

2017
2018

WFP
magazin

7105

8105

rw
nisogom

PROJEKTSTEUERUNG · PROJEKTCONTROLLING · PROZESSMANAGEMENT · VERTRAGSCONTROLLING · INHOUSE MANAGEMENT
TECHNISCHE DUE DILIGENCE · BEGLEITUNG DER PROJEKTINITIIERUNG · BIM-MANAGEMENT

INHALT



- 04** Reports
- 09** Im Portrait:
Christoph Endres
- 10** WP Gespräch: BIM

- 15** Projekt: Neubau für
Rohde & Schwarz
- 17** Thema: Ziel aus den
Augen verloren?
- 21** WITTE News
- 22** Immobilien-„Fokus“

- 24** Teamwork: ECG-Team
in der HafenCity
- 27** WITTE

ZIELE SMARTER ERREICHEN



Marco Witte, geschäftsführender Gesellschafter
WITTE Projektmanagement GmbH

Wenn wir heute von Digitalisierung sprechen, geht es längst nicht mehr um digitale Hilfsmittel und die reine Sammlung von Daten. Es ist der entscheidende Weg von Big Data zu Smart Data, denn allein der Besitz großer Datenmengen bringt noch keinen Wettbewerbsvorteil. Was zählt, ist, dass relevante Daten zielführend verknüpft, strukturiert und nutzbar gemacht werden, damit die Prozesse effektiver und Entscheidungen mit verringertem Risiko getroffen werden können. Vor allem in den frühen Lebenszyklusphasen einer Immobilie werden Daten produziert und gesammelt. Der Umgang damit ist entscheidend dafür, wie wir unsere Projektziele erreichen und wie die Immobilie in der Zukunft ertragreich betrieben werden kann.

„Building Information Modeling“ (BIM) steht dafür exemplarisch. Mit BIM werden Informationen eines Projekts systematischer, detaillierter und umfangreicher erfasst. Sie lassen sich vielschichtig verknüpfen, besser kontrollieren, bewerten und organisieren.

Bei welchen Projekten ist der Einsatz von BIM sinnvoll? Welche Voraussetzungen sind für ein effizientes Arbeiten mit BIM notwendig? Darüber sprechen wir in dieser Ausgabe.

Wir freuen uns auf kommende gemeinsame, smarte Projekte und wünschen Ihnen interessante Anregungen und viel Vergnügen beim Lesen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marco Witte', written in a cursive style.

Marco Witte



Hilton Airport Hotel in München

ZUSÄTZLICHE 162 ZIMMER FÜR HILTON AIRPORT HOTEL Nach einer Bauzeit von zwei Jahren wurde im März 2017 der Erweiterungsbau für das Hilton Munich Airport Hotel in München fertiggestellt. WITTE wurde von der FMG Flughafen München GmbH mit der Projektsteuerung beauftragt. Das siebengeschossige Haus, das mit fünf Sternen seinen Gästen höchsten Komfort verspricht, bietet nun auf ca. 8.600 m² 162 zusätzliche Zimmer. Der Entwurf des Neubaus stammt, wie schon der bestehende Teil des Hotels, von Murphy Jahn Architects, Chicago, für die Generalplanung zeichnet Kofler Energies Frankfurt am Main verantwortlich. Parallel zur Vergrößerung des Hotels wurden im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes, der Lobby-Ebene, die vorhandenen Büroflächen zu einem 1.300 m² großen Konferenzbereich um-

gebaut. Alle Arbeiten im ehemaligen Kempinski-Hotel erfolgten bei laufendem Betrieb.

SCHULSANIERUNG IM MULTI-PROJEKTMANAGEMENT Seit 2013 werden im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg durch die SBH Schulbau Hamburg zahlreiche Bildungsstätten in Hamburg saniert, umgebaut, erweitert und modernisiert. WITTE steuert die Prozesse und parallel laufenden Baumaßnahmen für insgesamt acht Schulen über ein sogenanntes Multi-Projektmanagement. Vier Schulen sind bereits fertiggestellt und die Schüler profitieren von den verbesserten Raum-, Licht- und Luftverhältnissen in ihrem Umfeld. Auch die Grundschule Oppelner Straße gehört dazu. Der Abbruch von Bestandsgebäuden und die Erstel-



Neubau auf historischem Grund: Holiday Inn Express Berlin-Alexanderplatz

lung eines Ersatzbaus, die Sanierung des Verwaltungsgebäudes, der Freianlagen und die Errichtung einer Mensa erfolgten bei laufendem Unterrichtsbetrieb.

HIH REALISIERT „NEUE BURG“ Im Nikolai-Quartier in Hamburg werden sechs Grundstücke städtebaulich neu entwickelt. In dem stadthistorisch und räumlich bedeutenden Bereich der Hamburger Altstadt realisiert die HIH ein hochwertiges neugeschossiges Bürohaus mit attraktiven Retailflächen im Erdgeschoss. Das moderne Gebäude wird bei einer Gesamt-BGF von 8.450m² über ca. 5.600m² Büroflächen verfügen. Bevor der Entwurf der Architekten Stölken Schmidt verwirklicht werden kann, wurde zunächst der leer stehende Bestand aus den 1960er-Jahren rückgebaut. Wegen

der Nähe zur denkmalgeschützten ehemaligen Hauptkirche St. Nikolai konnten die oberen sechs Geschosse des Altbaus nur per Handarbeit abgetragen werden. Für die Realisierung sind dennoch nur 1,5 Jahre angesetzt – mit Fertigstellung im Sommer 2019. WITTE steuerte sämtliche Bau- und Planungsprozesse.

NEUES HOTEL IN BERLIN-MITTE ERÖFFNET Nahe der Spree in der Klosterstraße entstand das Holiday Inn Express Berlin-Alexanderplatz. Das Hotel mit insgesamt 186 Zimmern öffnete Anfang April 2017 seine Pforten. Es befindet sich vis-à-vis der niederländischen Botschaft und steht auf historischem Grund. Hier lassen sich die Ursprünge Berlins bis ins 12. Jahrhundert zurückverfolgen. Das war neben dem

REPORTS

nahen U-Bahn-Tunnel auch eine der Herausforderungen für das Projekt. Im Auftrag des Käufers, der Union Investment Real Estate GmbH, verantwortete WITTE das Projektcontrolling. Eine Zertifizierung in DGNB Gold ist geplant.

