

DREES & SOMMER-GRUPPE

JAHRESBERICHT **2018**



**DREES &
SOMMER**

KONZERNERGEBNIS 2018

424,9
MIO. EURO
Umsatz

47,7
MIO. EURO
Operatives
Ergebnis

33,3 %
Eigenkapital-
quote

Ca.
3.280
Mitarbeiter

41
Internationale
Standorte



KONZERNERGEBNIS 2018

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

| | (Angaben in Euro) | |
|---|-------------------|-------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 306.378.552 | |
| 2. Bestandsveränderung unfertige Leistungen | 113.640.124 | |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | 4.868.504 | 424.887.180 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Leistungen | 56.893.329 | |
| 5. Personalaufwand | 241.381.758 | |
| a) Löhne und Gehälter | 212.167.895 | |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | 29.213.862 | |
| 6. Abschreibungen | 7.636.235 | |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 71.275.187 | 377.186.510 |
| 8. Erträge aus Beteiligungen | 543.235 | |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 445.931 | |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 1.022.484 | -33.319 |
| 11. Operatives Ergebnis | | 47.667.352 |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 16.281.597 | |
| 13. Sonstige Steuern | 375.527 | 16.657.124 |
| 14. Jahresüberschuss | | 31.010.228 |
| 15. Anteile anderer Gesellschafter | | 42.350 |
| 16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr abzgl. Dividenden | | -5.857.197 |
| 17. Eigenkapitalveränderung aufgrund von Erwerb/Veräußerung eigener Anteile | | -3.134.222 |
| 18. Konzernbilanzgewinn | | 22.061.159 |

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Der Konzernumsatz ist um 44,8 Mio. Euro gewachsen und beträgt 424,9 Mio. Euro (Vorjahr 380,1 Mio. Euro). Die Aufwendungen liegen mit 377,2 Mio. Euro 40,6 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 336,6 Mio. Euro. Das operative Ergebnis verbesserte sich im Berichtszeitraum um 2,7 Mio. Euro und stieg auf 47,7 Mio. Euro. Der Jahresüberschuss beträgt 31,0 Mio. Euro.

BILANZ

Die Überleitung des Bilanzgewinns in Höhe von 22,1 Mio. Euro zum Eigenkapital ergibt zusammen mit dem gezeichneten Kapital, den Kapitalrücklagen sowie den Gewinnrücklagen ein Eigenkapital von 55,1 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt 33,3 %. Die Rückstellungen für Pensionen, Steuern und variable Vergütung stiegen um 2,9 Mio. Euro auf 67,0 Mio. Euro. Die Verbindlichkeiten, zum Beispiel gegenüber Lieferanten und Subunternehmern, belaufen sich auf 33,2 Mio. Euro und liegen damit um 1,3 Mio. Euro höher als im Vorjahr. Die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen sind abrechnungsbedingt um 1,0 Mio. Euro auf 8,4 Mio. Euro gestiegen. 2018 hat das Unternehmen Genussrechte an Mitarbeiter ausgegeben. Diese werden als Anleihen in Höhe von 1,9 Mio. Euro dargestellt.

Insgesamt ergibt sich für das Jahr 2018 eine Bilanzsumme von 165,6 Mio. Euro (Vorjahr 161,7 Mio. Euro).

BILANZ

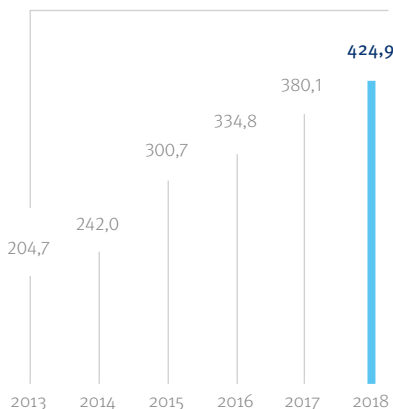
AKTIVA (Angaben in Euro)

| A. Anlagevermögen | |
|---|--------------------|
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 13.667.352 |
| 1. EDV-Software, Lizenzen | 3.893.801 |
| 2. Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung | 9.773.551 |
| II. Sachanlagen | 25.733.664 |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten | 7.949.793 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 15.499.156 |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 2.284.714 |
| III. Finanzanlagen | 3.929.704 |
| 1. Beteiligungen | 1.861.006 |
| 2. Sonstige Ausleihungen | 2.068.698 |
| | |
| B. Umlaufvermögen | |
| I. Vorräte | 0 |
| 1. Unfertige Leistungen | 549.583.234 |
| ./, erhaltene Anzahlungen | -549.583.234 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 72.879.061 |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 60.602.002 |
| 2. Forderungen gegen Beteiligungen | 222.916 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 12.054.143 |
| III. Wertpapiere | 9.442.085 |
| 1. Sonstige Wertpapiere | 9.442.085 |
| IV. Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 36.495.722 |
| | |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten (Sonstige) | 1.476.961 |
| D. Aktive Steuerabgrenzung | 1.940.000 |
| E. Aktiver Unterschiedsbetrag a. d. Vermögensverrechnung | 0 |
| | |
| Bilanzsumme | 165.564.548 |

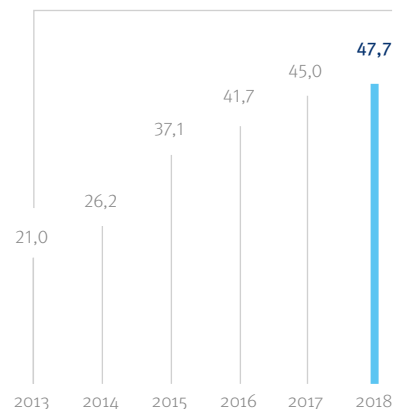
PASSIVA (Angaben in Euro)

| A. Eigenkapital | |
|---|--------------------|
| I. Gezeichnetes Kapital | 13.222.286 |
| abzüglich Nennbetrag der eigenen Anteile | -418.207 |
| II. Kapitalrücklage | 22.335.259 |
| III. Gewinnrücklagen | 98.104 |
| IV. Bilanzgewinn | 22.061.159 |
| V. Veränderung der Eigenmittel aus Kursdifferenz | -707.424 |
| VI. Anteile in Fremdbesitz | -1.507.644 |
| | |
| B. Rückstellungen | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 3.076.764 |
| 2. Steuerrückstellungen | 7.894.781 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 56.009.438 |
| | |
| C. Verbindlichkeiten | |
| 1. Anleihen | 1.858.501 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 0 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen | 8.365.873 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 14.717.705 |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen | 12.495 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 18.429.867 |
| | |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten (Sonstige) | 115.590 |
| | |
| Bilanzsumme | 165.564.548 |

UMSATZ IN MIO. EURO

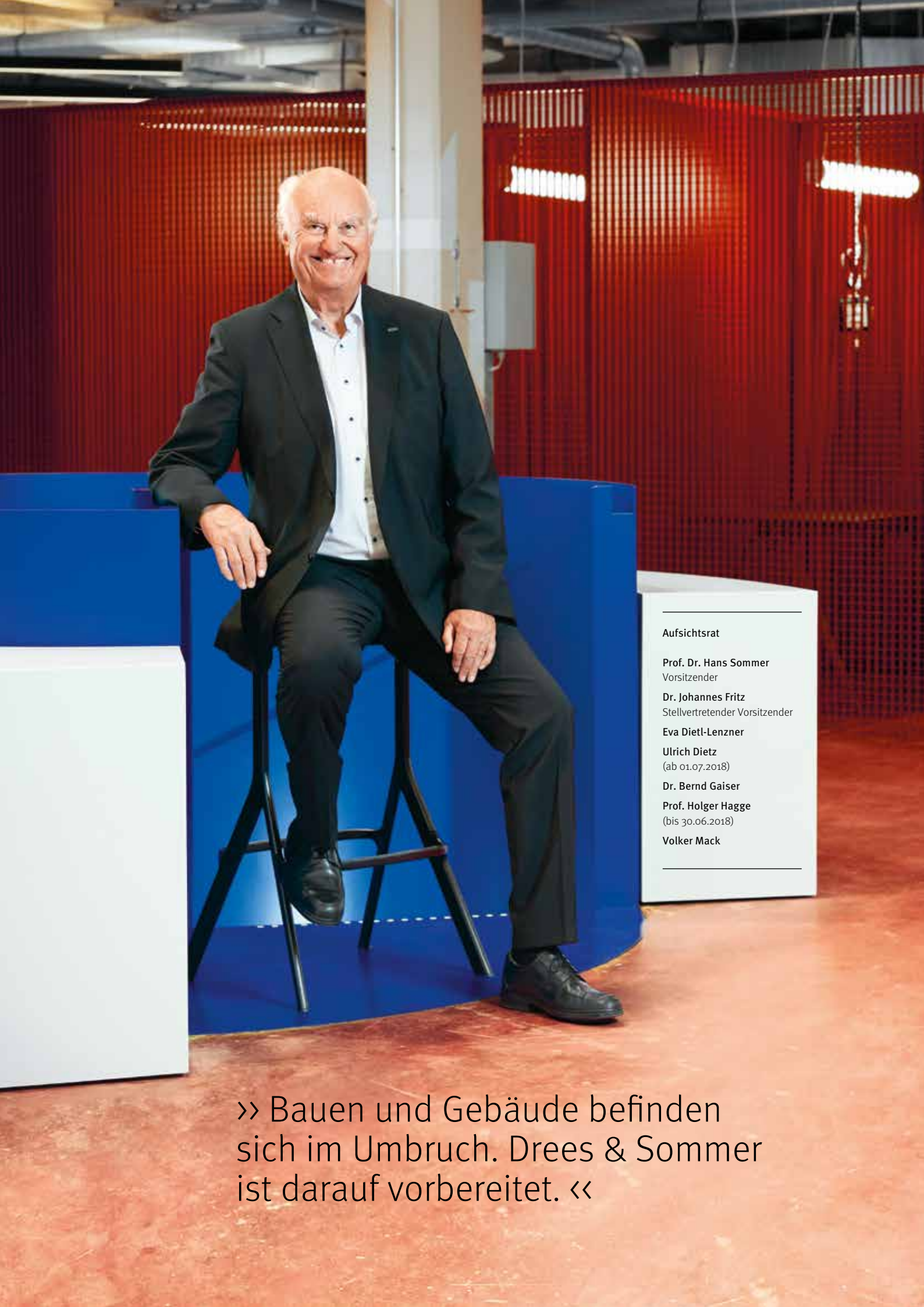


OPERATIVES ERGEBNIS IN MIO. EURO



INHALT

| | |
|---|-----|
| BERICHT DES AUFSICHTSRATS | 2 |
| BERICHT DES VORSTANDS | 4 |
| IM FOKUS | |
| Zukunft Bauen | 10 |
| KOMPETENZ-SPECIALS UND PROJEKTE | |
| Aareal Bank, Wiesbaden | 28 |
| Büro- und Laborgebäude Landesamt Düsseldorf | 32 |
| experimenta Heilbronn | 38 |
| Landratsamt Erlangen-Höchstadt | 44 |
| Quartier DomRömer, Frankfurt | 46 |
| Europäisches Bildungszentrum, Bochum | 52 |
| Produktionsanlagen Octapharma, Springe | 54 |
| Zalando Headquarter, Berlin | 58 |
| SPECIAL Brücken | 64 |
| Mobilitätskonzept Metropolregion München | 70 |
| Headquarter BBC Worldwide, London | 74 |
| Westend Sky, Frankfurt | 78 |
| Jüdisches Museum „MiQua“, Köln | 84 |
| Osram Showroom, München | 88 |
| SPECIAL Dubai | 92 |
| Produktionsstätte F. Hoffmann-La Roche, Kaiseraugst | 96 |
| Universitäre Altersmedizin FELIX PLATTER, Basel | 102 |
| Hochhaus Q218, Berlin | 106 |
| Turmcenter Frankfurt | 110 |
| Lanserhof Sylt | 114 |
| Logistikzentrum Saint-Gobain, Magdeburg | 120 |
| SPECIAL Quartiere | 122 |
| STANDORTE UND ANSPRECHPARTNER | 130 |



Aufsichtsrat

Prof. Dr. Hans Sommer
Vorsitzender

Dr. Johannes Fritz
Stellvertretender Vorsitzender

Eva Dietl-Lenzner

Ulrich Dietz
(ab 01.07.2018)

Dr. Bernd Gaiser

Prof. Holger Hagge
(bis 30.06.2018)

Volker Mack

» Bauen und Gebäude befinden sich im Umbruch. Drees & Sommer ist darauf vorbereitet. «

BERICHT DES AUF SICHTSRATS

Die uns als Aufsichtsrat nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben haben wir auch im Geschäftsjahr 2018 ordnungsgemäß wahrgenommen. In den Sitzungen am 8. März 2018, 14. Mai 2018, 18. Oktober 2018 und 7. Dezember 2018 besprachen wir die Berichte des Vorstands und diskutierten die Entwicklung des Unternehmens sowie strategische Fragen auf der Grundlage der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Auch haben wir uns über größere Einzelrisiken berichten lassen. Bestandsgefährdende Risiken waren nicht erkennbar. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats hat sich zusätzlich zu den Sitzungen des Aufsichtsrats alle drei Wochen mit dem Vorstand abgestimmt.

Jahres- und Konzernabschluss 2018

Der Vorstand hat den Jahres- und den Konzernabschluss der Drees & Sommer SE nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Die von der Hauptversammlung zum Prüfer der Abschlüsse gewählte Gesellschaft Baker Tilly Roelfs hat den Jahresabschluss 2018 und den Konzernabschluss einschließlich der Lageberichte geprüft. Baker Tilly Roelfs hat die Prüfung in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Der Jahres- und der Konzernabschluss wurden ohne Einschränkungen testiert.

Jahresabschluss und Lagebericht, Konzernabschluss und Konzernlagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers und der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns der Drees & Sommer SE lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor.

Diese Unterlagen haben wir geprüft und in der Sitzung am 14. Mai 2018 im Beisein des Abschlussprüfers erörtert. Die Berichte des Abschlussprüfers haben wir zustimmend zur Kenntnis genommen. Wir haben den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss sowie die Lageberichte in unserer Sitzung am 13. Mai 2019 gebilligt. Wir haben den Vorschlag des Vorstands erörtert und gebilligt, den Bilanzgewinn der Drees & Sommer SE zur Zahlung einer Dividende von 1,72 Euro je Aktie zu verwenden und den Restbetrag sowie den Betrag, der auf eigene Aktien der SE entfällt, auf neue Rechnung vorzutragen. Hierbei haben wir die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens, die mittelfristige Finanz- und Investitionsplanung sowie die Interessen der Aktionäre berücksichtigt. Zudem haben wir unsere Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung verabschiedet.

Veränderungen im Vorstand und im Aufsichtsrat

Wie angekündigt, hat Peter Tzeschlock den Vorstand zum 30. Juni 2018 verlassen. Auf die Bestellung eines Nachfolgers wurde bis jetzt verzichtet. Prof. Holger Hagge ist zum 30. Juni 2018 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Wir danken ihm für die langjährige fachliche Unterstützung, die er uns seit dem Jahr 2012 hat zukommen lassen. Als neues Mitglied des Aufsichtsrats konnten wir zum 1. Juli 2018 Ulrich Dietz von der GFT Technologies SE gewinnen, der bereits interessante neue Impulse eingebracht hat.

Stuttgart, den 13. Mai 2019



Hans Sommer

BERICHT DES VORSTANDS



Vorstände und
Partner von links:
Dierk Mutschler
Steffen Szeidl

Zusammen mit seinen Kunden konnte Drees & Sommer im Geschäftsjahr 2018 viele Projekte zum Erfolg führen und neue spannende Vorhaben beginnen. Im Interview werfen Dierk Mutschler und Steffen Szeidl einen Blick zurück und skizzieren zugleich die maßgeblichen Entwicklungspfade, die Drees & Sommer auf dem Weg in die Zukunft beschreitet.

Wie lautet Ihr Fazit zum zurückliegenden Geschäftsjahr 2018?

Steffen Szeidl: Mit dem Rückenwind sehr starker Heimatmärkte und dem engagierten Einsatz unserer Kolleginnen und Kollegen konnten wir den Konzernumsatz nochmals deutlich von 380 Mio. Euro auf rund 425 Mio. Euro erhöhen, und dies bei gleichzeitiger Steigerung des Ergebnisses. Wesentlicher für uns ist aber vor allem, in einer sehr guten Marktlage parallel die Investitionen in die Zukunft zu steigern, also antizyklisch zu reagieren und wesentliche innovative Projekte gestartet zu haben, die uns im Falle von schwächeren Märkten hohe Marktanteile und gute Margen sichern.

Nicht erst seit dem vergangenen Jahr agiert Drees & Sommer sehr erfolgreich. Seit 2009 hat Ihr Unternehmen seine Mitarbeiterzahl verzweieinhalbfacht. Eine Folge des lang anhaltenden Immobilienbooms?

Dierk Mutschler: Natürlich profitieren auch wir von dieser Entwicklung. Das Wachstum ist aber vor allem eine Folge unserer Fähigkeit, technisches, bauliches, immobilienwirtschaftliches, digitales und auch Nachhaltigkeits-Know-how aus einer Hand anzubieten und interdisziplinär zu verknüpfen. Wir bringen Architekten mit Ingenieuren, Wirtschaftswissenschaftlern,

Chemikern, Designern und Ökologen über den gesamten Immobilien-Lebenszyklus zusammen: von der ersten Idee und der Analyse über die Bauausführung bis hin zum reibungslosen Betrieb oder zu der Gestaltung von innovativen Arbeitswelten sowie Mobilitätskonzepten.

Woher wissen Sie bei Drees & Sommer, welche Technologien die Erwartungen von morgen aufgreifen?

Steffen Szeidl: Statt im stillen Kämmerlein zu arbeiten oder auf die Glaskugel zu hoffen, ist ein ausgeprägter Innovations- und Veränderungswille schon lange Teil unserer Unternehmenskultur. Wir fördern, dass unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter experimentierfreudig sind, dass sie Dinge ausprobieren. Wir sind auch deswegen ganz nah dran an den aktuellen Entwicklungen, weil wir intensiv in Forschungsoperationen und an Hochschulen aktiv sind, eng mit vielversprechenden Start-ups zusammenarbeiten und dabei unsere Kunden und Geschäftspartner mit einbeziehen. Wir wollen weiter neue Geschäftsmodelle auf Basis digitaler Technologien entwickeln und Pionier der digitalen Transformation der Real-Estate-Branche sein. Es gilt aber auch unsere bestehenden Geschäftsfelder immer wieder im Hinblick auf ihre Prozesse, Methoden und Tools infrage zu stellen.



Dierk Mutschler: Aktuelle Antworten sind beispielsweise Building Information Modeling (BIM), LEAN und Modularisierung, auf die wir im Jahresbericht 2018 tiefer eingehen. Nur mit diesen Ansätzen ist „Bauen der Zukunft“ möglich. Es gehört dazu, bestehende Prozesse zu hinterfragen, neu zu denken und einfach agil zu bleiben. Gerade mit der Modularisierung und dem industriellen Bauen, die sehr wohl gute Architektur unterstützen, können Kosten gesenkt, Bauzeiten optimiert und Qualitäten gesteigert werden.

Sie haben Start-ups angesprochen. Wie arbeiten Sie mit diesen zusammen?

Steffen Szeidl: Wir sehen unsere Stärke vor allem in der Funktion eines Dolmetschers. Wir übersetzen zwischen der Welt der Start-ups und der des Marktes. Wir können Start-ups dabei unterstützen, ihre genialen Ideen so zu entwickeln, dass der Markt sie versteht und sie Marktreife erlangen. Und wir haben die Zugänge zu den relevanten Kunden. Dafür bieten wir insbesondere unser branchenspezifisches Know-how, Räume, Praxisprojekte, Kapital und viel Zeit. Wir arbeiten daran, vor allem heterogene Planungs-, Gebäude- und Nutzerdaten intelligent miteinander zu verknüpfen, zu analysieren und daraus neue Geschäftsmodelle zu erkennen und zu generieren.

Sie haben kürzlich die Mehrheitsanteile der vom Chemiker Prof. Dr. Braungart gegründeten EPEA erworben, der maßgeblich das Cradle to Cradle-Prinzip, kurz C2C, geprägt hat. Wie passt diese Beteiligung ins Bild?

Steffen Szeidl: Sehr gut, denn schon seit Jahrzehnten verfolgen wir bei Drees & Sommer „the blue way“, also das Ziel, Ökonomie und Nachhaltigkeit zu vereinen. Denken Sie beispielsweise an Green Buildings. Hier haben wir unter anderem an der Entwicklung und Verbreitung von Zertifizierungssystemen entscheidend mitgewirkt. Angesichts der Tatsache, dass das Bauwesen zu den größten Verbrauchern von Rohstoffen zählt, hat die Real-Estate-Branche eine große Verantwortung, was den Umgang mit Ressourcen angeht. Beim C2C-Konzept geht es ja um den Circular-Economy-Gedanken: also Rohstoffe für Produkte, Prozesse und Gebäude in immer gleicher Qualität zu erhalten und wieder einzusetzen. Hier sehen wir gerade in Verbindung mit digitalen Möglichkeiten neue Lösungsansätze.

Dierk Mutschler: Neben einem Geschäftsmodell sehen wir hier auch die Verpflichtung, als Unternehmen für unsere gebaute Umwelt und an nachfolgende Generationen zu denken. Wir sprechen hier intern gerne von „enkelfähig“. Um dies bei unseren Gebäuden sicherzustellen, nehmen neben bewährten Energiekonzepten vor allem Nachhaltigkeits- und Digitalisierungskonzepte stark zu.

Wo sehen Sie digital Nachholbedarf in Ihrem Unternehmen?

Steffen Szeidl: Wie bei sehr vielen Unternehmen gibt es auch bei uns einen noch nicht gehobenen Datenschatz aus Zigtausenden Projekten der vergangenen fünf Jahrzehnte. Da schlummern Gebäude-, Nutzer- sowie Kommunikations- und Prozessdaten in unterschiedlichen Datenformaten und -systemen. Das Zauberwort heißt Daten-zentrierung, um diese Schätze zu heben und neue Geschäftsmodelle daraus zu entwickeln. Mit unserer Beteiligung, der als PropTech 2013 in Berlin gegründeten InterfaceMA, sind wir dabei, dafür standardisierte und leistungsfähige Schnittstellen zu entwickeln. Von unseren gemeinsamen Lösungen sollen künftig nicht nur wir, sondern auch Eigentümer, Investoren, Asset-, Facility- und Fonds-Manager profitieren.

Moderne Leadership-Konzepte entfernen sich immer weiter vom klassischen und vielfach noch praktizierten Hierarchie-Ansatz. Wie gehen Sie in Ihrem Unternehmen und in Ihrer oft noch klassisch geprägten Branche damit um?

Dierk Mutschler: „Machen dürfen“ – dieses Leitbild gibt es eigentlich seit unserer Gründung. Daher leben wir seit Langem die flachen Hierarchien, die moderne Leadership-Konzepte nun fordern. Bei uns kann jeder mitreden, vom Praktikanten bis zum Vorstand, Themen einbringen und Ideen umsetzen. Auch eine Kultur des Scheiterns ist uns wichtig, um Ideen zu testen und aus Fehlern zu lernen. Zudem haben wir das Unternehmertum stark verankert, dazu gehört zum Beispiel ein bereits seit Jahren bestehendes Mitarbeiter-Bonusprogramm plus die Möglichkeit, Anteile am Unternehmen zu erwerben. Spannende Themen und Projekte sowie moderne Bürokonzepte steigern zudem die Attraktivität als Arbeitgeber.



EVOLUTION



REVOLUTION



DISRUPTION

Wie fördern und organisieren Sie das Thema Innovation in Ihrem Unternehmen?

Steffen Szeidl: Unser Innovationcenter ermöglicht es allen Kolleginnen und Kollegen, an innovationsbezogenen Themen frei zu arbeiten – wir stellen hierfür Raum, Zeit und Expertise. Über eine Plattform kann jeder die aktuellen Themen und ihren Stand sehen. Unsere Innovation Hubs an mehreren Standorten stehen zudem offen für Start-ups, unsere Kunden oder für Forschungszwecke.

Dierk Mutschler: In Aachen dreht sich zum Beispiel alles um intelligente Gewerbeimmobilien und Smart Cities. Dort hat sich auf dem Campus der RWTH, wo auch eines unserer Innovation Hubs sitzt, ein einzigartiger Treffpunkt von Wirtschaft, Wissenschaft und jungen Unternehmensgründern entwickelt, um zu experimentieren und auch IT-Sicherheitsfragen bei den Gebäuden ausgiebig zu testen. Das ist Digitalisierung zum Anfassen.

Wie wird sich Drees & Sommer in den kommenden Jahren angesichts dieser grundlegenden Veränderungen von Wirtschaft und Gesellschaft selbst wandeln?

Steffen Szeidl: Wir haben, was unsere tägliche Zusammenarbeit und auch das persönliche Miteinander betrifft, gemeinsam neue Prozesse und Strukturen entwickelt, die wir derzeit im

Unternehmen umsetzen. Zum Beispiel gehören dazu eine schlankere und vor allem einheitliche Meeting-Kultur, klare Zuständigkeiten und eine noch engere Vernetzung von Teams und Spezialisten.

Dierk Mutschler: Parallel wird für uns die fachliche und kulturelle Diversität ein immer wichtigerer Erfolgsfaktor. Dabei wollen wir nicht nur hoch qualifizierte und motivierte neue Kolleginnen und Kollegen gewinnen, sondern natürlich auch weiterhin auf unsere bestehenden Kollegen bauen, da sie mit ihrer Neugierde auf Neues substantiell unseren Wandel tatkräftig unterstützen.

Steffen Szeidl: Neben allen Innovationen dürfen wir unsere Kernleistungen nicht vergessen,



diese sichern seit Jahren ein profitables Wachstum und gründen die Umgebung, aus der heraus Innovationen entwickelt werden können.

Wie sieht der weitere Weg des Unternehmens aus, auch im Hinblick auf das internationale Engagement von Drees & Sommer?

Steffen Szeidl: Die Internationalisierung von Drees & Sommer war in der Vergangenheit ein wichtiger Pfeiler unseres Erfolges, nicht zuletzt dank des großartigen Engagements vieler Kolleginnen und Kollegen. Daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern. Neben unserem Wachstumskurs in der DACH-Region setzen wir gezielt auf nationale Märkte innerhalb Europas, etwa in den Niederlanden oder Großbritannien.

Darüber hinaus engagieren wir uns bereits heute stark in globalen Wachstumsregionen wie Russland, China und auf der Arabischen Halbinsel. Unsere Kunden aus den Schlüsselbranchen Automotive, Life Science, Health Care und Hospitality profitieren dabei von unserer internationalen Lieferfähigkeit und Vernetzung.

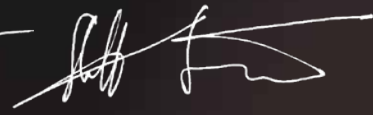
Der Trend in der Immobilienwirtschaft geht national wie international hin zu integralen Abwicklungsmodellen. Wie geht Drees & Sommer damit um?

Dierk Mutschler: Es geht darum, Verantwortung zu übernehmen. Die Marktteilnehmer wollen durchdachte, funktionierende Lösungen, daher setzen wir auf Abwicklungsmodelle, bei denen aus einer Hand Management-, Planungs- und Realisierungs-Know-how im Fokus stehen und nicht die Schnittstelle. Dies alles ist jedoch nur möglich aufgrund des Vertrauens, das uns unsere Kunden entgegenbringen, und unserer Kolleginnen und Kollegen, die den „Dreso-Spirit“ Tag für Tag leben – in diesem Sinne ein herzliches „Danke“ für ein gemeinsam erfolgreiches 2018.

Stuttgart, den 13. Mai 2019



Dierk Mutschler



Steffen Szeidl



ZUKUNFT **BAUEN**



Wie werden wir in Zukunft leben und arbeiten? Die Mehrzahl unserer Enkel wird sich in Zukunft vermutlich keine Autos mehr kaufen, sondern Mobilitätspakete. Eine ähnliche Entwicklung kommt beim Wohnen in Betracht. Der Mensch von Morgen erwirbt kein Wohneigentum mehr, sondern auf seinen aktuellen Lebensabschnitt zugeschnittene Wohndienstleistungen. Unternehmen mieten bis zum Ende des Lebenszyklus eines ihrer Produkte den für die Produktionsanlagen benötigten Raum.

