

## Planbar

Fachsymposium rund um das Thema Planungssicherheit bei Bauprojekten war ein Erfolg

Terminliche und finanzielle Planungssicherheit und Effizienz sind zentrale Themen bei Baumaßnahmen, besonders wenn es sich um komplexe Großprojekte handelt. Mit diesem Thema beschäftigte sich das Fachsymposium „Im Budget bleiben! Neue Entwicklungen in der Kostensteuerung und Vertragsgestaltung von Bauvorhaben“, die der Heuer-Dialog am 27. November in Düsseldorf veranstaltete. Unter den Vortragenden waren auch agn-Referenten: Lothar Niederberghaus, geschäftsführender Gesellschafter, sprach zum

Thema „Generalplanung – ein Qualitätsversprechen!“, Remus Grolle Hüging, Geschäftsführer, zu „Projektsteuerung: Allheilmittel für den Projekterfolg?“. In weiteren Referaten ging es u. a. um Kosten-, Finanzierungs- und Rechtsfragen. Das Thema ist aktueller denn je und durch prominente Fälle häufig in den Schlagzeilen. Echte Generalplanung, bei der Architekten und Fachingenieure frühzeitig vernetzt und auf Augenhöhe kooperativ arbeiten, kann solchen Problemen intelligent vorbeugen. Einblicke in den praktischen Alltag von Generalplanung, Projektbeispiele und Hintergrundwissen gibt es auch im agn-Fachbuch „Mehrwert Generalplanung“, erhältlich im Buchhandel (ISBN 978-3-86859-192-7).

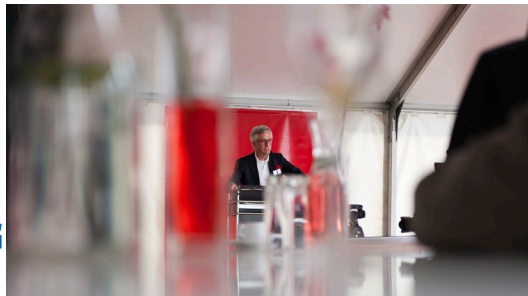


Foto (© Uwe Sülffohn, Waltrop): Lothar Niederberghaus

## Machbar

Sanierung Verwaltungsgebäude BMW AG, Werk Dingolfing

Das BMW-Verwaltungsgebäude aus dem Jahr 1980 hat mit seinen ca. 10.000 m<sup>2</sup> BGF seine Auslastungsgrenze erreicht und ist energetisch nicht mehr wirtschaftlich und zeitgemäß. Die Gebäudetechnik ist veraltet, die Gebäudehülle sanierungsbedürftig. Außerdem müssen diverse technische Ausstattungen wie beispielsweise die Sicherheitsbeleuchtung an geänderte gesetzliche Vorgaben angepasst werden. Nun möchte der Bauherr das dreigeschossige Bestandsgebäude, das 1981 einen BDA-Architekturpreis erhalten hatte, inklusive Freianlagen behutsam sanieren.

agn erstellt zunächst eine Machbarkeitsstudie, die die Projektziele – Erfüllung der Genehmigungsfähigkeit, energetische Sanierung (EnEV 2012, evtl. Passivhausstandard) und funktionale Optimierung mit Steigerung der Flächeneffizienz – prüfen und definieren soll. Parallel untersucht agn, welche Möglichkeiten sich für die Organisation mehrerer Funktionen wie Jahreswagenverkäufe (JAWA), Finanzdienstleistungen usw. ergeben. Die Bandbreite reicht von der Umnutzung/Sanierung bestehender Gebäudestrukturen bis hin zu Erweiterungsbauten.



Visualisierung © agn

Sanierung Verwaltung Gebäude 10.0/JAWA  
BMW AG, Werk Dingolfing

Leistung: Machbarkeitsstudie  
Generalplanung (nach  
Beschluss der Umsetzungs-  
variante)  
BGF: 9.450 m<sup>2</sup>  
BRI: 44.300 m<sup>2</sup>  
Bauherr: BMW AG, München  
Projektleitung: Dirk Haecker

## Erreichbar

Neubau Logistikzentrum KN Logistik in Erfurt

Die Koch, Neff & Volckmar GmbH (KNV) und die Koch, Neff & Oetinger Verlagsauslieferung GmbH (KNO VA) planen im Erfurter Gewerbegebiet „Kühnhäuser Straße“ ein neues zentrales Logistikzentrum. „KN Logistik“ wird zu den größten und modernsten Medienlogistik-Anlagen Europas zählen und die Prozesse zwischen Buchgroßhandel, Verlagsauslieferung und weiteren Dienstleistungen wie Zentrallager und zentralem Wareneingang effizient vernetzen. Die zentrale Lage in der Mitte Deutschlands verkürzt die meisten Wege. Die Nähe zu den Paketverteilzentren von DHL und anderen

Paketdiensten und ihr optimaler Service (längere Einlieferzeiten) beschleunigt die Lieferungen im E-Commerce-Bereich. Die Erschließung des 315.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks, das über einen direkten Zugang zur Autobahn A 71 verfügt, ist fast abgeschlossen. Anfang Dezember 2012 beginnen die Arbeiten für die Bodenplatte, und ab April 2013 beginnt der Aufbau des Hochregallagers. Und schon für Mitte 2014 ist der Beginn des Umzugs geplant, im September des gleichen Jahres wird der Produktivbetrieb aufgenommen, der Vollbetrieb im neuen Logistikzentrum ist für das 2. Halbjahr 2015 geplant.