NEUE MARKENWELT FÜR JAGUAR LAND ROVER Seit Oktober 2016 entsteht für den britischen Automobilkonzern Jaguar Land Rover an der Drygalski-Allee in München eine neue Repräsentanz. Als weltweit erste „Statement Site“ wird das Gebäude als Flagship mit seiner modernen, exklusiven architektonischen Gestaltung die Marken- und Erlebniswelt von Jaguar Land Rover widerspiegeln. WITTE hat das Projekt seit 2012 intensiv begleitet, übernahm dann in der Entwicklungs- und Planungsphase die Projektsteuerung und begleitet im Rahmen dessen nun die weitere Bauausführung. Das Autohaus im neuen, großzügig verglasten Corporate Design mit zwei Stockwerken und einem Event-Bereich auf dem Dach wird insgesamt ca. 10.000m² Ausstellungs-

fläche sowie einen ca. 2.000 m² großen Werkstattbereich und großzügige Parkflächen bieten. Die Architektur verantwortet das britische Büro Principle mit planerischer Umsetzung auf deutscher Seite durch das Büro Hamacher, Daub & Partner, Köln sowie für die Innenausbauplanung durch das Büro Fischer Architekten, Köln/Mannheim. Eine Zertifizierung nach BREEAM Standard mit dem Prädikat „Excellent“ ist geplant und wird durch WITTE begleitet.

ALTES FABRIKGELÄNDE WIEDERBELEBT Das Carlswerk in Köln-Mülheim war seit Ende des 19. Jahrhunderts eine Kabelfabrik, heute revitalisiert die BEOS AG das ca. 125.000m² umfassende Gelände zu einem urbanen Stadtquartier. Es entstehen moderne Büros sowie großzügige Flächen für Gewerbe, Dienstleistung und Produktion. WITTE moderierte und koordinierte als Projektsteuerer die Sanierung und den Umbau der Alten Wickelei, einen Teil der Gesamtentwicklung. Hier entstanden bis Juni 2017 neue Bürolofts.



„Statement Site“: Neue Repräsentanz von Jaguar Land Rover in München

EIN NEUER STERN: NEUBAU FÜR MERCEDES-BENZ An der Stadtgrenze von Frankfurt am Main zu Offenbach entstand am sogenannten Kaiserleikreisel der Autobahn A 661 der Neubau für die Mercedes-Benz-Niederlassung Rhein-Main, für den WITTE die Projektsteuerung übernommen hat. Mit insgesamt 27.800m² BGF entstanden neben der zentralen dreigeschossigen Ausstellungshalle und einem Gebrauchtwagencenter großzügige Flächen für Büro, Lager und Werkstatt. Nicht weniger großzügig wurden die Freiflächen im Außenbereich mit ca. 480 Stellplätzen gestaltet. Die Eröffnung des Hauses war Anfang September 2016. Im Anschluss gab es noch „zwei weitere Sterne“ für WITTE: Die Niederlassung Frankfurt erhielt von der Daimler Real Estate GmbH den Auftrag für die Projektsteuerung des Um-/Neubaus eines Mercedes-Benz-Autohauses in Darmstadt und für den Neubau des Mercedes-Benz-Flagship-Stores in Stuttgart.

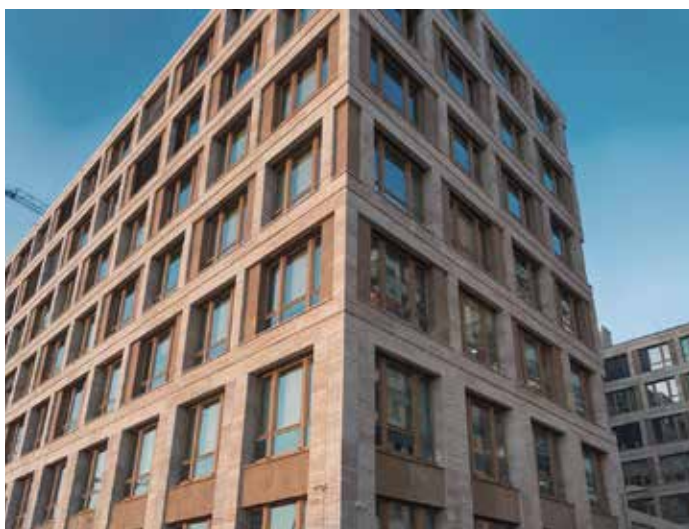
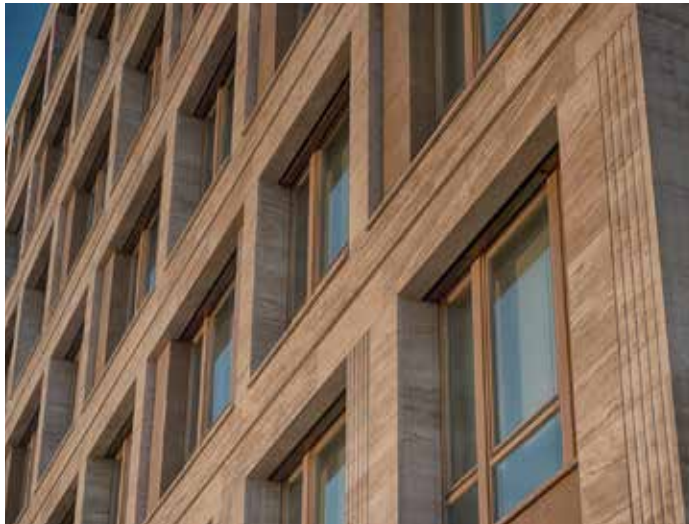
REFURBISHMENT IN BESTER KÖLNER LAGE Das in den 1970er Jahren errichtete Gebäude in der Venloer Straße ist eines der seltenen Hochhäuser in Köln. Unter dem Namen „One Cologne“ entwickelt Development Partner dieses markan-



