

DAL CORPORATE REAL ESTATE

Strategien und Lösungen
für Ihre Immobilien

NACHHALTIGKEIT

Fit für die Zukunft dank ESG ZukunftsCheck

S. 4

BEST PRACTICE

Die Sparkasse der
Zukunft ist NEO

S. 10

REAL-ESTATE AS A SERVICE

Die nachhaltige
und werthaltige
Immobilienlösung

S. 16

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Grünes Wachstum
ermöglichen

S. 24

Assetbasierte Finanzierungslösungen nach Maß.

Inhalt

EDITORIAL GESCHÄFTSFÜHRUNG:	Fit für die Zukunft ▶ S. 3
DAL AKTUELL ESG ZUKUNFTSCHECK:	Immobilien-Risiken und Chancen ▶ S. 4
DAL AKTUELL ESG ZUKUNFTSCHECK:	Interview mit DAL Consultants ▶ S. 8
BEST PRACTICE SPARKASSE DER ZUKUNFT:	Neubau „Neo“ Sparkasse Darmstadt ▶ S. 10
BEST PRACTICE ZUKUNFTSVISION:	New Campus Pro7Sat.1 Media SE ▶ S. 14
DAL MIETLÖSUNGEN REAL-ESTATE AS A SERVICE:	Interview: Kaufen, leasen oder mieten? ▶ S. 16
IMMOBILIENTREND NEW WORK:	Whenever. Wherever. However. ▶ S. 20
BEST PRACTICE DIGITAL & NACHHALTIG:	Neubau Produktions-, Logistik-, Verwaltungsimmoblie ▶ S. 22
IMPULS LANDSCHAFTSARCHITEKTUR AM BAU:	Grünes Wachstum ▶ S. 24
BEST PRACTICE NACHHALTIGE IMMOBILIENSTRATEGIE:	Schritt für Schritt in die Zukunft ▶ S. 28



DAL Real Estate Management GmbH
Emy-Roeder-Straße 2
55129 Mainz

Telefon + 49 (0) 61 31/8 04-2500
Fax + 49 (0) 61 31/8 04 7-2500
E-Mail rem@dal.de
www.dal.de

Konzept, Redaktion, Design: www.Zielwerk.com

Bildnachweise: S. 1: AdobeStock, S. 3: DAL – © Melanie Bauer Photodesign, S. 4: AdobeStock, S. 8+9: DAL, S. 10–12: Sparkasse Darmstadt, S. 14-15: © ProSiebenSat.1 / Markus Brönnner, S. 16: iStockphoto, S. 18: DAL – © Melanie Bauer Photodesign, S. 20: iStockphoto, S. 21: DAL, S. 22+23: © Sanner GmbH / Goldbeck Südwest GmbH, S. 24: © Anja Wewer / Wewer Landschaftsarchitektur, Frankfurt
S. 26+27: © Wewer Landschaftsarchitektur, Frankfurt / Stefan Müller Fotografie, Berlin
S. 28-29: © Ralp Richter Photography, Düsseldorf / Architekten-Innenarchitekten: bkp kolde kollegen GmbH
S. 30 links: Sparkasse Rotenburg Osterholz, S. 30 rechts: © Ralp Richter Photography, Düsseldorf / Architekten-Innenarchitekten: bkp kolde kollegen GmbH
S. 31: Sparkasse Rotenburg Osterholz

Auflage: 4.000 Stück

Wir machen Ihre Immobilien fit für die Zukunft

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Arbeitswelten sind im Umbruch – und das stellt auch das Corporate Real Estate Management vor immer neue Zukunftsherausforderungen: New Work, Digitalisierung, Fachkräftemangel und ESG-Kriterien erzeugen Veränderungsdruck. Gewerbeimmobilien müssen deshalb stärker denn je auf den Prüfstand. Sind sie wirklich noch wettbewerbsfähig? Entsprechen sie den Anforderungen von Regulatorik, eigenen Nachhaltigkeitszielen, Markt und Mitarbeitenden? Reicht eine kleine Sanierung aus – oder sollte man über eine Standortverlagerung oder gar einen Neubau nachdenken? Und wer soll diese Herkulesaufgabe managen oder finanzieren?

Wir möchten unsere Kundinnen und Kunden mit diesen Fragen nicht alleine lassen. Deshalb haben wir den ESG ZukunftsCheck entwickelt. Ein schlankes und unkompliziertes Angebot, mit dem wir die Risiken und Potenziale Ihrer Immobilien analysieren. Damit Sie auf einer klaren Faktenbasis wichtige strategische Zukunftsentscheidungen für Ihre Firmenimmobilien treffen können. Dafür haben wir unsere Immobilienerfahrung aus über 60 Jahren gebündelt – und auch noch um das Wissen der Expertinnen und Experten von TÜV Rheinland erweitert.

Aber auch nach dem Checkup lassen wir unsere Kundinnen und Kunden nicht

alleine: Wir begleiten Sie entlang des gesamten Immobilien-Lebenszyklus. Sei es bei Neubau oder Bestandsimmobilien. Dafür haben wir neben Immobilienberatung, professionellem Baumanagement und bewährten Finanzierungslösungen auch neue Konzepte im Angebot: zum Beispiel mit „Real-Estate as a Service“ für Kundinnen und Kunden, die weniger eigentumsorientiert sind und hohe Flexibilität schätzen.

Aber egal wie Ihre Ansprüche aussehen – wir finden eine maßgeschneiderte Lösung, die die Zukunftsfähigkeit Ihrer Immobilien nachhaltig sichert und damit einen wichtigen Wertbeitrag zu Ihren Unternehmenszielen leistet. Davon zeugen auch die vielfältigen Praxisbeispiele in diesem Magazin. Wir wünschen Ihnen eine inspirierende Lektüre und zukunftsweisende Impulse. Gerne vertiefen wir diese Themen in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen.

Herzliche Grüße

Holger Würk, Geschäftsführer

Andreas Beckers, Geschäftsführer



*Holger Würk, Geschäftsführer
DAL Real Estate Management*



*Andreas Beckers, Geschäftsführer
DAL Real Estate Management*

Fit für die Zukunft

Wissen Sie eigentlich, welche Risiken in Ihren Immobilien schlummern?



DIGITALE TRANSFORMATION

CSRD-BERICHTSPFLICHTEN

TAXONOMIE-VERORDNUNG

RESSOURCENVERBRAUCH

KLIMARISIKEN

GEBÄUDEENERGIEGESETZ

PRODUKTIVITÄTSKILLER

EMPLOYER-BRANDING



Eins ist klar: Bei der nachhaltigen Transformation von Unternehmen – egal welcher Größe – spielen die eigenen Firmenimmobilien eine wichtige Rolle: Gesetzliche und regulatorische Anforderungen drängen zum Handeln, aber auch firmeninterne ESG-Ziele und veränderte Erwartungen von Kundschaft und Mitarbeitenden erfordern hier Klarheit. Umso überraschender, dass rund jede vierte Führungskraft in einer aktuellen Studie angibt, sich noch gar nicht mit den ESG-Risiken ihrer Immobilien auseinandergesetzt zu haben! Und jede zweite hat dabei primär energetische Themen im Blick.

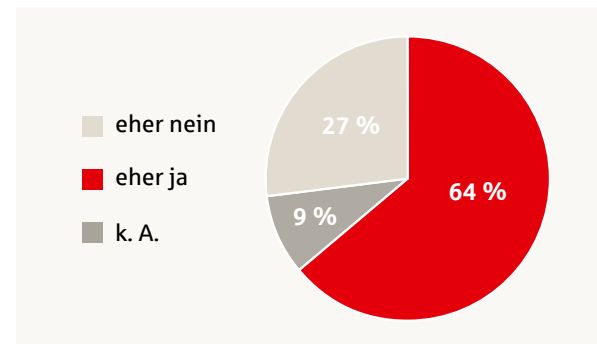
Deshalb hat die DAL für ihre Kundinnen und Kunden den ganzheitlichen ESG ZukunftsCheck für Immobilien entwickelt.

