

DAL CORPORATE REAL ESTATE

Strategien und Lösungen
für Ihre Immobilien

GEBÄUDE-ZERTIFIZIERUNG

Beitrag zur Erreichung der Klimaziele

S. 10

NACHHALTIG BACKEN

Vorgeschmack
auf die Zukunft

S. 6

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ

Gehypt oder
bereits relevant?

S. 18

VORSTANDSINTERVIEW

Nachhaltigkeit
in der Sparkassen-
Praxis

S. 24



Inhalt

EDITORIAL GESCHÄFTSFÜHRUNG:	Chancen erkennen – mit Weitblick ▶ S. 3
BEST PRACTICE THE FUTURE IS ELECTRIC:	Inverter-Testsysteme im E-Mobilitätsbereich ▶ S. 4
BEST PRACTICE NACHHALTIGE IMMOBILIEN:	Vorgeschmack auf die Zukunft ▶ S. 6
STRATEGIE GEBÄUDE-ZERTIFIZIERUNG:	Zukunftssicherheit durch Zertifikate ▶ S. 10
BEST PRACTICE SPARKASSEN ERWEITERUNG HAUPTSTELLE:	Eröffnung der modernen Hauptstelle ▶ S. 14
AUTOMATISIERUNG DIGITALISIERUNG:	Künstliche Intelligenz ▶ S. 18
BEST PRACTICE GESAMTLÖSUNG DAL:	Neues Verwaltungs- und Produktionsgebäude ▶ S. 22
VORSTANDSINTERVIEW SPARKASSE DARMSTADT:	Nachhaltigkeit in der Sparkassen-Praxis ▶ S. 24
BEST PRACTICE SPARKASSEN NACHHALTIGE IMMOBILIEN:	Generalsanierung des RSGV-Verbandsgebäudes ▶ S. 30



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: DAL, S. 4+5: Nina Baisch, S. 6–9: AdobeStock, DAL, S. 10+12: AdobeStock, Patrick Jung, S. 11: DAL, S. 13: DAL, Zaeske und Partner Architekten BDA, fotostudio bauersachs, Gustav Zech Stiftung, Mathias Baumann und O+O Baukunst, Steimle Architekten BDA – Bloom Images, S. 14–17: bkp GmbH, Ralph Richter, Düsseldorf, S. 18–21: AdobeStock, S. 22+23: LEONHARD WEISS GmbH & Co. KG, S. 24–29: Sparkasse Darmstadt, DAL, AdobeStock, S. 30–31: Rheinischer Sparkassen- und Giroverband (RSGV) Düsseldorf, Manos Meisen, DAL

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

Auflage: 4.000 Stück

Chancen erkennen – mit Weitblick

Liebe Leserin, lieber Leser der DAL Corporate Real Estate,

wir freuen uns sehr, dass wir Ihnen mit der neuen Ausgabe unseres Kunden- und Partner-Magazins wieder viele Themen rund um gewerbliches Immobilienmanagement vorstellen dürfen. Im aktuellen Heft geht es zum einen darum, wie Bauvorhaben oder Projektentwicklungen in einem sich stark bewegenden Umfeld erfolgreich umgesetzt werden können, und zum anderen um ein Thema, an dem wir alle nicht vorbeikommen: Transformation. Digitalisierung und Nachhaltigkeit sind hier Megatrends, die Nutzer, Bauherren, Entwickler und eben uns als Consultants ganz besonders beschäftigen. Zu Recht – denn die Bauwirtschaft trägt weltweit über 40 % zum CO₂-Ausstoß bei. Wir haben also alle eine große Verantwortung.

Dagegen klingen die Auswirkungen von Corona, Lieferketten, Baupreissteigerungen, Zinsanstieg und Inflation fast nebensächlich. Aber auch diese Herausforderungen sind gekommen, um zu bleiben – und damit wichtige Zukunftsthemen. Das erfordert Bereitschaft zum Umdenken und – noch mehr – zur zukunftsfähigen Planung von Immobilienvorhaben.

Was heißt das konkret? Wir müssen bereit sein, alte Denkmuster aufzugeben, Chancen zu erkennen, und schlicht das Heft in die Hand nehmen. Denn den

Immobilienbestand energetisch zu sanieren, Flächen zu optimieren und mit neuen Arbeitswelten die Arbeitgeberattraktivität zu erhöhen ist kein „Muss“, sondern eine strategisch und operativ bestens angelegte Investition, die allerdings gut gemangt werden sollte.

Hierzu braucht es einen professionellen Partner an der Seite, der mit Erfahrung und 360°-Blick einen maßgeblichen Beitrag zur nachhaltigen Wertschöpfung und Zielerreichung leistet. Wir helfen Ihnen gerne dabei, „grüne“ Potenziale in Ihren Immobilienvorhaben oder Ihrem Immobilienbestand zu erkennen, um Nachhaltigkeitsziele oder Taxonomievorgaben zu erreichen. Nicht zuletzt als Baustein einer grünen, lebenswerten Zukunft und, siehe oben, als bestens angelegte Investition.

Sprechen Sie uns gerne an. Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

Herzliche Grüße
Ihr

Holger Würk, Geschäftsführer

Frederik Wegner, Geschäftsführer



*Holger Würk, Geschäftsführer,
DAL Real Estate Management*



*Frederik Wegner, Geschäftsführer,
DAL Real Estate Management*

Inverter-Testsysteme im E-Mobilitätsbereich

Weltmarktführer setzt auf den Standort Wangen – und auf die DAL



Foto © Nina Baisch

EINWEIHUNG DES NEUEN BÜROGEBÄUDES DER AVL SET

AVL SET, der führende Anbieter von Inverter-Testsystemen im Bereich der Elektromobilität, erweitert seine Produktionskapazitäten an einem neuen Standort. Die DAL begleitet das hochinnovative Unternehmen sowohl als Finanzierungspartner wie auch rund um das Thema Baumanagement.

Der neue Firmensitz bietet Platz für bis zu 250 Mitarbeitende und stellt damit die Weichen für weiteres Wachstum und eine elektrische Zukunft. AVL SET-Geschäftsführer Dr. Tobias Schelter: „Unser neuer Firmensitz ist ein großer Meilenstein für uns als Unternehmen, das Gebäude verdeutlicht das, wofür wir stehen: Innovation, Wachstum und Leidenschaft. Endlich haben wir genügend Platz, als Team wieder zusammenzukommen, um an unseren Ideen weiterzuarbeiten.“



Foto © Nina Baisch

DAS PROJEKTMANAGEMENT UMFASST FOLGENDE LEISTUNGEN

Projektplanung

Entwicklung eines detaillierten Projektplans, einschließlich Zeit- und Kostenplänen, Ressourcenbedarfsanalysen und Risikoanalysen.

Projektorganisation

Aufbau einer effektiven Projektorganisation, einschließlich der Festlegung von Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten sowie der Kommunikationsstruktur.