Mercedes-Benz-Niederlassung am Frankfurter Kaiserleikreisel



te und stadtbekanntes dreizehngeschossiges Bürogebäude mit einer Fläche von ca. 15.000m². WITTE wurde mit der Projektsteuerung des umfassenden Refurbishments beauftragt. Die Planung übernahm das Architekturbüro HPP Architekten GmbH, das seinerzeit mit dem Düsseldorfer Thyssen-Hochhaus den Typus des Dreischeibenhochhauses begründete. Klare architektonische Linien, eine stilvolle Lobby, Hochgeschwindigkeitsaufzüge und eine repräsentative Besuchervorfahrt werden dem Gebäude künftig eine zeitlose Eleganz verleihen. Für höchsten Komfort in modernen Arbeitswelten sorgen drei Meter hohe, lichte Räume und flexibel variierbare Grundrisse. Das Refurbishment soll nach LEED Silber zertifiziert werden.



East Side Office, Berlin

BÜROGEBÄUDE MIT SPREEBLICK Im neuen „Quartier am Postbahnhof“ in Berlin ist der erste Bauabschnitt des „East Side Office“ fertiggestellt. Es entsteht in zwei Bauabschnitten ein hochwertiges Bürohaus mit rund 26.000m² BGF. Projektentwickler Nippon Development Corporation Real Estate Management GmbH hatte bereits vor Baubeginn mit der Daimler Group Services Berlin GmbH einen Mietvertrag über die Büroflächen abgeschlossen. Der erste Bauabschnitt wurde im Januar 2017 bezogen. Das Gebäude bildet einen zurückhaltenden, aber selbstbewussten urbanen Baustein in dem entstehenden Quartier. Die massiven Eichenholzfenster und die lebhaftige Travertinfassade vermitteln kraftvolle Eleganz und handwerkliche Qualität. Hochwertige Materialien und lichtdurchflutete Räume mit unverbaubarem Ausblick auf die East Side Gallery und die Spree prägen den Neubau. Die Innenausstattung des Designers Andreas Weber aus München trägt mit farblich differenzierten Wollstoffen und elegant gestalteten Funktionsbereichen zur Individualisierung des Arbeitsplatzes bei. Die Architektur verantworten Thomas Müller Ivan Reiman Architekten und WEP-Effinger Partner Architekten. WITTE übernahm im Auftrag der HIH Real Estate GmbH das käuferseitige Projektcontrolling.

KURZ GEFRAGT



Christoph Endres – Bereichsleiter TDD der WITTE Projektmanagement GmbH, Prokurist

Wie kamen Sie zu WITTE? Über einen persönlichen Kontakt zu einem ECG-Partnerunternehmen saß ich eines Samstagmittags bei Marco Witte – ohne Zeugnisse, Bewerbungsschreiben oder Sonstiges. Das war der Anfang ... *Ihr Werdegang in Stichworten?* Studium der Mathematik und des Bauingenieurwesens, dann sechs Jahre Bau- und Projektleiter, berufsbegleitend der Masterstudiengang Real Estate Management, darauf tätig in der Grundstückswertermittlung bei einem Projektentwickler und einer Immobilien AG, ab 2010 bei WITTE; seit 2012 bin ich hier Bereichsleiter TDD in München. *Welche Etappe würden Sie als „Weichenstellung“ bezeichnen?* Das Masterstudium an der TU Berlin von 2002 bis 2004. Dort habe ich meine Frau kennen und Immobilien mit anderen Augen sehen gelernt.

Was reizt Sie in Ihrer täglichen Arbeit besonders? Wenn ich für besonders knifflige Fragestellungen im Ankaufsprozess eingebunden werde und wir im Team eine Lösung finden. *Was fasziniert Sie an Ihrer Arbeit?* Die unterschiedlichen Menschen, mit denen ich in zahlreichen Projekten zu tun habe, und die (für manche ungeahnte) Vielfalt der Anforderungen eines einzelnen Transaktionsprozesses. Darüber hinaus die Intensität, mit der die Projekte auch von Auftraggeberseite betrieben werden. Trotz der oft kurzen gemeinsamen Bearbeitungsphase stellt sich schnell ein Gefühl von Teamgeist ein. *Ein Projekt, das Ihnen am Herzen liegt?* Die Qualitätssicherung in unserem wachsenden Unternehmen: Diese wird bei WITTE insbesondere durch die starke Motivation der Mitarbeiter, die Bedürfnisse der Auftraggeber zu verstehen und umzusetzen, vorangetrieben.

Ihre bisher größte Herausforderung bei WITTE? Der Auf- und Ausbau des Geschäftsbereichs TDD von einer „Nische“ zu einem wichtigen Standbein des Unternehmens. *In der Freizeit...* Hütentouren in den Alpen, Skifahren, Langlauf, Fußball auf und neben dem Platz mit den Kindern.

GESPRÄCH

KOOPERATIV, KONTROLLIERT, AGIL

BUILDING INFORMATION MODELING

Building Information Modeling ist eine Methode, bei der ein für alle Projektteilnehmer gleiches, digitales Baumodell im Zentrum steht. Sie ermöglicht somit eine kooperative Arbeitsweise. BIM-Modelle bilden über die geometrischen Daten hinaus auch nicht grafische Gebäudeeigenschaften ab, wie Zeit-, Kosten- und Nutzungsaspekte. Diese ganzheitliche Methode stärkt die Sicherheit und Effizienz von Projekten nicht nur innerhalb einzelner Phasen, sondern dank zuverlässiger, transparenter Datenübergaben über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie.