In großen Fertigungsanlagen setzen Roboter individuelle Bauteile aus dem 3-D-Drucker zu Häusern oder Gebäudeteilen zusammen und machen sie bereit zum Abtransport an ihren Bestimmungsort. Alles Fiktion? Mitnichten!

Zwar haben sich Gebäude und Bauprozesse in der Vergangenheit nicht annähernd so schnell entwickelt wie Produkte und Abläufe in anderen Industriebereichen, etwa in der Automobilbranche oder im Maschinenbau. Aber inzwischen weht ein frischer Wind. Mehrere Faktoren sorgen für neuen Schwung:

- › die Digitalisierung und Vernetzung von Gebäuden und Prozessen.
- › der Unmut von Investoren über zu lange Bauzeiten und zu hohe Kosten.
- › die Differenz aus großer Nachfrage und zu geringem Angebot.
- › die häufig unzureichende Qualität von Gebäuden.
- › die gestiegenen Anforderungen der Nutzer.
- › und vor allem: der große Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

Diese Entwicklungen und der Ruf nach Konsequenzen begünstigen eine Wiederauferstehung des Fertigteilbaus. Böse Zungen reden bereits vom „Plattenbau 3.0“. Aber die industrielle Produktion mit einem Katalog von begrenzten Modulen bietet die Chance zu kurzen Bauzeiten und bei großen Losgrößen

auch zu Kosteneinsparungen, beispielsweise bei bestimmten Segmenten des Wohnungsbaus.

Drees & Sommer bringt eine individuelle Architektur mit einer modularisierten Planung zusammen. Dieser integrierte Ansatz ermöglicht unseren Kunden spezifische Lösungen, die zu ihrem jeweiligen Kerngeschäft passen und auf ihre Markensprache zugeschnitten sind. Bei dieser Individualisierung spielen Faktoren wie Funktionalität, Digitalisierungsgrad und Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle.

Aber auch für die wirtschaftliche Umsetzung solcher Lösungen ist ein industrialisiertes Bauen sehr bedeutsam. Ein digitaler und modularer Planungsprozess schafft die Voraussetzung dafür: das Building Information Modeling (BIM).

Den ganzheitlichen Weg zu Projekten dieser Art hat Drees & Sommer schon vor Jahren eingeschlagen und ihn „*the blue way*“ genannt. Dahinter verbirgt sich eine Kombination aus Ökonomie und Ökologie, gepaart mit digitalen und modularen Innovationen, wie z. B. die Blockchain-Technologie von Smart Contracts oder der digitale Grundbuchsersatz. KI, also künstliche Intelligenz, wenden wir derzeit bei der Vertragserkennung, der Datenstrukturierung und bei Vorgangsoptimierungen an. Doch das ist nur ein Anfang.

Ganz grundsätzlich geht es beim Bauen der Zukunft um ein Thema: „enkelfähiges Handeln“.



the blue way
**ERFOLGREICHE
 PROJEKTE**

Für uns als Drees & Sommer war es schon immer wichtig, nicht nur in die Zukunft zu blicken, sondern Innovationen bereits in der Gegenwart nutzbar zu machen. Aus diesem Grund haben wir ein Modell für eine erfolgreiche Projektabwicklung konzipiert, dessen wesentliche Bausteine nachstehend skizziert sind.

Dabei teilen wir ein Projekt grundsätzlich in zwei Stufen:

- › STUFE 1 – Projektdefinition: inhaltliche Definition und architektonische Konzeption von zukunftsfähigen Gebäuden, verbunden mit der richtigen Organisation der Projektabwicklung
- › STUFE 2 – Projektumsetzung: erfolgreiche Bauabwicklung durch modulares Planen und Bauen

In STUFE 1 analysieren wir die Ideen und Vorstellungen des Bauherrn gründlich, um ihn anschließend zu den wesentlichen Inhalten zukunftsfähiger Gebäude zu beraten.

Die gemeinsam mit dem Bauherrn erarbeiteten Ziele für „sein Produkt“ definieren wir eindeutig und halten sie in einem Lastenheft fest. Dieses Lastenheft dient als Fundament für ein architektonisches Entwurfskonzept und die Projektorganisation.

In STUFE 2 erarbeiten wir auf Basis des architektonischen Konzepts zunächst eine modulare Planung mit BIM. Wir lassen uns dabei vom Lean-Gedanken leiten, weil es erwiesen ist, dass die Aufteilung von Gebäuden in Module die Vorfertigung, Logistik, Montage und Systemintegration deutlich vereinfachen. So entstehen wirtschaftlichere Gebäude in kürzerer Bauzeit und ohne architektonische Qualität einzubüßen. Der Bauherr bekommt also bei unserem Konzept trotz einer individualisierten Planung ein qualitativ hochwertiges Gebäude zu günstigen Konditionen. Allerdings müssen wir dazu den gesamten Prozess von Beginn an professionell koordinieren und alle Beteiligten mit Begeisterung in das Projekt integrieren.

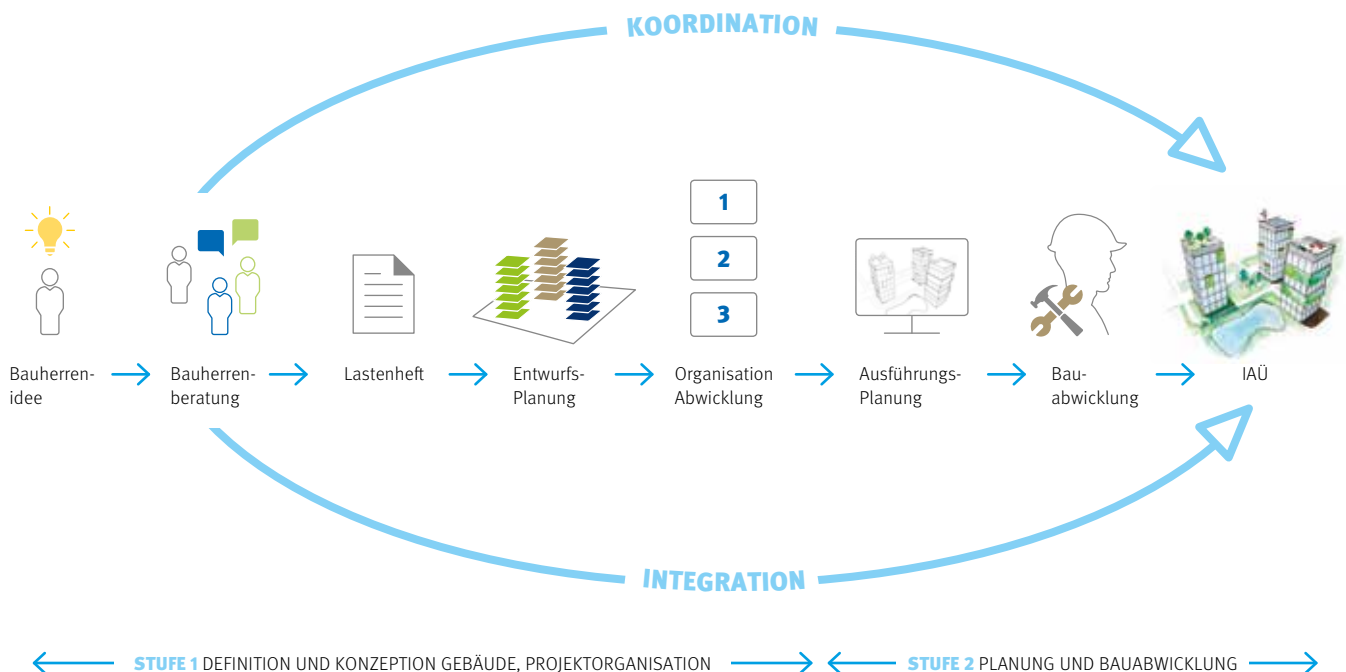


Abb. 1:
 Vorgehensweise von der Idee bis zum fertigen Produkt

DIE STUFE 1 DEFINITION VON ZUKUNFTS- PROJEKTEN

Wie gehen die Experten von Drees & Sommer ein solches Projekt an? In einem Kick-off-Meeting oder Start-Workshop analysieren sie zunächst, was der Kunde wirklich will und welchen Einfluss einzelne Themen auf seine Vorstellungen haben. Die entscheidenden Fragen für einen Bauherrn sind deshalb: Was will ich in dem Gebäude später eigentlich machen? Was muss mein Gebäude nach der Fertigstellung können? Wie kann ich es optimal nutzen oder vermarkten? Was ist dafür erforderlich? Was erwarte ich von der Architektur? Wie kann ich Sicherheit für die Abwicklung bekommen? Ein erfolgreiches Kundenprodukt erfordert in dieser Phase kompetente Ansprechpartner als Berater mit praktischer Erfahrung, die dem Bedarf gemeinsam mit dem Bauherrn auf die Spur kommen.

INHALTLICHE GEBÄUDEBERATUNG

Aus heutiger Sicht werden Immobilien schon in naher Zukunft „intelligent“ sein und sich im Idealfall sowohl intern als auch extern mit den Nutzern und dem umgebenden Quartier vernetzen. Der Typ gemischt genutzter Gebäude wird sich verstärkt durchsetzen, da er die zunehmend geforderte urbane Vielfalt ausstrahlt. In diesen Immobilien koexistieren öffentliche oder privatwirtschaftliche Einrichtungen und, zumeist in den oberen Etagen, Wohnungen oder Büros.

Weitere Themen für zukunftsfähige Gebäude und die umliegenden Quartiere sind ökologische Aspekte wie der Umgang mit Pflanzen und Wasser, die Digitalisierung und die Ansätze der Kreislaufwirtschaft.



Abb. 2:
Aktuelle Themen von zukünftigen Gebäuden



Abb. 3:
Eine moderne Arbeitswelt in einem revitalisierten Bestandsgebäude (Bain & Company, Hauptsitz Zürich)

Arbeits- und Prozessorganisation

Die spätere Nutzung eines Gebäudes bestimmt über die Grundlagen des Planungsansatzes. Intergenerationelles Zusammenwohnen etwa könnte zumindest in urbanen Gegenden vermehrt an die Stelle traditioneller Familienstrukturen treten. Das schafft Räume für Dienstleistungen wie „Lebensabschnittswohnen“ und vieles mehr.

Büros zeichnen sich heute schon durch sogenannte „Arbeitswelten“ aus, die gleichermaßen auf Effizienz und Work-Life-Balance ausgerichtet sind. Zur Beratung gehört in diesem Bereich auch der Hinweis auf ein späteres Change-Management, um die Mitarbeiter in ihre neue Welt „mitzunehmen“.

In der Branche Healthcare stehen dagegen zunächst Aspekte der wirtschaftlichen medizinischen Versorgung im Vordergrund, aber auch Themen aus dem Wohnungsbau, wie z. B. bei Reha-Anlagen, Pflegeheimen etc. So wie in diesem Fall gibt es in jeder Branche unterschiedliche Beratungsschwerpunkte, die wir mit unseren Kompetenzen abdecken.

Aus den Anforderungen entsteht – je nach Branche – ein konkretes Raumprogramm. Es umfasst verschiedene Raummodule und ein Funktionsprogramm, das alle Zusammenhänge der Nutzung und der verkehrlichen Erschließung abbildet. Sinnvolle Ausbauraster für Bürogebäude oder Wohnmodule als ordnende Basis zu entwickeln kann ebenso zu unserem Maßnahmenkonzept zählen wie bei Industrieanlagen die Planung von Fertigungsprozessen und die Anlagenkonzeption.

Digitalisierung und Gebäudetechnik

Auf der Expo Real 2018 hat Drees & Sommer die Frage nach dem richtigen Maß der Digitalisierung gestellt. Warum? Weil heute geplante Häuser schon in ein paar Jahren unsere Wirklichkeit prägen werden, als Teil von Smart Cities. Um sich dafür Gestaltungsmöglichkeiten offen zu halten, sollten sich Bauherren zum Thema Customized Smart Building intensiv beraten lassen.

Notwendig sind neben Energie- und Nachhaltigkeits- auch Digitalisierungskonzepte. Die optimale Steuerung von Licht und Raumkonditionierung, die Nutzersteuerung vom Raum-Management bis zur Gesichtserkennung, die Indoor-Navigation bis zum „Tracking of Everything“ – all diese Punkte gilt es zu klären. Bei Smart Buildings spielen dazu die Daten von Planung, Gebäude und Nutzer zusammen. Sind Arbeitsplätze oder Räume nicht fest vergeben, zeigt eine App beispielsweise beim Betreten des Gebäudes die Vakanzen. Steigt der CO₂-Gehalt in einem stark belegten Konferenzraum, wird der Luftwechsel erhöht. Möglich erscheint vieles – ob das alles sinnvoll bzw. im Einzelfall erforderlich ist, ist Inhalt unserer Beratung.

Wegweisende Beispiele, die bereits viel von solchen Visionen aufgreifen, sind die von Drees & Sommer begleiteten Bauvorhaben „The Ship“ in Köln, der Hamburger „Digital Campus Hammerbrooklyn“ oder „cube berlin“. Sie alle stellen schon bei der Entwicklung den Nutzer und seine Bedürfnisse in den Vordergrund. Die KI der Gebäude lernt aus den Daten des Betriebs, der Nutzer und der Umwelt und formuliert daraus Verbesserungsvorschläge.



Abb. 4:

Projekte wie cube berlin (© CA Immo), The Ship in Köln oder der Digital Campus Hammerbrooklyn in Hamburg sind Meilensteine auf dem Weg in eine digitale Gebäudezukunft

Zum Beispiel benötigen nicht genutzte Flächen in der Immobilie der Zukunft weder Heizung noch Kühlung, Lüftung oder Licht. Besonders interessant: Die Gesamtinvestition von smarten Gebäuden liegt nur wenig höher als die einer konventionellen Variante, aktuell betragen die Mehrkosten drei bis fünf Prozent.

Urbanes Grün und Wassernutzung

Pflanzen und Wasser sind wie erwähnt wichtige Themen für enkelfähige Gebäude und Quartiere. Grünere Städte sind die Grundlage für ein gesünderes Lebensumfeld. Das Grün der Pflanzen trägt deutlich mehr als bisher bekannt zur Verbesserung des Stadtklimas, der Wasserwirtschaft, der biologischen Vielfalt und des Images einer Stadt bei.

Im Durchschnitt ist die Temperatur in urbanisierten Gebieten deutlich höher als in ländlichen Gebieten. Gehwege und Gebäude fangen Wärme auf und geben diese wieder ab. Kombiniert mit den Abgasemissionen und der großen Anzahl der Menschen in der Stadt führt dies zu einem Temperaturanstieg. Die Begrünung von Fassaden und Erdgeschossen absorbiert die Wärme und verlangsamt die Erwär-

mung. Verdunstendes Wasser kühlt die Umgebung, die Dachbegrünung isoliert die Gebäude, Bäume spenden Schatten. Außerdem erhöhen Grünflächen die Biodiversität und die Aufenthaltsqualität. Der bereits einsetzende Trend zur städtischen Landwirtschaft (Urban Farming) wird sich durchsetzen. Dies trägt zur Nahversorgung der Stadt unter anderem mit frischem Gemüse bei.

Starke Niederschläge bereiten vielen Städten zunehmend Kopfzerbrechen bezüglich der Ableitung des Wassers. Andererseits sollte man in Trockenperioden gespeichertes Wasser nutzen können, weshalb Städte in der Lage sein müssen, das Wasser vorübergehend zu speichern. Grünzonen mit Teichen, Wasserbecken oder Wasserläufen können hier eine wichtige Rolle spielen und gleichzeitig zu einem gesteigerten Wohlbefinden in der Stadt beitragen.

Circular Economy (Cradle to Cradle, C2C)

Auch die Bedeutung von Themen der Kreislaufwirtschaft nimmt zu, sowohl bei den Baustoffen als auch im Betrieb. Gebäude können als Rohstoffdepots verstanden werden, die ihre Ressourcen nach der Nutzungszeit wieder freigeben. Bisher jedoch sind viele Gebäude vor allem auf Energieeffizienz getrimmt. Dies macht zwar den Betrieb nachhaltiger, wirkt sich aber dennoch aufgrund der dafür notwendigen Baumaterialien und deren Herstellung negativ auf die Umwelt aus. Obendrein geht Wertschöpfungspotenzial verloren.



Abb. 5:

Grün verbessert das Mikroklima

Der Materialkostenanteil bei Bauprojekten liegt in der Regel zwischen 20 und 30 Prozent. Kann man beim Abriss die Baustoffe nicht wiederverwenden, gehen diese Investitionen verloren. Mehr als das: Der Eigentümer muss teures Geld für die Entsorgung zahlen. Lassen sich die Materialien jedoch via Recycling wieder auf das gleiche Qualitätsniveau bringen, bleibt nach dem Ende der Immobilienlebenszeit der Rohstoffwert übrig.

Durch Cradle to Cradle entstehen auch neue Geschäftsmodelle. Ein Beispiel: Der Hersteller verkauft nicht mehr das Produkt, sondern lediglich dessen Funktion. Der Bauherr erwirbt in diesem Konzept nicht mehr die Leuchten, sondern das Licht. Dieser Leasing-Gedanke ist eng mit C2C verbunden. Und es gibt nur Gewinner: Der Hersteller kann seine Rohstoffe nach Ablauf des Produktlebenszyklus weiterverarbeiten, der Nutzer Wartung und Austausch von seiner Agenda streichen.

Am Unternehmenssitz in Stuttgart testet Drees & Sommer in seinen Räumen seit mehreren Jahren zur Zufriedenheit der Mitarbeiter einen Living Showroom für Cradle-to-Cradle-Produkte. Experten revitalisierten die ehemals dunkle Mittelzone des Gebäudes vollständig nach C2C-Prinzipien. Alle Materialien sind auf Schadstofffreiheit und Rückführbarkeit in den Wertstoffkreislauf geprüft. Eine Flora-Wall gibt dem Raum eine „grüne“ Atmosphäre und befeuchtet die trockene Büroluft. Die neu entwickelte LED-Tageslichtdecke mit Textilbehang absorbiert Schall. Die C2C-Drehstühle sind vollständig rezyklierbar und mit einer Rücknahmegarantie ausgestattet.

Lastenheft und Machbarkeitsstudie als Zielvereinbarung

Zum Abschluss der inhaltlichen „Zukunftsworkshops“ mit dem Bauherrn fassen die Spezialisten von Drees & Sommer alle Vereinbarungen in einem Lastenheft präzise zusammen. Dieses bildet die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte. Das Lastenheft besteht aus:

- › einem Raumprogramm zu Arbeits- bzw. Prozessanforderungen
- › einem Funktionsprogramm und Angaben zur Drittverwendungsfähigkeit
- › Vorgaben zur Digitalisierung, der Gebäudetechnik und dem Energiemanagement
- › Konzeptionen zur Begrünung und zum Umgang mit Wasser
- › Möglichkeiten zur Kreislauffähigkeit (C2C)

Dieses Lastenheft bildet die Basis für Architektenwettbewerbe, deren Teilnehmer sich auf ihre planerische Aufgabe konzentrieren können. Baurechtliche Hindernisse fallen weg, indem Drees & Sommer die Flächenanforderungen aus dem Raumprogramm über eine Massenstudie auf ihre Machbarkeit geprüft und gegebenenfalls anpasst.

Architektonisches Konzept

Es gibt unterschiedliche Prozesse, wie der Bauherr zu einem architektonischen Konzept kommt, das mit dem Lastenheft und den städtebaulichen Vorgaben in Einklang gebracht ist:

- › Direktbeauftragung eines Architekten
- › Mehrfachbeauftragung von drei bis fünf Architekten
- › Wettbewerbsverfahren

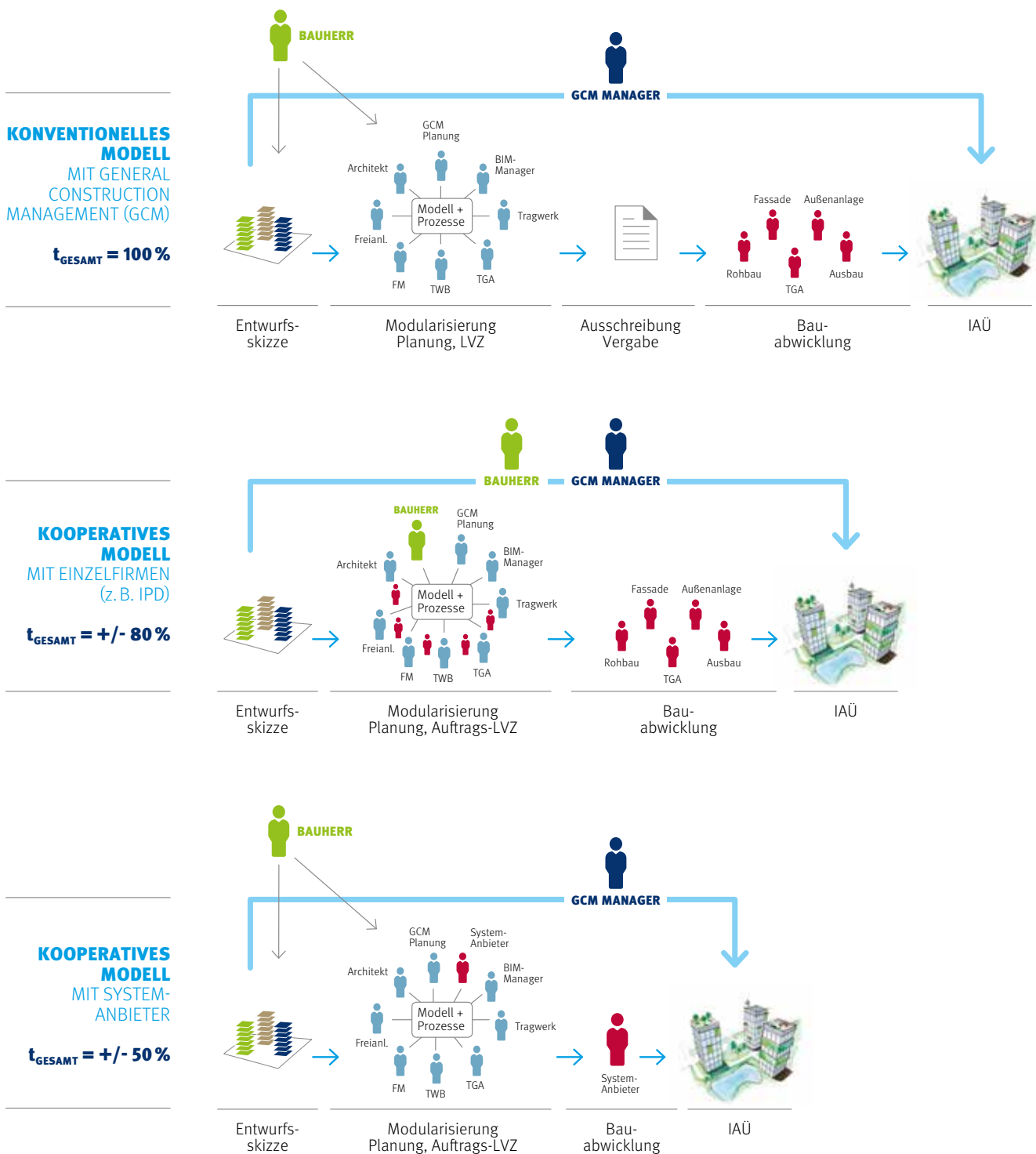
In den beiden ersten Fällen können sich Architekt und Bauherr intensiver mit dem einzelnen Entwurf befassen. Das Wettbewerbsverfahren bietet dafür mehr Ideen. Wir überprüfen in jedem Fall die Einhaltung des Lastenhefts, die Flächenwirtschaftlichkeit, den konstruktiven Schwierigkeitsgrad und die Baukosten. In der Regel kommt es zu einer Optimierungsphase durch einen oder zwei Architekten im intensiven Austausch mit dem Bauherrn. Damit ist die inhaltliche und planerische Projektvorbereitung abgeschlossen.

Abb. 6:
Der C2C-Living-Showroom von
Drees & Sommer in Stuttgart



NEUE ORGANISATIONSFORMEN FÜR ZUKÜNFTIGES BAUEN

Zunächst erfolgt die übliche Organisationsberatung, insbesondere die Aufstellung des Bauherrn bzw. seiner Organe. Dies hängt allerdings wiederum davon ab, für welches Abwicklungsmodell der Bauherr sich entscheidet. Denn neue – kollaborative, integrierte und digitale – Planungsmethoden und der Lean-Gedanke setzen sich immer stärker durch. Die Wahl des Abwicklungsmodells wirkt sich gegebenenfalls auf die Rolle des Bauherrn aus. Drei dieser Modelle garantieren, auf das jeweilige Bauvorhaben angepasst und richtig eingesetzt, erfolgreiche Ergebnisse.



Konventionelles Modell mit General Construction Management (GCM)

Das im angelsächsischen Raum schon lange verbreitete Modell geht von einer abgeschlossenen und zu Ende gedachten Planung aus, bevor Bauleistungen ausgeschrieben und vergeben werden. Das resultiert im Vergleich mit dem in Deutschland üblichen Verfahren einer überlappenden Planung und Ausführung zwar in einer größeren Kosten- und Termsicherheit, aber eben auch in einer deutlich längeren Bauzeit.

Allerdings ist der Prozess generell klassisch, sodass die integrierte Planung ohne Einbeziehung der ausführenden Firmen erfolgt. Folge: Deren Know-how kann nicht in die Planung einfließen. Zwischen Planungsabschluss und Vergabe der Leistungen ist deshalb oft noch ein längerer Anpassungsprozess mit den ausführenden Firmen nötig, um Ausführung und Wirtschaftlichkeit zu verbessern. Dennoch erhöht dieses Modell die Kosten- und Termsicherheit deutlich. Eine Garantie gibt es allerdings nicht.

Kooperatives Modell mit Einzelfirmen (z. B. Integrated Project Delivery – IPD)

Aus dem Gedanken heraus, die ausführenden Firmen früh ins Boot zu holen, ist die Idee dieses Partnerschaftsmodells als „Open Book“ entstanden. Es zeichnet sich durch eine volle Transparenz untereinander und gegenüber dem Bauherrn aus, der selbst Bestandteil des Teams ist.

In einer ersten Planungsstufe entwickeln die Verantwortlichen gemeinsam mit dem Bauherrn einen Entwurf auf Basis des architektonischen Konzepts. Diese „Ideen-Präzisierung“ ist die Grundlage für Abfragen am Markt zu den einzelnen Gewerken bzw. Gewerke-Gruppen. Drees & Sommer prüft dazu je nach Gewerk regionale und überregionale Anbieter auf ihre Leistungsfähigkeit und ihre Zuverlässigkeit hin. Geeignete Anbieter integrieren wir mit einer Absichtserklärung (Letter of Intent, kurz: LOI) in die weitere Planung. Sie können ihre spezifischen Module und Planungsvorschläge einbringen, wobei die Kostenentwicklung laufend überwacht wird. Am Ende der Planung stehen Auftrags-Leistungsverzeichnisse für die beteiligten Bieter, die ja selbst bei der Erstellung mitgewirkt haben.

Durch den Wegfall der Ausschreibungs- und Vergabephase können die Projektbeteiligten sofort mit der Produktion von vorgefertigten Modulen und den Arbeiten auf der Baustelle beginnen. Die Bauzeit reduziert sich bei gleichzeitig erhöhter Kostensicherheit.

Möchte der Bauherr nicht Bestandteil des Partnerschaftsmodells sein, so kann auch Drees & Sommer seine Rolle als Konsortialführer übernehmen (Baupartnermodell).

Kooperatives Modell mit Systemanbieter

Ein weiteres interessantes Modell ist die Zusammenarbeit mit einem Systemanbieter aus dem Bereich Modul- oder Elementbauweise. Hier beschränkt man sich zunächst auf eine Grundsatzplanung, bringt also die Vorgaben aus dem Lastenheft mit dem Entwurf des Architekten in Übereinstimmung und definiert die planerischen Anforderungen. Danach führt das General Construction Management (GCM) Gespräche mit verschiedenen Anbietern und klärt ab, inwieweit diese geeignet sind, die Planungsanforderungen umzusetzen – und zu welchen Konditionen.

Der auserkorene Anbieter übernimmt in Abstimmung mit dem GCM die planerische Umsetzung für die Fertigung der Raum-Module oder Gebäude-Elemente und die Integration von Technischer Gebäudeausrüstung (TGA)- und Ausbauelementen. Das GCM koordiniert die gesamten Beteiligten inklusive Gründung/konventionelle Untergeschosse. Außerdem überwacht es die Kosten und Termine für den Bauherrn.