Einen umfassenden und systematischen Überblick über die Risiken und Chancen der Firmenimmobilie im Hinblick auf alle Aspekte von ESG (Environment, Social, Governance) zu erhalten, ist aus Gründen der Transparenz und für faktenbasierte Zukunftsentscheidungen absolut erfolgskritisch. Viele Unternehmen schrecken jedoch

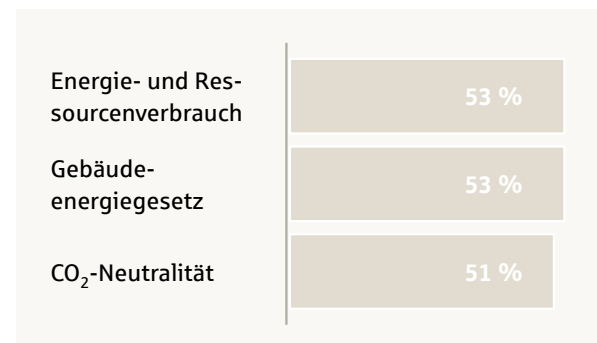
vor der Komplexität und dem vermeintlich hohen Zeitaufwand zurück. Mit dem ESG ZukunftsCheck bietet die DAL dafür eine Lösung. In einem kompakten Prozess – der schon in nur 6 Wochen und auf Wunsch rein digital umsetzbar ist – liefern die Expertinnen und Experten der DAL umfassende Antworten zur Zukunftsfähigkeit Ihrer Immobilien. ▶

Aktuelle Studie zu Firmenimmobilien

Mehr als jede vierte Führungskraft hat sich noch nicht mit den ESG-Risiken seiner Firmenimmobilien beschäftigt.



Der Schwerpunkt der Evaluierung liegt bisher auf energetischen Fragestellungen.



Quelle: Umfrage von Phaydon Research & Consulting im Auftrag der DAL, unter Finanzentscheidern und Geschäftsführern im Mittelstand, März 2024

Der ESG ZukunftsCheck liefert Antworten und zeigt Chancen auf. Systematisch. Schnell. Kompakt.

Das Dienstleistungsangebot ESG ZukunftsCheck wurde gezielt für die Bedürfnisse von mittelständischer Kundschaft, aber auch Sparkassen entwickelt. Es bietet einen umfassenden Überblick aller ESG-relevanten Aspekte der Firmenimmobilie: von den Innenräumen über das Gebäude bis hin zu Grundstück und Standort. Dabei werden sowohl mögliche Risiken als auch Potenziale aufgezeigt. „Wichtig war uns bei der Entwicklung dieses Beratungsangebotes, unseren Kundinnen und Kunden einerseits eine systematische Analyse zu bieten, andererseits aber auch schnell zu Ergebnissen zu kommen – denn für viele Unternehmen ergeben sich daraus wichtige Handlungsimpulse“, so Holger Würk, Geschäftsführer der DAL Real Estate Management GmbH.

Fakten und Überblick als Basis für wichtige Zukunfts- und Investitionsentscheidungen.

Die eigenen Immobilien sind bei vielen Unternehmen nicht nur ein gewichtiges Asset in der finanziellen, sondern auch in der CO₂-Bilanz. Deshalb lohnt sich hier ein sehr genauer Blick: Welche Möglichkeiten zur energetischen Sanierung gibt es? Bietet die Immobilie Chancen für eigene Energieerzeugung – bspw. durch Photovoltaik – oder kann grüner Strom anderweitig günstig bezogen werden, beispielsweise über Power-Purchase-Agreements (PPA)? Und letztendlich auch eine vielleicht überlebenswichtige Frage – wie Überschwemmungen und Waldbrände in Deutschland in den letzten Jahren gezeigt haben: Welche Klimarisiken sind für den Immobilienstandort in den nächsten Jahren zu erwarten?



Mehr erfahren auf
www.dal.de/zukunftscheck

Die Antworten darauf können vielfältig sein und müssen dann in Einklang mit der Unternehmensstrategie gebracht werden: Wird in eine „kleinere“ energetische Sanierung des Gebäudes investiert, wird eine umfassende Modernisierung und Revitalisierung vorgenommen – oder lohnt es sich gar, über einen Neubau nachzudenken? Auch bei diesen Fragen und der individuellen Interpretation der Ergebnisse des ESG ZukunftsChecks begleiten Sie die Immobilienexpertinnen und -experten der DAL.

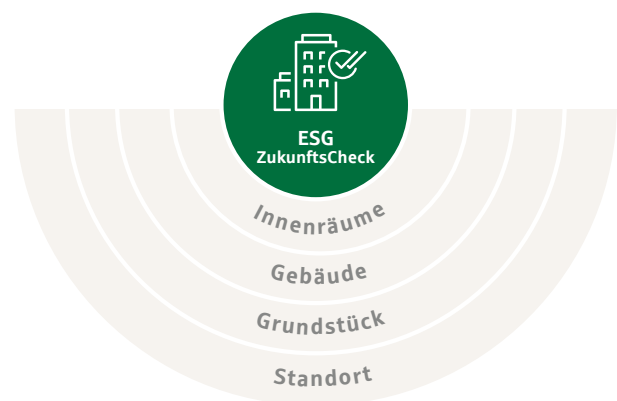
Ganzheitlich nachhaltig: ESG ist mehr als Energie- und Klimafragen.

Während viele Unternehmen vor allem energetische Fragestellungen bei der Evaluierung ihrer Immobilien in den Fokus nehmen, geht der ESG ZukunftsCheck der DAL von einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsbegriff aus. Gerade in Zeiten von Fachkräftemangel sind eine nachhaltige Immobilie und moderne Arbeitsplätze wesentliche Aspekte der Arbeitgeberattraktivität.

Ist Ihre Immobilie so modern wie die des Wettbewerbs und gut genug für anspruchsvolle Bewerberinnen und Bewerber? Oder wird die Infrastruktur Ihrer Immobilie vielleicht zum Stolperstein bei der Digitalisierung? Können Sie auf Ihren Büroflächen Konzepte für neues Arbeiten, agile Teams und innovatives Coworking umsetzen? Und auch Produktions- und Logistikflächen müssen zukünftig Mensch und Roboter gefallen, wenn diese Hand in Hand arbeiten.

Deshalb analysieren wir im **ESG ZukunftsCheck Ihre Immobilie ganzheitlich. Als verlässliche Basis für weitreichende strategische Zukunftsentscheidungen.**

Alle Aspekte im Blick



Innenräume:

Hier wird die Barrierefreiheit des Gebäudes analysiert sowie die Möglichkeit für neue Arbeitswelten.

Gebäude:

Es werden beispielsweise die energetische Situation der Immobilie sowie das Alter und der Zustand der technischen Gebäudeausrüstung betrachtet.

Grundstück:

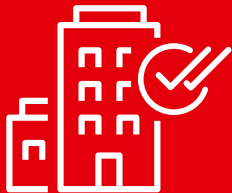
Die Chance für erneuerbare Energien wird evaluiert, zusätzlich werden die Anforderungen und Potenziale des Bebauungsplans aufgezeigt.

Standort:

Es werden Aspekte der Umfeldnutzung und Mobilität betrachtet, ebenso wie die Einordnung der Klimarisiken.

FAQ

zum



ESG ZukunftsCheck

Die wichtigsten Fragen und Antworten von den DAL-Consultants Stefan Mayer-Elgner und Finn Niesel.

„Der ESG ZukunftsCheck stärkt unsere Position als Partner für die nachhaltige Transformation in der Sparkassen-Finanzgruppe.“

Stefan Mayer-Elgner, Senior Consultant
DAL Real Estate Management



Wieso hat die DAL den ESG ZukunftsCheck entwickelt?

