

# BAU MANAGER

Das Entscheider-Magazin der DAL Bautec

**DAL PROJEKTCONTROLLING**

## Topgolf-Anlage auf 30.000 Quadratmetern

S. 20



### ARCHITEKTENWETTBEWERB

Die neue „grüne Oase“  
im Herzen Mannheims

S. 6

### DAS LIFECYCLE-PRINZIP

Lebenslange Wert-  
schöpfung für Immobilien

S. 34

### SERVICE DEVELOPMENT

Immobilienentwicklung  
der DAL Bautec

S. 12

TEAM



Finanzgruppe

Assetbasierte Finanzierungslösungen nach Maß.

# Inhalt

- EDITORIAL GESCHÄFTSFÜHRUNG:** Unsere Erfahrung – Ihr Nutzen ▶ S. 3
- BAUTEC AKTUELL:** DAL Bautec wird Mitglied der DGNB ▶ S. 4
- CONSULTING ARCHITEKTENWETTBEWERB:** Die neue „grüne Oase“ im Herzen Mannheims ▶ S. 6
- AKTUELL TINY HOUSE:** Das steckt hinter dem Trend zum Tiny House ▶ S. 9
- AKTUELL DIGITALISIERUNG:** IT-Sicherheit von Anfang an einplanen ▶ S. 10
- DAL BAUTEC IMMOBILIENENTWICKLUNG:** Service Development – DAL Bautec wird Partner für die Immobilienentwicklung ▶ S. 12
- INTERVIEW AUS DER PRAXIS:** Veränderungen als Zukunftschance begreifen ▶ S. 16
- BAUTEC AKTUELL:** DAL Bautec führt Projektmanagement-Tool Alasco ein ▶ S. 19
- PROJEKTCONTROLLING NEUBAU:** Großer Abschlag in Oberhausen – Topgolf-Anlage auf 30.000 m<sup>2</sup> ▶ S. 20
- S-FINANZGRUPPE AKTUELL:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf, Kreissparkasse Schlüchtern, Sparkasse Darmstadt ▶ S. 24
- INTERVIEW AUS DER PRAXIS:** Herausforderung New Work – Die Sicht des Profis ▶ S. 28
- PLATTFORM VORSTANDSINTERVIEW:** Sparkasse Allgäu – Strategische Immobilien-Investments ▶ S. 31
- BAUMANAGER AUS DER REDAKTION:** Lebenslange Wertschöpfung für Immobilien ▶ S. 34
- INTERVIEW NACHGEFRAGT:** Einhard Immel – Urlaub im Tiny House ▶ S. 36



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](mailto:bautec@dal.de)  
[www.dal-bautec.de](http://www.dal-bautec.de)

Bildnachweise: S. 1: AdobeStock, S. 3: DAL, S. 4: AdobeStock, S. 6-8: Steimle Architekten, DAL, S. 9: AdobeStock, S. 10/11: AdobeStock, S. 12-15: AdobeStock, S. 16/17: AdobeStock, S. 18: DAL, S. 20-23: Greenreb AG, S. 24: artec architekten, S. 25: BANKWITZ beraten planen bauen GmbH, S. 26/27: bkp GmbH, Zaeske und Partner Architekten BDA, S. 28/29: Ralph Richter, S. 31: Sparkasse Allgäu, S. 34: AdobeStock, S. 36: AdobeStock

# Unsere Erfahrung – Ihr Nutzen

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns sehr, Ihnen die aktuelle Ausgabe unseres DAL BauManagers buchstäblich an die Hand geben zu dürfen. Denn wir setzen nach wie vor ganz bewusst auf Print, um Ihnen die Best Practices der DAL Bautech vorzustellen. Ganz analog, aber eben auch ganz langlebig.

Eine Investition in Immobilien kosten- und termingerecht herzustellen wird immer komplexer. Und da spielen nicht nur ganz handfeste Themen wie Beschaffung oder der Einsatz qualifizierter Mitarbeiter:innen eine Rolle, sondern zunehmend auch Fragen der Digitalisierung. Das aktuelle Magazin hält somit neben ganz klassischen Inhalten auch eine Reihe von Themen zu Bauen, Planen und Steuern 4.0 bereit und spiegelt damit auch unsere Vielfalt für Sie wider, als Ihr Experte für Immobilienmanagement.

Dabei spüren wir eine starke Nachfrage, noch früher im Prozess einer Immobilienentwicklung (im doppelten Sinn) für Sie da zu sein, und haben uns daher im Consultingbereich verstärkt. Das heißt, wir können zukünftig bei der Beratung rund um Ihre Immobilien-Ideen ansetzen, wenn noch alle Optionen offen sind, und unsere Erfahrung aus über 800 Bauvorhaben für Sie einbringen. Damit legen wir einen wichtigen weiteren Baustein für unser Wachstum als Kompetenzzentrum rund um die Immobilie innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe.

Stichwort Sparkassen: Wir berichten in dem Heft unter anderem über den Bereich Service Development, mit dem wir Sparkassen

unterstützen können, Zugang zu attraktiven Renditen bei Investitionen in Immobilien zu erhalten – ein angesichts der unveränderten Zinslandschaft überall diskutiertes Thema. Besonders freut uns, dass wir mit Manfred Hegedüs von der Sparkasse Allgäu einen Fachmann zu Wort kommen lassen dürfen, der mit seinem Haus bereits wichtige Erfahrungen gesammelt hat.

Last but not least freuen wir uns, Ihnen in dieser Ausgabe unser neues Steuerungstool Alasco vorstellen zu können, mit dem wir schlanke Steuerungsprozesse und effizientes Monitoring bereitstellen und Ihnen ermöglichen, den direkten Zugriff auf tagesaktuelle Daten Ihrer Projekte zu erhalten. Auch hier zeigt sich, dass Digitalisierungsthemen, effizientes Bauen und insbesondere intelligentes und optimiertes Steuern die Vorhaben weiter vorantreiben.

Wir wünschen Ihnen also eine bunte und spannende Lektüre mit diesen und weiteren Themen in unserem BauManager und hoffen, Sie fühlen sich gut informiert!

Herzliche Grüße, Ihr



**Holger Würk**, Geschäftsführer



**Frederik Wegner**, Geschäftsführer



*Holger Würk,*  
Geschäftsführer DAL Bautech



*Frederik Wegner,*  
Geschäftsführer DAL Bautech

# DAL Bautec wird Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen



## **Starkes Zeichen für den Klimaschutz:**

*Die DAL Bautec wird Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Und übernimmt damit Verantwortung – für Kunden, die Gesellschaft und das eigene Unternehmen.*



Hinter der Mitgliedschaft steht die Überzeugung: Nachhaltigkeit ist kein Trend, sondern der einzige Weg, drängende Herausforderungen wie den Klimaschutz zu meistern. Das geht am besten im Team.

*„Nachhaltiges Planen und Bauen ist seit Jahren fester Bestandteil unserer Beratung und ein zentraler Aspekt bei der Begleitung der Bauvorhaben unserer Kunden. Mit der DGNB-Mitgliedschaft vollziehen wir den logischen nächsten Schritt, diese Überzeugung im Rahmen des starken Netzwerks weiter voranzutreiben.“*

*Stefan Mayer-Elgner, DGNB-Auditor und Senior Consultant bei der DAL Bautech*

#### **Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft seit 2007**

Als Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen verfolgt die DGNB seit 2007 das Ziel, Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft und darüber hinaus zu fördern. Und das Bewusstsein dafür in der Öffentlichkeit zu stärken.

#### **Klimaneutraler Geschäftsbetrieb bis 2035**

Mit einer freiwilligen Selbstverpflichtung haben Ende des vergangenen Jahres 172 Sparkassen sowie acht Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe ihr Engagement für mehr Nachhaltigkeit und Klimaschutz unterstrichen. Ihre Ziele: eine deutliche und kontinuierliche CO<sub>2</sub>-Reduktion, Klimaneutralität im Geschäftsbetrieb bis spätestens 2035, nachhaltigeres Wirtschaften im eigenen Haus, im Umgang mit der Kundschaft und im Geschäftsgebiet.

Auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit unterstützt die DAL Bautech ihre Kunden auch künftig in allen Phasen ihrer Bauvorhaben, um so gemeinsam einen wichtigen Beitrag zu leisten.



Mitglied der  
**DGNB**

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen  
German Sustainable Building Council

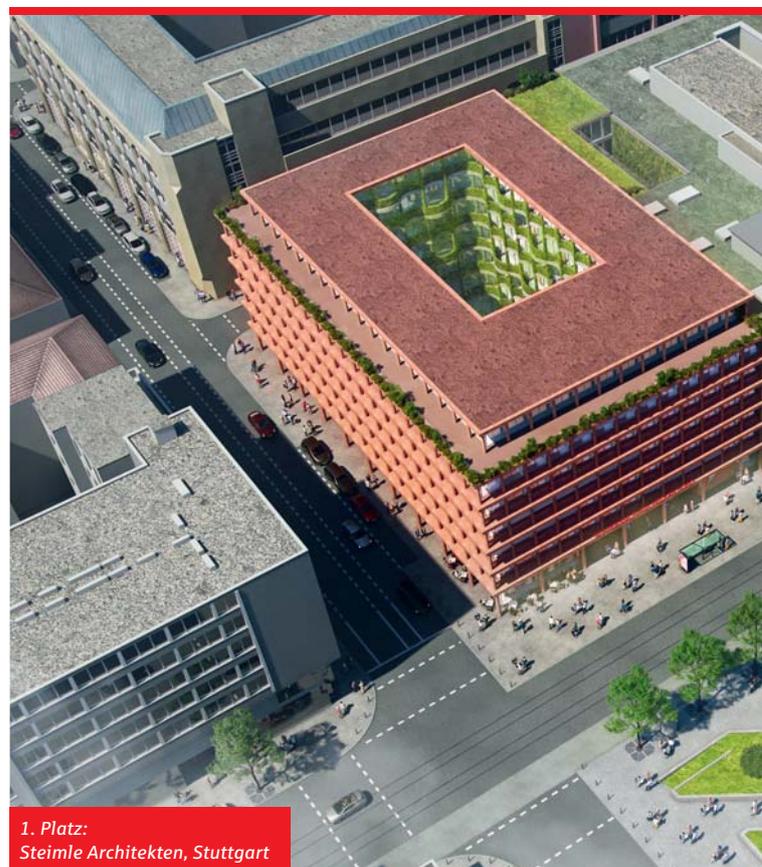
Hauptsitz der Sparkasse Rhein Neckar Nord

# Die neue „grüne Oase im Herzen Mannhei

 Sparkasse  
Rhein Neckar Nord

*In Mannheim am Paradeplatz entsteht aus einem in die Jahre gekommenen Bestandsgebäude ein nachhaltiges Büro- und Geschäftshaus mit einer Sparkassenfiliale der Zukunft. Dafür veranstalteten die Sparkasse Rhein Neckar Nord und die DAL Bautec einen Architektenwettbewerb, an dem 20 regionale und überregionale Büros teilnahmen. Die beste Idee sollte den Mitarbeiter:innen der Sparkasse sowie den weiteren Mieter:innen künftig nicht nur moderne Arbeitsplätze und einen begrünten Innenhof bringen, sondern der Stadt Mannheim ein neues architektonisches Highlight in der Innenstadt.*

Der Hauptsitz der Sparkasse Rhein Neckar Nord ist ein Standort mit langer Geschichte und großer repräsentativer Strahlkraft. Seit 1954 steht das „D1“ am Paradeplatz, im Herzen Mannheims. Doch trotz einer Erneuerung in den 1980er Jahren haben die mehr als sechs Jahrzehnte ihre Spuren hinterlassen. Daher stellte sich die Frage: Wie entsteht aus einem altherwürdigen Büro- und Geschäftshaus ein Zukunftsgebäude, das Platz bietet für eine kundenorientierte Atmosphäre, moderne Arbeitswelten und die Erfordernisse einer neuen Zeit?



1. Platz:  
Steimle Architekten, Stuttgart



e“  
ms

V.l.n.r.: Holger Würk, Geschäftsführer DAL Bautec, Klaus Elliger, Fachbereichsleiter Stadt Mannheim, Stefan Kleiber, Vorstandsvorsitzender Sparkasse Rhein Neckar Nord, Ralf Eisenhauer, Baubürgermeister Stadt Mannheim, Thomas Teimle, Geschäftsführender Gesellschafter Steimle Architekten



### DAL Bautec als kompetenter Partner

Für das neue Vorzeigeprojekt holte sich die Sparkasse Rhein Neckar Nord die DAL Bautec als kompetenten Partner an die Seite. Gemeinsam wurden zunächst mit Hilfe von verschiedenen Machbarkeits- und Entwicklungsstudien mögliche Bebauungsoptionen und Nutzungsvarianten überprüft. Die Ergebnisse zeigten eindeutig: Am sinnvollsten ist es, das bestehende Gebäude zurückzubauen und durch einen zukunftsorientierten Neubau zu ersetzen, bei dem eine optimale Wertschöpfung erzielt werden kann. Ein Architektenwettbewerb sollte dabei die besten Ideen hervorbringen.

### Sparkasseneigene Flächen und Raum zur Vermietung

Die Anforderungen an die Ideen der beteiligten Bewerber waren klar. Im Neubau sollten sparkasseneigene Filialflächen entstehen, moderne Beratungsbereiche sowie Vorstands- und Veranstaltungsräume. Ebenso geplant: marktfähige Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss und Büroflächen in den Obergeschossen, die sich an andere Unternehmen flexibel vermieten lassen. Das Ganze gekrönt durch eine attraktive Rooftop-Lounge inkl. Veranstaltungsfläche sowie Konferenzräume auf dem Dach.