Marin Mandov, BIM-Manager bei WITTE

WP Gespräch mit Marin Mandov, BIM-Manager von WITTE, und Hendrik Dusny, Niederlassungsleiter Berlin, federführend im BIM-Büroprojekt Südkreuz Berlin.

wp magazin **Herr Mandov, seit 2016 gehören Sie zu WITTE.**

Was sind Ihre Aufgaben? Mandov: Im Grunde sind es zwei große Aufgabenbereiche, einmal intern und einmal extern. Auf der einen Seite ist es meine Aufgabe, unsere Kunden und Auftraggeber zu allen BIM-relevanten Themen zu beraten, die BIM-Implementierung im Projekt vorzubereiten, umzusetzen und aufseiten des Auftraggebers das BIM-Management während der gesamten Projektlaufzeit zu leisten. Intern geht es darum, die BIM-Kompetenz bei WITTE weiter auszubauen und außerdem durch das Anwenden der BIM-Methodik Synergieeffekte für die Projektsteuerung zu identifizieren und Prozesse entsprechend zu optimieren.

wp magazin **Nicht jeder versteht unter BIM dasselbe. Was macht BIM aus? Mandov:** Die meisten reduzieren BIM auf „Building“ und „Modeling“ oder „Model“, das digitale dreidimensionale Modell. Aber am spannendsten ist eigentlich das „I“, die Informationen und die vielseitigen Möglichkei-

ten für deren Verknüpfung und Auswertung. Ändert sich ein Parameter, weiß man sofort, welche Auswirkungen das hat. Mit BIM kann man einen Prototyp erstellen, der die Bestandteile des späteren Gebäudes in seinen physikalischen und funktionalen Eigenschaften eins zu eins abbildet. Somit sind wir in der Lage, die kritischen Faktoren Zeit, Kosten und Qualität von der Planung über die Realisierung bis hin zum Betrieb deutlich zu optimieren. Ein weiterer wichtiger Punkt: BIM hilft, agil zu bleiben, also Projekte sehr dynamisch und besonders flexibel zu steuern.

wp magazin **Welchen Mehrwert generiert BIM für Ihre Kunden? Mandov:** Zum Beispiel diese Agilität, die es möglich

macht, auch bei sich ändernden Rahmenbedingungen oder Nutzungsanforderungen sicher und schnell richtige Entscheidungen treffen zu können, immer auch im Wissen, wie sie sich auf die Folgekosten auswirken. Da wir zuerst virtuell und erst dann real bauen, können wir frühzeitig Fehlpla-

GESPRÄCH



▼
nungen erkennen und daraus resultierende Auswirkungen auf Kosten und Risiken minimieren. Für den Projektentwickler ist sein Vorhaben in der frühen Phase also sehr präzise kalkulierbar. Er profitiert außerdem von der hohen Effizienz während der Realisierung, zum Beispiel dank der kooperativen Arbeitsweise aller Beteiligten, und von der lückenlosen Dokumentation, die eine zuverlässige Grundlage für den Betrieb über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie bietet. **Dusny:** Wenn wir über Betriebsimmobilien sprechen, selbst genutzte oder selbst betriebene, ist der Lebenszyklus ausschlaggebender als etwa bei spekulativ errichteten Immobilien. Bei Letzteren geht es mehr um Kosten- und Planungssicherheit. Mieter- und Kundenwünsche lassen sich zudem mit BIM sehr umfassend integrieren. Hinzu kommen interessante Synergieeffekte, die sich

aus der Verbindung von klassischer Projektsteuerung und BIM-Management ergeben.

wp magazin *Sind bei den Bauherren die Bereitschaft und das Interesse vorhanden, BIM zu nutzen?* **Mandov:** Die meisten wissen heute, worum es grundsätzlich geht. Doch gibt es hier deutliche Unterschiede. Bei dem Büroprojekt am Berliner Südkreuz, das wir für die OVG steuern, haben wir es mit einem Auftraggeber zu tun, der sich intensiv mit BIM auseinandersetzt und das neue Projekt bereits vor eineinhalb Jahren sehr gezielt angegangen ist. Oft wird aber noch immer gefragt: „Brauche ich überhaupt BIM?“

wp magazin *Wie lautet denn Ihre Antwort auf diese Frage?* **Mandov:** Mit BIM sollte man sich bei jedem Projektbeginn

differenziert befassen. Grundsätzlich gilt: Mit BIM kann man die Projektrisiken über das übliche Maß hinaus minimieren – unabhängig von der Projektgröße. Es geht deshalb nicht primär darum, ob BIM zum Beispiel bei kleinen Projekten überhaupt Sinn macht. Vielmehr ist zu prüfen, ob die vorgesehenen Anwendungsfälle und der damit verbundene Aufwand in einem angemessenen Verhältnis zum Projekt steht und wie das zu erreichen ist.

wp magazin **Wie gehen Sie mit dem Bauherren die Entwicklung einer BIM-Strategie an?** **Dusny:** Wir unterstützen die Bauherren dabei, zu analysieren, an welcher Stelle ihnen BIM einen Mehrwert bietet und welche Schwerpunkte zu setzen sind. Danach entwickeln wir die Strategie. **Mandov:** Es geht in erster Linie darum, die Ziele zu klären. Wichtige Fragen sind dabei: Was erwarten wir vom Einsatz der BIM-Methode? Was wollen wir damit erreichen? Denn daraus ergeben sich die spezifischen Anwendungsfälle. Aber

es geht auch darum, übergeordnet zu schauen, welche Prozesse im Unternehmen bzw. Projektteam damit unterstützt bzw. optimiert werden. Wenn die konkreten Anwendungsfälle und die Ziele feststehen, werden die erforderlichen Rollen mit Verantwortlichkeiten im Projekt aufgeteilt und die Abläufe festgelegt.

wp magazin **Worauf kommt es bei der Implementierung von BIM an?** **Mandov:** Die Kunst besteht darin, herauszufinden, wie viel BIM das Projekt „verträgt“ oder braucht. Die vorab festgelegten Ziele müssen in den Planungsprozess strategisch integriert und so beschrieben werden, dass sie von allen eindeutig verstanden werden. Denn die Ziele sind vor allem bei diesen Fragen von maßgeblicher Bedeutung: Wie wird das Projekt vergabetechnisch geregelt? Wie müssen die Verträge aussehen? Was können wir vorab fest definieren und wo wollen wir flexibel bleiben? Außerdem muss sichergestellt werden, dass im Team die notwendigen Kom-