Projektsteuerung

Überwachung des Projektfortschritts, Anpassung der Projektpläne und Überwachung des Budget- und Zeitplans.

Risikomanagement

Identifizierung und Bewertung von Projektrisiken, Entwicklung von Maßnahmen zur Risikominimierung und Überwachung der Risiken während des Projektverlaufs.

Kommunikation

Etablierung von effektiven Kommunikationsprozessen innerhalb des Projektteams und mit den Stakeholdern.

Qualitätsmanagement

Überwachung und Gewährleistung der Projektqualität, einschließlich der Durchführung von Qualitätsprüfungen und -kontrollen.

Projektabschluss

Abschluss des Projekts, einschließlich der Überprüfung der Projektergebnisse, Dokumentation und Übergabe an den Auftraggeber.

Diese Leistungen sind Teil eines umfassenden Projektmanagementprozesses, der darauf abzielt, ein Projekt erfolgreich abzuschließen und dabei die Erwartungen des Auftraggebers zu erfüllen.

„Wir freuen uns sehr, ein so innovatives Unternehmen wie AVL SET in seiner beeindruckenden Wachstumsstory begleiten zu dürfen. Herzlichen Dank an unseren Auftraggeber AVL SET und das tolle Team vor Ort für die inspirierende und herausfordernde Aufgabenstellung, den Neubau in Time, in Budget und in Quality umzusetzen.“

Christan Klein, DAL Real Estate Management

Vorgeschmack auf die Zukunft

A close-up photograph of a hand sifting flour over a ball of dough. The flour is captured in mid-air, creating a fine mist that falls onto the dough. The background is dark, making the white flour and dough stand out. The hand is positioned at the top right, with fingers slightly curled as if holding a sieve. The dough is a smooth, rounded ball resting on a surface covered with a thin layer of flour.

**DAL realisiert eine
der nachhaltigsten
Bäckereien Deutschlands**

Die Traditionsbäckerei Pappert gibt sich nicht mit der zweitbesten Lösung zufrieden. Das gilt für die Qualität ihrer Backwaren – und die Investition in die eigene nachhaltige Zukunft. **Das Unternehmen investiert mit Hilfe der DAL einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag in ein neues Backhaus und neue Maschinen.** Das Ziel: eine Vorreiterrolle auf dem Weg zur Klimaneutralität durch konsequente CO₂-Reduktion.

Traditionelles Handwerk und Nachhaltigkeit

Das traditionelle Bäckerhandwerk für kommende Generationen zu bewahren – für Pappert ein wichtiger Aspekt bei der Planung der neuen Räumlichkeiten. Mindestens ebenso wichtig: Nachhaltigkeit in allen Bereichen der Produktion. Energie liefern sollen daher künftig Solarzellen auf dem Dach des Neubaus und ein modernes Blockheizkraftwerk. Hierzu wurde eine weitere Innovation, eine sogenannte Bio-Reforming-Anlage, mit in die Planung aufgenommen.

Sie verwertet übriggebliebene Backwaren, die beispielsweise bei Abnehmern wie den Tafeln keine Verwendung mehr finden konnten. Was sonst praktisch wertlos gewesen wäre, wird nun zu Energie zum Backen neuer Brötchen, Brote, Croissants oder Kuchen. Verbliebene Rückstände aus diesem geschlossenen Fermentierungssystem lassen sich als hochwertiger Naturdünger ebenfalls weiter nutzen.

Suche nach dem richtigen Finanzierungs- und Umsetzungspartner

Um diese ambitionierten Pläne in die Tat umzusetzen, begann Pappert mit der Suche nach einem geeigneten Finanzierungspartner. Und wurde schließlich fündig

Spatenstich für das neue Gebäude inkl. Backstube, neuer Firmenzentrale und eines Cafés.





bei der DAL und ihren starken Partnern und breitem Leistungsspektrum. Hierzu zählen neben den lokalen Sparkassen auch die Spezialisten der DAL Real Estate Management, die die technischen und kaufmännischen Bauherrn-aufgaben strukturiert und kontrolliert. Sie sorgte dafür, das Projekt auf der Vergabeseite ganz sauber aufzusetzen. Das war ein wichtiger Erfolgsfaktor. Denn zum Zeitpunkt der Anfrage herrschten komplexe Rahmenbedingungen für Investitionen dieser Größenordnung. Ein heiß gelaufener Immobilienmarkt, Generalunternehmer, die kaum noch Angebote abgeben, rasant steigende Preise und fragile Lieferketten – externe Faktoren, die das Potenzial gehabt hätten, so manche Umsetzung zu gefährden.

Aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung hatte die DAL auch darauf die passende Antwort. Selbst auf gravierende unvorhergesehene Ereignisse, beispielsweise als plötzlich mitten im Projektablauf der Generalplaner ausgetauscht werden musste. „Ein Wechsel zu solch einem Zeitpunkt ist wie eine Operation am offenen Herzen“, sagt Frederik Wegner, Geschäftsführer der DAL Real Estate Management. „Aber dank unserer ausgezeichneten Expertise, dem beispiellosen Engagement unserer Mitarbeiter und der prima Zusammenarbeit mit dem Kunden Pappert konnten wir auch solche Schwierigkeiten erfolgreich meistern.“

Maßgeschneiderte Finanzierung sichert Liquiditätsvorteil

Ein zentraler Stützpfiler des Projekts war die gemeinsam erarbeitete Finanzierungslösung, die auf die besonderen Erfordernisse der Investition zugeschnitten war. So konnten durch die besondere Strukturierung der Finanzierung erhebliche Vorteile für das Unternehmen und die Unternehmerfamilie generiert werden. Und die Leasinglösung konnte sogar mit Barwert-/Liquiditätsvorteilen gegenüber einer konventionellen Darlehensfinanzierung punkten.

Die Pappert GmbH ist eine inhabergeführte Bäckerei, die 1928 in Poppenhausen (Hessen) gegründet wurde. Zum Traditionsbetrieb gehört heute ein großes Backwareneinzelhandels-Netz mit Konditorei- und Stehcafés. Insgesamt betreibt das mittelständische Unternehmen rund 140 Fachgeschäfte in Hessen und Bayern.

Lokale Finanzierungspartner als tragfähigste Lösung

Als das Finanzierungsgerüst und die Laufzeiten feststanden, ging es im nächsten Schritt darum, die geeignetsten Finanzierungspartner ins Boot zu holen. Im Vordergrund stand dabei, die tragfähigste Konstellation für das große Volumen der Investition zu finden. Neben Sparkassen aus der Region – wie die Sparkasse Fulda, Sparkasse Oberhessen, die Kasseler Sparkasse und die Sparkasse Marburg-Biedenkopf – konnte auf Wunsch von Pappert auch deren Hausbank eingebunden werden.