Mayer-Elgner: ESG-Aspekte der Immobilien rücken bei Unternehmen zunehmend in den Fokus. Dabei sind u. a. Finanzierung, Werterhalt, Risikomanagement, Regulatorikanforderungen, Arbeitgeberattraktivität, Kosteneinsparung und Erfüllung von den Erwartungen der Kundinnen und Kunden wesentliche Treiber zur Erreichung ihrer Nachhaltigkeitsziele. Oftmals ist dem Unternehmen jedoch nicht klar, wie sein Gebäude hinsichtlich Nachhaltigkeitskriterien aufgestellt ist. Mit dem ESG ZukunftsCheck schaffen wir unkompliziert und schnell Klarheit, identifizieren mögliche Risiken und zeigen Optimierungspotenziale auf.

denden Wettbewerb. Deshalb haben wir bewusst ein Dienstleistungs- und Beratungsangebot entwickelt, das einen schnellen Überblick zu einem überschaubaren Preis liefert. So ist es für alle mittelständischen Unternehmen attraktiv. Aber auch unsere Kolleginnen und Kollegen bei den Sparkassen unterstützen wir gerne bei der Analyse ihrer eigenen Immobilien.

Wie läuft eine solche Analyse ab und wie lange dauert das?

Mayer-Elgner: Zuerst beginnen wir mit einem digitalen Kick-off-Termin, bei dem wir die individuelle Zielsetzung des Kunden oder der Kundin klären. Dann starten wir das Screening aller relevanten Bestandsunterlagen und recherchieren weiterführende Informationen.

Hinzu kommen Informationen aus einer Objektbesichtigung – die wir auf Wunsch ebenfalls voll digital durchführen können. Schließlich analysieren unsere Experten alle Daten zusammen mit den Kolleginnen und Kollegen von TÜV Rheinland. Und dann folgt auch schon die Ergebnispräsentation, bei der wir nicht nur Risiken und Chancen bewerten, sondern auch ganz konkrete und praxisrelevante

Für welche Unternehmen ist der ESG ZukunftsCheck relevant?

Niesel: Die Herausforderungen der nachhaltigen Transformation betreffen heute jedes Unternehmen – und sind auch ein wichtiger Faktor im härter wer-



„Unser ESG ZukunftsCheck ist wie ein Check-up beim Arzt: Wir untersuchen schnell und kompakt, wo die Stärken und Schwachpunkte liegen – und wie man Immobilien fit für die Zukunft machen kann.“

Finn Niesel, Junior-Consultant
DAL Real Estate Management

Handlungsempfehlungen geben.

So bekommt das Unternehmen volle Transparenz – oft schon in nur 6 Wochen!

Welche Unterlagen müssen die Unternehmen bereitstellen?

Niesel: Viele Informationen, die wir benötigen, haben die Unternehmen sowieso schon dokumentiert vorliegen, beispielsweise Angaben zum Energie- und Wasserverbrauch, Energieausweis, aktuelle Grundbuchauszüge, Grundrisse.

Aber auch weitere Details wie bspw. die Anzahl der Pkw- und Fahrradstellplätze, E-Ladesäulen oder Bilder der Außenanlagen sind für uns interessant. Das gehen wir von Anfang an ganz systematisch mit dem Unternehmen durch, klären, was vorliegt, was beschafft werden kann oder welche Daten wir aus unseren Quellen beisteuern können. Das wird dann in einem digi-

talen Datenraum gesammelt und ausgewertet. Grundsätzlich gilt: je besser die Datengrundlage, umso besser das Analyseergebnis.

Können Sie zum Schluss noch einmal kurz die drei wichtigsten Vorteile des ESG ZukunftsChecks zusammenfassen?

Mayer-Elgner: Gerne. Unser Kunde oder unsere Kundin erhält **erstens:** einen ganzheitlichen Überblick zu den ESG-Risiken und -potenzialen seiner Immobilien.

Zweitens: eine kompakte Analyse und klare Handlungsempfehlungen sowie Antworten unserer Fachkräfte zu wesentlichen Nachhaltigkeitsfragen.

Drittens: eine fundierte und faktenbasierte Entscheidungsgrundlage für seine zukünftige Immobilien- und Unternehmensstrategie.

ESG ZukunftsCheck – Ihre Vorteile auf einen Blick

Kurzfristig verfügbar: Kompakt-Analyse und Experten-Einschätzung von Risiken und Potenzialen Ihrer Immobilien – schon ab 6 Wochen.

Digitale Datenauswertung: Prozess rein auf Basis digitaler Datenanalyse, auch ohne Vor-Ort-Termin möglich.

Belastbare Zukunftsstrategie: fundierte und planbare Entscheidungsgrundlage für Ihre zukünftige Immobilienstrategie.

Umfassende Antworten: Einbeziehung wesentlicher Fragestellungen aus dem Bereich ESG und Nachhaltigkeit.

Immobilienexpertise der DAL Real Estate Management: Mit über 60 Jahren Erfahrung aus mehr als 800 realisierten Bauvorhaben profitieren Sie von umfangreichem Praxiswissen unserer Immobilienexperten und Expertinnen.

Expertise des TÜV Rheinland: Einbindung der Experten und Expertinnen mit hoher Kompetenz in der Analyse von Bauqualität, technischer Gebäudeausrüstung, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

 **TÜVRheinland®**
Genau. Richtig.



SPARKASSE DER ZUKUNFT

Wie die Sparkasse Darmstadt mit ihrem Neubau „NEO“ die nachhaltige und digitale Transformation vorantreibt – unterstützt von den Immobilienexperten und -expertinnen der DAL



DIE HERAUSFORDERUNG: HÖCHSTE ANSPRÜCHE AN DEN NEUBAU DER SPARKASSE

Als die DAL im Sommer 2018 von der Sparkasse Darmstadt angefragt wurde, das Projekt- und Baumanagement zu übernehmen, klangen die Anforderungen herausfordernd: Im Neubau sollen die Mitarbeitenden von verschiedenen Standorten zusammengelegt und eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit und bessere Kommunikation sichergestellt werden. Hohe Nachhaltigkeitskriterien sollen beachtet und regionale Unternehmen bei der Realisierung eingebunden werden. Räumliche Flexibilität und Multi-Tenant-Fähigkeit sind ebenfalls klare Vorgaben. Gleichzeitig sollen Wirtschaftlichkeit und Flächeneffizienz gesteigert werden. Ambitionierte Ziele – aber ist all das machbar?

DAS ERGEBNIS: EIN ZUKUNFTSWEISENDER NEUBAU, BEGEISTERTE MITARBEITENDE, NACHHALTIGKEITZERTIFIZIERUNG IN GOLD

Trotz teilweise schwieriger Rahmenbedingungen bei der Planung und Umsetzung, zum Beispiel der Corona-Pandemie, dem Ukraine-Krieg und den da-

raus resultierenden Lieferproblemen, den hohen Baupreissteigerungen und nachträglicher Bauherrenwünsche konnte der Neubau 2023 durch die Mitarbeitenden bezogen werden – ein wesentliches Ergebnis der konstruktiven und vertrauensvollen Zusammenarbeit von Sparkasse und DAL im gesamten Projektverlauf. Auch die Mitarbeitenden sind begeistert. Vom ersten Tag an fühlen sie sich sehr wohl und genießen die Arbeitsatmosphäre in den neuen Räumen. Und letztendlich steht in Kürze eine Goldmedaille an: Die DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) zertifiziert das Gebäude nach ihrem hohen Gold-Standard.

DER WEG: GEMEINSAME EXPERTISE, SYSTEMATISCHE PLANUNG UND VIEL KOMMUNIKATION, KOLLABORATION UND PARTIZIPATION

Um dieses höchst erfreuliche Gesamtergebnis zu erzielen, waren von Anfang an viele Gespräche und ein intensiver Austausch notwendig. So konnten alle Erwartungen der Sparkasse berücksichtigt und mit den realen Möglichkeiten in Einklang gebracht werden. Das ging bereits beim Start los: ▶

„Trotz schwieriger Rahmenbedingungen ist es der DAL gelungen, dass der Neubau 2023 durch die Mitarbeitenden bezogen werden konnte. Aber das beste Ergebnis: Vom ersten Tag an fühlen sich die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen im NEO-Gebäude sehr wohl und genießen das Arbeitsklima in den neuen Räumen.“

Dr. Sascha Ahnert,
Vorsitzender des Vorstandes der
Sparkasse Darmstadt



In einer ersten Projektphase unterstützte und betrieb das Consulting-Team der DAL bei vorgelagerten Themen wie Grundstückserwerb, Grundstückskaufvertrag sowie der Erstellung einer Projektablaufstruktur. Formale Anforderungen an Revision und Dokumentation wurden dabei von Anfang an umfassend berücksichtigt.

