

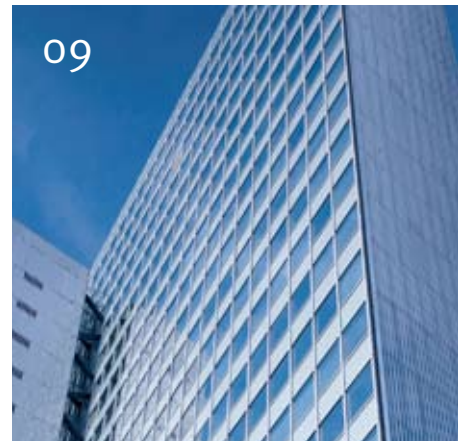
2011  
2012

WFP  
magazin

# 1105 2105

rw  
nisogom

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



## INHALT:

- 04** Termin-Race zwischen Bau und Finanzierung
- 06** Berater „Inhouse“: Glasklares Management
- 09** Spots: Dreischeibenhaus, B 1, CCC
- 11** Reports

## GEMEINSAM ERFOLGREICH.



Marco Witte, geschäftsführender Gesellschafter  
Witte Projektmanagement

Wir freuen uns, Ihnen das neue **WP Magazin** zu präsentieren. Einmal im Jahr möchten wir Ihnen zeigen, was Witte Projektmanagement für Sie und vor allem mit Ihnen gemeinsam leistet.

Wir begeistern uns für effektives und dynamisches Projektmanagement. Die wachsenden technischen, vertraglichen und organisatorischen Anforderungen verlangen heute mehr Flexibilität denn je. Daher finden wir individuelle Lösungen, behalten den Überblick, denken voraus und setzen uns für den effektivsten Weg ein. Damit Ihr Projekt bei höchster Qualität in „Bestzeit“ umgesetzt wird. Jeder im Team bringt dafür seine Begabung, seine Persönlichkeit, sein Engagement und sein Know-How ein.

Es ist uns wichtig, mit allen Projektbeteiligten eng zusammen zu arbeiten. Zielorientiertes Kommunizieren und Vertrauen sind die Basis, auf der wir die Projekte gemeinsam mit unseren Auftraggebern erfolgreich umsetzen.

Marco Witte



NEUBAU: BSH-TECHNOLOGIEZENTRUM WÄSCHEPFLEGE

## TERMIN-RACE ZWISCHEN BAU UND FINANZIERUNG

Hohes Tempo, Nachhaltigkeit und eine solide Finanzierung kennzeichnen die Errichtung des futuristischen Neubaus des BSH-Technologiezentrums Wäschepflege in Berlin. Witte Projektmanagement begleitete als Projektsteuerer und Generalplaner die Paribus Capital GmbH vom Investorenwettbewerb bis zur Fertigstellung. Nachdem Paribus Capital im Februar 2010 den Zuschlag erhalten hatte, blieb

für die Bauphase nur ein gutes Jahr Zeit. Unter der Leitung von WITTE ging das Projekt kurzfristig an den Start: Mit der vorliegenden Genehmigungs- und Entwurfsplanung wurde im April und Mai 2010 die Bauphase vorbereitet. Während WITTE einen Generalunternehmer verpflichtete, Vertragsverhandlungen, Planungs- und Abstimmungsprozesse vorantrieb, gewann Paribus Capital bereits die ersten



*„Um diesen straffen Fahrplan einzuhalten, musste eine optimale Zusammenarbeit der Beteiligten gewährleistet werden, das heißt für uns: klare Kommunikation, präzise definierte Abläufe und das eigenverantwortliche Engagement jedes Einzelnen.“* Marco Witte, Witte Projektmanagement GmbH

Anleger für das Objekt. Innerhalb von nur vier Monaten platzierte Paribus Capital das notwendige Eigenkapital in Höhe von 35 Millionen Euro. Damit war weit vor der Fertigstellung am 15. August 2011 die Finanzierung gesichert.  
**Investor:** Paribus Real Estate GmbH & Deutsche RealCorp (DRC) **Mieter:** BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH  
**Projektmanagement:** Witte Projektmanagement GmbH

*„Das Projekt konnte durch die professionelle Projektsteuerung erfolgreich abgeschlossen werden. Witte Projektmanagement hat hervorragende Arbeit geleistet. Beim nächsten Projekt ist Witte gesetzt.“* Joachim Schmarbeck, Geschäftsführer der Paribus Capital GmbH

