

2015
2016

WFP
magazin

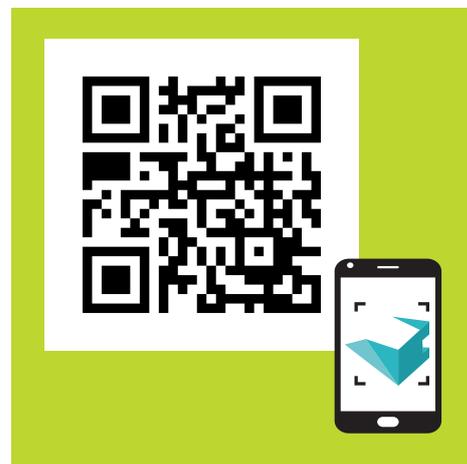
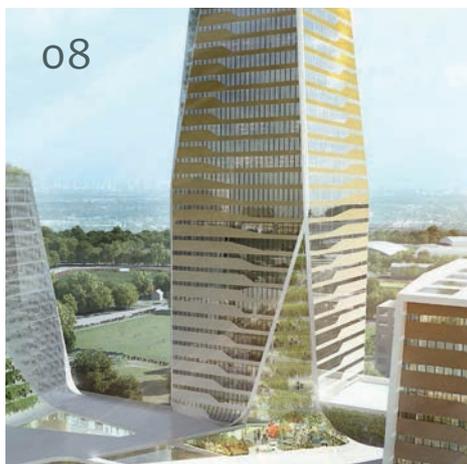
2105

2105



PROJEKTSTEUERUNG · PROJEKTCONTROLLING · PROZESSMANAGEMENT · VERTRAGSCONTROLLING · INHOUSE MANAGEMENT
TECHNISCHE DUE DILIGENCE · BEGLEITUNG DER PROJEKTINITIIERUNG · GREEN BUILDING ZERTIFIZIERUNG

INHALT:



- 04** Reports
- 08** Immobilien-„Fokus“:
Berlin im Hochhaus-Fieber
- 12** WITTE News
- 13** Im Portrait: Thomas Schilling
- 14** WP Gespräch: Risikofaktor TGA

- 19** Herausforderung:
Sonderwunschmanagement
im Wohnungsbau
- 22** WITTE Team:
Schulbau Hamburg
- 23** Projekt:
Schulbau Hamburg
- 26** Zukunft für Kinder
- 27** WITTE

In drei Schritten erwecken Sie das WP Magazin zum Leben!

1. Kostenlos getalive-App downloaden
2. Markierte Elemente mit
der App scannen
3. Zusätzliche Infos abrufen
(Videos, Grafiken, Links etc.)

*Zum kostenlosen Download der App: einfach
im App-Store (für iOS oder Android) „getalive“
suchen und herunterladen. Oder QR-Code
scannen. Weitere Infos unter www.getalive.de.*

NEUE WEGE IN DIE ZUKUNFT



Marco Witte, geschäftsführender Gesellschafter
WITTE Projektmanagement GmbH

Um Zukunft zu gestalten und rechtzeitig „auf der richtigen Spur“ zu sein, müssen wir zuerst die Gegenwart analysieren. Heute werden nicht nur die technischen Anforderungen an Bauvorhaben immer komplexer, auch die einzelnen Teilgebiete, vorweg sicher die Technische Gebäudeausrüstung, erfordern neben den fachlichen Kenntnissen ein zunehmend hohes Maß an Koordination und Kommunikation.

Gerade aufgrund dieser wachsenden Komplexität bleibt unser Anspruch, die Ziele unserer Auftraggeber in „Bestzeit“ zu erreichen. Viele neue Herausforderungen werden wir aber nur gemeinsam lösen können – im Gespräch mit allen Projektbeteiligten.

Dabei bestimmt die zunehmende Digitalisierung längst unsere Kommunikation und verändert auch unsere Arbeitswelten. Erleben Sie in der neuen Ausgabe des WP Magazins mit der App „getalive“ zusätzliche digitale Inhalte durch die Kamera Ihres Smartphones.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen und Erleben, freuen uns auf den weiteren fachlichen Austausch mit Ihnen und bedanken uns für Ihre Unterstützung.

Marco Witte

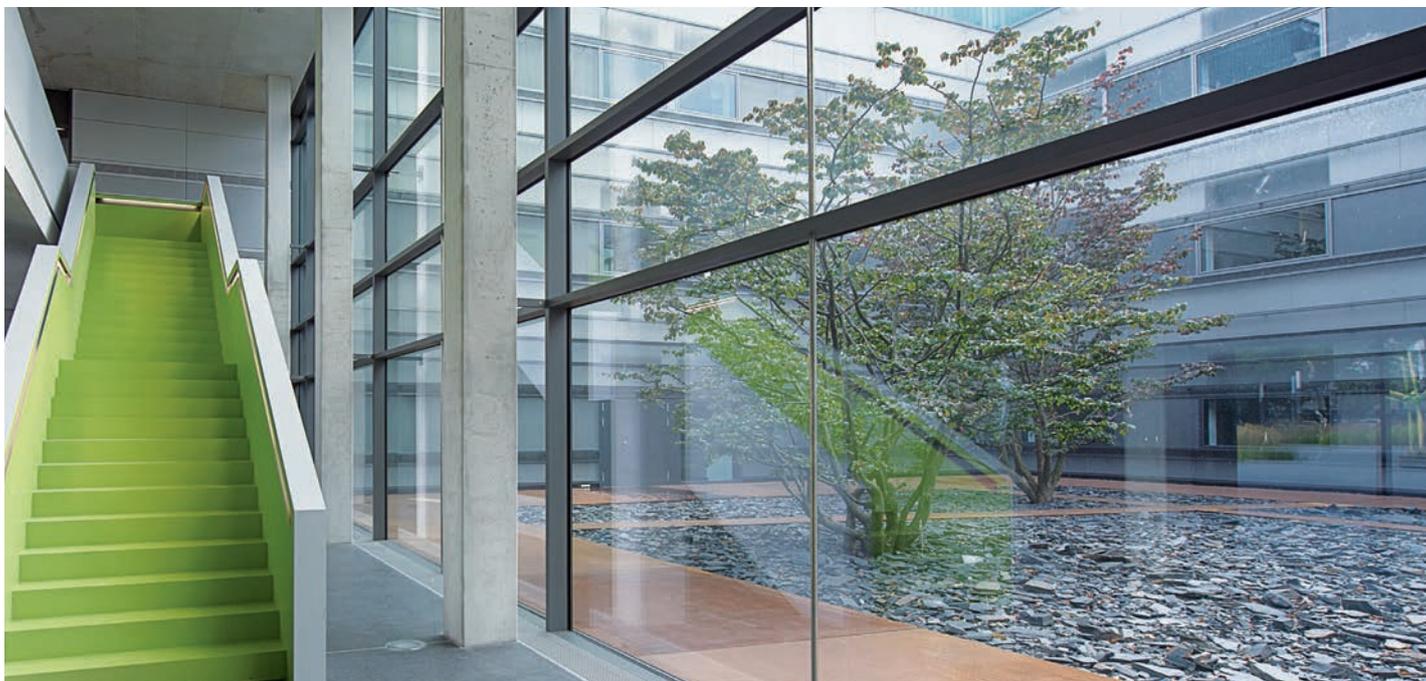


Projekt: Neues Laborgebäude und Technikum der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM)

TIEFSTE BAUGRUBE IN DER HAFENCITY Die Quantum Projektentwicklung GmbH realisiert in einem Joint Venture mit der Engel & Völkers Development GmbH das Quartier am Strandkai in der Hamburger HafenCity. Das Bauvorhaben besteht aus drei Gebäudeteilen: u. a. einem Bürogebäude, dem künftigen Hauptsitz von Engel & Völkers, einem Hochhaus mit ca. 66 Eigentumswohnungen und einem Gebäude mit ca. 30 Mietwohnungen. Mit dem markanten Neubau setzt der Pritzker-Preisträger Richard Meier & Partners Architects aus New York einen weiteren architektonischen Akzent in der HafenCity. WITTE verantwortet die Projektsteuerung und die GU-Ausschreibung. Anfang 2015 begannen die

Bauarbeiten: Die 30 Meter tiefe Schlitzwand für die derzeit tiefste Baugrube der HafenCity wurde planmäßig im Juni fertiggestellt. Aufgrund der weichen Bodenschichten muss in Deckelbauweise gebaut werden. Die Arbeiten an den Untergeschossen dauern bis Juli 2016 an, die Gesamtfertigstellung des Projekts ist für Ende 2017 vorgesehen.