### Aufgaben der DAL Bautec

Nach einer umfangreichen Abstimmungsphase und gemeinsamen Zieldefinition mit dem Auftraggeber Sparkasse ging es an die Umsetzung des Architektenwettbewerbs. Hier spielte die DAL Bautec eine tragende Rolle und erbrachte sämtliche Leistungen für die Durchführung – von der Projektorganisation über die Vorprüfung und praktische Umsetzung des Wettbewerbs bis hin zur begleitenden Dokumentation. Hinzu kam die Erstellung der Auslobungsunterlagen, die die Verfahrensbedingungen, -regeln und -ziele definierten.

### 20 Architektenbüros im Wettstreit um die beste Idee

Im nächsten Schritt folgte eine Vorauswahl von 20 qualifizierten Architekturbüros. Das Feld der Teilnehmenden bestand sowohl aus regionalen Architekturbüros als auch deutschlandweit bzw. international bekannten – inklusive sechs Büros, die aus den deutschen Top 20 stammten. Sie alle stellten sich der Herausforderung, die Wettbewerbsaufgabe möglichst kreativ und innovativ zu lösen, um mit den eigenen Ideen die Konkurrenz auf die Plätze zu verweisen.

### Ein neues Zuhause für ein mit der Stadt verbundenes Finanzinstitut

Für sie alle ging es darum, die Vision eines Gebäudes zu entwickeln, das in seiner Wirkung dem Anspruch eines modernen, offenen und mit der Stadt verbundenen Finanzinstituts gerecht wird – und zugleich den maßvollen Umgang mit Ressourcen repräsentiert. Hinzu kamen weitere konkrete Anforderungen der Sparkasse wie zeitgemäße Vertriebs- und Bürokonzepte, die auch Schlagworte wie Flächeneffizienz, Flexibilität sowie Arbeitsplatz- und Aufenthaltsqualität berücksichtigen. Und als weiterer Punkt kam der besonderen städtebaulichen Lage am repräsentativen Paradeplatz im Herzen Mannheims enorme Bedeutung zu.

### Sichtung und Erstprüfung der Einreichungen im Februar

Eine weitere Herausforderung für alle Beteiligten waren die schwierigen Rahmenbedingungen während der Corona-Pandemie. Auch sie hatten Einfluss auf den Verlauf des Wettbewerbs. Lockdownbedingt betrug die Bearbei-

tungszeit 15 Wochen, sodass Mitte Februar 2021 alle 20 Büros ihre Beiträge unter Wahrung der Anonymität abgegeben hatten. Anschließend folgte die Erstprüfung der Arbeiten durch die DAL Bautec. Wurden alle gestellten Anforderungen berücksichtigt? Welche Beiträge haben die Aufgabe besonders kreativ gelöst? Und wo lassen sich erste Qualitätsunterschiede feststellen?

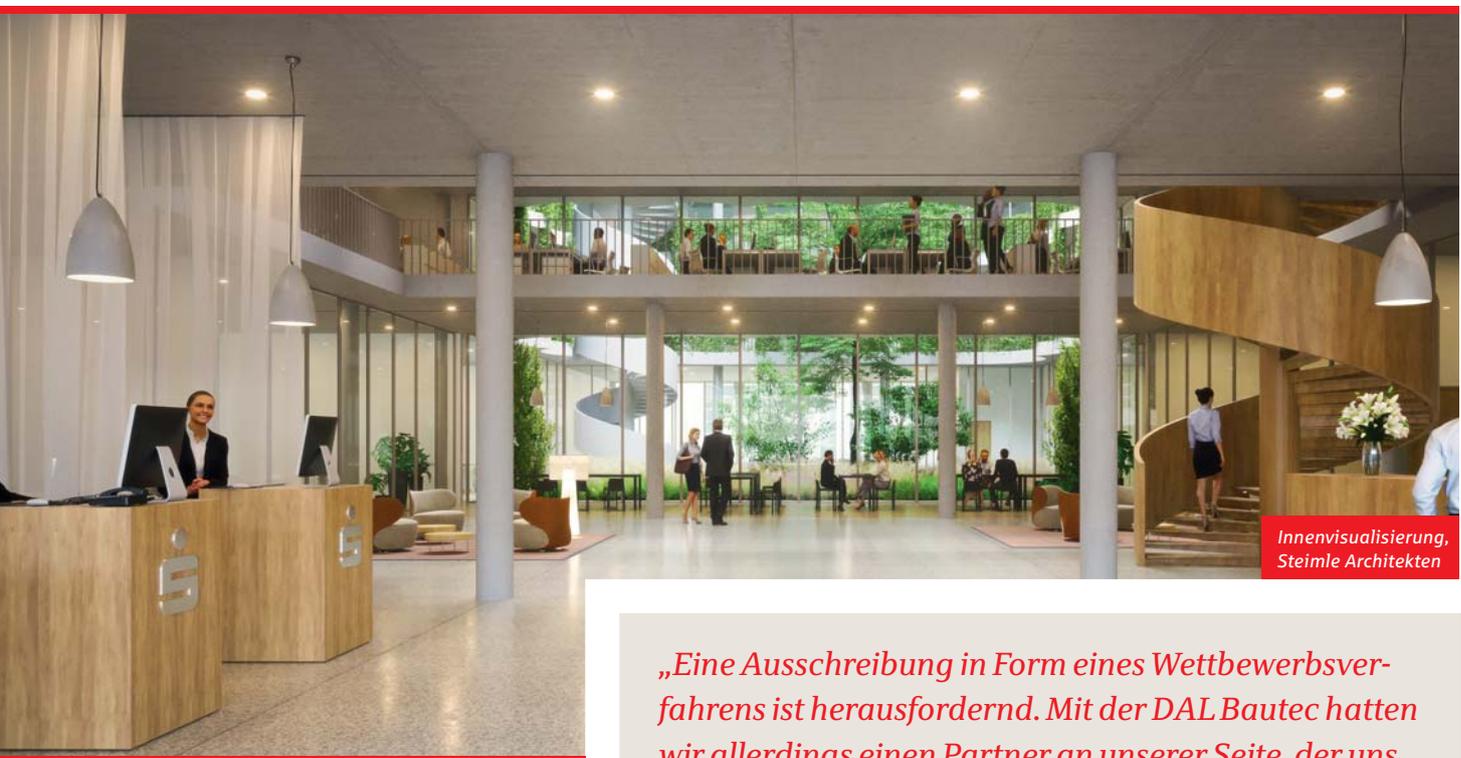
### Jury-Entscheidung im Mai

Nach der Vorprüfung tagte dann am 17. Mai 2021 die hochkarätig besetzte Jury. Dazu zählten die drei Vorstände der Sparkasse Rhein Neckar Nord, der Baubürgermeister der Stadt Mannheim (in Vertretung des Oberbürgermeisters), der Leiter der Stadtplanung Mannheim sowie erfahrene Architekturprofessoren. Unter Beachtung der geltenden Corona-Regeln konnte diese von der DAL Bautec zusammen mit der Sparkasse

Besonders überzeugte die Jury der begrünte Innenhof, die besondere Atmosphäre der einladenden Kundenhalle sowie die offenen Büros und Arbeitsplätze. Ebenfalls gelobt wurde das angemessene und individuelle Erscheinungsbild des Gebäudes, das sich elegant in das bestehende Stadtbild einfügt.

### Nächster Schritt: Beauftragung des Planungsbüros

Auf Basis des Ergebnisses des Architektenwettbewerbs soll nun die nächste Phase des Projekts mit der Beauftragung des Planungsbüros und der Zusammenstellung des Projektteams starten. Auch bei dem Projektmanagement hat sich die Sparkasse Rhein Neckar Nord für die DAL Bautec entschieden, sodass die beiden Partner nun gemeinsam in die Umsetzungsphase des Projekts gehen.



organisierte Sitzung des Preisgerichtes als Präsenzveranstaltung stattfinden. Das ermöglichte den Teilnehmenden den so wichtigen persönlichen und lebendigen Austausch über die besten eingereichten Arbeiten. Und führte schließlich zu einem einstimmigen Ergebnis.

### And the winner is ...

Am frühen Abend stand dann der Sieger fest: **Die Jury kürte den Entwurf des Büros Steimle Architekten aus Stuttgart zum Sieger des Wettbewerbs.**

*„Eine Ausschreibung in Form eines Wettbewerbsverfahrens ist herausfordernd. Mit der DAL Bautec hatten wir allerdings einen Partner an unserer Seite, der uns kompetent durch das Verfahren begleitet hat. Darüber sind wir froh. Vor allem, weil ein Entwurf herauskam, der uns vollends überzeugt. Das Gebäude wird ähnlich flexibel sein wie wir Menschen in unserer modernen Arbeitswelt. Mit Lösungsansätzen für die Integration sehr verschiedener Funktionen – von Büroflächen über Einzelhandel bis hin zur Gastronomie. Und das am prominentesten Platz Mannheims. Hier steht Zukunftsfähigkeit im Fokus. Genau das wollen wir.“*

*Stefan Kleiber, Vorstandsvorsitzender  
Sparkasse Rhein Neckar Nord*

Kleiner wohnen

# Das steckt hinter dem Trend zum Tiny House

Wie viel Platz braucht man zum Leben? Anhänger der Tiny-House-Bewegung würden sagen: so wenig wie möglich. Vielleicht so zwischen 15 und 45 Quadratmeter. Eine feste Definition für die Größe der kleinsten Häuser gibt es bislang nicht. Tiny Houses sind winzige Eigenheime – wohnen, schlafen, kochen „reduced to the max“.

## Ursprung in den USA während der Finanzkrise

Doch woher kommt der Trend, die eigene Wohnfläche freiwillig auf das Kleinstmögliche zu beschränken? Ihren Ursprung hat die Bewegung in den USA. Während der Finanzkrise 2007 verloren viele Menschen ihre Häuser. Ein neues Zuhause musste her – möglichst schnell, günstig, gebaut aus einfachsten Materialien. Ein Trend war geboren, der inzwischen weit über die Grenzen der USA reicht.

## Gründe für Tiny Houses – Naturverbundenheit, Genügsamkeit und Individualität

Heute sind nicht nur knappe Ressourcen, wirtschaftliche Not und Sparsamkeit Argumente für ein Tiny House. Viele Anhänger entscheiden sich bewusst für eine Verkleinerung des Wohnraums – zum Beispiel aus Naturverbundenheit, Individualität oder Genügsamkeit. Selbstauferlegte Beschränkung in Zeiten von weitverbreitetem Überfluss. Einige sehen in Tiny



Houses sogar die Lösung drängender Probleme unserer Zeit. Ob die Minihäuser tatsächlich Wohnungsmangel in Städten beseitigen oder eine ökologische Verbesserung bringen können, ist umstritten. Stichwort Nachhaltigkeit: Es hängt immer vom Einzelfall ab, ob Tiny Houses tatsächlich in puncto Dämmung, Baustoffe und Ausstattung einen wirksamen Beitrag zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Abdrucks leisten können.

## Leben wie Tiny-House-Vorreiter Peter Lustig im Bauwagen

Wo die Tiny-House-Reise hingeht, ist offen. In Deutschland gibt es erste Modellprojekte auf Campingplätzen oder als Zwischennutzung auf Brachflächen. Übrigens: Hierzulande galt der Moderator der Kindersendung „Löwenzahn“, Peter Lustig, mit seinem ausgebauten Bauwagen als einer der Vorreiter der Bewegung. Wer in dessen Fußstapfen treten möchte, bringt vielleicht den nächsten Urlaub in einem Tiny House – wie unser Autor Einhard Immel, der in einem kurzen Interview über seine Erlebnisse berichtet (siehe Seite 36). Und wer weiß: Vielleicht wird aus diesem Urlaubserlebnis eine Erfahrung, die das eigene Leben und Wohnen grundlegend verändert.





# IT-Sicherheit von Anfang an einplanen

Die Digitalisierung verändert auch die Baubranche, BIM ist dafür das beste Beispiel. Doch bei aller Technikbegeisterung darf die Sicherheit nicht vergessen werden. So wie der gelbe Helm am Bau stets getragen wird, muss IT-Sicherheit für die Unternehmen der Branche zum eingeübten Reflex werden.





Das Paket mit den Chancen, die sich durch neue Technologien eröffnen, enthält immer auch Risiken. Das ist in der Baubranche nicht anders als in anderen Bereichen. Sie verändert sich durch die digitale Transformation massiv und die Unternehmen müssen sich mit ihren Herausforderungen befassen.

Architekten, Bauingenieure und Projektleiter nutzen heute digitale Tools und Methoden, die weit mehr sind als nur smarte Werkzeuge oder simple Prozessvereinfachungen. Das Digitale wird immer stärker zur Grundlage der gesamten Arbeit an Bauwerken, nicht nur während Planung und Ausführung eines Bauwerks, sondern über seinen gesamten Lebenszyklus hinweg.

Ein gutes Beispiel für diese Entwicklung ist Building Information Modeling, kurz BIM. Anfangs war BIM, dessen Geschichte bis in die 1950er Jahre zurückreicht, nur eine Erweiterung der 3-D-Modellierung. Computer spielten nur eine kleine Rolle, der Begriff „Digitalisierung“ war zumindest in Deutschland nicht einmal erfunden. Heute ist BIM eine integrierte Anwendung, die im Planungsbüro wie auf der Baustelle und dem Facilitymanagement dazugehört. Am „digitalen Zwilling“ arbeiten die Beteiligten gemeinsam. Die Bauausführung greift auf Pläne zu, die in der Cloud liegen. Und nach Fertigstellung des Bauwerks hilft BIM bei der Steuerung und der Bewirtschaftung des Gebäudes.