Im Ergebnis standen die Entwicklung eines **Rahmenterminplans**, die Entwicklung eines Raumkonzeptes, Entwicklung und Gestaltung eines Planungsprozesses sowie Unterstützung bei der Abstimmung sämtlicher erforderlicher Vertragsverhältnisse.

Danach wurde die Vergabestrategie gemeinsam erarbeitet und verabschiedet. Das Projekt wurde mit gewerkeweiser **Ausschreibung und Vergabe** umgesetzt und sämtliche Fachplaner und -planerinnen wurden direkt von der Sparkasse beauftragt. Dabei wurde insbesondere darauf geachtet, dass regionale Planer und Unternehmer sowie wichtige Partner der Sparkassen eng an der Ausschreibung der Planungs- und Bauleistungen beteiligt wurden.

Auch die **Zertifizierung des Gebäudes nach DGNB-Standard Gold** war kein Zufall, sondern von Anfang an bei Planung und Umsetzung berücksichtigt. Durch vielfältige Maßnahmen konnte eine deutliche Reduktion der CO₂-Emissionen erzielt und ein modernes Energie- und Wärmekonzept realisiert werden (siehe Infokasten).

Eine zentrale Rolle für den Gesamterfolg des Projektes und die schnelle Akzeptanz gelang durch vorgeschaltete **Workshops für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**. Darin wurden von Innenarchitekten und -architektinnen, Projektsteuerung und Sparkasse mit Mitarbeitenden aus allen Abteilungen die Anforderungen für modernes Arbeiten, Kommunikation und sonstige Aktivitäten in mehreren Stufen erarbeitet und in die finale Planung übernommen.

Das Ergebnis kombiniert in der **Architektur** äußere und innere Werte: Das Gebäude besitzt eine Leichtmetallfassade mit raumhohen Lüftungsflügeln und einem textilen außenliegenden Sonnenschutz. Im Erdgeschoss befinden sich die Kantine sowie der

Konferenzbereich mit mobilen Trennwänden. Die Obergeschosse sind mit flexiblen Multi-Space-Bürobereichen entlang der Fassade ausgestattet. Durch modulare achsbezogene Bauweise sind je nach Anforderung der Abteilungen auch zukünftige Anpassungen der Raumgestaltung möglich. In allen oberirdischen Geschossen befinden sich Nebenräume und sanitäre Anlagen in einer zentralen Mittelzone. Archiv und Lagerflächen sowie Duschen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind in das Untergeschoss verlagert.

FORTSETZUNG FOLGT: DIE ERFOLGREICHE ZUSAMMENARBEIT WIRD IN NEUEN PROJEKTEN WEITERGEFÜHRT

Im Ergebnis der erfolgreichen Zusammenarbeit wurde die DAL von der Sparkasse für zwei weitere Objekte in Darmstadt mit Projektmanagement, Gesamtsteuerung und Kostenüberwachung beauftragt. Dabei geht es einerseits um die Revitalisierung und den Neubau auf einem sparkasseneigenen Grundstück: Hier sollen bis Ende 2026 sechzig Mietwohnungen mit hohem ökologischem Standard errichtet werden. Zum anderen geht es um die Revitalisierung der Hauptstelle am Luisenplatz – auch diese wird nun von der DAL fit für die Zukunft gemacht.

NEO-FAKTEN NACHHALTIG & MODERN GEBAUT

- Reduzierung von 125 t CO₂ pro Jahr durch Optimierung der Anlagentechnik
- Stromerzeugung über eine 47-kWp-Photovoltaikanlage mit einer Modulfläche von ca. 258 m² – sorgt für weitere 30 t CO₂-Ersparnis pro Jahr
- 83 % des über die Anlage erzeugten Stroms wird in Eigennutzung des Gebäudes verbraucht.
- Heiz- und Kühlbetrieb über hauseigene Luft-Wärmepumpe (bis zu einer Außentemperatur von –7 Grad)
- Zusätzliche Versorgung über Fernwärme und Fernkälte
- Zertifizierungsstandard DGNB Gold
- Mechanische Be- und Entlüftung über eine effiziente Klimaanlage
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- KNX-System zur Steuerung von Beleuchtung, Sonnenschutz etc.
- Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrräder und PKW
- Strukturierte Verkabelung im Standard Cat7a
- Datenverteiler in Geschossen, der über Hauptverteiler im 2. UG versorgt wird

NEW CAMPUS

Die DAL begleitet die ProSiebenSat.1 Media SE bei der Umsetzung ihrer Zukunftsvision



Großer Innenhof mit Landschaftsplateau, mehrere Garten- und Dachterrassen außen – moderne Produktionsstudios, inspirierende Workshopflächen und flexible Arbeitsplatzkonzepte innen. So ist die große Vision des „New Campus“ – des neuen Hauptsitzes der ProSiebenSat.1 Media SE. Wenn man die Planungsvisualisierungen sieht, kommt schon ein wenig Silicon Valley Feeling auf. Die DAL begleitet das Projekt und hilft dabei, dass aus einer Zukunftsvision Wirklichkeit wird.



Schon länger unterstützt die DAL die ProSiebenSat.1 Media SE mit der Entwicklung und Realisierung maßgeschneiderter Finanzierungslösungen für ihre Immobilien. Beim „New Campus“, dem wichtigsten Neubauprojekt am Stammsitz in Unterföhring, wird diese erfolgreiche Zusammenarbeit fortgesetzt.

Durch Immobilienleasing wird das Großprojekt auf einer Grundstücksfläche von über 26.000 Quadratmetern einmal 1.700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen Arbeitsplatz auf modernstem Niveau bieten. Die ersten dürften voraussichtlich bereits in diesem Jahr hier ihren Schreibtisch beziehen oder im Garten ihren Laptop aufschlagen, denn dann ist die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts geplant.

Das Erreichen dieses Meilensteins ist dem Teamwork von echten Fachleuten zu verdanken. So besteht die Generalplaner-ARGE aus den renommierten Planungsbüros Kohlbecker aus Gaggenau und Vielmo Architekten aus Berlin. Die DAL wiederum fungiert als wichtiges Bindeglied zwischen den Banken und der ProSiebenSat.1 Media SE. Sie betreut bei diesem Projekt das Kostencontrolling des Finanzierungsbudgets. Hierzu wird im monatlichen Turnus eine ausführliche Baustellenbegehung mit der Projektleitung des New Campus durchgeführt. Diese dient als Grundlage für ein Reporting gegenüber dem finanzierenden Bankenkonsortium. Große Expertise bei Firmenimmobilien, klare Zuständigkeiten, erfahrene Partner und Partnerinnen und vor allem offene Kommunikation tragen wesentlich zum Gelingen dieses Projektes bei. Nun geht es in den Endspurt: Die Eröffnung des Gesamtareals ist für Ende 2025 geplant!

Projekt-Highlights

- ➔ **26.444 m² Grundstücksfläche**
- ➔ **Nachhaltigkeitszertifizierung LEED* v4 Gold**
- ➔ **1.700 Arbeitsplätze**
- ➔ **Einsehbarer & öffentlicher Eingangsbereich mit Open Academy**
- ➔ **Innenhof mit Landschaftsplateau**
- ➔ **MA-Gastronomie für bis zu 1.400 Essen**
- ➔ **Cafeteria im 1. OG mit großer Außenterrasse**
- ➔ **4 Studios, neueste Produktions- und Sendetechnik**
- ➔ **Moderne, großzügige Konferenzzone mit großzügigem Foyer und Projekträumen**
- ➔ **„7 Walk“ – Verbindungsbrücken zwischen den Gebäudeteilen**
- ➔ **14 Garten-/Dachterrassen**

Real-Estate as a Service

Kaufen, leasen oder mieten?

Neu bauen, sanieren oder revitalisieren?

Andreas Beckers, Mitglied der Geschäftsführung der DAL Real Estate Management GmbH, gibt Antworten zu den aktuellen Trends und Herausforderungen bei Firmenimmobilien.

Herr Beckers, gibt es einen klaren Trend, wie Unternehmen heute ihre Firmenimmobilie finanzieren wollen?

