

Advertorial

FIRST BASE CONSULTING

Dialog und Führung für nachhaltige Gebäude

Die Baubranche hat sich in den vergangenen zehn Jahren stark gewandelt. Projektsteuerer helfen, ein nutzerorientiertes Gebäude zu realisieren – mit mehr Sicherheit für den Bauherrn.

Von Julia Kellner

REGENSBURG. Eine ungenaue Planung, explodierende Baukosten, hohe Betriebsausgaben oder gar ein Gebäude, das seinen Zweck nicht erfüllt – diese und andere Fehler kosten Bauherren oft viel Nerven, Zeit und Geld. Dass es kein Leichtes ist, ein großes Bauvorhaben reibungslos umzusetzen, ist kein Wunder: Die Projekte werden immer komplexer, es braucht viele Spezialisten und der Zeitdruck ist groß. „Als Projektsteuerer stehen wir an der Seite des Bauherrn, wir halten ihm den Rücken frei und geben ihm die Sicherheit, die er braucht – mit Blick auf Qualität, Zeit und Kosten“, sagt Alexander Seger, geschäftsführender Gesellschafter der First Base Consulting GmbH.

Übersetzer aller Akteure

Um ein Bauprojekt erfolgreich zu managen, reicht es Seger zufolge nicht, nur mit Checklisten oder zahlenbasiert zu arbeiten. Es erfordert viel Praxiserfahrung, Fach- und Prozesswissen, das First Base in einem interdisziplinären Team aus Architekten, Energieberatern, Haus- und Gebäudetechnikern sowie Betriebswirten bündelt. Zumeist seien es die Entwicklung und der Bau von Industrie- oder Gewerbeimmobilien, die sie für Mittelständler oder Konzerne aus der Region begleiten. Doch ob großes oder kleines Projekt: Der Kernprozess sei immer der gleiche – auch wenn die Lösung nie von der Stange kommen könne.

Ihre Aufgabe reiche von der sorgfältigen Ermittlung der Grundlagen und



Das Team der First Base Consulting GmbH steuert Bauprojekte präzise und mit Praxiserfahrung. Foto: Jana Reischl

des Bedarfs – der „first base“ also – über die Steuerung in der Bauphase bis in die Nutzungsphase hinein. Dass manchmal Bauherr und Architekt dasselbe sagen, aber nicht dasselbe meinen, liege zumeist an unterschiedlichen Wissensständen und einem Sender-Empfänger-Problem. Weil First Base auch in eigene Projekte – zumeist Sanierungen und Neubauten von Wohngebäuden – investiert, könnte sie Bauherren besonders gut verstehen.

„Wir sind Bauherrenversther und Architektenversther gleichermaßen und übersetzen zwischen beiden Akteuren“, erklärt Seger, der selbst Architekt ist. „Aus unseren eigenen Projekten wissen wir, dass nicht nur die einfachen 80 Prozent zu gehen sind, sondern auch die herausfordernden 20 Prozent. Wir stellen sicher, dass der Bauherr die bestellten 100 Prozent bekommt.“ Früher sei der Architekt stets der Leitende im Bauwesen gewesen, meint Seger: „Dieses Rollenbild ist zu-



„Wir sind Bauherrenversther und Architektenversther gleichermaßen und übersetzen zwischen beiden Akteuren.“

Alexander Seger

nehmend überholt, auch wenn es freilich nicht jedem Architekten leicht fällt, die Führungsrolle aus der Hand zu geben.“ Doch für die meisten Architekten sei die professionelle Projektsteuerung ein Gewinn, weil sie sich in einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit auf ihre eigentliche Tätigkeit fokussieren könnten: qualitativ planen, gestalten und optimieren. Dass besonders auch die Steuerung in der Bauphase immer bedeutender wird,

liegt laut Seger mitunter an den Entwicklungen der vergangenen Jahre. „Heute suchen Auftraggeber nach Baufirmen und Planern – anders als noch vor zehn Jahren, als die Auftragsbücher leerer waren.“ Zudem seien die Aufgaben komplexer geworden, wie etwa bei Bauten nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz mit nochmals mehr Projektbeteiligten. Auch die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen, sinke.