Doch in der schönen neuen Welt des Bauens gibt es auch Herausforderungen, die sich nicht erst dann zeigen, wenn es um so komplexe Methoden wie BIM geht. Wer Daten speichert, muss den Zugang zu ihnen absichern. Wer sich bei der Arbeit auf sie verlassen will, muss sicherstellen, dass sie korrekt sind. Und wer den ständigen, ortsunabhängigen Zugriff auf seine Daten genießen will, der muss dafür sorgen, dass dieser Zugriff tatsächlich immer funktioniert. Das ist das sogenannte CIA-Prinzip der Informationssicherheit, wobei „C“ für Confidentiality (Vertraulichkeit), „I“ für Integrity (Integrität) und „A“ für Availability (Verfügbarkeit) steht.

Auf CIA zu achten wird immer wichtiger, denn während es bei neuen Technologien nach anfänglichen Schwierigkeiten erfahrungsgemäß zu einer Konsolidierung kommt, scheint bei der IT-Sicherheit das Gegenteil der Fall zu sein. Die Cyberkriminalität nimmt zu und die Wirtschaft ist dabei ein attraktives Ziel. Der Digital-Verband Bitkom stellte 2019 fest, dass drei von vier deutschen Unternehmen betroffen waren, und die Baubranche macht keine Ausnahme. Allein 2020 sind mehrere Fälle aus der Schweiz, Deutschland und Frankreich durch die Medien gegangen, in denen Bauunternehmen attackiert wurden, durchweg große Mittelständler. Mal wurde das ERP-System verschlüsselt und nur gegen Lösegeld wieder freigegeben, mal wurde die Produktion lahmgelegt und mal Daten gestohlen. Es kam zu Produktionsausfällen, Lieferverzögerungen, zu Imageschäden und sogar zur Insolvenz.

Ob ärgerliche Lösegeldzahlung oder existenzielle Bedrohung – die Einfallstore, die Cyberkriminelle für ihre Angriffe nutzen, sind immer gleich. Es empfiehlt sich deshalb, das Problem konsequent anzugehen. Dabei versprechen bereits kostengünstige Maßnahmen hohe Wirksamkeit. Die attraktivste Angriffsfläche für Cyberkriminelle sind noch immer die Mitarbeiter der Unternehmen. Experten schätzen, dass sie bei 95 Prozent aller Angriffe unfreiwillig mithelfen: Ein unbedachter Klick auf einen Mail-Anhang, ein schlechtes Passwort – das wars. Das muss nicht sein, Mitarbeiterschulungen kosten nicht die Welt.

Natürlich ist es damit nicht getan. Denn in der Digitalisierung ist eines in allen Branchen zu beobachten: IT und auch IT-Sicherheit werden immer mehr zur Chefsache. Ein guter Anfang für die Führungsetage ist, sich der Risiken bewusst zu sein und zu wissen, wo und in welchem Umfang Schaden entstehen, wie er verhindert oder auch behoben werden könnte. Der nächste Schritt ist, herauszufinden, welche Maßnahmen das Unternehmen selbst tragen kann und wofür externe Hilfe engagiert werden muss. Und dann muss der Fahrplan etabliert werden, nach dem das Unternehmen fit und resilient gemacht werden soll. Am Ende des Weges wartet der Lohn der Mühe, die Sicherheit. Hundertprozentig wird sie nie sein. Aber mal ehrlich, die bietet auch der gelbe Helm nicht, den wir auf den Baustellen tragen. Trotzdem setzen wir ihn auf, und das ist immer noch besser als nichts.

# Service Development:

## DAL Bautech wird Partner für die Immobilienentwicklung

*Mit dem Bereich Service Development erweitert die DAL Bautech ihr umfangreiches Angebot. Ob Neubau oder Bestandsimmobilie – ab sofort profitieren Kunden auch im Bereich der Immobilienentwicklung von der langjährigen Erfahrung und dem Know-how des Immobilien-Spezialisten. Und eine aktuelle Studie zeigt: Service Development als Dienstleistung ist auf dem Vormarsch.*



Die DAL Bautec geht für ihre Kunden mit einem neuen Service an den Start: Ab sofort gehört auch Service Development zum Portfolio des Unternehmens. Für Kunden bedeutet das, neben der Weiterentwicklung der eigenen Immobilie, Unterstützung bei sämtlichen Fragen rund um den Aufbau eines eigenen Immobilienportfolios unter Renditeaspekten. „Wir möchten mit diesem neuen Service-Angebot unsere langjährige Erfahrung im Bereich der Immobilienentwicklung unseren Kunden zur Verfügung stellen – und ihnen als kompetenter Partner auf Augenhöhe ganzheitlichen Service bieten“, sagt Holger Würk, Geschäftsführer bei der DAL Bautec.

#### Service Development: weiterer Service-Baustein der DAL Bautec

Mit dem Geschäftsbereich Service Development fügt die DAL Bautec ihren erfolgreichen Leistungen aus Projektvorbereitung/Consulting sowie Projektmanagement einen weiteren starken Service-Baustein hinzu. Kunden werden somit künftig noch umfassender bei Immobilien-Herausforderungen unterstützt – etwa bei dem Ziel, gewinnmaximiert in Immobilien zu

investieren. Das Service Development der DAL Bautec erleichtert es Kunden, die ideale Projektentwicklung mit maximaler Wertschöpfung zu realisieren.

#### Projektentwicklung als Dienstleistung aktuell sehr gefragt

Mit dem Ausbau des eigenen Angebots ist die DAL Bautec auf einem wachsenden Markt präsent. Laut einer Studie von EY Real Estate\* gewinnt Projektentwicklung als Dienstleistung immer mehr an Bedeutung. Denn Grundstückseigentümer wie Banken, Versicherungen oder die öffentliche Hand entscheiden sich immer öfter dafür, selbst Grundstücke zu entwickeln. Wichtigste Vorzüge von Service-Developern: Bereitstellung von Know-how und Ressourcen sowie die Risikominimierung – rund ein Drittel der befragten Unternehmen der Immobilienwirtschaft nennt diese Aspekte. Drei von vier Unternehmen, die über eigene Projektentwicklungserfahrung verfügen, ziehen nach eigenen Angaben in Betracht, Service-Developer einzubinden. Dies gilt nach Meinung der Befragten mit leichten Abstufungen für nahezu alle Projektvolumen und Nutzungsarten.

\*Quelle: Pressemitteilung vom 28.09.2021;  
[https://www.ey.com/de\\_de/news/2021/09/ey-immobilienprojektentwicklung-2021](https://www.ey.com/de_de/news/2021/09/ey-immobilienprojektentwicklung-2021)

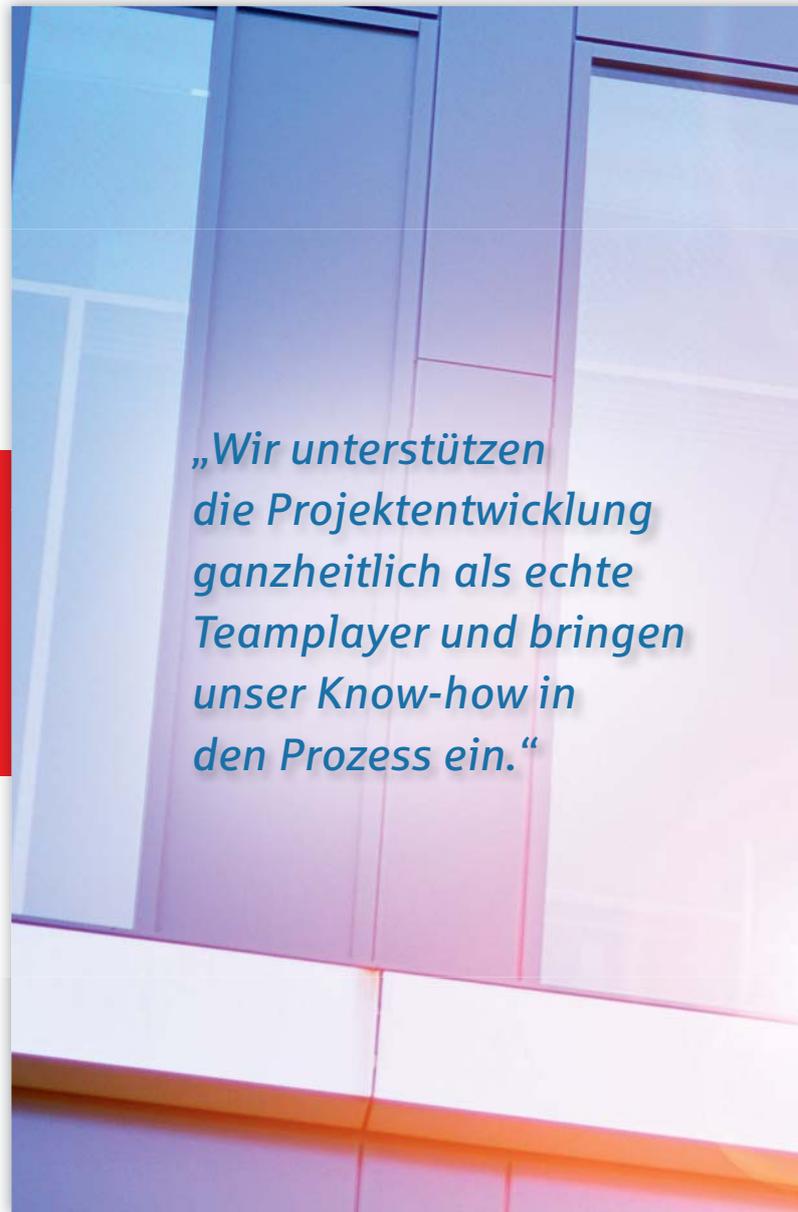
## Neubau und Bestandsimmobilien: die ideale Projektentwicklung zur richtigen Zeit

Die gesamte Bandbreite der Projektentwicklung bildet auch die DAL Bautec ab. Ihr Fokus bei der erlös- und renditeoptimierten Entwicklung liegt dabei nicht nur auf der Neubebauung eines Grundstücks. „Natürlich können wir auch Neubau und die Modernisierung von Bestandsgebäuden. Aber unser Ansatz geht noch viel weiter“, sagt Stefan Mayer-Elgner, Senior Consultant der DAL Bautec. „Wir schauen genau, welche ganzheitliche Lösung optimal zu den Wünschen des Kunden

passt – und zur Zukunftsfähigkeit der jeweiligen Immobilie. So kann es auch sinnvoll sein, mit dem Blick von außen eine neue zukunftsfähige Projektidee zu entwickeln, etwa im Rahmen einer Repositionierung oder Nachnutzung eines Standorts.“ Ein Beispiel: Aus einem in die Jahre gekommenen Bürogebäude muss nicht zwangsläufig ein modernisiertes Bürogebäude werden. Nach Abwägung aller Faktoren könnte auch die Entscheidung stehen, dass eine neue Nutzungsform ertragreicher und somit erfolgversprechender ist.

## Machbarkeitsuntersuchung legt Grundstein für zukunftsfähige Lösung

Doch wie sieht der Prozess konkret aus? Für eine existierende Bestandsimmobilie muss zunächst entschieden werden, ob eine Erweiterung, eine Revitalisierung sowie ein Um- oder Neubau die wirtschaftlichste und zukunftsfähigste Option ist. Für diese Entscheidung legt die Machbarkeitsuntersuchung der Service Development-Experten der DAL Bautec die Basis. Ziel ist, zentrale Fragen zu klären – die beste Grundstücksausnutzung, die ideale Nutzungsart und eine optimierte Rendite. Davon abhängig sind auch die Ansprüche an nachgelagerte Faktoren wie die passende Architektur der zu entwickelnden Immobilie und die Ausstattung des Gebäudes sowie Aspekte der Nachhaltigkeit.



*„Wir unterstützen  
die Projektentwicklung  
ganzheitlich als echte  
Teampayer und bringen  
unser Know-how in  
den Prozess ein.“*

## Bindeglied zu Baurecht und lokalen Akteuren

Service Development im Hause DAL Bautec bedeutet auch, Bindeglied zu sein für die Baurechtschaffung mit lokalen Akteuren. Dazu zählen die Steuerung und Optimierung des Entwicklungsprozesses im städtebaulichen Kontext genauso wie die Qualität der Architektur sowie der technischen Ausrüstung.

Ein weiterer Fokus liegt auf energetischen und umweltverträglichen Zielen. Der Weg zur zukunftsfähigen Immobilie führt auf Wunsch auch über einen professionellen Architektenwettbewerb. Dank vorab vereinbarter Parameter lässt sich so die



**Sie haben Fragen und möchten mehr über den Bereich Service Development bei der DAL Bautec erfahren?**

**Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!**

Holger Würk  
Telefon + 49 (0) 61 31/8 04-2500  
h.wuerk@dal.de

Weiterentwicklung der Immobilie in einem transparenten und anschaulichen Prozess abbilden. So entsteht im Wettbewerb der Ideen am Ende das bestmögliche Ergebnis.