Hendrik Dusny, WITTE-Niederlassungsleiter Berlin

GESPRÄCH

petenzen und Erfahrungen vorhanden sind. Wichtig ist zudem eine klare Festlegung, bis wann welche Informationen in welcher Qualität vorliegen sollen.

wp magazin *Wie wirkt sich BIM auf die Zusammenarbeit der unterschiedlichen Projektteilnehmer aus?* **Mandov:** BIM hilft uns, die teilweise sehr komplexen Aspekte und Abläufe in der Planung, Realisierung und im Betrieb zu vereinfachen und somit sämtliche Stakeholder im Prozess zu integrieren. Darin liegt aus meiner Sicht eine der größten Stärken dieser Arbeitsmethodik sowie ihr Mehrwert, denn BIM fördert die Zusammenarbeit aller am Projekt Beteiligten.

wp magazin *Wie wird sich BIM jenseits technischer Fragen weiterentwickeln?* **Dusny:** Wir sind überzeugt, dass die meisten Bauherren schon sehr bald das Thema für sich entdeckt haben werden. Fragen wie diese werden für alle wichtig sein: Wie können wir die Informationen im Prozess bestmöglich steuern und nutzen? Welche Informationen werden wie verknüpft? Wie steht es um die Datenqualität? – Das BIM-Management wird sich zunehmend zum übergreifenden Informationsmanagement entwickeln. Das Planen, Bauen und Steuern ist dann vor allem ein digitales Geschehen, zumindest zu einem sehr großen Teil.



Befragt: Andreas Thamm
OVG Real Estate,
Executive Development
Director Germany

Welchen Stellenwert hat BIM für Sie als Projektentwickler?

BIM wird die Immobilienbranche in absehbarer Zeit vollständig revolutionieren. Die Gründe dafür sind offensichtlich: sicherere Kostenkontrolle, bessere Gewerkekoordination, zuverlässigere Terminierung. Die Methode verbessert nicht nur Qualität und Verfügbarkeit aller Daten in der Entwicklung und Realisierung, sie erfasst zugleich den ganzen Lebenszyklus der Immobilie. Die OVG wendet BIM daher inzwischen bei allen Projekten an. Allerdings ist die Zahl der BIM-erfahrenen Partner derzeit noch begrenzt. Dies liegt am relativ hohen Aufwand, den die Einarbeitung für Architekten und Gewerke bedeutet.

Für uns als Projektentwickler ist die Umstellung im ersten Schritt weniger zeitaufwendig, im Gegenteil: Die Arbeit mit gemeinsamen Daten, die alle Veränderungen in Echtzeit erfassen, spart Zeit. Höherer Aufwand entsteht erst in der Vermarktung, wenn man das 3D-Modell des Gebäudes für virtuelle Rundgänge und Flächennutzungsplanungen mit Mietern oder Käufern einsetzt. Dafür ist es ein wirksames Verkaufstool – und ein großer Mehrwert für den Kunden.



Fertigstellung 2017: Das moderne Forschungs- und Entwicklungsgebäude von Rohde & Schwarz

ARCHITEKTUR MIT GEHEIMNIS

Das neue Technologiezentrum II von Rohde & Schwarz: Eine hochwertige Fassade mit vorgehängten Lamellen aus Aluminium charakterisiert äußerlich das neue Technologiezentrum von Rohde & Schwarz im Münchener „Werksviertel“ am Ostbahnhof. Im Gebäudeinneren ist es hochkomplex und Spiegelbild des Anspruchs des weltweit agierenden Elektronikonzerns und Technologieführers: modern, funktional, nachhaltig.

Mit seinem neuen Forschungs- und Entwicklungsgebäude ersetzt der Konzern alten Gebäudebestand auf dem eigenen Firmengelände und unterstützt als größter Arbeitgeber des Stadtteils aktiv das Stadtentwicklungsprojekt Werksviertel. Anfang 2017, 20 Monate nach dem Spatenstich, wurde der

anspruchsvolle Neubau mit insgesamt 13.500m² Geschossfläche und einer Investitionssumme von ca. 38 Mio. EUR fertiggestellt. „Aufgrund der kurzen Bauzeit, der komplexen Nutzeranforderungen und der hohen technischen Ausrüstung, wie zum Beispiel modernste Arbeitsplätze für hoch-



spezialisierte Mitarbeiter oder Klimakammern zum Testen sehr spezieller Parameter von elektronischen Geräten, war das Projekt für uns eine sehr reizvolle Aufgabe“, erklärt WITTE-Projektleiterin Kerstin Krämer, die den Bau steuerte. „Wir haben dem Nutzer und den 600 Mitarbeitern, die hier eingezogen sind, ein maßgeschneidertes Gebäude übergeben – mit einer faszinierenden Architektur.“

Der umgesetzte Entwurf des Düsseldorfer Büros RKW Architektur+ schafft ein optimales modernes Arbeitsumfeld für die Hightech-Spezialisten von Rohde & Schwarz mit offenen Raumstrukturen, wird aber auch den hohen Sicherheitsstandards des Konzerns gerecht. So schützt die mit einer hochwertigen Duraflonbeschichtung ausgestattete Aluminium-Lamellen-Struktur der Fassaden z. B. vor Einblicken, ohne das Gebäude abzuschotten.

Ein besonderes Highlight bilden zudem die großzügigen Balkone und die Dachterrasse, die den Mitarbeitern als erweiterte Kommunikationsflächen dienen. Über diese zieht sich entlang der Fassaden ein begrüntes Band, welches die beiden Eingangsbereiche miteinander verbindet. Die Dachterrasse gewährt exklusive Ausblicke auf das Stadtquartier, so auch auf den benachbarten und ebenfalls von WITTE gesteuerten Gebäudekomplex Plaza, und auf die Alpen.



OHNE UMWEGE DURCHS PROJEKT

ZIEL AUS DEN AUGEN VERLOREN?

