Ausgabe 11 | 2019

DAL
Deutsche Leasing

BAUMANAGER

Das Entscheider-Magazin der DAL Bautec

DIGITAL BAUEN – FUNKE MEDIENGRUPPE

Europas größte Newswall

DAL BAUTEC
Strategie 2020

PERSPEKTIVWECHSEL
Das eigene Haus

PROSIEBENSAT.1 MEDIA SE
Meilensteinprojekt eines Medienhauses

TEAM D
Finanzgruppe
Assetbasierte Finanzierungslösungen nach Maß.

Immobilien: Unsere Leidenschaft

„Spannende Rahmenbedingungen fordern Kreativität und Krisenmanagement, insbesondere aber langjährige, verlässliche Partner."

DAL Deutsche Leasing

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

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

Bildnachweise: S. 1: Fabian Strauch, S. 3: Woolworth: DÄLKEN Ingenieurgesellschaft mbH, S. 3: Internationaler Bund: Rendertaxi GmbH – Alexander Pfeiffer – Felix Volland – architekturbüro ruser + partner mbb, S. 5+6: Auer Weber Assoziierte GmbH, S. 7: teamtechnik: Hopermann/FREYLER, S. 10: Josef Witt GmbH, S. 11: Otterbach Concept GmbH, S. 12-14: Fabian Strauch + Jakob Studnar, S. 16-18: Taufik Kenan

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

seit Jahrzehnten beschäftigen wir uns mit Immobilien. So spannend wie derzeit war es jedoch noch nie, denn wir erleben einen enormen Zulauf in das Investitionsobjekt Immobilie. Für uns als Immobilienexperte und Projektmanager ist das einerseits sehr erfreulich, andererseits haben wir es beim Einlösen unseres Leistungsversprechens, ein Bauvorhaben zu gesicherten Kosten, Qualitäten und Terminen „abzuliefern", teilweise mit ganz neuen Herausforderungen zu tun.

Die anhaltende Niedrigzinsphase und gute Konjunkturdaten haben die Entwicklung am Bau beflügelt. Fachplaner, Bauunternehmen und Handwerksbetriebe sind über Monate ausgelastet, müssen jedoch für einen geordneten Ablauf sicher zur Verfügung stehen und orchestriert werden. Die Preise steigen, was die Kalkulation großer Bauvorhaben nicht leichter macht. Selbst einfache Baustoffe, über die wir früher nie nachdenken mussten, können zur Mangelware werden. Spannende Rahmenbedingungen fordern Kreativität und Krisenmanagement, insbesondere aber langjährige, verlässliche Partner und ein überregionales Netzwerk, um Projekte auch heute souverän steuern zu können. Zusätzlich hilft uns die Erfahrung als Dauerbauherr aus weit mehr als 700 erfolgreich realisierten Projekten, um auch in solchen außergewöhnlichen Zeiten jedes Vorhaben punktgenau für unsere Kunden umzusetzen. Einige dieser „Punktlandungen" stellen wir Ihnen in dieser Winterausgabe des BauManagers vor.

Wie lange die oben beschriebene Entwicklung anhält, steht in den Sternen. Allerdings zeigen erste Anzeichen aus Konjunkturdaten, dass das Wachstum des Immobilien-Hypes nicht unendlich ist. Insbesondere für unsere Partner in der Sparkassen-Finanzgruppe gilt es jetzt, mit Blick nach vorne die Weichen für die Unternehmensentwicklung richtig zu stellen. Negativzinsen, Regulatorik, sich veränderndes Kundenverhalten und sinkende Erträge sind Stichworte, mit denen sich alle Institute beschäftigen. Sich daraus ergebende Investitionserfordernisse sind also mit Augenmaß innerhalb des – noch – brisanten Umfelds anzugehen. Hier möchten wir Sie gerne unterstützen: Mit der umfassenden Expertise für den Neubau oder die Revitalisierung von Sparkassen-Immobilien, unserer Marktkenntnis und dem Verständnis des regionalen Bankgeschäftes sind wir der natürliche Partner für wichtige strategische Zukunftsfragen im Hinblick auf eigengenutzte Filialen, Hauptstellen, Verwaltungsflächen oder Renditeprojekte.

Sprechen Sie uns unverbindlich an. Wir finden die Lösung. Ich freue mich auf unser Gespräch.

Ihr Holger Würk

Holger Würk
Geschäftsführer
DAL Bautec
Beratung und Projektmanagement
für Sparkassen GmbH

Neubau: Unternehmenszentrale

WOOLWORTH®

Entwicklung und Umsetzung eines zeitgemäßen architektonischen / haustechnischen Konzeptes unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vorgaben des Kunden.

Das war die Aufgabenstellung für die DAL Bautec bei der planerischen und baulichen Realisierung der neuen Unternehmenszentrale von Woolworth. Die Einzelhandelskette mit rund 400 Filialen in Deutschland ist am bisherigen Verwaltungsstandort räumlich an ihre Grenzen gelangt.

Der Neubau für rund 1.000 Mitarbeiter/innen entsteht im interkommunalen Gewerbegebiet Unna/Kamen, das von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Unna (WFG) u. a. für dieses Vorhaben entwickelt und erschlossen wurde. Bei der Planung und Realisierung des Vorhabens hat die DAL Bautec Woolworth umfassend begleitet, realisiert werden rund 15.000 m² BGF Verwaltung und ca. 63.000 m² BGF Zentrallogistik.