WITTE FÜR MERCEDES-BENZ An der Stadtgrenze von Frankfurt am Main zu Offenbach entsteht am sogenannten Kaiserleikreisel der Neubau für die Mercedes-Benz-Niederlassung Rhein-Main für Neu- und Gebrauchtwagen. WITTE steuert das Projekt. Neben dem Bau einer dreigeschossigen



BAM: Foyer mit Innenhof

gen Ausstellungshalle und einem Komplex für Büro, Lager und Werkstatt koordiniert WITTE auch die Gestaltung des Außenbereichs mit über 478 Stellplätzen.

LABORGEBÄUDE UND TECHNIKUM FÜR DIE BAM Im März 2015 wurde auf dem Wissenschaftscampus Berlin-Adlershof der Neubau eines Laborgebäudes und Technikums an den Auftraggeber, die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM), übergeben. WITTE übernahm 2012 die Projektsteuerung für das Projekt mit einer BGF von rund 14.000 m² und unterstützte die zügige Realisierung bis zur termingerechten Fertigstellung.

MISCHKONZEPT IN DER HAMBURGER HAFENCITY WITTE steuert für DC Commercial und DC Residential die Entwicklung des Gebäudekomplexes HC34, bestehend aus gefördertem und freiem Mietwohnungsbau, Einzelhandels- und Gastronomieeinheiten sowie Hotel, Kino und einer „Hafenbühne“. In Zahlen: 33.000 m² BGF ober- und 13.000 m² unterirdisch, 215 Mietwohnungen, 212 Hotelzimmer, Apartmenthotel mit 39 Zimmern, drei Kinosäle für 400 Gäste und 270 Tiefgaragenstellplätze. Das Projekt mit einer Investitionssumme von rund 120 Mio. Euro soll mit dem HafenCity Umweltzeichen Gold zertifiziert werden.

REPORTS



Von links oben: Projekte: Sparkassen-Zentrale (Hannover), THREE GEORGE (Düsseldorf), FLOAT (Düsseldorf)

SPARKASSEN-ZENTRALE FERTIGGESTELLT Das umfassende Refurbishment der Sparkassen-Hauptverwaltung in Hannover ist abgeschlossen. Bei der Umgestaltung des 1976 erbauten Hochhaus-Ensembles fungierte WITTE als Projektsteuerer im Auftrag der Sparkasse Hannover. Als ECG-Partner übernahmen GKK und gpc die Ausschreibung und Vergabe der Hochbau- bzw. TGA-Leistungen sowie die Bauüberwachung. Die neue Zentrale mit ihrer auffälligen Fassade mit hochwertigen Edelstahl-Details bietet auf rund 28.000 m² Bürofläche Raum für ca. 800 Mitarbeiter. Die Sparkasse investierte 110 Mio. Euro in den Umbau.

NEUES REFURBISHMENT MIT MOMENI Mit dem Projekt „THREE GEORGE“ revitalisiert die MOMENI Gruppe derzeit das ehemalige DKV-Hochhaus in Düsseldorf, eine Immobilie aus den 1970er-Jahren. Bis 2016 entstehen hier moderne, effiziente Büroflächen, Showrooms und Handels-/Gastronomieflächen. Das ursprünglich zehngeschossige Hochhaus wird dabei vollumfänglich modernisiert, erweitert und um ein Staffelgeschoss ergänzt. WITTE steuert das Refurbishment mit ca. 14.000 m² oberirdischer BGF inklusive AVA und Bauüberwachung und begleitet die geplante LEED-Zertifizierung in Gold.

MIPIM AWARD FÜR DAS DREISCHEIBENHAUS Das Dreischeibenhaus wurde mit dem MIPIM Award 2015 in der Kategorie „Best Refurbished Building“ ausgezeichnet. Das Refurbishment bewahrt die zeitlose Eleganz des historischen Bauwerks bei technisch anspruchsvollsten Modernisierungen und einer konsequenten Erfüllung von Green-Building-Kriterien. WITTE steuerte das Projekt der MOMENI Projektentwicklung GmbH und der Black Horse Investments GmbH, verantwortete die qualitative Bauüberwachung, die AVA und begleitet die LEED-Gold-Zertifizierung.

BÜRONEUBAU „BERTHA BERLIN“ Die Hamburger Becken Gruppe realisiert in einem Joint Venture mit der Hanse-Merkur-Versicherung in der Europacity einen modernen Büroneubau mit einer Mietfläche von ca. 18.000 m². Bis zur Fertigstellung 2016 verantwortet WITTE das Controlling der Hochbau- und TGA-Bauleistungen. Die Europacity ist eine der derzeit größten Quartiersentwicklungen in Berlin rund um den Hauptbahnhof.



Projekt: Bertha (Berlin)

DURCHSTARTEN IM MEDIENHAFEN DÜSSELDORF Im südlichen Teil des Düsseldorfer Medienhafens wächst bis 2018 der Neubau der Büro- und Geschäftsimmoblie „FLOAT“. WITTE erhielt den Auftrag zur Projektsteuerung von der IMMOFINANZ Group. Nach dem Entwurf des italienischen Star-Architekten Renzo Piano bilden sechs Solitärgebäude mit insgesamt mehr als 30.000 m² vermietbarer Fläche ein modernes Büroensemble. Grundsteinlegung war im März 2015.

URBANES QUARTIER IM MÜNCHENER OSTEN In einem der derzeit spannendsten städtebaulichen Großprojekte der Landeshauptstadt – dem Werksviertel mit insgesamt neun beteiligten Eigentümern – übernimmt WITTE die Projektsteuerung eines Teilprojekts, des Nahversorgungszentrums „PLAZA“. Der Neubau mit einer zweigeschossigen Tiefgarage bietet auf ca. 25.000 m² BGF oberirdisch Mietflächen für großflächigen Einzelhandel, Büros, Physiotherapien, eine Kletterhalle mit Fitnesszentrum sowie zwei Hotels. WITTE koordiniert derzeit die Abstimmung der Nutzeranforderungen mit den unterschiedlichen Mietinteressenten, Pächtern und dem Bauherrn. Der Baubeginn ist für Anfang 2017 geplant.

WITTE IMMOBILIEN-„FOKUS“: WIE REIF IST BERLIN FÜR WOHN-TÜRME?

BERLIN IM HOCHHAUS-FIEBER

Heiß diskutiert: Beim dreizehnten WITTE Immobilien-„Fokus“ ging es um die Chancen von Wohntürmen in der Stadtplanung Berlins, generell aber um die Frage: Wie sinnvoll sind sie aus technischer, finanzieller, sozialer und stadtentwicklungspolitischer Sicht? Die spannende Podiumsdiskussion am 22. Mai 2015 im Zoofenster, moderiert von Lutz Grimm (TPA Agentur für Kommunikationsdesign GmbH), führten: Prof. Christoph Langhof (Architekt), Christoph Reschke (Hines Immobilien GmbH), Thomas Groth (Groth Gruppe), Dipl.-Ing. Gottfried Kupsch (AG City e. V.), Dirk Moritz (Moritz Gruppe GmbH), Marco Witte (WITTE Projektmanagement GmbH).



Von links: Lutz Grimm, TPA Agentur für Kommunikationsdesign GmbH | Christoph Reschke, Hines Immobilien GmbH | Marco Witte, WITTE Projektmanagement GmbH

Wohnhochhäuser standen in Deutschland lange in einem nicht sonderlich guten Ruf. „Anonym und schmutzig“, galten sie oft als soziale Brennpunkte und unliebsame, heruntergekommene Relikte aus den 1960er- und 70er-Jahren. Doch wie sieht es heute aus?

Der Langhof-Tower am Hardenbergplatz. Geplant:
Höhe: 209 Meter, 52 Stockwerke, bis zu 90 Wohnungen.

WOHNTÜRME: NOTWENDIG? WIRTSCHAFTLICH? MACHBAR?

