es, die maximal möglichen Fördergelder beim Träger zu mobilisieren. Und dank ihres großen und professionellen

Netzwerks passende und verlässliche Baufirmen zu vermitteln.

FERTIGSTELLUNG IM SOMMER 2023

Der schnelle Abstimmungs- und Umsetzungsprozess sowie die vertrauensvolle Zusammenarbeit waren von Beginn an feste Säulen der Kooperation von Die Mürwiker und DAL. Das zeigt sich auch im Ergebnis: Schon im Juli 2023 soll das Gebäude bezugsfertig sein. Ab dann gibt es im Norden von Schleswig-Holstein mehr Raum, damit Menschen mit Assistenzbedarf selbstbestimmt wohnen können.



Heimspiel an der Weser:

Die DAL unterstützte die Deutsche Factoring Bank (DFB) erfolgreich bei der Suche nach einer neuen Immobilie für die Unternehmenszentrale in Bremen. Das neue Zuhause der DFB ist der Neubau „üeins“ in der Überseestadt. Ein Standort auf Champions-League-Niveau – im Hinblick auf moderne Ausstattung und Nachhaltigkeit.



DAL begleitet
Standortwechsel
der Deutschen
Factoring Bank
in Bremen



Ein Umzug ist häufig mit viel Unsicherheit verbunden, was die Zukunft bringt. Im Raum stehen viele Fragen: Ist die Entscheidung zum jetzigen Zeitpunkt richtig? Erfüllt das neue Gebäude seinen Zweck? Oder eröffnet es sogar neue Möglichkeiten, bislang ungenutzte Freiräume zu nutzen? So ging es auch der DFB in Bremen, die sich an die DAL mit dem Auftrag wandte, einen neuen Standort zu finden. Die Experten haben ein überzeugendes Ergebnis geliefert – auch wenn durch Corona im Laufe des Prozesses einiges anders kam als geplant.

Neubau oder zur Miete?

Die Ausgangslage war klar: Ein neuer Standort für die DFB musste her. Der bisherige im Zentrum der Stadt entsprach nicht mehr den Anforderungen – und wurde an einen Projektentwickler übergeben. Die Suche nach einem neuen Zuhause begann. Ein Spielfeld, auf dem sich die DAL bestens auskennt.

Zur Vorbereitung des Projektes gehörte, zunächst ergebnisoffen zu klären, ob ein Neubau oder eine Mietlösung die gewünschten Anforderungen besser erfüllt. Die Antwort auf diese Frage hing natürlich auch vom verfügbaren Angebot ab. Also hieß es für die DAL, Mietlösungen in Bestandsobjekten prüfen, verfügbare Grundstücke analysieren und mögliche Neubauvarianten vergleichen. Nach der Auswertung der Ergebnisse rückte ein Bestandsgebäude in der Bremer Innenstadt in den Fokus, auf das sich daraufhin die weiteren Planungen und Aktivitäten konzentrierten.

Nach der Suche ist vor der Suche

Doch nicht immer geht der Favorit am Ende als Sieger vom Platz. Das galt auch mit Blick auf das bevorzugte Gebäude im Stadtzentrum. Der Grund: Die Erfahrungen durch die Coronapandemie haben bei vielen Unternehmen zu einem Umdenken geführt – auch bei der DFB.

Wie sollen künftig moderne Arbeitswelten und Büroumgebungen aussehen und wie viel Fläche wird dafür benötigt? Das präferierte Gebäude konnte die neuen räumlichen Anforderungen nicht mehr erfüllen. Dies führte dazu, dass die Suche noch einmal aufgenommen wurde. ▶

Pandemie, Lockdown und Homeoffice-Pflicht: Diese ungeplanten Ereignisse hatten die eigentlich bereits vereinbarten Suchkoordinaten entscheidend verändert. Es folgte eine Neubewertung der Gesamtsituation – auch in Bezug auf das vorgeschlagene Gebäude.