Am Ende steht ein erfolgreiches Projekt, das die Zeichen für die Bäckerei Pappert auf Zukunft und Nachhaltigkeit stellt. Und das auch für die DAL alles andere als alltäglich ist:

„Unternehmer, die wie Herr Pappert innovative und wegweisende Investitionen umsetzen, sind für uns die Herausforderung, die wir suchen“, sagt Frederik Wegner. „Wir freuen uns, für so nachhaltige Unternehmen die bestmöglichen Lösungen zu finden und sie bei der Umsetzung ihrer Ideen erfolgreich zu begleiten.“



Zukunftssicherheit durch Zertifikate

Nachhaltiger Beitrag zum Erreichen der Klimaziele

Immobilien als unsere gebaute Umwelt leisten einen nicht unerheblichen Beitrag zur globalen Erwärmung und zur Klimakrise. Daher ist es der DAL ein großes Anliegen, den Bau- und Immobilienmarkt bei der Transformation hin zu einem angemessenen Qualitätsverständnis als Grundlage für ein verantwortungsvolles, nachhaltiges Handeln zu begleiten.

Als Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), eines Netzwerks aus rund 1.200 Mitgliedsorganisationen mit Unternehmen aus der gesamten Bau- und Immobilienwirtschaft, begleitet die DAL seit vielen Jahren ihre Kunden bei der Umsetzung ihrer Projekte und berät sie bei der Umsetzung sämtlicher Nachhaltigkeitsziele für ihre Gebäude.



Mitglied der
DGNB

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
German Sustainable Building Council



„Im Spannungsfeld des Transformationsprozesses hin zu einer nachhaltigen Gesellschaft bieten die Zertifizierungen der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) Orientierung und Maßstäbe für alle Aktivitäten rund um Bauen und Immobilien.“

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

Gebäudezertifizierungen wie das DGNB-Zertifikat dienen dabei als globale Benchmark für Nachhaltigkeit im gesamten Immobilien-Lebenszyklus. Daher gibt es nicht nur die Zertifizierungsmöglichkeit für Neubauten, sondern auch für Bestandsgebäude, Gebäude im Betrieb oder auch Modernisierungen. Ziele sind dabei ein nachweislich nachhaltig gutes Gebäude und lebenswerte Quartiere für eine zukunftsfähige gebaute Umwelt.

Unabhängig davon, ob man ein Gebäudezertifikat in Platin, Gold oder Silber erhält, stellen viele Kunden die Frage, was der Mehrwert einer Gebäudezertifizierung ist.

Warum also zertifizieren lassen?

1. Zertifizierungssystem als Planungs- und Optimierungstool für alle am Bau Beteiligten
2. Umsetzung einer ganzheitlichen Qualität in Planung, Bau und Betrieb
3. Hohe Zukunftssicherheit durch Reduktion von kostenintensiven Risiken
4. Transparente Qualitätskontrolle durch unabhängigen Zertifizierungsprozess
5. Zertifikat als Auszeichnung und Kommunikationsinstrument für Ihr Unternehmen

Mit ihrer DNA bietet eine Gebäudezertifizierung wie das DGNB-System für Unternehmen einen wichtigen Beitrag zur Immobilie auf dem Weg des Decarbonisierungspfades und des Nachweises für die Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen.

Bereits in der frühen Projektphase berät und identifiziert das interdisziplinäre DAL-Team mögliche Zertifizierungspotenziale und zeigt Unterschiede bei den einzelnen Zertifikaten auf. Dabei können dann auf Management-Ebene die Kunden entscheiden, welches Zertifikat und welches Zertifizierungsziel angestrebt werden. Hier gilt die Prämisse: Je früher man die Entscheidung für eine angestrebte Zertifizierung in das Gesamtprojekt einbindet, desto einfacher lassen sich die Anforderungen im Entwicklungs- und Planungsprozess in der Vorbereitung einplanen.

Die Nachhaltigkeitskriterien fließen dann mit Hilfe des Projektmanagements der DAL in die Zusammenstellung des Planungsteams zusammen. Hier werden im Prozess neben der Anmeldung einer Zertifizierungsprozesses bei der DGNB mit der Berufung eines DGNB Auditors zusätzliche Weichen für das Projekt gestellt.



„Zertifizierte nachhaltige Gebäude begründen einen Mehrwert: vor allem für Mensch und Umwelt, aber auch monetär im Portfolio des Eigentümers. Eine Zertifizierung in Gold oder Platin macht diese Qualitäten sichtbar und nachprüfbar.“

Dipl.-Ing. Patrick Jung, Geschäftsführer Ingenieurbüro P. Jung, Konzepte für innovative Gebäude

Die Kolleginnen und Kollegen der DAL sorgen als „Lotsin“ bzw. „Lotse“ des Projekts dafür, dass in den einzelnen Leistungsphasen von der Vorplanung, Entwurfs- und Genehmigungsplanung über die Ausschreibung und Vergabe bis zur Bau- und Inbetriebnahmephase gemeinsam mit dem DGNB-Auditor alle Anforderungen durch die Planenden und Ausführenden für eine erfolgreiche Zertifizierung umgesetzt werden. Dabei müssen für den Erfolg die Entscheidungen auch aus unterschiedlichen Blickwinkeln und

unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit betrachtet werden. Nach Einreichung aller Unterlagen als Nachweis der Erfüllung der relevanten Nachhaltigkeitskriterien stehen der Erfolg des gesamten Teams und eine Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. Und für die Unternehmen eine Immobilie, die – wie die Vielzahl bereits anderer Beispiele zeigt – nachhaltig auch für zukünftig sich ändernde Anforderungen nachweislich gerüstet ist.

Die DNA des DGNB-Systems

Quelle Grafiken: DGNB



Lebenszyklusbetrachtung

Alle Bewertungen beziehen den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes mit ein



Ganzheitlichkeit

Gleichgewichtung der drei zentralen Nachhaltigkeitsbereiche Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles



Performanceorientierung

Das DGNB-System bewertet die Gesamtpformance eines Projekts anstatt die einzelner Maßnahmen



DGNB-Vorbewertung Gold 2023
(geplant)

Sparkasse Heidelberg
Neubau Büro- und
Verwaltungsgebäude



2015 DGNB Gold

Sparkasse Köln-Bonn
Neubau mischgenutzte Gebäude



2023 DGNB Gold
(geplant)

Sparkasse Darmstadt
Neubau Büro- und
Verwaltungsgebäude



2012 LEED-Zertifizierung Platin

Werner & Mertz
Neubau Büro- und
Verwaltungsgebäude



2020 DGNB Gold

Sparkasse Erding-Dorfen
Neubau Büro- und
Verwaltungsgebäude



DGNB-Zertifizierung
(geplant)

**Sparkasse
Rhein Neckar Nord**
Neubau Büro- und
Verwaltungsgebäude



2018 DGNB Gold

Sparkasse Allgäu
Neubau Büro- und
Verwaltungsgebäude

Alles neu in Schlüchtern

Eröffnung der modernen Hauptstelle der Kreissparkasse

Die Hauptstelle der Kreissparkasse Schlüchtern wurde im März 2023 eröffnet – nach rund dreijähriger Bauzeit. Mitarbeitende sowie Kundinnen und Kunden erwartet ein hochmodernes Gebäude, das neben agilen Arbeitswelten einiges zu bieten hat.

