

Kundenstory: Heinrich Schmid (HS)

Die neue Betriebsstätte in Köln-Lövenich wurde termingerecht fertig! Wir sprachen mit HS-Geschäftsführer Florian Neidhart. **Seiten 4-6**

Kalkulation

„Die Kalkulation, der Urquell aller Bauprojekte“. Wir stellen das Team vor, das in wenigen Wochen komplexe Bauvorhaben rechnet. **Seiten 16-17**

Neu: Baumanagement+++

Benedikt Spieker ist seit dem 1. März 2022 neuer Leiter Baumanagement. Er erläutert sein Aufgabenspektrum auf **Seite 11**.



Titelstory Projektentwicklung:

Dürfen wir vorstellen, das ist Emil!

Emil heißt unser neues Wohnbauprojekt mit integrierter KiTa direkt in der Aachener City. DEKO hat das Projekt entwickelt und wir erläutern den komplexen Prozess.

Seiten 12 - 15.

INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL	
Mit intelligenten Strategien die Zukunft sichern	3
KUNDENSTORY	
Neue Niederlassung für Heinrich Schmid	4
„Offen, fair und immer kompromissbereit“	6
KOLUMNE: FRAUEN AM BAU	
Tief durchatmen und immer locker bleiben	7
DEKOSTORY	
Homeoffice oder Büro?	8
PROJEKTMANAGEMENT	
Neu: Baumanagement+++	11
DÜRFEN WIR VORSTELLEN:	
Das ist Emil ...	12
TITELSTORY PROJEKTENTWICKLUNG	
Komplexer Prozess mit vielen Hürden	14

WAS MACHT EIGENTLICH... DIE KALKULATION?	
Die Projekt-Vordenker	16
NEBENBEI BEMERKT!	
DEKO-Bauleiter Benedikt Alt hat: Das 3D-Modell zum Anfassen	18
NACHHALTIGKEIT	
Erfolgreich im (ErWiN-) Team	19
DEKO INTERN	
Neues von den Dekorianern	20

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
DERICHSuKONERTZ Gruppe
www.derichsukonertz.de

VERANTWORTLICH | GESTALTUNG
Linda Köth, DERICHSuKONERTZ

REDAKTION
Jennifer Winkelsträter, W I N Agentur für Kommunikation

FOTOS
Thorsten Kohlhaas, Olaf Rohl, DERICHSuKONERTZ

AUSGABE | AUFLAGE | DRUCK
Frühjahr 2022 | 300 Exemplare | Printproduction, Aachen

TITELBILD
Visualisierung Emil - Wohnbauprojekt der DEKO Projektentwicklung

EDITORIAL

MIT INTELLIGENTEN STRATEGIEN DIE ZUKUNFT SICHERN

Liebe Leserinnen und Leser,

als neuer Geschäftsführer der DEKO Baugesellschaft bin ich seit Oktober letzten Jahres für die kaufmännischen Bereiche der Bauunternehmung verantwortlich. Das konsequente Wachstum des Unternehmens in den letzten Jahren erfordert(e) auch eine konsequente Professionalisierung der (kaufmännischen) Strukturen & Prozesse; diese Anpassung ist nun in der Geschäftsführung vollzogen worden. Schließlich möchten wir den erfolgreichen Weg weiter fortsetzen. Auch wenn uns die (Bau-)Welt immer wieder vor neue Herausforderungen stellt. Corona, Preissteigerungen, globale Lieferengpässe und nicht zuletzt der aktuelle Ukraine-Konflikt: DEKO muss den ständig steigenden und oftmals unerwarteten Anforderungen intelligente Strategien entgegensetzen. Um Profitabilität und Liquidität weiter nachhaltig zu steigern, können diese Aufgaben nun auf mehrere Schultern verteilt werden.