Die Bauzeit reduziert sich bei diesem Modell noch einmal deutlich, in der Regel ist ein General Maximum Price (GMP) oder eine Preisgarantie Teil der Vereinbarung. Auch beim kooperativen Modell mit Systemanbieter bietet Drees & Sommer an, das Gesamtpaket in Partnerschaft mit dem Produktanbieter schlüsselfertig zu erstellen.

DIE STUFE 2 MODULARES PLANEN UND BAUEN

In den vergangenen zehn Jahren konnte die Bauindustrie ihre Produktivität nur um weniger als drei Prozent steigern, ganz im Gegensatz zum Maschinenbau, der Automotive-Branche (Stichwort Industrie 4.0) oder gar der Informations- und Kommunikationsbranche. Es liegt ganz offensichtlich ein gewaltiges Produktionssteigerungspotenzial brach, das man in großen Teilen heben könnte, indem wir die Möglichkeiten der Digitalisierung und Modularisierung stärker nutzen. Das würde das Bauen besser, kostengünstiger und schneller machen.

INTEGRALE PLANUNG MIT BIM

Die wichtigste Grundlage für ein modulares Bauen ist die umfassende Anwendung der kooperativen Planungsmethodik BIM.

Mittels BIM bilden wir Planungs-, Bau- und Betriebsprozesse virtuell ab. Das heißt, dass das Gebäude bereits als virtuelles 3-D-Modell – auch „digitaler Zwilling“ genannt – besteht, bevor der Grundstein gelegt wird. Beim BIM-Prozess arbeiten Generalisten und Spezialisten im engen Dialog zusammen. Ziel: die Ergebnisse der diversen Disziplinen (Architektur, Tragwerk, Fassade, Baustoffe, Gebäudetechnik etc.) zu einem optimierten und auf die jeweiligen Anforderungen ausgerichteten Gebäudesystem zu formieren. Dabei arbeiten die einzelnen Planer zunächst mit einer eigenen Software, modellieren ihre Planungsbereiche und integrieren sie anschließend zur Abstimmung über IFC-Schnittstellen in ein gemeinsames Gesamtmodell.

Durch das Zusammenwirken der an sich unabhängigen Komponenten von BIM und Modularisierung lässt sich das Planen und Bauen deutlich optimieren.

Modularisieren mit BIM

Die Modularisierung schafft dabei das Ordnungsprinzip, das in BIM alle Planungsbeteiligten übernehmen und über alle Planungsphasen hinweg als Grundprinzip verwenden. Ausgangspunkt der modularen Planung ist ein Projekt-Koordinatensystem. Es ordnet die Geometrie des Gebäudes von den kleinsten zu den größten Strukturen auf der Grundlage einer homogenen Maßordnung in regelmäßige Teilflächen. Diese ergeben sich vor allem aus der Nutzungskonzeption und den Anforderungen zur Wandelbarkeit des Gebäudes.

Ist ein Gebäudeplan einmal durch ein solches Projekt-Koordinatensystem fixiert, startet die Modularisierung des Entwurfs. Dabei zerlegt das Projektteam die Gebäudestruktur in Teilaufgaben (Module). Die Modularisierung umfasst die gesamte Gebäudestruktur vom Rohbau über die Fassade, den Ausbau, die Gebäudetechnik bis hin zur Ausstattung.

Bearbeitungsstufen von BIM

Zusätzlich zu den geometrischen und beschreibenden Daten von BIM 3-D bietet es sich an, weitere Informationen mit dem Modell zu verknüpfen. Abwicklungsbezogene Anwendungen sind dabei vor allem Zeit und Kosten, was ganz neue Dimensionen bei der Projektsteuerung ermöglicht.

Weitere Anwendungsmöglichkeiten sind Darstellungen zur Ökologie und die Verwendung der aufbereiteten Daten zum Betrieb (FM). Immer wichtiger werden auch Informationen zur Sicherheit, sowohl der des Gebäudes als auch der des künftigen Betriebs.

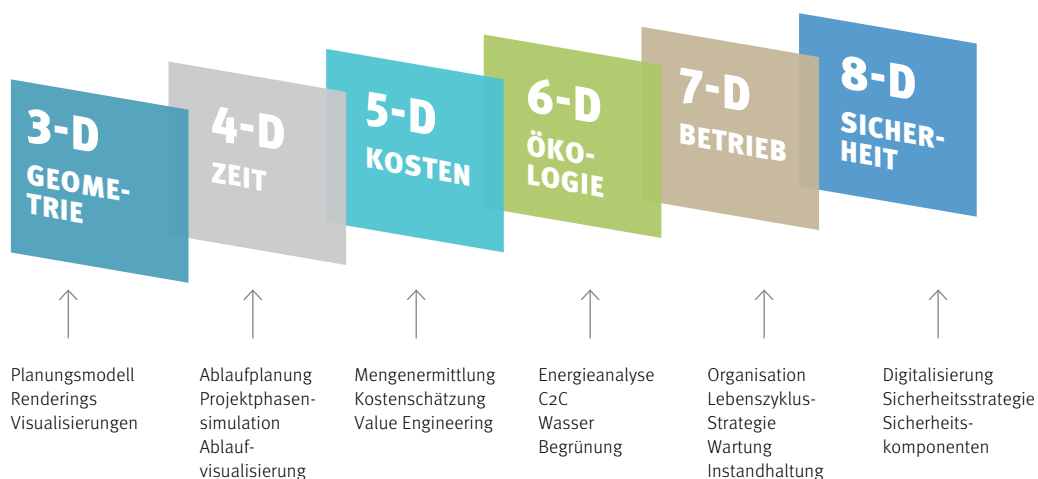
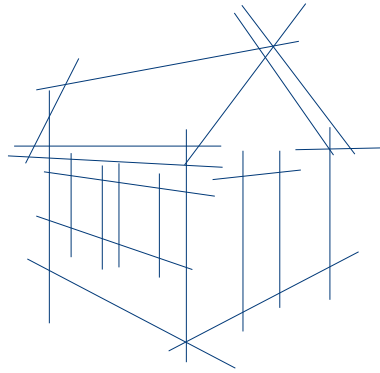


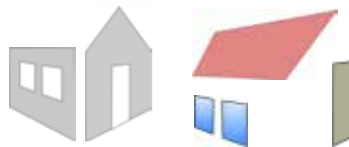
Abb. 7:
Ausbaustufen von BIM

Planen mit Modulbaukästen

Die Integrationsplanung komplettiert den Ansatz. Auf Basis der Modulkataloge und der ausformulierten Schnittstellen zwischen den Modulen setzen die Experten der verschiedenen Planungsdisziplinen wie Architektur, Innenarchitektur und Gebäudetechnik alles zu einem funktionierenden Ganzen zusammen. Die Planer arbeiten dabei mit einem vordefinierten Modulbaukasten. Standards und Plattformen bilden das Fundament der Planung. Bauherr und Planer definieren, was sie modularisieren und was sie individuell am Gebäude planen und ausführen wollen. Generell eignet sich BIM natürlich bestens, um ausführende Firmen frühzeitig in die Planung einzubeziehen und um ausführungsgerechte Modulbaukästen gemeinsam zu entwickeln. Im Internet und anderswo stehen in der Regel zahlreiche vorhandene Module zur Verfügung.



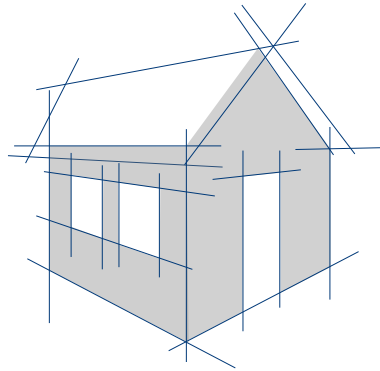
Definition der Geometrie



Der Modulbaukasten

Gebäude-Konfigurator

Durch den Einsatz eines Konfigurators kann ein in großen Teilen fertiges BIM-Modell entstehen. Die Module sind in einem projektbezogenen Modulbaukasten schon detailliert mit allen Informationen vorhanden, in enger Absprache mit den Produktionspartnern wandern die BIM-Daten bis in die Fertigungsmaschinen. Der modularen Planung wohnen somit große Potenziale im Hinblick auf die Effizienzsteigerung inne. Zahlreiche Abstimmungsschleifen und Doppelarbeiten entfallen. Die Planung verläuft deutlich schneller und ist weit weniger fehleranfällig.

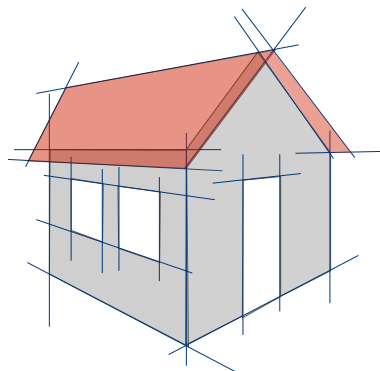


Elementmontage
Konstruktion

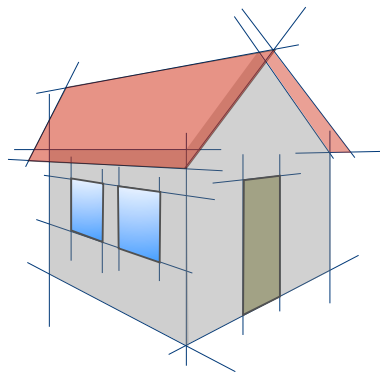
Vorteile der modularen Planung

Die Vorteile des Vorgehens aus modularer Planung und Integrationsplanung liegen auf der Hand:

- › Es entstehen wirtschaftlichere Gebäude bei nichtsdestotrotz individueller Architektur.
- › Planungssicherheit und Bauqualität steigen dank der reduzierten Komplexität um bis zu 80 Prozent.
- › Eine schnelle und flexible Reaktion auf veränderte Anforderungen ist möglich.
- › Der Planungsaufwand sinkt, weil Fehler schnell erkannt und vermieden werden können.
- › Der Vorfertigungsgrad in der Bauausführung lässt sich fast beliebig erhöhen.
- › Die Flexibilität für den späteren Betrieb kann im Modulbaukasten bereits eingeplant werden.
- › Die Bauzeit verringert sich um deutlich mehr als 20 Prozent.



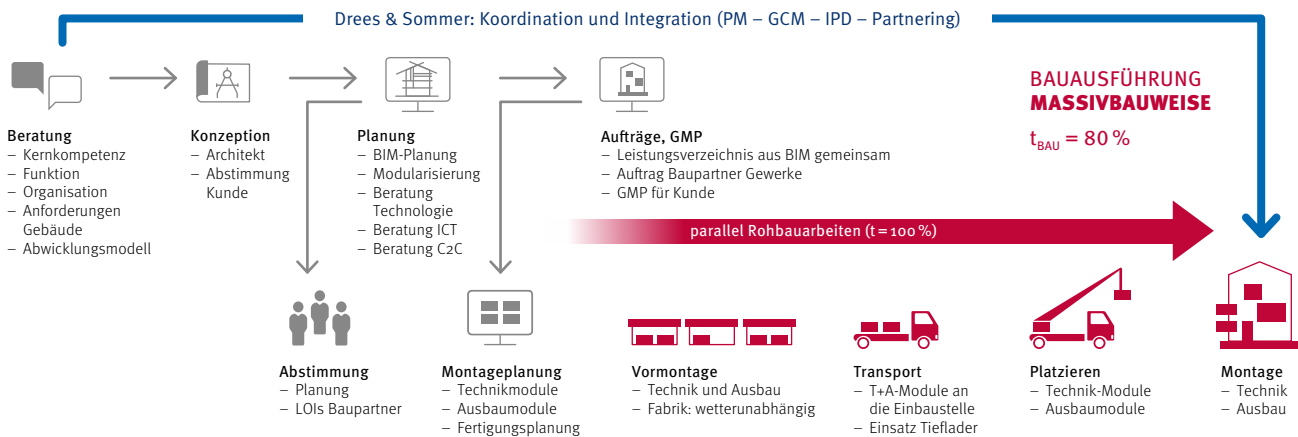
Elementmontage Dach



Elementmontage
Fassade etc.

VARIANTEN FÜR EINE MODULARE BAUABWICKLUNG IM KOOPERATIVEN VERFAHREN MIT BIM

Dank einer modularen BIM-Planung sind verschiedene Stufen des modularen Bauens möglich. Um die Vorteile der nachfolgend beschriebenen Varianten in vollem Umfang auszuschöpfen, müssen die Projektpartner in einem kooperativen Verfahren die ausführenden Firmen mittels LOIs rechtzeitig in den Planungsprozess einbeziehen (siehe auch „organisatorische Modelle“, Seite 17).



TYP A: Massivbau (Beton-Hybrid), Elementfassade, modularisierter Ausbau

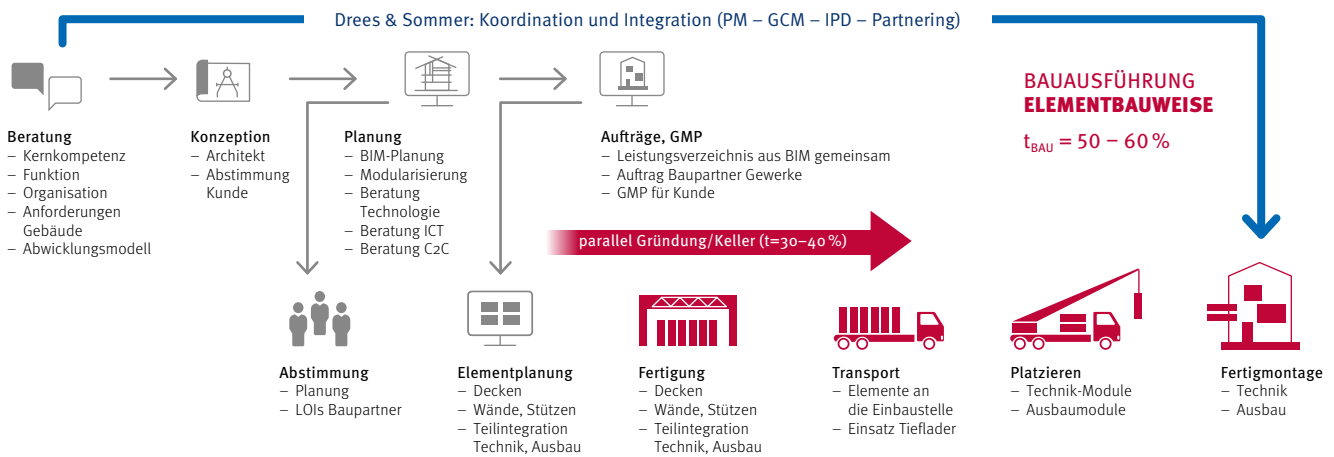
Bei diesem Modell erstellt das Projektteam einen herkömmlichen Rohbau auf Betonbasis. Allerdings kommen dabei modernste Schalungssysteme, Betonfertigteile und Stahlbauelemente zum Einsatz, wodurch trotzdem kurze Bauzeiten möglich sind.

Bei den meisten Bauvorhaben fällt auf, dass der Rohbau in der Regel recht schnell steht. Dann aber tut sich längere Zeit nichts, weil die Folgegewerke im konventionellen Modell fast immer zu spät und mit unvollständigen Plänen beauftragt werden. Im Kooperationsmodell dagegen erstellt das Projektteam mithilfe der gemeinsam mit den integrierten ausführenden Firmen erstellten BIM-Planung frühzeitig die Auftrags-LVZ und schließt die Bauverträge ab. Deshalb kann die Montage der Folgegewerke nach dem Lean-Prinzip direkt nach der Fertigstellung des Rohbaus (oder überlappend) beginnen und erfolgt innerhalb kurzer Zeit. Gegenüber einem konventionellen Ablauf ist damit eine Bauzeitverkürzung von gut 20 Prozent drin. Auch die Baukosten sinken durch diese Vorgehensweise um mindestens zehn Prozent, da die ausführenden Firmen ihr Know-how frühzeitig in die Planung eingebracht haben. Zusätzlich sind nach Abschluss der BIM-Planung auch Maximalpreisvereinbarungen möglich.

Überschreiten etwa einzelne Gewerke ihre Kostenvoranschläge, findet zunächst eine Optimierungsrunde statt. Bleibt diese erfolglos, verhandelt das Projektteam mit weiteren Anbietern, um die Kosten abzusichern. Entscheidend für den Erfolg dieses Modells ist die Koordination und Integration der Beteiligten. Drees & Sommer hat schon einige solcher Projekte in einem „Baupartnermodell“ erfolgreich abgewickelt.

Die Massivbauweise eignet sich für alle Arten von Gebäuden. Der einzigartige Vorteil liegt in der Möglichkeit der Architekten, auch freie und organische Formen zu realisieren. Dies trifft vor allem auf Gebäude wie Museen, Konzerthäuser und Theater, aber auch auf Hochhäuser und spezielle CI-Gebäude zu. Traditionell kommt der Massivbau daher aus dem Bau von Solitären ohne großen Wiederholungsfaktor.

Die Massivbauweise bietet auch Vorteile für den Schall- und den Brandschutz. Die Gebäude sind gute Wärme- und Kühlepeicher, haben eine hohe Erdbbensicherheit und sind langlebig. Wer auf flexible Nutzungsänderungen aus ist, für den gerät diese Langlebigkeit freilich zum Nachteil. Zudem ist die Ressource Sand offensichtlich am Versiegen und es entstehen beim Abbau zunehmend Umweltschäden. Außerdem setzt die Zementproduktion große Mengen an Treibhausgasen frei und auch das Recycling von Massivbauten ist relativ schwierig.



TYP B: Elementbauweise (Holz-Hybrid) mit Teil-Installation

Die Elementbauweise kommt im Wesentlichen im Holzbau zum Einsatz. Wie der Name schon sagt, setzt sich das Gebäude aus horizontalen und vertikalen Elementen zusammen, die im Wesentlichen aus Holz bestehen. Sie haben in der Regel vier vorgefertigte, serielle Bauelemente:

- > Stützen
- > Unterzüge
- > Deckenplatten
- > Wand- und Fassadenelemente

Mit der Elementbauweise entstehen relativ individuelle Gebäude, was allerdings ein durchgängiges Raster-System voraussetzt. Das geringere Gewicht gegenüber Beton- und Mauerwerkskonstruktionen kommt der Statik zugute. Ein weiterer großer Vorteil liegt in der Produktion aus einem nachwachsenden Rohstoff.



Abb. 8:
Holzelementbau
(Erne Holzbau)

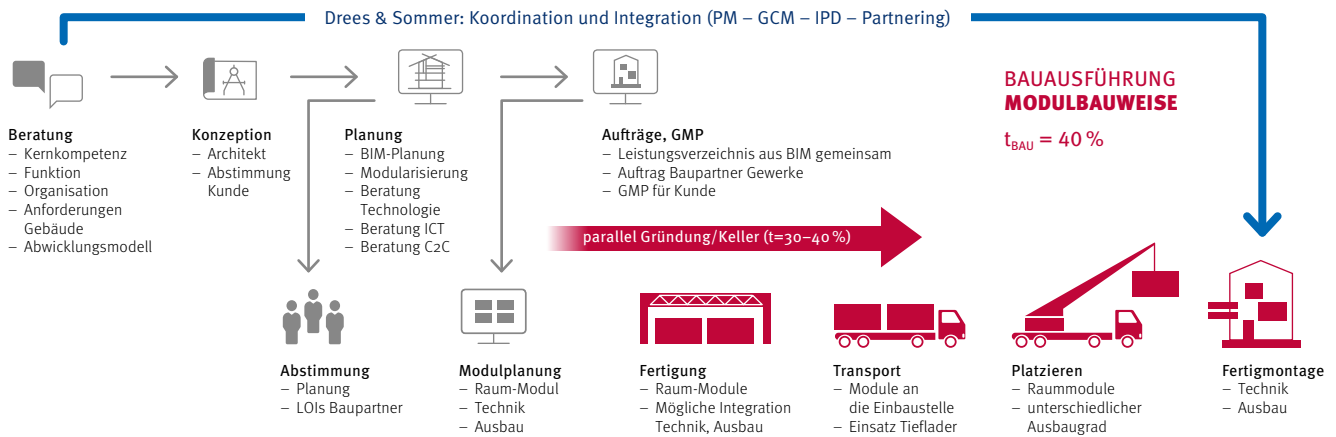
Die Planungsbasis ist zunächst dieselbe wie beim Massivbau. Jedoch hängen die Gebäuderaster stark von den bevorzugten Konstruktionsrastern der Anbieter ab. Das heißt im Prinzip, dass man mit dem Anbieter auch das Raster auswählt. Auf alle Fälle geht die konstruktive Planung mitsamt Tragwerksplanung im Wesentlichen auf den Anbieter über.

Der Elementbau verfügt über einen hohen Vorfertigungsgrad für Boden-, Wand- und Deckenelemente. Auch weitere bereits im Werk „fertigen“ Elemente wie Fenster, Türen und Teile der Gebäudetechnik lassen sich zügig auf der Baustelle montieren.

Die Gründung und die Kellergeschosse werden parallel zur Elementfertigung konventionell erstellt. Auf der Baustelle montiert der Anbieter die im Werk gefertigten Elemente, sodass in kurzer Zeit der Rohbau mit einer dichten Gebäudehülle steht. Dadurch kann bei schlechter Witterung keine Feuchtigkeit mehr in das Gebäude eindringen und der restliche Ausbau beginnt direkt anschließend.

Die Gebäudequalität ist dank der hohen Maßgenauigkeit sehr gut, letztlich aber abhängig von den Nachfolgewerken. Die Bauzeit ist gegenüber einem konventionellen Massivbau um ca. 40 bis 50 Prozent kürzer, wobei die Baukosten aufgrund der noch handwerklichen Vorfertigung eher im Bereich des konventionellen Bauens liegen.

In Verbindung mit einem Betonkern sind bezüglich des Brandschutzes derzeit Gebäudehöhen im Bereich von 80 bis 100 Metern genehmigungsmäßig möglich. Holz ist ein nachwachsender Rohstoff mit guten Dämmeigenschaften und gut recycelbar. Die Methode ist also auch unter C2C-Aspekten vorteilhaft.



TYP C: Raumzellen- oder Raum-Modulbau (Stahl/Holz/Beton)

Einen weiteren Schritt in Richtung der industriellen Vorfertigung geht das Prinzip der Raum-Module, das sich dreidimensionalen Modulen mit kompletten Tragfähigkeiten und teilweise hohem Ausbaugrad bedient. Die industriell vorgefertigten, variablen Stahlrahmen-, Holz- oder Betonkonstruktionen sind mit Trockenbaumaterialien ausgefacht. Die Transportfähigkeit bedingt die maximalen Abmessungen der einzelnen Module.

Im Modulraster hat der Architekt gewisse Freiheiten. Runde und vor allem organische Gebäudeformen sind im Modulbau allerdings nur schwer zu realisieren und sehr kostenintensiv. Die Anzahl der möglichen Geschosse hängt vom Material und der Wirtschaftlichkeit ab, für die wiederum die Statik maßgeblich ist. Raummodule aus Stahlbeton können über sieben Geschosse gehen, Stahlmodule über fünf bis sechs Geschosse. Bei Holzmodulen sind bis zu vier Geschosse wirtschaftlich.

Durch die Vorfertigung in Hallen kann die Witterung weder die Qualität noch den Zeitplan beeinflussen. Eine Standardisierung sorgt für eine gleichbleibend hohe Qualität der Module, das zweischalige Wand- und Deckensystem verfügt zudem über gute bauphysikalische Eigenschaften.

Die Module sind stapelbar und lassen sich theoretisch im Werk komplett ausbauen und mit Fassade und Dach versehen. Raummodule aus Holz oder Stahl sind vor allem bei einer großen Anzahl gleicher Module in einem Modulsystem wirtschaftlich oder dort, wo extrem kurze Bauzeiten erforderlich sind. So eignen sie sich beispielsweise für Kindergärten, Schulen oder Universitätsgebäude, die innerhalb der Ferienzeiten bezugsfertig erstellt werden können. Auch für Büro- und Verwaltungsgebäude ist dieses Vorgehen eine interessante Alternative, vor allem bei Aufstockungen oder Interimsgebäuden. Bei Gesundheitsimmobilien wie Krankenhäusern ermöglichen die Raummodule bei Anbauten einen weitgehend störungsfreien Betrieb im Bestand. Die Bauzeiten lassen sich gegenüber einem konventionellen Massivbau je nach Anzahl von Kellergeschossen um bis zu 60 Prozent reduzieren.

Typisierte Betonmodule sind vor allem für den Wohnungsbau konzipiert. Sie werden in wenigen Längenmaßen weitgehend industriell hergestellt und ausgebaut. Durch unterschiedliche horizontale Addition und vertikale Stapelung lassen sie sich für verschiedene Wohnungsgrößen und Gebäudetypen konfigurieren. Sie sind eine mögliche Lösung für den sozialen Wohnungsbau, aber auch für Studentenbuden und Mikroapartments.



Abb. 9:
Raummodule aus
Stahl (ADK links, Mitte) und
Holz (Erne rechts)

DREES & SOMMER BAUT DIE ZUKUNFT

Drees & Sommer begreift Gebäude als Ganzes. Sie sollten sich mit Stadt und Umwelt vernetzen. Das berücksichtigen wir. Wir können das, weil wir inhouse über das notwendige Know-how in der Beratung und Planung in allen Disziplinen und für alle wichtigen Branchen verfügen.

Damit das inhaltliche Knowhow nicht nur Theorie bleibt, realisieren unsere Baumanager Gebäude und Quartiere professionell und übergeben sie betriebsfähig an unsere Bauherren. Die Ziele von Drees & Sommer für unsere Bauherren sind deshalb recht einfach zu beschreiben.

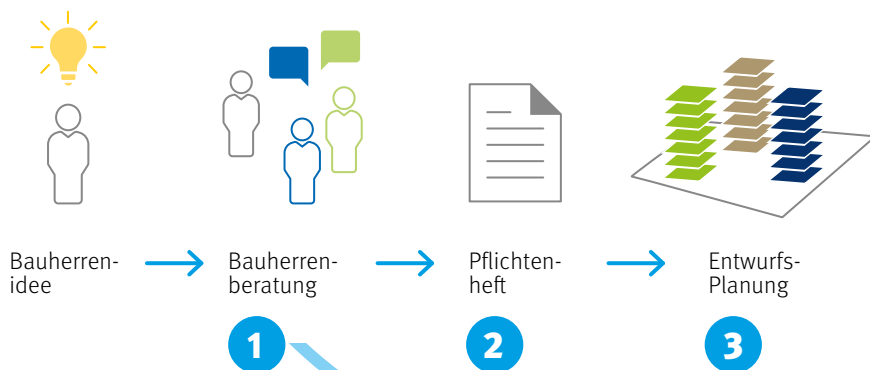
Wir bieten Ihnen:

- › Digitalisierte Gebäude, die nach individuellem Bedarf einen optimierten technischen und funktionalen Betrieb ermöglichen, den Energiebedarf minimieren und ihnen neue Geschäftsmodelle erschließen.
- › Schutz vor negativen Einflüssen aus dem Hardwareeinsatz durch innovative Ansätze.
- › Ein angenehmes und gesundes Mikroklima durch den gezielten Einsatz von Pflanzen und Wasser mit Einsparungen bei Wasser- und Abwasserkosten.
- › Gebäude als wiederverwertbare Rohstofflager durch modulares Bauen und C2C, die auch nach Ablauf der Nutzung noch einen beträchtlichen Wert darstellen.
- › Einsparung von Zeit und Kosten durch optimierte modularisierte Abwicklungsprozesse.
- › Dank der optimalen Gebäudebeschaffenheit rentable Verkaufspreise bei einer vorzeitigen Veräußerung, bei der sie unsere Real-Estate-Experten unterstützen.

Drees & Sommer hat sich in den vergangenen Jahren durch interne Entwicklungen und Mergers so aufgestellt, dass wir unsere Kunden von der ersten Idee bis zur Übernahme und Verwertung seines Projekts durchgängig beraten und betreuen können.



Alles Wissenswerte zu den verwendeten Fachbegriffen finden Sie in unserem Glossar.
dreso.com/de/unternehmen/glossar



← **STUFE 1** DEFINITION UND KONZEPTION GEBÄUDE, PROJEKTORGANISATION

KOORDINATION/ INTEGRATION

Generell übernimmt Drees & Sommer als Projektmanager die Koordination aller Prozesse, die erforderlich sind, wenn ein individuelles Bauprojekt erstellt werden soll – und zwar von der Beratung bis zur Übergabe. Um diese Prozesse optimal koordinieren zu können, integrieren und organisieren wir alle Projektbeteiligten zum richtigen Zeitpunkt und in der richtigen Weise.