Letztlich kamen DAL und DFB gemeinsam zu dem Schluss, dass das ursprüngliche Raumprofil noch einmal überarbeitet werden musste. Als zusätzliche Punkte wurden Desksharing und zukunftsfähige Arbeitswelten – also gemeinsam genutzte attraktive Arbeitsplätze – mit in das ursprüngliche Konzept aufgenommen. Dadurch veränderte sich auch der benötigte Flächenbedarf. Diese aktualisierten Anforderungen ließen sich allerdings im gewählten Bestandsgebäude aus baulichen Gründen nicht wie geplant verwirklichen. Der Favorit war aus dem Spiel – die Suche nach einer geeigneten Ersatzimmobilie begann.

Neues Zuhause in der Bremer Überseestadt

Im vierten Quartal 2020 war die Suche schließlich erfolgreich: Die Wahl fiel auf das Neubauprojekt „üeins“ der STRABAG Real Estate, eine Mietvariante in der Bremer Überseestadt, die auf rund 3.000 Quadratmetern Platz für 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bietet.

Der Erstbezug konnte sämtliche baulichen Anforderungen der DFB erfüllen. Die DAL begleitete im nächsten Schritt die Mietvertragsverhandlungen und erreichte dank ihrer Erfahrung eine exzellente Ausstattung. Im Dezember 2020 wurden sich die beiden Parteien schließlich in allen Punkten einig. Der Mietvertrag konnte unterschrieben werden.

Gehobene Innenausstattung und energetischer Standard in Gold

Doch ein neues Gebäude allein bietet noch keine moderne Arbeitsatmosphäre. Erst ein durchdachter Innenausbau schafft die Voraussetzungen, dass Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gern zur Arbeit kommen und sich in den neuen Büros wohlfühlen. Auch in diesem Bereich unterstützte die DAL die Umsetzung der Pläne der DFB.

Das Gebäude ermöglicht aufgrund seiner Flexibilität verschiedene Büroformen und bietet einen gehobenen Standard – von der elektronischen Zutrittskontrolle über Aluminiumfenster bis hin zur Kühlung durch Betonkernaktivierung. Insgesamt erreicht der energetische Standard des neuen Standorts, welcher 2014 nach dem Standard Silber vorzerti-

„Wir sind sehr glücklich, trotz der schwierigen Rahmenbedingungen gemeinsam mit der DFB solch ein großartiges Ergebnis erreicht zu haben“, sagt Ole Henschen von der DAL. „Die tolle Partnerschaft zeigt, wie wichtig es ist, sich wie auf dem Spielfeld auch bei der Bewältigung großer Herausforderungen auf eine starke Mannschaft verlassen zu können.“

Christian Eymery, Sprecher der Geschäftsführung, Deutsche Factoring Bank



fiziert wurde, nach den heutigen Standards Gold der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

Hinzu kommen im Bereich der Innenausstattung weitere Highlights – neben einem innovativen Möbelprogramm auch die technische Infrastruktur, die das gewünschte Desksharing ermöglicht und durch den Einsatz moderner IT- sowie Medientechnik neue Möglichkeiten der Zusammenarbeit schafft. Nach Fertigstellung des Innenausbau und der Möblierung, der IT- und der Medientechnik folgte im Oktober 2021 der Einzug.

Nun war es endlich offiziell: Die neue Adresse der DFB in zentraler Lage in der Überseestadt lautete „Hansator 17, 28217 Bremen“. Ein Standort, der mit zahlreichen Vorzügen glänzt – neben der ausgezeichneten Ausstattung überzeugten die optimale Lage und Verkehrsanbindung. Vom Hauptbahnhof und Flughafen ist der Standort gerade einmal rund zehn Minuten entfernt.