### **Gemeinsam erfolgreiche Immobilien-Projektentwicklung auf Augenhöhe**

Hinzu kommen weitere Vorteile, die sich für Kunden direkt auszahlen. Da die Development-Experten der DAL Bautec die Aufgaben als Immobilienentwickler und Bauabteilung auf Zeit übernehmen, werden unternehmenseigene Ressourcen entlastet. Ein weiterer großer Pluspunkt: die Erfahrung aus mehr

als 800 realisierten Bauvorhaben und Beratungsprojekten. Als Dauerbauherr kooperiert die DAL Bautec mit den besten Planern und Baufirmen im Bundesgebiet. Dank dieses Netzwerks lassen sich für neue Projekte besonders attraktive Konditionen vereinbaren. Für Unternehmen steht dadurch im Ergebnis ein höherer Erlös. „Wir unterstützen die Projektentwicklung ganzheitlich als echte Teamplayer und bringen unser Know-how in den Prozess ein“, sagt Holger Würk. „Für uns ist wichtig, ein starker Partner zu sein und dabei sicherzustellen, dass unsere Kunden weiterhin ‚Herren des Verfahrens‘ bleiben. Nur so gelingt erfolgreiche Immobilienentwicklung auf Augenhöhe.“



# Veränderungen als Zukunftschance begreifen

Wie baut man in unsicheren Zeiten? Mit zukunftsfähigen Konzepten, in denen Veränderung ein fester Bestandteil ist. Im Interview erklärt Holger Würk, Geschäftsführer bei der DAL Bautech, warum Unternehmen bei der Planung neuer Immobilien den gesamten Lebenszyklus und die Renditeerwartung im Blick behalten sollten. Ein Gespräch über aktuelle Trends, Immobilien als Handelsobjekte und die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die künftige Entwicklung der Baubranche.



*Herr Würk, als Geschäftsführer der DAL Bautec begleiten und beraten Sie seit vielen Jahren Entwickler und Bauherren von gewerblichen Immobilienprojekten. Mit welchen Trends von morgen sollten sich Bauherren von heute beschäftigen?*

**Holger Würk:** Es gibt zahlreiche digitale und technische Trends. Dazu zählen in der Baubranche natürlich Dauerbrenner wie Building Information Modeling, Big Data, Virtual Reality, die immer mehr in den Vordergrund rücken. Letztlich unterscheiden wir zwischen kurzfristigen und langfristigen Trends. Letztere haben für uns eine größere Bedeutung, da wir beim Bau von Gebäuden in längeren Zeithorizonten planen, eher in Jahrzehnten statt in Monaten oder Jahren.

*Können Sie ein Beispiel für einen kurzfristigen und einen langfristigen Trend nennen?*

**Holger Würk:** Ein Beispiel für einen kurzfristigen Trend wäre der viel diskutierte Mietendeckel. Langfristige Trends sind hingegen übergreifende Themen wie Globalisierung, Urbanisierung, Nachhaltigkeit. Eigennutzer von Immobilien sollten ebenfalls insbesondere langfristige Trends im Blick behalten, da man heute nicht mit Sicherheit sagen kann, was mit der Immobilie in ein paar Jahren passieren wird.

*Wie kann man unter diesen unsicheren Rahmenbedingungen überhaupt planen?*

**Holger Würk:** Der Schlüssel wird sein, Konzepte zu entwickeln, in denen die Veränderung fester Bestandteil ist. Nehmen wir die Automobilindustrie: Hier findet gerade eine gravierende Änderung der Antriebstechnologie statt – weg von fossilen Energiequellen hin zu elektrischen. Die dahinterliegende Frage lässt sich auch auf Immobilien übertragen: Sind unsere Gebäude, die wir heute planen, anpassungsfähig an neue Rahmenbedingungen? Denn auch Geschäftsmodelle werden sich verändern und mit ihnen die Anforderungen an Immobilien. Bei der Beantwortung dieser weitreichenden Fragen können wir unsere Kunden unterstützen.

*Wie sieht diese Unterstützung konkret aus?*

**Holger Würk:** Wir beobachten, dass es Kunden häufig schwerfällt, bei der Vielzahl der möglichen Optionen Prioritäten zu setzen. Hier können wir als DAL Bautec mit unserem Wissen aus verschiedenen Branchen und Geschäftsmodellen kompetenter Ratgeber sein und Lösungen aufzeigen. Egal ob in den Bereichen flexible Nutzung der Immobilien, Klimawandel, Ökologie oder Nachhaltigkeit. Wir sind am Puls der Zeit – und geben Empfehlungen, was heute wichtig ist und morgen wichtig sein wird. Wir bieten Kunden eine Analyse, die den gesamten Nutzungszyklus einer Immobilie berücksichtigt. Dieser ganzheitliche Weitblick von außen ist entscheidend.

**Was bedeutet diese Vorausschau für die Planung von Immobilien?**

**Holger Würk:** Immobilien müssen möglichst schon auf die Anforderungen von morgen geplant werden. Da gibt es heute ganz andere Möglichkeiten. Dank Virtual Reality lässt sich beispielsweise simulieren, ob künftige Immobilien städtebaulich an einen bestimmten Ort passen. Hinzu kommen im Bereich Lebenszyklen von Immobilien auch vermehrt ökologische und ökonomische Themen am geplanten Ende der Nutzungsdauer. Wie lassen sich beispielsweise Materialien beim Rückbau für den Neubau wiederverwenden? Der ökologische Fußabdruck von Gebäuden und generell das Thema Nachhaltigkeit werden zu Recht immer größere Bedeutung gewinnen.

**Welche Veränderungen sind im Bereich der Kundenbeziehung zu beobachten?**

**Holger Würk:** Für uns als DAL Bautec ist es ganz wichtig, unseren Kunden maßgeschneiderte Lösungen anzubieten, statt Einheitslösungen von der Stange. Dabei hilft uns in erster Linie unsere Erfahrung und Kompetenz, mit der wir Verlässlichkeit schaffen. Wenn sich Gesetze ändern, kennen wir die Details und geben Unternehmen damit Sicherheit. Auch die Digitalisierung hilft uns dabei, noch näher an den Bedürfnissen unserer Kunden zu sein. Am Ende eines Planungsprozesses müssen sie sich bei der Frage „Haben wir an alles gedacht?“ sicher sein – und einfach ein gutes Gefühl haben.

**Immobilien sind immer mehr auch Handelsobjekte. Welchen Rat geben Sie Bauherren heute, die beispielsweise ein neues Logistikobjekt oder eine neue Hauptverwaltung bauen?**

**Holger Würk:** Letztlich sollten sie das Gebäude so bauen, dass es auch in Zukunft am Markt bestehen kann. Zumal Investitionen in Immobilien heute auch als Alternative zu klassischen Anlageformen an Bedeutung gewinnen. Auch hier können wir unterstützen und bieten einen Komplett-Service: angefangen bei der Standort- und Grundstückssuche bis hin zum richtigen Nutzungskonzept. Wir beraten zur Revitalisierung und Repositionierung und übernehmen die klassische Projektentwicklung inklusive Realisierung, Abnahme und Übergabe. Darüber hinaus begleiten wir Bauherren nicht nur in ihrer klassischen Rolle, sondern auch in der Investorenrolle. Denn Erträge werden heute anders erzielt als noch vor einigen Jahren. Die Assetklasse Immobilien steht in puncto Renditeerwartung hoch im Kurs – zum Beispiel gegenüber Fonds. Entscheidend ist hier die Kombination aus gutem Portfolio-, Asset- und Facilitymanagement. Dafür braucht es einen ausgereiften Plan, den wir gerne mit dem Kunden gemeinsam erarbeiten.



Holger Würk,  
Geschäftsführer  
DAL Bautec

**Wir haben bisher noch nicht über Corona gesprochen, deswegen unsere letzte Frage: Welche Auswirkungen erwarten Sie für die Entwicklung gewerblicher Immobilien?**

**Holger Würk:** Corona hat die Welt verändert. Die Frage ist nun, wie nachhaltig diese Veränderungen sind – auch für die Immobilienbranche. Was wir jetzt schon sehen, ist eine starke Veränderung der Bürokultur, der nachgefragten Objektarten sowie angepasste Strukturen in den Bereichen Produktion und Prozesse. Die Hauptfrage, die sich unsere Kunden aktuell stellen, ist: Was müssen wir künftig tun, um den Anforderungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unter den veränderten Rahmenbedingungen gerecht zu werden? Niemand kann sicher sagen, welche Situation wir in zwei Jahren haben. Mit dieser Unsicherheit müssen wir alle leben. Ein Ansatzpunkt könnte sein, auf dem aktuellen Pfad der Planung zu bleiben und Sicherheitsmaßnahmen zu schaffen, zum Beispiel im Bereich Hygiene. Auch die künftige Büroorganisation wird heiß diskutiert. Einige Kunden wollen möglichst schnell zurück zum Einzelbüro, andere bewährte Homeoffice-Konzepte dauerhaft etablieren. Wichtig ist, dass das Kerngeschäft weiterhin gut leistbar ist. Ob man hierfür auch neue Wege geht, muss je nach Kunde und Unternehmenskultur entschieden werden. Ich glaube, dass der Arbeitsablauf in vielen Unternehmen in ein bis zwei Jahren deutlich anders aussehen wird als vor der Corona-Zeit – auch bei uns bei der DAL Bautec. Diese Veränderungen als Zukunftschance zu begreifen und in die aktive Umsetzung zu gehen, dabei möchten wir Unternehmen unterstützen.

**Herr Würk, wir danken für das Gespräch.**

Auf bessere Zusammenarbeit

# DAL Bautec führt Projektmanagement-Tool Alasco ein

Die DAL Bautec treibt die Digitalisierung in der Baubranche weiter voran. Für eine noch bessere Beratung und Umsetzung von Kundenprojekten setzt sie ab sofort auf das neue digitale Projektmanagement-Tool Alasco. Die intuitive Software-Lösung löst ab sofort die bisherige EDV-Lösung bei der Bautec ab. „Wir haben uns für Alasco entschieden, weil diese Softwarelösung unsere Anforderungen optimal umsetzt“, sagt Frederik Wegner, der die Auswahl des Tools verantwortet hat.

## Neue Features sorgen für effizientere Abläufe

Die neue Software optimiert beispielsweise den Rechnungslauf. Rechnungen können nun in noch kürzerer Zeit geprüft und freigegeben werden. Und nicht nur vom Schreibtisch im Büro, sondern auch von unterwegs: „Wir haben nun auch via App mit unseren Tablets und Smartphones Zugriff auf unsere Projekte – und so alle relevanten Daten immer dabei“, sagt Wegner. Natürlich unter Beachtung der strengen Sicherheitsstandards, die für alle Anwendungen der Bautec gelten.

## Auch Bauherren profitieren

Die neue Softwarelösung wird künftig auch Bauherren die Arbeit erleichtern: Dank personalisierter Zugriffsrechte können sie sich jederzeit in Echtzeit über den aktuellen Projektstand informieren. Insgesamt lassen sich so zeitraubende Abstimmungen minimieren. Bauherren und Nutzer behalten ihr Kerngeschäft im Blick – der Fokus bleibt auf dem Erfolg des Projektes.

## Verschiedene Softwarelösungen in der Auswahl

Seit März 2020 hat die Bautec zahlreiche Lösungen intensiv getestet. Mit Hilfe von Demo-Accounts, Schulungen und Q&A-Sessions wurden die verschiedenen Programme auf



Herz und Nieren geprüft. „Es gab nicht die eine gute oder die eine schlechte Software. Alle Anbieter haben hervorragende Produkte vorgestellt“, sagt Wegner. Den Ausschlag gab schließlich das beste Gesamtpaket.

## Auf Augenhöhe mit digital führenden Industrien

Die Immobilienbranche auf Augenhöhe mit digital führenden Industrien zu bringen: So lautet das erklärte Ziel des 2018 gegründeten, stark wachsenden Münchener Software-Unternehmens mit aktuell 90 Mitarbeitern. „Diese Mission entspricht genau unseren Erwartungen und auch den Erwartungen unserer Kunden“, sagt Wegner. Dabei setzt Alasco auf die Kombination aus neuesten Technologien, Prozessen und erstklassigem Support, um die Zusammenarbeit und Kommunikation zwischen allen Projektbeteiligten zu verbessern. Alasco kommt bei Bauprojekten mit mehreren Milliarden Euro in mehr als 150 Städten im In- und Ausland zum Einsatz. Und künftig auch bei zahlreichen Projekten der DAL Bautec.

Großer Abschlag in Oberhausen

# Topgolf-Anlage auf 30.000 m<sup>2</sup>

## Vom Stahl an die Eisen:

In Oberhausen entsteht auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände eine moderne Topgolf-Anlage. Hier können Hobbygolfer schon bald ihre Abschlüge verbessern und bei verschiedenen Golf-Challenges ihre Zielgenauigkeit unter Beweis stellen. Die moderne Anlage bringt das einzigartige Freizeit- und Eventkonzept erstmals nach Kontinentaleuropa. Die DAL Bautec übernimmt das Projektcontrolling des Großprojekts, das voraussichtlich im Winter 2021/2022 die ersten Besucher empfangen möchte.



## Factsheet Topgolf



**150.000 t**  
verbauter Beton



**70 km**  
verlegte Kabel



**2.000**  
Golfschläger



**250.000**  
Golfbälle mit  
RFID-Mikrochip



**640**  
Chipleser



**14**  
Hochgeschwindig-  
keitskameras



Wo einst bei extremer Hitze Stahl gekocht und gewalzt wurde, dürfte es demnächst sportlich heiß hergehen. Denn auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände in Oberhausen am Brammenring errichtet das Unternehmen Greenreb gerade die erste Topgolf-Anlage in Kontinentaleuropa. Hobbygolfer können bei dieser Mischung aus Golf und Darts auf dem neu gestalteten Areal in unterschiedlichen Spielformen gegeneinander antreten. Oder einfach ganz entspannt im Gastrobereich anderen Gästen bei ihren Abschlägen zuschauen.