**Architekt:** Gewers & Pudewill Architekten GPAI GmbH, Berlin **Gebäudetyp:** Büro- und Laborgebäude **Finanzierung:** Geschlossener Fonds/Investitionsvolumen: 62,56 Mio. EUR  
**Investition Immobilie:** 50 Mio. EUR **Bauphase:** Mai 2010 - August 2011 **Green-Building-Zertifizierung:** DGNB-Zertifizierung für Laborgebäude in Bronze, geplant für 2012

SPEZIELLES FÜR EIGENNUTZER

# BERATER „INHOUSE“ – GLASKLARES MANAGEMENT

Ein Unternehmen, das für sich baut, ist mit zahlreichen neuen Fragen konfrontiert. Es muss deutlich mehr und teilweise anders als im eingespielten Geschäftsbetrieb kommunizieren. Witte Projektmanagement stellte deshalb dem Bauherrn einen hausinternen Projektleiter zur Seite – als Schnittstelle zwischen Planung, Bau, Konzern, Vorstand, Mitarbeitern und externen Beteiligten. Entscheidungen konnten so schnellstmöglich herbeigeführt und im Sinne des Auftraggebers umgesetzt werden. Projektleiter Sascha Thran erläutert seine Funktion. ▶



**Herr Thran, Sie waren beim Bau der neuen Zentrale von HDI-Gerling in Hannover als Berater und Projektmanager in einem Konzern tätig. Was waren Ihre Aufgaben?** Ich habe den Vorstand, Herrn Thomas Emmert, der den Neubau verantwortet, als interne Vertrauensperson in technischen und vertraglichen Fragen beraten. Darüber hinaus habe ich den Vorstand nach innen und außen in allen Angelegenheiten des Neubaus vertreten. Zu meinen Aufgaben zählte auch, die Interessen der vielfältigen Nutzergruppen innerhalb des Konzerns zu koordinieren. Dazu habe ich ein Projektteam aus verantwortlichen Mitarbeitern aufgebaut und Workshops durchgeführt.

**Worum ging es bei der Beratung?** Zunächst habe ich über mögliche Projektrisiken aufgeklärt. Vorrangig geht es darum, frühzeitig aufzuzeigen, wie sich einzelne Bauherrenentscheidungen im Projektverlauf auswirken. Meist sind Eigennutzer erstaunt, dass schon vor der Ausführungsphase entschieden werden muss, welchen Fußbodenbelag man nimmt oder dass schon von Anfang an der spätere Gebäudebetrieb berücksichtigt werden muss, weil dies maßgeblich den Planungs- und Bauprozess beeinflusst. Das betrifft zum Beispiel das Reinigungs- und das Sicherheitskonzept oder die Anforderungen an Serverräume und die Postverteilung. Im Kern achte ich darauf, dass die richtigen Entscheidungen zum richtigen Zeitpunkt getroffen werden.

**Wie sind Sie diese Aufgabe angegangen?** Ich habe mich zunächst in die Konzernstrukturen und in die Menschen hineingedacht, um zu verstehen, wie ich bestmöglich kommuniziere und wonach ich Informationen filtere. Denn einige Fragen kann ich im Sinne des Bauherrn beantworten, andere kann nur er entscheiden. Bei der Beratung ist es sehr wichtig, klare, nachvollziehbare Empfehlungen abzugeben, die alle

Aspekte berücksichtigen und dem Vorstand die fachlichen oder strukturellen Entscheidungen erleichtern.