Darüber hinaus bietet Drees & Sommer seinen Kunden über alle Phasen hinweg wertvolle Unterstützung an:

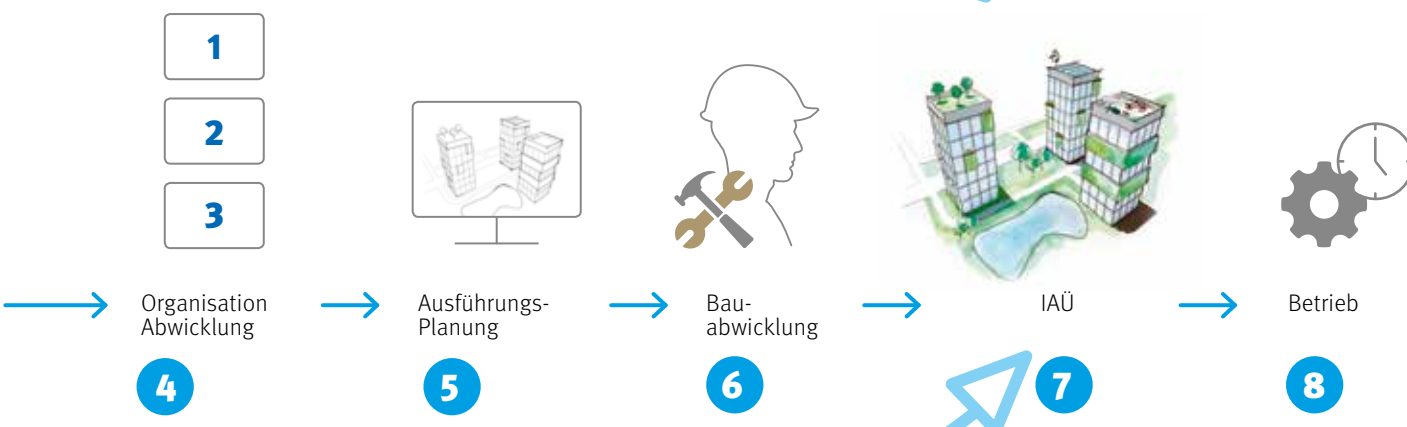
1 Für die Beratung des Bauherrn vor dem eigentlichen Projektbeginn stehen branchen- und objektbezogenen Fachleute aus der Drees & Sommer-Gruppe als Beratungs-Team für die

inhaltlichen Themen parat. Dabei kommt das jeweilige Branchen-Know-how zum Tragen.

2 Das Projektmanagement von Drees & Sommer erstellt auf Basis der Beratungsergebnisse das Lastenheft, das wir anschließend um baurechtliche und vertragsrechtliche Inhalte ergänzen. Außerdem erfolgt in dieser Phase eine Beratung zur richtigen internen Organisation des Bauherrn.

3 In der konzeptionellen Phase fordern wir in der Regel entweder mehrere Architekten zur Abgabe von Vorschlägen auf oder führen einen Architektenwettbewerb durch. Drees & Sommer übernimmt dabei die Vorbereitung, die Organisation sowie die Vorprüfung und den Ver-

KOORDINATION



INTEGRATION

STUFE 2 PLANUNG UND BAUABWICKLUNG

gleich der Entwürfe auf Einhaltung der Vorgaben. Wir ermitteln die voraussichtlichen Kosten und beurteilen den Schwierigkeitsgrad für die Umsetzung.

4

Wie in STUFE 1 beschrieben, beraten wir die Bauherren zur richtigen Abwicklungsorganisation. Das heißt: Sobald klar ist, was geplant und gebaut werden soll, entscheiden wir gemeinsam, wie geplant und gebaut wird. Gibt es ein konventionelles oder ein kooperatives Verfahren, wird konventionell gebaut, in Elementbauweise oder mit Raumzellen?

5

In der Planungsphase erbringt Drees & Sommer Managementleistungen wie agile Planungssteuerung und BIM-Koordination. Darüber hinaus kümmern wir uns im Rahmen

des General Construction Managements um die BIM-Planungen für alle Kostengruppen und die Modularisierung. Hier setzen wir ein nachhaltiges Konzept mit zukunftsfähigen Energiesystemen auf und berücksichtigen auch die Digitalisierungsstrategie. Mit unseren Kompetenzen in der Anlagen- und Produktionsplanung konzentrieren wir uns nicht nur auf die Gebäude, sondern sichern gleichermaßen eine Produktion mit optimalen Prozessen ab. Je nach organisatorischem Abwicklungskonzept integrieren wir die richtigen ausführenden Firmen in die Planung.

6

Im Rahmen der Bauabwicklung übernehmen wir ebenfalls im Rahmen des GCM das Baumanagement. Dazu kommen Logistikplanung und Lean Construction Management (LCM). Bei Modellen wie IPD oder dem Bauen

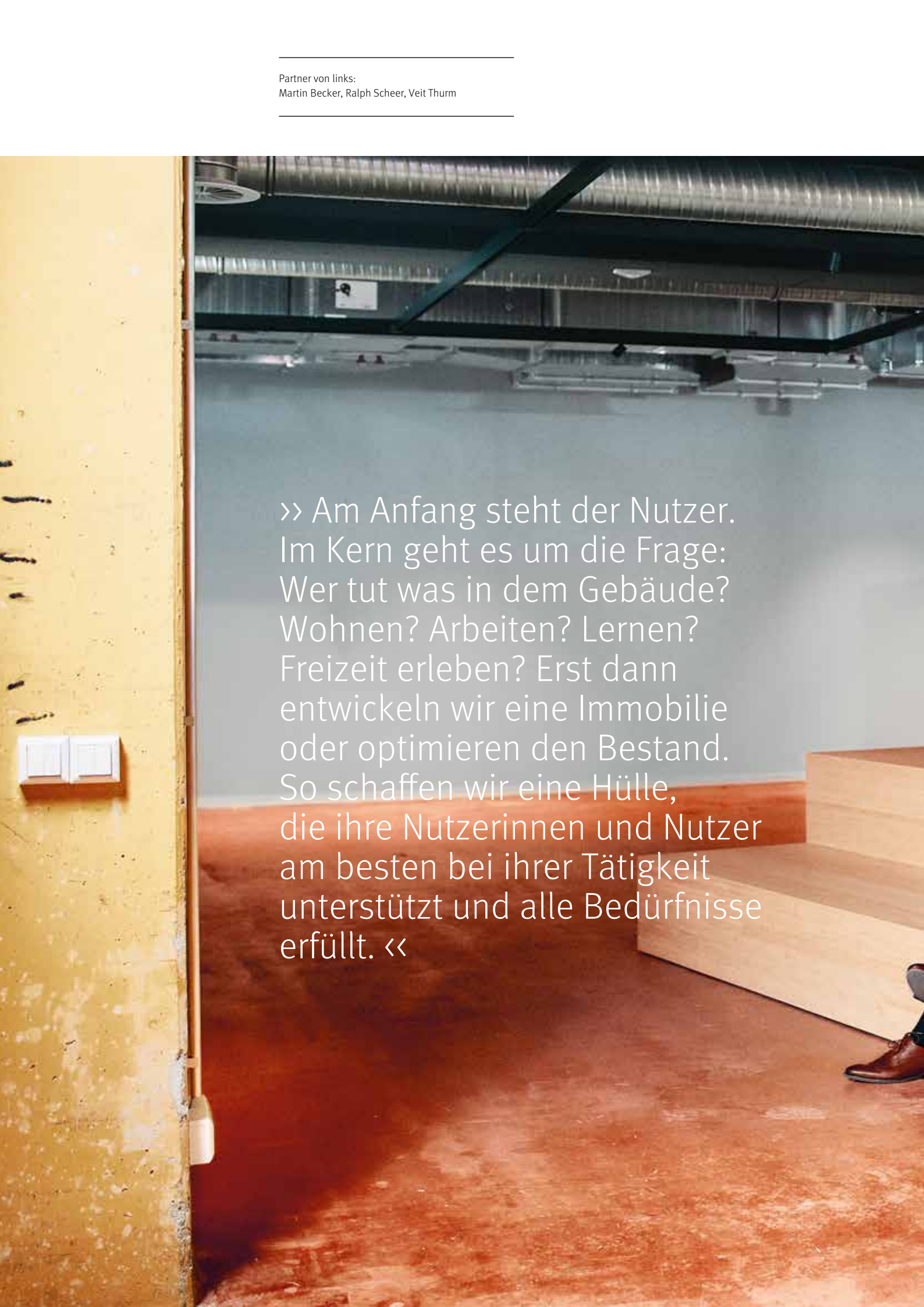
mit Produktanbietern gehen wir für zu definierende Projekte auch ins Risiko, wählen Partner aus und bieten damit eine schlüsselfertige Erstellung an.

7

Zum Abschluss der Bauphase steuern wir die Inbetriebnahme, Abnahme, Übergabe (IAÜ). Auch für diesen Bereich steht eine hoch spezialisierte Mannschaft zur Verfügung. Nicht zu vergessen sind die Planungen eines Umzuges, die angesichts zunehmender IT-Anforderungen und dem Verlangen nach reibungslos funktionierender Produktionslinien Know-how und Erfahrung verlangen.

8

Selbstverständlich begleiten wir unsere Kunden auch beim Betrieb durch Facility Management Consulting und die Nutzung durch ein begleitendes Change-Management.

The image shows a modern interior space. On the left, a bright yellow wall features a white double light switch. The floor is a vibrant red color. In the foreground on the right, a wooden bench is partially visible, and a person's brown leather shoe is seen at the bottom right corner. The background is a large, open area with a white ceiling and exposed ductwork, suggesting a spacious, industrial-style environment.

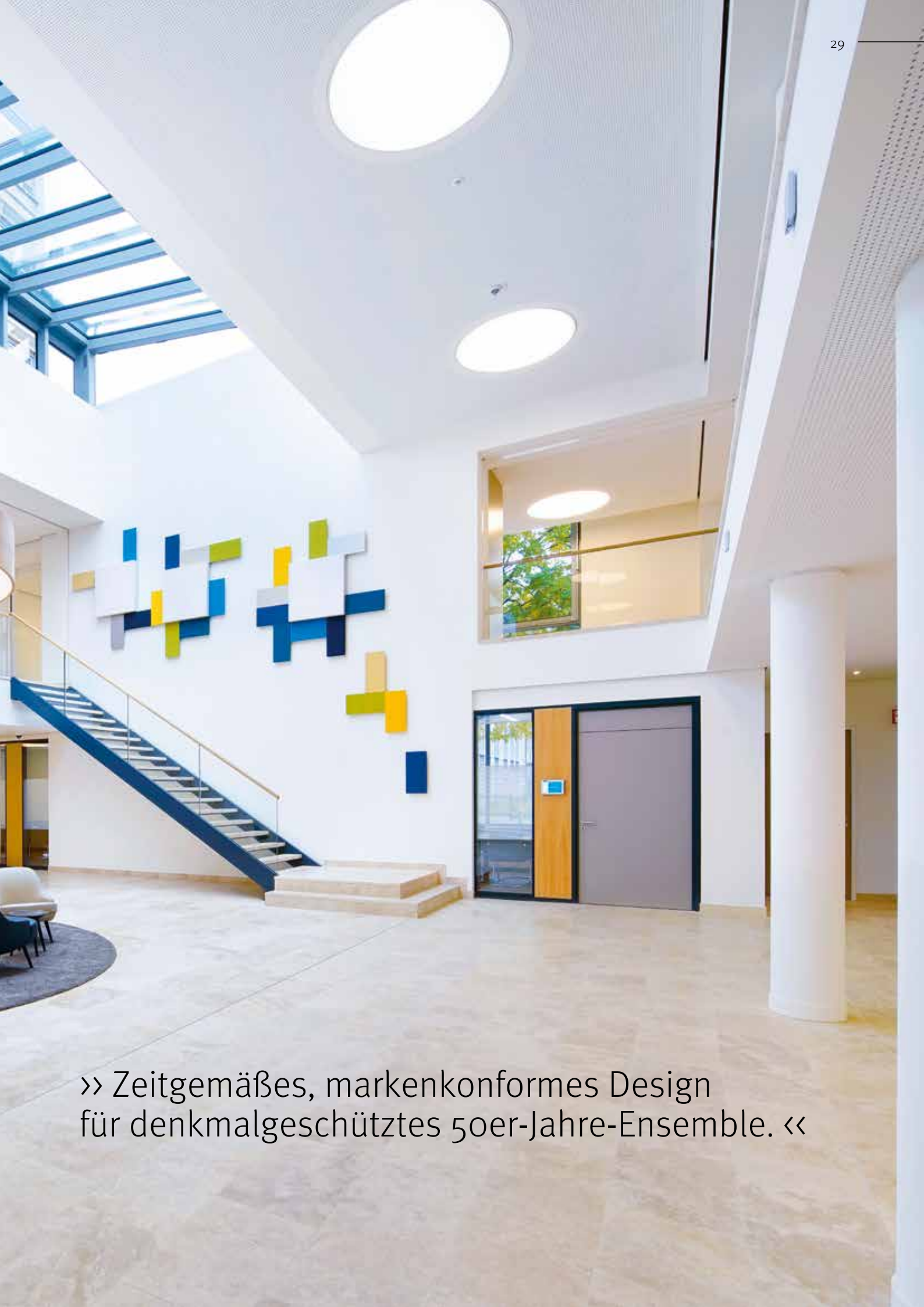
» Am Anfang steht der Nutzer.
Im Kern geht es um die Frage:
Wer tut was in dem Gebäude?
Wohnen? Arbeiten? Lernen?
Freizeit erleben? Erst dann
entwickeln wir eine Immobilie
oder optimieren den Bestand.
So schaffen wir eine Hülle,
die ihre Nutzerinnen und Nutzer
am besten bei ihrer Tätigkeit
unterstützt und alle Bedürfnisse
erfüllt. «



AAREAL BANK GIBT SICH EIN NEUES ERSCHEINUNGS- BILD

Die Aareal Bank hat ihren Hauptsitz in Wiesbaden neu gestaltet und sich dabei für eine zeitgemäße innenarchitektonische Sprache entschieden.





» Zeitgemäßes, markenkonformes Design für denkmalgeschütztes 50er-Jahre-Ensemble. «

Die Aareal Bank ist ein führender internationaler Anbieter von Finanzierungs-
lösungen und Dienstleistungen – insbesondere für die Immobilienwirtschaft.
Diese Positionierung galt es auch im neuen Erscheinungsbild zu zeigen.
Das Frankfurter Design-Consulting-Team sorgte für die Umsetzung eines
individuellen Designs, das genau zur Marke passt: solide, hochwertig und
zeitgenössisch.

Neben Themen wie Brandschutz und Statik stellte der sensible Umgang mit
der denkmalgeschützten Bestandsarchitektur die größte Herausforderung bei
dem Projekt dar. Den Mittelpunkt des Aareal Campus bildet ein lichtdurch-
fluteter Patio. Von dort aus kann man die verschiedenen Ebenen des Hauses
erreichen. Bestimmendes Material für den Boden und die Wände des Patios
ist Travertin, ein heller Kalkstein, in unterschiedlicher Oberflächenbearbeitung.
Visuelles Highlight des Raumes ist der eigens entworfene runde Leuchter,
der den Wartebereich optisch fasst.

› **Machbarkeitsstudie, Projektmanagement, Engineering,
Marken-Architektur, Design Consulting, Beratung und Umsetzung neue
Arbeitswelt mit Nutzer-Workshops, Gestaltung Außenanlagen** ‹

Zunächst führten die Experten eine Machbarkeitsstudie für einzelne Gebäude
durch und entwickelten eine übergeordnete Campusstrategie. Zu Beginn des
Projekts – bis 2016 – unterstützte das Team den Bauherrn zudem mit Projekt-
management- und Engineering-Know-how.

Das Team arbeitete während des Projekts eng mit dem Ausführungs-
architekten zusammen. Im Mai 2016 war der Konferenzbereich des Vorstands
fertig. Im Oktober 2017 folgte das Foyer. Seinen neuen Eingangsbereich,
die Kaffeebar, den Konferenzbereich, Projekträume und die Pilotflächen für
eine neue Arbeitswelt konnte die Bank im März 2018 eröffnen. Den Abschluss
bildeten im Juni 2018 die Außenanlagen und das Fassadenportal – als
neue Visitenkarte des Campus.

Die Einbindung der Nutzerinnen und Nutzer spielte eine große und erfolgs-
entscheidende Rolle in dem Projekt. In zahlreichen Workshops erarbeitete das
Design-Consulting-Team deshalb gemeinsam mit ihnen die zukünftige Arbeits-
weise der Bank. So entstand neben zahlreichen flexiblen Projekträumen eine
neue Arbeitswelt.



Kunde:
Terrain-Aktiengesellschaft
Herzogpark (TAG), Wiesbaden

Projektlaufzeit:
Juni 2015 – Mai 2018

Architekt:
apd architektur+ingenieurbüro,
Frankfurt (Ausführung)

Wesentliche Kennwerte:
BGF: 580 m² (Haus 5),
2.500 m² (Haus 12)





Ob kreativer Austausch
oder konzentriertes Arbeiten:
Die neue Arbeitswelt ist visuell
und funktional perfekt auf
die Anforderungen der Aareal
Bank abgestimmt.



BÜRO- UND LABORGEBÄUDE: MIETER- ANFORDERUNGEN VOLL ERFÜLLT





Im ebenfalls neu
errichteten Parkhaus
mietet das LANUV
150 der circa 600 Stellplätze
für seine Mitarbeiter.

2012 machte sich das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen auf die Suche nach einem neuen Standort für seine Düsseldorfer Mitarbeiter. Drees & Sommer unterstützte Projektentwickler Aurelis mit umfassenden Leistungen dabei, dem LANUV eine Immobilie für rund 400 Mitarbeiter auf den Leib zu schneiden.



Als das LANUV seine Standortsuche in einer europaweiten Ausschreibung publik machte, engagierte Aurelis die Experten von Drees & Sommer, um mit einer Machbarkeitsstudie zu ermitteln, inwieweit das Quartier 1 der Duisburger Freiheit als neuer Standort geeignet wäre. Nach dem positiven Ergebnis entwickelte Aurelis einen Entwurf für ein Büro- und Laborgebäude auf einem eigenen Grundstück, das die Anforderungen des LANUV voll erfüllte. Zunächst erfolgten eine Vorplanung, um Kostensicherheit zu erhalten, und die Erstellung eines ersten Mietangebots. Durch die Unterstützung von Drees & Sommer konnte die Vorplanungsphase trotz großen Zeitdrucks erfolgreich abgeschlossen und das Mietangebot rechtzeitig zur Genehmigung vorgelegt werden.

Von der gelungenen Planung sowie der zentralen Lage in der Nähe des Hauptbahnhofs überzeugt, schloss das LANUV den Mietvertrag mit Aurelis und der Neubau konnte beginnen. Zusätzlich zu den beiden über eine Glasbrücke verbundenen Büro- und Laborgebäuden wurde auch ein Parkhaus errichtet, in dem das LANUV 150 Stellplätze für seine Mitarbeiter anmietete. Als Projektmanager stellte Drees & Sommer in engem Austausch mit dem zukünftigen Nutzer sicher, dass die Gebäude, und speziell die Laborräume, die Anforderungen unterschiedlichster Fachbereiche wie Biologie, Organik, Radiologie, Öko-Toxikologie oder instrumenteller und Elementaranalytik erfüllten.

› [Machbarkeitsstudie, Projektmanagement, ProjektKommunikations-Management \(PKM\), GU-Controlling, Technisch-wirtschaftliches Controlling, Green-Building-Zertifizierung, Inbetriebnahmemanagement, Facility-Management-Beratung, Mieterkoordination, Verkaufs-Due-Diligence](#) ‹

Mit seinem interdisziplinären Team gelang es Drees & Sommer außerdem, alle Termin-, Qualitäts- und Kostenziele einzuhalten oder zu unterbieten. So sparte eine Überprüfung und Neuerarbeitung des Gründungskonzepts beispielsweise einen erheblichen Anteil der Investitionskosten, und die Überarbeitung des Haustechnikkonzepts reduzierte auch die zukünftigen Betriebskosten. Darüber hinaus unterschritt die Gebäudehülle des Büroneubaus durch ein umfassendes Energiekonzept die Vorgaben der Energieeinsparverordnung um 50 Prozent, die des Laborgebäudes um 30 Prozent. Auch der Einsatz von Fernwärme und Fotovoltaik sowie die Begleitung des Zertifizierungsprozesses durch Drees & Sommer-Experten trugen dazu bei, dass das Gebäude nach DGNB- und LEED-Kriterien mit Gold ausgezeichnet wurde.

Das alles leistete einen Beitrag dazu, dass Aurelis das Objekt noch während der Realisierungsphase verkaufen konnte, bevor die Gebäude schließlich Ende November 2018 ihren zukünftigen Nutzern übergeben wurden. Für das LANUV steht so am Ende ein Standort, der höchsten Ansprüchen genügt, für Aurelis eine Bilderbuch-Projektentwicklung.

Kunde:
aurelis Real Estate GmbH & Co.
KG, Eschborn

Projektlaufzeit:
November 2012 –
November 2018

Architekt:
agn, Ibbenbüren

Wesentliche Kennwerte:
– BGF (Büro): 9.836 m²
– BGF (Labor): 11.278 m²

Die Laborräume erfüllen höchste Standards unterschiedlichster Fachbereiche.




» Bilderbuch-
Projektentwicklung
durch
interdisziplinäre
Unterstützung
aus einer Hand. «



Partner von links:
Thomas Häusser, Patrick Theis, Dr. Peter Möhle





» Damit aus Ideen Innovationen wachsen können, haben wir einen Stage-Gate-Prozess entwickelt. Innerhalb unseres Innovation Centers begleiten wir Ideen mit Potenzial auf ihrem Weg zur Marktreife. Strukturiert. Schritt für Schritt. Vom ersten Pitch über die Ausarbeitung eines Business Cases und die Entwicklung eines Prototypens bis zum möglichen Roll-out. «

FÜR DEN
BAUHERRN
DIE FÄDEN
IN
DER HAND



Heilbronn hat ein neues Wahrzeichen: Auf einer Insel im Neckar öffnete Ende März 2019 die erweiterte experimenta ihre Tore. Besucher von Deutschlands größtem Science Center können Wissenschaft nicht nur hautnah erleben, sondern gleich selbst zu Forschern werden. Das Gebäude, das Maßstäbe in vielerlei Hinsicht setzt, hat Drees & Sommer komplett verantwortet.





Der Bauherr, die Schwarz Real Estate, beauftragte Drees & Sommer im Jahr 2012. Die Experten übernahmen in der Folge als General Construction Manager das Management, die Planung und die Bauleitung des Projekts. Mit einer gewerkeübergreifenden Systemplanung, einem planungsbegleitenden FM und Leistungen zum Inbetriebnahme-Management erreichte das Unternehmen Kosten- und Terminalsicherheit.

Merkmal des Objekts ist seine einzigartige, hochwertige Architektur – unter anderem mit einem in Europa einzigartigen Science Dome mit drehbarem Zuschauerraum. Diesen dominiert im Innern eine 360-Grad-Projektionskuppel. Der Baukörper der experimenta besteht zu großen Teilen aus einer anspruchsvollen spiralförmigen Stahlverbundkonstruktion und weist aufgrund der Insellage eine Einbindung ins Grundwasser auf.

Zu den speziellen Herausforderungen während der Planung und Realisierung des Bauvorhabens zählte denn auch der schwierige Nachweis der Machbarkeit auf dem bestehenden Inselgrundstück. Hinzu kam die umfangreiche Integration des Nutzers in das vorauslaufende Bauvorhaben. Hierfür brachten die Spezialisten ihre Erfahrungen aus vielen vorangegangenen Museums- und Ausstellungsprojekten ein. Archäologische Grabungen, die rund ein Jahr andauerten, erforderten darüber hinaus viel Fingerspitzengefühl bei der Organisation der Baustelle.

> **General Construction Management (GCM), Generalfachplanungsleistungen (TGA, Tragwerksberatung, Bauphysik, Fassade), Facility Management Consulting, Building Information Modeling (BIM)** <

Kunde:
– Schwarz Real Estate GmbH & Co.
KG, Heilbronn

Projektlaufzeit:
August 2012 – März 2019

Architekten:
– Sauerbruch Hutton, Berlin
– studioinges, Berlin (Bestand)

Wesentliche Kennwerte:
– BGF:
– Neubau: 18.000 m²
– Bestand: 7.800 m²
– BRl:
– Neubau: 110.000 m³
– Bestand: 32.800 m³

Wegen der komplexen Geometrie des Gebäudes setzte Drees & Sommer von Beginn an auf Building Information Modeling. Das Prinzip von BIM, neben dem realen Gebäude zunächst einen digitalen Zwilling zu bauen – etwa mit einem durchgängigen 3-D-Planungsmodell –, machte Drees & Sommer bereits in der Entwurfsplanung zur Grundlage. So konnten Kollisionen früh erkannt und Wandstellungen, Türöffnungen und Leitungsführungen optimiert werden.

Durch eine digitale Modularisierung gelang es den Fachingenieuren zudem, eine hohe Zahl sich wiederholender Fassadenelemente zu entwickeln. Das reduzierte in der Ausführung den logistischen Aufwand deutlich und beschleunigte den Bauablauf. Dies war insbesondere deshalb wichtig, weil der Eröffnungstermin des Gebäudes aufgrund der benachbarten Bundesgartenschau 2019 von Anfang an feststand.

Nicht allein hielt das Projektteam die Vorgaben strikt ein, überdies berieten die Experten den Kunden während der Planungsphase auch zu den Büroräumen und Arbeitswelten sowie zu Themen des Facility Managements.

» Der Kunde profitierte von der Übernahme der kompletten Verantwortung durch Drees & Sommer. «



» Wer naheliegende Lösungen finden will, muss auch örtlich nah dran sein. Dank unseres dichten Netzwerks mit 21 Standorten – allein in Deutschland – gibt es für unsere Kunden immer Ansprechpartner, die mit den lokalen Besonderheiten vertraut sind. «



Partner von links:
Mirco Beutelspacher
Thomas Jaißle





WIRTSCHAFTLICH BAUEN FÜR DIE ÖFFENTLICHE HAND

Das Landratsamt des Landkreises Erlangen-Höchstadt war in die Jahre gekommen. Der notwendige Neubau musste zudem acht Liegenschaften zu einem zentralen Ämtergebäude konsolidieren. Als Projektsteuerer hielt Drees & Sommer das Vorhaben im Terminrahmen und erzielte eine deutliche Unterschreitung bei den Kosten.

Aus dem architektonischen Wettbewerb für den Neubau ging der Entwurf für ein viergeschossiges Gebäude mit zwei Untergeschossen in der Erlangener Innenstadt hervor. Der geplante Bau sollte neben Verwaltungsbüros und öffentlichen Dienststellen einen großen Sitzungssaal sowie einen Multifunktionsraum umfassen.

› Projektsteuerung, Projektleitung Umzugsprojekt, Umzugsmanagement, ProjektKommunikationsManagement (PKM) ‹

Kunde:
Landkreis Erlangen-Höchstadt

Projektlaufzeit:
März 2014 – November 2018

Architekt:
AllesWirdGut Architekten, Wien

Wesentliche Kennwerte:
– BGF: 23.300 m²
– Arbeitsplätze: ca. 400
– Baukosten: 39,2 Mio. € brutto

Drees & Sommer erhielt 2014 im Zuge des VgV-Verfahrens den Auftrag für die Projektsteuerung. Immens wichtig war dem Bauherrn, die Budget- und Terminziele einzuhalten. Auf die Erfolgsspur führten die Experten das Vorhaben durch frühe Weichenstellungen und den engen Schulterschluss mit dem Kunden. Mit den Nutzern bestand besonderer Abstimmungsbedarf, da ihre Anforderungen an die Flächen im Verlauf des Projekts stiegen und überdies sehr unterschiedlich waren. Für einen reibungsfreien Umzug wurden weitere Experten aus der Unternehmensgruppe hinzugezogen.