Wenn es beim Bauen Probleme gibt, liegt das nicht selten an einer ungenügenden Bedarfsplanung: Die Bauaufgabe, die Projektziele sind ungenügend definiert, die Bedürfnisse von Bauherren und Nutzern werden nicht ausreichend ermittelt und vermittelt. Diese Bedarfsplanung ist in Deutschland in der DIN 18205 geregelt, aber sie wird zumeist ignoriert. Eine – wohlgemerkt nicht repräsentative – Umfrage zeigte uns gar, dass diese in den meisten Fällen schlichtweg unbekannt ist.

„Die Projektziele“ sind ein zentraler Begriff in allen Projekten und daher scheint es selbstverständlich, so glaubt man, dass diese für jedes Projekt im allerersten Schritt klar definiert werden. Bei internationalen Großprojekten und bei

Projekten der öffentlichen Hand in Deutschland werden sie zumeist auch mit großem Aufwand sorgfältig erarbeitet. Bei Projekten privater Investoren, auch bei sehr komplexen, ist der Fokus am Anfang eines Projektes oft anders gesetzt.



▼
Für die Erarbeitung der Projektziele liefert die DIN 18205 (Bedarfsplanung im Bauwesen) eine umfangreiche Vorlage. Es mag an den etwas verklausulierten Formulierungen und am Umfang liegen, dass sich viele Investoren mit ihren ersten Überlegungen in der DIN nicht wiederfinden, zudem muss im Privatsektor aus nachvollziehbaren Gründen immer alles sehr schnell gehen. Somit beschränkt sich die Definition der Projektziele zumeist nur auf die Vorgabe von BGF, Nutzungsart und einigen Meilensteinen. Alles Weitere wird dann planungsbegleitend in Protokollen und E-Mails dokumentiert oder auch nicht. Schon nach kurzer Zeit ist es kaum noch möglich, in geschlossener Form nachzuschlagen, was als Projektziele vom Bauherren vorgegeben oder auch geändert wurde und – oft genauso wichtig – was nicht. Mark Twains Aphorismus „Als wir das Ziel aus den Augen verloren, verdoppelten wir die Anstrengungen“ wird dann zur zweifelhaften Planungsgrundlage. Deshalb möchte WITTE den Fokus auf die grundlegende Bedeutung der Projektziele

richten und die formale DIN für den praktischen Gebrauch mit Leben erfüllen. Im englischsprachigen Ausland wird den Projektzielen mehr, aber auch pragmatischer Beachtung geschenkt. Hier ist es üblich, dass der Bauherr den „brief for design and construction“ (kurz: brief) erstellt oder erstellen lässt. Es ist dort genauso üblich, dass die Projektbeteiligten einen „brief-return“ erarbeiten. Dies initiiert einen Abstimmungsprozess und die intensive Auseinandersetzung mit den Projektzielen, die insbesondere auch dem Bauherren hilft, sich seiner Ziele voll und ganz bewusst zu werden. Dabei geht es nicht darum, eine DIN-Norm abzuarbeiten, sondern um einen konzentrierten Prozess des Bewusstmachens.

DIE VORGEHENSWEISE

Die Bedarfsplanung liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn. WITTE unterstützt dabei und erstellt nach vor-



liegenden Angaben eine „Null-Version“ des „brief“, die anschließend gemeinsam mit dem Bauherren ausführlich erörtert wird. So entsteht die Version 1 des „brief“, die nun Grundlage für die Vergabe der Planungsleistungen wird. Werden im weiteren Planungsprozess vom Bauherren weitergehende Entscheidungen gefällt, wird der „brief“ von WITTE fortschreibend im Änderungsmodus aktualisiert. Damit ist jeder Projektbeteiligte fast tagesaktuell über die Projektziele informiert – die Voraussetzung für einen effektiven Planungsprozess.

INHALTE DES „BRIEF“

Bei den Inhalten und der Gliederung des „brief“ orientiert sich WITTE zunächst an der DIN 18205, die jedoch jeweils an das konkrete Projekt angepasst wird: Nicht relevante Teile werden ausgeblendet, andere ergänzt, projektspezifische Kausalzusammenhänge werden hervorgehoben. Neben den

üblichen Projektzielen zu Qualitäten, Budget und Terminen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung gehören zu den Projektzielen aber auch Angaben zur Grundstücksteilung, Drittverwendung oder Vermarktung und alle dem Bauherren vorliegenden Angaben zum Grundstück. Obwohl Letztere keine Ziele, sondern eher Vorgaben sind, stehen sie fast immer in engem Bezug zu den Projektzielen.

KEINE ANGST VOR FEHLERN UND LÜCKEN

Möglicherweise scheut sich der Bauherr davor, früh weitreichende Festlegungen zu treffen, weil er befürchtet, unbeabsichtigt Fehler zu machen und die Planer diese als gegeben hinnehmen. Solche Bedenken sind jedoch unbegründet. Der Bauherr kann seine Vorstellungen im „brief“ ohne Rücksicht auf Machbarkeit, Widersprüche, Fehler, Lücken und Risiken darlegen, denn jeder Planer ist gemäß den HOAI-Leistungsbildern verpflichtet, die Bauherrnvorgaben zu prüfen – er





ist also zum „Klären der Aufgabenstellung“ verpflichtet. Allein der Planer bleibt verantwortlich für die Vollständigkeit und Umsetzbarkeit seiner Planung. Abgesehen davon berät WITTE dahingehend bereits bei der Erarbeitung der Version 1 des „brief“.

KREATIVITÄT VS. EFFEKTIVITÄT

Ganz plakativ formuliert: Jede präzise Vorgabe des Bauherrn engt den Kreativitätsspielraum der Planer ein, macht aber den Planungs- und Vergabeprozess effektiver. Wenige Vorgaben seinerseits hingegen eröffnen zwar Freiräume für eine kreative Planung, erfordern aber mehr Zeit für Umplanungen. Insofern steht hier Kreativität kontra Effektivität. Beide Wege sind absolut legitim, es liegt allein im Ermessen des Bauherrn, welcher gegangen wird. Auch er selbst möchte sich oft Gestaltungsfreiräume freihalten. Hierfür können als vorläufiges Projektziel Variantenuntersuchungen gefordert werden – Entscheidung später. Das Entscheidende ist, dass die Kreativitätsspielräume sehr bewusst geöffnet oder geschlossen werden.