„Wozu überhaupt Hochhäuser? Wem nützen sie?“ Für den leicht provokanten Einstieg von Lutz Grimm hat Architekt Prof. Christoph Langhof klare Worte: „Es gibt keine Argumente dagegen, aber viele dafür, zum Beispiel die auf Dauer notwendige städtische Verdichtung, die effektive Raumnutzung und die nachhaltige städtebauliche Qualität der Hochhäuser. Sie bieten faszinierende Ausblicke über die Stadtlandschaft. Vor allem aber sind sie identitätsstiftende Bauwerke – Landmarks, an denen man sich orientiert.“

Prof. Christoph Langhof

„Wir brauchen mehr Pioniermentalität.“

„Durch die zunehmende Urbanisierung sind ‚High-Rise Residentials‘ weltweit ein Thema. Dennoch werden sie in Berlin mit seinen gewachsenen Strukturen immer in der Minderheit bleiben“, meint Christoph Reschke (Hines). Grundsätzlich seien Wohnhochhäuser in Metropolen für Entwickler attraktive Investments, glaubt er. Die Verdichtung ergäbe zwar eine potenziell bessere Rendite, allerdings sei das Bauen auch kostspieliger „und das Vertriebsrisiko ist bei einer so hohen Anzahl von Wohnungen natürlich höher.“

Marco Witte

„Einer der stärksten Kostentreiber sind die Brandschutzanforderungen. Trotzdem können Hochhäuser lohnende Bauvorhaben sein – für die Stadt und den Investor.“

„Die Baukosten sind bei Hochhäusern deutlich höher“, bestätigt Marco Witte. Eine einfache Formel zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit gebe es aber nicht. „Die stärksten Kostentreiber sind meist die Brandschutzanforderungen. Zudem sind die Aufzugssituation und die Erschließung besonders zu berücksichtigen. Um das Budget im Rahmen zu halten, sind optimierte, hocheffiziente Grundrisse entscheidend.“ Auch sei das Verhältnis von Geschosshöhe und baurechtlichen Vorgaben zu beachten. „Ein Geschoss mehr, das genehmigt werden soll – in Berlin liegt die erste Schwelle bei 22 Metern Höhe, die nächste bei 30 und dann 60 Metern –, kann die Wirtschaftlichkeit so beeinträchtigen, dass man besser darauf verzichtet oder aber gleich mehrere Etagen höher baut.“



Thomas Groth

„Unserer Erfahrung nach widerspricht Wohnen in Hochhäusern in Deutschland grundlegenden Bedürfnissen.“

„Hochhäuser sind teurer und damit steigen auch die Kaufpreise für die Wohnungen“, ergänzt Thomas Groth. Dass viele gern in Hochhäusern wohnen, hält er zudem für fraglich. „Die Frage ist, wie man im Hochhaus eine ‚normale‘, gewohnte Lebensqualität erreicht. In den oberen Etagen zum Beispiel kann das Öffnen von Fenstern problematisch sein, gleiches gilt für die Nutzbarkeit von Balkonen. Diese sind aber in Deutschland eine wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche Vermarktung.“ Dass Wohntürme und Balkone sich tendenziell ausschließen, wird von den meisten nicht so gesehen. Gerade die modernen Wohntürme würden sehr häufig mit – manchmal sogar sehr extravaganten – Balkonen realisiert. Groth bleibt bei seiner Kritik: „Was fehlt, ist die natürliche Nähe nach draußen und damit eine grundsätzliche Wohnqualität. Außerdem sind hier die Eigentümergemeinschaften riesig“ – ein gravierender Nachteil für den Einzelnen und bei der Verwaltung der Objekte.



WIE AUFGESCHLOSSEN IST DIE BERLINER POLITIK FÜR WOHNTRÜRME?

Trotz aller Bedenken: Kann nicht auch hier funktionieren, was anderswo funktioniert? Dirk Moritz berichtet, dass eine hohe Wohnqualität bei Hochhäusern sehr wohl möglich und vertikales Bauen mit den Berliner Behörden durchaus verhandelbar sei. Allerdings haben nicht alle diese Erfahrung gemacht. Sein aktuelles Großprojekt „The Square³“ ist mit drei Türmen und einer Gebäudehöhe von bis zu 118 Metern als ganzes Stadtquartier geplant – mit Wohnungen, Gewerbeflächen, Grünanlagen und Hotels. Es liegt in Berlin-Lichtenberg mit einer Entfernung von „nur 4,5 Kilometern zum Alexanderplatz. Das wird eines Tages in der City sein“, erklärt er die Lage des Objekts. Obwohl sein Vorhaben nicht der Berliner Traufhöhe entsprach, konnte er den Bezirk von seinem Konzept überzeugen, auch städtebaulich: In der Umgebung gibt es bereits Gebäude mit 21 bis 23 Stockwerken, bei „The Square³“ sind es nur sieben Stockwerke mehr.

Gottfried Kupsch

„Die Nachverdichtungspotenziale der Stadt wurden nicht genutzt, damit sollten wir anfangen.“

Ein Projekt der Moritz Gruppe:

The Square³ in Berlin-Lichtenberg – „Life, Nature, Sport“ oder „Olympia-Towers“, wie die Anwohner sagen, steht unter dem Motto von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Angeordnet wie ein Siegerpodest, markieren drei Türme das neue Quartier.

Doch warum wurden bislang so wenige Hochhäuser in Berlin gebaut? „Die wirtschaftliche Basis hat gefehlt“, meint Gottfried Kupsch. Er ist sich sicher, dass man mit einem ganzheitlichen Hochhausbau-Konzept in Berlin seit den 1990er-Jahren des letzten Jahrhunderts „eine städtebaulich bessere Lösung hätte finden können, als sie aktuell zu sehen ist. So ist viel Potenzial, den Platzmangel in der Innenstadt zu begrenzen, verloren gegangen.“ Die Mobilitätsforschung hingegen zeige, dass alles auf Verdichtung hinauslaufe: Kurze Wege sind heute gefragt, insbesondere die Kombination von Büro- und Wohnhochhäusern. „Gerade in West-Berlin hat es interessante Ideen gegeben“, so Kupsch. Doch Befürchtungen wegen Verschattung durch die Hochhäuser hätten die Diskussion damals beendet.

IST DER BERLINER MARKT SCHON REIF FÜR WOHNTRÜRME?

Während die Stadt sich bislang nur bedingt für das Thema Wohntürme und Hochhausbau öffnet, hat der Berliner Markt große Fortschritte gemacht, finden die meisten. Aber was hat sich an der wirtschaftlichen Basis zum Vorteil der Wohntürme geändert? „Es wird in der Stadt heute generell mehr Geld verdient, nicht zuletzt durch den Berliner Tourismusboom. Und die Gehälter werden weiter steigen“, meint Kupsch. Reschke stimmt zu: „Im Vergleich zu München sind die Zuwächse in Berlin deutlich stärker. Außerdem ist das Interesse ausländischer Investoren an Berlin enorm gewachsen“, stützt er die durchweg optimistischen Thesen für die Zukunft der Hauptstadt.



Dirk Moritz, Moritz Gruppe GmbH



Prof. Christoph Langhof, Architekt, LANGHOF GmbH

Christoph Reschke

„Die Zielgruppen sind reif für das Hochhaus.“

Doch wer werden die Bewohner der Hochhäuser sein? „Viele, die es sich leisten können, werden hier wohnen wollen“, findet Reschke. „Von diesen Zielgruppen sind die meisten reif für das Hochhaus, auch in Berlin. Das ist der Trend in jeder großen Stadt.“ Thomas Groth widerspricht: „Der Markt ist in Deutschland ein anderer. Die Deutschen haben beim Wohnen ihre Eigenheiten: Schon ein klassischer Flur mit Garderobe ist unverzichtbar. Und besonders wichtig ist der optische und soziale Bezug auf überschaubare Nachbarschaften.“

Lutz Grimm

„Die Wohnung im Hochhaus – eine Trophäe ihrer Besitzer.“

Lutz Grimm merkt an, dass ganz sicher Familien als Bewohner von Hochhäusern ausfallen – eine wichtige Zielgruppe in Berlin – „da niemand mit Kindern in einen 60sten Stock zieht.“ „Singles“, meint er, „sind hingegen eher prädestiniert. Außerdem Personen, die eine Zweitwohnung halten oder eine schicke Wohnung als Trophäe besitzen wollen.“ Gottfried Kupsch ergänzt, dass gemäß ihm bekannter Studien „ältere Leute heute eher in der Stadt leben wollen, im Zentrum des Geschehens.“ Eine ebenfalls hochinteressante

Klientel für die modernen Wohntürme, in denen oft ein Mix aus Wohnen, Hotel und Gewerbe für ein urbanes Klima sorgt. Fazit ist, dass Hochhäuser von heute in Deutschland eher nicht zu einem Massenphänomen avancieren und das höhere Preissegment charakteristisch ist für den neuen Hochhaus-Trend. Dennoch: Die urbane Lebensart, das Ungewöhnliche und Besondere faszinieren.