Andreas Beckers: Ja, es gibt die Entwicklung hin zu individuelleren und flexibleren Lösungen. Die Zeiten, in denen ein Konzept für alle Unternehmen passte, sind vorbei. So ist für viele inhabergeführte und eigentumsorientierte Mittelständler eine maßgeschneiderte Finanzierungslösung wie z. B. Build-and-lease, Buy-and-lease oder Sale-and-lease-back nach wie vor attraktiv: Hier wird eine Immobilie ganz nach den Wünschen des Kunden oder der Kundin gestaltet, während der Laufzeit die Bilanz nicht belastet und trotzdem steht am Ende das Ankaufsrecht und das Unternehmen hat Zugriff auf „seine“ Immobilie. Für viele größere und internationale Corporates sind hingegen Mietmodelle interessant – neudeutsch „Real-Estate as a Service“. Die Idee hinter dieser Formulierung gefällt mir: Die Immobilie wird wie eine Dienstleistung bereitgestellt und kann vom Unternehmen nach Bedarf ge-

nutzt werden. Equity-Einsatz und Asset-Management sind ausgelagert. Das steigert die Flexibilität, denn das Unternehmen kann sich in Zeiten rasant verändernder Märkte schneller an aktuelle Gegebenheiten anpassen.

„Gerade für kapitalmarktorientierte Corporates sind Mietlösungen interessant, denn für sie steht die Nutzungsorientierung im Fokus.“

Für welche Kundschaft bietet die DAL Mietlösungen an?

Wir entwickeln für bestimmte Unternehmensimmobilien geeignete Lösungen, beispielsweise für Büro- und Verwaltungsgebäude, Forschungsgebäude und produktionsnahe „Light Industrial“-Immobilien inkl. Lager. Das ist insbesondere für international agierende Industrie-Corporates, aber zunehmend auch

für deutsche Mittelständler interessant, die nicht kaufen oder leasen wollen. Gerade wenn sie kapitalmarktorientiert sind, ist ihnen die Nutzungsorientierung wichtiger als das Eigentum und sie können das Eigenkapital sinnvoller einsetzen. Ein guter Zeitpunkt, ins Gespräch zu kommen, ist beispielsweise dann, wenn eine Standortveränderung geplant ist oder ein neuer Standort gesucht wird. Die wesentlichen Eckdaten der Immobilien, die für diese Lösungen in Frage kommen, haben wir in einem Ankaufsprofil zusammengefasst (siehe Seite 19).

Und bietet die DAL hier nur Lösungen für Bestandsimmobilien?

Natürlich bieten wir auch passende Lösungen für Neubau-Projekte. Hier können wir die Stärken der DAL optimal für unsere Kundschaft einsetzen, denn wir liefern sowohl die Finanzierungslösung bzw. Mietlösung als auch das Baumanagement und Beratungsleistungen aus einer Hand. Unser Ziel ist dabei immer, eine werthaltige Immobilieninvestition für den Kunden oder die Kundin nachhaltig zu gestalten – auch unter Renditegesichtspunkten.

„Unser Ziel ist, eine werthaltige Immobilieninvestition für unsere Kundschaft nachhaltig zu gestalten.“

Was sind die Stärken der DAL in Bezug auf Corporate Real Estate Management?

Mit über 60 Jahren Immobilienexpertise, hunderten gemanagten Bauprojekten und Milliarden Euro Investitionen können wir unsere Kundschaft ganzheitlich beraten – echtes Corporate Real Estate Management entlang des gesamten Immobilien-Lebenszyklus. Je früher wir bei Immobilienprojekten mit am Tisch sitzen,

Vorteile von DAL Mietlösungen

1. Mehr Flexibilität

Für Unternehmen, denen die Nutzungsorientierung und die dadurch gewonnene Flexibilität bei Immobilien wichtiger ist als Eigentum.

2. Zuverlässigkeit und Sicherheit

Die DAL steht mit einer Marktpräsenz von über 60 Jahren, hervorragender Reputation im Mittelstand und der Einbindung in die Deutsche Leasing Gruppe für maximale Sicherheit bei Mietlösungen.

3. Über 60 Jahre Immobilien-Expertise

Seit 1962 begleitet die DAL mittelständische Unternehmen und Konzerne bei der maßgeschneiderten Gestaltung von Immobilieninvestitionen. Kundinnen und Kunden profitieren heute von der Erfahrung aus hunderten Immobilienprojekten in allen Branchen und deutschlandweit.

4. Viele Bestandsimmobilien geeignet

Egal ob Büro- oder Verwaltungsgebäude, Produktionsstätten einschließlich Lager, Labore, Service- oder Schulungsräume – die DAL bietet Mietlösungen für vielfältige Immobilienarten.

5. Auch bei Neubau möglich

In ausgewählten Fällen können auch Neubauten über Mietlösungen realisiert werden. Dabei werden im Rahmen von sogenannten Forward Deals Kaufverträge abgeschlossen und Planung und Bau vom Unternehmen selbst oder Dritten übernommen.



Drei Vorteile von Mietmodellen



Bereitstellung der Immobilie und Anpassung an spezifische Unternehmensbedürfnisse



Management aller relevanten Dienstleistungen und technologische Unterstützung



Flexible Nutzung ohne Eigenkapitalbindung im Rahmen einer langjährigen Partnerschaft

umso größeren Mehrwert können wir liefern. Mit Analyse, Consulting sowie der Durchführung von Machbarkeitsstudien helfen wir unseren Kunden und Kundinnen, die richtigen Zukunftsentscheidungen zu treffen. Das kann viel Geld sparen – und ist auch nachhaltiger.

„Mit Analysen, Consulting, Machbarkeitsstudien unterstützen wir dabei, faktenbasierte Zukunftsentscheidungen zu treffen.“

Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit bei den Immobilienentscheidungen?

Die Rolle von ESG-Kriterien wird immer wichtiger – nicht nur hinsichtlich gesetzlicher und regulatorischer Anforderungen. Eine Immobilie sollte in Bezug auf technische, ökologische und soziale Aspekte wettbewerbsfähig sein und bleiben. Das muss regelmäßig analysiert und daraus die richtigen Schlüsse gezogen werden: Lässt sich eine Bestandsimmobilie revitalisieren, mit neuen klimafreundlichen Energiekonzepten sanieren und an veränderte Ansprüche von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern anpassen? Oder ist pers-

pektivisch ein Neubau sinnvoller als repräsentative Zukunftsinvestition des Unternehmens? Und wie werden Revitalisierung oder Neubau finanziell passend zur Unternehmensstrategie abgebildet? Diese Fragen sind nicht trivial, aber wir geben unserer Kundschaft faktenbasierte Entscheidungshilfen und klare Empfehlungen – beispielsweise auch im Rahmen des ESG ZukunftsChecks. Das kann im Einzelfall auch bedeuten, dass wir von einem Projekt abraten. Uns ist eine langfristige und nachhaltige Kundenbeziehung wichtiger, als schnell ein Projekt abzuschließen.

Lieber Herr Beckers, vielen Dank für das Gespräch.