### Topgolf in Oberhausen

Die neue Topgolf-Anlage in Oberhausen ist als dreistöckiges Gebäude geplant. Auf den unterschiedlichen Ebenen befinden sich 102 Abschlagsplätze, an denen die Gäste vom Servicepersonal am Platz bedient werden. Im Stil einer klassischen Driving Range können Besucher von dort Golfbälle auf ein 200 Meter langes Außenfeld abschlagen. Ebenfalls in das Gebäude integriert: ein Restaurant, drei Bars und ein Eventraum für 210 Gäste. Die Gesamtkapazität des Gebäudes ist ausgelegt für 1.200 Besucher.

### Planung: Vorbild USA, Finetuning für Oberhausen

Wie bringt man ein international erfolgreiches Freizeit- und Eventkonzept nach Deutschland? Indem man sich an bereits in den USA realisierten Anlagen orientiert und das Konzept auf deutsche baurechtliche Anforderungen, Normen sowie den Standort Oberhausen anpasst. Dafür schloss Greenreb mit der Implenia Hochbau GmbH im November 2019 einen Pre-Construction-Vertrag.



  
**450** neue  
 Arbeitsplätze

  
**102**  
 Bays

  
**20.000 m<sup>2</sup>**  
 Außenfeld

  
**50 m**  
 hohes Außenetz

  
**350**  
 verbaute  
 Bildschirme

  
**500**  
 Parkplätze



## Topgolf – was ist das?

Topgolf-Anlagen gibt es bereits weltweit an mehr als 60 Standorten – in England, den USA, Australien, den Vereinigten Arabischen Emiraten oder Mexiko. Besuchern stehen mehr als zehn „Golf-Spiele“ zur Wahl, bei denen sie aus Abschlagboxen versuchen, die Ziele auf dem Outdoor-Parcours zu treffen. Mikrochips in den Golfbällen zeigen den Spielern auf Bildschirmen an, wie nah sie dem jeweiligen Ziel gekommen sind und wie viele Punkte es dafür gibt. Rund 23 Millionen Gäste nutzen die ganzjährig geöffneten Anlagen nach Angaben des Unternehmens Topgolf pro Jahr – überwiegend Nicht-Golfer.

### Umsetzung: auf dem Weg zur schlüsselfertigen Errichtung

Nach Abschluss der Planung folgte Phase zwei: Greenreb und Implenia einigten sich im Juli 2020 auf einen Generalunternehmervertrag.

### Erste Erdarbeiten im Oktober 2020

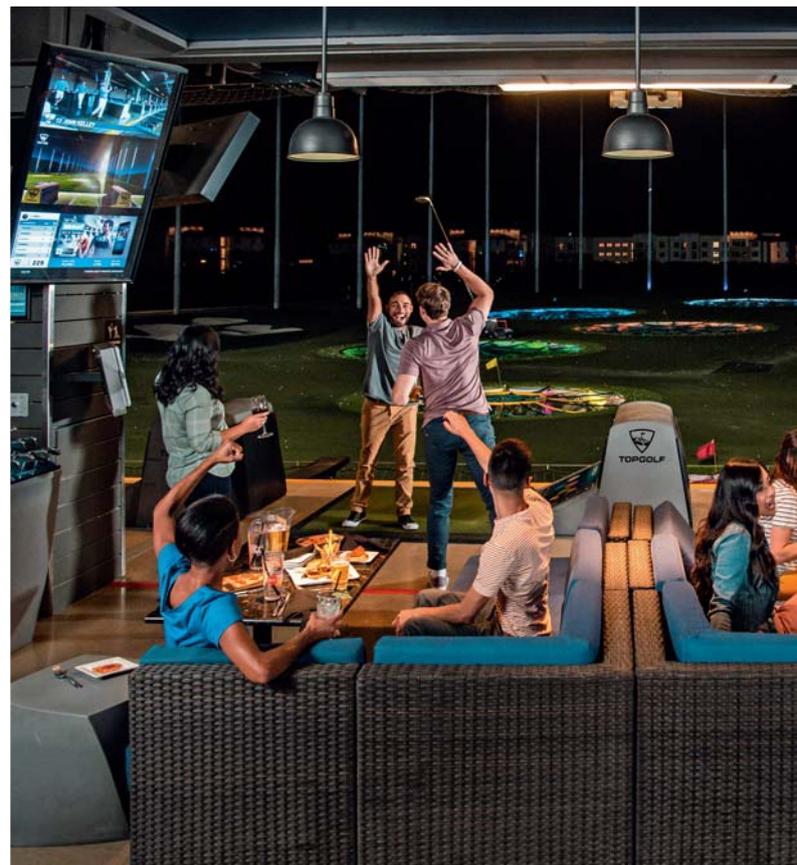
Bereits im Oktober 2020 konnten dann die ersten Arbeiten auf dem Areal des ehemaligen Stahlwerks beginnen. Dank einer Vorabgenehmigung, die sogenannte „vorbereitende Maßnahmen“ ermöglichte, rückten die Bagger für erste Erdarbeiten an.

### Fertigstellung voraussichtlich im Winter 2021/2022

Die Fertigstellung und Eröffnung der Topgolf-Anlage wird für den Winter 2021/2022 erwartet.

### DAL übernimmt Projektcontrolling des Großprojekts

Ein Großprojekt wie dieses braucht eine solide Finanzierung, damit es kein Luftschloss bleibt. Die benötigten Mittel dafür stellte u. a. ein Bankenkonsortium unter Führung der Sparkasse Köln Bonn bereit. Um deren Interessen im laufenden



Prozess zu gewährleisten, übernahm die DAL Bautech GmbH als unabhängiger Dritter das Projektcontrolling.

### Freizeitangebot mit überregionaler Strahlkraft

Bis auf der Anlage die ersten Golfbälle abgeschlagen werden können, laufen die Arbeiten weiter auf Hochtouren. Rund



370 Personen sind während der Fertigstellung am Bau beschäftigt. Ist der Betrieb dann erst einmal eröffnet, sollen dadurch rund 450 neue Arbeitsplätze entstehen – und zusätzliche Aufträge für lokale Unternehmen. Und verläuft alles nach Plan, eröffnet auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände in Oberhausen schon bald ein neues attraktives Freizeitangebot mit überregionaler Strahlkraft.

## Greenreb

Greenreb ist der offizielle Lizenznehmer von Topgolf für Deutschland, Österreich, Italien und die Schweiz und hat sich zum Ziel gesetzt, das Freizeit- und Eventkonzept für Hobbygolfer an Standorten in diesen Ländern zu etablieren. In Oberhausen entsteht der erste Standort von Topgolf in Kontinentaleuropa.

## Implenia

Die Implenia Hochbau GmbH ist ein Unternehmen des Schweizer Bauunternehmens Implenia AG mit rund 9.000 Mitarbeitern. Neben den klassischen Bautätigkeiten im Hoch- und Tiefbau bietet das Unternehmen Generalplanung, Generalunternehmung und Immobilienbewirtschaftung an.

# Eins für alles

# Neubau der Sparkasse Marburg-Biedenkopf

## Sparkasse Marburg-Biedenkopf

*Kunden ganzheitlich vor Ort beraten: Das geht am besten mit einer Immobilie, die alle Angebote unter einem Dach vereint. Daher plant die Sparkasse Marburg-Biedenkopf in Stadtallendorf gerade den Neubau eines modernen Beratungs-Centers. Es soll die bisherigen Räumlichkeiten ablösen, die inzwischen in die Jahre gekommen sind und sich nicht erweitern lassen. Zudem waren sie bislang auf verschiedene Orte in der Stadt verteilt – neben einem Beratungs-Center gab es die Filiale und das Immobilien-Center, das in ein angemietetes Ladenlokal in der Fußgängerzone ausweichen musste.*



### Raum für Full-Service und 40 Arbeitsplätze

Das neue, 3.000 Quadratmeter große Grundstück für das Gebäude wurde bereits gefunden. Es liegt verkehrsgünstig in Stadtallendorf und vereint künftig alle Kundenbereiche an einem Ort. Allein 2.700 Quadratmeter Bruttogrundfläche stehen für die Räumlichkeiten zur Verfügung – und damit ausreichend Platz für die rund 40 Arbeitsplätze.

### Dank Wettbewerbsverfahren und Workshop zur besten Idee

Für das optimale architektonische Konzept des Neubaus setzte die Sparkasse Marburg-Biedenkopf auf ein Wettbewerbsverfahren, das von der DAL Bautec organisiert wurde. Insgesamt bewarben sich fünf Architekturbüros aus der Region um den Auftrag. Den Zuschlag erhielt im Juni 2020 der Entwurf des Büros Artec-Architekten aus Marburg. Den Verantwortlichen ist bei der Planung und Umsetzung des neuen Gebäudes wichtig, die Vorstellungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu berücksichtigen. Daher hat die DAL Bautec mit ihnen einen moderierten Workshop durchgeführt. Ihre Ideen und Anforderungen fließen im weiteren Prozess in die Weiterentwicklung der Pläne ein.

### DAL Bautec übernimmt Projektsteuerung

Im gesamten Planungs- und Realisierungsprozess übernimmt Die DAL Bautec die Projektsteuerung des Bauvorhabens. Die Experten entlasten damit die Sparkasse Marburg-Biedenkopf als Bauherr und die Fachabteilung, die die Projektleitung übernimmt. Mit klar verteilten Aufgaben wollen die Partner künftig die weiteren Schritte bis zur Fertigstellung angehen. Nach der Zusammenstellung und Beauftragung des Planungsteams befindet sich das Projekt aktuell in der Ausführungsplanung. Die Fertigstellung des Neubaus ist für Sommer 2023 geplant.

# Mit neuem Konzept bereit für eine neue Epoche

# Neue Hauptstelle der Kreissparkasse Schlüchtern

## Kreissparkasse Schlüchtern

*1974, fast 50 Jahre her: Deutschland wird Fußballweltmeister. Im gleichen Jahr entstand das Gebäude der Hauptstelle der Kreissparkasse Schlüchtern. Es liegt im Zentrum der Stadt an der Obertorstraße. Mittlerweile sind Funktionalität, die technischen und baulichen Anlagen sowie der Flächenbedarf nur noch wenig weltmeisterlich – und entsprechen nicht mehr den Erfordernissen der Sparkasse.*

### Zeit für ein neues Nutzungskonzept

Was tun mit einer Immobilie, die nicht mehr den Leistungsanforderungen der heutigen Zeit entspricht? Eine Machbarkeitsstudie bringt die Empfehlung: den Rückbau und Neubau eines optimal auf den Bedarf der Kreissparkasse abgestimmten

Gebäudes. In der weiteren Planungsphase entschied sich die Kreissparkasse Schlüchtern für den Verkauf der Liegenschaft an einen Investor, Jökel Bau aus Schlüchtern. Bei den Vertragsverhandlungen konnte sich die Sparkasse auf Beratung und Unterstützung der DAL Bautec verlassen. Der neue Besitzer plante, das Bestandsgebäude zurückzubauen und auf dem Grundstück der bisherigen Hauptstelle das neue Obertorcenter zu errichten. Entstehen sollen zwei oberirdische Baukörper mit gewerblichen Flächen und attraktiven Wohnungen, die via Tiefgarage miteinander verbunden sind. Die Flächen, welche künftig die Sparkasse nutzt, befinden sich in einem Büroriegelbau entlang der Obertorstraße.

### Moderne Arbeitswelten für die Sparkasse

Im Rahmen eines Gestaltungswettbewerbs, den die DAL Bautec organisiert hat, wurde das beste Konzept für innovative, zeitgemäße Arbeitswelten gesucht. Drei Architektenbüros reichten hierfür ihre Entwürfe ein. Am überzeugendsten war die Arbeit des Büros bkp aus Düsseldorf, das nun die Realisierung des Gebäudeumbaus begleitet. Die neue Geschäftsstelle der Sparkasse wird im Erdgeschoss entstehen, Büroflächen in der ersten bis zur dritten Etage.

### Titelreife Räumlichkeiten ab Ende 2022

Und die Arbeiten sind bereits in vollem Gange. Nach dem Abriss des Bestandsgebäudes von Mai bis Oktober 2020 starteten die Arbeiten am Innenausbau, den die DAL Bautec als Berater in vielen Bereichen aktiv begleitete – von der Erarbeitung des Filialkonzeptes über den Bemusterungsprozess der Materialien bis hin zur Büroausstattung. Geplanter Einzugstermin der Kreissparkasse Schlüchtern in den Neubau: Ende 2022 – pünktlich zur nächsten Weltmeisterschaft. Dann in ein Gebäude, das in allen Ausstattungsmerkmalen titelreif sein wird.



Gold für Darmstadt

# Modernes und nachhaltiges Verwaltungsgebäude



*Ein Gebäude, das sich an den Bedürfnissen derjenigen orientiert, die künftig darin arbeiten: Mit diesem Vorsatz hat sich die Sparkasse Darmstadt für den Neubau ihres Verwaltungsgebäudes entschieden. Der Grundstein für die modernen Bürowelten mit hohem Nachhaltigkeitsfaktor ist gelegt. Bis Ende 2022 soll der Neubau bezugsfertig sein.*



Drei Kilometer westlich vom Hauptsitz der Sparkasse Darmstadt am Luisenplatz entsteht gerade das neue Verwaltungsgebäude. Ein Neubau mit Vorbildcharakter: Die Sparkasse Darmstadt strebt eine DGNB-Zertifizierung in der Kategorie „Gold“ an, eine Auszeichnung für einen sehr hohen Gebäudestandard. In das Gesamturteil fließen neben der Ökobilanz auch die Lebenszykluskosten sowie die Faktoren Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit ein.