Visualisierung © agn



Neubau Logistikzentrum Erfurt

Leistung: Generalplanung LPH 1-4  
Baubeginn: Dezember 2012  
Fertigstellung: 2014  
BGF: 100.000 m<sup>2</sup>  
BRI: 1.290.000 m<sup>2</sup>  
Bauherr: Koch, Neff & Volckmar GmbH  
Projektleiter: Wolfgang Franke

## Zertifiziert

Green Building Zertifizierung für den Burchard-Hof, Steinstraße, Hamburg

Noch im Fertigstellungsjahr 2012 erhielt das von agn Leusmann umgesetzte Generalplanungsprojekt nun die Green Building Zertifizierung. Bei dem zertifizierten Gebäude handelt es sich um die Sanierung eines denkmalgeschützten Kontorhauses aus den 1930er Jahren. Das Audit hierfür erfolgte durch energum, eine auf Energiekonzepte oder Zertifizierungen spezialisierte Tochtergesellschaft der agn.

Der achtgeschossige „Burchard-Hof“ im Stadtteil Hamburg-

Altstadt wurde komplett entkernt und nach modernsten Kriterien zu hochwertigen Büro- und Einzelhandelsflächen ausgebaut. Eine wichtige Vorgabe war dabei die flexible Aufteilung und Nutzung der Räume durch die späteren Nutzer. Im Zuge des Umbaus wurde die gesamte Haustechnik aufwändig erneuert. Neben einer neuen Kühlung der Serverräume können die Büros nun optional und individuell klimatisiert werden. Die Ansprüche an den baulichen Wärmeschutz wurden – ohne Beeinträchtigung der denkmalschutzrelevanten Bauteile – unter anderem durch den Einbau neuer Fenster und hochwertiger Wärmedämmung erfüllt, ein wichtiger Punkt bei der Zertifizierung.



Foto © agnleusmann



Revitalisierung Bürogebäude Burchard-Hof

Leistung: Generalplanung LPH 1-8  
Fertigstellung: September 2012 Gebäude,  
zurzeit Mieterausbauten,  
vermietet ca. 30%  
BGF: ca. 9.200 m<sup>2</sup>  
Bauherr: Gemeinnützige Hertie Stiftung,  
Frankfurt am Main  
Projektleitung: Stephan Großer

## Verglichen

Einweihung Neubau Grundschule Bad Bentheim

Sanierung oder Neubau? Vor dieser Frage stand auch die Stadt Bad Bentheim mit ihrer sanierungsbedürftigen Grundschule von 1939. agn entwickelte und untersuchte im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Investitions- und Betriebskosten für fünf Varianten, Belassen des Ist-Zustands, eine energetische Sanierung des Bestandes und drei Neubauvarianten nahe der bestehenden Realschule. Erste Überraschung: agn konnte den notwendigen Raumbedarf nach Analyse der Raumbelagungen und Ausweisung von multifunktionalen Flächen/Räumen um fast 20 Prozent senken. Nächste Überraschung:

Es gab deutliche Kostenunterschiede zugunsten eines Neubaus. Sämtliche Neubauvarianten waren günstiger als eine Sanierung oder ein Belassen des Ist-Zustands. Am günstigsten und innerhalb des Finanzrahmens gelegen war die Neubauvariante, die einen dreigeschossigen, kompakten Neubau vorsah. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden Grundlage für das VOF-Verfahren, das das Nordhorner Büro Pena Architekten am Ende für sich entschied. Die agn-Projektsteuerung gestaltete und moderierte das VOF-Verfahren und begleitete das Projekt bis zur Abgabe der Genehmigungsplanung. Im Herbst 2012 wurde die Schule für 325 Schulkinder eröffnet.



Fotos © Pena Architekten



Neubau Grundschule Bad Bentheim, 3-4zügig  
mit Mensa und Schulhof

Leistung: Projektsteuerung, Machbarkeitsstudie, VOF-Verfahren  
Bauzeit: 2011 - 2012  
BGF: 3.000 m<sup>2</sup>  
Bauherr: Stadt Bad Bentheim  
Architekt: Pena Architekten, Nordhorn  
Projektleitung: Remus Grolle-Hüging/  
Jürgen Lindner