Dirk Moritz

„Hochhäuser sind wie Kirchenbauten.“

Darüber, dass es somit ausreichend „reife Zielgruppen“ für Hochhäuser gibt, sind die meisten sich einig. Gleiches gilt für die wirtschaftliche Reife Berlins. Nur bei Stadt und Politik gibt es aus Sicht der meisten Nachholbedarf. „Hochhäuser sind heute das, was früher Kirchenbauten waren“, stellt Moritz fest. „Vertikale Städte zeigen mit den Hochhäusern ihre wirtschaftliche Potenz. Mit weitsichtigen Perspektiven sind die Politik und auch die Nachbarschaft jedoch meist überfordert. Deshalb ist eine gute Aufklärung und Mitnahme aller Beteiligten wichtig.“ Aber: „Berlin fehlt grundsätzlich eine Ausrichtung“, glaubt Moritz. „Was ist die städtebauliche Sprache der Stadt in den nächsten 20 Jahren? – Ohne ein klares Leitbild der Stadt wird man als Bauträger wieder nur ein Produkt entwickeln können, das vor zehn Jahren aktuell war.“



WITTE Niederlassung in der Hamburger HafenCity

UMZUG DER HAMBURGER WITTE-DEPENDANCE Seit dem 26. Mai 2015 begrüßt das Hamburger WITTE Team seine Kunden in den neuen Büroräumen Am Sandtorpark 2 in der HafenCity. Die zentral gelegenen Büros mit Blick auf die Elbphilharmonie bieten auf ca. 770 m² auch dem expandierenden Unternehmensverbund von WITTE, der ECG – Engineer Corporation Group, ausreichend Platz.

NEUER NIEDERLASSUNGSLEITER FÜR MÜNCHEN Seit dem 1. Juli 2015 ist Dipl.-Ing. Frank Brühmann Leiter der WITTE-Niederlassung in München. Er startete 2012 bei WITTE Projektmanagement und steuerte als Projektleiter und Senior Projektleiter u. a. den Büroneubau für die Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV) in Berlin und das Projekt PLAZA in München (siehe Reports Seite 7).

WITTE-EXPERTEN ALS REFERENTEN Unter dem Titel „Projektsteuerung am Bau“ fand im Juli 2015 in München ein Workshop mit Hendrik Dusny und Dr. Frank Holtmann von WITTE sowie der Fachjuristin Katharina Feddersen von Osborne Clarke statt. Initiator ist das Management Forum Starnberg. Das Seminar, das im November in Frankfurt wiederholt wird, richtet sich an Bauherren, Investoren, Projektbeteiligte und Bauherrenvertreter. Die WITTE-Experten referieren theoretisch über Aufgaben und Ziele der Projektsteuerung und des Projektmanagements. Beispiele aus der Praxis sollen zeigen, was eine gute Projektsteuerung leisten muss und kann.

WITTE IST ZWEITSTÄRKSTE MARKE Bereits zum fünften Mal zeichnete das EUREB-Institute im Jahr 2015 Deutschlands stärkste Immobilienmarken mit dem Real Estate Brand Award aus. WITTE erreichte im Segment „Projektsteuerer Deutschland“ einen beachtlichen zweiten Platz und konnte sich so gegenüber 2013 noch einmal steigern.

HEISSER ASPHALT Beim traditionellen WITTE-18-Stunden-Kartrennen gingen Anfang Juni 2015 insgesamt 21 Teams der Bau- und Immobilienbranche an den Start und kämpften um die Positionen auf dem Asphalt des Spreewaldrings im brandenburgischen Waldow. Doch nicht nur der Asphalt glühte: Die Temperaturen am Samstag lagen bei um die 35 Grad. Da hieß es viel trinken, um einen einigermaßen kühlen Kopf zu behalten. Der große Wander-Pokal ging an das Team Giracer, auf Platz zwei und drei kamen das WITTE Racing Team und das G1 Racing Team. Die WITTE Ladykracher erreichten nach Platz zwei im Qualifying schließlich einen hervorragenden achten Platz und das WITTE Flying Fun Team kam auf Platz 13. Glückwunsch an alle Teilnehmer. Es war erneut eine gelungene Veranstaltung mit tollen Fights auf dem Asphalt und guten Gesprächen in der Boxengasse.



Positionskämpfe auf dem „Heißen Asphalt“



Dipl.-Ing. Architekt **Thomas Schilling**, Mitglied der Geschäftsleitung WITTE Projektmanagement GmbH, Niederlassungsleiter Frankfurt am Main

KURZ GEFRAGT

Seit wann sind Sie für WITTE tätig? Am 1. Januar 2015 habe ich mein (kleines) zehnjähriges Jubiläum gefeiert. Ich kam 2005 aus Frankfurt am Main in die Hansestadt Hamburg zu WITTE. Seit 2013 bin ich zurück in „Mainhattan“ und baue unsere jüngste Niederlassung auf. **Was ist Ihr Spezialgebiet?** Spezial-Immobilien! So auch mein erstes Projekt bei WITTE: das Empire Riverside Hotel in Hamburg von David Chipperfield Architects. Später ein Gesundheitszentrum und Revitalisierungen von Büro- und Verwaltungsgebäuden.

Ihr Werdegang in Stichworten? Studium der Architektur an der TU Braunschweig, Anstellung in einem Architekturbüro, Selbstständigkeit, dann Mitarbeit bei KSP in Frankfurt, dort Büroleitung von 1994 bis 2001. Anschließend Wechsel zu Ardi Goldman als Leiter Projektentwicklung und -management. Seit 2005 Projektleiter bei WITTE, ab 2007 Niederlassungsleiter in Hamburg, seit 2013 in Frankfurt a. M. **Was fasziniert Sie an Ihrer Arbeit?** Jeden Tag neue Herausforderungen, mal vorhersehbar, häufig überraschend. Dabei gute Wege zu finden und Auftraggeber wie Projektbeteiligte kooperativ zu einer sinnvollen Lösung zu führen. All das mit einem tollen Team, wie jetzt in Frankfurt.

Welche Projekte bearbeiten Sie derzeit? Die Ibis Hotels in Hamburg in der Abschlussphase. Und vorrangig: Akquisition. Aktuell freuen wir uns über ein neues großes Wohnungsbauprojekt. **In der Freizeit ...** unternehme ich mit meiner Partnerin am Wochenende gerne eine Fahrradtour entlang der Nidda in Richtung Höchster Altstadt. Unser Ziel: der Marktplatz mit einem „Äppler“ und einem Handkäs. Ich koche gerne für Freunde oder Familie und genieße im Urlaub ein spannendes Buch. Last but not least: Liebe ich Musik (wenn sie laut ist) und gehe gern auf Konzerte ...

WENN DIE LÜFTUNG PFEIFT ...

... liegt das nicht unbedingt am TGA-Planer, sondern ist meist nur das Ergebnis eines unzeitgemäßen Umgangs mit einem komplexen Fachgebiet: der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA). Wie lassen sich mit den wachsenden Anforderungen an die Haustechnik dennoch anspruchsvolle und wirtschaftliche Projekte realisieren? Brauchen wir neue Konzepte, um Bauprozesse und Projektentwicklungen so effizient wie möglich zu gestalten?

Bei modernen Bauvorhaben, wie etwa hochwertigen Büroimmobilien, entfallen heute bis zu 35 % der Baukosten allein auf die Technische Gebäudeausrüstung (TGA). Durch innovative Technologien, höhere Ansprüche an die Gebäudetechnik und neue Gesetzgebungen, z. B. zur Energieeffizienz, hat sich die TGA zu einem vielschichtigen und verflochtenen Fachgebiet entwickelt. Ihre wachsende Komplexität und die vielfältigen Schnittstellen machen es für die am Projekt und Bau Beteiligten zunehmend schwieriger, Zeit- und Kostenrahmen bzw. die qualitativen Maßgaben genau abzustecken und auch einzuhalten. Damit zählt die TGA mittlerweile zu den größten Risikofaktoren in Bauvorhaben.