Das Projekt unterschritt am Ende auch durch ein stringentes Vergabemanagement den Kostenrahmen. Die Einzugs- und Übergabetermine wurden gehalten. Weitere Erfolgsfaktoren waren eine solide Kostenberechnung und ein belastbarer Rahmenterminplan.

» Termine und
Qualitäten eingehalten,
Kosten unterschritten. «






NEUES GESICHT FÜR FRANKFURTS ALTSTADT



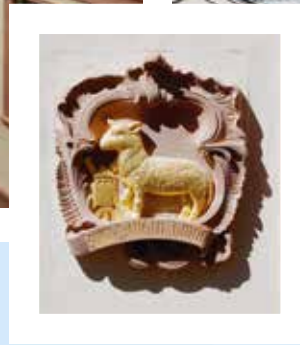
Zwischen Dom, Römer und Paulskirche entstand in Frankfurt die Neue Altstadt. Insbesondere die Nachbildung des im Zweiten Weltkrieg zerstörten Quartiers mit einer Mischung aus Rekonstruktionen und Neubauten, die sich perfekt in das historische Bild einfügen, kennzeichnet das Bauprojekt als einmalig und besonders anspruchsvoll. Drees & Sommer unterstützte das Leuchtturmprojekt mit Termin-, Kosten- und Käufermanagement.







In bester Gesellschaft:
die Gewinner der MIPIM
Awards 2019. Das Quartier
DomRömer finden Sie
in der Kategorie Best Urban
Regeneration Project.



» Komplexes Quartiersprojekt
im Zeit- und Kostenrahmen
zum Erfolg geführt. «





Nach dem Abriss des Technischen Rathauses Frankfurt sollte auf dem circa 7000 Quadratmeter großen Areal inmitten der Altstadt ein neues Quartier entstehen. Unter Einbeziehung der Bürgerschaft wurde schnell klar, dass der neue Entwurf sich am historischen Erscheinungsbild der ehemals größten mittelalterlichen Altstadt Deutschlands orientieren sollte. Die eigens gegründete DomRömer GmbH, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt, übernahm die Verantwortung für Entwicklung, Planung und Realisierung des Quartiers.

Drees & Sommer begleitete die Gestaltung des Areals. Dabei galt es, zahlreiche Projektbeteiligte zu koordinieren: Über 100 Firmen, darunter 20 verschiedene Architekten, wirkten am Bau mit. Eine weitere Herausforderung stellte das Bauen im Bestand dar. So musste beispielsweise die öffentliche Tiefgarage erhalten und der unter dem Areal verlaufende U-Bahn-Tunnel berücksichtigt werden. Die Experten sorgten dafür, dass das komplexe Projekt im Termin- und Kostenrahmen realisiert wurde, und berieten den Kunden zur technischen Gebäudeausrüstung der Neubauten. Darüber hinaus betreuten sie auch die Käufer der Wohnungen und unterstützten den reibungslosen Ablauf vom Kaufvertrag bis zum Einzug.

› Projektmanagement, TGA-Beratung, Käufermanagement ‹

Kunde:
DomRömer GmbH, Frankfurt

Projektlaufzeit:
Februar 2012 – März 2019

Wesentliche Kennwerte:

- 35 Gebäude, davon:
 - 15 Rekonstruktionen
 - 20 Neubauten
- Baukosten: ca. 200 Mio. €

Es entstanden schließlich 35 Gebäude – 15 originalnahe Rekonstruktionen und 20 Neubauten – in den historischen Grundstücksgrenzen von 1944. Für ein besonders authentisches Bild sorgten dabei noch vorhandene historische Fassadenteile, sogenannte Spolien, die in den Fassaden verbaut wurden. Mit Unterstützung der Drees & Sommer-Experten wurde so ein lebendiges Quartier geschaffen, das auf einzigartige Weise Historie mit Gegenwart verbindet, Wohnraum schafft und darüber hinaus mit Museen, Cafés, Restaurants und Geschäften zum Verweilen einlädt. Mit Erfolg: Im März 2019 gewann das Quartier auf der gleichnamigen Immobilienmesse einen der begehrten MIPIM Awards und wurde als „Best Urban Regeneration Project“ gewürdigt.

Linke Seite, Partner von links:
Klaus Hirt, Rino Woyczyk

Rechte Seite, Partner von links:
Dr. Thomas Harlfinger, Stefan Heselschwerdt



» Wir haben Freude daran,
für die Projekte unserer Kunden
die besten Teams zusammenzustellen.
Da trifft Branchen-Know-how
auf lokale Expertise. Für Ergebnisse,
die begeistern. «



NEUER WISSENS- STANDORT IN DER METROPOL- REGION RUHR



» Drees & Sommer fungiert als
zentraler Ansprechpartner des Bauherrn. «



Am 19. Juli 2018 weihten Vertreter aus der Bundes- und Landespolitik sowie der regionalen Wirtschaft den Neubau des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum ein. Drees & Sommer hatte mit dem General Construction Management (GCM) die Verantwortung für das gesamte Bauvorhaben inne.

Aufgrund der wachsenden Zahl an Berufsschülern, Studierenden und Weiterbildungsteilnehmern entschied sich die Leitung des EBZ für einen Neubau an der Springorum-Allee in Bochum. Ziel war ein innovatives und wirtschaftliches Bildungsgebäude, das den eigenen Ansprüchen als namhafte Adresse für Innovation in der Immobilienwirtschaft gerecht wird.

Im Rahmen des GCM übernahm ein Projektteam von Drees & Sommer zahlreiche Leistungen. Dazu zählten die Generalfachplanung inklusive Erstellung des Energie- und Klimakonzepts, die Anfertigung der Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB), die Steuerung und Durchführung der Vergabe an ausführende Firmen und die Technische Oberleitung des Vorhabens. Zuvor hatten Spezialisten des Unternehmens bereits den Architektenwettbewerb betreut.

› General Construction Management (GCM)
unter anderem mit Generalfachplanung, FLB, Technischer Oberleitung ‹

Der EBZ-Neubau beherbergt Veranstaltungs-, Seminar- sowie Büroräume. Neuste Technologien machen ihn zu einem Reallabor, in dem sich Optimierungsmöglichkeiten rund um die Energieeffizienz in Gebäuden in Zukunft „live“ erforschen lassen. Bereits im Planungs- und Bauprozess kamen digitale Tools und Methoden zum Einsatz. Außerdem realisierte das Projektteam Schnittstellen für künftige Digitalisierungsbausteine, die das EBZ für seinen Lehrstuhl Gebäudeautomation einsetzen möchte.

Der Kunde profitierte in erster Linie davon, dass ihm mit Drees & Sommer ein verlässlicher Ansprechpartner für das gesamte Projekt zu Verfügung stand. Nicht zuletzt legte diese effiziente Projektorganisation den Grundstein dafür, dass sämtliche Kosten- und Terminvorgaben erfüllt wurden – und das trotz hoher Ansprüche des Kunden und umfangreicher Änderungen im laufenden Bauprozess. Durch die Nähe zum entscheidungsfreudigen Bauherrn und den schnellen und dauerhaften Einsatz hauseigener Fachspezialisten konnte das Projektteam jederzeit auf Augenhöhe beraten.

Kunde:
EBZ Business School GmbH,
Bochum

Projektlaufzeit:
April 2016 – November 2018

Architekt:
Gerber Architekten, Dortmund

Wesentliche Kennwerte:
– BGF: 2.858 m²
– Baukosten: 10,5 Mio. € brutto

BRANCHEN- KNOW-HOW SICHERT ERFOLG



Kunde:

Octapharma Produktionsgesellschaft Deutschland mbH, Springe

Projektlaufzeit:

Juli 2015 – Juni 2021

Wesentliche Kennwerte:

- BGF: 3.650 m²
 - BRI: 21.900 m³
 - Projektkosten:
ca. 160 Mio. EUR netto
-

» Das Team optimierte Strukturen und etablierte Organisation und Abläufe. «



Octapharma erweitert seine Produktionskapazitäten in der Region Hannover und leistet so einen wesentlichen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Standorts. Ein Expertenteam von Drees & Sommer unterstützt das Unternehmen mit Projektmanagement und LCM®.

Octapharma zählt in der Entwicklung, der Herstellung und dem Vertrieb von Arzneimitteln aus Humanblutplasma zu den größten weltweit agierenden Pharmaunternehmen. Am Standort Springe baut Octapharma mehrere neue Produktionsanlagen auf. Wie die für die Produktion notwendigen Medienversorgungsanlagen auch werden sie in bestehenden Gebäuden und bei laufendem Betrieb errichtet und in den Herstellungsprozess integriert. Daraus ergeben sich komplexe Randbedingungen, die zusammen mit den ambitionierten Terminvorgaben des Bauherrn alle Beteiligten vor beachtliche Herausforderungen stellen.

Nachdem Drees & Sommer Octapharma bereits an Standorten in Heidelberg und Dessau unterstützt hatte, setzte der Konzern in Springe Mitte 2015 erneut auf die Branchenexperten. Das in das bereits gestartete Projekt hinzugeholte Life-Sciences-Team optimierte in der Folge wichtige Strukturen und etablierte Organisation und Abläufe. Außerdem erarbeitete es mit den Beteiligten Terminpläne und Kostenstrukturen. Parallel steuerte Drees & Sommer die Planung für das erste Teilprojekt der Produktionslinie Albumin, wodurch der Start des Ausbaus zum Januar 2016 sichergestellt wurde.

› LCM®, Lean Site Management, Construction Management, Projektmanagement ‹

Mit fortschreitendem Projekt übernahmen die Spezialisten weitere Aufgaben wie zum Beispiel die Koordination und die Terminsteuerung der pharmaspezifischen Qualifizierungs- und Validierungsarbeiten. Für das zweite Teilprojekt, die Fraktionierung, beauftragte der Kunde Drees & Sommer mit Lean Site Management, Construction Management und der Objektüberwachung für Bauleistungen. Mit der Koordinierung durch LCM® erreichten die Experten deutlich strukturiertere Baustellenabläufe und verkürzten die Bauzeit spürbar.

Seit Mitte des Jahres 2018 produziert die neue Albumin-Anlage erfolgreich für den Weltmarkt. Die mechanische Realisierung des zweiten Teilprojekts mit den Inbetriebnahme-Arbeiten sowie der Qualifizierung und Validierung befindet sich unterdessen auf der Zielgeraden.

» Mit General Construction Management, kurz GCM, übernehmen wir die größtmögliche Verantwortung für die Projekte unserer Kunden. Projektmanagement, Planungsleistungen und Bauleistung gibt es im Paket. Eine sichere Bank ohne Schnittstellen. «

P 2.





Partner von links:
Michel de Haan
Markus Weigold
Prof. Dr. Michael Bauer

FIRMEN- ZENTRALE ALS HERZ DES NEUEN CAMPUS

Seit der Unternehmensgründung 2008 hat Zalando seinen Sitz in Berlin. Ein neuer Campus vereint nun den Großteil der bisher über die Stadt verteilten Standorte an einem Ort. Drees & Sommer stellte mit einem interdisziplinären Expertenteam sicher, dass die neue Firmenzentrale den hohen Ansprüchen des Kunden genüge.







» Maximale Kostenkontrolle trotz Erfüllung zahlreicher Änderungswünsche. «



Kunde:
Zalando SE, Berlin

Projektlaufzeit:
Januar 2016 – Dezember 2018

Architekt:
Henn GmbH, Berlin

Wesentliche Kennwerte:
– BGF (Gebäude A):
ca. 37.900 m²
– BGF (Gebäude B):
ca. 17.100 m²

Nachdem einzelne Abteilungen von Zalando zuvor an verschiedenen Standorten in Berlin verteilt waren, führte das Unternehmen den Großteil davon nun im Stadtteil Friedrichshain an einem Ort zusammen. Das Herzstück des Zalando Campus sollte dabei die aus zwei Gebäuden bestehende neue Firmenzentrale darstellen. Das Besondere an dem Neubau: Zalando selbst tritt als Mieter auf. Um die eigenen Interessen gegenüber dem Bauherrn und Investor zu vertreten, wurden die Experten von Drees & Sommer engagiert. Sie überzeugten den Kunden vor allem mit ihrer großen Erfahrung bei der Planung und Beratung von ähnlichen Bauvorhaben.

› Mieter- und Nutzermanagement, technische Planprüfung, baubegleitende Qualitätssicherung, Baucontrolling, Begleitung Inbetriebnahme-, Abnahme- und Übergabe-Prozesse ‹

Drees & Sommers Einstieg ins Projekt erfolgte zum Zeitpunkt der Bauantragstellung. Der unterschriebene Mietvertrag basierend auf den Wünschen und Anforderungen von Zalando lag bereits vor. Nach der Sichtung und Prüfung der existierenden Projektgrundlagen setzten die Experten im ersten Schritt Projektstandards auf und definierten Teilprojekte, Schnittstellen, Meilensteine und Prozesse. In ständigem Austausch mit dem Kunden setzten sie seine Interessen gegenüber dem Vermieter durch und stimmten seine Änderungswünsche mit den ausführenden Projektbeteiligten ab. Außerdem stellten sie die Einhaltung aller Kosten-, Termin- und Qualitätsziele sicher und begleiteten den Inbetriebnahme-, Abnahme- und Übergabe-Prozess.

Durch die flexible Einbindung von Drees & Sommer-eigenen Experten sowie die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Kunden konnte Zalando im Oktober 2018 seine neue Firmenzentrale übergeben werden. Das Headquarter besticht durch attraktive, flexible und kreative Arbeitsräume, kurze Wege sowie durch ein transparentes und modernes Design. Auch unter nachhaltigen Gesichtspunkten überzeugt der Neubau – nicht zuletzt in Form einer Zertifizierung nach DGNB-Gold.



Partner von links:
Claus Bürkle
Christopher Vagn Philipsen
Dr. Jürgen Laukemper



» Unsere Kunden brauchen durchdachte Mobilitätskonzepte. Städte, Quartiere und einzelne Immobilien gilt es schnell und umweltfreundlich zu erschließen. Wie? Beispielsweise indem man bestehende Infrastruktur überbaut oder etwa durch Seilbahnen die aktuellen Verkehrsträger wie Auto, Bahn und Rad sinnvoll ergänzt. «

GRUNDLAGEN SCHAFFEN FÜR DIE ERTÜCHTIGUNG VON BRÜCKEN

Zwar halten Experten das Risiko eines Brückeneinsturzes – wie im August 2018 in Genua – in Deutschland für sehr gering. Dennoch wurden viele Brücken in den vergangenen Jahrzehnten eher stiefmütterlich behandelt. An eine fachgerechte Planung und an ein professionelles Management stellen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen zudem ganz eigene Anforderungen.



Viele Straßen und Schienenwege in Deutschland befinden sich in einem schlechten Zustand, insbesondere aber sind zahlreiche Brücken in die Jahre gekommen. Einige Quellen beziffern den bundesweiten Investitionsbedarf bei diesen bis 2030 auf rund 17 Milliarden Euro.

Eine weitere Zahl verdeutlicht die Brisanz: Zwei Drittel der Brücken sind älter als 35 Jahre, nur wenige wurden grundinstandgesetzt. Seit ihrem Bau haben sich die Belastungen erheblich erhöht, sowohl was die Last der Fahrzeuge als auch die Frequenz des Verkehrs, vor allem des Schwerlastverkehrs, betrifft.

Neben Schäden im Fahrbahnbelag zeigen sich vermehrt Korrosion und Betonabplatzungen. Viele Brücken weisen mittlerweile eine zu geringe Traglast oder

Ermüdungserscheinungen auf. Oft finden sich Schwachstellen in der Übergangskonstruktion, der Dichtigkeit oder bei Schutzeinrichtungen.

Ein Beispiel ist die wichtige Rheinbrücke auf der Verbindungsrouten Leverkusen – Köln (A1). Zum Projekt gehört überdies der Ausbau der A1 zwischen Köln-Niehl und Leverkusen-West. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW realisiert ein neues Bauwerk, da bei der aus den 1960er-Jahren stammenden Brücke aufgrund starker Schäden keine Sanierung möglich ist. Zahlreiche Herausforderungen warten auf Drees & Sommer als technischer Projektsteuerer innerhalb einer Arge: Nicht nur sind die Verkehrsführungen anzupassen, ein besonderes Augenmerk erfordern auch die Altlasten im Baufeld. Durch die jahrelange Sperrung für den Schwerlastverkehr steht das Vorhaben im Fokus der Öffentlichkeit.



» Zwei Drittel der Brücken sind älter als 35 Jahre. Wenige sind bis jetzt grundinstandgesetzt. Die Belastungen sind wesentlich erhöht und die Finanzierung für Kommunen ist schwierig. «



Für die Ertüchtigung von Bahnbrücken steht meist nur ein enges Zeitfenster zur Verfügung – wie hier bei einem Drees & Sommer-Projekt in der Nähe von Hannover.



Dies zeigt: In der Praxis steht eine Brückensanierung oder ein -neubau oft vor ganz unterschiedlichen Hürden. Nicht allein müssen die Auswirkungen auf den Verkehr frühzeitig beachtet werden, es müssen darüber hinaus die Dauer des Projekts festgelegt und die gegenseitige Beeinflussung von Maßnahmen entlang einer Achse in Betracht gezogen werden.

Dies betrifft auch Bauprojekte für die Schiene. Bei Hannover etwa saniert die Deutsche Bahn gleich mehrere Eisenbahnbrücken. Die Ertüchtigungsvorhaben müssen eng mit dem Bahnbetrieb eingetaktet werden, da zeitweise Streckensperrungen bis zu zwei Jahre im Voraus festzulegen sind. Das Zeitfenster für die Bauausführung ist dann ebenfalls äußerst knapp, da sich einmal definierte Sperrungen nicht verändern lassen. Drees & Sommer verantwortet in einer frühen Phase die dezidierten Bauabläufe. Folge: schlanke Prozesse während der Realisierung.

Häufig entscheiden gerade Details über den Erfolg eines Projekts. Daneben spielen Fragen des Flächenbedarfs für Interims- und Baumaßnahmen, Umwelteinflüsse sowie umwelttechnische Prüfungen eine Rolle.

Eine spezielle Herausforderung stellen Kreuzungssituationen dar, etwa wenn eine Straßenbrücke eine Wasserstraße überquert. Schließlich stehen genehmigungsrechtliche Aspekte an. Zum Beispiel kann bei einer Sanierung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und -genehmigung bereits ohne wesentliche Änderungen einer Brücke erforderlich werden, was unter anderem den planerischen Vorlauf in die Länge zieht. Überhaupt erweist sich der Faktor Zeit zumeist als kritische Größe.



Für das Brückenpaket „Hessen Mobil“ nimmt Drees & Sommer Bauherrenaufgaben für eine Brücke über die A66 bei Rödelheim wahr.

Im Rahmen des Pilotprojekts „Projektmanagementleistungen – Projektsteuerung und -leitung für umfangreiche Bauwerkinstandsetzungen“ von Hessen Mobil beispielsweise steuerten die Infrastruktur-experten von Drees & Sommer die Erstellung der Planung für mehrere Brücken. Sie strukturierten die Maßnahmen nach Gleichartigkeit der Sanierung bzw. der Bauwerke und bildeten entsprechende Cluster. Diese vergaben sie jeweils gezielt an gleiche Planer und Gutachter, sodass sich erhebliche Synergien in der Abwicklung ergaben.

Beim Bau der Neuen Messe Stuttgart galt es im Rahmen der äußeren Verkehrserschließung unter anderem, eine wichtige Brücke zu errichten. Das Projekt umfasste die Anbindung an den Flughafen Stuttgart, an den geplanten Flughafen-Bahnhof und die geplante Stadtbahn sowie an die A8 und B27. Für das komplexe Vorhaben hatte Drees & Sommer die Projektleitungsfunktion inne.

Um die Herausforderungen durch marode Brücken zu meistern, ist generell ein systematisches Vorgehen wichtig. Hierfür steigt Drees & Sommer in Instandsetzungs- und Neubauprojekte mit einer Machbarkeitsstudie ein. Im Rahmen eines Einzelleistungsmanagements minimiert sie durch ein Vertrags-, Nachtrags- und Risikomanagement Risiken. Das Unternehmen bietet außerdem ein auf Brücken zugeschnittenes Multiprojektmanagement, um in der Bearbeitung (Planung und Bau) gegenseitige Effizienzen zu heben. Dies kann zu einem höheren Projektvolumen bei konstantem Personaleinsatz führen.



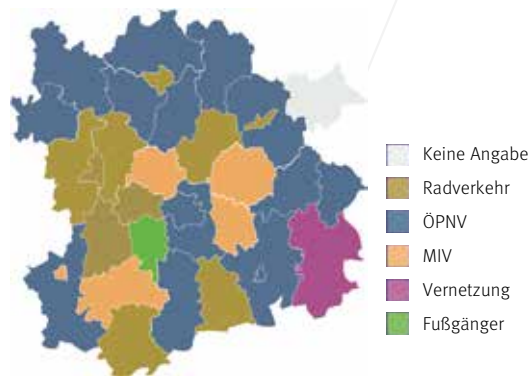
» Brücken-Cluster schaffen Synergien und beschleunigen die Projektabwicklung. «



METROPOLREGION MÜNCHEN MACHT MOBIL



» Wissen ist Mobilität: Grundlage für zukunftssichere Mobilitätslösungen gelegt. «



Um die Attraktivität der Metropolregion München zu stärken und ein nachhaltiges Mobilitätskonzept auf den Weg zu bringen, erhielten Drees & Sommer sowie Hendricks & Schwartz den Auftrag für eine sogenannte Vernetzungsstudie. Diese sollte unabhängig von einzelnen Verkehrsträgern alle Akteure zusammenbringen, Wissen bündeln und innovative Lösungen anbahnen.



Über diesen QR-Code erreichen Sie die Projektwebsite.

Die Studie umfasst einerseits eine detaillierte Übersicht über bestehende Mobilitätsprojekte, andererseits spricht sie auf Grundlage einer fachlichen Analyse vorhandener Infrastrukturen, Verkehrsträger und Schnittstellen Handlungsempfehlungen für die Region aus. Im Kern zielt sie auf eine übergeordnete Verknüpfung einzelner Maßnahmen. Als Vorstufe bietet sie überdies eine optimale Grundlage, um ein langfristig ausgerichtetes, integriertes Mobilitätskonzept zu entwickeln. Regionale Mobilitätsfachleute haben dazu über 2.000 Kontakte befragt, um den gegenwärtigen Zustand der Mobilitätsinfrastruktur zu ermitteln. Darunter waren etwa alle Landkreise, Kommunen, Städte sowie zahlreiche Institutionen und Unternehmen der Region.

› **Vernetzungsstudie mit Befragung von Gebietskörperschaften, Institutionen und Unternehmen, Erstellung einer Datenbank und Website, Moderation und Präsentation des Prozesses, Durchführen einer Mobilitätskonferenz, Entwicklung von Handlungsempfehlungen** ‹

Kunde:
Europäische Metropolregion München e. V.

Projektlaufzeit:
November 2017 –
Dezember 2018

Wesentliche Kennwerte:

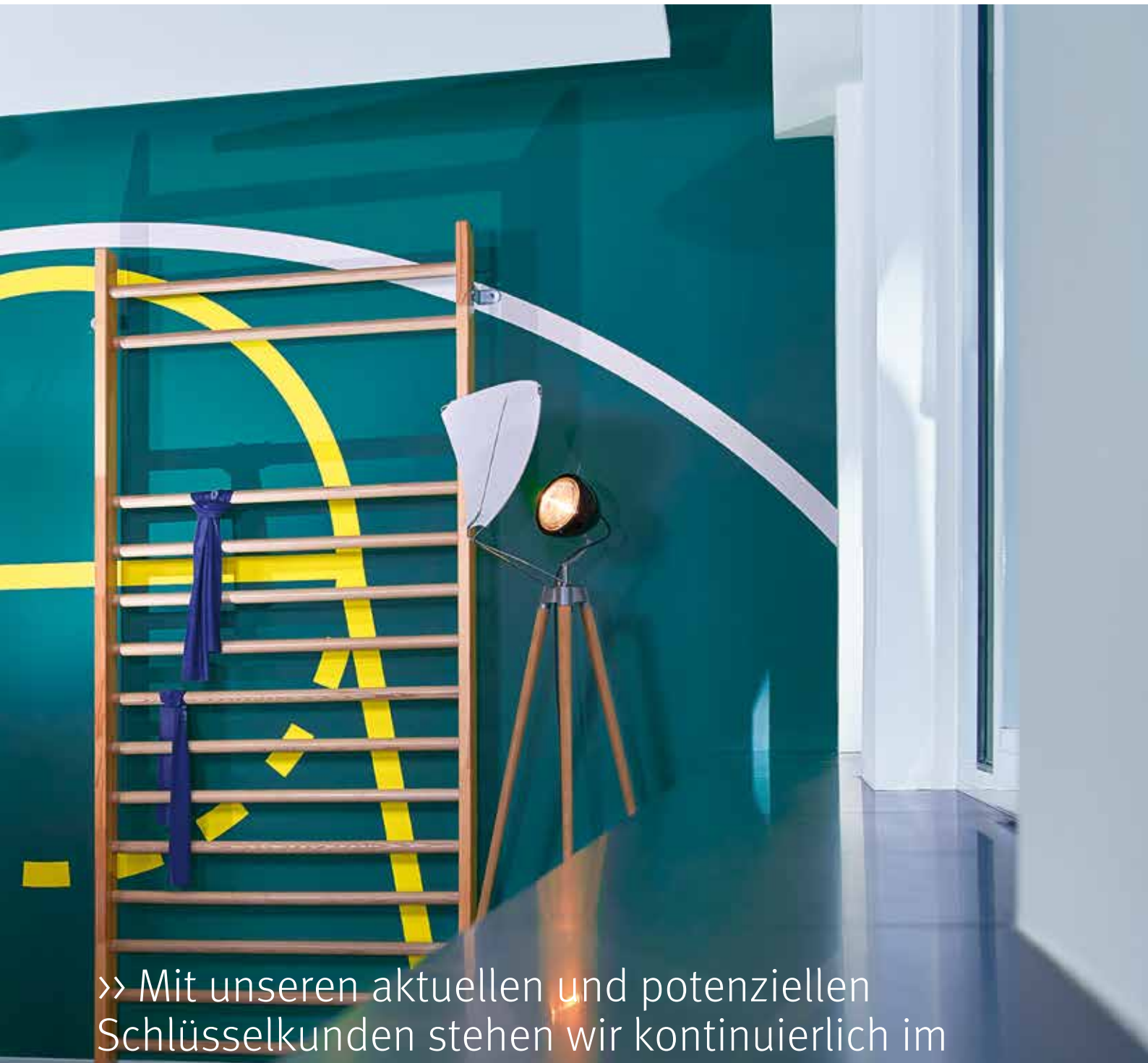
- 26 Landkreise, 6 kreisfreie Städte
- 26.000 km² Gebietsfläche
- 6 Mio. Einwohner
- 1,5 Mio. Pendler pro Tag
- 716 Mio. beförderte Personen im Münchner Verkehrsverbund (2017)
- 300 aufgenommene Mobilitätsprojekte

Eine der Hauptaufgaben der Experten war es jedoch, eine umfangreiche Datenbank zu erstellen. Sie beinhaltet Projekte und Konzepte, die sich in unterschiedlichen Phasen befinden. Die Datenbank bietet beispielsweise einen Überblick über Mobilitätslösungen, Ansprechpartner und weiterführende Informationen. In einem kurzen Bericht stellt sie ferner Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen vor.

Die fast 300 Projekte stammen größtenteils aus dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) (28 %), dem Radverkehr (25 %) und dem motorisierten Individualverkehr (MIV) (20 %). 15 Prozent sind dem multimodalen und vernetzten Verkehr zuzuordnen, der künftig weiter an Bedeutung gewinnen wird. Unter den Projekten befinden sich beispielsweise Mobilitätsstationen, Sharing-Systeme und digitale Lösungen für vernetzte Mobilität – zum Beispiel in einer einheitlichen App-Lösung. Zukunftsfähig sind laut den Ergebnissen der Studie auch innovative Fortbewegungsmittel mit Elektroantrieb oder Lastenräder. Die Ergebnisse der Studie stellten die Kooperationspartner im Dezember 2018 der Öffentlichkeit vor. Die Teilnehmer der abschließenden Konferenz zeichneten in einer Abstimmung Projekte in vier Kategorien aus.