Andreas Beckers hat über 30 Jahre Expertise in Immobilieninvestment und Finanzierung, seit 9 Jahren arbeitet er bei der DAL, seit 2024 ist er Mitglied der Geschäftsführung bei der DAL Real Estate Management GmbH



Unser Profil für den Ankauf von Immobilien

Unternehmenskunden (Mieter)

- ✓ Industrieunternehmen sowie Dienstleistungs-, IT- und forschungsnahe Unternehmen
- ✓ Bonitätsstarke, nutzungsorientierte Unternehmen, die als Einzelmietler kein Interesse an Immobilien-Eigentum haben

Unternehmensimmobilien

- ✓ Büro- und Verwaltungsgebäude
- ✓ Produktionsstandorte einschließlich Lager, Service, Labor, Schulung und Verwaltung

Investitionen

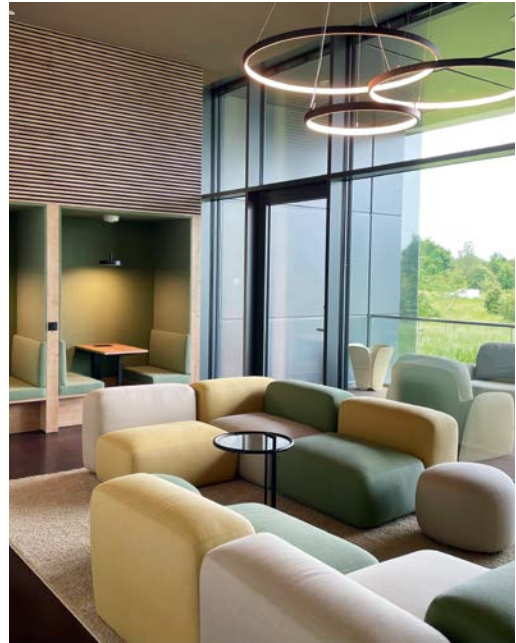
- ✓ Investitionsvolumina ca. € 10 bis € 20 Mio. pro Objekt
- ✓ Gepflegte Bestandsobjekte und Neubauten
- ✓ Langfristige Mietverträge im Rahmen von Sale-and-rent-back-Transaktionen (Richtwert: 10 Jahre)
- ✓ Neubauprojekte im Rahmen von Forward Deals, ebenfalls mit langfristigen Mietverträgen

Regionen (siehe Karte)

- ✓ Investitionsstandorte mit wirtschaftlicher Dynamik
- ✓ Autobahnanschluss und ÖPNV-Anbindung



Whenever. Wherever. However.



Die neue Rolle der Firmenimmobilie in Zeiten von New Work

In Zeiten des Fachkräftemangels muss die Arbeitgeberattraktivität in allen Facetten gestärkt werden. Durch veränderte Präsenzpfllichten, frei wählbare Arbeitsorte und selbstorganisierte Teamstrukturen kommt der Gestaltung von Arbeitsplatz und Firmenimmobilie eine ganz neue Rolle zu.

Die richtige Balance von Freiheit und Pflicht wird in Zukunft bestimmend für unsere Arbeitskultur sein: Zeit, Ort und Art der Arbeit werden immer freier gestaltbar. Gerade auch Nachwuchskräfte haben hier hohe Ansprüche – und Arbeitgeber kommen diesen im Wettbewerb um die besten Talente entgegen. Außerdem stellen

viele Unternehmen fest, dass sich eine freiere Arbeitskultur auch positiv auf Motivation, Gesundheit und Produktivität der Belegschaft auswirkt. Und die Digitalisierung macht die Umsetzung agiler Prozesse und virtueller Zusammenarbeit inzwischen reibungslos möglich.

Aber es geht nicht nur um organisatorische oder technische Fragen – die Veränderung muss auch räumlich gestaltet werden. Das ergibt neue Anforderungen an die Firmenimmobilie – gerade in Büro- und Verwaltungsgebäuden.

Vier Hebelpunkte für zeitgemäße Immobiliengestaltung

Flächeneffizienz durch flexible Arbeitsplätze

Werden für die Mitarbeitenden noch fixe Arbeitsplätze benötigt oder können durch Homeoffice und mobiles Arbeiten vielleicht auch hundert Arbeitsplätze für doppelt so viele Menschen ausreichend sein?

Veränderte Rolle der Firmenzentrale gestalten

Verändertes Arbeitsverhalten führt zu einer neuen Rolle des Büros. Wird es noch für „Einzelarbeit“ genutzt oder dient es eher für die Arbeit in Teams, Kommunikation und Austausch? Wird die Firmenzentrale eher zu einer Repräsentanz und dient sie als Anker der Unternehmenskultur?

Räume für Kreativität, Inspiration und Teamwork

Neue agile Teamstrukturen und selbstbestimmteres Arbeiten verlangen auch nach entsprechenden Abbildern in den Innenräumen. Wie gestaltet man inspirierende Workshopp Räume, spannende Kreativräume oder Worklounges, die verschiedenen Arbeitssituationen und Ansprüchen gerecht werden?

Immobilie als Aushängeschild für Nachhaltigkeit

Da Nachhaltigkeit ein weiterer wichtiger Faktor der Arbeitgeberattraktivität ist, sollte dies auch durch die Firmenimmobilie sichtbar werden: Grünflächen,

Fassadengestaltung und Photovoltaik senden deutliche Signale in die Belegschaft, aber auch Ladestationen für E-Bikes und Elektroautos tragen zur positiven Außenwahrnehmung bei.

3 Fragen an Falk Habermann

Abteilungsleiter für Verwaltung und Gebäudemanagement bei der DAL



Was bedeutet „New Work“ bei der DAL?

Wir wollen eine Arbeitsatmosphäre und -kultur stärken, in der man gerne, kreativ, kooperativ und produktiv arbeitet – deshalb schaffen wir immer neue Angebote und Freiräume, die die Menschen und ihre Bedürfnisse in den Mittelpunkt stellen.

Wie schaffen Sie die Atmosphäre für „neues Arbeiten“?

Zum einen durch flexible Arbeitszeiten und Möglichkeiten für mobiles Arbeiten. Darüber hinaus haben wir in vielen Abteilungen auf Wunsch der Mitarbeitenden frei wählbare Arbeitsplätze eingerichtet. Dank neuester technischer Ausstattung vom Laptop mit Dockingstation über Tablet und Smartphone kann jeder problemlos von überall arbeiten. Außerdem haben wir neue gemeinschaftliche Räume geschaffen, wie unseren „(Net)work“-Raum: Er bietet Möglichkeiten, auf ganz unterschiedliche Art zu arbeiten – alleine in einem Raum mit guter Akustik, mit einem Kaffee am Zweiertisch oder mal ganz lässig auf bunten Couch- und Sitzmöbeln. Wir wollten bewusst mit anderen Farben, Materialien und Möbeln einen Raum schaffen, der weniger an Büro erinnert und so zum informellen Austausch einlädt, denn so kommt man auf andere, kreativere Lösungen.

Und welche Neuerungen planen Sie für die Zukunft?

Aktuell arbeiten wir an der Umsetzung einer App, mit der ich meinen Arbeitsplatz oder einen Konferenzraum vorbuchen kann. Damit werden wir den immer agileren Teamstrukturen gerecht. Außerdem planen wir derzeit einen spannenden Kreativraum, für interaktive Workshops und inspirierende Brainstormings.

Das Unternehmen Sanner ist weltweit marktführend bei der Entwicklung und Produktion von pharmazeutischen Trockenmittelverpackungen und Medizintechnikprodukten. Mit einem Immobilienneubau am Standort Bensheim investiert das Unternehmen in eine weitere Stärkung seiner Marktposition und integriert dabei sowohl ökologische Aspekte als auch Effizienzsteigerung durch optimierte Prozessabläufe. Die DAL ermöglicht diese Zukunftsinvestition durch eine maßgeschneiderte Leasingkonstruktion und bringt als Baumanager das Projekt kosten- und termingerecht bis September 2024 zum Ziel.

Projekt-Eckdaten

Kunde: Sanner GmbH

Projekt: Neubau eines Ensembles aus Produktions-, Logistik- und Verwaltungsimmoblie

Standort: Bensheim, Hessen

Bruttogrundfläche: 24.000 m²

Nachhaltigkeitshighlights:

- CO₂-neutrale Energieversorgung
- Aufdach-Photovoltaikanlage
- Luftwärmepumpen
- Windräder für Außenbeleuchtung und das Laden der Elektrofahrzeuge
- Dach- und Fassadenbegrünung

Digital & nachhaltig



Effizienz steigern – durch optimale digitale Prozesse

Die Entscheidung für den Neubau traf das Unternehmen, um Produktions-, Logistik- und Verwaltungsabläufe unter einem Dach zu vereinen, Synergien zu heben und mit modernster Ausstattung einen wichtigen Meilenstein für die Zukunft zu legen. Auf einer Gesamtfläche von 24.000 m² (BGF) setzt dieses Projekt Maßstäbe. So sorgt ein automatisiertes zentrales Materialversorgungssystem für eine effiziente Maschinenbeladung. Auf den neuen Logistikflächen verdoppelt Sanner die aktuelle Lagerkapazität und steigert zudem durch die Installation eines vollautomatischen Lagerverwaltungssystems zusätzlich die Effizienz. Darüber hinaus können im firmeneigenen Technologie-

und Innovationszentrum zukünftig noch besser kundenspezifische Lösungen und Prototypen entwickelt werden. Und auch die Büro- und Verwaltungsflächen werden den veränderten Ansprüchen der modernen Arbeitswelt gerecht – und fördern gezielt Innovationskraft, Kooperation und Kreativität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Den ökologischen Fußabdruck senken – durch ein ganzheitliches Nachhaltigkeitskonzept