Leistungen der DAL Bautec für Woolworth

- Entlastung des Kunden in allen baulichen Themen
- Übernahme von Bauherrenfunktionen und zentrale Anlaufstelle im Projekt für alle Projektbeteiligten
- Ständige Kontrolle / Überwachung der vom Kunden vorgegebenen Kosten-, Termin- und Qualitätsziele
- Koordinierter Projektablauf zwischen den am Projekt Beteiligten
- Frühzeitige Erkenntnis von Risiken durch transparentes Controlling gegenüber der Geschäftsführung des Kunden

DAL Bautec Projekt in Microsoft Flagship School Program aufgenommen

Als Partner für Ausschreibung und Vergabe, Baucontrolling, Vertragsgestaltung, Projektmanagement und -steuerung begleitet die DAL Bautec den Internationalen Bund (IB) bei der Errichtung des IB Campus Mannheim. Das Vorhaben vereint u. a. eine Kindertagesstätte, eine Ganztagsgrundschule, die private berufliche Carlo Schmid Schule, die IB Medizinische Akademie für Gesundheitsfachberufe sowie die Hochschule der Wirtschaft für Management. Der IB Campus Mannheim wurde als einzige deutsche Bildungseinrichtung in das Microsoft Flagship School Program aufgenommen. Mit diesem unterstützt Microsoft weltweit 17 Einrichtungen, die sich beispielhaft den Bildungsanforderungen in einer zunehmend digitalisierten Welt stellen. Ziel ist, die Lehre, das Lernen und die Zusammenarbeit auf dem neuen Campus zu digitalisieren. Zukünftig werden dazu die Voraussetzungen für eine moderne, digitale Gebäudeinfrastruktur („Smart Building“) und für webbasierte Interaktionen unter allen Angehörigen des Campus geschaffen. Der Träger IB ist mit fast 14.000 Mitarbeitern einer der großen Dienstleister in der Jugend-, Sozial- und Bildungsarbeit in Deutschland.

Kurze Wege für flexible Teamarbeit

Verschiedene Standorte mit entsprechend hohen Mietkosten und dringender Sanierungsbedarf in der Hauptstelle: Die Sparkasse Allgäu in Kempten stand vor vielen expansionsbedingten Herausforderungen, die sie mit vielen Sparkassen in Deutschland teilt. Dazu kamen Themenstellungen aus der Digitalisierung, dem eigenen Nachhaltigkeitsanspruch und den städtebaulichen Besonderheiten einer der ältesten und zugleich modernsten Städte in Deutschland. Die DAL Bautec hat die Sparkasse bereits zum vierten Mal unterstützt und ein Meilensteinprojekt erfolgreich abgeschlossen.

Die Sparkasse Allgäu ist als führendes Institut in der Region in den vergangenen Jahrzehnten stetig gewachsen. Die notwendigen Flächenerweiterungen haben dazu geführt, dass beispielsweise die Stabs- und Marktfolgebereiche auf fünf verschiedene Standorte verteilt waren, mit entsprechenden Folgen für die interne Zusammenarbeit. In der Hauptstelle selbst waren Haustechnik und Brandschutz ebenfalls nicht mehr zeitgemäß. Typische Herausforderungen für die Experten der DAL Bautec, die die Sparkasse Allgäu in den letzten Jahren bereits bei unterschiedlichen Bauprojekten, zuletzt bei dem Neubau eines Geldbearbeitungszentrums, betreut hatte.

Die Aufgabenstellung an die DAL Bautec war eindeutig: Alle Mitarbeiter/-innen sollten unter einem Dach Platz finden – und zwar in einem Gebäude, das in Sachen Technik und Energiebilanz Vorbildcharakter haben sollte. Im Rahmen ausführlicher Machbarkeitsstudien wurden zunächst alle Alternativen, Revitalisierung, Umbau oder gar ein kompletter Neubau geprüft. Das Ergebnis: Weder durch eine Sanierung noch durch einen Umbau würde genügend Raum für alle Mitarbeiter/-innen geschaffen. Zudem war selbst unter wirtschaftlichen Aspekten ein Neubau auf lange Sicht die bessere Lösung. Nun blieb noch die Frage nach dem Standort. Nach Prüfung verschiedener Alternativen fiel die Entscheidung relativ schnell für den bekannten Standort in der Innenstadt – denn eine Sparkasse sollte dort sein, wo die Menschen sind.

Auf Basis der Standortentscheidung wurde ein Architektenwettbewerb unter namhaften Büros ausgeschrieben. In einem anonymen Auswahlverfahren bewerteten Vertreter der Sparkasse und des Bauamtes der Stadt Kempten alle Entwürfe. Den Zuschlag erhielt letztlich das Architekturbüro Auer Weber

aus Stuttgart. Um die heimische Wirtschaft zu unterstützen und Arbeitsplätze in der Region zu sichern, wurde die Fachplanung an lokale Ingenieurbüros vergeben. Auch bei den Bauaufträgen wurden Unternehmen aus der Region bevorzugt. Neben dem Kernziel, endlich wieder alle internen Bereiche unter einem Dach zu versammeln, war der Sparkasse eine optimale Energiebilanz des neuen Gebäudes wichtig.

Gold-Zertifizierung in Sachen Nachhaltigkeit

Ein wesentlicher Aspekt im Rahmen der Bauplanung war, eine Gold-Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) zu erhalten. Dabei spielt eine weit überdurchschnittliche Energieeffizienz die entscheidende Rolle. In der neuen Hauptstelle wurden dafür eine ganze Reihe von Maßnahmen eingesetzt. Zum Beispiel wird fast ausschließlich besonders energiesparende LED-Beleuchtung genutzt. Die Fenster sind dreifach isolierverglast, die Fassade hochwärmegedämmt. Die notwendige Energie erzeugt das Gebäude durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach zum Teil selbst. Wärme kommt umweltschonend aus dem Fernwärmenetz. Beheizt und gekühlt wird die Hauptstelle über eine innovative Betonkerntemperierung, dazu wurden Heiz- und Kühlleitungen in die Decke integriert. So lässt sich ganz ohne Klimaanlagen und Heizkörper ein hervorragendes Raumklima schaffen. Frischluft wird vor allem über eine Lüftungsanlage zugeführt, Fenster können nach Bedarf geöffnet werden.

Drei Fragen an Manfred Hegedüs, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Allgäu

Was nehmen Sie persönlich aus der Realisierung „Ihres“ Neubaus mit?
„Dass wir ein sehr komplexes Vorhaben passgenau umgesetzt haben, ist ein toller Erfolg. Ich persönlich habe viel dazugelernt, hätte aber nicht damit gerechnet, dass die Bauphase doch mit erheblichen Herausforderungen und Anstrengungen verbunden war. Wir haben neue Räume mit Wohlfühlgarantie als Wertschätzung für Besucher/-innen und Mitarbeiter/-innen – die Menschen im Mittelpunkt – digitale Technik hilfreich, aber diskret im Hintergrund – damit können wir nun aufwarten.“