Wissen als sichere Basis

In der Schnittstellenfunktion zwischen Bauherr, Architekt und Baufirmen hilft die Erfahrung von Matthias Mendl, Projektsteuerer im First-Base-Team. Er war in verschiedenen Bauunternehmen tätig und weiß, wie sie ticken, wo ihre Kernkompetenzen liegen und wie sie den Projekterfolg am besten fördern. Dieses Wissen gebe die sichere Basis für Verhandlungen mit Baufirmen. Hier zeige sich auch, dass der regionale Bezug gut sei: „Erfahrene

Projektsteuerer sitzen nicht nur in großen Städten, sondern auch in Regensburg“, merkt Seger an. Zudem denke ein guter Projektsteuerer weit über die Fertigstellung des Gebäudes hinaus: etwa bis zum Gebäudebetrieb, und das idealerweise schon bei der Planung. „Schließlich ist das Gebäude auch Betriebskapital“, erklärt Ralf Lehmann, Fachingenieur für Gebäudetechnik und Gebäudeklimatik bei First Base. „Die Baunutzungskosten sind nach etwa sieben bis zehn Jahren genauso hoch wie die eigentlichen Baukosten.“

Die Zukunft bereits mitdenken

Laut Karen Seger, Architektin und Energieberaterin bei First Base, ist es daher wichtig, entscheidende Schritte vorzudenken. Das macht sie am Beispiel der Anlagentechnik deutlich: „Eine teure Brennstoffzelle macht heute oft wenig Sinn, in einigen Jahren aber schon. Wenn der Planer die Technik dafür direkt beim Bau auslegt, spart man bei einer späteren Anpassung viel Geld.“ Auch das Thema Nachhaltigkeit spiele eine große Rolle. „Eine Immobilie muss ökonomischen, sozialen und ökologischen Kriterien standhalten, etwa bei der Wahl der Materialien, die für ein gesundes Raumklima sorgen und umweltfreundlich sind“, sagt Lehmann, der jahrelang Erfahrung als Nachhaltigkeitsplaner hat.

Daneben gehe es darum, zusammen mit dem Bauherrn oder Eigentümer die Organisation hinter dem Bauwerk zu definieren: Welche Aufgaben fallen an und sind Dienstleister nötig? „Den klassischen Hausmeister gibt es immer seltener. Weil vieles immer komplexer wird, sind oft verschiedene Spezialisten eingebunden“, erklärt Lehmann. Und Seger ergänzt: „Manchmal kommen Bauherren auch in der laufenden Bauphase auf uns zu. Sie wünschen sich einen neutralen und verlässlichen Partner.“ Zwar sei der Hebel dann kleiner. „Doch lieber spät als nie.“ Denn das Ziel sei immer dasselbe: ein nachhaltiges Gebäude zu realisieren, das genau den Bedürfnissen der Nutzer entspricht. Der Bauherr selbst könne sich im gesamten Prozess ganz auf sein Kerngeschäft konzentrieren.

Präzise Analyse und Planung sind das A und O

Gebäude sollen ihren Nutzern dienen. Doch wer schnell und unüberlegt plant, riskiert teure Änderungen.

Von Julia Kellner

REGENSBURG. Es muss schnell gehen: planen und umsetzen. Doch dass solche Schnellschüsse im Baugewerbe meist schiefgehen und viel Geld kosten, weiß Alexander Seger, geschäftsführender Gesellschafter von First Base. Das Beratungsunternehmen begleitet seine Kunden bei der Projektsteuerung auf dem Weg zum optimalen Gebäude. „Optimal bedeutet, dass es den Anforderungen seiner Nutzer gerecht wird“, sagt Seger.