Die Nachhaltigkeitsziele des Unternehmens waren eine wichtige Richtschnur für dieses Projekt – und die DAL hat diese Ziele von Anfang an in die Planung integriert. Ein wesentlicher Anspruch: komplett auf die Nutzung fossiler



Leistungen der DAL

- Bau- und Projektmanagement
- Beratung beim Grundstücksankauf
- Abstimmungen und Schnittstellenfunktion zu Finanzinstituten
- Initiierung Bebauungsplan-Änderung
- Koordinierung der Schnittstellen von Hochbau und betrieblicher Ausstattung (Reinraum, Materialfluss, Automatisierung, Lager)
- Unterstützung bei der Generierung von Fördermitteln (BAFA etc.)
- Maßgeschneiderte Leasingfinanzierung



Energieträger verzichten zu können. Dies gelingt mit einem intelligenten Mix. Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des Gebäudes generieren einen signifikanten Teil der benötigten Energie. Weiterer Energiebedarf wird durch energieeffiziente Luftwärmepumpen abgedeckt. Darüber hinaus reduzieren Isolationssysteme und modernste Maschinen den Energieverbrauch. Für die Außenbeleuchtung und das Laden der Elektrofahrzeuge der Belegschaft werden zudem eigene Windräder eingesetzt. Als Highlight stellen Dach- und Fassadenbegrünungen den Nachhaltigkeitsanspruch des Unternehmens auch repräsentativ nach außen dar – und tragen gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas am neuen Standort bei.





Japanische Zelkoven im Innenhof der DAL in Mainz. Wie grüne Wolken ruhen die belaubten Kronen auf weit ausladenden Ästen. Mit ihrem verzweigten knorrigen Wuchs entfalten die Bäume den Eindruck einer natürlichen Skulptur. So ergibt sich ein belebendes Zusammenspiel von Natur und Architektur.

Grünes Wachstum

Neben der klassischen Gebäudearchitektur rückt zunehmend auch die Landschaftsarchitektur in den Fokus bei der Planung von Immobilien-Neubauten und der Revitalisierung. Das hat vielfältige Gründe: Zum einen ist der gestiegene Fokus auf das Thema Nachhaltigkeit ein Anlass, Naturnähe auch in die Außendarstellung einer Firmenzentrale einzubeziehen. Zum anderen trägt eine natürliche Umgebung maßgeblich zu Zufriedenheit, Wohlbefinden und Produktivität der Mitarbeitenden bei. Und letztendlich leisten attraktive Außenflächen, schöne Ausblicke und Ruhezeiten im Grünen einen Beitrag zur Arbeitgeberattraktivität – ein wichtiger Faktor in Zeiten von Fachkräftemangel. Schon in mehreren Projekten hat die DAL mit der Landschaftsarchitektin Anja Wewer zusammengearbeitet – auch beim Neubau des eigenen Firmensitzes in Mainz. Hier gibt sie Einblicke in ihre Arbeit.

Lässt man die Innenräume hinter sich und betritt den großen Innenhof der DAL-Zentrale in Mainz, kommt zur aufgeräumten Sachlichkeit der Bürowelt unvermittelt ein völlig neuer Aspekt. Hier beherrscht der Charme einer natürlich gewachsenen Baumgruppe die Szenerie. Ein ausladendes Blätterdach wirft ungleichmäßigen Schatten auf die Fensterfluchten der Fassade. Knorrige Äste ragen schräg in alle Himmelsrichtungen. Ein Stück unnachahmlicher Natur hat zwischen den strengen rechten Winkeln des Gebäudes Einzug gehalten. Es ist faszinierend, was für eine atmosphärische Stimmung drei japanische Parkbäume der Gattung „Zelkova serrata“ entfalten können. Genau diese prägnante Wirkung ist es, die Bäume in ihrer ganzen Vielfalt zum bevorzugten Gestaltungsmittel der Landschaftsarchitektur macht.

Ein Erlebnis für alle Sinne

Architektur lebt mit ihrem Spiel von Licht und Schatten der Fassaden vom visuellen Erlebnis. Die Bepflanzung der Außenflächen kann dagegen viele Sinne gleichermaßen ansprechen: das Grün in seinen vielfältigen Schattierungen. Das Rauschen der Blätter. Der Duft des Harzes oder auch der Blüten. Der kühle Lufthauch auf der Haut. All dies können die angelegten Flächen rund um ein Gebäude oder Bauensemble hervorbringen. Die Natur erhebt in einem weitgehend künstlichen Umfeld deutlich ihre Stimme. Der Wechsel der Jahreszeiten wird im Alltag wieder erlebbar. Knospen, Blüten, der frischgrüne Austrieb der Blätter im zeitigen Frühjahr, die reifenden Früchte, die leuchtende Herbstfärbung der Blätter. Durch die gestalterische Anordnung von

Bäume als Protagonisten: Über Wewer Landschafts- architektur

Wewer Landschaftsarchitektur hat sich auf die Ausgestaltung von Freiräumen im städtischen Kontext spezialisiert: repräsentative Vorplätze, Innenhöfe, aber auch Parkanlagen. Die Besonderheiten des jeweiligen Ortes sowie Anspruch und Corporate Identity des Unternehmens werden zunächst analysiert und dann in ein Konzept für die Landschaftsarchitektur übersetzt. Am Anfang steht immer eine Idee, die sich wie ein roter Faden durch das Projekt zieht, sodass am Ende Architektur und Freiraum ein großes Ganzes ergeben.

Bäume sind dabei in den Entwürfen der Landschaftsarchitektin Anja Wewer die unangefochtenen Hauptdarsteller. Sie geben den Freiräumen Gliederung und Rhythmus und sind durch ihre Höhe und ihr Volumen wesentliche Bestandteile für eine ästhetische Gesamtwirkung von Gebäude und Außenanlage. Außerdem ist der Beitrag von Gehölzen zur Klimaverbesserung und zum Kohlendioxidabbau für viele Bauherren zunehmend in den Fokus gerückt. Mit ihrer Langlebigkeit sind Bäume ideale Repräsentanten für ein Bekenntnis zur Nachhaltigkeit.

Bäumen entstehen kleinräumige Verweilorte, die wohlthuenden Schatten bieten. Im Zusammenspiel mit den benachbarten Fassaden der Gebäude entsteht ein Raumgefühl, das dem menschlichen Maß entspricht und als angenehm wahrgenommen wird.

Den Orten Charakter geben

Die Gestaltung der Außenflächen ist keineswegs beliebig oder austauschbar. Was bei einem Projekt passend erscheint, kann im nächsten unangemessen sein. Diverse Faktoren sind hierfür entscheidend. Die Geschichte des Ortes. Die geplante Entwicklung



des Umfeldes. Die kulturellen Traditionen der Region. Die Ambitionen des ansässigen Unternehmens oder die besondere Bedeutung der Institution. Die Zusammenarbeit der dort tätigen Menschen. – Im Zusammenspiel mit dem umbauten Raum entsteht mit der Anlage der Außenflächen idealerweise ein Bild, das klare Botschaften transportiert.

Ausrufezeichen der Landschaftsarchitektur

Verstanden werden diese Botschaften ohne ein Wort der Erklärung. Lediglich über die Kraft der erzeugten Emotionen. Der Besuch einer aristokratischen Parkan-

lage vermittelt uns noch heute augenblicklich die Aura von Macht und Pracht. Dafür finden sich Entsprechungen in der Gegenwart. Es geht nicht selten noch immer um Repräsentation und glanzvolle Selbstdarstellung. Häufiger inzwischen aber um die Förderung von Kommunikation, Gemeinschaftsgefühl oder Kreativität. Die Ausdrucksformen für jedes Projekt müssen entsprechend immer wieder angepasst oder neu entwickelt werden. Eines wird aber auch künftig unverändert bleiben. Und hier sind wir wieder am Ausgangspunkt. Die Ausrufezeichen innerhalb der wechselnden architektonischen Statements der Landschaftsgestalter sind und bleiben die Bäume.