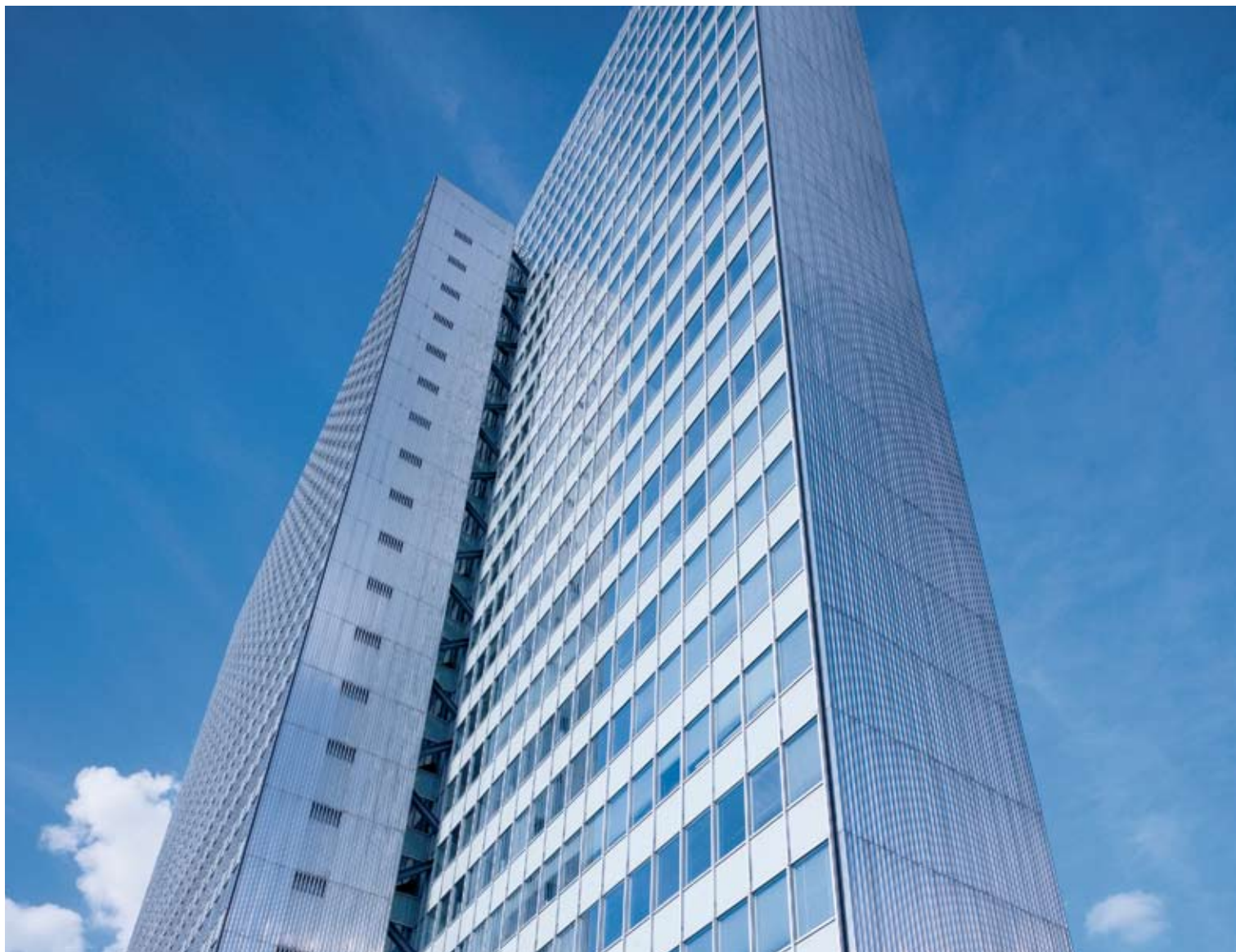
**Warum lohnt sich die Investition in einen Projektleiter vor Ort?** Der konzerninterne Projektleiter gewährleistet, dass durch rechtzeitige und zielorientierte Entscheidungen die Einhaltung der Kosten, Termine und Qualitäten gewahrt wird. Verzögerungen erhöhen die Kosten einer Bauphase schnell um große Faktoren. Stellen Sie das dem Honorar für den Berater gegenüber und Sie haben die Antwort.

*„Herr Thran hat in kurzer Zeit das richtige Gespür für unser Haus entwickelt und mit seinem klaren und kompetenten Auftreten mein Vertrauen gewonnen. Er war zugleich unser Projektleiter, Bauleiter, Berater und mitunter Mediator. Ich fühlte mich von ihm über die gesamte Projektdauer hervorragend unterstützt.“* Thomas Emmert, Sprecher des Vorstands der Talanx Service AG und Geschäftsführer der RGG Riethorst Grundstücksgesellschaft mbH.

