

# **DAL Bautec**

# **ṡ**-Management-Info





### Liebe Leserinnen und Leser,

auch nach mehr als 180 realisierten Sparkassengebäuden ist der Abschluss eines Projektes immer noch etwas ganz Besonderes. Zumal wenn es sich um ein komplexes innerstädtisches Bauvorhaben handelt, bei dem bereits im Vorfeld viele bautechnische und logistische Herausforderungen zu berücksichtigen waren. Und wenn der "neue Mittelpunkt" einer gewachsenen Stadt noch vom DSGV-Präsidenten miteröffnet wird, ist es sicherlich wert, darüber zu berichten.

Die DAL Bautec hat die Kreissparkasse Heinsberg über 5 Jahre bei der Realisierung ihrer neuen Hauptstelle in Erkelenz begleitet, von der ersten Machbarkeitsstudie über Architektenwettbewerbe, Ausschreibungen und Vergaben, bis hin zur Abnahme und Inbetriebnahme. In dieser Zeit ist nicht nur ein in jeder Hinsicht zukunftsfähiges, nachhaltiges und langlebiges Gebäude entstanden, sondern auch ein partnerschaftliches Vertrauensverhältnis zwischen den Projektbeteiligten. Für diesen Idealzustand einer Zusammenarbeit möchten wir uns bei allen Verantwortlichen der Sparkasse nochmals sehr herzlich bedanken.

Wir wissen aus vielen Gesprächen mit Ihnen, den Damen und Herren in den Sparkassen, dass es noch erheblichen Bedarf an "neuen Mitten" gibt, also Sparkassengebäude, die den Anspruch des eigenen Hauses an Modernität, Nachhaltigkeit und Kundennähe nicht mehr zu 100 % erfüllen. Die Einbindung der neuen Medien in die Vertriebskonzepte der Sparkassen und die sich verändernden Kundenbedürfnisse und Erwartungen müssen auch in den Immobilien abgebildet werden. Insofern lege ich Ihnen sehr gerne die Bitte ans Herz - sprechen Sie uns an - mit unserer langjährigen Erfahrung sind wir Ihr Partner und immer für Sie da.

Noch ein Wort in eigener Sache: Sie halten eine rundum "erneuerte" DAL Bautec Management-Info in der Hand. Wir möchten mit diesem modernen und umfangreicheren Format noch breiter und - zugegeben - auch bunter über unsere Projekte informieren. Weiterhin mit dem Schwerpunkt "Sparkasse", jeweils ergänzt durch einen spannenden Blick in andere Themen. Den Anfang macht das Thema "Pflegeimmobilie" - Herrn Michael Tilmann von der Kreissparkasse Böblingen an dieser Stelle herzlichen Dank für seinen Gastbeitrag.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre. Vielen Dank für Ihr Interesse!

Ihr Holger Würk

Holger Würk Geschäftsführer DAL Bautec Beratung und Projektmanagement für Sparkassen GnbH



# Eine Hauptstelle als Mittelpunkt.

Nach komplexem Rückbau, Altlastenentsorgung und zwei Jahren Bauzeit – Großprojekt der DAL Bautec für die KSK Heinsberg schreibt Regionalität und Stabilität groß.

"Sparkassen kümmern sich um Kunden vor Ort und richten sich an ihren Ansprüchen aus. Sie können dieses Gebäude deshalb auch als 'Bürgerhaus' bezeichnen: Es ist ein Haus für die Bürger – ein Bekenntnis zur Zukunft dieser Region". Die Worte von DSGV-Präsident Fahrenschon zur Eröffnung der neuen Hauptstelle der Kreissparkasse Heinsberg in Erkelenz lenken den Blick im Februar 2014 auf die Zukunft eines Projektes, das für die Experten der DAL Bautec bereits fünf Jahre vorher mit einer herausfordernden Aufgabe begonnen hatte: der Regionalisierung der Hauptstelle der Kreissparkasse Heinsberg in Erkelenz.