Ich bin mir der Verantwortung meiner Aufgabe sehr bewusst und möchte gemeinsam mit den DEKO-Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern neue Ziele formulieren und umsetzen. Darauf freue ich mich und setze dabei auf offene, ehrliche und transparente Kommunikation. Trotz aller Herausforderungen bleiben wir zu Recht optimistisch! Unser Unternehmen ist gut aufgestellt und verbessert sich kontinuierlich. Wir haben einige interessante und vielversprechende Projekte in der Pipeline und es war richtig, den Fokus der Akquise-Tätigkeiten in den letzten Monaten weiter zu schärfen und auch öffentliche Auftraggeber noch stärker ins Boot zu holen. Bei diesen potenziellen Aufträgen sind Preisgleitklauseln nach einem neuen Erlass des Bundes nun die Regel und versetzen uns jetzt in eine vergleichsweise komfortable Ausgangslage. Aber auch in anderen Bereichen sind wir ganz vorne! Unser Nachhaltigkeitsbericht wurde in beachtenswerter Rekordzeit vom ErWiN-Team erstellt. Auf das Ergebnis, das übrigens in der Branche große Beachtung findet, können alle sehr stolz sein! Damit setzen wir als Mittelständler neue Maßstäbe. Freuen Sie sich auf News, unsere Kundenstory und Berichte aus allen Unternehmensbereichen!

Viel Spaß bei der weiteren Lektüre wünscht

Oliver Lieske - Kfm. Geschäftsführer
DERICHSuKONERTZ Baugesellschaft



Dipl. Kaufm. Oliver Lieske, 38, ist neuer kaufmännischer Geschäftsführer der DEKO Baugesellschaft. Lieske studierte Wirtschaftsrecht in Siegen. Seine beruflichen Stationen führten ihn für Thyssen-Krupp Uhde auf Baustellen in Brasilien, USA und Südkorea. Für die Beratungsgesellschaft PwC betreute er Großprojekte, insbesondere in strategischen, aber auch projektspezifischen Fragestellungen für Auftragnehmer, Auftraggeber, Ministerien und Behörden. Zuletzt war er bei der STEAG als kaufmännischer Direktor für zwei GU-Großprojekte mit einem Gesamtvolumen von >350 Mio. Euro in Gelsenkirchen tätig.

Lieske ist verheiratet und hat einen dreijährigen Sohn. Ein bisschen dauert es wohl noch, bis die beiden gemeinsam zum Fußball gehen, aber eins ist für Lieske klar: „Als gebürtiger Dortmunder bin ich natürlich Fan der richtigen Borussia ;-)“.

NEUE NIEDERLASSUNG FÜR HEINRICH SCHMID



„Im August 2020 fiel der Startschuss für die neue Betriebsstätte von Heinrich Schmid in Köln-Lövenich, im November 2021 wurde das Gebäude termingerecht fertig gestellt und übergeben“, so fassen es der Projektverantwortliche Tobias Saintpaul und Bauleiter Sebastian Mierau zusammen. Für das deutschlandweit tätige Handwerksunternehmen hat die Kölner DEKO-Niederlassung als GU die Ausführungsplanung und den schlüsselfertigen Neubau erstellt.

Der umfasst rund 1.100 m² Bürofläche auf zwei Etagen, 380 m² überdachte Lagerfläche, 200 m² Sozialflächen und Lehrlingswerkstatt sowie den Außenbereich mit Wegen und Grünanlagen. Kleine Besonderheit: „Der Auftraggeber hat die Trockenbauarbeiten, Bodenbeläge und Malerarbeiten in Eigenleistung erbracht“, erzählt Saintpaul. Damit agierte Heinrich Schmid nicht nur als Bauherr, sondern auch als Nachunternehmer beim eigenen Bauvorhaben.

„Die Zusammenarbeit war aus unserer Sicht sehr angenehm“, so Sebastian Mierau. „Wir haben uns eng abgestimmt und den Bauherren in alle Entscheidungen eingebunden.“ Nicht zuletzt die transparente Kommunikation zu jedem Zeitpunkt des Bauvorhabens habe auch dazu beigetragen, dass die neue Niederlassung nicht nur termingerecht, sondern auch im Kostenplan an den Bauherren übergeben werden konnte.



■ Tobias Saintpaul, Projektleitung und Sebastian Mierau, Bauleitung bei DEKO

FLORIAN NEIDHART, GESCHÄFTSFÜHRER HEINRICH SCHMID

„Offen, fair und immer kompromissbereit“

Florian Neidhart, 37, ist Geschäftsführer bei Heinrich Schmid (HS) mit Sitz in Reutlingen. Seit drei Jahren zeichnet der Wirtschaftsingenieur für den Bereich Immobilien verantwortlich und ist damit auch für die Planung und den Bau neuer Gebäude zuständig, ebenso wie für Sanierungen und Umnutzungen. Aktuell sind drei neue Objekte in Hamburg, Mannheim und Sindelfingen im Bau. „Zu unserer Unternehmensphilosophie gehört es auch, so viele Leistungen wie möglich durch eigene Mitarbeiter ausführen zu lassen“, erläutert Neidhart. Das treffe mittlerweile auf einen Großteil des Innenausbaus zu.

