Teilnehmer

- **Markus Daffner,** Geschäftsführer, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH
- **Dipl.-Ing. (FH) Annette Degle,** Geschäftsführerin, DEGLE.DEGLE Gesellschaft von Architekten mbH
- **Martin Epp,** Leiter Vertrieb und Marketing, i+R Industrie- & Gewerbebau GmbH
- **Andreas Feldmann,** Geschäftsführer Wärmeversorgung Schwaben, Leiter Energiedienstleistungen LEW AG
- **Dipl.-Ing. Peter Kragler,** Geschäftsführer, Kragler Immobilien GmbH
- **Prof. Dr.-Ing. Joachim Müller,** Studiengangsleiter „Energieeffizientes Planen und Bauen", Hochschule Augsburg
- **Dipl.-Ing. Wolfgang Ott,** Geschäftsführer, Ott Architekten
- **Ralf Schmid,** Geschäftsführer, Flughafen Memmingen
- **Helmuth Schuster,** Aquisition und strategischer Vertrieb, JOSEF HEBEL GmbH & Co.KG Bauunternehmung
- **Bernd Wiedmann,** Leiter Vertrieb, TOPSTAR GmbH
- **Andres Santiago,** Geschäftsführer, vmm wirtschaftsverlag
- **Ulrich Pfaffenberger,** B4B WIRTSCHAFTSLEBEN SCHWABEN
- **Lisa Zöls,** B4B WIRTSCHAFTSLEBEN SCHWABEN

ROUND TABLE

B4B WIRTSCHAFTSLEBEN SCHWABEN

Baulücke zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Als Konjunkturmotor und Dienstleister für eine wachsende Wirtschaft tritt die Bau- und Immobilienbranche in Bayerisch-Schwaben an. Wie die Diskussion beim jüngsten B4B WIRTSCHAFTSLEBEN SCHWABEN ROUND TABLE im **WAGNER SHOWROOM** zeigt, gilt es dabei jedoch zahlreiche Hürden zu überwinden und Kurven zu nehmen.

VIDEO

Die Teilnehmer des Round Tables im Video-Interview auf
www.B4BSCHWABEN.de/rt-bau

Bilder: Bernd Jaumann

> *Bauherren achten heute darauf, flexibel zu bauen, weil sie wissen, dass die Investoren auf Nachhaltigkeit und Flexibilität der Gebäude achten. Das ist das A und O – und unsere Zukunft.*
> **Peter Kragler,** KRAGLER Immobilien GmbH

Peter Kragler ➤
KRAGLER Immobilien GmbH
Office. Business. Projects. Home.

Im Gespräch tauschten die Teilnehmer ihre Erfahrungen zur zunehmend komplexen Planung und Steuerung beim Gewerbebau aus.

VIDEO
Peter Kragler im Interview auf
www.B4BSCHWABEN.de/rt-bau

von Ulrich Pfaffenberger und Lisa Zöls

Läuft's am Bau wie geschmiert? Oder hat die Branche zunehmend mehr Sand im Getriebe als im Mischer? Keine Frage: Die Bauwirtschaft hat sich im Lauf der jüngsten sechs, sieben Jahre zusehends in eine Schlüsselrolle des Konjunkturgeschehens navigiert. Getrieben von anhaltendem Wirtschaftswachstum und dem Kostenvorteil einer Niedrigzinsphase bauen die Deutschen wie selten zuvor – das gilt sowohl privat wie gewerblich.

Ein starker Standort wie Bayerisch-Schwaben bekommt dabei neben den Sonnen- aber auch die Schattenseite dieser Entwicklung zu spüren. Eingeschränkte Kapazitäten bei Baufirmen und im begleitenden Handwerk, verschärfter Wettbewerb um die besten Flächen und wachsende Verdichtung in Ballungsräumen: Für Bauherren und solche, die es werden wollen, werden die Entscheidungsspielräume knapp und der Spagat zwischen Wunsch und Wirklichkeit größer.