### **Neuer Mittelpunkt**

Nicht weniger als einen "neuen Mittelpunkt" wünschte sich der Vorstand der Kreissparkasse Heinsberg für seine Vorzeigeimmobilie; auch um damit die Nähe zu den Menschen im Kreis Heinsberg zu unterstreichen. Neben hohem städtebaulichem Anspruch glänzt der Neubau auch mit hohem technischen Niveau, von der Haustechnik bis hin zur Kundenberatung: Hier setzt die Kreissparkasse Heinsberg auf innovative und zukunftsfähige Konzepte, beispielsweise über sogenannte MOBS. An diesen interaktiven Beratungstischen werden Kunden Sparkassenprodukte multimedial erläutert und passende Konzepte erarbeitet.

# Beratung und Konzeptentwicklung vom Sparkassenspezialisten

Defizite im Brandschutz und in der Aufbau- und Ablauforganisation, nicht zeitgemäße energetische Standards und dezentral angeordnete Funktionen der Hauptstelle charakterisierten den Immobilienbestand der Kreissparkasse Heinsberg in der Innenstadt von Erkelenz.

Um die Kreissparkasse Heinsberg im harten Wettbewerb für die Zukunft



2 DAL Bautec Info | Juli 2014

DAL Bautec Info | Juli 2014









### Georg Fahrenschon

Präsident des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes



1.300 t
Tonnen Stahl





**9.000 m³** Beton

12.800 m<sup>2</sup>
Bruttogrundfläche



fit zu machen, mussten Lösungen gefunden werden, wie der vorhandene Immobilienbestand effektiver genutzt werden kann.

In einer ersten Projektphase wurden daher von der DAL Bautec verschiedene Lösungsvarianten im Rahmen einer Machbarkeitsstudie gegenübergestellt. Mehr als 180 von der DAL Bautec realisierte Sparkassenprojekte bildeten die Basis für die Analysen.

### Innerstädtischer Rückbau

Baulich gestartet ist das heutige Vorzeigeprojekt jedoch wesentlich weniger filigran. "Wir haben hier echtes Neuland betreten, da der Rückbau des alten Gebäudes von unten nach oben aus statischen Gründen erfolgen musste", so Holger Würk, Geschäftsführer der DAL Bautec. "Für die Summe der zusätzlichen Herausforderungen wie Baustelleneinrichtung auf engstem Raum, Emissionsschutz und insbesondere auch das Altlastenthema konnten wir auf unsere vielfältigen Erfahrungen aus bisherigen vergleichbaren Vorhaben zurückgreifen. In unseren Gesprächen mit Sparkassen erleben wir immer wieder, dass dies eine

hohe emotionale Hürde für die konkrete Planung von Revitalisierungsvorhaben darstellt, die eigentlich unbegründet ist", so der Bautec-Chef.

### Wertschöpfung in der Region

Die Realisierung des Neubaus mit Investitionskosten von rund 20 Mio. EUR erfolgte, wo es möglich war, über regionale Partner aus dem Geschäftsgebiet der Sparkasse. "Rund 80% der Aufträge blieben im Kreis Heinsberg. Es war uns wichtig, dass alles, was in unserem Kreis vergeben werden kann, auch bei uns vergeben wurde", so Thomas Pennartz, Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse Heinsberg. "Hier hatten wir mit der DAL Bautec einen sehr versierten Partner, der die Vergabeverhandlungen sehr professionell, aber auch sehr fair in unserem Sinne begleitet hat. Gerade wenn Sie es mit eigenen Kunden zu tun haben, kann ein 'neutraler' Bauherrenvertreter gute Dienste leisten, so Pennartz.