„Nach über 30 Jahren am alten Standort einen neuen Firmensitz für die DFB in Bremen zu finden war ein spannendes Projekt. Die professionelle Expertise der DAL war dabei eine wertvolle und nachhaltige Unterstützung. Durch die positive, überzeugende und konstruktive Zusammenarbeit waren wir schnell sicher, ein Gebäude zu finden, das unseren Anforderungen gerecht wird.“

*Christian Eymery, Sprecher der Geschäftsführung,
Deutsche Factoring Bank*

Verlässlicher Partner während des gesamten Prozesses

Der Bezug des neuen Gebäudes markiert auch das vorläufige Etappenziel einer erfolgreichen Kooperation. Über viele Monate hinweg haben die DAL, die DFB und auch die STRABAG Real Estate eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet, um das Projekt zum Erfolg zu führen. Der Immobilienexperte konnte dabei in den zahlreichen Planungs- und Bauphasen auf vielfältige Weise unterstützen. Schon vor Beginn der Suche mit der Konkretisierung des gewünschten Gebäudesteckbriefes und der Anforderungen für den Innenraum – beispielsweise bei der Entwicklung moderner Arbeitswelten. Später bei der Prüfung und Sondierung des Marktes nach geeigneten Flächen – sowie als erfahrener Partner bei Verhandlungsgesprächen mit Vermietern und Schnittstelle zu Fachplanern. Auch bei der Qualitätssicherung, der Kostenkontrolle und den Abnahmen konnte sich die DFB auf das Know-how der DAL verlassen.

Großes Expertennetzwerk und Blick von außen

Der Vorteil für die DFB: Indem das Unternehmen das Kompetenzzentrum und die Berater der DAL einbezogen hat, konnte es

eigene Ressourcen schonen. Ohne dabei Abstriche beim Ergebnis machen zu müssen – ganz im Gegenteil. Die Expertise der DAL Berater sorgte für ein optimales Resultat in Bezug auf die Standortwahl, die Vertragskonditionen sowie die bauliche und technische Ausstattung. Hinzu kam, dass die DFB somit auch auf das DAL Netzwerk aus zusätzlichen Fachplanern und Dienstleistern zurückgreifen konnte. Und darüber hinaus dank des Expertenblicks von außen eine neutrale Bewertung der Zwischen- und Endergebnisse erhielt.

Perfektes Zusammenspiel

Aufgrund der vertrauensvollen Zusammenarbeit ist die Partnerschaft zwischen DFB und DAL ein Heimspiel für alle Beteiligten. Sie ermöglichte einen erfolgreichen Standortwechsel der DFB in Bremen, der viel Raum bietet, künftige Ziele zu verwirklichen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter profitieren von modernen Arbeitsplätzen – ohne dabei räumliche oder technische Kompromisse eingehen zu müssen. Kurz: Für das gesamte Team ist das Projekt ein gelungenes Beispiel dafür, wie perfektes Zusammenspiel funktioniert.

Neubau
mit Tradition

Caritas baut neues Seniorenzentrum



Aus bewährt wird modern: Der Neubau des Seniorenzentrums in Zell am Harmersbach erfüllt die gestiegenen Anforderungen im Pflegebereich – und bietet 90 Plätze in sechs Wohngruppen. Zusätzlich zu den modernen Einzelzimmern und Gemeinschaftsräumen wird es im Untergeschoss auch eine Kapelle geben. Nach der Fertigstellung Anfang des kommenden Jahres wird das Gebäude den Energiestandard gemäß der Bundesförderung für effiziente Gebäude 55 einhalten.

Individualität und Gemeinschaft

Die Senioren und Seniorinnen erhalten mit den kleinen Apartments ihre eigene Wohnung. Andererseits bieten die Gemeinschaftsräume (Esszimmer, Küche und Wohnzimmer sowie die großen Balkone) Möglichkeiten, vielfältig soziale Kontakte zu leben. Die Pflege- und Betreuungskonzeption orientiert sich am Hausgemeinschaftsmodell des Kuratoriums Deutscher Altershilfe (KDA).