Dauerbrenner: Bürokratie-Hemmnisse

Angesichts dieses Szenarios entwickelte sich die Diskussion zwischen den Teilnehmern am 15. Round Table von B4B WIRTSCHAFTSLEBEN SCHWABEN ebenso vielschichtig wie lebhaft. Wobei es im Showroom der TOPSTAR GmbH in der Augsburger Maximilianstraße, wie schon bei den Gesprächsrunden zu anderen Themen in der Vergangenheit, auch überraschende und erhellende Exkursionen auf vermeintliche Neben-Schauplätze ergaben – die sich dann als systemrelevant erwiesen. Beispiel: Peter Kraglers Anmerkungen zu Kantinen in Büro-Neubauten. Eine Selbstverständlichkeit, sollte man meinen, angesichts der fortschreitenden Anstrengung von Arbeitgebern um Attraktivität durch Mitarbeiter-Fürsorge. Das sei auch längst nicht mehr ein Hindernis, meint Kragler. „Das Dilemma entsteht durch die Bürokratie", berichtet er aus aktueller Erfahrung. „Der Betreiber kann normalerweise die Einrichtung nicht bezahlen, der Bauherr hat – wie bei Kitas auch – ein steuerliches Problem, solche Einrichtungen sauber auf die Bühne zu bringen." Es sei ein struktureller Fehler angesichts der ehrgeizigen Ziele im Bausektor, wenn Investitionen in positive Faktoren wie Work-Life-Balance, Familienfreundlichkeit oder Umweltschutz fiskalisch bestraft würden: „Das Steuerrecht ist ein echtes Problem im Bauwesen", so Kraglers Fazit.

Öffentliche Hand versus Bauherren

Nicht weniger Zündstoff birgt das eigentlich energiereiche Spannungsfeld zwischen öffentlicher Hand und gewerblichen Bauherrn, in dem sich der Fortschritt eher verläuft, als dass er geradlinig daraus hevorginge. Ralf Schmid machte das an dem langen Zeitraum deutlich, der zwischen dem Wunsch der Eigentümer lag, das militärisch geprägte Gelände in einen Verkehrsflughafen mit flugaffinen Gewerbeflächen zu entwickeln, und dem letztlichen Baubeginn vor wenigen Wochen. „Heftiger Gegenwind" aus umliegenden Kommunen sei da zu spüren gewesen, berichtete der Airport-Geschäftsführer, weil das Mitspracherecht der Gemeinden am Flughafenzaun ende. „Wir haben letztendlich fünf Jahre verloren, die dem Kirchturmdenken der Anrainerkommunen geschuldet sind."

Dass es noch eine Nummer größer – und für alle Beteiligten stressiger – geht, zeigte der intensive Austausch von Erfahrungen zur zunehmend komplexen Planung und Steuerung am Bau. Schon bei der Suche nach den Ursachen förderten die Teilnehmer am Round Table eine ganze Reihe störender Faktoren zutage. Da sind, so Helmuth Schuster, zum einen die am Bau Beteiligten: „Zwischen den Anforderungen, die gestellt werden, und der Machbarkeit besteht zuweilen eine hohe Diskrepanz", berichtete er aus der täglichen Erfahrung. „Wir begeben uns da sehr oft auf eine Gratwanderung, weil zu starke Einwände in der Planung und Steuerung unter Umständen dazu führen, dass ein Projekt überhaupt nicht gebaut wird."

Nach Beobachtung von Martin Epp ist die genannte Diskrepanz meistens davon getragen, dass gewerbliche Bauherrn glauben, die beim privaten Bau gemachten Erfahrungen ließen sich eins zu eins auf einen gewerblichen Bau übertragen: „Man kann es den Bauherrn nicht vorwerfen, aber da fehlt es an Fachwissen." Die Vorstellung, was ein Gewerbebau, der den heutigen Anforderungen entspricht, unterm Strich kostet, fehle obendrein oft. Das hat Folgen: „Wir stellen in der Praxis oft fest: Bis ein Gewerbegebiet entstehen kann, vergeht so viel Zeit, mit so vielen Rückschritten und Stopps, dass einem Unternehmer oft die Zeit und der Market weglaufen" In der Folge ergebe sich daraus, so Markus Daffner, immer öfter, ein „Vorwärts – rückwärts im Prozess", vor allem bei inhabergeführten Unternehmen, die sich ihrer Entscheidung unsicher seien. Während

Ralf Schmid ➤
Flughafen Memmingen

> *Kommunen mögen keine Flughäfen. Sie entziehen ihnen Flächen und Entscheidungsrechte. Sie haben immer Angst, dass etwas passiert, wobei sie nicht mitreden dürfen.*
> **Ralf Schmid,** Flughafen Memmingen

VIDEO
Ralf Schmid im Interview auf
www.B4BSCHWABEN.de/rt-bau

Bilder: Bernd Jaufmann

Helmuth Schuster ➤
JOSEF HEBEL GmbH & Co.KG
Bauunternehmung

Martin Epp ➤
i+R Industrie- &
Gewerbebau GmbH

> *Es ist immer eine Gratwanderung zwischen dem, was sich der Bauherr funktional, wirtschaftlich und gestalterisch vorstellt und dem, was realisierbar ist. Das führt oft zu guten Lösungen, aber ab und zu scheitert ein Projekt daran.*
> **Helmuth Schuster**, JOSEF HEBEL GmbH & Co.KG Bauunternehmung

das gleiche Verfahren bei konzerngeführten Unternehmen mit Planungsabteilungen kein Problem sei.