Was bedeutet der Neubau für die Sparkasse und ihre Kunden?
„Für unsere Mitarbeiter und Kunden freue ich mich natürlich in erster Linie, dass das Arbeits- und Beratungsumfeld so gelungen ist. Jetzt können wir wirklich von einer Atmosphäre der Wertschätzung für unsere Kunden, Besucher und uns selbst sprechen. Digitalisierte Abläufe haben neben der persönlichen Betreuung einen zeitgemäßen Platz gefunden. Mit unserem Neubau sind wir für zukünftige Anforderungen an den Bankensektor bestens vorbereitet.“

Welchen Mehrwert hat Ihnen die Zusammenarbeit mit der DAL Bautec gebracht?
„Die Erfahrung der DAL Bautec hat uns in vielen Bereichen geholfen, die neue Hauptstelle optimal auf die Belange der Sparkasse Allgäu auszurichten. Die Zusammenarbeit mit der DAL Bautec bedeutete für uns: Überblick und Transparenz in jeder Phase des Projektes.“

MANFRED HEGEDÜS
Vorstandsvorsitzender Sparkasse Allgäu

Alle Seiten profitieren

Fazit: In der neuen Hauptstelle arbeiten die Kunden- und internen Bereiche der Sparkasse Allgäu wieder unter einem Dach zusammen. Nach langen Jahren der räumlichen Trennung wurde nun auf eine besonders offene und kommunikative Raumgestaltung geachtet. Verschiedenste Besprechungsräume und Meetingbereiche ermöglichen auch spontane Arbeitstreffen. Die immer komplexer werdenden Aufgaben mit hohem Bedarf an schnellen Reaktionen können so flexibel und effizient bearbeitet und Entscheidungen letztlich schneller getroffen werden. Davon profitieren alle Kunden der Sparkasse Allgäu und natürlich auch deren Mitarbeiter – in einer der ältesten und zugleich modernsten Städte in Deutschland und mit einer überregional aufsehenerregenden Sparkassen-Hauptstelle.

Neue Arbeitswelten für neue Herausforderungen

Anforderungen der Kunden, immer neue gesetzliche Regelungen und die Niedrigzinsphase erfordern innovative und ganzheitliche Lösungen. Enge Teamarbeit und gute Kommunikation sind dafür unbedingt notwendig. Es war also höchste Zeit, dass die Sparkasse Allgäu alle internen Bereiche wieder zusammenlegt. Das neue Arbeitsumfeld unterstützt die unkomplizierte Zusammenarbeit durch ein „Open Space“-Konzept ohne feste Trennwände und mit vielen Möglichkeiten für spontane Besprechungen. Optimale Lichtverhältnisse, ein angenehmes Raumklima und Schreibtische, die auch zum Stehpult hochgefahren werden können, sorgen für eine positive Arbeitsatmosphäre. Ein spezieller Entspannungsraum kann zum Auftanken genutzt werden. Und wer sich schon auf dem Weg zur Arbeit fit hält und mit dem Fahrrad kommt, dem stehen Umkleidekabinen und Duschen zur Verfügung.

Harmonisches Stadtbild

Das neue Sparkassen-Gebäude fügt sich mit seiner Farbgebung und Struktur gut in das historische Stadtbild ein. Durch die Freistellung der historischen Fassaden von „Weidlehaus“ und „Langen Ständen“ und deren elegante Anbindung an das neue Gebäude werden neue Ein- und Durchblicke ermöglicht.

Die vertikal gegliederte Fassade mit ihren geschosshohen Fenstern harmoniert trotz einem ganz eigenen Charakter sehr gut mit den Strukturen der umliegenden Gebäude. Die Ausführung des vierten Obergeschosses als Teilgeschoss sorgt ebenfalls dafür, dass die Sparkassen-Hauptstelle trotz ihrer Größe das Stadtbild nicht dominiert.

Neubau Presswerk Constellium: Aluminium für die Welt von morgen

Genau 100 Jahre nach der Errichtung der ersten Strangpresse am Standort in Singen entsteht mit Fertigstellung im Sommer 2020 eine neue und hochproduktive Pressenlinie. Der weltweit tätige Hersteller von Walzerzeugnissen, Strangpressprodukten und Strukturbauteilen aus Aluminium treibt damit sein Unternehmenswachstum und die Standortmodernisierung voran.

Das Projekt gliedert sich in eine Produktions- und Logistikhalle mit Werkstatt- und Lagergebäude sowie einem Büro- und Sozialgebäude. Geplant wurde das Vorhaben von der Bauabteilung von Constellium Singen. Die DAL Bautec unterstützt bei der Vergabe der Generalunternehmerleistung und sichert im weiteren Bauablauf die Einhaltung von Kosten, Qualitäten und Terminen. Darüber hinaus stellt sie ein rechtssicheres Vertragswerk als Grundlage für zu vergebende Leistungen zur Verfügung.

teamtechnik: Optimierter Projektfahrplan

Der internationale Hidden Champion teamtechnik ist der größte eigenständige und unabhängige Spezialist für Montage- und Funktionsprüfanlagen in Deutschland. Über 1.000 Mitarbeiter/innen realisieren weltweit hocheffiziente Produktionsanlagen für Hightech-Produkte; zum Beispiel für Mobilität, Medizintechnik und nachhaltige Energie. Die DAL Bautec hat im Laufe der letzten Jahre bereits drei Projekte für teamtechnik abgewickelt. Nachdem bisher jeweils bauliche Veränderungen in der Produktion durch notwendige Flächenerweiterungen begleitet wurden, bestand jetzt die Aufgabe, ein zukunftsorientiertes modernes Headquarter am Sitz in Freiberg am Neckar zu errichten.

„Die Aufgabenstellung war, im Vorfeld alle Möglichkeiten der Energieeinsparung zu prüfen und in das Vorhaben einfließen zu lassen", sagt Herr Stefan Roßkopf (Geschäftsführer) von teamtechnik. „Hierzu wurde u. a. ein individuelles TGA-Konzept im Rahmen einer Gebäudesimulation erarbeitet. Die DAL Bautec hat uns hier – wie auch in allen Fragen rund um den Bau – hervorragend beraten."