Neues und Bewährtes verbinden

Also alles neu am Harmersbach? Nicht ganz. Die gewachsenen Strukturen des bislang genutzten Gebäudes werden auch nach der Fertigstellung des Neubaus weiter sinnvoll genutzt. Mit neuer Rollenverteilung. So verbleibt der Küchenbereich weiterhin im Altbau und versorgt von gewohnter Stelle aus die neue Seniorenresidenz kulinarisch. Zudem sind im Altbau künftig weitere Pflegeangebote geplant.

In Zell am Harmersbach errichtet die Caritas St. Gallus ein modernes Seniorenzentrum, direkt neben dem bisherigen Standort. Die neue Residenz verbindet zeitgemäße Pflegearchitektur mit gewachsenen Strukturen – und so das Beste aus zwei Welten.



Von Bächen bis Beton

Den Zuschlag für die Umsetzung des Projektes erhielt im Juni 2021 die Firma weisenburger bau GmbH aus Karlsruhe. Das Unternehmen besitzt langjährige Erfahrung beim Bau von Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen. Dieses Know-how war auch direkt gefragt, da noch vor Baubeginn Altlasten vom Grundstück entfernt und entsorgt werden mussten. Sie stammten aus Auffüllungen früherer Jahre aus der Umgebung. Eine weitere Herausforderung stellte das Grundwasser dar. Durch die Tallage sowie mehrere nahe gelegene Bäche wie den Harmersbach, musste das Untergeschoss aus wasserundurchlässigem Beton errichtet werden.

Solarmodule auf begrüntem Dach

Bei der Energieerzeugung und -nutzung zeigt sich der Neubau von seiner fortschrittlichsten Seite. Ein modernes Gas-BHKW übernimmt die Heiz- und Warmwassererzeugung. Weiterhin geplant ist eine Photovoltaikanlage auf dem begrünten Flachdach. Auch hinsichtlich der Baumaterialien wurde auf Nachhaltigkeit Wert gelegt. So wurden die tragenden Bauteile nur an unbedingt erforderlichen Stellen aus Beton errichtet. Alle weiteren tragenden Wände wurden aus Plansteinen aus Kalksandstein ausgeführt, die durch ihre für das Bauvorhaben individuelle Vorfertigung eine schnelle und effiziente Verarbeitung mit geringstem Verschnitt ermöglichen. Dies schont Ressourcen und Bauzeit. Bei der Wärmedämmung der Fassade wird nicht, wie üblich, auf ein Wärmedämmverbundsystem aus EPS-Dämmplatten gesetzt, sondern auf Mineralwolle. Im Zuge der Vergaben wurden insbesondere regionale Firmen berücksichtigt, die durch kurze Anfahrtswege ebenfalls den CO₂-Fußabdruck des Neubaus mindern. Mit der Eröffnung des Neubaus im kommenden Jahr zieht somit am bewährten Standort in Zell am Harmersbach auch die Zukunft ein. Das Nebeneinander von Neu- und Altbau zeigt dann auf beeindruckende Weise, wie sich Gestern und Heute optimal ergänzen können. Nicht die schlechteste Visitenkarte für eine Seniorenresidenz.

Ein Jahr nach der Ahrflut

Jahrhundertflut an der Ahr – wie die Sparkassen-Finanzgruppe helfen konnte



Gut ein Jahr nach der Flutkatastrophe läuft in den zerstörten Regionen in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen der Wiederaufbau. Vieles ist geschafft, viel ist noch zu tun. Die Sparkassen-Finanzgruppe gehörte von Tag eins an zu einem der großen Unterstützer der Betroffenen in den Katastrophengebieten – finanziell und mit ganz praktischem Engagement.