ZIELE BEWUSST MACHEN UND KOMMUNIZIEREN

Planungsprozesse im Bauwesen lassen sich beschleunigen und Irrwege lassen sich vermeiden, wenn von Anfang an den Projektzielen und Vorgaben größte Aufmerksamkeit geschenkt wird und diese mit Systematik und Disziplin fortgeschrieben werden. Der „brief“ kommt einer „Bestellung“ gleich. Je klarer der Bauherr seine Bestellung an die Planer formuliert, desto schneller wird ihm eine Planung geliefert, die genau das darstellt, was er wirklich will. Die Zielsetzung ebnet den Weg zum Ziel.

Karl Hermann Krück, Beirat der Geschäftsleitung von WITTE

KONGRESSVORTRAG „PROJEKTBEGLEITENDES KONFLIKTMANAGEMENT“

Am 10. März 2017 fand der 4. Kongress zum Thema „Konfliktmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft“ in Frankfurt am Main statt. Marco Witte referierte gemeinsam mit Rechtsanwalt und Wirtschaftsmediator Dr. Andreas May über das Konfliktmanagement in der modernen Projektorganisation. Der Vortrag stellte die professionelle Konfliktprävention als effektiven Lösungsansatz vor: optimierte Abläufe, fairer Umgang und transparentes Handeln, um Projekte schnell, präzise und sicher umzusetzen. Aufgrund der Bedeutung des Themas für die Umsetzung heutiger Bauprojekte werden vier WITTE-Projektleiter zum Zertifizierten Mediator ausgebildet.

NEUE NIEDERLASSUNGSLEITER IN DÜSSELDORF UND MÜNCHEN

Seit dem 1. August 2017 ist Dipl.-Ing. Stefan Vianden Leiter der WITTE-Niederlassung in Düsseldorf. Er startete 2013 bei WITTE Projektmanagement und steuert derzeit als Senior-Projektleiter das IMMOFINANZ-Projekt „trivago“ im Düsseldorfer Medienhafen. Dr. Frank Holtmann, der die Niederlassung seit 2010 führte, nimmt seine Funktion als Geschäftsführer von WITTE weiterhin von Düsseldorf aus wahr und konzentriert sich gemeinsam mit Marco Witte auf die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens. Auch die Münchener Niederlassung arbeitet seit 1. September unter neuer Leitung: Mark-Alexander Marten, seit 2011 bei WITTE in Frankfurt, übernahm den Staffelstab von Frank Brühmann, der das Unternehmen auf eigenen Wunsch verließ. Der studierte Architekt und Wirtschaftsingenieur betreute zuletzt u. a. diverse Bauprojekte für die Daimler Real Estate GmbH.

LEHRAUFTRAG FÜR MEHR PRAXISERFAHRUNG AN HOCHSCHULEN

Seit dem Wintersemester 2016/2017 führt Dr. Frank Holtmann seinen Lehrauftrag an der TH Köln aus. Er verfolgt damit insbesondere einen praxisbezogenen, interdisziplinären Ansatz bei der Ausbildung von Architekten und Bauingenieuren. Dr. Holtmann vermittelt übergreifendes technisches, kaufmännisches und handwerkliches Know-how und will damit Praxisdefiziten im Studium entgegenwirken. WITTE selbst bietet seinen Mitarbeitern vielfältige interne und externe Fortbildungen an.

SPOT



Das ehemalige US-Generalkonsulat in der Düsseldorfer Cecilienallee

BRANCHENTREFF IN HAMBURG UND DÜSSELDORF

IMMOBILIEN- „FOKUS“

Weshalb der Versicherungsschutz eine wichtige Säule im Risikomanagement eines Bauvorhabens darstellt, war Thema beim „1. BauMonitoring-Dialog“, der im Rahmen des Immobilien-„Fokus“ von WITTE am 30. März 2017 im Business Club Hamburg stattfand. Es war eine Gemeinschaftsveranstaltung mit dem 2016 gegründeten BauMonitoring e. V., dessen Gründungsmitglied WITTE ist. Beleuchtet wurde das Risikomanagement von Versicherungsseite: Themenschwerpunkte waren Wirtschaftlichkeit, Schadensfälle und der Nutzen einer Risikoversicherung. Der BauMonitoring e.V. tritt u.a. für deutschlandweit einheitliche Standards im Monitoring ein. „Wir haben den BauMonitoring e. V. ins Leben gerufen, um klare Leistungsbilder für das Monitoring zu entwickeln, die die Angebote vergleichbar machen und die auf den Bedarf der finanzierenden Banken zugeschnitten sind.

Banken und Investoren brauchen als Geldgeber verlässliche Prüfstandards“, so Marc Bonner, Direktor der Deutschen Pfandbriefbank AG und Vorstand des neuen Verbands.

Beim Immobilien-„Fokus“ in Düsseldorf am 5. Mai 2017 stand dagegen ein Gebäude im Mittelpunkt. Vorgestellt wurde das ehemalige US-Generalkonsulat in der Cecilienallee 5 – ein anspruchsvolles Sanierungsprojekt, das WITTE unter hohen Denkmalschutzaufgaben für die Deutsche Bestattungsvorsorge Treuhand AG erfolgreich gesteuert hat. Anhand des Projekts wurde gezeigt, wie ein Baukörper aus den 1950er-Jahren umfassend erneuert, mit einer eins zu eins nachgebauten, technisch aber hochmodernen Fassade ausgestattet und in seiner architektonischen Qualität wieder erlebbar gemacht werden konnte.

TEAM

TEAMWORK



EIN STARKES ECG-TEAM FÜR DIE HAFENCITY

Bauprojekte sind Teamarbeit. Neben der richtigen Zusammenstellung der passenden Einzeldisziplinen entscheidet nicht zuletzt die Art der Kooperation und Kommunikation über den Projekterfolg. Eine enge Zusammenarbeit der einzelnen Fachbereiche sichert dabei effiziente Abläufe, einen verlässlichen Informationsfluss und damit die Qualität der Ausführung. Die Engineer Corporation Group (ECG) ist ein Zusammenschluss von Unternehmen, die gemeinsam ein breites Leistungsspektrum abbilden und Bauprojekte als eingespieltes Team realisieren können. Das ist der optimale Rahmen für eine zügige, qualitätsvolle und kostenoptimierte Realisierung in allen Projektphasen: vom Ankauf über Vergabe und Hochbau bis zum Mieterausbau.