Endlich ist es so weit: Die neue Hauptstelle der Kreissparkasse Schlüchtern öffnet im neugestalteten Obertorcenter offiziell ihre Türen. Für Torsten Priemer, Vorstand der Kreissparkasse Schlüchtern, ist das ein großer Moment: „Rück- und Neubau des Gebäudes waren eine lange Reise. Nach rund drei Jahren sind wir sehr froh, jetzt am Ziel zu sein – gerade, wenn es wie in unserem Fall so ein modernes, nachhaltiges und zukunftsfähiges

Ziel ist. Daher haben wir uns sehr auf die Eröffnung im März und darauf, endlich mit unserem gesamten Sparkassen-Team an diesem tollen Standort arbeiten zu können, gefreut.“

RÜCK- UND NEUBAU AUS EINEM GUSS

Vorausgegangen waren der Rückbau des bisherigen Gebäudes aus den 1970er Jahren und der anschließende Neubau durch das Unternehmen

Jökel Bau aus Schlüchtern. Das Bestandsgebäude wurde bereits im Oktober 2020 abgerissen. Anschließend folgten der Neu- und schließlich der Innenausbau. Diesen Prozess hat die DAL Real Estate Management als Berater in vielen Bereichen aktiv begleitet – von ersten Machbarkeitsstudien zur Entwicklung dieses Standortes über die Erarbeitung des Nutzerbedarfes, die Entwicklung des Filialkonzepts, den Bemusterungs-





prozess der Materialien bis hin zur Ausstattung der Büros und zur Begleitung beim Verkaufsprozess von Grundstück und Gebäude.

MODERNE ARBEITSWELTEN MIT REGIONALEM TOUCH

So entstand ein multifunktionaler Vorzeigebau, der keine Wünsche offenlässt. Die rund 80 Mitarbeitenden der Sparkasse beziehen auf vier Etagen ihre ergonomischen Arbeits-

plätze, die künftig noch stärker agiles und teamübergreifendes Arbeiten ermöglichen. Im Erdgeschoss sind künftig die neuen Beratungs- und Servicebereiche. Auf der ersten bis zur dritten Etage befinden sich unter anderem ein multifunktionaler Besprechungs- und Veranstaltungsbereich, ein moderner Pausenraum sowie das digitale Beratungszentrum. In die Gestaltung der Räumlichkeiten flossen zahlreiche Ideen der Mitarbeitenden

ein. So wurde auch der Vorschlag umgesetzt, die unterschiedlichen Räume nach regionalen Gemeinden, Flüssen, Gebirgszügen oder Denkmälern zu benennen und zu gestalten – wie Rhön, Vogelsberg oder Spessart. Ein Ausdruck der besonderen Verbundenheit mit der Region. Auch für Kundinnen und Kunden bieten die großzügigen Flächen und flexiblen Räumlichkeiten künftig ein völlig neues Serviceerlebnis. ▶



Insights und Bewegtbild zum Neubau einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Sparkassen-Hauptstelle.



SCAN ME 

Sparkasse von morgen? Klicken Sie sich hier rein!

VON A BIS Z EIN GELUNGENES PROJEKT

„Der gesamte Neubau hat von A bis Z hervorragend geklappt und ist pünktlich zum vereinbarten Termin fertig geworden. Ich bin vom Ergebnis und der reibungslosen Zusammenarbeit mit unseren Partnern begeistert“, sagt Priemer. Auch in puncto Nachhaltigkeit punktet der neue Standort. Die langlebigen Materialien des energieoptimierten Gebäudes wurden so verbaut, dass sie sich einfach zurückbauen las-

sen. Dieser klimafreundliche Ansatz setzt sich bis in den Außenbereich fort.

ERÖFFNUNG IM MÄRZ 2023

Das umfangreiche Bauprojekt im Zentrum der Stadt fand bei der Eröffnung im März seinen erfolgreichen Abschluss: für die Kreissparkasse Schlüchtern, ihre Mitarbeitenden und alle Kundinnen und Kunden. Genauso wie für die Stadt Schlüchtern, deren Stadtbild nun mit dem Neubau bereichert ist.



TORSTEN PRIEMER, VORSTANDSMITGLIED KREIS- SPARKASSE SCHLÜCHTERN ZUR ZUSAMMENARBEIT MIT DER DAL

Wie ist Ihr Fazit des Bauvorhabens – was hat super geklappt, was waren Herausforderungen?

T. Priemer: Besondere Herausforderung war es, das neue Bankgebäude auf die Herausforderungen der Zukunft auszurichten. Das betrifft die Prognose für das Nutzungsverhalten der Kunden ebenso wie für die Bedürfnisse von Sparkasse und Mitarbeitern. Die Sparkasse hat sich daher sehr frühzeitig eine konsequente Digitalisierungsstrategie verschrieben, die dazu führte, dass das neue Hauptstellengebäude mit einigen wenigen Schrankflächen ausgestattet ist, was mehr Raum für Besprechungsmöglichkeiten und Flächen für die Mitarbeiter schafft.

Bedeutsam war auch der Prozess zur Positionierung der Sparkasse zum Altbau. Nachdem die Sparkasse sich 2011 für die Sanierung des Bestandsgebäudes entschieden hatte, wurde mit vertiefenden Studien und Beratungen dann doch der Neubau als sinnvollere Maßnahme herausgearbeitet und vom Verwaltungsrat mitgetragen. Im Planungsprozess kristallisierte sich dann das Interesse der heimischen Baufirma Jökel für den Kauf der Hauptstelle und die Errichtung eines städtebaulich geeigneteren Gebäudes heraus. Dieser Schritt wurde letztendlich umgesetzt. Dabei war die DAL immer als Berater begleitend beteiligt.

Die Sparkasse ist von der Richtigkeit dieses Schrittes überzeugt und ist besonders zufrieden damit, dass sie von unterschiedlichen externen Beratern wie der DAL auf diesem Weg so begleitet wurde, dass Planungs- und Ausführungsfehler vermieden wurden.

Welche Reaktionen haben Sie bereits auf das Bauvorhaben erhalten?

T. Priemer: Nachdem sich die Bevölkerung in der Entscheidungsphase zum Neubau mit den ersten Modellen und Zeichnungen schwertat, hat die Sparkasse sehr intensive kommunikative Maßnahmen betrieben. Mit wachsendem Neubau hat die Bevölkerung sich an die neue Sparkasse gewöhnt und honoriert die Nachhaltigkeit des Gebäudes ebenso wie die Standortgarantie der Sparkasse, die einen Mietvertrag mit 25-jähriger Laufzeit eingegangen ist. Die Sparkasse kommunizierte aktiv aus der Vorbereitung die Vorteile der neuen Hauptstelle und erhält dazu positive Resonanz aus der Kundschaft.