Besonderes Augenmerk wurde unter energetischen wie ästhetischen Aspekten auf die Fassade gelegt. So erfüllen die 70 mm starken Glasfassadenelemente alle Ansprüche bezüglich Witterungs- und Wärmeschutz, Blend- und Sonnenschutz, u. a. durch in den Scheibenzwischenraum integrierte Sonnenschutzlamellen. Die Glasfassade selbst besteht aus transparenten und opaken Elementen. Die DAL Bautec hat mit teamtechnik und allen Planungs- und Baupartnern nach einem optimierten Projektfahrplan zusammengearbeitet. Schwerpunkte lagen in der Begleitung aller vertraglichen Themen, wie beispielsweise Bietergespräche, Entscheidungsvorlagen, Vertragsgestaltung, Kostenkontrolle und Nachtragsmanagement.

Interview Holger Würk zum Thema Bautec 2020

Herr Würk, die DAL Bautec hat mit ihrem Projekt Bautec 2020 wichtige Weichen für die Zukunft gestellt. Was steckt dahinter?

Unsere vielfältige Erfahrung in Verbindung mit dem positiven Marktumfeld der Immobilienbranche hat uns vor einem Jahr veranlasst, die Zukunft der DAL Bautec neu zu denken. Innerhalb dieses Zukunftsprojektes haben wir die Bausteine der Strategie formuliert und das neue Set-up der DAL Bautec verabschiedet. Dabei war uns wichtig, Bewährtes weiterzuentwickeln, aber auch neue Wege zu beschreiten. Im Fokus stand die Vision, uns als „Kompetenzcenter Immobilie“ in der Sparkassen-Finanzgruppe zu etablieren und den Immobilien-Lebenszyklus in den Fokus unseres Leistungsversprechens zu stellen.

Was haben die DAL Bautec Kunden von der Fokussierung auf den „Lifecycle“-Ansatz?

Für unsere Kunden bedeutet das, einen Komplettanbieter zu haben, der sie schon in einer sehr frühen Phase der Über-

legungen abholt und durch den gesamten Prozess der Entwicklung, Planung und Realisierung führt. In dem Bereich „Consulting“ bearbeiten wir sämtliche Aufgaben vor dem eigentlichen Projektstart. Wir schaffen damit die Möglichkeit, nach umfassender Analyse auf Basis fundierter Entscheidungsgrundlagen und -vorlagen die Investition zu starten. Ein fester Ansprechpartner mit umfassender Erfahrung und Kompetenz in allen Projektphasen sichert den Erfolg der Investition bzw. des Bauvorhabens von Anfang an.

Können Sie das etwas konkretisieren?

Neben Fragen zum Standort bzw. Grundstück erarbeiten wir beispielsweise den Nutzerbedarf, fertigen Entwicklungs- und Machbarkeitsstudien an, entwickeln neue Arbeitswelten, begleiten Change-Prozesse oder führen Architektenwettbewerbe für unsere Kunden durch. Das sind alles Themen, die enorme Erfahrung im Immobiliengeschäft, der Projektsteuerung, aber auch einen breiten Marktüberblick erfordern. Und weil jedes Projekt buchstäblich einzigartig ist, sind damit auch immer Sonderaufgaben zu einzelnen Fragestellungen verbunden. Die übernehmen wir auch gerne, weil wir damit unser Selbstverständnis, das „Kompetenzcenter Immobilie“ innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe zu sein, untermauern.

Also alles neu durch Bautec 2020?

Nein, gar nicht, wir versuchen nur, vorhandene Kompetenzen mit neuen Mehrwerten zu verknüpfen und für die Kunden noch erlebbarer zu machen. Auch haben wir versucht, unsere einzelnen Services klarer zu segmentieren. Neben dem beschriebenen Bereich „Consulting“ sind wir nach wie vor in der angestammten Leistungssäule Projektmanagement unterwegs. Als „Bauabteilung auf Zeit“ managen die Bauprojekte nach der Grundsatzentscheidung bis zur Realisierung. Deutlich schärfen wollen wir jedoch unser Profil im Segment „Projektentwicklung“, wo wir in der Sparkassenfamilie noch bekannter werden möchten. Wir haben bereits viele Projekte erfolgreich umgesetzt und möchten mit unserem neuen Auftritt gemäß unseres Strategieprojektes hier nacharbeiten. Denn das Thema Projektentwicklung, insbesondere mit Sparkassen als Initiatoren oder Investoren, hat ein Riesenpotenzial: Neben wirtschaftlichen und nachhaltigen Investitionen in die eigengenutzten Immobilien stehen Renditeprojekte zunehmend im Fokus der Institute, um weitere Ertragspotenziale zu generieren. Damit sich diese erwartete Rendite auch einstellt, ist in einer frühen Projektphase die Basis hierfür zu schaffen und die Umsetzung professionell zu managen. Mit Vermietung oder Verkauf sind jedoch noch nicht alle Aufgaben des Investors erfüllt. Denn auch der Betrieb hat seine Erfordernisse, die bewältigt werden müssen. Bei all diesen Aufgabenstellungen können sich unsere Kunden und Partner auf die Unterstützung durch die DAL Bautec verlassen.

Herr Würk, wir danken für das Gespräch.

„Ein fester Ansprechpartner mit umfassender Erfahrung und Kompetenz in allen Projektphasen sichert den Erfolg der Investition bzw. des Bauvorhabens von Anfang an.“

Vier gewinnt

Der vierte Bauabschnitt des Online-Händlers Witt Weiden komplettiert das Warenverteilzentrum in der Oberpfalz. Die Projektsteuerung hat das Konzernunternehmen aus der OTTO-Gruppe erneut der DAL Bautec anvertraut.

Die Geschichte des Unternehmens Witt beginnt vor über 100 Jahren in einem kleinen Laden im oberpfälzischen Reuth b. Erbendorf. Von dort versandte der gelernte Zimmermann Josef Witt seine ersten Textilwaren, bevor er 1913 ins benachbarte Weiden zog. Aus dem Ein-Mann-Betrieb des Jahres 1907 ist heute ein international tätiges Unternehmen mit mehr als 3.000 Mitarbeitern geworden. Die Witt-Gruppe ist mit acht Marken in elf Ländern aktiv und einer der führenden europäischen Mode-Versandhändler auf dem wachsenden Zukunftsmarkt „50 plus“.