Architekt Wolfgang Ott beschreibt die immer komplexer werdenden Entscheidungsprozesse als „Quadratur der Kreises". Auf der einen Seite ein rasant wachsendes Universum an Vorschriften und Normen, die sowohl den wirtschaftlichen Rahmen als auch die gestalterischen Freiheiten erheblich einschränken. Auf der anderen Seite die hohen Ansprüche des Bauherrn, der auch innerhalb von gedeckelten Budgets nur sehr ungern Kompromisse eingehen möchte. „Der extreme Spagat zwischen Anspruch und Möglichkeiten kann nur noch innerhalb einer professionellen Projektstruktur gelingen. Optimalerweise bringt der fachlich überforderte Bauherr seinem Architekten, als Treuhänder seiner Interessen, dabei ein hohes Maß an Vertrauen und Entscheidungskompetenz entgegen." Entscheidend für einen sauberen Projektierungsverlauf ist die präzise Konfiguration des Gebäudes. Leider gelingt es in der Praxis selbst bei großen Investments nur selten, den Bauherrn hierzu auch nur für einen einzigen Tag exklusiv an den Tisch zu bekommen. Verspätete oder wechselnde Parameter setzen dann oft endlose Entscheidungsketten mit hohen Fehlerquoten in Gang. „Ich schätze, dass zwei Drittel des Planungsaufwands allein für die Kommunikation neuer Ausgangssituationen verbraucht wird."

Wobei, so Markus Daffner, die Schuld für Verzögerungen häufig in unzuverlässigen Aussagen oder wechselnden Entscheidungsgrundlagen bei Politik und Verwaltung liegen. „Einer unserer Kunden hatte ein Grundstück und die Zusage der Gemeinde, es für den Aufbau eines Gewerbebetriebs nutzen zu dürfen. Auf einmal erschienen der Gemeinde die dort geplanten Gebäude als zu hoch, sie ändert ihre Meinung – die ganze Planung war vergebens." Ersatz ist nicht zu finden, das Unternehmen befindet sich jetzt auf der Suche nach neuem Baugrundstück. Unter solchen Vorzeichen, da ist sich die Runde einig, könne man wirtschaftlichen Fortschritt nachhaltig abwürgen.

Ein Feind des Fortschritts: die Zeit

Verlorene Zeit genauso wie aufgezwungene zeitliche Verzögerungen erschweren der Branche darüber hinaus ein sach- und fachgerechtes Verhalten. „Wenn eine Auslegungsphase sechs bis acht Monate dauert, können sich in dieser Zeit so viele verwaltungsrechtliche, gesetzliche, aber auch technische Voraussetzungen so stark verändern, dass die ursprünglichen Unterlagen schon hinfällig sind", merkte Daffner an.

> *Bis ein Gewerbegebiet entstehen kann, vergeht so viel Zeit, mit so vielen Rückschritten und Stopps, dass einem Unternehmer oft die Zeit und der Markt weglaufen.*
> **Martin Epp**, i+R Industrie- & Gewerbebau GmbH

VIDEO

Martin Epp und Helmuth Schuster im Interview auf
www.B4BSCHWABEN.de/rt-bau

Bilder: Bernd Jaufmann

LEW
TelNet

Highspeed-Internet mit 5 Gigabit/s für Ihr Unternehmen.

Binden Sie Ihr Unternehmen mit Glasfaser an.

Wählen Sie genau den Internetzugang, der zu Ihren Anforderungen passt. Unsere Spezialisten unterstützen Sie bei der Planung, Implementierung und individuellen Serviceleistungen.