Uwe Marquardt, Projektentwickler und Senior Projektmanager der IMMOFINANZ Group, Thomas Liebert, Geschäftsführer der Liebert Ingenieure GmbH, sowie Marco Witte, geschäftsführender Gesellschafter der WITTE Projektmanagement GmbH, diskutieren Probleme der TGA sowie neue Ansätze für eine bessere Kommunikation zwischen den Projektbeteiligten und grundlegend neue Herangehensweisen an dieses Thema innerhalb der Projektentwicklung.

DIE TGA – EIN KOSTENTREIBER?

Marquardt: Das hängt davon ab, für wen wir ein Gebäude konzipieren. Plant man ein Objekt beispielsweise ohne konkrete Vorvermietung, muss es flexibel und auch drittverwendungsfähig bleiben. Und das gilt auch für das TGA-Konzept. Wenn Komponenten berücksichtigt werden müssen, die vom späteren Mieter womöglich gar nicht gebraucht werden, kann das zu erhöhten TGA-Kosten führen.



Uwe Marquardt, IMMOFINANZ Group (Projektentwicklung) | Marco Witte, WITTE Projektmanagement GmbH (Projektsteuerung) | Thomas Liebert, Liebert Ingenieure GmbH (TGA-Planung und -Beratung)

Liebert: Flexibilität muss nicht unbedingt eine Kostensteigerung bedeuten – im Gegenteil. Wenn wir heute flexible Systeme einsetzen, sind diese im Grundausbau erst einmal günstiger und können später erweitert werden. Ein wichtiger Faktor sind eher die Regelungen der neuen EnEV oder des EE-Wärmegesetzes, die die Kosten für die TGA in die Höhe treiben.

Witte: Hohe und steigende Baukosten der TGA sind aber nur die eine Seite der Medaille. Wir denken hier noch zu konservativ, indem wir immer nur Flächen ins Verhältnis setzen, also Kosten pro m² BGF. Betrachten wir doch bei Büroimmobilien vielmehr deren heutige Verdichtung: Haben wir vor zehn Jahren 20 bis 24 m² pro Arbeitsplatz einkalkuliert, rechnen wir inzwischen oft mit acht bis zwölf m². Das heißt, pro Arbeitsplatz liegen wir heute letztlich nur bei der Hälfte der Fläche. Da relativieren sich die Kosten der TGA je Arbeitsplatz trotz höherer Baukosten. Dafür müssen wir natürlich die höhere Belegung und die vielfältigen Anforderungen an moderne Bürogebäude einkalkulieren.

FLEXIBLE TGA FÜR FLEXIBLE BÜROWELTEN

Liebert: Richtig, und deshalb müssen wir hier umdenken: Es braucht heute eine sehr hohe Flexibilität bei der TGA, um die Kosten der Investition und die Betriebskosten zu optimieren. Ob Homeoffice oder das zunehmende Arbeiten remote, ein modernes Bürogebäude ist zum Beispiel fast nie zu 100 % besetzt. Wenn 20 % der Mitarbeiter immer unterwegs sind, können wir die Technik exakt auf diesen Bedarf ausrichten.

Witte: Das erscheint mir riskant: Wenn der Mieter, bezogen auf seine Arbeitsplätze, bereits mit 120 % kalkuliert hat, dann ergeben sich – abzüglich 20 % – am Ende doch wieder 100 % Belegung.



Uwe Marquardt, IMMOFINANZ Group

Liebert: Aber das ist die Schnittstelle, an der man moderne Gebäude diskutieren muss! Hier sparen wir vom Technikanteil erheblich Geld, das ist eine große Stellschraube. Wenn z.B. der Besprechungsraum nur etwa 40 oder 50% des Tages genutzt wird, kann man die Luftmenge von den Büros in diesen umleiten. Es gibt vielfältige Möglichkeiten, Energie- und Investitionskosten einzusparen. Aber dazu muss das Gebäude dynamisch und von der Nutzung her als Ganzes betrachtet werden.

ZIELGRUPPEN UND „PRODUKT“ PRÄZISIEREN

Marquardt: Und deshalb glaube ich, dass für uns als Entwickler die Zielgruppenanalyse künftig noch mehr an Bedeutung gewinnen wird: Für wen baue ich eigentlich? Welche Bürowelten können und sollen umgesetzt werden? Man sollte hier verstärkt versuchen, den jeweiligen Projekten ein Leitbild zu geben. Das Produkt muss zum späteren Mieter passen. Muss man später erst einmal nachrüsten, kann das unter Umständen mietvertraglich schwierig werden.

Liebert: Das sehe ich nicht ganz so kritisch, denn wir reden hier von Millionenbeträgen, die man zu Beginn sparen, aber dennoch problemlos nachrüsten kann. Mit einem flexiblen System bei der Hydraulik, Kühlung oder Beheizung können Sie im Grunde auf 95% der Mieter reagieren.

ES BRAUCHT EINE UMFASSENDE TGA-BERATUNG – VON ANFANG AN

Marquardt: Das heißt, der Entwickler benötigt nicht nur die Planungsleistung per se, sondern zuallererst einen versierten Berater mit den entsprechenden Erfahrungswerten auf der TGA-Seite.

Liebert: Und genau darauf, Herr Marquardt, legen wir als TGA-Büro großen Wert: dass wir am Anfang des Projektes umfassend beraten und grundlegende Aspekte mit allen Beteiligten diskutieren. Hier sehe ich das eigentliche Problem, weshalb viele Projekte schief laufen: dass die TGA meist nicht von Anfang an dabei ist, nicht rechtzeitig mitreden und vernünftig beraten kann.

Witte: Stimmt. Wenn z.B. die Lüftung pfeift, erinnert sich meist keiner mehr daran, dass diese irgendwann einmal vom Architekten auf 20 Zentimeter eingezwängt wurde. Dann heißt es, der TGA-Planer habe die Lüftung nicht richtig geplant. Wir müssen den Haustechniker punktgleich mit dem Architekten einschalten und die Konzeptdiskussion an den Beginn stellen. Wenn wir mit dieser Herangehensweise die Planung definieren, können wir höchst wirtschaftliche Ergebnisse erzielen.



Thomas Liebert, Liebert Ingenieure GmbH

Marquardt: Es liegt letztlich auch an der HOAI, dass der Architekt der Vorreiter ist und die TGA viel später erst auf die Pläne der Architektur aufsatteln muss.

Witte: Da sprechen Sie einen wichtigen Punkt an: Das TGA-Thema verstärkt nämlich nur ein tiefer liegendes Problem: Wir können uns bei den immer kürzer werdenden Entwicklungszeiten letztlich das Abhängigkeitsverhältnis der HOAI, die lineare Abfolge der Leistungsphasen, nicht mehr leisten. Daraus folgen zwei Konfliktpunkte. Erstens: die mangelnde Konkretisierung in den frühen Projektphasen. Und zweitens: die Kommunikationsschwäche der meisten TGA-Planer. Mangelnde Kommunikation, Transparenz und Dokumentation sind an der Tagesordnung. Wenn das in diesem Zusammenspiel entstandene Problem schließlich nicht mehr zu übersehen ist, wird die Änderung natürlich teuer.

Liebert: Aus diesem Grund ist uns wichtig, bereits vor der Grundlagenermittlung mit allen Beteiligten ins Gespräch zu kommen und das Bauvorhaben von allen Seiten zu betrachten: Betriebs- und Investitionskosten, Nutzungsanforderungen usw., was wir dem HOAI-Leistungsbild voransetzen und als Programming bezeichnen.

Marquardt: Das sehe ich auch so: Wir müssen mehr und früher miteinander wirklich kommunizieren. Manchmal schleichen sich Fehler ein, die durch Kommunikation leicht vermieden werden könnten ...

IN ALTERNATIVEN DENKEN

Liebert: Knackpunkt ist aus meiner Sicht eher, dass der TGA-Planer oft keine Möglichkeit hat, frühzeitig über Alternativen bei der Umsetzung zu sprechen.