Witt versendet seine Waren seit über 100 Jahren aus Weiden, seit rund zwölf Jahren aus einem der modernsten Warenverteilzentren der Republik. Begleitet wurden die letzten Bauabschnitte II und III von der DAL Bautec, die neben Beratung und Analyse auch die Bauherrenvertretung und das Risikomanagement übernommen hatte. Nun haben die DAL Projektmanager auch für den Neubau des WVZ IV mit ca. 16.900 m² BGF die kaufmännische Verantwortung und Gesamtprojektleitung übernommen. Mit dem WVZ IV komplettiert Witt seinen Logistik-Hub, der planerisch so gestaltet wurde, dass alle Bauabschnitte zwar verbunden sind, aber auch unabhängig voneinander und damit flexibel genutzt werden können. Sämtliche Planungsleistungen wurden durch den Bereich Facility Management von Witt erstellt und betreut. Frau Harms-Sudarma, Bereichsleiterin FM und Verantwortliche seitens der Josef Witt GmbH in Weiden: „Die DAL Bautec hat uns bei der Bauausführung und den Vergaben durch die kaufmännische Projektsteuerung wesentlich unterstützt. Mit dieser Zusammenarbeit konnten Erfahrungswerte der Beteiligten in das neue Projekt (WVZ IV) eingebracht werden.“

Leistungen der DAL Bautec

- Gemeinsame Umsetzung der Aufgabenstellung nach Vorgabe der Logistik im Hause Witt
- Steuerung des Vergabeverfahrens unter Berücksichtigung des vorgegebenen Budgets
- Vertragsgestaltung mit allen Beteiligten
- Kontrolle in Bezug auf die Einhaltung des Gesamtbudgets durch laufende Kostenkontrolle und Abstimmung mit den Beteiligten
- Umsetzung der funktionalen Gestaltung des Neubaus unter Einhaltung wirtschaftlicher Betriebskosten

RASTATT-GERNSBACH

Die Sparkasse Rastatt-Gernsbach als Investor und Vermieter von 63 Wohnungen

Am ehemaligen Standort der Badischen Sparkassenakademie am nordöstlichen Stadtrand von Rastatt hat die Sparkasse Rastatt-Gernsbach eine Teilfläche von ca. 4.000 m² erworben und errichtet dort den Neubau von zwei Geschosswohnungsbauten mit Gewerbeeinheit und insgesamt 63 Mietwohnungen einschließlich Tiefgarage.

Die Projektleitung übernahm die Fachabteilung der Sparkasse Rastatt-Gernsbach, die in der Ausschreibungs-, Vergabe- und Bauphase von der DAL Bautec begleitet wurde. Die Sparkasse wird das Objekt im eigenen Bestand halten, sodass die Unterstützung der DAL Bautec insbesondere auf eine nachhaltige Vermietbarkeit und die Einhaltung von Baukosten und Terminen ausgelegt war. Zudem war die grundlegende Aufgabe der DAL Bautec, die Schnittstellen zwischen der Bauabteilung und der internen Revision der Sparkasse abzubilden, um eine fortwährende Kontrolle der Abläufe zu gewährleisten. Im Weiteren wurden die Kostenermittlungen der Planer bewertet, die Vergabeverfahren mit betreut und verschiedene Renditebetrachtungen für das Projekt angestellt, die der Bauherrschaft als Entscheidungshilfe dienten. In der Ausschreibungs- und Vergabephase bestand die Unterstützung insbesondere in der Begleitung der Vergabegespräche und der vertraglichen Ausgestaltung des Generalunternehmervertrages. Eine ständige Kontrolle der Termine, Kosten und Qualitäten im Bauablauf wurde bei regelmäßigen Ortsterminen sichergestellt und an die Bauherrschaft unter anderem in Form von Bautenstandsberichten weitergegeben. Die Zusammenarbeit fand in ständigem Austausch und Informationsfluss statt und führte so zu einer optimalen Ergänzung der Arbeit der Bauabteilung der Sparkasse.

DIGITAL BAUEN

Ein Gebäudekomplex mit Deutschlands größter und innovativster Newswall unterstreicht die Ambitionen der FUNKE MEDIENGRUPPE – Projektmanagement und Finanzierung kommen von der DAL.

Mit dem Neubau im Universitätsviertel „Grüne Mitte Essen“ bekennt sich die FUNKE MEDIENGRUPPE zu ihren Wurzeln am Stammsitz und macht zugleich mit einem Leuchtturmprojekt den Führungsanspruch nach außen sichtbar. Mit einer Fassade in Schwarz, die Druckerschwärze und Kohle symbolisiert und damit an die Tradition des im Ruhrgebiet ansässigen Unternehmens sowie an die gedruckte und digitale Vielfalt der FUNKE-Produkte anknüpft. Und mit modernen Highlights, die diese Geschichte in die Zukunft führen: vom separaten Medienturm mit Deutschlands größter und innovativster Newswall, einem digitalen Newsroom über die Premium-Fläche FUNKE Lounge und attraktive Eventflächen bis hin zu eigener Kita, Fitnessstudio und Mitarbeiterrestaurant. Geplant wurde das FUNKE Media Office vom Wiener Architekturbüro AllesWirdGut.

Durch die Einbindung der DAL Bautec hat sich der Medienkonzern eine „Bauabteilung auf Zeit“ für die Einhaltung von Kosten, Terminen und Qualitäten gesichert. „Wir liefern FUNKE einen ganzheitlichen ‚All-in-one-Service‘ – eine passgenaue Finanzierungslösung durch die Kollegen der DAL sowie die Entlastung von allen typischen Bauherrenaufgaben“, so Geschäftsführer Holger Würk. Eine große Herausforderung für Würk und seine Kollegen, denn sie übernahmen im Rahmen des Projektmanagements die Gesamtleitung zur Realisierung des Bauvorhabens – sowohl in technischer als auch wirtschaftlicher Hinsicht. Unter ihrer Federführung wurden nach Bedarf weitere Spezialisten hinzugezogen.

„Unser FUNKE Media Office wird über die Stadt und die Region hinaus ausstrahlen und unterstreicht unseren Anspruch, das beste nationale Medienhaus in Deutschland zu werden. Wir freuen uns, dass die DAL uns mit ihrer ausgewiesenen Expertise bei unserem Projekt unterstützt hat“, sagt Michael Wüller, Geschäftsführer der FUNKE MEDIENGRUPPE.