Jetzt mehr über Highspeed-Internet erfahren:
www.lewtelnet.de/internet

© Fotolia/envfx

➤ **Dipl.-Ing. Wolfgang Ott**
Ott Architekten

Markus Daffner ➤
Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH

Ein probates Mittel, diesen Effekten vorzubeugen, so Joachim Müller, bestehe darin, dass Bauherr und Fachplaner frühzeitig in einer integralen Planung wesentliche Rahmenkonzepte vereinbaren, die im weiteren Planungsverlauf kaum zu beeinflussen wären. „Gerade wegen der Komplexität der Themen müssen wir Planer mit Kompetenzen an den Schnittstellen der teils widerstrebenden Disziplinen ausbilden – etwa von Architektur und Gebäudetechnik“. Nur so könnten wichtige Elemente des energieeffizienten Bauens rechtzeitig verankert werden. „Dann kann man auch unnötige oder überdimensionierte Klima- oder Lüftungsanlagen vermeiden, statt dass sich jeder in seinem Fachgebiet verschanzt.“

Helmuth Schuster hat vor diesem Grund eine unsinnige Entwicklung ausgemacht, die dem Interesse der Bauherren genauso widerspreche wie einem konstruktiven Miteinander der am Bau Beteiligten in der Ausführung: „Viele achten nur auf ihren eigenen Bereich und versuchen gewissermaßen, ihren Strafraum sauber zu halten. Da freut der Einzelne ab und zu regelrecht, wenn der andere einen Fehler macht, weil das Auswege für ihn selbst öffnet. Dieses Verhalten führt auch zu fehlendem Mut, Entscheidungen zu treffen.“ Es stehe zu hoffen, dass es mit den Änderungen durch die Nutzung von Building Information Modeling (BIM – Bauwerksdatenmodellierung) zu Veränderungen ins Bessere kom-

VIDEO

Dipl.-Ing. Wolfgang Ott und Markus Daffner im Interview auf
www.B4BSCHWABEN.de/rt-bau

> *Der Planungs- und Entwicklungsprozess ist ein ständiges Hin und Her. Ein Ping-Pong-Spiel zwischen Wünschen und Möglichkeiten.*
> **Wolfgang Ott,** Ott Architekten

> *Es gibt heute kaum noch einen Fachplaner, der weiß worauf es ankommt und worauf man sich einstellen muss.*
> **Markus Daffner,** Kling Consult

me. Ausgewiesene BIM-Beauftragte sowie besser kommunizierende System könnten nach Ansicht der versammelten Experten tatsächlich Abhilfe schaffen, aber, wie Müller einwandte: „BIM übernimmt keine Verantwortung.“

Bei der Haustechnik sprächen aus Otts Sicht die Zahlen eine klare Sprache. Hätte der Anteil an den Gesamtkosten früher bei 20 Prozent gelegen, sei inzwischen ein Wert von 35 Prozent und mehr erreicht. „Wer hier frühzeitig einen klaren Rahmen schafft, senkt die Kosten. Denn das bedeutet, dass Über-Planungen vermieden werden, die nur dazu dienen, jeden einzelnen abzusichern.“ Auch Annette Degle plädierte dafür, strikte Richtlinien zu schaffen, aber gerade bei der Haustechnik „auf dem Boden der Tatsachen zu bleiben“. Die immer wieder feststellbare Übertreibung in der Ausführung schaffe auf Dauer wenig Zufriedenstellendes in der Praxis.

Grundsätzlich beobachten die beiden Architekten einen Paradigmenwechsel, der tendenziell schädlich für das Verhältnis zwischen Auftraggebern und Ausführenden ist – und damit auch für das angestrebte und gelieferte Ergebnis. Die einstige Rolle der Architekten als „Schnittstelle für alles“ habe die Verantwortung eingeschlossen, „dass wir diejenigen sind, die bei einem Projekt alles zum Fliegen bringen“, so Ott. Diese Verantwortungen sowie die damit verbundene Freiheit des Handelns sei

Bilder: Bernd Jaufmann

> *Der Architekt kann nur so gut sein, wie sein Bauherr auch mitzieht. Unsere oft schwierige Aufgabe ist es, Überzeugungsarbeit zu leisten, um Entscheidungen herbeizuführen.*
> **Annette Degle**, DEGLE.DEGLE Gesellschaft von Architekten mbH

der Zunft im Lauf der Zeit schrittweise entzogen worden, aber die Zuständigkeit dafür, dass alle Gewerke reibungslos ineinandergreifen, sei geblieben. „Das können Sie in jedem Grundsatzurteil nachlesen.“ Wie dann die Konsequenzen aussähen, zeige sich bei öffentlichkeitswirksamen Projekten wie beim Großflughafen in Berlin. „Da wird dann der Architekt rausgeworfen, nicht der Projektsteurer.“