Marquardt: Das Denken in Alternativen könnte meiner Erfahrung zufolge noch stärker verankert werden. Es wäre wünschenswert, ab und an mehr nach rechts und links zu schauen.

Witte: Wenn man Alternativen einfordert, ist das Projekt oft schon viel zu weit fortgeschritten, sodass die Bearbeitung äußerst aufwendig ist.

Liebert: Das stimmt. Wir verstehen Alternativvorschläge als integrierte Beratungsleistung für den Bauherrn, ohne gesonderte Honorierung. Das bedeutet zwar zunächst einen größeren Aufwand, aber letztlich kostet es deutlich mehr Geld, wenn ein Entwurf immer wieder geändert wird.

WP GESPRÄCH



DEN TGA-PLANER FRÜHZEITIG INS TEAM HOLEN – AUF AUGENHÖHE MIT DEM ARCHITEKTEN

Witte: Ich halte es auch für sinnvoll, die Eckpfeiler von Anfang an sorgfältig zu zementieren. Eigentlich müsste man das Team immer so schnell wie möglich zusammenstellen, alles Punkt für Punkt durchdeklinieren und die wesentlichen Planungsparameter klären – das sind nämlich oft die gleichen. Wenn allerdings am Ende des Entwurfs immer noch über grundlegende Themen diskutiert wird, wenn wir als Projektsteuerer zum Beispiel feststellen, dass – trotz gegenteiliger Behauptung – eine echte Abstimmung zwischen dem Architekten und dem Haustechniker niemals stattgefunden hat, dann bleiben nur noch zwei Möglichkeiten übrig: Man muss entweder mit den so geschaffenen Fakten „leben“. Oder es beginnt die krampfhaft und teure Suche nach einer Lösung. Ein wesentlicher Teil dieser Probleme ließe sich durch eine frühzeitige Definition des Gebäudes und Kommunikation auf allen Ebenen der Planung vermeiden.

Marquardt: Der Idealfall ist, wenn das Team in einem frühen Stadium bereits fixiert ist und die genannten Punkte diskutiert. Dabei sollte der Fokus nicht allein auf der reinen Architektur liegen, sondern auch auf der technischen Umsetzbarkeit.

Liebert: Ja, wir müssen als TGA-Planer die Chance bekommen, mit den Architekten auf „Augenhöhe“ zu sprechen – und das geht nur, wenn wir zeitgleich mit diesen ins Team geholt werden.

Marquardt: Das heißt, wir müssen tatsächlich stärker darauf achten, von Anfang an mit kleinen interdisziplinären Teams zu arbeiten und darüber hinaus den Mieter direkt einzubinden.



Witte: Es muss aber auch eine Bereitschaft aller Bau- und Planungsbeteiligten geben, die vielen Problempunkte in einer sehr frühen Phase anzugehen. Das ist eine Entwicklung, die wir gehen müssen und sollten, um auch in Zukunft anspruchsvolle und wirtschaftliche Projekte zu realisieren.

WOHNUNGSENTWICKLUNG: NACHFRAGEGERECHT UND RISIKOARM

DAMIT DER SONDERWUNSCH NICHT ZUM UNKALKULIERBAREN RISIKO WIRD



Harry's Lofts & Houses, Frankfurt am Main: Neubau, 13.816 m² BGF, 116 Wohnungen, 128 PKW-Stellplätze

Höchste Qualität + Sonderwünsche *versus* Wirtschaftlichkeit: Der Sonderwunschmanager agiert für den Bauträger an entscheidenden Schnittstellen.

Die Komplexität von Wohnungsbauvorhaben ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Neben den energetischen und technischen Anforderungen an die Gebäude ist auch der Anspruch der Erwerber an die Qualität und Gestaltung der eigenen Immobilie gewachsen. Aufgrund der vielfältigen Schnittstellen bei den individuellen Wohnungsausbauten kommt der Koordination der käuferseitigen Wünsche eine besondere Bedeutung zu. Ob es darum geht, Mehrfachplanungen im Rahmen zu halten, jederzeit auf technisches

Know-how zurückgreifen zu können, die Umsetzbarkeit zu prüfen, frühzeitig den richtigen Workflow zu schaffen oder den Personaleinsatz optimal zu strukturieren – eine professionelle Käuferbetreuung ist unverzichtbar geworden. Auch wird der Zeitaufwand dafür oft unterschätzt und verursacht nicht nur höheren Aufwand als erwartet, sondern mitunter beiden Seiten unerwünschte Kosten. Viele Bauträger ergänzen deshalb heute ihr Kundenbetreuungs- und Vertriebsteam durch einen externen Sonderwunschmanager.



Visualisierung Harry's Lofts & Houses, Frankfurt am Main

MEHRWERT „EXTERNER SONDERWUNSCHMANAGER“?

Externe Sonderwunschmanager erweitern dabei nicht nur die Kapazitäten des Auftraggebers. Sie werden sehr früh in die Entwicklungs- und Planungsprozesse der Projekte eingebunden und entwickeln von Beginn an die zum jeweiligen Projekt passenden Organisations-, Kommunikations- und Verwaltungsstrukturen. Dabei agieren sie für den Auftraggeber an den entscheidenden Schnittstellen und sind das Bindeglied zwischen Erwerbern und Projektentwicklung, Vertrieb sowie den Planern und bauausführenden Firmen. WITTE bringt dafür zum Beispiel nicht nur umfassendes technisches Know-how mit, sondern bei Bedarf gleich auch das erforderliche Instrumentarium: einen zentralen, vom Sonderwunschmanager strukturierten und organisierten Datenraum, in dem die Prozesse sauber beschrieben, dokumentiert und datentechnisch hinterlegt sind. Das macht die Abwicklung für alle transparent und nachvollziehbar. „Je kürzer die Informationswege und Reaktionszeiten, desto enger die Kooperation aller Beteiligten. Die Abläufe werden effizienter und das Vertrauen stärker“, berichtet Tobias Silies, Sonderwunschmanager bei WITTE. Auch der zusätzliche Blickwinkel von außen kann ein bedeutender Mehrwert des externen Koordinators sein. Gerade in der Anfangsphase

Ein starker Rahmen für die Sonderwünsche

- 1 die Bemusterung und Erstellung der Rahmenverträge für das Standardsortiment
- 2 der Aufbau einer zentralen Organisationsstruktur im Datenraum
- 3 das Bemusterungsgespräch mit dem Erwerber
- 4 die technische Prüfung der Änderungswünsche durch Fachplaner
- 5 die Kalkulation eines Nachtragsangebotes durch den Kalkulator
- 6 der Auftrag oder die Ablehnung der Änderungen durch den Erwerber innerhalb einer angemessenen Frist
- 7 die Umsetzung der Änderungen in der Ausführungsplanung

eines Projekts, wenn die Weichen gestellt werden. Ein kurzes technisches Vertragscontrolling vor dem Notartermin durch den Sonderwunschmanager ist etwa zu empfehlen, um voreilige Zugeständnisse in den Kaufverträgen zu vermeiden, die später unvorhergesehenen Zusatz- und Kostenaufwand – sowohl für den Bauträger als auch den Erwerber – nach sich ziehen.

Tobias Silies

„Je kürzer die Informationswege, desto enger die Kooperation aller Beteiligten. Die Abläufe werden effizienter und das Vertrauen stärker.“

Maximal neun bis zwölf Monate werden in der Regel, letztlich natürlich in Abhängigkeit von der Größe des Projekts, für die Koordination und Realisierung der Sonderwünsche veranschlagt. Und nicht in jedem Fall möchte der Bauträger oder Projektentwickler über diesen Zeitraum eigene Mitarbeiter ausschließlich im Kundenmanagement binden. Hinzu kommt: „Je mehr im Sonderwunschmanagement parallel gearbeitet werden kann, desto größer die Flexibilität und umso schneller die Umsetzung“, unterstreicht Daniela Klysch, Projektleiterin und Sonderwunschmanagerin bei WITTE. „Die Beauftragung eines Sonderwunschmanagers lohnt vor allem



Visualisierungen Haydn's, München

dann, wenn dieser zuvor schon das Planungscontrolling, die GU-Vergabe oder die Projektsteuerung übernommen hat, denn dadurch kennt er bereits en détail die technischen Schnittstellen und Voraussetzungen, ebenso geschuldete Qualitäten, Kosten und Termine“.