FUNKE MEDIENGRUPPE

Die FUNKE MEDIENGRUPPE ist mit mehr als **1.500 Journalisten** und rund **4.500 „Medienmachern“** eines der größten Medienhäuser Deutschlands mit zugleich einigen der **profiliertesten Tageszeitungen** (u. a. „Westdeutsche Allgemeine Zeitung“, „Berliner Morgenpost“, „Hamburger Abendblatt“ und „Thüringer Allgemeine“) und **reichweitenstarken Magazinen** (u. a. „Hörzu“, „Gong“, „TV Digital“, „DONNA“, „myself“, „Frau im Spiegel“ und „Bild der Frau“).

Unter anderem hat die DAL Bautec in intensiven Vertragsverhandlungen mit dem Generalübernehmer (GÜ), der Stadt Essen und benachbarten Firmen zur Frage der Baustellenlogistik an dem neuralgischen innerstädtischen Standort geführt.

Es folgte die weitere Unterstützung des GÜ im Zuge der Fertigstellung der Baumaßnahmen bis hin zu Bauabnahme und Übergabe an den Auftraggeber Ende 2018.

Derzeit begleitet die DAL Bautec FUNKE bei der wichtigen Nachlauf- bzw. Perfektionierungsphase des Projektes, beispielsweise im Bereich des Monitorings. Während der gesamten Planungs-, Bau- und Abnahmephase wurden die Finanziers, ein Konsortium aus neun Sparkassen unter Federführung der LBBW, durch kontinuierliches Reporting über den Baufortschritt auf dem Laufenden gehalten.

Leistungen der DAL Bautec

- Vollumfängliche Bauherrenvertretung
- Vertrags- und Nachtragsmanagement
- Umfassendes Reporting für Kunde und Finanziers
- Budgetverfolgung und Kostensteuerung
- Eruierung von Potenzialen für Minderkosten
- Änderungsmanagement während der Planungsphase

ProSiebenSat.1
Media SE

Baucontrolling für ProSiebenSat.1

ProSiebenSat.1 ist das führende deutsche Entertainment-Unternehmen mit einem starken E-Commerce-Geschäft. Mit 15 Free- und Pay-TV-Sendern erreicht der Konzern rund 45 Millionen TV-Haushalte in Deutschland, Österreich und der Schweiz. 2018 erzielte die ProSiebenSat.1 Group auf ihren digitalen Plattformen über 3 Milliarden Video Views.

An seinem Standort in Unterföhring bei München baut das Unternehmen seinen „New Campus“ für rund 1.700 Arbeitsplätze, die derzeit auf mehrere Gebäude verteilt sind. Das ermöglicht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von ProSiebenSat.1 ein einfacheres Zusammenarbeiten und fördert den direkten und kreativen Austausch über Abteilungs- und Hierarchiegrenzen hinweg. Auf über 26.000 m² entstehen unter anderem vier Studios, die mit neuester Produktions- und Sendetechnik ausgestattet sind und UHD-fähig sein werden. Nach dem Projekt „FUNKE Mediencampus“ in Essen begleitet die DAL Bautec ein weiteres Meilensteinprojekt eines Medienhauses mit folgenden Schwerpunkten:

- Unabhängige, prozess- und ergebnisorientierte Projektbegleitung mit Fokussierung auf den Projekterfolg
- Strukturelle Vorschläge zur Optimierung der Terminabläufe
- Sicherung der wirtschaftlichen Interessen des Finanzierungskonsortiums durch regelmäßige unabhängige Berichterstattung zum Projektverlauf und der Kostenentwicklung

Perspektiv-wechsel

Als „Bauabteilung auf Zeit“ betreut die DAL Bautec ihre Kunden üblicherweise als externer Interims-Experte für die Dauer des Bauvorhabens. Mit dem Neubau der DAL Unternehmenszentrale in Hechtsheim haben die Baumanager der DAL buchstäblich für das eigene Haus gebaut. Ein Gespräch mit dem zuständigen Manager Falk Habermann über den Unterschied zwischen internen und externen Auftraggebern, Planungshorizonten und nachhaltigem Bauen.

Herr Habermann, Sie haben für die DAL Bautec schon eine Vielzahl an großen Bauvorhaben gesteuert. Jetzt waren Sie für den Neubau der DAL als Projektmanager verantwortlich. Was ist das Besondere, für den eigenen Arbeitgeber tätig zu sein?

In der Tat ist das etwas Besonderes, denn man lernt das Unternehmen aus einer ganz anderen Perspektive kennen. Man kommt letztendlich mit allen Bereichen in Kontakt, auch mit Bereichen, mit denen es sonst weniger Berührungspunkte gibt, beispielsweise Unternehmenskommunikation, Betriebsrat, IT-Sicherheit, Arbeitssicherheit etc. Bei externen Projekten hat man als Projektmanager der DAL Bautec einen

Ansprechpartner, der sich um alle internen Fragen kümmert. Bei unserem Projekt war ich sowohl externer Projektmanager als auch der interne Ansprechpartner für alle Bereiche des Hauses. Es war nicht immer ganz einfach, die vielen Interessen unter einen Hut zu bringen.

Üblicherweise geben Sie nach Übergabe eines Bauvorhabens die Projektverantwortung ab und erleben die Immobilie nicht mehr in der Nutzung durch die Mitarbeiter. Jetzt sitzen Sie schon fast zwei Jahre in „Ihrem" Objekt. Denkt man sich: Hätte ich doch dies oder jenes anders gemacht?

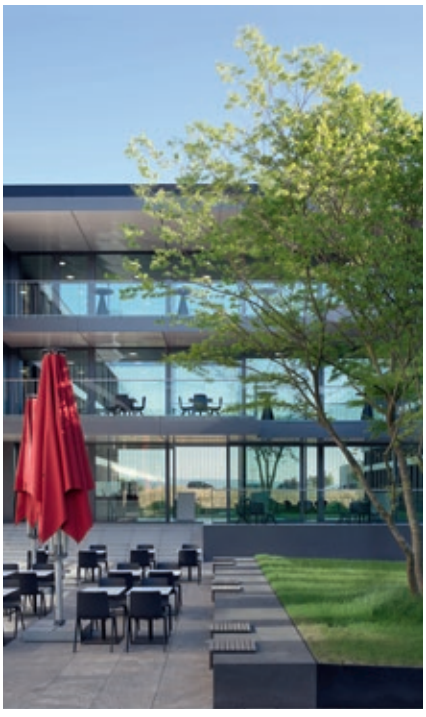
Eigentlich nicht. Zum einen, weil wir ein sehr repräsentatives und zugleich funktionales Gebäude realisieren konnten und für alle Kolleginnen und Kollegen eine gute, kommunikationsfördernde und zugleich zukunftsfähige Arbeitsumgebung geschaffen haben. Zum anderen, weil wir auch viele Freiheitsgrade hatten in der Umsetzung und sich viele Lösungen durch sehr offene Vorgaben unserer Geschäftsführung ergeben haben. Da würden wir im Nachhinein vieles wieder genauso umsetzen, z. B.: Offenheit und Transparenz für Kommunikation. Dennoch sieht man einige Punkte jetzt natürlich auch anders als zu Beginn der Planung. Aber das liegt auch am erheblichen Wachstum des Hauses DAL und damit geänderten Rahmenparametern, die vor fünf Jahren noch nicht denkbar waren.