Mangelnde Kompetenz wird zum Problem

Peter Kragler mahnte in diesem Zusammenhang mehr Kompetenz in der Fachplanung von Bauprojekten an. „Die Ausbildungsinhalte heute sind schon lange nicht mehr auf dem Stand der Technik, viele Planer zögern auch, sich auf breiter Ebene mit den neuesten Entwicklungen vertraut zu machen“, so seine Beobachtung. „Vielleicht fühlen sie sich angesichts der vielen Veränderungen auf breiter Front auch überfordert.“ Als Beispiel führte er die Lichttechnik an, bei der sich die Zuständigen zwar in der Nische auf dem Laufenden zeigten, aber beim ganzheitlichen, integrativen Denken überfordert seien. Oder wenn es darum gehe, bedarfs- und technikgerechte BUS-Systeme für das Hausnetzwerk anzulegen: Dann zögen solche Defizite bei der „digital signage“ unmittelbar Einschränkungen bei der Nutzbarkeit der Immobilie nach sich – und damit eine Wertminderung schon vor der Stunde Null.

Bernd Wiedmann stellte ähnliches Halbwissen auch als spürbares Problem bei der Möblierung zum Beispiel von Bürogebäuden fest. Es gelte dabei eben nicht nur preisliche und ästhetische Vorstellungen unter einen Hut zu bekommen, sondern auch ergonomische Prinzipien, gesundheitliche Bedürfnisse sowie Aspekte von Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit einfließen zu lassen. „Vieles, was auf dem Papier schön aussieht, steht im direkten Gegensatz zu dem, was erlaubt oder gefordert ist.“ Martin Epp brach in diesem Zusammenhang eine Lanze für die Mitarbeiter der Dienstleister. Er hat eher Bedenken wegen der mancherorts in der Bau-

Dipl.-Ing. (FH) Annette Degle ➤
DEGLE.DEGLE Gesellschaft von Architekten mbH

VIDEO

Dipl. Ing. (FH) Annette Degle und Prof. Dr.-Ing. Joachim Müller im Interview auf
www.B4BSCHWABEN.de/rt-bau

➤ **Prof. Dr.-Ing. Joachim Müller**
Hochschule Augsburg

> *Für die Zukunft planen heißt, den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden stärker in den Blick zu nehmen – mit Nutzungsflexibilität und nachhaltigem Ressourceneinsatz.*
> **Joachim Müller,** Hochschule Augsburg

Ulrich Pfaffenberger ➤
B4B WIRTSCHAFTSLEBEN SCHWABEN

➤ **Bernd Wiedmann**
TOPSTAR GmbH

Andres Santiago ➤
vmm wirtschaftsverlag gmbh & co. kg

Andreas Feldmann ➤
Lechwerke AG

> *Als Energiedienstleister sehen wir derzeit keinen Markt für disruptive Geschäftsmodelle ohne Bezug zum Thema Energie. Die Weiterentwicklung von Lösungsmodellen für unsere Kunden hat allerdings hohe Priorität.*
> **Andreas Feldmann,** Lechwerke AG

VIDEO

Bernd Wiedemann und Andreas Feldmann im Interview auf
www.B4BSCHWABEN.de/rt-bau

branche noch herrschenden Unternehmenskultur: „Ich glaube schon, dass die Fachkraft weiß, was zu tun ist, oder gerne wissen würde, wo der Zug hinfährt. Aber in der heutigen Zeit mit Vorgaben und Regeln traut sich kaum noch einer, etwas zu sagen."

Mit Glück und Zeit baut es sich besser

Was Bauherrn aus den bestehenden Dilemmata befreit, sind nach Ansicht der Rundenteilnehmer ebenso schlichte wie offenkundige Faktoren. Glück, zum Beispiel, das der Auftraggeber braucht, um einen ehrlichen, guten Partner bei Planung und Ausführung zu finden. Mit dem er dann den zweiten Faktor spielt, Zeit, was Architekt Ott so beschreibt: „Bitte lass' uns ein Wochenende zum Zuhören und Abklären miteinander investieren, damit wir herausfinden, was es denn am Ende wirklich sein soll, was wir da bauen." Dabei gehe es nicht darum, dass sich eine Seite durchsetze oder ein Maximum an Positionen verwirkliche, sondern dass alle Beteiligten das Objekte als „unser Objekt" betrachten.