Daniela Klysch

„Je mehr im Sonderwunschmanagement parallel gearbeitet werden kann, desto größer die Flexibilität und umso schneller die Umsetzung.“

KLARE KOMMUNIKATION

Damit das Sonderwunschmanagement so effizient wie möglich abläuft, ist es wichtig, dem Erwerber den voraussichtlichen Planungsaufwand bei Änderungswünschen und die Termine für Entscheidungen stets klar zu kommunizieren, um spätere Diskussionen über nicht erwartete Kosten zu vermeiden und auch den termingerechten Bauablauf nicht zu gefährden. So sollten nachträgliche Änderungen später konsequent zurückgewiesen werden. „Zudem müssen bei zusätzlichen Baumaßnahmen unbedingt alle Angaben in den Plänen enthalten sein. Hier ist beim Änderungs-

management besondere Achtsamkeit gefordert, da letztlich nicht nach Angeboten, sondern nach Plänen gebaut wird“, erläutert Tobias Silies. Nach der ersten gemeinsamen Bemusterung mit den Käufern werden deshalb von WITTE alle Daten tabellarisch exakt festgehalten und stetig aktualisiert. Dazu gehören Korrekturen, Nachträge und Freigaben der Erwerber ebenso wie Termine und Kosten. Entscheidend ist allerdings auch, dass in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung möglichst präzise formuliert ist, was der Erwerber letztlich erhält. Meist ist es sinnvoll, mit einer Angebotsliste zu arbeiten, die vordefinierte Änderungsoptionen mit Preisen enthält. Sie helfen dem Käufer, seine Änderungswünsche einzuordnen, auszuwählen und sich selbst für die Kosten zu sensibilisieren.

Optimale Verwaltungs- und Organisationsstrukturen, stringente Abläufe, umfassendes technisches Know-how und eine deutliche Kommunikation von Terminen, Aufwand, Angeboten und Preisen zählen zu den Eckdaten für wirtschaftliche Wohnungsbauvorhaben. Und nicht zuletzt: die starke Kommunikationsfähigkeit des Sonderwunschmanagers. Denn am Ende sollen beide Seiten, Bauträger und Erwerber, mit dem Ergebnis zufrieden sein. Damit die Gleichung stimmt: Kundennutzen gleich Wertschöpfung.

WITTE TEAM



WITTE Team Schulbau Hamburg (von links nach rechts): Christian Schoening, Marco Ossmann, Stefanie Kintzel, Nadine Lehmann, Alexandra Schubring, Matthias Thomsen

TEAM SCHULBAU HAMBURG

Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter im WITTE-Schulbauteam bearbeitet eigene Projekte. Dazu gehören eine intensive Abstimmung mit den jeweiligen Schulen, dem Bauherrn, dem Planerteam und den beteiligten Behörden. Marco Ossmann verantwortet die übergreifende Projektkoordination und Christian Schoening fungiert neben der Bearbeitung eigener Projekte als Ansprechpartner des Bauherrn für alle übergeordneten Themen; Nadine Lehmann unterstützt die Kollegen im Backoffice.

Marco Ossmann

„Voraussetzung für erfolgreiches Lernen ist ein gesundes und anregendes Umfeld. Auch den wachsenden Schülerzahlen und dem in Hamburg eingeführten Ganztagskonzept muss heute Rechnung getragen werden.“

Matthias Thomsen

„Die Gyula Trebitsch Schule als drittgrößte Sekundarschule Hamburgs hat einen großen baulichen Veränderungsbedarf. Die Sanierung und die anstehenden Neubaumaßnahmen mit einem Volumen von ca. 30 Mio. Euro lohnen sich, wie die ersten Erfolge zeigen. Es ist höchst befriedigend zu sehen, wie sich der in die Jahre gekommene Schulbau in ein inspirierendes Lernumfeld verwandelt.“

Christian Schoening

„Ein geeignetes Umfeld kann Schüler nachhaltig prägen. Ich empfinde die Steuerung der Schulprojekte daher als besonders schöne und sinnvolle Aufgabe.“

Alexandra Schubring

„Schulen sind ein kulturelles Spiegelbild unserer Gesellschaft. Sie dokumentieren den Stellenwert von Bildung, ob in ihrer architektonischen Gestaltung, ihrem baulichen Zustand, im Umgang mit diesen Bauten und deren Pflege. Dafür etwas zu tun, unseren Bauherrn bei der erfolgreichen Umsetzung des Schulprogramms zu unterstützen, ist für mich eine besondere Motivation.“

Stefanie Kintzel

„Im August 2012 hat die Stadtteilschule Bramfeld ein harter Schicksalsschlag getroffen: Durch Brandstiftung ist die gerade umfassend sanierte Sporthalle abgebrannt! Der nun realisierte Neubau ersetzt nicht nur die Sporthalle, sondern bietet auch zusätzlichen Raum für elf Klassen- und Fachräume. Am 30. Juni 2015 fand die Übergabe statt. Ich freue mich, dass – nach Jahren des Containerunterrichts – jetzt auch die Oberstufe einen gemeinsamen Ort zum Lernen und Leben hat.“

LERNEN IST NICHT NUR EINE SACHE DES KOPFES

... sondern auch eines anregenden und gesunden Umfelds: WITTE steuert zurzeit Projekte an neun Schulen in Hamburg.



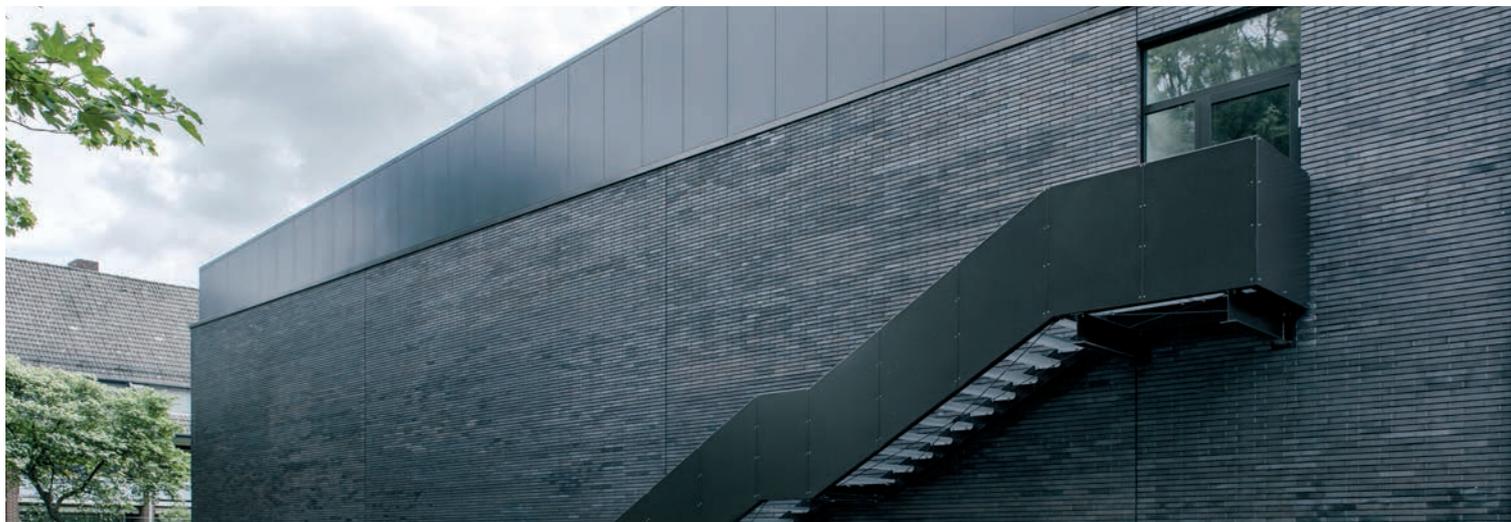
Belichtung und Belüftung über Dachverglasung (Stadtteilschule Bramfeld)

Steigende Schülerzahlen, kleinere Klassen, nicht mehr zeitgemäße Unterrichtsräume, Sport- und Gemeinschaftsflächen, die Umstellung auf eine ganztägige Schülerbetreuung – mit dem Schulentwicklungsplan (SEPL) legte 2012 die Hamburger Schulbehörde den Rahmenplan Schulbau 2013 bis 2019 vor, für den der Hamburger Senat zwei Milliarden Euro an Investitionsvolumen freigab. Zahlreiche Schulgebäude werden in diesem Zeitraum umfassend saniert, erweitert und dem Bedarf angepasst. Die komplexe Herausforderung: Eine Vielzahl der Bauvorhaben muss dabei zeitgleich und

bei laufendem Schulbetrieb umgesetzt werden. Der Landesbetrieb SBH Schulbau Hamburg erweiterte deshalb seine Kapazitäten und beauftragte 2012 WITTE mit der Steuerung von zunächst vier Schulprojekten. Inzwischen managt WITTE die Prozesse für insgesamt neun Schulen.