In knapp 2,5 Jahren Bauzeit hat WITTE den neuen Zentralstandort der HDI-Gerling Versicherungen für 1.900 Mitarbeiter in Hannover-Bothfeld realisiert. WITTE begleitete die Planung und den Bau, ebenso wie die Möblierung und das Umzugsmanagement, bis zur vollständigen Inbetriebnahme durch den Nutzer. Der gläserne Bau von ingenhoven architects besteht aus einem zentralen Atrium und drei Bürokomplexen.

**Investor:** HDI Gerling Versicherungen AG **Projektmanagement:** Witte Projektmanagement GmbH **Architektur/Objektplanung:** ingenhoven architects, Düsseldorf **GU:** Max Bögl Bauunternehmung GmbH & Co. KG **Bauüberwachung Hochbau:** GKK Ingenieurgesellschaft für Hochbau mbH (Mitglied der ECG) **Bauüberwachung TGA:** gpc Gesellschaft für gebäudetechnisches Projektcontrolling mbH (Mitglied der ECG) **Bauphase:** Juli 2009 bis Oktober 2011 **Gebäudetyp:** Ökologisches Bürogebäude mit Erdwärmelanlage **Investitionssumme:** 135 Mio. EUR **BGF:** 77.268 qm





**Refurbishment in Top-Lage:** Bis in die zweite Jahreshälfte 2013 wird **das Dreischeibenhaus** im Herzen von Düsseldorf revitalisiert. Investoren sind die MOMENI Gruppe aus Hamburg und die Black Horse Investments GmbH. Witte Projektmanagement übernimmt die Projektsteuerung, die Ausschreibung, begleitet den Vergabeprozess und überwacht die Baudurchführung. Das weit über die Grenzen der Stadt hinaus bekannte Bürohaus wird nach Plänen von HPP Architekten modernisiert, die den ehemaligen Sitz der ThyssenKrupp AG bereits 1955 entworfen hatten. Auf ca. 35.000 qm BGF entstehen Büroflächen in moderner und hochwertiger Ausstattung. Das Raumprogramm schließt eine repräsentative, zweigeschossige Lobby und eine private Tiefgarage ein. *„Das Gebäude soll eine LEED-Zertifizierung in Gold erhalten“*, sagt Dr. Frank Holtmann, Niederlassungsleiter Witte Projektmanagement, Düsseldorf, *„Deshalb sanieren wir nach Green-Building-Kriterien, das betrifft vor allem die Fassade, die Gebäudetechnik und den Innenausbau. Eine dezentrale Technik wird das Gebäude flexibel nutzbar machen und eine kleinteilige Vermietung ermöglichen.“*

# SPOTS

Das Bürogebäude **B1** befindet sich in bester Business-Lage Düsseldorfs. Im Zuge einer Revitalisierung wurde es als **Green Building** gestaltet. Bei dem Refurbishment übernahm WITTE im Auftrag der Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH die Projektsteuerung und begleitete den Mieterausbau. Gemeinschaftlich mit dem Bauherrn entschied man sich für ein GMP-Modell mit Bilfinger Berger. Nach den Plänen von HPP Architekten wurde das B1 von März 2008 bis August 2009 saniert und ist in DGNB-Silber vorzertifiziert. Das Bürohaus verfügt über 30.362 qm BGF und 235 Stellplätze. Das Bauvolumen des Refurbishments betrug ca. 40 Mio. Euro.



**Nachhaltigkeit** ist ein Kernmerkmal des 2011 fertig gestellten **CENTURION Commercial Center Hafencity** in Hamburg. Im Auftrag der CCC, einem Projekt der DC Commercial GmbH & Co. KG und der Wölbern Invest KG, übernahm Witte Projektmanagement die Projektsteuerung. *„Das CCC gehört zu den ersten 40 DGNB-Pilotprojekten“*, sagt Amelie Lerch, DGNB-Auditorin bei WITTE, *„Wir freuen uns über den Erfolg der Immobilie und das DGNB-Zertifikat.“* Nach Entwürfen des Architekturbüros Baumschlager Eberle entstand das CCC mitten in der Hafencity mit 14.500 qm BGF oberirdisch und 167 Stellplätzen in den beiden Untergeschoßen in der Tiefgarage. Die Union Investment Real Estate GmbH hat den Neubau für rund 71 Mio. Euro für ihren offenen Immobilienfonds „Unilmmo: Deutschland“ gekauft.