Ein Gedanke, bei dem ihm Müller zwar zustimmte, aber aus der praktischen Erfahrung anmerkte, dass die Bereitschaft zur Investition von Zeit eben auch noch Zeit brauche, um als allgemeine Erkenntnis heranzureifen. „Das ist eine langfristige Frage in der Unternehmenskultur. Bisher sieht es eher so aus, dass die Ausgangsbasis umso abstrakter ausfällt, je größer und abstrakter das Gremium des Bauherrn ist, das eine Entscheidung fällen soll." Oder, wie Annette Degle es formulierte: „Ein Architekt kann nur so gut sein, wie ihn der Bauherr lässt."

> *Vieles, was auf dem Papier schön aussieht, steht im direkten Gegensatz zu dem, was erlaubt oder gefordert ist.*
> **Bernd Wiedmann,** TOPSTAR GmbH

Es kann aber auch der Fall eintreten, dass der Bauherr zwar externes Fachwissen für seine Belange abrufen möchte, die Anfragen aber ungehört verhallen. Davon wusste Ralf Schmid zu berichten, dem es nur mit Mühe gelang, einen Flughafenplaner zu gewinnen. Der Grund: „Die großen Flughäfen haben dafür ihre eigenen Abteilungen. Die kleineren haben sich in der Vergangenheit bei unabhängigen externen Dienstleistern bedient. Aber die sind in den letzten Jahren mehr und mehr geschrumpft, ganz vom Markt verschwunden oder in andere Bereiche und Länder abgewandert", stellte er fest. „Bei uns hat sich dann am Ende ein Generalplaner erbarmt und die Aufgabe übernommen." Wobei er eine zweite Beobachtung mit der Gesprächsrunde teilte: „Das Hungrige, das engagierte Streben nach einem Auftragsgewinn, sehen wir kaum noch. Es bleibt uns daher langfristig kein anderer Weg, als wieder mehr Kompetenz ins eigene Haus zu holen."

Umweltschutz oft ein „notwendiges Übel"

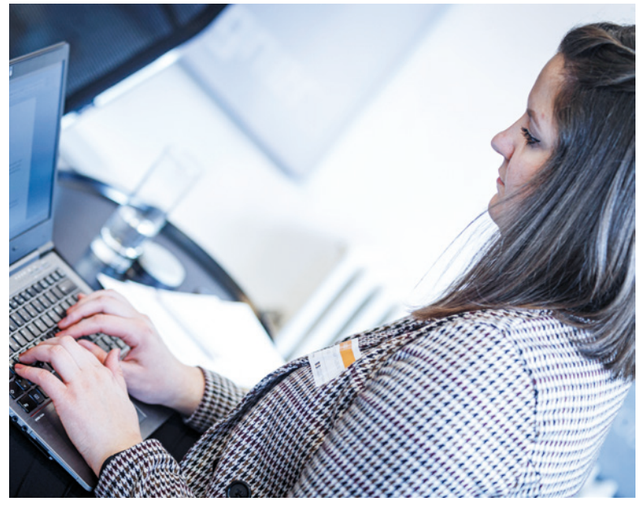
Technisch-organisatorische Zielkonflikte entstehen nach Ansicht der versammelten Experten dort, wo es um Art, Qualität und Dimension von Ausstattungsmerkmalen geht. Umweltschutzmaßnahmen etwa befänden sich häufig noch im Status „notwendiges Übel", weil staatlich verordnet und gesellschaftlich erwartet. Die Möglichkeiten von Energiedienstleistern, Bauherrn hier über den Preis, den Return on Invest oder mit logischen Argumenten von einer bestimmten Konfiguration oder Lösung zu überzeugen, seien eingeschränkt, sagte Andreas Feldmann, da man oft erst spät in die Planung eingebunden wird. Dadurch kommt es vor, dass „wir uns dann mit den Problemen auseinandersetzen müssen, die durch unzureichende Fachplanung ohne den ganzheitlichen Blick verursacht wurde." Allerdings sei inzwischen häufiger feststellbar, dass sich Kunden durch geschlossene Leistungs- und Service-Pakete überzeugen lassen – wohl auch, weil sie ihren Kunden gegenüber mit der gleichen Strategie erfolgreich sind und sehen, dass es funktioniert.

Lässt der digitale Wandel auf sich warten?