### 12.800 m<sup>2</sup> BGF auf 5 Stockwerken

Verbaut wurden auf dem 3.400 m² großen Grundstück rund 9.000 m³ Beton, 1.300 Tonnen Stahl, 1.500 m² Glas auf einer Bruttogrundfläche von ca. 12.800

m<sup>2</sup>. Der reine Neubau erfolgte in einer Zeit von 20 Monaten und damit genau in dem von den Bautec-Ingenieuren errechneten Zeitplan. Während der Baumaßnahmen waren die Mitarbeiter der Sparkasse in nahe gelegenen Ausweichquartieren untergebracht.

### Green-Building-Zertifizierung

Mit Umzug in das neue Gebäude freuen sich die Mitarbeiter über einen Arbeitsplatz, der nicht nur höchsten technischen Anforderungen, sondern auch allen ökologischen Standards genügt: Das Gebäude ist ein zertifiziertes "Green-Building" und trägt somit aktiv wie passiv zur Ressourcen-Schonung bei. Sparkassen-Chef Pennartz: "Für uns war wichtig, dass das neue Gebäude unsere Werte widergespiegelt: Und dazu gehört neben Kundennähe, Modernität und Offenheit auch die Verantwortung für unsere schöne Region." Davon konnten sich auch eine Vielzahl der mehr als 150.000 Kundinnen und Kunden überzeugen, denen die Sparkasse ihren neuen MITTELPUNKT im Rahmen eines Tages der offenen Tür vorstellte.

# Bayerisches Rotes Kreuz, Kreisverband Bayreuth.

Neubau-Leasing und Baumanagement für ein Seniorenpflegeheim

Der BRK Kreisverband Bayreuth hat gemeinsam mit der DAL Bautec eine weitere Pflegeimmobilie errichtet.
Nach der bisherigen erfolgreichen Zusammenarbeit mit der DAL als Leasinggeber/Finanzier und der DAL Bautec als Projektmanager bei der Errichtung des "Ruhesitzes" in den Jahren 2006/2007 entschied sich das BRK wiederholt für die DAL als Partner bei der Realisierung eines neuen Pflegeheims.

### 54 Plätze

Die DAL Bautec wurde wieder mit der bautechnischen Rundumbetreuung beauftragt. Das Pflegeheim verfügt über 54 vollstationäre Pflegeplätze in 44 Einzel- und 5 Doppelzimmern. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf ca. 5,8 Mio. Euro.

### Sparkasse und KfW finanzieren

Das Vorhaben wird von der Sparkasse Bayreuth begleitet, die auch bei der Einbindung zinsgünstiger KfW-Mittel behilflich war. Die DAL konnte dem BRK damit eine Rundum-Lösung aus einer Hand bieten: Eine attraktive Finanzierung innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe und eine optimale Realisierung mit der Immobilien-Erfahrung eines "Dauerbauherrn" aus über 50 Jahren.

## DAL "Kompetenzzentrum Sozialimmobilien"

Mit über 10.000 Pflegeplätzen im Bestand ist die DAL Deutsche Anlagen-Leasing bereits heute einer der großen Bestandshalter im Bereich stationärer Pflege in Deutschland.

Der Mainzer Strukturierungs- und Arrangierungs-Spezialist will in der Branche weiter wachsen.

Zum 1. Januar 2014 hat die DAL daher das "Kompetenzzentrum Sozialimmobilien" geschaffen. Unter der Leitung von Werner Düll soll das Segment weiter ausgebaut und insbesondere auch Sparkassen bei der Bearbeitung eines attraktiven, aber komplexen Marktumfeldes unterstützt werden.