## Erneuert

Offizieller Spatenstich Neubau Busbetriebshof Hamburg Langenfelde

Ein Busbetriebshof ist ein 24-Stundenbetrieb. Rund um die Uhr werden die Fahrzeuge repariert, getankt, gereinigt oder warten auf ihren nächsten Einsatz. Entsprechend hoch ist die Abnutzung. Besonders, wenn so ein Unternehmen bereits 90 Jahre in Betrieb ist wie der Busbetriebshof in Hamburg Langenfelde. Nun muss dieser komplett erneuert werden. Und dies bei laufendem Betrieb oder „unter rollendem Rad“. Das neue Betriebshofgebäude, das bis Ende 2013 in zwei Bauabschnitten erstellt wird, besteht aus Verwaltungstrakten und Werkstattbereichen. Zum 1. BA gehören

eine Verwaltung mit Sozialräumen für die Fahrer, Kantine usw., die Werkstattspuren 1-5 sowie ein Zwischenbau mit Lager, Sozialräumen und Fahrtschule. Der 2. BA umfasst weitere 4 Werkstattspuren und 4 Tank- und Pflegespuren. Der gesamte Betriebshof wird für Hybridtechnik ausgerüstet und für Wasserstofftechnik vorbereitet (Brennstoffzellen). Die Abstellkapazität beträgt nach Fertigstellung 250 Buseinheiten (12 m-Standardbus), da jedoch eine große Anzahl von 18 m-Gelenk- und 25 m-Doppelgelenkbussen auf dem Betriebshof stationiert ist, werden zukünftig ca. 200 Busse abgestellt.



Visualisierung © Hamburger Hochbahn AG/VIISU-L GmbH

Neubau Verwaltung, Werkstatt, Prüfhalle, Pflegehalle, Wasserstofftankstelle, Stellplätze für über 200 Buseinheiten

Leistung: Generalplanung LPH 1-9  
Bauzeit: 2011 - 2014  
BGF: ca. 8.700 m<sup>2</sup>  
Bauherr: Hamburger Hochbahn AG  
Projektleitung: Uwe Wild

## Ausgezeichnet

Klimaschutzpreis für die klima- und nutzergerechte Sanierung der Technischen Schulen Steinfurt

Der Kreis Steinfurt wurde am 7. November 2012 in Berlin mit einem Preis beim Bundeswettbewerb „Kommunaler Klimaschutz 2012“ für die klima- und nutzergerechte Sanierung der Technischen Schulen Steinfurt ausgezeichnet. Ausgeschrieben hatte den Preis das Bundesumweltministerium in Kooperation mit dem „Service- und Kompetenzzentrum: Kommunaler Klimaschutz“. agn hatte die gewerblich-technische Berufsschule inklusive Sporthalle zwischen 2009 und 2011 bei laufendem Betrieb grundsanieren und

erweitert. Dabei setzte man auf einen Maßnahmenkatalog aus nutzerfreundlicher, praktikabler Technik und einer gestalterischen Runderneuerung, z. B. durch sechs Lichthöfe, die Licht und Luft ins Innere des Gebäudes lassen. Herzstück des Energiekonzeptes sind die Klimawände zur Lüftung, Wärme- und Kälteversorgung der Klassenräume. Die von agn gemeinsam mit der Fachhochschule Steinfurt neu entwickelten Bauteile nutzen Brunnenwasser zur Klimatisierung und sind ebenso einfach wie effizient. So konnte der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 84 Prozent oder 300 Tonnen jährlich gesenkt werden. Die Energieeffizienz wurde mehr als verdoppelt und der Anteil der regenerativen Energien von 53 auf 75 Prozent erhöht.



Foto © Jörg Albano-Müller, Münster

Sanierung und Erweiterung Technische Schulen Steinfurt

Leistung: Generalplanung LPH 1-9  
Fertigstellung: November 2011  
BGF: 10.900 m<sup>2</sup> Schule  
2.760 m<sup>2</sup> Sporthalle  
Bauherr: Kreis Steinfurt

## Lehrreich

Holger Wallmeier, siganet, Lehrbeauftragter an der Westf. Hochschule

Holger Wallmeier, Geschäftsführer der siganet, ist seit Oktober 2012 Lehrbeauftragter an der Westfälischen Hochschule, Standort Gelsenkirchen, Fachbereich ‚Maschinenbau und Facilities Management‘. Sein Verantwortungsbereich, das Modul ‚Integrale Planung‘, ist seit Jahren sein Thema. Der 44-jährige Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik leitet die siganet GmbH – Spezialist für Sicherheitstechnik, Gebäudeautomation, Netzwerktechnik und Medientechnik – seit 2001. Er hat die Alleinstellungsmerkmale des Unternehmens, das ein Pionier bei der systematischen

Integrationsplanung war, maßgeblich ausgebaut. Bei dem Praktiker mit langjähriger Erfahrung profitieren die Masterstudenten vom kontinuierlichen Einblick in die wirkliche Planungsrealität, um später komplexe Gebäude wie Krankenhäuser, Hochschulbauten oder Logistikzentren ganzheitlich zu planen und zu betreiben. Dabei lernen die Masterstudenten den Prozess der Integrationsplanung unter Zuhilfenahme der wichtigsten Gewerke kennen und erhalten Antworten auf die Frage: Wie wird wirtschaftlich, ganzheitlich und kundennah geplant und umgesetzt?



Foto (© Uwe Sülffohn, Waltrop): Holger Wallmeier