Die DAL hat mit dem Projekt auf der grünen Wiese ein Gebäude für rund 300 Mitarbeiter geplant und dafür rund 35 Mio. Euro veranschlagt. Ein Projekt mit einem Zuschnitt, der mit einer Vielzahl typischer Verwaltungsneubauten vergleichbar ist. Welchen Ratschlag würden Sie anderen Unternehmen geben, die sich heute mit der Planung eines solchen Bauvorhabens beschäftigen?

Dass man sich gar nicht genug mit dem Thema Planung, im Sinne von Zukunftsplanung, beschäftigen kann. Man sollte sich bewusst sein, dass zwischen Investitionsentscheidung und Einzug in ein neues Gebäude dieser Größenordnung mindestens drei bis fünf Jahre liegen. Auch wenn niemand in die Kristallkugel schauen kann, ist dieser Blick nach vorne ganz wichtig. Also nicht nur die Ist-Vorgaben beachten, sondern schauen, wo sind wir in drei bis fünf Jahren. Das gilt für das Unternehmen selbst, aber auch Umfeldfaktoren, nehmen Sie nur die aktuelle Klimadiskussion und ihre Auswirkungen u. a. auf Mobilität oder Energieerzeugung und -verbrauch.

Stichwort Nachhaltigkeit: Welche Eckpfeiler hat die DAL hier bei ihrem Neubau gesetzt?

Als „Kompetenzcenter Erneuerbare Energien" der Sparkassen-Finanzgruppe wollten wir natürlich einen möglichst nachhaltigen Betrieb des Hauses gewährleisten, allerdings auch mit



FALK HABERMANN
Abteilungsleiter
DAL Bautec I

Perspektiv-wechsel

Augenmaß. Wir haben also kein reines „Öko-Haus“ gebaut, sondern das technisch Machbare mit dem wirtschaftlich Sinnvollen verknüpft. Wir nutzen für Kälte- und Wärmeerzeugung Geothermie, das ist im Moment noch teurer als herkömmliche Technik, verbunden mit Solarzellen auf dem Dach. Dazu haben wir eine Bauteilaktivierung, also Heiz- und Kühlsysteme, bei denen wasserführende Rohrleitungen in Decken oder Böden die Speichermassen dieser Bauteile zur Temperaturregulierung nutzen. Gleichzeitig gibt es eine Zonenregelung, um den individuellen Einfluss auf die komplexe Haustechnik einzuschränken.

Wie haben sich diese einzelnen Investitionen heute bezahlt gemacht? Gibt es etwas, das Sie anders machen würden?

Die Amortisationsdauer solcher Investments liegt bei rund sieben bis acht Jahren, sie hat sich also heute, nach zwei Jahren, noch nicht wirtschaftlich bezahlt gemacht. Alle Berechnungen und Simulationen, die im Vorfeld unternommen wurden, haben sich als zutreffend erwiesen, sodass wir, was die Technik und deren Dimensionierung angeht, richtig liegen. Ich würde also nichts Grundsätzliches verändern.

Die aktuelle Diskussion um die Klimaziele zeigt ja, wie wichtig umweltfreundliches Bauen, insbesondere aber auch der Betrieb ist. Was glauben Sie, welche Trends werden wir im nachhaltigen Bau und Betrieb von Unternehmensimmobilien verstärkt sehen?

Ich denke, dass sich viel um CO_2-Neutralität drehen wird, spätestens mit Inkrafttreten des Klimapakets der Bundesregierung. Dann wird ein möglichst emissionsfreier Betrieb im Fokus stehen, sodass sicherlich unter anderem das Thema Geothermie, wo es möglich ist, in Verbindung mit Ökostrom an Bedeutung gewinnt. Dazu kommt mit dem Thema „Green Building“ ein Umdenken bei der Beschaffung und Nutzung von Baumaterial, Stichwort Regionalität. Also: heimischer Naturstein statt Marmor aus „Übersee“, Verzicht auf lange Transportwege oder naturnahe Außenanlagen. Bei der DAL haben wir beispielsweise eine großzügige Außenanlage mit u. a. einer Naturwiese, auf der sich unsere zehn Bienenvölker sehr wohl fühlen.

Herr Habermann, wir danken für das Gespräch.

Entwicklungsstudie Sparkassenquartier Kempten

Nachnutzungskonzept für frei gewordene Liegenschaften der Sparkasse Allgäu

Mit Fertigstellung des Neubaus der Hauptstelle der Sparkasse Allgäu in Kempten im Jahr 2017 konnten Arbeitsplätze, die unter anderem bis dahin im sogenannten Sparkassenhaus in der Königstraße untergebracht waren, in der neuen Hauptstelle zentralisiert werden. Die frei gewordenen Flächen befinden sich in zentraler Innenstadtlage, sind jedoch in die Jahre gekommen. In der Vergangenheit hatte die Sparkasse bereits sukzessive an das alte Sparkassenhaus angrenzende Liegenschaften zur Arrondierung des Gebäudekomplexes erworben.

Vor diesem Hintergrund hat die Sparkasse Allgäu die DAL Bautec mit der Durchführung einer Entwicklungsstudie beauftragt. Ziel war, die vorhandenen Standortpotenziale zu identifizieren. Darauf aufbauend sollte ein optimales Nutzungskonzept für das Areal unter nachhaltigen Renditeaspekten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Anforderungen entwickelt werden. Gemeinsam mit einem Expertenteam aus Architekten und Spezialisten für gewerbliche Mietobjekte wurden die Bedarfspotenziale systematisch analysiert.