# Der Auftraggeber BKK Bayreuth Das Ziel Konzipierung und Realisierung eines kleinen und trotzdem wirtschaftlich tragfahigen Pflegeheims Die Leistung - Erwert des Grundstücks und Planung vom ursprünglichen Projektentwickler - Optimierung von Planung und Ausschneibung zur Budgeteinhaltung vom tragstüngt des BFK in den Verhandlungen mit allen Projektbeteiligten - Abgrenzung der Leistungen zwischen Altenpflege und Betreutem Wohnen

# Chancen im Marktsegment Sozialimmobilien nutzen.

Warum Sparkassen vom Nachholbedarf an Pflegeplätzen profitieren können – und was zu beachten ist

Betreute Wohnprojekte wie auch Pflegeheime gewinnen aufgrund der steigenden Lebenserwartung zunehmend an Bedeutung. Folglich spielen Investitionen in Sozialimmobilien verstärkt eine Rolle in unserem gewerblichen Kreditgeschäft. Auf Initiative der DAL Deutsche Anlagen-Leasing fand deshalb in unserem Hause die erste Sparkassenfachtagung Sozialimmobilien für alle baden-württembergischen Sparkassen statt, um die strategische Bedeutung dieser Objekte sowie mögliche Finanzierungsmodelle mit einem Verbundpartner näher zu beleuchten.

# Hoher Nachholbedarf an Pflegeplätzen

Das renommierte Pestel-Institut prognostiziert in einer aktuellen Studie, dass 2035 fast 24 Millionen Menschen in Deutschland älter als 65 Jahre sein werden, was einer Erhöhung von mehr als 40 % gegenüber heute entspricht. Als Konsequenz daraus werde auch die Anzahl der Pflegebedürftigen auf insgesamt rund 3,5 Millionen steigen. Wirft man einen Blick auf die derzeitige Zahl an geeigneten Pflegeplätzen, lässt sich ein hoher Nachholbedarf konstatieren.

### Hohe Investitionen zu erwarten

Eine ausreichende Bedarfsdeckung für Wohnformen im Alter und ausreichen-

de, attraktive Pflegeplätze sind ein wichtiger Standortfaktor für eine Region, gerade im wirtschaftlich erfolgreichen Großraum Stuttgart. Sowohl für den Neubau von benötigten Pflegeplätzen als auch den Umbau bestehender Einrichtungen, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, sind hohe Investitionen zu erwarten, auf die sich Kreditinstitute einstellen sollten. Für uns als öffentlich-rechtliches Institut ist eine sinnvolle Begleitung von Sozialimmobilien darüber hinaus ein klarer Ausdruck unseres öffentlichen Auftrags und unserer Verwurzelung in der Region.

### Interessantes Marktsegment

Ein Unterschied gegenüber anderen Wirtschaftszweigen ist, dass der Pflegebedarf unabhängig von konjunkturellen Entwicklungen steigen wird. Deutschlandweit geht die DAL von einem Gesamtinvestitionsbedarf von 54 Mrd. € bis zum Jahr 2030 aus.

Das Besondere in diesem Segment:
Viele Betreiber – vor allem privater
und karitativer Natur – streben keinen
Besitz von Immobilien an und bevorzugen Leasingmodelle, bei denen Betrieb
und Eigentum strikt getrennt sind.
Diese Betreiber weisen meist eine
mittelständische Größe auf und zählen
zur angestammten Kundengruppe der
Sparkassen. Das bietet die Chance für

uns, dieses Marktsegment zu vergrö-Rern

# Beratungskompetenz mit Partnern erweitern

Unsere Beratungskompetenz gegenüber den Kunden erhöht sich durch die Einbeziehung erfahrener Partner wie der DAL. Das Unternehmen als einer der führenden Anbieter von Leasingstrukturen verfügt über die Umsetzung seines Geschäftsmodells hinaus über die notwendige Expertise in verschiedenen Bereichen. Das betrifft sowohl die erforderlichen baulichen, räumlichen und personellen Standards wie auch die adäquate Bewertung der Immobilien.

# Handwerkliche Fehler vermeiden

Denn wenn bereits in der Planung eines Objekts handwerkliche Fehler gemacht werden, wirkt sich dies auch langfristig negativ auf den Wert einer Immobilie aus. Dies beginnt bei der falschen Planung von Anlieferwegen bis hin zu wenig einladend gestalteten Aufenthaltsbereichen. Auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht können viele Dinge falsch berechnet werden - beispielsweise der notwendige Personaleinsatz oder der zu hohe Anteil von Zweibettzimmern – sodass später finanzielle Einbußen entstehen. Mit einer sorgfältigen Planung können diese Gefahren bereits im Vorfeld verringert werden. Hier verfügt die DAL auch über die entsprechend Ressourcen, um eine laufende Baubegleitung anzubieten und Planungs- und Realisationsfehler zu vermeiden.