Partner von links:
Sascha Hempel, Marc Schömbbs, Sascha Kilb





» Mit unseren aktuellen und potenziellen Schlüsselkunden stehen wir kontinuierlich im Austausch. Dadurch ist sichergestellt, dass wir immer ganz nah dran sind an den Trends und Themen, die diese bewegen. So können wir gemeinsam und frühzeitig agieren und erfolgreiche Strategien für die Zukunft erarbeiten. «

BÜROS WERDEN ZUM HIGHTECH- HEAD- QUARTER

Als Teil der langfristigen Immobilienstrategie der BBC wollte das Unternehmen einen Teil seines legendären Television Centre in London in ein agiles, globales Hightech-Headquarter für seine kommerzielle Sparte, BBC Worldwide, umwandeln. Die Experten von Drees & Sommer unterstützten das Projekt mit Facility-Management-Beratung und Projektmanagement.





Die spiralförmige Treppe verbindet alle sechs lichtdurchfluteten Etagen und schafft eine offene und inspirierende Arbeitsumgebung.



» Anspruchsvolles Umbauprojekt im Termin- und Kostenrahmen realisiert. «



Kunde:
BBC Worldwide Ltd., London/
BBC Commercial Holdings Ltd.,
London

Projektlaufzeit:
Januar 2017 – Dezember 2018

Architekt:
HOK, London

Wesentliche Kennwerte:
BGF: 11.000 m²

Für das komplexe Projekt musste Drees & Sommer mit zwei Beteiligten zusammenarbeiten: BBC Worldwide – das sich inzwischen mit den BBC Studios zu einer neuen Gesellschaft unter dem Namen BBC Studios zusammengeschlossen hat – und Vermieter BBC Commercial Holdings. Drees & Sommer übernahm die Funktion des Projektleiters sowie zusätzliche Verantwortung für die Leitung des Designteams und weiterer Projektbeteiligter.

Beginnend mit dem Rückbau von 11.000 Quadratmetern bestehender Büros, der umfangreiche Asbestsanierungen erforderte, war der Umbau auch mit erheblichen baulichen Maßnahmen verbunden. So erforderte die Rohbau- und Kernkonstruktion eine neue Stahlunterkonstruktion. Das neue Atrium musste außerdem durch die vorhandenen Betondecken hindurch gestanzt werden.

› Facility Management Consulting, Projektmanagement ‹

Um den neuen, agilen Hightech-Arbeitsplatz zu schaffen, den der Kunde benötigte, wurde die Raumhöhe vergrößert und eine beeindruckende zentrale Treppe geschaffen. Das offene Design schafft eine flexible und kooperative Arbeitsumgebung. Darüber hinaus kommt im Gebäude eine Vielzahl neuer Kollaborations-Werkzeuge und Technologien zum Einsatz, um agiles Arbeiten sowie die Erstellung digitaler Inhalte optimal zu unterstützen.

Drees & Sommer stellte mit seinem Projektmanagement sicher, dass das anspruchsvolle Projekt erfolgreich und unter Einhaltung aller Kosten-, Termin- und Qualitätsziele abgeschlossen wurde.



AUSSICHTS- REICHE ZUKUNFT FÜR DAS WESTEND SKY

Mit dem Westend Sky ist der Frankfurter Büroimmobilienmarkt um ein attraktives Objekt reicher geworden. In hervorragender Westend-Lage bietet es auf 13 Obergeschossen seinen Mietern hochwertige und flexibel nutzbare Flächen.

» Leer stehende Immobilie
revitalisiert und erfolgreich
neu positioniert. «



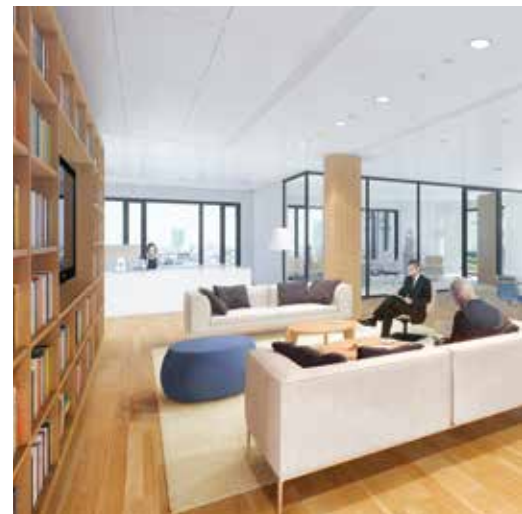
Nach dem Auszug der SEB-Bank 2013 stand der Siebziger-Jahre-Bau zunächst leer. Unter dem Namen „Westend Sky“ startete die Deka Immobilien Investment GmbH ein umfassendes Bauvorhaben, um die Ulmenstraße 30 wieder zu einer gefragten Adresse zu machen. Das bestehende Gebäude erhielt einen neugeschossigen Anbau, um elegant an die Blockrandbebauung Richtung Bockenheimer Landstraße anzuschließen. Die Gebäudestruktur wurde auf den Rohbau zurückgeführt, Fassade und große Teile der Gebäudetechnik wurden komplett erneuert.

Seit Januar 2015 begleitet Drees & Sommer dieses anspruchsvolle Projekt. Als Projektsteuerer ist das Team unter anderem für eine termingerechte Fertigstellung, Abnahme und Übergabe verantwortlich. Hohen Wert legte die Deka zudem auf eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach LEED Gold. Die beengte, innerstädtische Lage stellte hohe Anforderungen an die Organisation der Baustellenlogistik. Auch galt es, frühzeitig eine aktive Kommunikation mit den Nachbarn sicherzustellen. Hinzu kam die Aufgabe, Mieteranfragen in den Planungs- und Bauablauf zu integrieren sowie Sonderwünsche zu koordinieren. Drees & Sommer implementierte ein modulares Abwicklungssystem. Dieses stellte eine agile Marktansprache sicher und trug dazu bei, dass das Westend Sky bereits ein Jahr nach der Fertigstellung des Grundausbaus vollvermietet war.

› Projektsteuerung, Projektleitung, Unterstützung Mietermanagement/ Mieterkoordination, Kostencontrolling, Planungssteuerung, Technisch-wirtschaftliche Bauberatung, Objektüberwachung, Terminplanung ‹

Drees & Sommer entwickelte eine Ausschreibungs- und Vergabestrategie, welche die projektspezifischen Anforderungen berücksichtigt. Bei der Durchführung dieses Prozesses unterstützte das Team den Kunden intensiv. Zusammen mit den Planern identifizierten die Experten dabei kostensparende Maßnahmen. Im weiteren Projektverlauf führte Drees & Sommer ein detailliertes Kostencontrolling ein. Insgesamt profitierte die Deka bei dem Bauvorhaben durch eine enge Zusammenarbeit, eine hohe Kontinuität und einen schnellen, direkten Informationsfluss.

Der Grundausbau wurde im Dezember 2017 abgeschlossen. Bereits Anfang 2018 bezogen die ersten beiden Mieter, eine renommierte Wirtschaftskanzlei und ein multinationales Versicherungsmakler- und Beratungsunternehmen, ihre Flächen im Westend Sky. Bis September 2019 werden die weiteren Mieterausbauten sowie das öffentliche Restaurant im Erdgeschoss fertiggestellt sein.



Kunde:
Deka Immobilien Investment
GmbH, Frankfurt

Projektlaufzeit:
Januar 2015 – Juni 2019

Architekten:
– Pischulti + Münchenberg
Architekten, Maintal
(Grundausbau)
– Just Burgeff Architekten,
Frankfurt (Mieterausbau)

Wesentliche Kennwerte:
– BGF: 24.200 m²
– Gesamtmietfläche:
ca. 13.000 m²
(Büro und Gastronomie)
– Stellplätze: 132
– Baukosten: ca. 47,2 Mio. €
– Nachhaltigkeits-
zertifizierung: LEED Gold



Dank aussagekräftiger Visualisierungen konnten sich potenzielle Mieter frühzeitig ein genaues Bild der komfortabel ausgestatteten Büros machen – und sich für das Westend Sky entscheiden.



Die 13 Etagen lassen sich nach Bedarf in Großraum-, Kombi- oder Einzelbüros aufteilen. Dadurch bieten sie anspruchsvollen Mietern beste Voraussetzungen, ihre Unternehmenskultur zu leben.

» Von der Entwicklung neuer Arbeitswelten über das Projektmanagement bis hin zur qualitätsvollen Umsetzung auf der Baustelle mit integralem Bau-
management: Unsere Experten sorgen dafür, dass alle Projektbeteiligten von Design bis Außenanlagen an einem Strang ziehen, und sichern so den Erfolg des Projekts. Dabei denken wir immer ganzheitlich: Unsere Kunden erhalten maßgeschneiderte Lösungen, prozess-optimiert und gesamtwirtschaftlich effizient. «

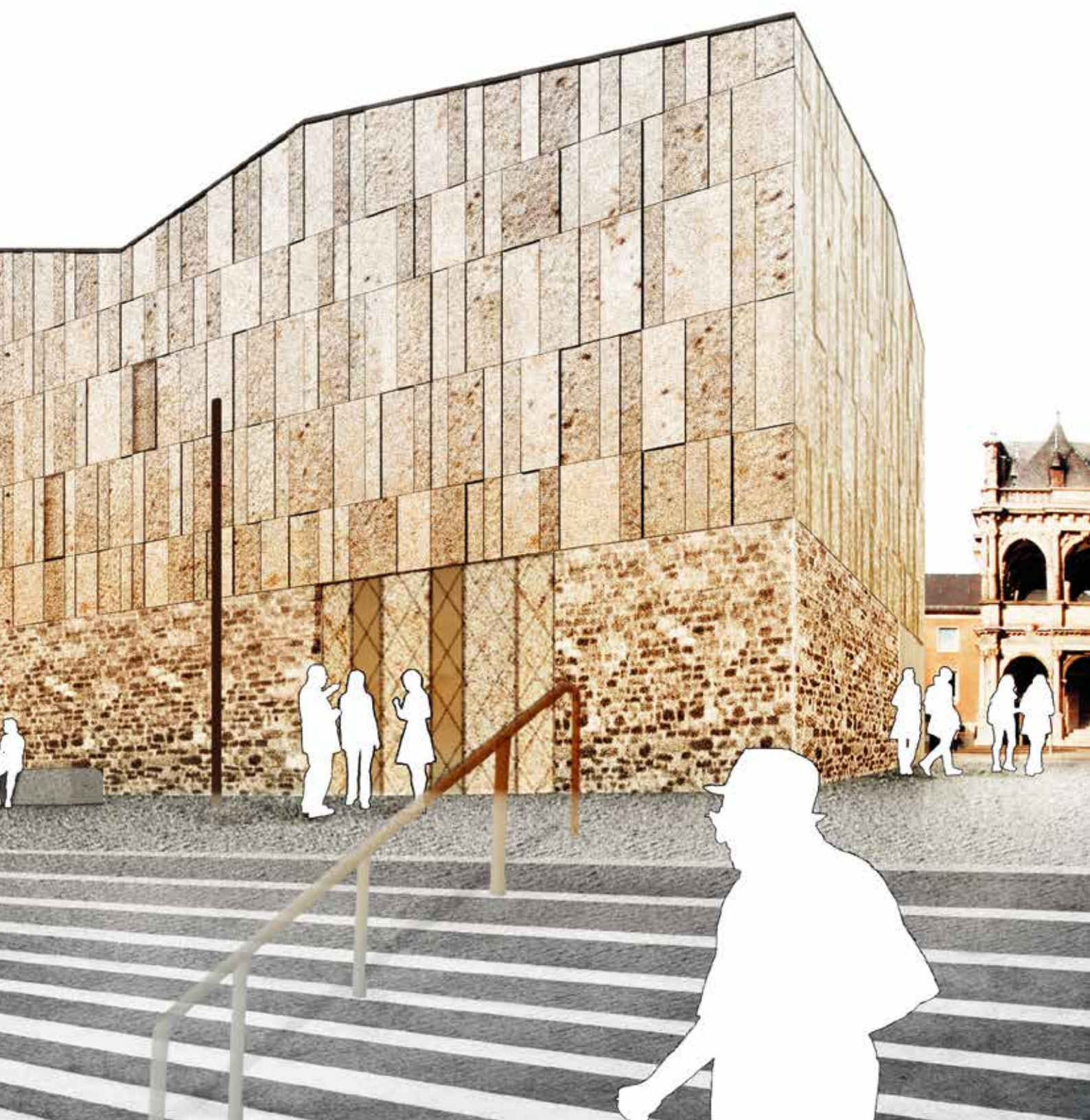
Partner von links:
Boris Maticic
Frank Reuther
Daniel Seibert



ALTE GESCHICHTE IM NEUEN GEWAND



Eine einmalige Museumslandschaft entsteht in Sichtweite zum Kölner Dom:
Als kompetenter Berater unterstützt Drees & Sommer die Stadt.



» Die Stadt Köln profitiert von offener Kommunikation und enger Zusammenarbeit. «

Vor dem Historischen Rathaus der Stadt Köln wurden in der sogenannten Archäologischen Zone mehr als 250.000 Fundstücke entdeckt: Überreste von der Römerzeit bis zum Ende des 19. Jahrhunderts. Ziel der Stadt Köln ist es, die historischen Artefakte mitten in der Stadt sichtbar zu machen und ein Museum zu errichten. So wird das Grabungsfeld überdeckelt und unterirdisch als Ausstellung mit einem 600 Meter langen Rundgang eingerichtet. Nebenan entsteht im Bereich des alten jüdischen Viertels das Jüdische Museum „MiQua“. Ein authentischer Ort, denn das Bauwerk wird genau an dem Ort errichtet, an dem sich im Mittelalter das jüdische Viertel befand. MiQua steht für Museum im Quartier und erinnert auch an das hebräische Wort „Mikwe“. Mikwe beschreibt ein rituelles Tauchbad, das auch bei den Ausgrabungen freigelegt wurde.

Die Stadt Köln baut das Museum und wird auch in Zukunft das Gebäude und das Bodendenkmal betreiben. Nach der Fertigstellung übernimmt der Landschaftsverband Rheinland (LVR) die Trägerschaft des Museums inklusive der Verantwortung für das Ausstellungskonzept.

› Projektmanagement, Inbetriebnahmemanagement, FM-Consulting ‹

Drees & Sommer begleitet das Projekt seit 2013 mit Projektmanagement, Facility-Management-Consulting, Anlieferinformationen und Inbetriebnahmemanagement. Mitte 2016 starteten die Baumaßnahmen. Die innerstädtische Baustelle zwischen Historischem Rathaus und Spanischem Bau stellt eine enorme Herausforderung für alle Beteiligten dar: Zum einen muss der laufende Betrieb beider Häuser sichergestellt, zum anderen dürfen die Bodendenkmäler nicht beschädigt werden. 14.000 Tonnen Sand dienen zum Schutz der Ausgrabungen während der Tief- und Rohrbauarbeiten der Bodenplatte. Im Dezember 2018 wurde mit der Entnahme des Sandes mithilfe eines Spezialsaugers begonnen und so wurden nach und nach die Baufelder wieder freigelegt. Noch während der Sandentnahme gingen die Arbeiten unterirdisch am Parcours, dem späteren Rundgang durch die Ausgrabungsfläche, und oberirdisch am Museumsneubau weiter.

Kein Standardprojekt, auch nicht für die Projektmanager von Drees & Sommer, die aktiv Lösungen für jede Herausforderung entwickeln und im engen Austausch mit den Kunden und den anderen Beteiligten stehen. Das Museum und die unterirdische Ausstellung werden voraussichtlich Ende 2020 an den Nutzer, den LVR, übergeben.



Kunde:
Stadt Köln

Projektlaufzeit:
2013 – 2021

Architekt:
Wandel Lorch Architekten,
Saarbrücken

Wesentliche Kennwerte:
– BGF: ca. 13.800 m²
– Baukosten: 77 Mio. € brutto



Der unterirdische Ausstellungsbereich fasziniert die Besucher mit seinem 600 Meter langen Rundgang.



SHOWROOM VERBINDET VERGANGENHEIT UND ZUKUNFT

Mit der „World of Light“ hat der Lichtkonzern Osram in seiner Münchner Zentrale eine beeindruckende Licht- und Erlebniswelt geschaffen. Drees & Sommer koordinierte das komplexe Vorhaben als Projektsteuerer und stellte sicher, dass alle Vorgaben zu Terminen, Kosten und Qualitäten eingehalten wurden.

» Proaktive Steuerung aller Beteiligten
im Sinne des Kunden. «

Kunde:
Osram GmbH, München

Projektlaufzeit:
September 2016 –
September 2018

Architekten:
– Ranger Design, Stuttgart
– CL-Map, München

Wesentliche Kennwerte:
– BGF: ca. 1.400 m²

Als Osram seine Firmenzentrale Ende 2012 in den Münchner Norden verlegte, begab sich das Unternehmen damit ganz bewusst in die direkte Nachbarschaft internationaler Technologie-Konzerne. Mit diesem Schritt in die Zukunft ließ man jedoch auch einen Teil seiner Vergangenheit zurück, denn nach über 45 Jahren verließ Osram damit seinen traditionellen Stammsitz im Süden Münchens. Schnell reifte deswegen die Idee, am neuen Standort einen Showroom zu schaffen, der die traditionsreiche Geschichte des Unternehmens mit einem Blick in die Zukunft verbindet.

> **Projektsteuerung, GÜ-Objektüberwachung (Controlling), Facility-Management-Beratung** <

Dieser entstand schließlich im Erd- und ersten Obergeschoss des Osram Lighthouse. Drees & Sommer begleitete den komplexen Umbau, für den in das bestehende Tragwerk und die Fassade des Hochhauses eingegriffen werden musste, als Projektsteuerer. Dabei galt es vor allem, den Generalplaner für den Rückbau und Grobausbau sowie den über einen Gestaltungswettbewerb gefundenen Generalübernehmer für den Feinausbau und Ausstellungsbau zu koordinieren und zu steuern. Auch die verschiedenen, im Showroom zu präsentierenden Geschäftseinheiten des Kunden wurden in regelmäßigen Terminen eingebunden.

Im Oktober 2017, nach nur sieben Monaten Bauzeit, wurde die „World of Light“ schließlich unter Einhaltung aller Termin-, Kosten- und Qualitätsziele eröffnet – passend zum 111. Jubiläum von Osram. Seitdem verbindet die multifunktionale Licht- und Erlebniswelt eindrucksvoll Osrams Historie mit gegenwärtigen Produkten und Ausblicken auf zukünftige Entwicklungen. So bietet etwa das 70 m² große Lichtkino mit seinen speziellen Strahlern Besuchern spektakuläre Lichtshows. Mit dem Ergebnis war der Kunde so zufrieden, dass er die Drees & Sommer-Experten im Anschluss für weitere Anpassungen und Umbauten am Showroom beauftragte. Auch bei der Überführung der World of Light und ihrer außergewöhnlichen Ausstattung in den Betrieb unterstützte Drees & Sommer Osram. Ausschlaggebend hierfür waren die guten Erfahrungen aus der Facility-Management-Beratung im Osram Lighthouse.

Partner linke Seite:
Philipp Späth

Rechte Seite, Partner von links:
Bernhard Unseld, Gabriele Walker-Rudolf

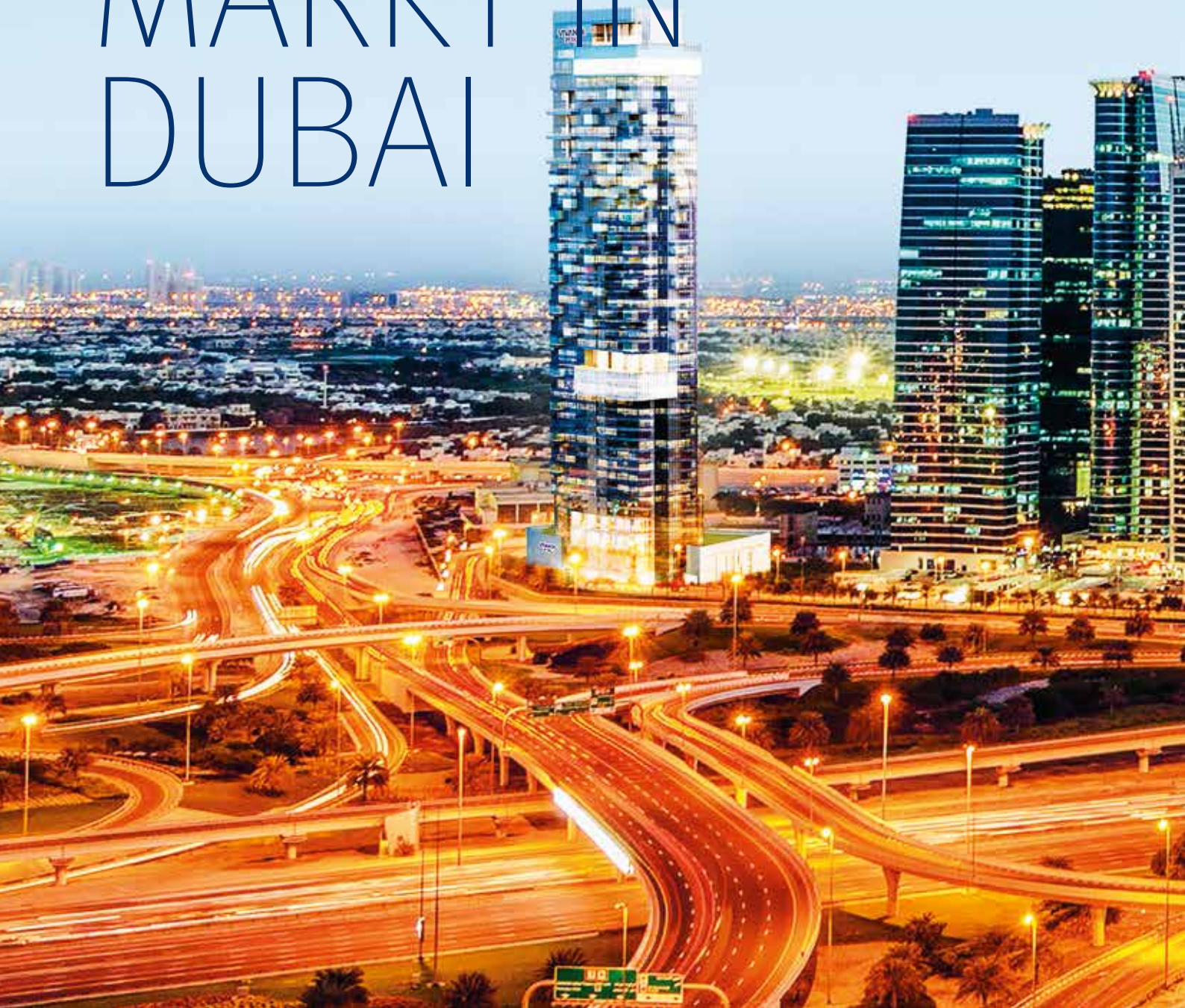
» Wir gehen mit unseren Kunden dorthin, wo sie uns brauchen. Auch fernab ihres Heimatmarkts. Umgekehrt erleichtern wir internationalen Kunden den Markteintritt in Deutschland. Möglich machen das unsere Kolleginnen und Kollegen: Sie gehören 40 Nationalitäten an und sprechen über 50 Sprachen. «





SPECIAL | DUBAI

DREI FAKTOREN FÜR STÄRKEREN MARKT IN DUBAI



Nachdem es 2018 aufgrund des gesunkenen Ölpreises und der damit verbundenen Kürzungen von Projektausgaben in der gesamten Region zu einer Verringerung der Bautätigkeit kam, blicken die Nahost-Experten von Drees & Sommer optimistisch in die Zukunft. So prognostizieren sie der regionalen Baubranche große Potenziale bei der Digitalisierung, Revitalisierung von Bestandsgebäuden sowie beim Einsatz von adaptivem modularem Design als Baumethode.





» Umfassende Unterstützung durch Projekt- und Baumanagement sichert Mehrwerte über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes. «

Angetrieben von staatlicher Unterstützung durch langfristige Diversifizierungsprogramme wie Abu Dhabi Vision 2030 und Saudi Vision 2030 wird das Wachstum im Bausektor zunehmen – wobei Saudi-Arabien und die Vereinigten Arabischen Emirate weiterhin die größten regionalen Märkte bleiben. Die Berater von Drees & Sommer gehen davon aus, dass diese Maßnahmen grundlegende Bereiche wie Hospitality, Healthcare und Infrastruktur stärken werden, während der Tourismus und die allmähliche Stabilisierung der Ölpreise zu höheren Investitionen in Bauprojekte in der Region beitragen.

Durch diese Entwicklung werden Entwickler und Investoren voraussichtlich einen verstärkten Fokus auf den Return on Investment (ROI) legen. Adaptives modulares Design und Digitalisierung in der Planungsphase sowie Revitalisierung in der Betriebsphase sind hierfür entscheidende Faktoren. Dass die Bauwirtschaft des Nahen Ostens derzeit weit weniger digital entwickelt ist als in anderen Teilen der Welt, stellt dabei eine wichtige Wachstumschance dar.

Drees & Sommer treibt die Integration innovativer Planungs-, Bau- und Betreibermodelle in der regionalen Bauwirtschaft mit dem Start des Innovation Hub in Dubai voran. Dort werden völlig neue Geschäftsmodelle und digitale Lösungen entwickelt und bestehende Modelle und Methoden an die lokale Kultur, Wirtschaft und Umwelt angepasst.

Auch Revitalisierungsprojekte werden eine wichtige Rolle spielen – insbesondere im Bereich

Hospitality, da 67 Prozent der Hotels in Dubai vor über einem Jahrzehnt gebaut wurden und sich dem Ende ihrer prognostizierten Lebenszyklen nähern. Bei Neubauten hingegen liegt der Schwerpunkt auf der Steigerung von ROI und Marktattraktivität durch smarte, benutzerorientierte und energie-sparende Lösungen.

Ein Paradebeispiel dafür findet sich im Quartier Jumeirah Lakes Towers (JLT) in Dubai: das Taj Hotel & Residences. Das 200 Meter hohe Gebäude kombiniert ein 5-Sterne-Hotel mit 81 exklusiven Wohneinheiten. Jede Wohnung ist mit einem innovativen Hausautomationssystem ausgestattet, um den Energieverbrauch zu senken, Betriebskosten zu sparen und sich vollständig an die Bedürfnisse des Eigentümers anzupassen. Die Experten von Drees & Sommer unterstützten Signature DT Real Estate Development mit Projekt- und Baumanagement, standen dem Kunden als zentraler, übergeordneter Ansprechpartner zur Verfügung und sicherten so den erfolgreichen Abschluss des anspruchsvollen Projekts.

Im Jahr 2019 wird Drees & Sommer im gesamten Nahen Osten eine Reihe von Projekten mit modernsten digitalen Baumethoden realisieren. Doch auch wenn eine höhere Investitionsbereitschaft in Bauprojekte in der Region größere Chancen für die digitale Transformation mit sich bringt, wird die größte Herausforderung für die Branche darin bestehen, die Fachkräfte auf operativer Ebene auszubilden und die traditionellen Prozesse, die derzeit als Standard verwendet werden, weiterzuentwickeln.

Das beeindruckende Taj Hotel & Residences kombiniert ein 5-Sterne-Hotel mit exklusiven Apartments.

DIE ERSTE IHRER ART

Innovative Medikamente möglichst rasch auf den Markt zu bringen ist das Ziel der neuen Produktionsstätte LSL der F. Hoffmann-La Roche AG. Zum Generalplaner ernannte Roche einen bewährten Partner: Drees & Sommer.



Mit ihrer „Late Stage Development & Small Molecules Launch Facility“ (kurz: LSL) beweist die F. Hoffmann-La Roche AG nicht zum ersten Mal Zeitgeist. Denn nur dort, wo Entwicklung und Produktion effektiv zusammenarbeiten, haben innovative Arzneimittel in Zeiten immer aufwendigerer Zulassungsprozesse der Behörden die Chance, schnell kranken Menschen zu helfen. In der LSL entstehen Medikamente wie Tabletten, Hartgelatinekapseln, Granulate und Pulver.

Die neue Produktionsstätte ist die erste ihrer Art, aber nur ein Baustein einer großen strategischen Entwicklung am Stammsitz von Roche in Basel und auf dem Areal im benachbarten Kaiseraugst, mit der sich das Pharmaunternehmen innerhalb weniger Jahre für die Zukunft aufstellt. Das Wohl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern steht für Roche dabei allerorten im Mittelpunkt, sind sie es doch, die Innovation vorantreiben.