Was ist vor der Eröffnung noch zu tun (Einrichtung, Mitarbeitende ...)? Wie stark fiebern Sie diesem Tag entgegen, wie wird er ablaufen – und worauf freuen Sie sich am meisten (persönlich, für die Mitarbeitenden und die Kunden)?

T. Priemer: Die ersten Mitarbeiter sind bereits Mitte Januar in die Hauptstelle eingezogen, die letzten werden Ende April einziehen. Am 15. März fand der erste Publikumstag statt. Es gilt nun auf den letzten Metern unseres Marathons noch, eine Vielzahl von Kleinigkeiten zu organisieren und Mängel abzuarbeiten, damit die Kunden ein ungetrübtes Erlebnis in der Sparkasse erwartet.

Eine besondere Herausforderung wird der Umzug der Kundenschließfachanlage sein, da jeder Kunde sein Schließfach in der alten Hauptstelle auflösen und das neue in der neuen Hauptstelle beziehen muss. Dieser Prozess muss innerhalb von zehn Wochen für 600 Kunden abgeschlossen werden. Ein Sprint auf der Zielgeraden des Marathons. Für unsere Mitarbeiter freue ich mich, wenn sie alle die neuen Vorteile der Sparkassenhauptstelle erleben dürfen. Für die Kunden freue ich mich, dass wir ihnen als guter Gastgeber in wirklich schönem Umfeld ein gutes Beratungserlebnis bieten werden, was die Basis für unsere Zukunft darstellt.

Die Antwort lautet „jetzt“

Auf einen KI-Hype folgte bisher immer ein KI-Winter, also das rapide nachlassende Interesse an der ewigen Zukunftstechnologie. Doch sieht es dieses Mal anders aus. Die KI ist reif für die ersten von vielen potenziellen Anwendungen am Bau.

Mit der Künstlichen Intelligenz ist es wie mit dem ersten Besuch des neuen, total angesagten Restaurants der Stadt. Mögen Menü, Weinkarte und Ambiente noch so vielversprechend sein – entscheidend ist, was auf dem Teller landet. Dieser Moment scheint für die KI gekommen und nach dem Abklingen des aktuellen Hypes zeigen sich jetzt allmählich die Resultate. Und die sind erstaunlicherweise ziemlich lecker, um im kulinarischen Bild zu bleiben.

Appetit auf KI bekommt die breite Masse derzeit durch ChatGPT. Das Such- und Recherche-Tool beantwortet komplexe Fragen nicht wie die Google-Suche mit Links, sondern mit umfassenden und ausgewogenen Erklärungen. Zugegeben, manchmal sind sie falsch, aber dennoch scheinen die Möglichkeiten faszinierend. Währenddessen entdecken immer mehr Fachleute verschiedenster Sektoren – auch der Baubranche –, wozu KI und ihre Seitendisziplin Machine-Learning mittlerweile fähig sind.

Klar ist: KI kann noch lange nicht alles, wovon allzu optimistische Apologeten träumen. Weder fahren Autos vollautonom noch gibt es Bauplanung auf Knopfdruck. Aber sie arbeitet sich rasend schnell durch Datenmassen, erkennt Muster, wo Menschen keine sehen, und wird niemals müde oder unaufmerksam. Das ist ideal für Baustellen mit unzähligen Details, tiefen Abhängigkeiten der Gewerke untereinander und ständigen Veränderungen. Es ist auch ideal für die Bau- und Architektenbüros, wo es gilt, Unmengen von Vertrags-, Planungs- und Finanzdaten im Blick zu behalten.

Kein Wunder, dass sich Baukonzerne weltweit mit KI beschäftigen und auch große Stücke auf sie halten. James Barret, Chief Innovation Officer des US-amerikanischen Bauunternehmens Turner Construction, sagte jüngst: „KI wird unsere Branche in den nächsten zehn Jahren mehr verändern als jede andere Technologie in den letzten 100 Jahren. Der Umbruch wird gewaltig sein, weil es so viele Anwendungsfälle dafür gibt. Es ist keine Frage des Ob. Es ist eine Frage des Wann.“

Dieses Wann scheint näher zu sein als gedacht. Längst betreiben deutsche Branchengrößen eigene KI-Forschung. Gemeinsam mit der Technischen Universität Darmstadt verfolgt die zu Hochtief gehörende Nexlore das Projekt Artificial Intelligence in Construction (AICO). An einem weiteren, vom Bund geförderten Projekt ESKIMO waren unter anderem Strabag Köln und Züblin beteiligt. Das wären – nach Umsatz – schon einmal die Top-3-Bauunternehmen des Jahres 2021, doch auch viele andere sind mehr oder minder im Thema KI engagiert.

Was die KI beitragen soll, sei am konkreten Beispiel ESKIMO erläutert. Das Projekt verfolgte drei Ziele, um die Effizienz im Baumanagement zu steigern. Die KI soll Lagerplätze und Fahrwege inner- und außerhalb der Baustelle optimieren. Sie soll die kaufmännische Arbeit durch den Abgleich zwischen Realität und Planung erleichtern, wobei natürlich eine BIM-Modellierung des Projektes vorausgesetzt wird. Schließlich soll bei der technischen Qualitätssiche-

zung die Bilderkennung zum Einsatz kommen. Sie ist eine der großen Stärken von KI, die bereits an vielen Stellen angewandt wird – von der Automobilfertigung bis zur Analyse von Röntgenbildern in der Onkologie. Auf der Baustelle werden Fotos und Videos von sichtbaren Oberflächen angefertigt und die KI prüft diese auf Beschädigungen, Verfärbungen und Unterschiede zum BIM-Modell.

Ist eine KI-Nutzung wie diese etwa nur eine Sache von finanziell besonders potenten Großkonzernen? Nein. Die auf ähnlichen Prinzipien basierende Lösung eines israelischen Start-ups ist bereits bei einem mittelständischen Bauunternehmen in Berlin im Einsatz. Dort trägt der Bauleiter einen Helm mit aufmontierter Kamera und fertigt beim Gang über die Baustelle 360-Grad-Aufnahmen an, die an die KI übermittelt und von ihr auf Mängel oder Abweichungen vom Plan geprüft werden. So ließen sich ohne Zollstock oder Lasermessung unter anderem ein paar Hundert nicht planmäßig platzierte Steckdosen identifizieren, praktischerweise noch lange vor der Schlussabnahme.

Mittlerweile existieren einige Unternehmen, die ähnliche Lösungen anbieten. Sollten Sie also in naher Zukunft derart behelmte Personen über die Baustelle wandeln sehen, fertigen diese nicht etwa GoPro-Videos an, sondern sammeln Daten für die KI. Dass die Bauleitung nun die Baustelle vom Homeoffice aus im Blick behalten kann – zumindest zeitweise –, ist dank KI nun Realität. Die Frage nach dem „Wann“ von KI am Bau ist in gewissem Umfang damit beantwortet.