Michael Tillmann ist Mitglied des Vorstands der Kreissparkasse Böblingen.



» Unsere Beratungskompetenz gegenüber den Kunden erhöht sich durch die Einbeziehung erfahrener Partner wie der DAL. «

### Michael Tillmann

Mitglied des Vorstands der Kreissparkasse Böblingen



# "Investoren brauchen auch Vertrauen"

Interview mit DAL-Experte Stefan Walch, Architekt und Mitglied der HypZert-Kommission zu Fallstricken bei der Planung von Pflegeheimen

Herr Walch, im Rahmen der DAL-Offensive "Pflegeimmobilie" sind Sie derzeit mit halbtägigen Fachtagungen in den Sparkassen präsent. Wie ist die Resonanz?

Also das Wort "Offensive" passt jetzt nicht ganz in den Zusammenhang. Wir sind aber in der Tat mit einer interessanten Veranstaltungsform unterwegs, in der wir viele Experten zu wichtigen Themen rund um die Pflegeimmobilie zu Wort kommen lassen. Denn man kann auf der einen Seite nicht verstärktes Gesamtengagement einfordern, also auch auf regionaler Ebene von den Sparkassen, und die Entscheider auf der anderen Seite mit diesem komplexen Thema allein lassen. Mein Part in dieser Runde ist die Frage, auf was man bei der Planung insbesondere auch aus Sicht des Finanziers achten sollte. Dazu gehören überschaubare Größen der Wohngruppen, kurze Wege für das Pflegepersonal und ein guter Sichtbezug nach Aussen.

# Können Sie hier mal ein Beispiel nennen?

Vieles ist eigentlich ganz banal – man

muss die Planung und den Betrieb einer solchen Einrichtung durch die Sicht der Bewohner sehen. Man spürt, ob sich die Menschen in einer Einrichtung wohl fühlen oder nicht.

Sie waren ja auch bei dem Vorhaben "BRK Bayreuth" persönlich involviert. Welche Fehler wurden hier beispielsweise nicht gemacht? (lacht) Wir haben es hier mit sehr professionellen und erfahrenen Partnern zu tun, dennoch war es ein ziemlich komplexes Vorhaben. Um aber auf die Frage zurückzukommen: Wir hatten das Ziel vor Augen, auch mit 54 Plätzen eine wirtschaftlich tragfähige, funktionale Einrichtung zu schaffen. Dies ist uns unter allen Aspekten, also Kosten, Qualitäten und Terminen, gelungen. Und darum geht es ja letztlich.

Was raten Sie Sparkassen, die verstärkt zur Refinanzierung von Pflegeimmobilien angesprochen werden oder aktiver in diesen Zukunftsmarkt einsteigen möchten? Um bei dem Stichwort "Fehler" zu bleiben: Profitieren sie im positiven Sinne von den Erfahrungen anderer,

die wir im Gespräch mit jedem Institut anhand konkreter Projekte oder auch ganz allgemein herausarbeiten. Als Tochterunternehmen der DAL, die mittlerweile über 10.000 Pflegeplätze finanziert hat, haben wir hier einen sehr guten Überblick.

Herr Walch, wir danken Ihnen für das Gespräch.



Deutsche Leasing Gruppe

DAL Bautec Beratung und Projektmanagement GmbH Wilhelm-Theodor-Römheld-Str. 30 55130 Mainz

Telefon + 49 (0) 61 31/8 04-245 Fax + 49 (0) 61 31/8 04-133 E-Mail bautec@dal.de

Bildnachweis