Kunde:

F. Hoffmann-La Roche AG,
Kaiseraugst

Projektlaufzeit:

April 2014 – April 2019

Architekt:

Burckhardt+Partner
Architekten AG, Basel

Wesentliche Kennwerte:

- BGF: 18.500 m²
 - BRI: 98.000 m³
 - Gesamtkosten:
ca. 200 Millionen CHF
-



» Schnell auf neue Entwicklungen reagieren – was für das Haus gilt, leisteten auch die Generalplaner. «



Bei ihrer Produktionsstätte für niedermolekulare synthetische Moleküle erwartete Roche eine State-of-the-Art-Facility in Sachen Organisation und Flexibilität.



Drees & Sommer begleitete schon mehrere Roche-Projekte erfolgreich, diesmal erstmals als Generalplaner für eine Produktionsstätte. Die Erwartungen des Bauherrn waren groß. Nicht weniger als eine State-of-the-Art-Facility in Sachen Organisation und Flexibilität, die gleichzeitig ein attraktives und qualitatives Arbeitsumfeld für die Nutzer schafft, sollte die LSL werden. Was in Zukunft im Gebäude die ständige Herausforderung sein wird – schnell und schlau auf neue Entwicklungen zu reagieren –, war schon bei der Entstehung Maßgabe.

› Generalplanung/GCM, Projektmanagement, TGA-Planung, Energiedesign, Bauphysik, Fassadenplanung, Baustellenlogistik, Nutzermanagement, Terminplanung, Dokumentenmanagement unter GMP-Anforderungen ‹

Zu den Aufgaben von Drees & Sommer zählten neben der Gesamtprojektleitung die Generalplanung für Bau und TGA, die Terminplanung und das Dokumentenmanagement unter GMP-Anforderungen. Die strategischen Überlegungen, was das Haus zu leisten habe, wurden im Laufe des Entstehungsprozesses angepasst. Das Projektteam aus Bauherrn, Generalplaner und Architekten untersuchte unterschiedliche Varianten zur Gebäudeform und schuf letztlich eine schicke, aber vor allem funktionale Einrichtung, in der mehrere flexibel nutzbare Reserveflächen zur Verfügung stehen, die bei Bedarf schnell in Betrieb genommen werden können.

Beteiligt waren rund 30 Kolleginnen und Kollegen von Drees & Sommer, deren hohe Projektmanagement-Expertise und Erfahrung im Life-Sciences-Bereich entscheidend dafür waren, das Projekt trotz unerwarteter Hindernisse zum Erfolg zu führen.

» Damit aus den Buchstaben BIM für Building Information Modeling eine Erfolgsgeschichte wird, braucht es tiefes Verständnis für die Verknüpfung der Daten aus Planung, Ausführung und Betrieb. «





Partner von links:
Andreas Schele
Jürgen Brandstetter

DIGITAL GEPLANT, REAL IN BETRIEB



In Basel hat die Universitäre Altersmedizin FELIX PLATTER pünktlich ihren Betrieb im Neubau aufgenommen – nach sechsjähriger Planungs- und Bauzeit. Building Information Modeling (BIM) spielte von Anfang an eine wichtige Rolle im Projekt. Dank BIM2FM – neu entwickelt und erstmals konkret ausgeführt – lassen sich die Daten aus Planung und Realisierung auch im Betrieb nutzen.





Fotograf Derek Li Wan Po

Der Neubau – ein modernes, lichtdurchflutetes Gebäude mit fünf oberirdischen und zwei unterirdischen Stockwerken – folgt auf den Altbau aus dem Jahr 1967. Da dieser die aktuellen baulichen und betrieblichen Anforderungen nicht mehr erfüllen konnte, startete der Bauherr das Neubauprojekt.

› Gesamtprojektleitung Bauherr, Projekt- und Informationsmanagement inklusive Bauherrenvertretung, Nutzermanagement, Technisches Projektcontrolling und Planprüfung für Rohbau, Gebäudehülle, Innenausbau, Technische Gebäudeausrüstung und Umgebung, Kosten- und Termincontrolling, Qualitätssicherung, Dokumentenlenkung, BIM-Beratung, Anti-Claim-Management ‹

In einem zweistufigen Gesamtleitungswettbewerb forderte er die teilnehmenden Büros auf, ihre Projekte als BIM-Modelle einzureichen. Building Information Modeling zog sich durch das gesamte Projekt – bis ins Facility Management. BIM2FM heißt dieser neu entwickelte Ansatz, der mit dem Neubau der Universitären Altersmedizin FELIX PLATTER seine Praxistauglichkeit erstmals beweisen konnte. Dank BIM2FM sind die Planungsdaten – das heißt Informationen zu Architektur, Tragwerk und Technischer Gebäudeausrüstung – auch im Betrieb nutzbar. Die Daten werden dabei nicht nur überführt, sondern auch kontinuierlich abgeglichen und fortgeschrieben. Das macht zum Beispiel die Wartung und Instandhaltung von Anlagen effizienter.

Drees & Sommer gewann zunächst die öffentliche Ausschreibung für Projekt- und Informationsmanagement. Mit der Kombination aus Fachwissen, Teamgeist und ergebnisorientiertem Handeln überzeugte das Projektteam seinen Kunden. Deshalb übertrug er den Experten später auch die bauherrenseitige Gesamtprojektleitung.

Der Kunde profitierte insbesondere von der Fähigkeit des Unternehmens, alle Leistungen aus einer Hand anzubieten: Bei Bedarf brachte das Team schnell und direkt eigene Experten aus dem umfassenden Drees & Sommer-Netzwerk in das Projekt ein. So gelang es, das anspruchsvolle Vorhaben im geplanten Zeit-, Kosten- und Qualitätsrahmen zum Erfolg zu führen.

Kunde:
Universitäre Altersmedizin
FELIX PLATTER, Basel

Projektlaufzeit:
August 2013 – April 2019

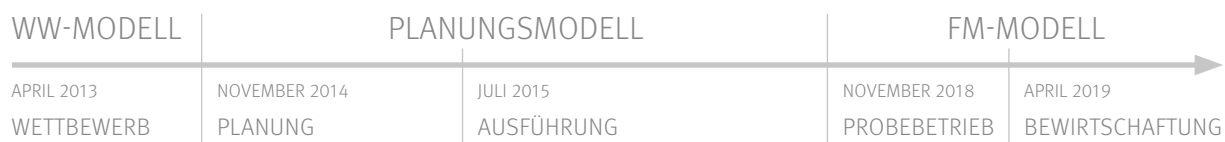
Totalunternehmer:
Arge HandinHand c/o
– Marti Gesamtleistungen,
Bern
– BAM Deutschland und
BAM Swiss

Architekten:
– Wörner Traxler Richter
Architekten, Frankfurt
– Holzer Kobler Architekturen,
Zürich

Wesentliche Kennwerte:
– BGF: 45.800 m²
– Geschosse: 7
– Patientenzimmer: 176
– Betten: 280



» Erster Krankenhaus-Bau in Europa mit durchgängigem BIM-Modell. «



WOHN- HOCHHAUS STÄRKT STADTTTEIL

Die HOWOGE baut in Berlin-Lichtenberg das Q218, ein 64-Meter-Hochhaus mit mehr als 390 Wohnungen. Mit der GÜ-Vergabe im Rahmen einer Innovationspartnerschaft setzte der Bauherr Maßstäbe: Die Größe des Objekts, eine Wohnraumförderquote von 50 Prozent, besonders aber das Tempo des Vergabeprozesses zeichnen das Pilotprojekt aus.



» Umfassende Begleitung auf allen Gebieten durch eigene Fachprofis. «

Kunde:
HOWOGE
Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Berlin

Generalübernehmer:
PORR Deutschland GmbH,
Niederlassung Berlin

Architekt:
Baumschlager Eberle Berlin GmbH
(Entwurfsverfasser:
Prof. Gerd Jäger)

Wesentliche Kennwerte:
– BGF: ca. 34.000 m²
– Mietflächen:
– Wohnen: ca. 20.000 m²
– Gewerbe: ca. 2.700 m²

Drees & Sommer erhielt den Auftrag im Zuge einer öffentlichen Ausschreibung. Hilfreich war neben anderen Faktoren die Erfahrung durch viele innovative und anspruchsvolle Wohnbauprojekte.

Der Kunde, die Berliner Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE, hatte sich mit dem Q218 zum Ziel gesetzt, einen Neubaukomplex in exponierter Lage zu planen und zu realisieren. Neben Wohnraum bietet dieser auch Platz für ergänzendes Gewerbe, zum Beispiel Co-Working oder Fitness. Herausfordernd war dabei, die hohen Ziele bei bezahlbaren Mieten und Qualitäten einzuhalten und gleichzeitig den bestehenden Wohnungsmix mit vielen kleinen Wohnungseinheiten im Stadtteil zu stärken.

Der Entwurf sieht ein Wohnhochhaus mit 22 Geschossen vor. Es befindet sich auf einem 4.600 Quadratmeter großen Grundstück und untergliedert sich in einen dreigeschossigen Sockelbereich, eine Mittelzone mit 15 Geschossen und eine viergeschossige obere Zone. Insgesamt entstehen rund 20.000 Quadratmeter Wohnraum.

› Projektsteuerung, Beratungsleistungen inkl. BIM-Beratung, IAÜ-Management, Erstellung Systemplanung TGA und Energiekonzept ‹

Drees & Sommer erarbeitete gemeinsam mit der juristischen Beratung durch GSK Stockmann für das Vorhaben eine Variante des Verhandlungsverfahrens auf Basis einer sogenannten Innovationspartnerschaft. Die Experten wählten dafür ein spezielles Vergabeverfahren. Hierbei begegnen sie den Herausforderungen eines Bietermarkts mit hoher Nachfrage nach Bauleistungen unter anderem mit einer intensiven Projekt-Markt-Analyse.

Nach dem Architektenwettbewerb begleitete Drees & Sommer als Projektsteuerer die Vergabe der Generalübernehmerleistungen und beriet den Bauherrn bei der Initiierung von BIM. Eigene Ingenieure erstellten überdies eine ganzheitliche Systemplanung TGA und ein ganzheitliches Energiekonzept.

Derzeit befindet sich das Projekt in der Partnering-Phase. Die Vertragspartner optimieren die vom GÜ erstellten Angebotsunterlagen im Hinblick auf die Ziele des Auftraggebers weiter, um das finale Budget zu bestimmen. Zudem schaffen sie dadurch die Voraussetzungen dafür, die notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen einzuholen. Geplanter Baubeginn ist Ende 2019.

Partner von links:
Norbert Otten, Thomas Hofbauer



» Außen hui, innen hui: Für unsere Kunden planen und realisieren wir die technischen Lösungen, die Gebäude erfolgreich machen. «



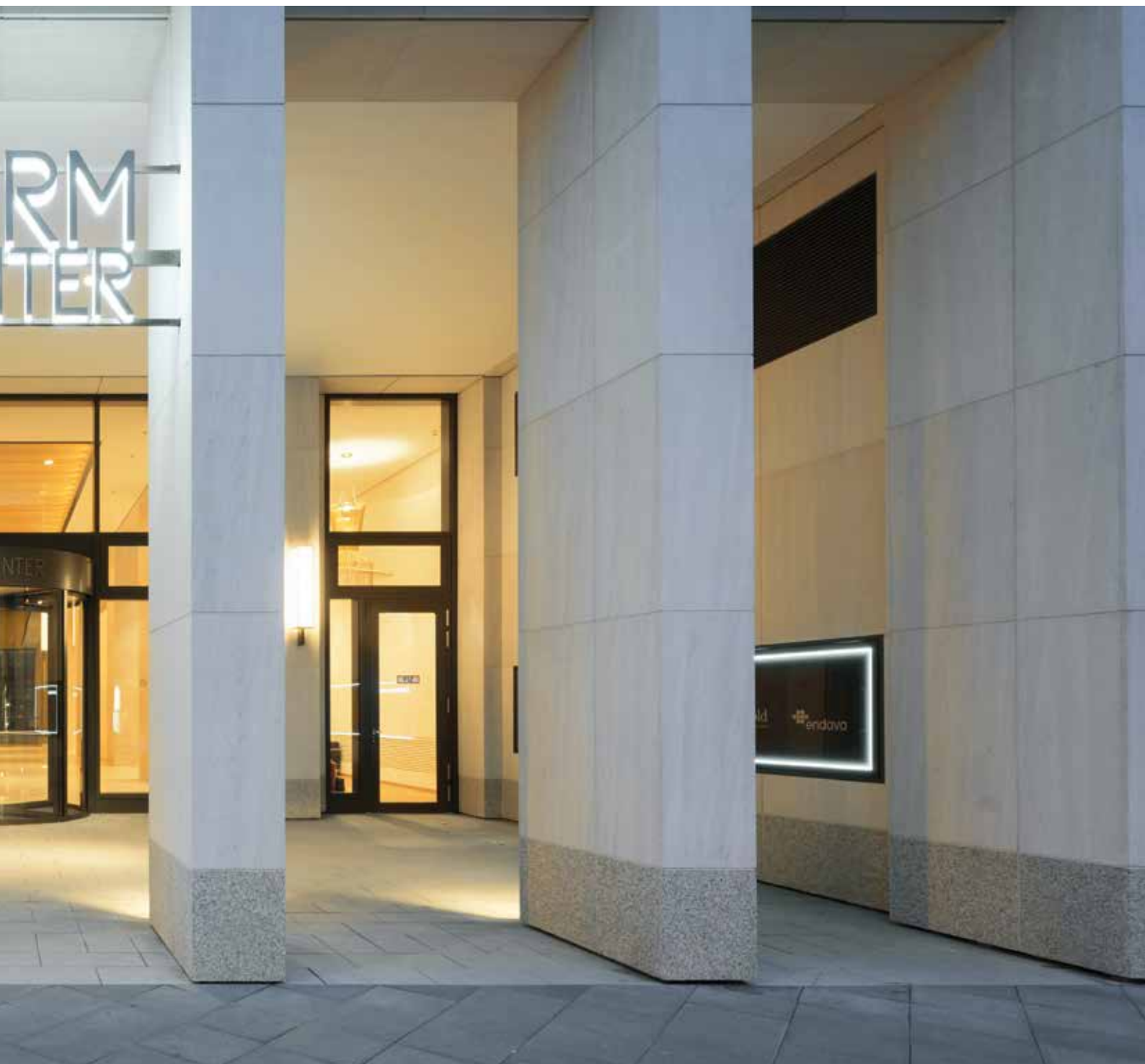
ENERGETISCHES LEUCHTTURM- PROJEKT

» Komfort und maximale Aufenthaltsqualität für die Nutzer mittels Konzeption und Generalplanung von Drees & Sommer im Turmcenter Frankfurt. Gleichzeitig wurden auch hohe Nachhaltigkeitsstandards und eine hohe Wirtschaftlichkeit für den Betreiber erreicht. «

Georg Strassner, Principal and Head of Germany bei Benson Elliot



Vom Betonskelett zum Vorzeige-Green-Building: Das Turmcenter Frankfurt ist ein Wegweiser in Sachen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Mit einem zukunftsfähigen Energiekonzept stellte Drees & Sommer die Weichen für die erfolgreiche Generalsanierung des Bürohochhauses.



Lange Zeit stand das 74 Meter hohe Turmcenter Frankfurt an der Eschersheimer Landstraße als Betonskelett da: Nach einem Rechtsstreit kam das Bauvorhaben nach der Entkernung vorerst zum Erliegen. Mit dem Verkauf des Gebäudes an den britischen Fondsmanager Benson Elliot wurden die Arbeiten wieder aufgenommen. Drees & Sommer entwickelte für das Hochhaus von 1970 ein nachhaltiges Energiekonzept, mit dem Ziel, ganzjährig vorhandene Potenziale und erneuerbare Energien bestmöglich zu verwenden. Das Ergebnis: Das Konzept von Drees & Sommer erhöht die Effizienz und Attraktivität der Räume deutlich und steigert den Gebäudewert, was sich sowohl bei der Vermietung als auch beim Verkauf auszahlt.

Als erstes Bürogebäude in Deutschland nutzt es die komplette Fassade als ganzjährigen „Energiesammler“. Im Winter greift das Turmcenter Frankfurt dabei auf das installierte Energieverschiebungs- und -speichersystem zurück. Die Wärme der Einstrahlung auf die sonnenzugewandte wird dabei auf die sonnenabgewandte Seite transportiert, wodurch die Räume natürlich beheizt werden können. Zusammen mit Solarthermie, einer Wärmepumpe und dem Wärmerecycling aus Abwärme erfolgt die Wärmeerzeugung zu 90 Prozent regenerativ. Im Sommer wird die Sonnenstrahlung über eine Solarthermie-Anlage auf dem Dach upgecycelt und regenerativ Kälte erzeugt. Mit der Kühlung des Gebäudes, die zu 65 Prozent durch Solarenergie erfolgt, nimmt das Turmcenter Frankfurt eine Vorreiterrolle in Europa ein.

› **Generalfachplanung, Technische Gebäudeausrüstung, Bauphysik, Bauökologie, Green-Building-Zertifizierung, Generalplanung, Brandschutz** ‹

Kunde:
Benson Elliot, London

Projektlaufzeit:
– Planungs- und Bauzeit:
Januar 2014 – August 2016
– Mieterausbau:
Dezember 2013 – Juli 2018

Wesentliche Kennwerte:
BGF: 19.299 m²

Die Experten von Drees & Sommer legten beim Energiedesign den Fokus auf weniger, dafür aber innovative Technik, die die Effizienz erheblich steigert. Der Jahresverbrauch ist besonders gering: Er liegt 40 Prozent unter der Anforderung der EnEv 2014 und 15 Prozent unter dem Green-Building-Standard. Die eingesetzte Technik senkt die Energiekosten pro Quadratmeter pro Monat deutlich unter einen Euro. Zusätzlich unterstützen die Projektmanager bei der Nachhaltigkeitszertifizierung in LEED-Gold und verantworteten die Umsetzung der Brandschutz-Maßnahmen.

Das Turmcenter Frankfurt erreicht dank seines innovativen Energiekonzepts die Energiebilanz aktueller Neubauten und ermöglicht eine maximale Wirtschaftlichkeit mit Nebenkosten, die unter vier Euro pro Quadratmeter liegen. Damit sind die Betriebskosten im Vergleich zu anderen Hochhäusern mehr als 35 Prozent geringer. Ende 2018 verkaufte Benson Elliot das revitalisierte Bürohochhaus an die Schweizer UBS Asset Management (AM).





Das Hochhaus besitzt 21 oberirdische Etagen inklusive Erdgeschoss, eines Untergeschosses sowie eines Penthauses über der Parkhausebene.

MAXIMALE SICHERHEIT IM GEZEITEN- STROM



Sylt blickt als Urlaubsziel auf eine lange Tradition zurück, und über Jahrzehnte hat es sich dabei insbesondere den Ruf der Exklusivität bewahrt. Ganz im Norden von Deutschlands bekanntester Insel entsteht derzeit eine weitere ausgesuchte Destination. Mit dabei: Hospitality- und Technik-Experten von Drees & Sommer.



» Ganzheitliches Engineering,
unterstützt durch jahrelange Erfahrung
mit dem Sylter Hotelmarkt. «



In gestalterischer Anlehnung an das denkmalgeschützte Offiziersheim ganz oben auf der Düne baut die exklusive Hotelkette und Gesundheitseinrichtung Lanserhof in List auf Sylt ein Gebäudeensemble mit 69 Gästezimmern. Auf einer Bruttogeschossfläche von rund 20.000 Quadratmetern finden zudem ein Behandlungs- und Medizinbereich sowie ein großzügiger Spa mit Saunen, Dampfbädern, Ruhezonen sowie In- und Outdoor-Pool Platz.

› Finanzierungscontrolling, Systemplanung, TGA-Planung, Energiedesign, Bauphysik ‹

Kunde:
LHS Entwicklung GmbH,
Hamburg

Projektlaufzeit:
Mai 2017 – April 2021

Architekt:
ingenhoven architects,
Düsseldorf

Wesentliche Kennwerte:
BGF: ca. 20.000 m²
– davon für Behandlung
und Medizin: ca. 5.000 m²
– Zimmer: 69

Die Hospitality-Experten von Drees & Sommer unterstützen das ambitionierte Projekt zwischen Dünen und Wattenmeer durch ein professionelles Finanzierungscontrolling. Die Plausibilisierung der Kosten- und Terminplanung ist Teil der turnusmäßigen Controllingberichte an die finanzierende Bank.

Um den technischen Anforderungen sowie den damit verbundenen hohen Ansprüchen an Gestaltung, Akustik und Behaglichkeit gerecht zu werden, haben die Engineering-Spezialisten von Drees & Sommer eine Energiestudie erstellt. Neben der Planung der gebäudetechnischen Anlagen mit einer effizienten und nachhaltigen Kraft-Wärme-Kopplung zeichnet das Unternehmen auch für die Bauphysik und Bauakustik des Vorhabens verantwortlich.

Zu den besonderen Herausforderungen zählt letztendlich auch die Projektrealisierung in Einzelvergaben auf einem hinsichtlich Infrastruktur und Wettbewerb spezifischen Markt.

Das Hauptgebäude des Lanserhofs Sylt umfasst unter anderem einen Innen- und Außenpool sowie weitläufige Aufenthalts- und Empfangsbereiche.



Linke Seite, Partner von links:
Matthias Schulle, Jörg Ewald-Lincke

Rechte Seite, Partner von links:
Jörg Wohlfarth, Prof. Phillip W. Goltermann, Klaus Dederichs



» Unsere Projekte starten mit einer Digitalisierungsstrategie. So erarbeiten wir mit unseren Kunden, welche digitalen Tools für ihr Vorhaben sinnvoll sind. «



NEUES LOGISTIKZENTRUM FÜR SAINT-GOBAIN BUILDING DISTRIBUTION



» Flexible, umnutzungs-
fähige 30.000-Quadratmeter-
Logistikfläche geschaffen. «

In der Nähe von Magdeburg hat die Saint-Gobain Building Distribution Deutschland GmbH (SGBDD) ein Logistikzentrum errichtet. Vom neuen zentralen Standort aus versorgt der Baustofffachhändler seine deutschen Niederlassungen mit Fliesen-, Hoch- und Ausbauartikeln sowie Baugeräten und Werkzeugen.

Kunde:
Saint-Gobain Building
Distribution Deutschland,
Offenbach

Projektlaufzeit:
Februar 2017 – Januar 2019

Architekt:
phase 5, Düsseldorf

Wesentliche Kennwerte:
– BGF: 30.000 m²
– Baukosten: 20,3 Mio. €
(GU-Leistungen)
– Arbeitsplätze: ca. 150

Mit dem Neubau führt die SGBDD ihre zwei bisherigen Standorte in Halle und Magdeburg zusammen und schafft rund 20 zusätzliche Arbeitsplätze. Das Logistikzentrum erfüllt den Wunsch nach einem größeren, flexibleren Platzangebot, höheren technischen Standards und modernen digitalen Logistikprozessen.

Das Branchen-Team Logistik von Drees & Sommer unterstützte die SGBDD bei diesem Vorhaben vor allem mit Know-how in Projektmanagement, Intralogistik und Fördermittelmanagement. Zunächst analysierten die Experten schnell und kurzfristig den Status quo des laufenden Projekts. Es gelang ihnen, das Projekt zu strukturieren sowie offene Punkte, Chancen und Risiken transparent darzustellen.

Darauf aufbauend entwickelte Drees & Sommer – ausgehend von der Entwurfs- und Genehmigungsplanung – eine funktionale Leistungsbeschreibung und führte einen förderfähigen Wettbewerb zur Auswahl eines Generalunternehmers aus. Mit diesem konnte die Umsetzung der Baumaßnahme termingerecht und mit weniger als zwei Prozent Mehrkosten für Änderungen und Nachträge realisiert werden.

› Projektmanagement, GU-Controlling, Ausschreibung und Vergabe Generalunternehmerleistungen, Steuerung der Intralogistik inklusive Schnittstellenmanagement, Fördermittelmanagement ‹

Eine Herausforderung während der gesamten Planungsphase bestand darin, die Drittverwendungsfähigkeit sicherzustellen. Das Logistikzentrum sollte so flexibel gestaltet sein, dass es sich im Bedarfsfall zukünftig auch umnutzen oder weitervermieten lässt.

Während der Bauphase galt es, den vom Auftraggeber eingesetzten externen Berater für die Umsetzung der Intralogistik in das Gesamtprojekt zu integrieren. Das Branchen-Team Logistik nahm sich dieser Aufgabe an und setzte ein erfolgreiches Schnittstellenmanagement zwischen Intralogistik und Bau auf. Die SGBDD konnte sich während der gesamten Zeit darauf verlassen, immer auf dem aktuellen Stand zu sein und fundierte Entscheidungen treffen zu können. Der „Start of Production“ erfolgte pünktlich zum geplanten Termin im März 2019. Die Kosten lagen genau im Budget.

INTEGRATIVE LÖSUNGEN FÜR QUARTIERE

Viele der Veränderungen, die wir momentan erleben, finden in unseren Städten statt und verlangen so neue Ideen bei der Entwicklung von Quartieren. Mit seiner ganzheitlichen Herangehensweise entwickelt Drees & Sommer zukunftsweisende Planungslösungen für die Transformation von Bestandsquartieren oder die Neuentwicklung von Stadt- und Gewerbequartieren sowie Industriestandorten.







Einladende Architektur
und hohe Aufenthaltsqualität:
Das Hansator in Münster
verbindet Altstadt und
Hansaviertel.

Diese Lösungen zu finden ist nicht einfach. Das gilt umso mehr, da durch die verschiedenen Stressfaktoren komplexe Gemengelagen entstehen. Entwicklungen wie der Klimawandel, erneuerbare Energien, Rohstoffknappheit, Digitalisierung oder demografischer Wandel verdichten sich in urbanen Zentren weltweit und treten dort in wechselwirkende Beziehungen.

Um für Städte ein nachhaltiges „Gesamtpaket“ zu schnüren, sind daher integrative Ansätze gefragt. Gleichzeitig bringt jede Stadt, jedes Quartier oder Projekt ganz eigene Voraussetzungen mit sich und erfordert daher individuelle Schwerpunkte.

So entsteht in der Mongolei die Mairdar EcoCity+. Sie ist als „Entlastungsstadt“ zur nahe gelegenen Hauptstadt Ulan-Bator gedacht und soll mit kurzen Wegen, weitestgehender Pkw-Freiheit, ineinandergreifenden Mobilitätsangeboten, Grünflächen und nachhaltiger Energieversorgung überzeugen. Entwicklungsberater von Drees & Sommer unterstützen das ehrgeizige Projekt.

Ein weiterer Megatrend, der Quartiere und Städte vor große Herausforderungen stellt, ist die Digitalisierung. Keine andere technologische Veränderung der letzten Jahrzehnte greift derart massiv und nachhaltig in bestehende Strukturen, Kommunikationsprozesse und Gewohnheiten ein.

Die Stadtplanung im Wandel

Auch der Einsatz innovativer Immobilien als verknüpfende Elemente gewinnt zunehmend an Bedeutung. Denn orientierte sich die deutsche Planungskultur seit über einem Jahrhundert am Prinzip der Nutzungstrennung, ist mittlerweile ein

Umdenken zu beobachten: Die Stadt von morgen zeichnet sich durch eine Nutzungsmischung aus.

Ein Beispiel dafür findet sich in Münster, wo die Landmarken AG auf der Ostseite des Hauptbahnhofs ein vertikales Quartier entwickelt, das sich durch einen ausgewogenen Nutzungsmix aus Wohnen, Hotel, Gastronomie und Handel auszeichnet. Die neuen Baukörper fügen sich organisch in den bestehenden städtischen Raum ein und schaffen eine Verbindung zwischen Altstadt und Hansaviertel. Durch die ganzheitliche Beratung stellt Drees & Sommer sicher, dass das Bauvorhaben erfolgreich im Termin- und Kostenrahmen fertiggestellt wird. Mit dem Neubau wird zudem eine Zertifizierung nach DGNB-Gold angestrebt.

Da der Klimawandel gerade in urbanen Räumen immer spürbarer wird, ist Nachhaltigkeit bei Quartiersprojekten grundsätzlich ein Thema. So auch in Berlin, wo mit dem genossenschaftlichen Möckernkiez eine nachhaltige, barrierefreie und soziale Wohnanlage entstand. Sämtliche Gebäude des autofreien Quartiers wurden in Passivhausbauweise errichtet und erfüllen die Anforderungen zum KfW-Effizienzhaus 40.