Einfach machen

Mack investiert in neues Verwaltungs- und Produktions- gebäude

Die Mack GmbH stellt sich mit einem modernen Betriebsstandort für die Zukunft auf. Die DAL übernimmt die Projektplanung und die Finanzierung der Neubauten – damit die Produktion des Familienbetriebs so bereits früher als geplant wieder anläuft.

Aus alt mach neu: vorhandene Ressourcen so zu nutzen, dass sie zu neuwertigen Produkten werden. Das ist das Kerngeschäft von Mack, einem der führenden Unternehmen im Bereich Remanufacturing.

Konkret geht es dabei um die Aufarbeitung defekter Fahrzeugaggregate und Fahrzeugkomponenten, die auf den Qualitätsstandard eines Neuteils gebracht werden.

Planung und Bauphase „just in time“

Teams der DAL unterstützten das Familienunternehmen während der gesamten Planungs- und Bauphase, übernahmen die Entwurfsentwicklung sowie die Genehmigungs- und Ausführungsplanung und kümmerten

sich darum, dass die benötigten Baufreigaben rechtzeitig vorlagen. „Der gesamte Planungs- und Bauprozess unseres neuen Betriebsstandortes hat problemlos funktioniert – auch dank der professionellen Begleitung durch die Expertinnen und Experten der DAL“, sagt Walter Mack. „Für uns ist dieser Neubau eine zentrale Zukunftsinvestition, um effizienter und umweltfreundlicher produzieren zu können und unseren Nachhaltigkeitsfokus im Bereich des Remanufacturing weiter auszubauen. Hier hat das Baucontrolling der DAL hervorragende Arbeit geleistet. Remanufacturing ist direktes Recycling, da aus bestehenden Produktteilen eines defekten Bauteils ein neuwertiges Produkt mit Garantieanspruch entsteht.“



Fragen an Walter Mack

Geschäftsführer der Mack GmbH, Waldenburg

Welchen Stellenwert hat der Neubau des Verwaltungs- und Produktionsgebäudes für die Mack GmbH? Warum jetzt? Warum genau so und an diesem Standort?

Die Entscheidung ist uns leichtgefallen. Der Standort ist hervorragend an die Verkehrswege angebunden. Bahn, Autobahn und attraktive Flächen zeichnen den Standort aus. Hier können wir effizient und ressourcenschonend produzieren, da wir auch noch eine Fotovoltaikanlage auf dem Gebäude installieren konnten.

Wie fällt Ihr Fazit des Bauvorhabens aus? Was hat gut geklappt, was waren Herausforderungen?

Das Bauvorhaben hat aus unserer Sicht sehr gut geklappt. Von der Planungsphase über die Umsetzung bis hin zur Inbetriebnahme haben wir gespürt, dass wir mit erfahrenen Playern zu tun hatten. Alles aus einer Hand. Planung, Finanzierung, Bau hat alles Hand in Hand gut funktioniert. Durch unseren Anlagenbedarf haben wir schon Infrastruktur aufbauen können, während an anderer Stelle noch gebaut wurde. Dieses Entgegenkommen hat uns viele Monate an Umzugszeit eingespart, obwohl mitunter die Versorgung mit Komponenten insbesondere im Bereich der Elektroinstallation und bei den Lastkränen uns wieder etwas zurückgeworfen hatte.

Warum haben Sie sich für die DAL als Partner entschieden?

In der Orientierungsphase haben wir viele Optionen und mögliche Partner geprüft und Gespräche geführt. Hinsichtlich des Baus hatten wir schon genaue Vorstellungen und auch Ideen im Haus, haben wir doch auch selbst Planer und Konstrukteure. Bei den Finanzierungspartnern und den Finanzierungsvarianten waren wir offen. Am Ende wurden wir von unserer Hausbank, der Sparkasse, und der DAL gut beraten und das Konzept war stimmig. Wir hatten schon vorher mit der DAL gute Erfahrungen gesammelt.

Maßgeschneiderte Finanzierung

Aber nicht nur die Begleitung des Bauvorhabens, auch die Finanzierung kommt vom Asset-Finance-Spezialisten aus Mainz. Mit einer maßgeschneiderten Leasinglösung erhält die Mack GmbH eine langfristige und sichere Kalkulationsgrundlage für die Investitionen.

Inbetriebnahme – sogar früher als geplant

Die Abnahme des neu errichteten Bürokomplexes fand im November 2022 im Zuge der Gesamtabnahme des gesamten Produktionskomplexes statt. Anschließend konnte das Gebäude in Betrieb gehen – sogar früher als ursprünglich geplant. Auch die Produktion lief bereits kurze Zeit später am neuen Standort in Waldenburg wieder auf Hochtouren.



Interview

mit Dr. Sascha Ahnert, Vorsitzender
des Vorstandes der Stadt- und Kreis-
Sparkasse Darmstadt



Nachhaltigkeit in der Praxis,
ESG-Kriterien, Work-Live-Balance,
die neue Hauptstelle „NEO“ –
spannende Einsichten in die
„Transformationen“ unserer Zeit
auf den folgenden Seiten ... 

Herr Dr. Ahnert, als eine der ersten Sparkassen hat die Sparkasse Darmstadt über Standards der Sparkassen-Finanzgruppe hinaus das Thema Nachhaltigkeit in ihrem Leitbild verankert?

Ja, stimmt – wir versuchen das wirklich aktiv zu gestalten und wollen uns nicht hinter Schlagworten verstecken. Die Sparkasse Darmstadt hat Leitsätze zur Nachhaltigkeit zu den Bereichen Kundinnen und Kunden, Eigengeschäft, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Geschäftsbetrieb sowie gesellschaftliches Engagement entwickelt. Diese sind absolut transparent und öffentlich – und daran lassen wir uns messen.

ment über ein großes Sportangebot bis zu Mitarbeiterveranstaltungen – was sehr gut angenommen wird.

Und wir entwickeln uns weiter: Seit Dezember 2022 gibt es bei uns einen sogenannten Work-Life-Balance-Day. Das heißt, dass eine Erreichbarkeit der Mitarbeitenden der Sparkasse freitags ab 12:30 Uhr nicht mehr erwartet wird. Intern und extern. Gerade für die telefonische Erreichbarkeit im Beratungscenter gab es hier im Vorfeld Zweifel, doch bisher ist noch keine Beschwerde oder Unmut der Kundinnen und Kunden zu verzeichnen. Und auch intern ist das ein Punkt für „Employer-Branding“, denn diese weichen Themen



 **Sparkasse
Darmstadt**

Dr. Sascha Ahnert

*Vorsitzender des
Vorstandes der Stadt-
und Kreis-Sparkasse
Darmstadt*

Was bedeutet das eigentlich konkret in Sachen ESG bei der Sparkasse?