WITTE koordiniert die verschiedenen Bauvorhaben über ein sogenanntes Multi-Projektmanagement. Bei dieser „parallelen Projektsteuerung“ ist eine dynamische – flexible und wirtschaftliche – Vorgehensweise besonders gefordert,

PROJEKT



Zweigeschossiger Neubau der Stadtteilschule Bramfeld mit elf Klassen- und Fachräumen sowie einer teilbaren Zweifeld-Sporthalle mit Umkleide- und Sanitärräumen

weil alle Projekte über einen gemeinsamen Zeit- und Budgetplan miteinander verbunden sind. Die Baumaßnahmen sind auf die zeitgemäßen Bedürfnisse von Lehrern und Schülern ausgerichtet, denn „Lernen ist nicht nur eine Sache des Kopfes“, betont Projektkoordinator Marco Ossmann von WITTE. „Voraussetzung für erfolgreiches Lernen ist ein gesundes und anregendes Umfeld. Bestehende Schulbauten sind jedoch häufig in keinem guten Zustand. Dringend verbesserungswürdig sind zudem die Raum-, Licht-, Luftverhältnisse. Auch den wachsenden Schülerzahlen und dem in Hamburg eingeführten Ganztagschulkonzept muss heute Rechnung getragen werden.“

Besonderes Augenmerk liegt darauf, die Leitlinien und Empfehlungen der Drucksache „Kostenstabiles Bauen“ des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg konsequent umzusetzen und so eine strikte Einhaltung des Haushaltsrechts zu gewährleisten. Dabei geht es WITTE nicht nur um die rein operative Unterstützung des Bauherrn, sondern „wir betrachten jeweils den gesamten Schulstandort mit sämtlichen dort geplanten Maßnahmen“, berichtet Projektleiter Christian Schoening. „Lassen sich zum Beispiel aus unserer Sicht Termin- und Budgetvorgaben durch die Umstellung oder Zusammenfassung einzelner Projekte optimieren, schlagen wir dies unserem Bauherrn vor. So sind wir durch unseren Blick von außen und die detaillierte Sachkenntnis der SBH an manchen Standorten zu ganz neuen Lösungen gekommen.“

Neue Wege und ein präzises Multi-Projektmanagement für die Schulen: Das sechsköpfige Team von WITTE nimmt diese Aufgabe und die damit verbundene soziale Verantwortung gerne an. Das Ziel „schöner und besser lernen“ – eine willkommene Herausforderung.



Projekt Schulbau Hamburg – Fakten

Von WITTE betreute Schulen in Hamburg:

Stadtteilschule Bramfeld, Erich Kästner Schule (Grund- und Stadtteilschule) mit zwei Standorten, Grundschule Oppelner Straße, Grundschule Eckerkoppel, Schule Fahrenkrön (Integrative Ganztagsgrundschule mit Vorschulklassen), Schule Charlottenburger Straße (Gebundene Ganztagsgrundschule mit Anschluss- und Ferienbetreuung und jahrgangsübergreifendem Lernen), Gyula Trebitsch Schule Tonndorf (Stadtteilschule) mit zwei Standorten

Maßnahmen:

Neu- und Umbauten, Umfängliche Sanierung von Bestandsgebäuden, Abbruchmaßnahmen, Sanierung von Außenanlagen inkl. technischer Einbauten

Auftraggeber: Finanzbehörde SBH | Schulbau Hamburg

Leistung WITTE: Projektsteuerung | Multi-Projektmanagement

Investitionsvolumen der neun Schulprojekte: 62 Mio. Euro

SPOT

ZUKUNFT FÜR KINDER AUF 660 m²



www.strassenkinder-ev.de

Der Straßenkinder e.V. nimmt sich in Berlin-Marzahn täglich des wachsenden Problems der Kinder- und Bildungsarmut an. Täglich betreut er über 100 Kinder und Jugendliche und hilft jungen Menschen beim Ausstieg aus der Straßenkinderszene und der Reintegration in die Gesellschaft. Dem inzwischen akuten Platzmangel in der Einrichtung soll nun der Erweiterungsbau für das Kinder- und Jugendhaus BOLLE Abhilfe schaffen: mit mehr Platz zum Lernen, Toben und „Kind sein“. WITTE beriet den Verein bei der Planung und steuert die Realisierung.

Der Vorsitzende des Straßenkinder e.V., Eckhard Baumann, freut sich über das Engagement von WITTE: „Seit dem 20-jährigen Jubiläum 2014 ist WITTE einer der wichtigsten Unterstützer unserer Projekte mit Straßenkindern. Als wir uns persönlich kennenlernten und Marco Witte sich selbst ein Bild von unserer Arbeit machte, bot er uns pro bono sofort seine Unterstützung für den so dringend benötigten Erweiterungsbau ‚660m² Zukunft für Kinder‘ an. Dies kam für uns gerade rechtzeitig vor Beginn der Ausführungsplanung. Ein Team aus hochmotivierten und fachlich kompetenten Mitarbeitern half uns dabei, das Projekt erfolgreich und dynamisch in die richtige Richtung zu steuern. Im Frühling 2016 werden wir mit den Kids in das neue Gebäude einziehen können. Hierfür möchten wir der WITTE Projektmanagement GmbH und auch der Partnerfirma HW-Ingenieure GmbH herzlich danken.“

QUALITÄT IN BESTZEIT

„Projektmanagement bedeutet für uns, die Ideen des Auftraggebers weiterzudenken und erfolgreich in seinem Sinne umzusetzen – als Dienstleister und verantwortlicher Partner. Dabei ist unser Ziel, Qualität in ‚Bestzeit‘ zu realisieren.“

Marco Witte, geschäftsführender Gesellschafter

DYNAMIK

Wir begeistern uns für dynamisches Projektmanagement. Ein Prozess, der ökonomisches Denken, höchste Flexibilität und persönliches Engagement verlangt. Damit Ihr Projekt kosteneffizient und bei höchster Qualität realisiert wird.

KOMMUNIKATION

Wir schaffen effektive Teams. Voraussetzung für jedes Gelingen ist das Zusammenspiel der Beteiligten. Deshalb setzt WITTE auf eine sehr gute Kommunikation, intern wie extern. Und auf starke, leistungsfähige Teams.

FOKUS

Wir konzentrieren uns auf das Wesentliche: den Projekt-Erfolg. Unser Fokus liegt auf der Steuerung und dem Management komplexer Bauvorhaben. Darüber hinaus bietet WITTE mit dem Firmennetzwerk ECG umfassende Spezialkenntnisse rund um den Bauprozess – für nachhaltigen Erfolg.

WITTE Projektmanagement GmbH wurde 1994 von Dipl.-Ing. Marco Witte gegründet. WITTE ist mit über 70 Mitarbeitern für Auftraggeber aus der Immobilien-, Bau- und Finanzwirtschaft tätig. Als Gründungsmitglied der DGNB begleitet WITTE seine Kunden zur erfolgreichen Zertifizierung.



ECG

Über das Firmennetzwerk Engineer Corporation Group (ECG) kann WITTE auf über 210 Spezialisten zurückgreifen und erzielt eine hohe fachliche und organisatorische Flexibilität. ECG Partner: **gpc gesellschaft für gebäudetechnisches projektcontrolling mbh** – Controlling und Bauüberwachung TGA, **GKK Ingenieurgesellschaft für Hochbau mbH** – Bauüberwachung, **HW-Ingenieure GmbH** – Baucontrolling und Bauleitung, **corpo two Management GmbH** – Gewährleistungs- und Immobilienmanagement, Generalplanung Um- und Ausbauten.