Horizontal und vertikal: Vor der Zentrale von Leica in Wetzlar stehen die geradlinigen, mit Gräsern bepflanzten Fluchten hoch aufragenden Robinien gegenüber. Die stattlichen Bäume sind als Pionierpflanzen relativ anspruchslos und unempfindlich gegen Trockenheit. Mit ihrem lichten gefiederten Blattwerk und den weißen Blüten geben sie der weitläufigen Anlage die Ausstrahlung von Leichtigkeit und Offenheit.



Nachhaltige Immobilienstrategie

Schritt für Schritt in die Zukunft

 Sparkasse
Rotenburg Osterholz



„Rom wurde nicht an einem Tag erbaut.“

Dieses bekannte Sprichwort gerät in unserer heutigen schnelllebigen Geschäftswelt allzu oft in Vergessenheit. Dabei ist gerade beim Thema Immobilien eine langfristige Strategie unerlässlich. Das weiß auch die Sparkasse Rotenburg Osterholz. Um Marktführer im Landkreis Rotenburg-Bremervörde zu bleiben, beschloss die Sparkasse bereits 2012, ihre Geschäftsprozesse weiter zu optimieren. Neben allen Prozessen der Aufbau- und Ablauforganisation gehörte hierzu auch die sinnvolle und effiziente Nutzung der vorhandenen Immobilien. Dafür holte sie die DAL an Bord und beauftragte sie mit der Durchführung von Machbarkeitsstudien und Architektenwettbewerben. Ein Musterbeispiel für eine nachhaltige und vorausschauende Immobilienstrategie.

Zunächst wurde von der DAL in Machbarkeitsstudien aufgezeigt, wie die Immobilien der Geschäftsstellen in Bremervörde, Rotenburg, Zeven und Gnarrenburg und die der Zentrale in Zeven räumlich und funktional besser genutzt werden können. Hierzu wurden der ideale Flächenbedarf und die optimalen funktionalen Zuordnungen der einzelnen Standorte in einem Raumprogramm erfasst und der derzeitigen Nutzung gegenübergestellt.

Aus den Differenzen wurden von den Immobilienexpertinnen und -experten der DAL Lösungsansätze entwickelt, die in Planskizzen dargestellt und kostenmäßig beurteilt wurden. Auf dieser Basis wurde von der Sparkasse eine mittelfristige Immobilienstrategie entwickelt, durch die z. B. auch unnötige Interimsmaßnahmen vermieden werden konnten. ►

1. Projekt: Neubau der Sparkassen-geschäftsstelle Gnarrenburg

- ▶ Auf Basis einer Machbarkeitsstudie wird ein Neubau realisiert, der eine hohe Markenpräsenz im Stadtbild ebenso berücksichtigt wie eine gute Aufenthaltsqualität für die Dorfbevölkerung.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde festgestellt, dass das Bestandsgebäude der Sparkasse in Gnarrenburg im Hinblick auf Bausubstanz, technische Gebäudeausrüstung, Funktionalität, Raumangebot und Arbeitsplatzqualität nicht mehr den Anforderungen eines zeitgemäßen Sparkassengebäudes entspricht. Die wirtschaftlich sinnvollste Lösung: ein Neubau, der den zukünftigen Bedürfnissen der Sparkasse entspricht. Die Immobilie wurde so platziert, dass die in der Dorfentwicklung Gnarrenburg genannten Ziele wie qualitätsvolle Vorplatzgestaltung mit Verweilmöglichkeiten und Einbindung des Neubaus in die vorhandene städtebauliche Raumstruktur berücksichtigt wurden, die Sparkasse aber auch eine angemessene Präsenz im Straßenraum erfährt. Die Rahmenbedingungen hinsichtlich der Größe, der Funktionalität, der Kosten und der Qualitäten sind von der Sparkasse gemeinsam mit der DAL erarbeitet und im Rahmen des ebenfalls von der DAL durchgeführten Projektmanagements während der kompletten Projektumsetzung vom ersten Quartal 2014 bis Ende Dezember 2015 begleitet worden.

2. Projekt: Neubau der Sparkassen-zentrale Zeven

- ▶ Ein Neubau, der Funktionalität in Verbindung mit Flexibilität und sehr guten Arbeitsbedingungen in den Mittelpunkt stellt – mit hoher Energieeffizienz und niedrigen Betriebskosten.

Auch am Standort Zeven wurde im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung festgestellt, dass das Gebäude der Sparkasse in Zeven nicht mehr den zukünftigen Anforderungen gerecht wird.

Im Neubau konnte die Sparkasse Stabs- und Marktfolgeabteilungen zusammenführen, die vorher auf sechs Standorte verteilt waren, und so Prozesse schlanker gestalten sowie schnellere und effizientere Arbeitsabläufe erzielen. Dank hoher Energieeffizienz, u.a. Geothermie und Betonkernaktivierung, konnten zudem Instandhaltungs- und Betriebskosten gesenkt werden.

Durch die umgesetzte flexible Multi-Space-Bürostruktur mit zentralem Konferenzbereich im Erdgeschoss, großzügigem Kasino und angeschlossenem Freianlagenbereich entstand unter der Regie des Projektmanagements der DAL von Mitte 2015 bis April 2017 ein modernes, zukunftsorientiertes Bürogebäude mit einer BGF von ca. 8.430 m².



Entwicklung und schrittweise Umsetzung einer nachhaltigen Immobilienstrategie



3. Projekt: Umbau SK-Geschäftsstelle Zeven

- **Erfolgreiche Revitalisierung – qualitäts-, termin- und kostentreu umgesetzt.**


Von 2016 bis Dezember 2017 hat das Projektmanagement-Team der DAL zusätzlich den Auftrag erhalten, die Revitalisierung der Sparkassengeschäftsstelle in Zeven zu begleiten. Mit BancArt als leistungsfähigem Bankplaner aus der Region sowie einem in den Projekten in Gnarrenburg und Zeven bereits erfolgreich eingesetzten Kernplanungsteam konnte ein weiteres Teilprojekt unter Einhaltung der Qualitäts- Termin- und Kostenziele an die Sparkasse übergeben werden.

4. Projekt: Revitalisierung und Erweiterung Sparkassenhaus Rotenburg/Wümme

- **Umsetzung eines komplexen Projektes für neue Geschäftsstellenräume der Sparkasse und lokale Mieterinnen und Mieter.**

Im Sommer 2020 erhielt die DAL einen weiteren Auftrag von der Sparkasse Rotenburg Osterholz. Eine Projektentwicklung mit einem örtlichen Planungsbüro war nach mehrjähriger Planungsphase umsetzungsreif. Projektgröße und Komplexität der Revitalisierung eines Bestandsgebäudes mit einer Gebäudeerweiterung veranlasste die Sparkasse, die Expertinnen und Experten der DAL erneut zur Begleitung des kompletten Projektmanagements einzubinden.

In Abstimmung mit der Sparkasse wurde die Entscheidung getroffen, das Projekt im Rahmen einer GU-Beauftragung umzusetzen. Was erfolgreich gelang: Das Gebäude wurde Ende Juni 2023 in Betrieb genommen. Neben den Geschäftsstellenräumen der Sparkasse haben eine Reihe von weiteren Mietern und Mieterinnen hier ihr Quartier bezogen: die Polizei, eine Apotheke, ein Schuhladen sowie auch eine Heilpraktikerin & Tierärztin. So bietet das Sparkassenhaus heute eine klare Aufwertung des zentralen Innenstadtbereichs von Rotenburg.



**ESG ZukunftsCheck
gemacht.
Nachhaltige Zukunft
im Blick.**

Real Estate Management.
Für Unternehmensimmobilien.



SCANNEN UND
DOWNLOADEN

**Kostenloses
Info-PDF zum
ESG-Check
herunterladen.**