Wir schauen bei den ESG-Kriterien nicht nur auf das „E“, die Umwelt, sondern auch auf Soziales, also unsere Mitarbeitenden, und auch auf Governance, gute Unternehmensführung. Wir machen hier viele Angebote, von betrieblichem Gesundheitsmanage-

sind heute bei Bewerbenden mindestens genauso wichtig wie beispielsweise Gehaltsfragen.

Diese Schritte weiter zu gehen und zu verbessern und somit nachhaltig zu handeln verschafft auch buchstäblich nachhaltiges Vertrauen in den Arbeitgeber – und das merken wir!

Welche Veränderungen ergeben sich dadurch im Tagesgeschäft oder auch in der Handlungsfähigkeit als Finanzdienstleister?

Im Tagesgeschäft, also wie wir mit uns intern und mit unseren Kundinnen und Kunden zusammenarbeiten, sind die Veränderungen eigentlich nur positiv. Natürlich bringen ESG-Kriterien rein über die Regulatorik und Taxonomie, die wir jetzt schon erfüllen müssen und eigentlich übererfüllen, neue Regeln oder Anforderungen. Seit knapp einem Jahr werden alle gewerblichen Kreditnehmer und Immobilienkunden mit dem S-ESG-Score der S-Rating- und Risikosysteme auf Branchenbasis geclustert. Für uns

Ein wesentlicher Hebel des „grünen Fußabdrucks“ bei Dienstleistern wie Sparkassen ist das Thema Immobilie bzw. Immobilienbestand. Wie gehen Sie damit grundsätzlich/strategisch um?

Als ich zur Sparkasse Darmstadt kam, habe ich Ende 2017/Anfang 2018 versucht, mir ein allgemeines Bild zum Immobilienbestand zu verschaffen, was durch das gewachsene Portfolio gar nicht so einfach war. Da war das Thema Nachhaltigkeit eigentlich noch weit weg. Dennoch war klar, dass wir hier was machen müssen. Die Sparkasse Darmstadt hat viele eigene Immobilien, zum Teil gemischt genutzte wie etwa

Darmstadt ist als Forschungsstandort einer der großen Innovationsregionen in Deutschland, u.a. mit dem Technologie- und Gründerzentrum HUB 31 oder das HIGHEST Innovations- und Gründungszentrum der TU Darmstadt. Die Sparkasse Darmstadt hat allein 2022 rund 8 Mio. Euro für Unternehmensgründungen zur Verfügung gestellt.



heißt das z. B., dass Kunden in Branchen mit hohen ESG-Scorewerten erkannt und weitere Schritte gemeinsam mit dem Kunden analysiert werden und hieraus Maßnahmen angegangen werden können. Zum Thema „Braune Industrie“ hat die Sparkasse an einem Hightech-Standort fast keine Berührungspunkte, auch aufgrund der Volumina ist das eher ein Thema der Landesbanken.

Geschäftsstellen, Handel, Wohnen. Dann haben wir im Moment noch sechs Verwaltungsstandorte über das Stadtgebiet verteilt, was weder organisatorisch noch ökologisch Sinn macht.

Wir konzentrieren uns daher künftig auf zwei Immobilien für unsere Verwaltung: die sichtbare Präsenz und den Anlaufpunkt für unsere Kundinnen und Kunden in

der Hauptstelle am Luisenplatz und den derzeitigen Neubau „NEO“ als hochfunktionales und fungibles reines Verwaltungsgebäude. Das NEO wird auf einem sehr hohen Standard mit DGNB-Gold-Zertifizierung errichtet inkl. Wärmepumpe, Fernwärme, Fernkälte, PV-Anlage. Also: zukunftssicher. Das bringt interne Umzüge mit sich, die nicht für alle Beteiligten einfach sind, aber wir sind überzeugt, mit diesen zwei Standorten auf dem richtigen Weg zu sein – als wichtige Ergänzung zum mobilen Arbeiten.

Für uns sind Führung und vor allem Fürsorge für unserer Mitarbeitenden besonders wichtig und hierfür benötigen wir auch weiterhin den täglichen persönlichen Austausch. Nach dem NEO gehen wir die Revitalisierung der Hauptstelle hier im Herzen von Darmstadt an – die Analyse ist bereits abgeschlossen, es liegt jedoch noch kein offizieller Beschluss vor, der mit belastbaren Zahlen unterlegt werden kann. Das klare Ziel ist eine deutliche energetische Verbesserung.

Die Hauptstelle als „grüne Visitenkarte“ – stimmen Sie dem zu?

Ich stimme dieser Aussage absolut zu – eigentlich über „grün“ hinaus. Ziel ist, die Standards in der Haupt-

stelle in Darmstadt auch anzupassen – einerseits um energetische Themen zu erweitern, andererseits aber auch zur Verbesserung von Arbeitsqualitäten wie beispielsweise Veränderung der Gebäudestruktur zur Schaffung von Kommunikationszonen, Intensivierung des Teamworks, besseres Arbeitsklima und vieles mehr. Aber wir wollen der Stadt, ihren Besucherinnen und Besuchern sowie unseren Kundinnen und Kunden auch mit einer Gestaltung nach außen zeigen, dass wir das Thema Nachhaltigkeit – oder eben ESG – zum Wohl unserer Region ernst nehmen.

Gleichwohl: Wie viel „Immobilie“ sollte sich ein (Dienstleistungs-)Unternehmen in Zeiten digitaler Transformation im Hinblick auf Nachhaltigkeit und CO₂-Emissionen zukünftig noch leisten?

Das ist das Spannungsfeld zwischen regionaler Präsenz, die uns wichtig ist, und dem, was sich – betriebswirtschaftlich und ökologisch – noch rechnet. Derzeit bestehen bereits Kooperationen mit der Volksbank vor Ort an einigen personenbesetzten Geschäftsstellen, an denen sich eine 100%ige Sparkassennutzung nicht lohnen würde. Wir teilen uns die Flächen und sparen damit effektiv Kosten und Emissionen, anders

Dr. Sascha Ahnert:

„Wir wollen 2035 im eigenen Geschäftsbetrieb klimaneutral sein – ehrlich gesagt ohne heute schon genau zu wissen, wie wir da genau hinkommen.“

Wir haben uns sehr intensiv damit beschäftigt, wie man realistisch an das Ziel gelangen kann, und haben uns die Fragen ge-

stellt, was wir konkret dafür tun müssen und welche Ressourcen dafür personell und strukturell benötigt werden. Seit einiger Zeit haben wir eine Nachhaltigkeitsmanagerin eingestellt, die auch direkt dem Vorstandsstab zugeordnet wurde. Derzeit beschäftigen wir uns damit, knackige und messbare Ziele zu for-

mulieren, die dann nach einem bestimmten Plan umgesetzt werden können. CO₂-Ziele zu benennen bedeutet auch immer, Transparenz jedes Einzelnen zu schaffen.“

Fakt ist, dass alle mitarbeiten müssen, um das Ziel 2035 auch realistisch erreichen zu können.“



als wenn wir das allein machen würden. Somit entsteht ein erheblicher Vorteil für beide Banken und es können viele Standorte weiterhin bestehen bleiben.