## Besonders hohe Bewertungen erhielt der Neubau in den Bereichen

- Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus (ECO1.1)
- Risiken für die lokale Umwelt (ENV1.2)
- Flächeninanspruchnahme (ENV2.3)
- Marktfähigkeit (ECO2.1)
- Thermischer Komfort (SOC1.1)
- Sicherheit (SOC1.7)
- Qualität der Gebäudehülle (TEC1.3)
- Qualität der Projektvorbereitung (PRO1.1)
- Baustelle/Bauprozess (PRO2.1)

### DAL Bautec berät als Partner bei Planung und Umsetzung

Die Pläne für das Projekt wurden gemeinsam mit der DAL Bautec entwickelt – anhand des Nutzerbedarfs und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Veränderungen. Diese sogenannte Nutzerbedarfsermittlung stellt schon in der Planungsphase sicher, dass die geplanten Flächen später optimal zu den betriebswirtschaftlichen und funktionalen Bedürfnissen der Sparkasse Darmstadt passen.

## Die Herausforderung: zu wenig Platz am Hauptsitz am Luisenplatz

Hierbei gab es einige Dinge zu beachten: Am Hauptsitz der Sparkasse Darmstadt am Luisenplatz befindet sich das Beratungszentrum mit den zentralen Marktberreichen. Allerdings sind die Flächen des Standorts sehr begrenzt, weshalb die Stabs- und Marktfolgebereiche in verschiedene Gebäude im Stadtgebiet ausgelagert werden mussten – u. a. Räumlichkeiten in der Grafenstraße, in der Siedlung Tann oder in einem Gebäude an der Hugelstrae. Ziel der Sparkasse war es nun, diese mit Hilfe des Neubaus an einem Ort zu bündeln.

## Die Lösung: ein neues Verwaltungsgebäude auf sieben Etagen

Die nun zur Verfügung stehenden 6.554 m<sup>2</sup> BGF oberirdisch (9.468 m<sup>2</sup> BGF gesamt) bieten genügend Platz für rund 230 moderne Arbeitsplätze, eine Tiefgarage und zahlreiche Fahrradstellplätze. Am neuen Standort sollen künftig alle Stabs- und Marktfolgebereiche gebündelt werden – Vorteile: kurze Wege, bessere Kommunikation und interdisziplinäre Projektarbeit. Optisch gliedert sich das neue Verwaltungsgebäude dezent in die bestehende Bebauung ein – und orientiert sich an den Nachbargebäuden, zum Beispiel im Bereich der Bauhöhe von sieben Etagen. Dennoch erhält das Gebäude dank der individuellen Fassadengestaltung einen eigenen Charakter.

## Wohlbefinden der Mitarbeitenden im Fokus

Auch in einer weiteren Hinsicht setzt das Gebäude Maßstäbe: Denn die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden in die Planungen einbezogen, damit sie sich an ihrem künftigen Arbeitsort wohlfühlen – und gern zur Arbeit kommen. Um ihre Anforderungen und Bedürfnisse an die neue Arbeitsumgebung kennenzulernen, hat die Sparkasse Darmstadt mit Unterstützung durch die DAL Bautec und bkp mehrere Workshops und Infoveranstaltungen mit Mitarbeiter-Multiplikatoren durchgeführt. Darin wurden generelle Anforderungen an den neuen Standort diskutiert, etwa die Zahl der Besprechungsräume. Hinzu kamen spezifische Elemente, die den Arbeitsalltag der Mitarbeitenden prägen – etwa Schnittstellen der Abteilungen untereinander, verschiedene Burotypen und die Unternehmensphilosophie. Weitere wichtige Inhalte: die Bereiche Ökologie, Nachhaltigkeit und Zertifizierung. Diese gemeinsam erarbeiteten Aspekte konnten anschließend in die weiteren Planungen einfließen.

## Innenarchitektur – Form follows function

Die Innenarchitektur orientiert sich dank gerader Linien und ihrer Vertikalität am äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes. Sie folgt der Maxime einer optimalen Nutzbarkeit. Zum Raumkonzept zählt die Teilbarkeit der Büroflächen, die fließende Übergänge zwischen den Abteilungen ermöglicht. Offene, flexible Arbeitswelten unterstützen die Kommunikation und den Wissenstransfer. Hinzu kommen zahlreiche Besprechungs- und Sonderflächen und ausreichend Platz, um an Rückzugsorten konzentriert zu arbeiten. Nebenräume wie Sanitäranlagen und EDV befinden sich außerhalb der Büroflächen in den mittig



platzierten Erschlieungskernen. Insgesamt entsteht so eine innovative Büroinfrastruktur, die auf die Erfordernisse moderner Arbeitswelten und die Prozesse der Sparkasse zugeschnitten ist.

## Grundsteinlegung im Februar 2021, Übergabe Ende 2022

Diese klare Ausrichtung auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter setzt sich im Außenbereich fort. Die flächige Begrünung mit drei Großbäumen, unterschiedlich hohen Rotbuchen und verschiedenen Bodendeckern bietet Raum für Erholung zwischendurch oder in der Mittagspause. Im Innenhof entsteht ein zusammenhängendes Pflanzbeet, das auf der Terrasse durch vier Hochbeete ergänzt wird. Für die Bepflanzung werden überwiegend heimische Bäume und Zierpflanzen verwendet. Nach der Grundsteinlegung am 23. Februar 2021 sind aktuell die Rohbauarbeiten in vollem Gange. Die Übergabe des „goldenen“ Neubaus der Sparkasse Darmstadt, der wichtige Verwaltungsbereiche unter einem Dach bündelt, ist für das Jahresende 2022 geplant.

# Herausforderung NEW WORK

## Die Sicht des Profis

Im Rahmen eines Webinars zum Thema New Work, das wir vor einiger Zeit gemeinsam mit dem Büro bkp veranstaltet haben, wurden einige zentrale Themen angesprochen, die wir hier zusammen mit Frau Boss und Herrn Kolde von bkp noch einmal erörtern möchten.

*Die richtige Strategie für Arbeitswelten nach Corona als Erfolgsgarant für eine bessere Zukunft – darüber sprechen Heiner Kolde und Eva Boss vom Düsseldorfer Innen:Architekturbüro bkp.*

**Frau Boss, viele Unternehmen stehen derzeit vor der Herausforderung, neue Arbeitsplatzmodelle in ihren Häusern umzusetzen. Die Digitalisierung ist hier seit Jahren ein großer Treiber. Jetzt hat die durch Corona entstandene neue „Distanziertheit“ in der persönlichen Begegnung und damit die Frage der Belegung von Räumen, aber auch die Erwartung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Bezug auf eine flexiblere Arbeitsorganisation, eine neue Dynamik geschaffen. Auf welche Trends können wir uns zukünftig einstellen?**

**Eva Boss:** In unserer Online-Veranstaltung im Juni zusammen mit Ihnen haben wir am Anfang die Frage gestellt: „Wo arbeiten Sie lieber?“ Ein Großteil der Teilnehmer:innen antwortete darauf mit: „Im Wechsel zwischen Homeoffice und Büro.“ Das zeigt schon: Das hybride Arbeiten wird zum „next normal“, das die Vorteile von Büro und Homeoffice miteinander kombiniert.

Während gewisse Themen, wie z. B. Fokuserarbeit, ideal auch von zu Hause erledigt werden können, findet im Unternehmen vor Ort das innovationsfördernde Miteinander statt. Damit





einhergehend eignen sich Desksharing-Modelle in Kombination mit einer festgelegten Homeoffice-Quote, um Flächen und Kosten zu optimieren, aber auch um Kolleg:innen, wenn sie vor Ort sind, bewusst zu vernetzen und neue Verbindungen herzustellen. Die Arbeitswelten der Zukunft werden so beschaffen sein, dass sie Interaktion und Teamwork fördern, aber auch die Identifikation mit dem Unternehmen stärken und motivieren. Gerade die letzten Monate haben uns dabei eindeutig gezeigt: Das Büro ist als Ort für das Wir-Gefühl und die erlebbare Unternehmenskultur wichtiger denn je! Damit wir immer in Verbindung bleiben, muss Konnektivität ein selbstverständlicher Bestandteil von Arbeitswelten sein – um auch die Mitarbeiter:innen im Homeoffice mit einzubeziehen: So werden kleine ThinkTanks als Videocall-Situationen für den 1:1-Austausch mit den Kolleg:innen zu Hause genutzt und integrierte Technik lässt Teilnehmer:innen nicht nur vor Ort, sondern auch von überall sonst an Workshops teilnehmen.

**Herr Kolde, haben Sie Empfehlungen für die Organisation neuer hybrider Modelle – Büro und Homeoffice –, wie bekommen Teams weiterhin einen guten Austausch hin?**

**Heiner Kolde:** Zum einen bieten natürlich geeignete Raumsituationen mit einfach nutzbarer Technik die Möglichkeit, schnell miteinander in Kontakt zu treten. Ein Tool zur interaktiven, digitalen Projektorganisation – z. B. mit der Kanban-Methode – hilft außerdem in Echtzeit, Teams und deren Aufgaben zu verknüpfen.

Ein wesentlicher Bestandteil des Arbeitsalltags wird jedoch der echte Kontakt mit den Kolleg:innen vor Ort bleiben, denn

**bkp**

den „Flurfunk“ und das spontane Miteinander kann selbst das beste digitale Teamwork-Tool nicht ersetzen. Die Geselligkeit in Arbeitswelten ist wesentlicher Erfolgsfaktor für ein starkes Wir-Gefühl und erzeugt

langfristige Bindung. Deshalb sollten wir in Zukunft an jenen Orten der Begegnung wieder häufiger zusammenkommen und auch in die richtigen Konzepte für diese Räumlichkeiten investieren.

**Stichwort Homeoffice: Wie kann der Arbeitgeber hier unterstützen?**

**Heiner Kolde:** Die technischen Hürden sollten bereits in den letzten Monaten gelöst worden sein, sodass es jetzt vor allem darauf ankommt, den Fokus auf Motivation und Leistungsfähigkeit der Mitarbeitenden zu legen. Gemäß den Ergebnissen der jährlichen Gallup-Studie zur Mitarbeiterzufriedenheit wissen wir, dass im Jahr 2020 70 % der Mitarbeitenden „Dienst nach Vorschrift“ machten und 15 % innerlich bereits gekündigt hatten. Im Vergleich zum Vorjahr fühlten sich nicht mehr nur 26 % „innerlich ausgebrannt“, sondern sogar 35 % (Tendenz steigend). Es ist also wichtig, den Kontakt zu den Einzelnen zu suchen und Austausch und Teamspirit zu fördern.

**Wie beeinflusst die Zunahme von Videocalls auch am Unternehmensarbeitsplatz die Gestaltung von Büros, beispielsweise hinsichtlich Beleuchtung, Wandfarbe oder Akustik?**

**Eva Boss:** Idealerweise bewegt man sich an einem Arbeitstag im Büro durch die Arbeitswelt und die zur Verfügung stehenden Räume. Eine veränderte Sitz-/Steh-/Bewegungssituation fördert nicht nur die körperliche Gesundheit; Räume mit funktional angepasster Ausstattung und Gestaltung lassen uns auch effizienter arbeiten. Das bedeutet, dass auch Videocalls in Räumlichkeiten stattfinden, die auf die jeweiligen Bedürfnisse ausgerichtet sind und somit entsprechende Anforderungen erfüllen. Das können zum Beispiel kleine Telefon- oder Videoboxen sein oder größere Meetingräume, die jeweils eine entsprechende akustische Funktion mitbringen und optimal als Videocall-Umgebung ausgerichtet sind. Um

flächen- und kosteneffizient zu planen, sind diese Bereiche aber natürlich auch über reine Videocall-Situationen hinaus nutzbar, weshalb Beleuchtung, Akustik und Farbgestaltung entsprechend Teil des Gesamtkonzeptes sind.

**Wie sinnvoll sind (in diesem Zusammenhang) Diskretions- bzw. Akustikelemente direkt am Schreibtisch?**

**Eva Boss:** Eine funktionierende Raumakustik ist sicher einer der Haupterfolgsfaktoren für gute neue Arbeitswelten. Hier betrachten wir immer gemeinsam mit unseren Fachplaner:innen als Expert:innen auf diesem Gebiet das große Ganze. Denn Akustikmaßnahmen sind in unseren Konzepten integrativer Bestandteil des Gestaltungskonzeptes. Diskretionselemente an Schreibtischen sind hierbei ein Baustein von mehreren wichtigen Faktoren im Raum. Am Schreibtisch eignen sie sich vor allem dafür, ungestörtes Arbeiten und Konzentrationsarbeit zu unterstützen. Wenn Büroflächen offener gestaltet werden und sich mehr Kolleg:innen



in einem Raum aufhalten, kann das sinnvoll sein. Diese Elemente dienen aber nicht unbedingt dafür, dass Mitarbeiter:innen ihre Videocalls am eigenen Schreibtisch durchführen.

Für längere Gespräche, Telefonate und vor allem Videocalls empfehlen wir, den Schreibtisch zu verlassen und in eine dafür vorgesehene Raumsituation zu wechseln. Nicht nur um Rücksicht auf Kolleg:innen zu nehmen, sondern auch, um eine passende Umgebung (akustisch und optisch) für den Call zu gewährleisten.