Unbedarfte Zeitgenossen könnten nun auf die Idee kommen, dass damit auch in der Bau- und Immobilienwirtschaft der Durchbruch der Digitalisierung nicht mehr aufzuhalten ist. Doch genauso wie beim BIM haben einzelne Branchenvertreter aus Bayerisch-Schwaben auch auf anderen IT-getriebenen Feldern noch nicht die Zuversicht, dass ein grundsätzlicher Wandel bevorsteht. Was etwa disruptive Geschäftsmodelle angeht, könnte doch ein Wandel zum Immobilien-Komplettbetreiber für den einen oder anderen Dienstleister eine verlockende Option darstellen – zum Beispiel ein Versorgungsunternehmen wie die LEW, die schon heute mit dem Energie-Contracting eine Funktion von außen betreut, die gestern noch in der Verantwortung des Hausherrn lag. Doch Andreas Feldmann winkte ab, als es darum ging, ob sein Haus vielleicht künftig im Geschäftsgebiet Coworking-Space in Eigenregie betreiben könnte. Daraus werde nichts in nächster Zeit, erklärte er, eine solche Entwicklung sollte „schon im Einklang mit unserem bestehenden Geschäftsmodell sein". Vorstellbar wären jedoch bestimmte, energiegebundene Dienstleistungen wie die komplette Beleuchtung eines Gebäudes unter dem Stichwort „Lighting as a service".

Für Professor Müller, Experte im ressourceneffizienten Bauen, zeichnet sich zukunftsorientiertes Bauen eher dort ab, wo in Objekte von heute schon die Zeitperspektiven von morgen eingebaut würden. „Wir müssen weg vom Denken in reinen Investitionskosten und hin zu einem Blick auf den Lebenszyklus, einschließlich Betrieb und Rückbau", betont er. Gebäude, die heute entstehen, müssten deshalb Wandelbarkeit und Ressourceneffizienz mit eingebaut haben. Welches Tragwerk lässt eine Flexibilität der Nutzung zu? Wie kann Gebäudetechnik

Lisa Zöls
B4B WIRTSCHAFTSLEBEN SCHWABEN



Bilder: Bernd Jaufmann

Nicht ohne Plan! Das gilt auf der Baustelle genauso wie beim B4B WIRTSCHAFTSLEBEN SCHWABEN ROUND TABLE.

reduziert, nachhaltig gedeckt und dann ebenso rückbaubar installiert werden? Welche Materialien in Konstruktion, Ausbau, an der Fassade sind recyclingfähig? „Das sind die relevanten Fragen, die uns schon heute beschäftigen“, schließt Müller.

Neue Arbeitswelt in der Ausstattung

Bei der Ausstattung der Räume sieht Bernd Wiedmann die letztgenannten beiden Faktoren ebenfalls Fahrt aufnehmen. „In der Vergangenheit war es eher so, dass man sich lieber mal bis an den Rand des Machbaren möbliert hat, damit im Falle eines Falles auch wirklich jeder einen Sitz- und Arbeitsplatz hatte. Heute verändert die Digitalisierung das in doppelter Hinsicht“, so seine Analyse: „Es braucht weniger physische Arbeitsplätze in den Büros, weil Telearbeit und Homeoffice höhere Anteile haben. Und der verbleibende Bedarf wird so geplant, gesteuert und geregelt, dass die vorhandenen Ressourcen optimal genutzt werden.“ Vorteil für einen High-End-Anbieter wie Topstar: Es bleiben mehr Mittel für Qualität und Design übrig.

Mit dem Hinweis darauf, dass sich die Bedeutung Bayerisch-Schwabens als Produktionsstandort schrittweise verkleinern und die Rolle als Dienstleistungsstandort wachsen werde, berichtete Peter Kragler ebenfalls von zunehmend auf flexible Nutzung ausgerichtetem Verhalten bei den Bauherrn: „Da herrscht große Achtsamkeit, schließlich sind darunter inzwischen mehr Investoren als Besitzer. Und damit kommt Exit-Strategien eine wachsende Bedeutung zu.“ Die anziehende Entwicklung der Mietpreise am Standort Augsburg spreche in diesem Zusammenhang schon eine klare Sprache.