In den letzten beiden Jahren haben wir gemeinsam mit der Volksbank im Rahmen unserer verbundüberschreitenden Kooperation bereits vier gemeinsam betriebene SB-Stellen sowie zwei Geldautomaten-Standorte realisiert. Darüber hinaus betreiben wir gemeinsam vier mitarbeiterbesetzte Filialen. In zwei weiteren mitarbeiterbesetzten Sparkassenfilialen teilen sich Volksbank und Sparkasse den SB-Bereich.

Darmstadt ist als Forschungsstandort einer der großen Innovationsregionen in Deutschland. Welche Rolle nehmen Sie hier als Sparkasse und regionaler Marktführer ein? Was bedeutet das für Ihren Beitrag zu „Zukunftsthemen“?

Darmstadt ist eine dynamische Region mit extrem spannenden Unternehmen und einer tollen Gründerszene. Ich glaube, die Politik wird die Transformation alleine nicht schaffen, es kann nur über Existenzgründung gehen – und das unterstützen wir. Wir haben im letzten Jahr rund 8 Mio. € für Unternehmensgründungen zur Verfügung gestellt. In Darmstadt laufen viele Zahnräder zusammen, die Gutes für Neugründungen tun, ich denke u.a. an das Technologie- und Gründerzentrum HUB 31 oder das HIGHEST Innovations- und Gründungszentrum der TU Darmstadt. In diesem Jahr wird der Hessische Gründerpreis in Darmstadt in Kooperation mit unserem Haus verliehen. Durch Innovation und kreative Ideen schafft man den Wandel – eben auch zur Nachhaltigkeit. Existenzgründung ist ein spannendes Thema und die Unterstützung und Begleitung der Gründerinnen und Gründer eine echte Zukunftsaufgabe, der wir uns gerne stellen.

Herr Dr. Ahnert, herzlichen Dank!

Generalsanierung des RSGV-Verbandsgebäudes

Ziel erreichen. Mit Mehrwert!

**64 Monate
Projektzeit,
22.500 m² BGF,
91.000 m³ BRI:**

Die DAL hat den RSGV intensiv unterstützt, sein Verbandsgebäude in innerstädtischer Lage in der Kirchfeldstraße in Düsseldorf zukunftsweisend und nachhaltig zu gestalten. Die Experten der DAL Real Estate Management haben dabei erneut ihre fundierte Expertise bei Generalsanierungen und Umbauten innerstädtischer Verwaltungsgebäude unter Beweis gestellt.



Rund 280 Mitarbeiter, davon viele im mobilen Arbeiten und im Außendienst (Prüfung) arbeiten im Rheinischen Sparkassen- und Giroverband (RSGV). Der RSGV als einer der bedeutendsten Regionalverbände der Sparkassen-Finanzgruppe berät die insgesamt 28 Sparkassen im Rheinland in allen Bereichen und vertritt deren Interessen gegenüber der Öffentlichkeit und Institutionen.

Hierzu gehört auch eine zeitgemäße, repräsentative und nachhaltige Immobilie für die Verbandstätigkeit. Daher hat der RSGV die DAL Real Estate Management mit den umfangreichen Projektsteuerungsleistungen für die Generalsanierung seines Verwaltungsgebäudes beauftragt: vom Stahlbetonbau der 70er Jahre zum zukunftsorientierten Vorzeigeobjekt für Kunden, Mieter, Partner und für nachhaltiges Bauen.



„Noch mal herzlichen Dank für die gute Begleitung des überaus schwierigen Bauvorhabens. Die Begleitung durch Ihre Experten, Christian Becker und Carsten Grill mit ihrem Team, war für uns sehr wertvoll.“

*Thomas Pennartz,
Verbandsgeschäftsführer RSGV*

Das bestehende Hochhaus des RSGV in der Friedrichstadt, Düsseldorf, wurde bis auf den Rohbau entkernt, u. a. wurden sämtliche Fassaden, die Gebäudetechnik und der komplette Innenausbau rückgebaut und neu gestaltet. Die Gebäudekubatur wurde „modelliert“, um angemessen auf die angrenzenden städtebaulichen Strukturen zu reagieren und dem Gebäude ein zeitgemäßes architektonisches Erscheinungsbild zu verleihen. Die Anforderungen an die neuen Arbeitswelten sowie die Erfordernisse größtmöglicher Flexibilität und Variabilität in der Vermietbarkeit der Büroebenen wurden mit oberster Priorität umgesetzt. Ein bestehender Gebäudeteil wurde zugunsten eines repräsentativen Vorplatzes in bester Innenstadtlage der Rheinmetropole zurückgebaut. Diese Aufweitung des Außenraums bildet einen repräsentativen Auftritt des Gebäudes. Die Erschließung erfolgt über einen kommunikativen Empfang in einem komplett verglastem lichtdurchflutetem Foyer, das sich großzügig über zwei Geschosse erstreckt. Aus diesem Foyer heraus sind sowohl die großen Konferenz- und Veranstaltungsbereiche, die der RSGV für seine Verbandstätigkeiten nutzt, als

auch das Restaurant mit Cafeteria und die weiteren Besprechungsräume erschlossen. Durch eine umfangreiche Betonsanierung und Aufbringung einer Beschichtung sowie die Erneuerung von technischen Anlagen wurde auch die dreigeschossige Tiefgarage mit insgesamt 160 Stellplätzen auf einen neuen Stand gehoben, der eine lange Weiternutzung sicherstellt.

Durch die Entscheidung zur Generalsanierung mit dem weitestgehenden Erhalt der „grauen Masse“ wurde ein deutlicher Beitrag zur Vermeidung von CO₂-Emissionen erzielt. Die hohen Anforderungen an den Primärenergiebedarf werden durch den RSGV infolge der Nutzung der städtischen Fernwärme mit einem optimalen Primärenergiefaktor von 0,0 problemlos eingehalten. Weiterhin wurde nach der Generalsanierung eine Reduzierung des Stromverbrauchs um ca. 40 % sowie eine Reduzierung des Fernwärmeverbrauchs um ca. 55 % erzielt. Mit diesem Vorzeigeprojekt im Sinne der Nachhaltigkeit leistet der RSGV einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und wird damit auch seiner Verantwortung in der Sparkassen-Finanzgruppe gerecht.



**Immobilie für
Mensch und Natur
optimiert.
New Work ermöglicht.**



**Assetbasierte
Finanzierungslösungen nach Maß.**
Für Unternehmensimmobilien.