**BERLIN, STANDORT NORDBAHNHOF** Ende 2011 erstrahlt das Empfangsgebäude des ehemaligen Stettiner Bahnhofs neu. Direkt nebenan entsteht ein neues, siebenstöckiges Bürohaus mit 5.300 qm BGF. Ein spezielles Beleuchtungskonzept verleiht der Fassade aus Glasfaserzement nächtlichen Glanz. WITTE übernahm das Projektcontrolling des 9 Mio.-Euro-Vorhabens im Auftrag der ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG.

**SHOPPING IM HERZEN DER HAUPTSTADT** Neue Büros, Geschäfte und 170 Wohnungen wird es ab 2014 auf ca. 150.000 qm BGF am **Leipziger Platz 12** in Berlin geben. Im Auftrag der ARGE Leipziger Platz No12 steuert WITTE die Planung für das 450 Millionen-Euro-Projekt. Bauherr ist die High Gain House Investments GmbH.

**KOMPLETTSANIERUNG AM RHEIN** In Köln wird das ehemalige Lufthansa-Headquarter, bestehend aus einem Hochhaus und einem Terrassenbau, aufwändig revitalisiert: Bis Ende 2012 soll das **maxCologne** mit insgesamt 48.000 qm Mietfläche für Büros und Gastronomie fertiggestellt sein. HOCHTIEF Projektentwicklung ist für die Entwicklung, Vermarktung und das Bauen verantwortlich, WITTE übernimmt im Auftrag der Hamburgischen Immobilien Handlung (HIH) das Projektcontrolling und technische Beratungsleistungen. Das gesamte maxCologne-Hochhaus ist bereits an LANXESS vermietet.

**DGNB-AUDIT IN BERLINER TECHNOLOGIEPARK** Das **EUROPA-CENTER** Berlin Adlershof wird 2011 im Auftrag der Hamburger EUROPA-CENTER AG erweitert. Es entstehen zusätzliche 7.000 qm vermietbare Büroflächen. WITTE begleitet das Gebäude zur DGNB-Zertifizierung. Auf der Expo Real 2011 wird es mit einem DGNB-Vorzertifikat in Silber ausgezeichnet.

**WOHNBAU IN MÜNCHEN** In Altschwabing, in der **Feilitzschstraße 7-9**, entsteht mit 9.420 qm BGF ein Wohngebäude mit 34 Einheiten, 49 Tiefgaragenplätze und bis zu 4 Ladenlokalen. Für Anfang 2013 ist die Fertigstellung des Projekts MONA|CO geplant. WITTE steuert im Auftrag der Hamburgischen Immobilien Handlung (HIH) das Projekt in allen Leistungsphasen und betreut die Ausschreibung.

**MESSE & KONGRESS: CONSENSE 2012** Auch 2012 ist WITTE wieder auf der Stuttgarter Consense – internationale Fachmesse und Kongress für **nachhaltiges Bauen, Investieren und Betreiben** vertreten. Auf der Consense 2011 hat WITTE Projektentwickler und Investoren zu Chancen von Green-Building-Zertifizierungen beraten.

**VORTRAG: ZUKUNFT ARCHITEKTUR** Amelie Lerch referierte 2011 im Stuttgarter Haus der Architekten. Auf einer Veranstaltung des Instituts Fortbildung Bau sprach sie über **Audit und Projektsteuerung**.

**NEUE VERANSTALTUNG: IMMOBILIENFOKUS** Nach dem gelungenen Auftakt 2011 setzt WITTE die **Netzwerkveranstaltung** 2012 mit 4 Terminen in Düsseldorf fort. Der Immobilienfokus bringt Projektentwickler, Investoren und Baubeteiligte zusammen: In entspannter Atmosphäre werden Fachthemen diskutiert und es besteht Gelegenheit zum Netzwerken. Veranstaltungen an weiteren Standorten sind geplant.

**2012: 8. KARTRENNEN „HEIßER ASPHALT“** Nach einem spannenden Verlauf beim „WITTE Grand Prix“ 2011 geht es vom 2. bis 3. Juni 2012 bereits zum 8. Mal „rund“: Gut 20 Teams liefern sich wieder 18 Stunden lang **ein packendes Rennen**. Gewinner sind alle, doch wer wird siegen? Auf zum „WITTE GP“ 2012 auf dem Spreewaldring!