**Im Zuge neuer Flächenkonzepte sehen wir derzeit eine Zunahme bei der Umwandlung von 2er- in 3er-Büros. Wie sehen Sie die akustische Situation und die Konzentrationsmöglichkeit in diesem Konzept im Gegensatz zu Arbeitsplätzen in offenen Flächen?**

**Eva Boss:** Die Frage danach, wo und wie konzentriertes Arbeiten am besten möglich ist, ist vor allem eine Frage nach der Kultur des Miteinanders bzw. dem vorherrschenden „Arbeitsknigge“. Daher lässt sich diese Frage nicht ganz pauschal beantworten. Aus raumakustischer Sicht sind jedoch 2er-Büros in der Regel schwer „in den Griff zu bekommen“, weil der eine immer für den anderen direkter Ansprechpartner ist und die Geräusche von Telefonaten & Co. „im Raum eingesperrt“ bleiben. Bei 3er-Konstellationen verbessert sich diese Situation nicht unbedingt. Das heißt, insgesamt ist in kleineren Zelleneinheiten mit 2-3 Schreibtischplätzen viel Disziplin gefragt. Wenn einer konzentriert arbeiten will und der andere am Platz z. B. einen Videocall hat, ist eine Störung allerdings vorprogrammiert. Multispaces bieten hier eine bessere Geräuschverteilung mit schallabsorbierenden Flächen und darüber hinaus Zonen, die genau für Austausch und Besprechungen ausgelegt sind.

Je nach Konzept und Aufgabenverteilung können Zellenstrukturen für 2-3 Personen natürlich Sinn machen. Raumakustisch, aber auch bzgl. Workflow und Teamgeist, empfehlen wir jedoch zumindest in Teilbereichen offene Arbeitswelten.

**Wenn wir schon über die Neugestaltung von Flächen oder Büros sprechen, kommen wir um das Thema Nachhaltigkeit nicht herum. Wie können Unternehmen in Innenräumen, z. B. bezüglich Strukturen oder Materialien, besonders nachhaltig agieren – für die Mitarbeiter:innen, aber auch die eigene Nachhaltigkeitsbilanz?**

**Eva Boss:** Nachhaltigkeit hat viele Dimensionen. Flexible und modulare Grundrisskonzepte sind nachhaltig, weil sie auf Veränderungen im Unternehmen ohne Umbaumaßnahmen reagieren können. Eine sinnvolle technische Gebäudeausstattung ist nachhaltig, weil innovative Lüftungs- und Lichtkonzepte zu mehr Wohlbefinden beitragen können. Aber natürlich sind es auch Materialien, die das Thema Nachhaltigkeit visuell spielen. So setzen wir gerne natürliche Holzwohleplatten für die Raumakustik an der Decke ein oder arbeiten mit Teppichböden aus beispielsweise recycelten Fischernetzen. Es gibt inzwischen viele Vorhang- und Bezugsstoffe sowie ganze Möbelkonzepte, die nachhaltig sind und je nach Konzept und Unternehmen Einsatz finden. Das Thema Pflanzen spielt eine immer größere Rolle und ist auch für die mentale Gesundheit erwiesenermaßen förderlich. Aber auch die kleinen Details, wie das Getränke- und Snackangebot, das Geschirr und die Mülltrennung in Unternehmen sind Beiträge für eine bessere Welt! Wir beraten Unternehmen gerne und finden gemeinsam den richtigen Weg für ein authentisches Nachhaltigkeitskonzept.

**Verraten Sie uns abschließend drei Tipps, die man beim Umgang mit New Work unbedingt berücksichtigen sollte?**

**Heiner Kolde:** 1.) OM-line ist das neue online: Entspannte Verbundenheit und smarte Nutzung digitaler Technologien, aber eben auch das Nicht-immer-online-sein-Müssen sind die Zukunft! 2.) Openess macht uns (noch) besser: Die Pandemie hat uns gezeigt, dass z. B. Homeoffice doch großflächig funktioniert hat, deshalb müssen wir auch in Zukunft offen bleiben für Neues! 3.) Curiosity is key: Neugier ist wie eine Brücke von der Herausforderung zur Lösung. Wie auch Dr. Carl Naughton weiß: „Kaum etwas bringt uns stärker voran als Neugier.“ Deshalb sollte sie Teil unseres Mindsets sein und werden.

**Vielen Dank für das Interview!**

## Strategische Immobilien-Investments

# Vorstandsinterview



Manfred Hegedüs,  
Vorstandsvorsitzender  
der Sparkasse Allgäu



Die Sparkasse Allgäu kauft Immobilien über eine eigene, rein immobilienverwaltende Gesellschaft auf. Der Cashflow wertet das wirtschaftliche EK der Sparkasse auf und ist ausschüttungsfähig. Bei der Stiftung wird die Abschreibung nicht ausgeschüttet, weil sie als wirtschaftlicher Aufwand betrachtet werden muss.

Dass die neue Immobiliengesellschaft der Sparkasse von der Gewerbesteuer befreit ist, ist für die kommunalen Gesellschafter der Sparkasse laut Vorstandschef Hegedüs unproblematisch: „Die sehen den so entstehenden Ertragszuwachs der Sparkasse, der ihnen an anderer Stelle zugute kommt.“

Dass die neue Immobiliengesellschaft der Sparkasse von der Gewerbesteuer befreit ist, ist für die kommunalen Gesellschafter der Sparkasse laut Vorstandschef Hegedüs unproblematisch: „Die sehen den so entstehenden Ertragszuwachs der Sparkasse, der ihnen an anderer Stelle zugute kommt.“

**Herr Hegedüs, Sie sind zehn Jahre Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Allgäu in Kempten. Wie hat sich in dieser Zeit Ihr Blick auf den gewerblichen Immobilienmarkt verändert?**

**Manfred Hegedüs:** Das Erste, was mir hierzu einfällt, ist natürlich der enorme Preisanstieg. Das ist eine Entwicklung, die wir im Bereich Gewerbe- wie auch im Segment Wohnungsbau sehen. Parallel dazu steigen die Nutzungsentgelte. Das macht gewerblich oder teilgewerblich genutzte Immobilien – auch aufgrund fehlender Alternativen – zu einer gesuchten Anlageform, gerade auch unter Renditeaspekten. Das Zweite: In den letzten zehn Jahren hat sich die Substanz und Qualität neuer, gewerblicher Immobilien stark erhöht. Stichworte sind hier u. a. nachhaltiges Bauen und Planen, z. B. im Hinblick auf Materialien und Energieverbrauch, die stärkere Betrachtung der Lebenszykluskosten, wie die Bedeutung von Immobilien zur Steigerung der Arbeitsplatzattraktivität. Die nachhaltige Immobilie ist heute ein Aushängeschild, das wirkt sich auch auf die Baupreise und letztlich die Wertstabilität aus. Wenn man die beiden genannten Punkte zusammenfasst, ist klar, dass Investitionen in Immobilien bei der Anlagestrategie einer Sparkasse eine zunehmende Rolle spielen. Bei der Sparkasse Allgäu haben wir hier schon vor Jahren zumindest ein

Stück weit umgedacht: Wertpapieranlagen stabil halten, das Wachstum findet in Immobilieninvestitionen statt.

**Ist die Preisentwicklung nicht eine Folge „billigen Geldes“? Andersrum: Können mögliche Zinsanhebungen die Preise an den Immobilienmärkten zurückdrehen und damit die langfristig sichere Anlage gefährden?**

**Manfred Hegedüs:** Nein, das glaube ich nicht. Wir haben eine nie dagewesene Geldversorgung der Volkswirtschaft. Das heißt, auch wenn die EZB das Geldvolumen reduzieren sollte und dann im Prinzip die Zinsen steigen, ist immer noch genug Geldvermögen vorhanden, die Nachfrage in dem Segment hochzuhalten. Auch die derzeit steigende Inflation ist aus meiner Sicht eher „importiert“, bspw. durch Preissteigerungen aus der Corona-Krise, und nicht substanzial. Aus meiner Sicht ist daher wenig Luft für langfristig reduzierte Werte im Immobilienmarkt.

**Welche Rolle nimmt in Ihrer Betrachtung das Thema „sparkasseneigene Immobilien“ ein?**

**Manfred Hegedüs:** Die Bedeutung aller Sparkassenstellen, ob Filiale oder Hauptstelle, hat sich erheblich geändert, ein-

fach aufgrund des Kundenverhaltens. Vor rund zehn Jahren kamen Kunden noch ca. einmal im Monat zu uns. Heute, in Zeiten von mobilem und Home-Banking, sehen wir unsere Kunden durchschnittlich noch einmal im Jahr. Eine Entwicklung, die überdies noch im Gang ist und die Frage aufwirft: Wo wollen oder müssen wir noch präsent sein und wie wollen wir die verbleibenden Immobilien optimal nutzen und gestalten? Unsere Präsenz in der Fläche haben wir in den letzten Jahren halbiert; die Sparkasse Allgäu hatte 2012 noch 66 Filialen, heute sind es 33 besetzte Filialen. Für die verbleibenden Standorte ist uns maximale Flexibilität wichtig – das heißt: Miete statt Eigentum. Wir haben also in den vergangenen Jahren eine Vielzahl sparkasseneigener Immobilien verkauft und sind dann zur Miete geblieben, dabei haben wir oft auch Flächen reduziert. Aber natürlich gilt: Sparkassenfilialen werden weiterhin wichtig und auch präsent in der Fläche sein.

**Was machen Sie denn mit den Erlösen aus den Immobilienverkäufen?**

**Manfred Hegedüs:** Wir reinvestieren – am liebsten sofort und am liebsten in Immobilien oder in die eigenen Hauptstellen, die wir weiterentwickeln werden. Allerdings suchen wir für die Reinvestition größere Einheiten, mit einem guten Mietermix, die wir idealerweise gar nicht selbst verwalten müssen. Gerne auch eine Wohnimmobilie, ein Ärztehaus, Einzelhandel oder ein Mix aus allem. Diese Objekte, das muss man klar sagen, sind in unserer Region auch für die Sparkasse nicht immer einfach zu bekommen, zumal wir unter klaren Renditeaspekten investieren und natürlich mit anderen Interessenten im Wettbewerb stehen.

**Stichwort Hauptstellen – die bleiben im Portfolio?**

**Manfred Hegedüs:** Ja, auf jeden Fall. Zum einen wollen wir natürlich an den wichtigen Standorten Präsenz und Stärke zeigen. Dazu bieten Hauptstellen durch ihre Größe und meist gewachsene innerstädtische Lage hervorragende Möglichkeiten, die Immobilie attraktiv weiterzuentwickeln. Das kommt den Menschen in der Region wie auch unserer wirtschaftlichen Substanz zugute und stärkt letztlich das eigene Immobilienportfolio. Das heißt aber nicht, dass wir nicht auch bei Hauptstellen über Effizienzverbesserungen nachdenken müssten, organisatorisch und kostenmäßig zum Beispiel bei Marktfolgebereichen, aber auch bei internen Flächenoptimierungen. Bei der Sparkasse Allgäu gibt es zum Beispiel nur noch offene, flexibel nutzbare Bereiche, keine Zellenbüros oder Ähnliches mehr. Das schafft eine attraktive Arbeitsumgebung und kommt auch dem Thema „New Work“ entgegen. Mitarbeiter, die neben den Homeoffice-Tagen in

*Wenngleich die Sparkasse Allgäu in den letzten Jahren viele eigengenutzte Immobilien in ihrem Geschäftsgebiet veräußert hat, rät Manfred Hegedüs davon ab, eigene unbebaute Grundstücke zu verkaufen: „Große Flächen, die man hat, sollte man behalten. Man weiß nie, was man morgen benötigt.“*

der Sparkasse arbeiten, suchen ausdrücklich den Austausch mit Kunden, Kollegen und im Team – dazu sind offene Flächen optimal. Die Einzelbüro-Arbeit wird dann bevorzugt zu Hause erledigt. Hier waren wir in der Vergangenheit bei der Planung und Gestaltung unserer Flächen mutig – heute zahlt es sich aus.

**Wie managen Sie den Aufbau Ihres Immobilienportfolios und wie sind die Ankaufskriterien?**

**Manfred Hegedüs:** Als wir entschieden hatten, uns am Immobilienmarkt zu engagieren, haben wir die ersten Objekte durch die Sparkassenstiftung gekauft, da hatten wir zu diesem Zeitpunkt größere Wiederanlage-Notwendigkeiten. In der Stiftung gibt es allerdings auch klare Vorschriften für die Kapitalanlage und wir waren daher in eher kleineren Einheiten und Spielräumen unterwegs. Für unsere ersten größeren Vorhaben haben wir jetzt die Immobilienmanagement Allgäu GmbH & Co. KG als 100%ige Tochterunternehmung der Sparkasse gegründet. Diese hat einen eigenen Geschäftsführer, künftig auch eigene Mitarbeiter. Mit dieser Gesellschaft wollen wir zukünftig rund 20 Millionen Euro pro Jahr investieren, idealerweise in ein oder zwei Einzelimmobilien, um mittel- bis langfristig Immobilienvermögen aufzubauen. Klassische Ankaufskriterien haben wir nicht, dafür ist der Markt für relevante Immobilien im Allgäu auch zu klein. Potenzielle Ankäufe besprechen wir aber immer im Verwaltungsrat, auch weil dort viele Menschen mit hohem Sachverstand rund um Immobilien vertreten sind, die sich zudem in der Region hervorragend auskennen.

**Gibt es konkrete Beispiele für Immobilien-Projekte Ihres Hauses und was planen Sie?**

**Manfred Hegedüs:** Ein gutes Beispiel ist das Ärztehaus hier in Kempten, das wir für rund 20 Mio. Euro erworben haben. Es ist strategisch gut gelegen, leicht anfahrbar, solide und

nachhaltig gebaut und es bestehen langfristige Mietverträge mit unterschiedlichen Parteien. Außerdem ist ein neues Objekt geplant, für das wir das Grundstück bereits lange im Bestand und vor langer Zeit bezahlt haben. Dieses befindet sich in einer guten Lage und dadurch ist eine sehr gute Rendite zu erwarten.