Eine Investition in Bedarfsermittlung und Projektsteuerung sei gut angelegtes Geld: „Durch die gemeinsame Zieldefinition ist klar, wo es hingehen soll. Erhebliche Zusatzkosten aus späteren Änderungen werden gespart.“ Je früher verschiedene Aspekte bedacht würden, desto wirtschaftlicher seien die Gesamtkosten. Die Grundlagen müssten deshalb präzise ermittelt wer-

den: Welche Bedürfnisse haben eigentlich die Nutzer des Gebäudes? Wie muss das Bauwerk heute und in Zukunft aussehen? Damit diese Fragen realistisch beantwortet werden können, sei es wichtig, auch die Mitarbeiter, also die späteren Nutzer, einzubinden. „Schließlich ist das Gebäude hauptsächlich nur Mittel zum Zweck.“

Gebäude als Mittel zum Zweck

Das First-Base-Konzept basiere darauf, für seine Kunden eine Lösung zu finden, die sie ans Ziel bringt. Ob ein Architekt, Generalplaner oder Generalübernehmer sinnvoller ist, werde je nach Projekt mit dem Bauherrn entschieden. Auch müsse es nicht immer zwingend ein Neubau sein, oft könnten auch durchdachte Umbauten helfen. „Nicht selten ändert sich der Bedarf auch im Projektverlauf“, sagt Ralf Lehmann, der als Gebäudeklimatiker insbesondere den Betrieb des Gebäudes unter die Lupe nimmt. Weil sich

Planung und Realisierung häufig über mehrere Jahre erstrecken, müsse immer wieder überprüft werden, ob die ursprüngliche Bedarfsermittlung auch noch heute so zutrifft.

Dass sich die Anforderungen schnell ändern könnten, zeigten die Entwicklungen rund um die Coronapandemie. Weil vermehrt Mitarbeiter zumindest teilweise im Homeoffice arbeiten, müssten sich auch die Arbeitsräume anpassen: Arbeitsplätze in den Firmengebäuden reduzieren sich und Begegnungsflächen sind zu schaffen. Damit gehe auch der stärkere Wunsch nach Ruhe einher. „Auch hierzu beraten wir unsere Kunden mit großer Expertise in den Bereichen New Work und Arbeitswelten“, sagt Seger. Mit einem seiner Kunden habe das First-Base-Team nun kurzfristig umgedacht und neue Ansätze für seine Arbeitswelt entwickelt. Letztlich gehe es immer darum, im Einklang mit den Anforderungen der Nutzer genau die

richtige Größe zu finden und Verschwendung zu vermeiden, egal ob es um zu viel verbrauchte Fläche, Energie oder unnötige Wege geht.

Arbeitswelt neu definiert

Mit Blick auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter stünden auch die neuen Arbeitswelten im Fokus. Zusammen mit dem Auftraggeber definiere man die Arbeitswelt und unterstütze bei der Kommunikation mit den Mitarbeitern, der Planung sowie Umsetzung. „Ein Gebäude muss so flexibel sein wie die Arbeitswelt“, erklärt Seger. Momentan lasse sich ein Trend weg vom Großraumbüro hin zu einer Kombination aus klassischem Büroraum und großen Räumen beobachten. Viele Begegnungsflächen und Rückzugsorte sollen Mitarbeiter zusammenbringen und ihnen gleichzeitig konzentriertes Arbeiten ermöglichen. „Diese neue Arbeitswelt ist allerdings nur mit einer Technik möglich, die Flexibilität zu-

lässt, etwa mit einem Laptop und zuverlässigem W-LAN“, sagt Ralf Lehmann. Entscheidend seien auch ein guter visueller Komfort und eine gute Akustik. Nur so könne eine Arbeitsumgebung entstehen, die Behaglichkeit vermittele.

KONTAKT

first base consulting GmbH
Albertstraße 1
93047 Regensburg
Telefon: +49 (0) 941 / 780373010
Fax: +49 (0) 941 / 780373099
alexander.seger@first-base.de
www.first-base.de

first base
consulting GmbH