Vermeintlich antiquierten Bauwerken wie dem Glaspalast im Augsburger Textilviertel komme daher auch ganz neuer Respekt zu, ergänzte Architekt Ott. Mit Verweis auf die Bauweise, die den ressourcenschonenden Einfall von Tageslicht auf eine Raumtiefe von 45 Metern erlaubte, sei es doch erstaunlich, „wie lange es braucht, bis ein intelligentes Konzept als richtig erkannt wird“. Der vergängliche Gegenentwurf „mit immer schnelleren Zyklen, in denen mal der Kindergarten von Google hip ist und mal eine andere Spielerei“ erweise sich da zwar im Moment als Blickfang, auf Dauer aber als schädlich. Es erstaune, dass immer noch Bauherrn bereit seien, sich auf solche Einmaleffekte einzulassen und Gebäude in die Landschaft stellen, die sich nicht mehr ummodellieren ließen, wenn die Zeit dafür gekommen sei.

„Der Käfig“ liegt weiter im Trend

Auf Seiten der Baufirmen, so stellte Helmuth Schuster fest, sei allerdings das Umdenken bei zahlreichen Bauherren schon erkennbar. Das sei vor allem dem Umstand geschuldet, dass Firmen in wachsendem Umfang ihre Mitarbeiter in Entscheidungen mit einbinden, wenn sie neue Gebäude planen. „Da haben wir bei den Bürobauten zwar nach wie vor eine Zwei-Drittel-Quote bei den Befürwortern der individuellen Käfige, aber zum Beispiel in Produktion und Logistik fließt hier breiter Sachverstand aus der praktischen Anwendung ein“, so beobachtet der Architekt. Das sei letztlich der Gegenpol zu den zuvor erwähnten, fest im Gestern verankerten Alleinentscheidern, deren Wunschdenken zu Konflikten bei der Umsetzung führten.

Auch Wolfgang Ott sieht im digitalen Zusammenhang noch große Möglichkeiten für optimiertes Bauen, gerade im Bereich Büro und Verwaltung. „Arbeit 4.0 erlaubt es uns, die Arbeitsplatz-Einheiten mehrmals am Tag zu füllen. Unternehmen mit 24/7-Service können da nah an eine hundertprozentige Auslastung kommen“, sagte er. „Eine solche Verdichtung hat das Potenzial, mit bis zu einem Drittel weniger Fläche und Installationen auszukommen.“ Angesichts der zunehmenden Individualisierung von Gesellschaft und Arbeitsplatz stößt man mit solchen Vorschlägen bei betroffenen Mitarbeitern nicht immer auf sofortige Gegenliebe. „Da wird der Urheber einer innovativen Idee während der ersten Monate nach Einzug schon mal nicht mehr gegrüßt.....“ ■

Bilder: Bernd Jaufmann

Bei uns dreht sich alles um Sie!

Die Spielbank Garmisch-Partenkirchen bietet die Möglichkeit, individuelle Veranstaltungen bis 120 Personen im hauseigenen Eventraum durchzuführen. Ob Firmenevents, Empfänge, Weihnachtsfeiern, Junggesellenabschiede oder Geburtstagsfeiern – mit einem Event in der Spielbank treffen Sie immer die richtige Wahl! Freuen Sie sich zusätzlich auf das besondere Ambiente in unseren Spielsälen sowie auf Wunsch auch auf eine individuelle Einweisung bei Roulette, Poker, Black Jack und DICE 52. Unsere professionellen Croupiers vermitteln Ihnen die Atmosphäre von Las Vegas mitten in Bayern. Lassen Sie sich an unseren Bars mit großzügigem Restaurantbereich verwöhnen. Zudem bieten wir Ihnen im angrenzenden Restaurant Alpenhof eine große Bandbreite kulinarischer Leckerbissen - von bayerischen Spezialitäten bis zur Haute Cuisine.

Erleben Sie Außergewöhnliches.
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Ihr

Peter Eursch, Direktor

JEDEN DONNERSTAG:
LADIES NIGHT
LADIES NIGHT DELUXE:
30.05. ✤ 27.06. ✤ 25.07.
29.08. ✤ 26.09.2019
MIT EXKLUSIVER VERLOSUNG

SPIELBANK GARMISCH-PARTENKIRCHEN

Am Kurpark 10, 82467 Garmisch-Partenkirchen
Tel. +49 8821 9599-0, garmisch.partenkirchen@spielbanken-bayern.de
www.spielbanken-bayern.de/garmisch-partenkirchen
Öffnungszeiten: täglich von 12.00 bis 2.00 Uhr, Freitag und Samstag bis 3.00 Uhr

Glücksspiel kann süchtig machen. Spielteilnahme ab 21 Jahren.
Informationen und Hilfe unter www.spielbanken-bayern.de