Mehr investieren würden wir gerne in einen Mix aus Mobilien- und Immobiliengeschäft, vor allem im Bereich Infrastrukturvorhaben. Leider gibt es hier sehr wenig Angebot.

**Welche Erfahrungen nehmen Sie aus den Projekten mit? Was würden Sie anderen Instituten oder Vorstandskollegen raten, die sich mit ähnlichen Themen befassen?**



**Manfred Hegedüs:** Die Entscheidung, in Immobilieninvestments einzusteigen, war genau richtig. Natürlich hätten wir, wäre diese Entscheidung früher oder schneller getroffen worden, noch etwas günstiger einsteigen und direkt in größere Immobilien investieren können. So konnten wir uns aber in den letzten Jahren Know-how aneignen und Kapazitäten aufbauen, beispielsweise über unsere Immobiliengesellschaft. Das war für uns der richtige Weg und ich glaube, das könnte für andere Häuser auch passen.

Wenn ich einen Ratschlag geben soll: Kauft nicht alleine und fangt nicht ohne Experten an, Projekte anzugehen. Wenn ein Objekt in der engeren Wahl ist, liefert ein externer Partner wertvolle Dienste. Gerade in bautechnischen Fragen sollte man sich auf unabhängige Experten verlassen, wir haben hier mit der DAL Bautec sehr gute Erfahrungen gemacht. Und wenn es nur dazu da war, ein gutes Gefühl bei dem Projekt zu behalten.

Ein letzter Punkt für uns: Jede Sparkasse sollte die Region fördern. Als Sparkasse Allgäu nehmen wir daher in Kauf, dass in anderen Regionen ggf. passendere Investments verfügbar sind, aber wir wollen unsere Mittel in der Region lassen. Das macht unsere Immobilienstrategie für uns auch gegenüber Fonds überlegen, wo die Regionalität eben nicht gegeben ist, wir wollen aber vor allem ‚unser Allgäu‘, unser Geschäftsgebiet, fördern.

**Letzte Frage: Sie leiten das regional führende Institut in Deutschlands ältester Stadt, zudem in einer der Top-Ferienregionen in Deutschland. Welche Immobilien, um beim Thema zu bleiben, sollte man sich in Kempten und Umgebung unbedingt einmal angesehen haben?**

**Manfred Hegedüs:** Ganz sicher die Residenz, übrigens direkt gegenüber unserer Sparkasse. Das Gebäude selbst ist hervorragend erhalten und die Gartenanlage wie auch der Hof inklusive der Orangerie sind einer meiner Lieblingsplätze in Kempten. Außerdem sollte man sich die Basilika St. Lorenz auf jeden Fall anschauen, eine wunderschöne Barockkirche. Sie wurde vor kurzem modernisiert und hat, mit Hilfe vieler Spenden von Allgäuerinnen und Allgäuern, aber auch aus unserem Haus, eine Renovierung ihrer drei Orgeln bekommen. Ein Blick in die Altstadt und das Rathaus darf bei einem Besuch in Kempten auch nicht fehlen. Wer an Stadt- und Projektentwicklung interessiert ist, für den lohnt sich aktuell ein Besuch auf dem Berliner Platz.

**Herr Hegedüs, wir danken Ihnen für das Gespräch.**

## Das Lifecycle-Prinzip

# Lebenslange Wertschöpfung für Immobilien

Immobilien durchlaufen verschiedene Lebensphasen – vom Bau über den Betrieb bis hin zu einer möglichen späteren Verwertung. Doch wie lässt sich über den gesamten Lebenszyklus hinweg Wertschöpfung erzielen?

Indem man mit einem kompetenten Partner und der richtigen Strategie die Potenziale ausschöpft.

Immobilien sind für Unternehmen zentrale Assets. Um für ihre Eigentümer dauerhaft wertschöpfend zu sein, braucht es jedoch eine individuelle Strategie. Denn egal ob Neubau oder Bestand – Immobilien binden zunächst Kapital und personelle Ressourcen. Und zwar nicht nur zu Beginn beim Kauf oder während der Bauphase, sondern auch anschließend im laufenden Betrieb. Für viele Firmen stellt sich daher die Frage: Wie lassen sich Immobilien in den verschiedenen Lebensphasen effizienter managen?

### Vorteile des ganzheitlichen Lifecycle-Prinzips im Überblick

#### **Erfahrene Experten bieten:**

- Fundierte Analysen – bereits vor dem Projektstart
- Verlässliche Entscheidungsgrundlagen im gesamten Prozess
- Effiziente Nutzung finanzieller und personeller Ressourcen

#### **Ganzheitliche Betrachtung dank Lifecycle-Prinzip**

Um eine geschlossene Wertschöpfungskette rund um die eigene Immobilie zu erreichen, setzt die DAL Bautech auf das Lifecycle-Prinzip. Das Modell betrachtet die Immobilie während ihrer gesamten Lebensphasen– angefangen bei der ersten Bedarfsanalyse über die Projektentwicklung und Realisierung bis hin zu einer möglichen Wiederbelebung oder Verwertung. Der Vorteil für Unternehmen, die sich für solch eine ganzheitliche Wertschöpfung entscheiden: Sie können sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren.

**Bedarfsanalyse: Neubauvorhaben in Zeiten von „New Work“**

Die Analyse des individuellen Bedarfs durch die DAL Bautec beginnt bereits vor dem eigentlichen Projektstart. Berücksichtigt werden neben dem Status quo auch künftige Entwicklungen und mögliche Nutzungen. Konstante Größen wie der benötigte Flächenbedarf in Quadratmetern fließen ebenso ein wie Faktoren, die ständigem Wandel unterliegen: etwa sich schnell ändernde Anforderungen moderner Arbeitswelten. Stichwort: „New Work“.

**Next Steps: Architektenwettbewerb und Baumanagement**

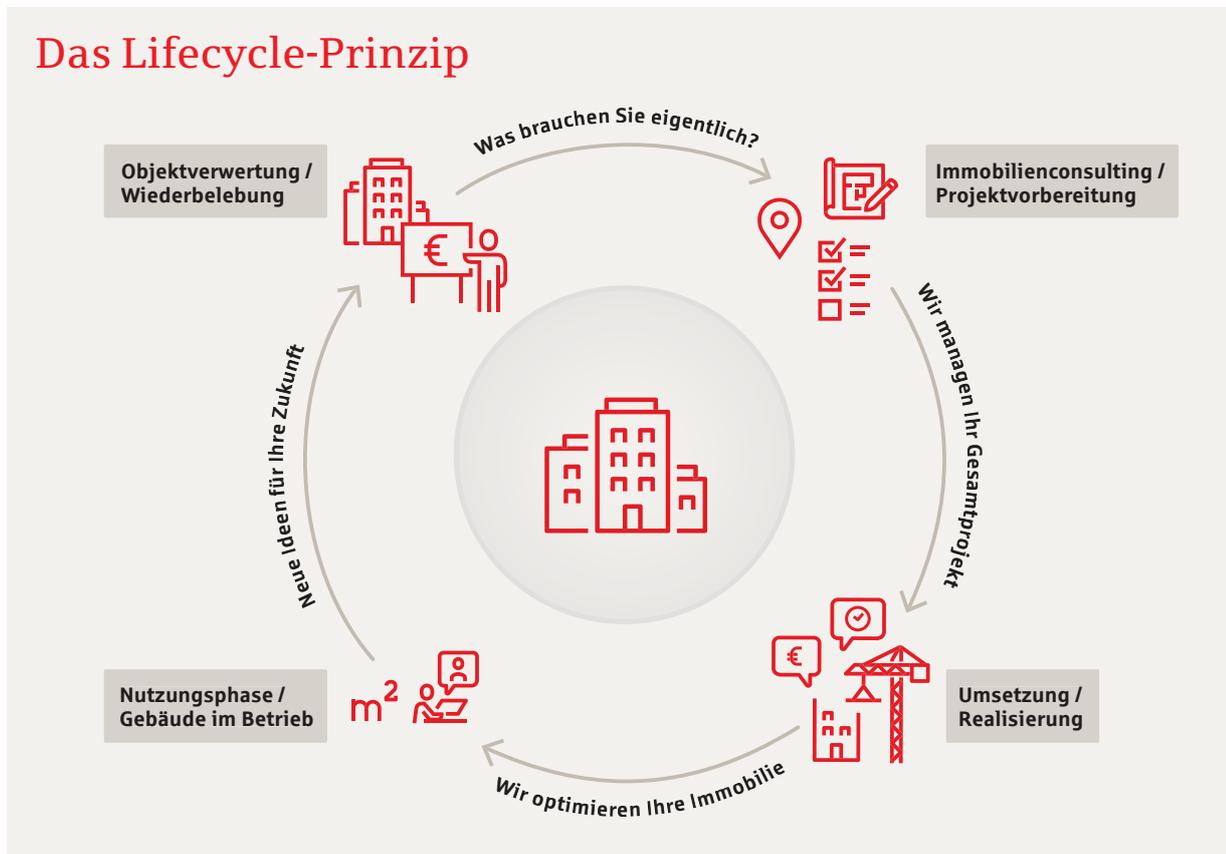
Fällt auf Basis der ermittelten Ergebnisse die Entscheidung für den Neubau, folgt die Projektvorbereitung: Dabei weisen fundierte Entscheidungsparameter wie Machbarkeitsstudien den Weg. Anschließend können Architektenwettbewerbe geplant, organisiert und umgesetzt werden, um die besten Ideen für die eigene Immobilie zu erhalten. Auch die Ermittlung passender Standorte gehört zum Leistungsangebot. Steht das Neubau-Setup, unterstützt die DAL Bautec bei der konkreten Umsetzung: Im Bereich Baumanagement profitieren Unternehmen somit von einer „Baubehörde auf Zeit“, die Bauherrenaufgaben übernimmt und Kosten sowie Termine bis zur Fertigstellung managt.

**Bestandsimmobilien dank maßgeschneiderter Lösungen optimieren**

Auch jenseits von Neubauten besteht die Möglichkeit, mehr aus der eigenen Immobilie herauszuholen. Denn: Das Lifecycle-Prinzip greift auch für Bestandsimmobilien. Die Herausforderung besteht darin, das Portfolio der eigenen Assets durch maßgeschneiderte Lösungen unter sich wandelnden Rahmenbedingungen und Anforderungen zu optimieren. Mögliche Optionen zu mehr Wertschöpfung sind u. a. Revitalisierungen von Immobilien, Nachnutzungen, Neupositionierungen oder der Verkauf.

**Immobilien-Know-how, das sich auszahlt**

Ganz gleich, an welchem Punkt Fragen zur nachhaltigen Wertschöpfung von Immobilien entstehen: Die Experten der DAL Bautec sind auf Immobilien-Consulting und Projekt-Management spezialisiert – für Firmenkunden und Institute der Sparkassenfinanzgruppe. Know-how, das sich auch durch Zahlen belegen lässt: Bis heute haben sie über 700 Projekte kosten- und termingerecht realisiert. Und damit bei jedem dieser Aufträge den Beweis erbracht, dass in jeder Lebensphase von Immobilien das Potenzial zu mehr Wertschöpfung stecken kann.



## Nachgefragt

# Einhard Immel

## Bereichsleiter Transaktionsmanagement bei der DAL

### Baugenehmigung als Grenze der Wohnfreiheit

*Obwohl viele der Tiny Houses Räder haben und somit an unterschiedlichen Standorten stehen könnten, ist es in Deutschland nicht möglich, sie einfach irgendwo aufzustellen. Wer dauerhaft darin wohnen möchte, benötigt dafür ein Grundstück und eine Baugenehmigung. Tiny Houses werden als Gebäude gewertet – und müssen somit auch entsprechende Kriterien erfüllen wie den Anschluss an die Kanalisation.*

#### **Einhard, wie war dein Urlaub im Tiny House?**

Es war unser erster Aufenthalt überhaupt und dann auch noch als Urlaub zu dritt in einem Tiny House. Von Anfang an war es sehr gemütlich, wenngleich es auch manchmal ungewohnt eng ist. Natürlich arrangiert man sich mit der Zeit und passt verschiedene Handgriffe an die Umgebung an. Eine Erkenntnis, die ich hatte, ist, dass der Urlaub in einem Tiny House auch weniger intim ist als die Urlaube in klassischen Ferienhäusern, wie wir sie bisher verbracht haben.

#### **Hast du irgendetwas vermisst – wenn ja, was?**

Vermisst habe ich nur einen kleinen echten Rückzugsort, an dem man die Möglichkeit hat, eine gewisse Zeit für sich alleine zu haben.

#### **Worauf hast du dich am meisten gefreut nach deiner Rückkehr aus dem Urlaub in dein Zuhause?**

Das Einzige, worauf ich mich wirklich sehr gefreut habe, ist ein etwas geräumigeres Badezimmer.

#### **Kannst du dir vorstellen, selbst dauerhaft in einem Tiny House zu leben?**

Für ein paar Tage Urlaub und ein kleines Abenteuer würde ich es immer wieder machen, dauerhaft darin leben vermutlich nur, wenn ich es müsste.

#### **Bauwagen oder Villa – wo übernachtest du in deinem nächsten Urlaub?**

Wenn die Villa nicht mehr als zwei Schlafzimmer hat, in der Villa, ansonsten im Bauwagen, wenn wenigstens eine Toilette eingebaut und eine Außendusche vorhanden ist.

#### **Lieber Einhard, wir danken dir für das Gespräch.**