So auch bei der neuen Niederlassung in Köln-Lövenich, die DEKO im November 2021 pünktlich fertig gestellt und übergeben hat. Die Redaktion des DEKORIANERS sprach mit ihm über das HS Immobilienkonzept und die Zusammenarbeit mit DEKO.

Heinrich Schmid hat in Köln-Lövenich eine neue Niederlassung gebaut, welche Idee verbirgt sich dahinter?

Unser Unternehmen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen, wir haben das Leistungs-Portfolio um Handwerks- und Ingenieurleistungen deutlich erweitert, neue Unternehmen dazugekauft und integriert. Vor allem am Standort Köln brauchten wir deutlich mehr Platz für unsere Mitarbeiter, aber auch für Lagerräume und eine eigene Lehrlingswerkstatt, in der unsere Azubis ihre Praxisphasen absolvieren. Der Fokus liegt dabei auf Nachhaltigkeit. Im eigenen Interesse investieren wir in Neubauten, basierend auf einem gemeinsamen Konzept, das an den jeweiligen Bedarf und Standort angepasst werden kann. Um die Standorte möglichst lange zu sichern, planen wir mit entsprechenden Reserveflächen.

Was zeichnet dieses Konzept aus?

Es beinhaltet einen zukunftsweisenden Standard mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, stets auf rund 800 bis 1000 m² Grundfläche. Auch wird auf die Einhaltung geltender Normen und Richtlinien geachtet. So werden z. B. Gefahrgutlager eingeplant, um den Arbeits- und Gesundheitsschutz zu gewährleisten. Die KfW-55 Bauweise war für uns Standard, mittlerweile richten wir uns nach dem neuen Energiestandard

EH40 EE. Wir bauen zudem mit Wärmepumpe, Geothermie wo sinnvoll, Photovoltaik-Anlagen und Ladestationen für Elektromobilität. Gemeinsam mit einer Fachfirma haben wir eigene Wand-Heiz-Kühlgeräte entwickelt, die schnell reagieren und energieeffizienter arbeiten als z.B. Fußbodenheizungen.

Warum haben Sie sich bei der Auftragsvergabe für DEKO entschieden?

Die Unternehmen kannten sich bereits aus der Zusammenarbeit bei gemeinsamen Baustellen und aus diversen Lean-Schulungen, die DEKO bei uns an verschiedenen Standorten durchgeführt hat. Nach den Vergabegesprächen hatten wir einfach ein gutes Gefühl, die Kommunikation stimmte, die menschliche Seite passte. Auch wenn DEKO nicht der günstigste Anbieter war, würden wir die Entscheidung immer wieder so treffen, weil das Unternehmen einfach ein solider, zuverlässiger Partner ist.

Wie würden Sie die Zusammenarbeit kurz auf den Punkt bringen?

Offen, auf Augenhöhe, fair, lösungsorientiert und immer kompromissbereit. Die Dinge wurden mit der Geschäftsführung und der Niederlassungsleitung stets direkt und transparent angesprochen. Wir brauchten keinen juristischen Beistand für den Vertrag, unsere Absprachen waren klar und es hat sich jeder daran gehalten. Im Großen und Ganzen war das also eine äußerst vertrauensvolle Zusammenarbeit, Teamwork im wahrsten Sinne des Wortes, DEKO kümmert sich! Das war zwar für uns als Auftraggeber manchmal etwas ambitioniert, aber besser man diskutiert eine Runde mehr und am Ende stimmt das Ergebnis. Und das stimmte auf den Punkt. Es war alles im Zeit- und Kostenplan!

Heinrich Schmid ist ein familiengeführtes Unternehmen, auch DEKO ist in Familienhand. Spielt das in der Art und Weise der Zusammenarbeit eine Rolle?

Das spielt aus meiner Sicht eine große Rolle, weil sich die Strukturen und Entscheidungswege ähneln. In Familienunternehmen ist die Atmosphäre persönlicher, die Wege direkter und damit auch schneller. Man merkt, dass man sich auf ein gegebenes Wort verlassen kann. Die Kontinuität eines Familienunternehmens, das in Generationen und nicht in Quartalen denkt, macht es zu einem verlässlichen und vertrauensvollen Partner. Wenn wir nochmal im Wirkungskreis von DEKO bauen, würde ich sicher wieder auf eine Zusammenarbeit setzen!