Ein ECG-Team setzt derzeit das 140-Millionen-Euro-Projekt „KPTN“ für DC Developments in Hamburg um: WITTE verantwortet dabei als Projektsteuerer die Teamleitung, HW-In-

genieure die Leistungen von der Ausschreibung bis zur Bauüberwachung und gpc die TGA-Bauüberwachung. Das neue Quartier in der HafenCity wird insgesamt ca. 46.000m² BGF umfassen und neben 214 Mietwohnungen, 212 Hotelzimmern, 40 Long-Stay-Apartments und einer Tiefgarage mit 275 Stellplätzen auch die Besonderheit eines „schwebendes Kinos“ bieten – ein „Raum im Raum“, das als Spezialkonstruktion umgesetzt wird.

KOMPLEXE KONSTELLATIONEN SICHER STEUERN

Eine Konstellation mit drei Betreibern und Nachkäufern sowie eine Zertifizierung mit dem HafenCity Umweltzeichen Gold erhöhen zusätzlich die Komplexität der Steuerungsaufgaben. „Ein sehr ambitioniertes, spannendes Projekt mit zahlreichen Schnittstellen, das eine Herausforderung für alle Beteiligten darstellt. Durch unsere interdisziplinäre Team-



Baustelle mit Ausblick: „KPTN“ in der HafenCity

arbeit konnten wir bereits viel Optimierungspotenzial, insbesondere bei der Vergabe im Bereich der TGA, nutzen. Die komplexen und oft aufwendigen Abstimmungen haben sich gelohnt“, erläutert Gunnar Zachariassen, Projektleiter bei WITTE.

PROJEKTSTÖRUNGEN SCHNELL BEHEBEN

Auch das Änderungsmanagement, Vorgänge im Rechnungswesen oder Nachtragsmanagement können erheblich verkürzt und wesentlich flexibler bearbeitet werden. Zudem wurden unerwartete Projektstörungen schnell kompensiert. So erforderte beispielsweise ein Wechsel vom Generalunternehmer zur Einzelvergabe erheblich weniger Zeit als üblich: Das enge Zusammenspiel der ECG-Teampartner ermöglichte es, den Wechsel von der GU-Vergabe zur Einzelvergabe drei Monate schneller als üblich zu vollziehen. Durch die gebün-

delten Kompetenzen konnten die neuen Ausschreibungen zügig abgewickelt werden. Die Personaldecke der ECG für das Projekt wurde sofort um die notwendige Anzahl an Fachkräften aus den eigenen Reihen aufgestockt. „Bei der ECG laufen alle gleichzeitig los, denn alle sind auf demselben Informationsstand und kennen ihre Zuständigkeit“, berichtet Gunnar Zachariassen. „Letztlich lassen sich größere Projektstörungen oft schneller und zielgerichteter durch den engen Verbund der ECG beheben.“

Zur Qualitätssicherung in der fachübergreifenden Zusammenarbeit werden zudem themenspezifische Workshops durchgeführt, wenn nötig mit allen Projektbeteiligten. Hohe Flexibilität, kurze Reaktionszeiten, sichere Entscheidungsgrundlagen, Nutzung von Synergien und eine direkte Kommunikation zeichnen die ECG aus – und das seit mehr als einem Jahrzehnt.

TEAM



Sebastian Halbmaier, Jacqueline Zander, Claudia Hennig, Gunnar Zachariassen, Jürgen Schultz, Frank Kaczmarek (v. l. n. r.)

WITTE Projektsteuerung und Teamführung ECG

**Gunnar Zachariassen, Projektleitung,
Ansprechpartner Bauherr**

„ Die Fachfirmen der ECG arbeiten seit vielen Jahren sehr erfolgreich zusammen. Entscheidend ist, dass viele Missverständnisse an den Schnittstellen von vornherein vermieden oder frühzeitig erkannt und behoben werden können.

Claudia Hennig, Projektassistenz

„ Wir stehen jederzeit in Kontakt. Neue Informationen können so sehr schnell und unbürokratisch verarbeitet werden.

HW-ING. Vergabe und Bauüberwachung/HOAI 6 – 8

**Sebastian Halbmaier, Gesamtprojektleiter inkl. TGA,
Ansprechpartner in vertraglichen Fragen (NL-Leiter)**

„ Wir können hier ohne rücksichtsvolles Taktieren Klartext reden und brauchen nicht für jede Kleinigkeit eine Verschriftlichung. Damit treten viele unnötige Störfeuer in der Abwicklung gar nicht erst auf.

Jacqueline Zander, Projektleitung

„ Unkomplizierte Anrufe, schnelle Rückmeldungen, toller Teamgeist – wir arbeiten wirklich Hand in Hand. Das macht viele Prozesse schnell, einfach und effizient.

GPC TGA-Bauüberwachung

**Frank Kaczmarek, Seniorprojektleitung (NL-Leiter), über-
greifende Leitung und Kommunikation, Verträge**

„ Wir können jederzeit flexibel auf Veränderungen reagieren – die Leistungsfähigkeit der Unternehmen ist bestens bekannt – und können die Manpower in den Projekten sehr schnell anpassen.

Jürgen Schultz, Projektleitung

„ Die fachliche Zuarbeit ist optimal. Die ECG ist wie eine ‚große Familie‘ oder wie ein Familienunternehmen – ein starkes Team.

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 Planungs- und Bauprozess – für nachhaltigen Erfolg.

WITTE Projektmanagement GmbH wurde 1994 von Dipl.-Ing. Marco Witte gegründet. WITTE ist mit derzeit über 90 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 250 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** – Immobilienmanagement, Generalplanung Um- und Ausbauten.