Hierzu wurden zunächst Cluster aller denkbaren Nutzungsoptionen gebildet und diese bezüglich Eignung, Nachfrage und Renditepotenzial am konkreten Standort bewertet. Auf dieser Grundlage hat die DAL Bautec verschiedene Bebauungsoptionen entwickelt, die geeignete Nutzungen am Standort aufzeigen. Das Spektrum reichte hier von Retail- und Büroflächen über Wohnungen bis zu Hotels und Fitnesseinrichtungen in unterschiedlicher Ausprägung. Für alle Bebauungsoptionen wurden die erforderlichen Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Mieterträge prognostiziert, um in einer Best Case-/Worst Case-Betrachtung die möglichen Renditepotenziale vergleichen zu können.

Als Grundlage für eine Beurteilung wurden zudem die Vor- und Nachteile bzw. Chancen und Risiken der verschiedenen Varianten aufgezeigt sowie Terminprognosen für eine mögliche Realisierung ermittelt. Ergänzend hierzu wurden Abstimmungsgespräche mit der Stadtplanung und der Denkmalschutzbehörde geführt, um die Genehmigungsfähigkeit der Bebauungsoptionen auszuloten. Abschließend konnte die DAL Bautec der Sparkasse eine fundierte Entscheidungsbasis zur weiteren Entwicklung des Areals an die Hand geben. Derzeit prüft die Stadt Kempten parallel, wo ihre Stadtbibliothek zukünftig untergebracht werden kann. Hierfür käme auch der Standort der Sparkasse in Frage. Daher ist die Umsetzung der Entwicklungsstudie aktuell noch zurückgestellt.

Nachgefragt

Michael Kullmann, MSR Consulting Group

MSR Insights

Michael Kullmann ist seit 2001 bei MSR und leitet heute als geschäftsführender Partner den Bereich MSR Insights. Er unterstützt schwerpunktmäßig Dienstleistungsunternehmen – insbesondere Finanzdienstleister – zu den Themen ***Customer Experience Management, Optimierungen der Customer Journey und Benchmarking von Kunden- und Vertriebspartnerzufriedenheit****.*

Herr Kullmann, die MSR Consulting Group hat erstmals für die DAL Bautec eine Kundenbefragung durchgeführt. Wie lassen sich die Ergebnisse zusammenfassen?
Die Rückmeldungen, die wir von den Kunden der DAL Bautec bekommen haben, sind sehr positiv. Im Quervergleich zu anderen Märkten und Zielgruppen des DL-Konzerns, für die wir in vergleichbarer Weise Kundenfeedback einholen, liegt die DAL Bautec in der Spitzengruppe. Konkret bedeutet das, dass ihre Kunden in Summe die ganz konkreten Erfahrungen mit der DAL Bautec sehr gut beurteilen und daraus resultierend auch eine entsprechend hohe Bereitschaft haben, das Unternehmen weiterzuempfehlen. Also alles in allem: Gratulation zu diesen auch gegenüber der Konkurrenz klar überdurchschnittlichen Ergebnissen.

Wer baut, hat oft Ärger, und so gibt es ja auch in der Zusammenarbeit mit einem Projektsteuerer ein hohes Konfliktpotenzial. Wie erklären Sie sich die guten Ergebnisse aus der Befragung?
In einer in der Tat hochkomplexen Dienstleistung, wie sie die DAL Bautec für ihre Kunden erbringt, tauchen natürlich an den neuralgischen Punkten der Kundenreise auch ab und zu Probleme auf, die für den Kunden unerfreulich sind. Entscheidend ist in den meisten Fällen jedoch, wie man als Dienstleister damit kommunikativ gegenüber seinen Kunden umgeht. Der wichtige Dreiklang aus frühzeitiger Ansprache, Offenheit und Transparenz sowie dem aktiven Herbeiführen einer Lösung gelingt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der DAL Bautec besonders gut.

Kundenbefragung: DAL Bautec in der Spitzengruppe

Wie läuft eine Kundenbefragung von MSR ab?
Management und Mitarbeiter haben ein ausgeprägtes Interesse, nicht nur ein globales Feedback zu erhalten, sondern genau zu verstehen, was die Kunden im Rahmen der Kundenreise an den unterschiedlichen Kontaktpunkten zur DAL erlebt haben. Die Produkte der DAL Bautec kann man nicht anfassen, sie schmecken nicht und riechen auch nicht – hier werden der erlebte Service und das individuelle Verständnis der Kundensituation zum Erfolgsfaktor. Im Rahmen der Kundenbefragung für die DAL Bautec haben wir deshalb zu über zehn unterschiedlichen Kontaktpunkten der Kunden spezielle Rückmeldungen eingeholt.

Welche Erkenntnisse ziehen Sie als Unternehmensberater aus der Befragung, was sind Ihre Empfehlungen an die DAL Bautec?
„Wenn unsere Kunden nicht unzufrieden sind, können wir so viel nicht falsch machen!“ Solche Aussagen hört man leider noch viel zu häufig. Ich bin zutiefst davon überzeugt, dass die DAL Bautec genau richtig aufgestellt ist mit ihrem eigenen Anspruch und Antrieb, für ihre Kunden das beste Ergebnis erzielen zu wollen. Es gibt daher aus meiner Sicht nicht diese eine konkrete Empfehlung, Maßnahme oder Aktivität, die die DAL Bautec noch umsetzen sollte. Die Haltung, die ich bei der DAL Bautec erlebe, sich mit dem Erreichten nicht zufriedenzugeben und nach dem besten Service zu streben, das wird das Unternehmen dauerhaft erfolgreich machen.

Letzte Frage: Lassen Sie sich als Beratungsunternehmen eigentlich auch von Ihren Kunden bewerten?
Aber selbstverständlich! Sonst wären wir kaum glaubwürdig! We must walk the talk! Und unser Geschäft ist auch ziemlich vergleichbar mit dem der DAL Bautec. Es geht wie bei Ihnen auch um teilweise hochkomplexe Projekte, man kann ebenfalls nichts anfassen, schmecken oder riechen und es tauchen auch selbstverständlich ungeplante Herausforderungen im Projektverlauf auf. Also, in wenigen Wochen erhält auch die DAL – wie jedes Jahr – die Möglichkeit, uns systematisch Feedback zu unserer Leistung zu geben. Ich bin schon sehr gespannt!

Herr Kullmann, herzlichen Dank für das Gespräch