Herr Neidhart, vielen Dank für das Gespräch!



Florian Neidhart ist Geschäftsführer bei Heinrich Schmid und seit 2019 für das Immobilienmanagement der Unternehmensgruppe verantwortlich.

Über Heinrich Schmid

Rund 6.000 Menschen an mehr als 150 Standorten setzen sich Tag für Tag bei der familiengeführten Unternehmensgruppe Heinrich Schmid aus Reutlingen dafür ein, dass Handwerk Zukunft hat. Das Unternehmen bietet seinen Kunden eine große Anzahl an Gewerken mit höchster handwerklicher Qualität und damit vielfältige Leistungen aus einer Hand. „Wir sind Handwerker aus Leidenschaft mit dem Blick fürs Wesentliche: den Menschen“, so heißt der Slogan des Unternehmens, das mittlerweile in der vierten Generation in Familienhand ist. Die Wurzeln des Unternehmens liegen im Malerhandwerk, aktuell gehören aber mehr als 16 Gewerke und Leistungsbereiche rund um den Ausbau zum Portfolio. Dazu zählen beispielsweise Trockenbau, Wärmedämmung, Brandschutz und Fassadensanierung, aber auch Fliesenarbeiten, Schreinerei & Möbelbau, Heizung und Sanitär. Großen Wert legt das Unternehmen auf die Aus- und Weiterbildung von qualifiziertem Personal, das verstehen die Reutlinger unter „Verantwortung Zukunft“. So gehört eine eigene Führungsakademie genauso zur Unternehmensphilosophie wie 800 bis 1000 eigene Azubis pro Jahr. Zudem unterhält Heinrich Schmid Kooperationen mit mehr als 30 dualen Gymnasien, an denen die Schüler parallel zum Abitur ihren Gesellenbrief absolvieren können. Damit geht das Unternehmen neue Wege in der Rekrutierung von wichtigem Nachwuchs für das Handwerk.

Dezentrale Standorte

Die mehr als 150 Standorte sind über ganz Deutschland verteilt und dezentral organisiert. Die regionalen Einzelunternehmen können sich vor Ort ganz auf ihr handwerkliches Know-how konzentrieren. Denn die Administration mit IT, Einkauf, Rechnungswesen, Buchhaltung und Fuhrparkmanagement wird zentral in Reutlingen verwaltet.

www.heinrich-schmid.com

KOLUMNE: FRAUEN AM BAU

TIEF DURCHATMEN UND IMMER LOCKER BLEIBEN

„Jung, Frau und Bauingenieurin: Ist das im Jahr 2022 wirklich noch ein Thema für eine Kolumne? Ja ist es. Weil die Baubranche auch heute noch männerdominiert ist. Und weil es immer noch Männer gibt, die offensichtlich mit der Gleichberechtigung hadern.“

Gott sei Dank sind sie aber die Ausnahme, das möchte ich vorab klarstellen. Akzeptanz und Wertschätzung meiner Person und Arbeit überwiegen deutlich. Schließlich geht es in meinem Tagesgeschäft bei Verhandlungen oder Vergabegesprächen um knallharte Zahlen. Und die lassen sich nicht bestechen. Margen sind geschlechtsunabhängig. Diesen neutralen Blick wünschte ich dem einen oder anderen Mann auch!

Corona bedingt finden die meisten Gespräche seit 2020 digital statt. Ohne etwas zu sagen, sprechen die Blicke aus dem Bildschirm aber ab und zu Bände. Sie suchen den männlichen Chef neben mir oder bringen so „nette“ Kommentare wie: „Ah, da ist ja wieder die junge Frau aus dem Homeoffice. Sind Sie im Garten mit den Kindern?“ Aha, denke ich und atme yogagestählt die Antwort weg. Hätte das mein Gegenüber wohl auch einen Mann gefragt? Einig ist man sich auch dann, wenn im Gespräch ein Witz gemacht wird und man betont höflich auf die vorhersehbare Pointe verzichtet, weil eine Frau anwesend ist.