In der Nacht von 14. auf den 15. Juli 2021 kam es im Westen Deutschlands zu einer Katastrophe, die niemand für möglich gehalten hätte. 180 Menschen starben beim Hochwasser an Ahr und Erft – für Überlebende in den betroffenen Gebieten bedeutet die Katastrophe eine Zerstörung von Lebenswerken, Sachwerten und Infrastruktur.

Die Sparkassen-Familie hat buchstäblich über Nacht in den Notstandsgebieten Handlungsfähigkeit gezeigt und umfangreiche Unterstützung geboten.

Selbst stark betroffen, leistete die Sparkasse Ahrweiler finanzielle Soforthilfe. Bereits am Folgetag der Flut stellte sie Spendenmittel in Höhe von 500.000 Euro bereit. Und: Obwohl ein Drittel der Geschäftsstellen beschädigt wurden und die Hauptstelle unter Wasser stand, konnte der Geschäftsbetrieb aufrechterhalten werden. Auch, weil befreundete Sparkassen schnell halfen. So kamen beispielsweise von der Sparkasse Mittelmosel Pumpen; die Kreissparkasse Kusel lieh ihre fahrbare Geschäftsstelle aus, die bereits drei Tage nach der Flut im Gebiet



Mittelahr im Einsatz war. Auch die Kreissparkasse Köln schickte eine mobile Filiale samt Manpower ins Flutgebiet. Und: Gemeinsam mit der Deutschen Leasing wurden dringend benötigte Fahrzeuge organisiert.

Gut für die Region

Das Geschäftsmodell der Sparkassen hat sich in dieser Katastrophe bewährt. Ein gut ausgeprägtes Geschäftsstellennetz in den Gebieten sorgte dafür, dass Kunden von beschädigten Filialen auf alternative Standorte ausweichen konnten. Vom ersten Tag der Flutkatastrophe an konnten alle Grundfunktionen wie Zahlungsverkehr oder Kreditfragen digital und telefonisch bearbeitet werden. Denn gerade bei Krisen ist es den Menschen wichtig, schnell an ihr Geld zu kommen und Finanzen regeln zu können.

Als rheinland-pfälzisches Unternehmen sagt die DAL allen Unterstützern aus der Sparkassen-Finanzgruppe

Zahlen und Fakten

(Quelle: DSGV)

- Das Juli-Hochwasser 2021 löste geschätzte Schäden von über 30 Milliarden Euro aus und übertrifft damit alle bisherigen, von Starkregen und Hochwasser geprägten Katastrophen. Im Gebiet der Erft fiel an drei Tagen doppelt so viel Regen wie sonst im ganzen Juli.
- In Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen sowie in Teilen Bayerns, Baden-Württembergs und Sachsens wurden Wohnhäuser, Geschäfte, Hotels, Fabriken und Straßen zerstört. 180 Menschen kamen deutschlandweit ums Leben.
- 34 Sparkassen in Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen und Bayern waren von der Flutkatastrophe betroffen. Etwa 70 Geschäftsstellen wurden zerstört oder stark beschädigt.
- Über 8 Milliarden Euro verursachte laut GDV die Sturzflut an Versicherungsschäden. Allein bei der Provinzial haben Kunden konzernweit mehr als 33.000 Schäden mit einem Volumen von über 761 Millionen Euro gemeldet; die Auszahlungen begannen früh – Anfang August 2021 waren es schon 70 Millionen Euro.
- Bis zum Oktober 2021 brachte die Sparkassen-Finanzgruppe eine Spendensumme von 15 Millionen Euro auf.

DANKE für die große Solidarität mit den Betroffenen der Katastrophe in unserer Region. Über die finanzielle Unterstützung hinaus gilt insbesondere den Helfern, die vor Ort über Wochen und Monate hinweg Nothilfe geleistet haben, unser allergrößter Respekt.



**Immobilien-
Management outgesourct.
Aufs Kerngeschäft
fokussiert.**



**Assetbasierte
Finanzierungslösungen nach Maß.
Für Gewerbeimmobilien.**