Das entsprechende Energie- und Nachhaltigkeitskonzept für die gesamte Wohnanlage haben die Experten von Drees & Sommer erstellt. Sie verantworteten darüber hinaus auch Termine, Kosten und Qualitäten des Großprojekts. So konnte ein einzigartiges Quartier realisiert werden, das nicht nur hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllt, sondern auch gemeinschaftliches, generationsübergreifendes Wohnen ermöglicht.

» Mit dem Blue-City-Ansatz betrachten die Drees & Sommer-Experten stets alle Stressoren einer Stadt. «



Exklusive Wohnungen nach historischem Vorbild – das Olympische Dorf bei Berlin gehört zu den Premiumprojekten des nationalen Städtebaus.

» Ganzheitliche Lösungen schaffen für Städte nachhaltige Gesamtpakete. «



Nachhaltig und generationenübergreifend – das genossenschaftliche Quartier Möckernkiez.



Auch andere Städte und Quartiere haben mit dem demografischen Wandel zu kämpfen. Denn Senioren haben es oft schwerer als jüngere Menschen, sich in ihrer Stadt selbstständig zu bewegen: Seh- und Hörvermögen lassen nach. Weite Wege zurückzulegen wird zunehmend anstrengend und sogar gefährlich.

Beim Forschungsprojekt UrbanLife+ arbeitet ein Team der Drees & Sommer-Entwicklungsmanager daher mit weiteren Projektpartnern daran, älteren Menschen mittels technischer Lösungen den Alltag im öffentlichen Raum zu erleichtern. Im Rahmen des Projekts werden zwei Stadtquartiere in Mönchengladbach mithilfe von Mensch-Technik-Interaktion (MTI) als Vorreiter für die Städteplanung der Zukunft so gestaltet, dass sich Senioren sicher und barrierefrei in der Stadt bewegen können.

Die Zugänglichkeit für die Bürgerschaft ist auch in Potsdam ein Thema – wenn auch mit anderem Fokus. Die Verwaltung der Landeshauptstadt hat sich den Herausforderungen einer wachsenden Stadt zu stellen. Sie ist derzeit an unterschiedlichen Standorten über das Stadtgebiet verteilt. Um unter anderem sich daraus ergebende Wege für die Bürgerinnen und Bürger zu minimieren sowie den wachsenden Bedarf an Arbeitsplätzen abzudecken, soll im Zuge einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung ein bürgerfreundlicher und zukunftsorientierter Dienstleistungsstandort geschaffen werden.

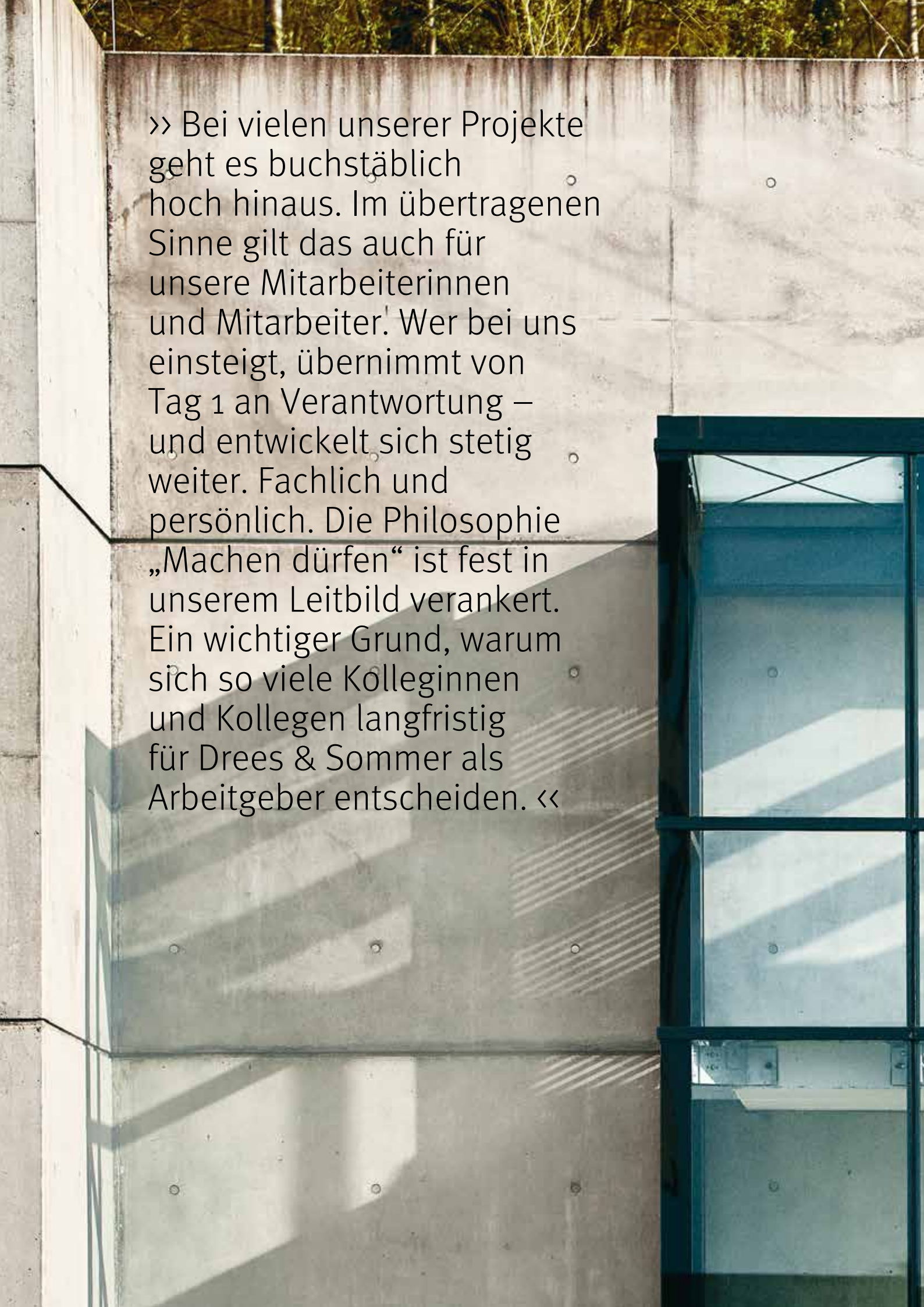
Drees & Sommer lieferte mit einer Standortanalyse, dem Aufzeigen von städtebaulichen Nutzungsvarianten und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen eine fundierte Grundlage für die politische Entscheidung.

Urbane Wertschöpfung sichern

Ob kommunal oder privat: Städtebauliche Projekte haben häufig Anspruch auf Fördermittel. So auch das Olympische Dorf bei Berlin, wo Grundstückseigentümer Proges Eins GmbH mit der Erschließung die Grundlage für neue Wohnungen schafft. Die Prozesse von Planung, Ausschreibung und Vergabe berücksichtigten zu Beginn jedoch nicht in vollem Umfang die Fördermittelrichtlinie des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBSR).

Mithilfe der Drees & Sommer-Experten gelang es, die Prozesse umzustellen und die Gelder vollständig abzurufen. Das Unternehmen unterstützt den Kunden bei dem komplexen Projekt außerdem mit Gesamtprojektcontrolling, Machbarkeitsstudien zur Quartiersentwicklung, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Investorenauswahlverfahren für die weiteren Bauabschnitte.

All diese Beispiele machen eines deutlich: Städte und Stadtquartiere stehen vielfältigen Herausforderungen gegenüber. Diesen begegnen die Drees & Sommer-Experten mit individuellen Lösungen und Schwerpunkten, die aber immer Teil eines integrativen Ansatzes sind.



» Bei vielen unserer Projekte geht es buchstäblich hoch hinaus. Im übertragenen Sinne gilt das auch für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter! Wer bei uns einsteigt, übernimmt von Tag 1 an Verantwortung – und entwickelt sich stetig weiter. Fachlich und persönlich. Die Philosophie „Machen dürfen“ ist fest in unserem Leitbild verankert. Ein wichtiger Grund, warum sich so viele Kolleginnen und Kollegen langfristig für Drees & Sommer als Arbeitgeber entscheiden. «



Partner von links:
Björn Jesse
Prof. Jürgen M. Volm

STANDORTE UND ANSPRECHPARTNER

HOLDING

Drees & Sommer SE
Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart
Telefon +49 711 1317-0
info@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
Dierk Mutschler
Steffen Szeidl

AACHEN

Drees & Sommer
Campus-Boulevard 57
52074 Aachen
Telefon +49 241 189959-0
info.aachen@dreso.com

Ihr Ansprechpartner:
Klaus Dederichs

AMSTERDAM

Drees & Sommer
Hoefbladstraat 20 – 22
2153 EX Nieuw-Vennep, Niederlande
Telefon +31 88 776-2670
info.nl@dreso.com
www.dreso.nl

Ihre Ansprechpartner:
Kurt van Dijk
Michel de Haan

ATLANTA

Drees & Sommer
100 Hartsfield Centre Parkway
Suite 500
Atlanta, GA, 30354 USA
info.atlanta@dreso.com

Ihr Ansprechpartner:
Christoph Gawlik

BASEL

Drees & Sommer
St. Alban-Vorstadt 80
4052 Basel, Schweiz
Telefon +41 61 785-7200
info.schweiz@dreso.com
www.dreso.ch

Ihre Ansprechpartner:
Florian Schrenk
Prof. Jürgen M. Volm

Drees & Sommer

Malzgasse 16
4052 Basel, Schweiz
Telefon +41 61 785-7200
info.schweiz@dreso.com
www.dreso.ch

Ihre Ansprechpartner:
Tomas Kucharik
Veit Thurm

BERLIN

Drees & Sommer
Bundesallee 39 – 40a
10717 Berlin
Telefon +49 30 254394-0
info.berlin@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
Oliver Beck
Simon Dietzfelbinger
Thomas Graf
Claudia Niendorf
Benedikt Scholler
Markus Weigold

Gassmann + Grossmann Baumanagement

Bundesallee 39 – 40a
10717 Berlin
Telefon +49 30 254394-0
berlin@gagro.com

Ihre Ansprechpartner:
Jürgen Brandstetter
Uwe Rödiger

RBS

Bundesallee 39 – 40a
10717 Berlin
Telefon +49 30 254394-0
welcome@germany.rbsgroup.eu

Ihr Ansprechpartner:
Volker Krüger

BERN

Drees & Sommer
 Wabernstraße 40
 3007 Bern, Schweiz
 Telefon +41 43 366-6868
 info.schweiz@dreso.com
 www.dreso.ch

Ihre Ansprechpartner:
 Markus Brunner
 Veit Thurm

BREMEN

Drees & Sommer
 Auf der Muggenburg 9
 28217 Bremen-Überseestadt
 Telefon +49 421 278712-0
 info.bremen@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
 Prof. Phillip W. Goltermann
 York Friedrich Stahlknecht

BRÜSSEL

Drees & Sommer
 Avenue Louise 279
 1050 Brüssel, Belgien
 Telefon +32 2 73770-30
 info.brussels@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
 Maximilien Ast
 Michel de Haan

BUDAPEST

Drees & Sommer
 c/o Regus EMKE, Rákóczi út 42
 1072 Budapest, Ungarn
 Telefon +36 1 327-4565
 info.hungary@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
 Marc Guido Höhne
 Zoltán Kárpáti

DORTMUND

Drees & Sommer
 Königswall 21
 44137 Dortmund
 Telefon +49 231 427829-0
 info.dortmund@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
 Nadin Bozorgzadeh
 Stefan Heselschwerdt

DRESDEN

Drees & Sommer
 Freiburger Straße 39
 01067 Dresden
 Telefon +49 351 873239-0
 info.dresden@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
 Andy Brunner
 Thomas Grundmann
 Andreas Rost
 Jörg Wohlfarth

DUBAI

Drees & Sommer Gulf
 Dubai Design District
 Building 02, Office No. 114 & 115
 PO Box: 500128 Dubai, V.A.E.
 info.dubai@dreso.com
 www.dreso.ae

Ihr Ansprechpartner:
 Stephan Degenhart

DÜSSELDORF

Drees & Sommer
 Derendorfer Allee 6
 40476 Düsseldorf
 Telefon +49 211 23390-0
 info.duesseldorf@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
 André Boers
 Karsten Eisenmann
 Jörg Ewald-Lincke
 Christian Fürwentsches

EINDHOVEN

Drees & Sommer
 Kastanjelaan 400
 5616 LZ Eindhoven, Niederlande
 Telefon +31 88 776-2670
 info.nl@dreso.com
 www.dreso.nl

Ihr Ansprechpartner:
 Kurt van Dijk

EPEA GmbH – Part of Drees & Sommer

Kastanjelaan 400
5616 LZ Eindhoven, Niederlande
Telefon +31 85 104-4235
infoln@epea.com

Ihre Ansprechpartner:

Dr. Peter Mösle
Hein van Tuijl

ERFURT**Drees & Sommer**

Anger 66 – 73
99084 Erfurt
Telefon +49 361 59896-6410
info.erfurt@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:

Christian Krajci
Andreas Rost
Jörg Wohlfarth

FRANKFURT**Drees & Sommer**

Schmidtstraße 51
60326 Frankfurt am Main
Telefon +49 69 758077-0
info.frankfurt@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:

Frank Bornmann
Anastasios Chatzinikolaou
Sascha Hempel
Klaus Hirt
Thomas Hofbauer
Sascha Kilb
Verena Kraiß
Ralf Molter
Norbert Otten

Markus Sauer
Marc Schömbß
Dietmar Zwipp

**Gassmann + Grossmann
Baumanagement**

Schmidtstraße 51
60326 Frankfurt am Main
Telefon +49 69 29802887-0
frankfurt@gagro.com

Ihre Ansprechpartner:

Jürgen Brandstetter
Levent Celik
Nils Wetzell

RBS

Schmidtstraße 51
60326 Frankfurt am Main
Telefon +49 89 318561-251
welcome@germany.rbsgroup.eu

Ihre Ansprechpartner:

Simone Bücksteeg
Giulio Castegini

FREIBURG**Drees & Sommer**

Kaiser-Joseph-Straße 194
79098 Freiburg
Telefon +49 761 881790-0
info.freiburg@dreso.com

Ihr Ansprechpartner:

Stefan Kattendick

Gassmann + Grossmann**Baumanagement**

Heckerstraße 29A
79114 Freiburg
freiburg@gagro.com

Ihre Ansprechpartner:

Heinz Heger
Peter Jürgensen

HAMBURG**Drees & Sommer**

Ludwig-Erhard-Straße 1
20459 Hamburg
Telefon +49 40 514944-0
info.hamburg@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:

Prof. Phillip W. Goltermann
Björn Jesse
Christoph Küpferle
Claudia Niendorf
Helge Plath

EPEA GmbH – Part of Drees & Sommer

Trostbrücke 4
20457 Hamburg
Telefon +49 40 431349-0
epea@epea.com

Ihre Ansprechpartner:

Markus Diem
Dr. Peter Mösle

Gassmann + Grossmann Baumanagement

Ludwig-Erhard-Straße 1
20459 Hamburg
Telefon +49 40 514944-0
hamburg@gagro.com

Ihr Ansprechpartner:
Peter Jürgensen

RBS

Ludwig-Erhard-Straße 1
20459 Hamburg
Telefon +49 89 318561-251
welcome@germany.rbsgroup.eu

Ihre Ansprechpartnerin:
Dr. Verena Hilgenstock

HANNOVER

Drees & Sommer

Podbielskistraße 342
30655 Hannover
Telefon +49 511 279496-0
info.hannover@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
Martin Albrecht
Heinz Günter Freihoff
Björn Jesse

KIEL

Drees & Sommer

Schlossgarten 6
24103 Kiel
Telefon +49 431 200027 9600
info.kiel@dreso.com

Ihr Ansprechpartner:
Joachim Lenschow

KÖLN

Drees & Sommer

Habsburgerring 2
Bürogebäude Westgate
50674 Köln
Telefon +49 221 13050-5260
info.koeln@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
Jürgen Einck
Jörg Ewald-Lincke
Stefan Heselschwerdt
Frank Kamping
Alexander Kittel
Christian Könings
Jochen Kurrle
Matthias Schulle

Gassmann + Grossmann Baumanagement

Habsburgerring 2
Bürogebäude Westgate
50674 Köln
Telefon +49 221 27079-5341
koeln@gagro.com

Ihre Ansprechpartner:
Heinz Heger
Peter Jürgensen

RBS

Habsburgerring 2
Bürogebäude Westgate
50674 Köln
Telefon +49 221 13050-5260
welcome@germany.rbsgroup.eu

Ihre Ansprechpartnerin:
Daniela Schulze

KOPENHAGEN

Drees & Sommer

Strandgade 4A
1401 Kopenhagen K, Dänemark
Telefon +45 45 2690-00
info.nordic@dreso.com
www.dreso.dk

Ihr Ansprechpartner:
Sebastian Lundholm Petersen

LAUSANNE

Drees & Sommer

Avenue de la Gare 33
1003 Lausanne, Schweiz
Telefon +41 21 647-5506
info.schweiz@dreso.com
www.dreso.ch

Ihre Ansprechpartner:
Christoph Heer
Prof. Jürgen M. Volm

LEIPZIG

Drees & Sommer

Brühl 65
04109 Leipzig
Telefon +49 341 91930-0
info.leipzig@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
Marko Grünberg
Andreas Rost
Jörg Wohlfarth

Gassmann + Grossmann

Baumanagement

Brühl 65
04109 Leipzig
Telefon +49 341 91930-0
leipzig@gagro.com

Ihre Ansprechpartner:
Jürgen Brandstetter
Stephan Rüdiger

LONDON

Drees & Sommer

Ground Floor, 13 New North Street,
London, WC1N 3PJ, United Kingdom
Telefon +44 20 3858-0221
info.uk@dreso.com
www.dreso.co.uk

Ihr Ansprechpartner:
Phillip Ratcliffe

MADRID

Drees & Sommer

Calle Eloy Gonzalo 18
28010 Madrid, Spanien
Telefon +34 912 032310
info.spain@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
Sascha Hempel
Billy Taylor

MAILAND

Drees & Sommer

Corso Garibaldi, 86
20121 Mailand, Italien
Telefon +39 02 290-62666
info.milano@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
Sascha Hempel
Oliver Mantinger

MANNHEIM

Drees & Sommer

Q7, 24
68161 Mannheim
Telefon +49 621 181453-0
info.mannheim@dreso.com

Ihr Ansprechpartner:
Jochen Günther

MOSKAU

Drees & Sommer

Zemlyanoy Val 9, 4. Etage
105064 Moskau, Russland
Telefon +7 495 79230-92
info.moscow@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
Tim Comaia
Ilijas Hadzimejlic
Natalia Loginova

MÜNCHEN

Drees & Sommer

Geisenhausenerstraße 17
81379 München
Telefon +49 89 149816-0
info.muenchen@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
Dr. Thomas Harlfinger
Frank Reuther
Tobias Schütz
Stefan Schweitzer
Holger Seidel
Dr. Markus Treiber
Rino Woyczyk

Gassmann + Grossmann **Baumanagement**

Geisenhausenerstraße 15
81379 München
Telefon +49 89 2441920-0
muenchen@gagro.com

Ihre Ansprechpartner:
Boris Maticic
Matthias Nisch

RBS

Kistlerhofstr. 70, Geb. 76
81379 München
Telefon +49 89 318561-0
welcome@germany.rbsgroup.eu

Ihre Ansprechpartner:
Martin Becker
Kai Ertel
Daniel Seibert

MÜNSTER

Drees & Sommer
Am Mittelhafen 10
48155 Münster
Telefon +49 251 67430-222
info.muenster@dreso.com

Ihr Ansprechpartner:
Stefan Heselschwerdt

MUNSBACH/LUXEMBURG

Drees & Sommer
6c, rue Gabriel Lippmann
5365 Munsbach, Luxemburg
Telefon +352 261205-5550
info.luxembourg@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
Maximilien Ast
Heiko Butter
Lothar Diederich

NÜRNBERG

Drees & Sommer
Äußere Cramer-Klett-Straße 19
90489 Nürnberg
Telefon +49 911 236078-0
info.nuernberg@dreso.com

Ihr Ansprechpartner:
Frank Pickel

PARIS

Drees & Sommer
10 rue du Débarcadère
75852 Paris Cedex 17, Frankreich
Telefon +33 1 78414711
info.france@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
Heiko Butter
Jean-Marc Guillen

SHANGHAI

Drees & Sommer
The Bridge 8, Building 9, Unit 9506,
No.25 Jianguo Zhong, Huangpu District,
Shanghai 200025, V.R. China
Telefon +86 21 6136-9165
info.shanghai@dreso.com
www.dreso.cn

Ihr Ansprechpartner:
Richard Schmude

ST. PETERSBURG

Drees & Sommer
pl. Truda, 2, lit. A
190000 St. Petersburg, Russland
Telefon +7 812 309-9323
info.st.petersburg@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
Tim Comaia
Ilijas Hadzimejlic
Natalia Loginova

STUTTGART

Drees & Sommer – Engineering
Obere Waldplätze 11
70569 Stuttgart
Telefon +49 711 687070-0
info.stuttgart@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
Prof. Dr. Michael Bauer
Veit Thurm

EPEA GmbH – Part of Drees & Sommer
Obere Waldplätze 11
70569 Stuttgart
Telefon +49 711 687070-3047
epea@epea.com

Ihr Ansprechpartner:
Dr. Peter Möhle

**Drees & Sommer –
Projektmanagement**
Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart
Telefon +49 711 1317-0
info.stuttgart@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
Thomas Berner
Mirco Beutelspacher
Thomas Jaißle
Ulrich Kaufmann
Josef Linder
Heiko Rihm
Ralph Scheer
Andreas Schele
Philipp Späth
Matthias Stolz
Heike Titze
Bernhard Unsel

Drees & Sommer Innovation-Hub

Obere Waldplätze 22
70569 Stuttgart
Telefon +49 711 1317-2600
info.stuttgart@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
Dr. Peter Mösle
Patrick Theis

Drees & Sommer – Infra Consult und Entwicklungsmanagement

Untere Waldplätze 37
70569 Stuttgart
Telefon +49 711 222933-0
info.infra@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
Sebastian Beck
Claus Bürkle
Mustafa Kösebay
Markus Lampe
Dr. Jürgen Laukemper
Christopher Vagn Philipsen

Drees & Sommer – Real Estate Consulting

Untere Waldplätze 37
70569 Stuttgart
Telefon +49 711 1317-2288
info.stuttgart@dreso.com

Ihre Ansprechpartner:
Thomas Häusser
Klaus Hirt
Sascha Kilb
Mustafa Kösebay

dsa-engineering Automotive Production Systems

Untere Waldplätze 31
70569 Stuttgart
office@dsa-engineering.com

Ihre Ansprechpartner:
Dr. Jörg-Matthias Böttiger
Guido Darnieder

Gassmann + Grossmann Baumanagement

Untere Waldplätze 31
70569 Stuttgart
Telefon +49 711 225558-30
stuttgart@gagro.com

Büro Pliezhausen
Römersteinweg 3
72124 Pliezhausen
Telefon +49 7127 1804-0
pliezhausen@gagro.com

Ihre Ansprechpartner:
Heinz Heger
Peter Jürgensen
Boris Maticic
Andreas Schele
Stefan Schwarz
Achim Zumpfe

RBS

Untere Waldplätze 37
70569 Stuttgart
Telefon +49 711 1317-1577
welcome@germany.rbsgroup.eu

Ihre Ansprechpartner:
Andreas Bay
Sven Mylius

ULM

Drees & Sommer
Hämpfergasse 9
89073 Ulm
Telefon +49 731 175899-0
info.ulm@dreso.com

Ihre Ansprechpartnerin:
Petra Wohlgemuth

WARSCHAU

Drees & Sommer
Ul. Chmielna 132/134
00-805 Warschau, Polen
Telefon +48 22 48778-29
info.polska@dreso.com

Ihr Ansprechpartner:
Jörg Wohlfarth

WIEN

Drees & Sommer
Landstrasser Hauptstrasse 1A
1030 Wien, Österreich
Telefon +43 1 5335660-0
info.wien@dreso.com
www.dreso.at

Ihre Ansprechpartner:
Manfred Drescher
Marc Guido Höhne
Nadja Pröwer
Georg Stadlhofer

Gassmann + Grossmann**Baumanagement**

Landstrasser Hauptstrasse 1A
1030 Wien, Österreich
Telefon +43 6763143646
wien@gagro.com

Ihre Ansprechpartner:
Jürgen Brandstetter
Eduard Lugger

ZÜRICH**Drees & Sommer**

Aemtlerstrasse 201
8003 Zürich, Schweiz
Telefon +41 43 366-6868
info.schweiz@dreso.com
www.dreso.ch

Ihre Ansprechpartner:
Christoph Heer
Rainer Preisshofen
Veit Thurm
Prof. Jürgen M. Volm

BRANCHENKONTAKTE**Automotive**

Philipp Späth
philipp.spaeth@dreso.com

Bildung, Lehre und Forschung

Matthias Schulle
matthias.schulle@dreso.com

Healthcare

Frank Reuther
frank.reuther@dreso.com

Hospitality

Gesa Rohwedder
gesa.rohwedder@dreso.com
Filippo Sona
filippo.sona@dreso.com

ICT

Klaus Dederichs
klaus.dederichs@dreso.com

**Produzierende und
verarbeitende Industrie**

Stephan Thulmann
stephan.thulmann@dreso.com

Life Sciences

Rino Woyczyk
rino.woyczyk@dreso.com

Logistik

Janine Dietze
janine.dietze@dreso.com

Öffentliche Hand

Claus Bürkle
claus.buerkle@dreso.com

Property Companies

Klaus Hirt
klaus.hirt@dreso.com

Retail

York Friedrich Stahlknecht
york.stahlknecht@dreso.com

Sports and Entertainment

Arne Sebastian Fritz
arne-sebastian.fritz@dreso.com

Wohnen

Simon Dietzfelbinger
simon.dietzfelbinger@dreso.com

BILDNACHWEISE

Seiten 2 – 3, 4 – 9, 26 – 27, 36 – 37, 42 – 43, 50 – 51,
56 – 57, 62 – 63, 72 – 73, 82 – 83, 90 – 91, 100 – 101,
108 – 109, 118 – 119, 128 – 129

© Christian Back

Seiten 10 – 25

© kozorog – gettyimages.com
© ewg3D – gettyimages.com
© Fotograf: Arnold Weihs
© The Ship, Köln
© Digital Campus Hammerbrooklyn
© Zuckerfabrik, Thomas Zörlein
© ERNE AG Holzbau | Markus Bertschi, Zürich |
Bernhard Strauss, Freiburg
© ADK Modulraum GmbH

Seiten 28 – 31

© Aareal Bank AG

Seiten 32 – 35

© HOCHTIEF/Schroll, krischer fotografie

Seiten 38 – 41

© Fotograf: Roland Halbe

Seiten 44 – 45

© tschinkersten fotografie, 2018

Seiten 46 – 49

© DomRömer GmbH/Uwe Dettmar

Seiten 52 – 53

© EBZ – Europäisches Bildungszentrum der
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Seiten 54 – 55

© Traimak_Ivan – gettyimages.com

Seiten 58 – 61

© Fotograf: HGEsch

Seiten 64 – 69

© Landesbetrieb Straßenbau.NRW
© EDB Eisenbahndienstleistungen und
Bahntechnik GmbH
© Hessen Mobil

Seiten 70 – 71

© eyetronic – fotolia.com

Seiten 74 – 77

© Fotograf: Rick Geenjaar

Seiten 78 – 81

© Deko Immobilien GmbH

Seiten 84 – 87

© Wandel Lorch Architekten

Seiten 88 – 98

© Fotograf: Lorenz Kienzle

Seiten 92 – 95

© Signature D T Real Estate Development

Seiten 96 – 99

© janbitter.de

Seiten 102 – 105

© wörner traxler richter
© Fotograf: Frank Blümmler, Frankfurt am Main
© Fotograf: derek li wan po

Seiten 106 – 107

© HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Seiten 110 – 113

© UBS Real Estate GmbH

Seiten 114 – 117

© ingenhoven architects

Seiten 120 – 121

© SGBD Deutschland GmbH

Seiten 122 – 127

© Tomml – gettyimages.com
© Meier-Hartmann Architekten
© Landmarken AG/kadawittfeldarchitektur
© Fotograf: Franz Brück

IMPRESSUM

Drees & Sommer SE
Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart
Telefon +49 711 1317-0
Telefax +49 711 1317-101
info@dreso.com
www.dreso.com

**DREES &
SOMMER**