Na ja, ich bleibe einfach locker, spare mir den Kommentar. Dennoch, der Umgang ist insgesamt stets angemessen, hart in der Sache, aber immer fair. Kommunikation mit weiblicher Beteiligung ist moderater im Ton, das bestätigen mir meine männlichen Kollegen. Trotzdem, so ganz über seinen Schatten zu springen, fällt dem vermeintlich starken Geschlecht schwer. Schon in der Uni waren wir Mädels, übrigens zahlenmäßig deutlich in der Unterzahl, auf jeden Fall auch fürs „Schönmachen“ der Präsentation zuständig. Können oder wollen die Männer nicht? ;)

À propos Zahl... bei DEKO sind wir in der Projektvorbereitung sechs Frauen und sieben Männer. Ein tolles Team und ich freue mich jeden Tag auf meine Kollegen. Wir sind eine lustige Truppe und haben Spaß! Und wir in Aachen lieben Kuchen! Reihum wird gebacken und diese „Nervennahrung“ trägt uns durch die Höhen und Tiefen des Alltags. Da sind sich alle einig!



Melanie Asche, Projektvorbereiterin



Melanie Asche, 29, gehört seit Oktober 2019 zum Team der DEKO Projektvorbereitung.

Die gebürtige Peinerin studierte von 2014 bis 2019 Bauingenieurwesen zunächst in Hildesheim und absolvierte den Masterstudiengang zur Bauingenieurin in Aachen. Nach ihrem Bachelorabschluss im Studium der Kulturwissenschaften entschied sie sich für die Baubranche. „Ich fand den Gedanken schön, Dinge entstehen zu sehen“, so sieht sie ihren Berufswechsel. „Vielleicht wollte ich mir selbst auch ein bisschen beweisen, dass ich nach einem geisteswissenschaftlichen Studium auch in der Lage bin, etwas Technisches zu studieren. Mein Vater ist Maschinenbau-Ingenieur, so dass ich in der Hinsicht vorgeprägt bin. Außerdem habe ich schon als Dreijährige meinen Spielzeug-Kran über alles geliebt!“

Das durfte sie auch auf einer echten Baustelle auf eigenen Wunsch und unter fachmännischer Aufsicht ausprobieren. Auch wenn „Mann“ erstaunt war, dass sie gleich die große Kran-Variante wählte. „Ich durfte tatsächlich versuchen, den Kran zu steuern und sollte einen bestimmten Punkt anpeilen. Das war gar nicht so einfach, weil der Kran beim Schwenken keine klassische „Bremse“ hat. Man muss in kleinen Schritten gegensteuern, um das Schwenken zu stoppen.“ Und was macht Melanie Asche zum Ausgleich in Ihrer Freizeit? „Ich gehe sehr gerne wandern, bin ein absoluter Gartenfan, liebe es Gemüse „großzuziehen“ und ich mache jeden Morgen vor der Arbeit eine halbe Stunde Yoga.“ Ein guter Start in den Tag!

Technikbegeistert, sportlich und naturverbunden ist die Projektvorbereiterin also, die sich im Juni etwas ganz anderes traut. Im wahrsten Sinne des Wortes, denn Melanie Asche heiratet!

Wir wünschen ihr von dieser Stelle nur das Allerbeste.



HOMEOFFICE ODER BÜRO?

„DER DIREKTE KONTAKT IST UNERSETZLICH!“

Digital statt analog: In der Arbeitswelt hat seit der Corona Pandemie ein Kulturwandel stattgefunden. Das Arbeiten von zu Hause ist für viele Menschen mittlerweile zum Alltag geworden, auch nach dem Wegfall der gesetzlichen Homeoffice-Pflicht am 20. März 2022. Denn gemäß der neuen Corona-Arbeitsschutz-Verordnung der Bundesregierung können Arbeitgeber im Einvernehmen mit den Beschäftigten weiterhin die Arbeit im Homeoffice anbieten. Vorausgesetzt, es sprechen keine betrieblichen Gründe dagegen.



Pandemie hat den Trend zum Homeoffice verstärkt.

Waren es vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie erst 13 Prozent aller Erwerbstätigen und knapp zehn Prozent aller abhängig Beschäftigten in Deutschland, die zumindest gelegentlich von zu Hause arbeiteten, stieg die Zahl in den letzten zwei Jahren deutlich an. Bis zu 49 Prozent der abhängig Beschäftigten in Deutschland kamen ihrer Tätigkeit regelmäßig und dauerhaft in ihrer häuslichen Umgebung nach. Das hat das Institut der Deutschen Wirtschaft in seiner Studie „Homeoffice nach zwei Jahren Pandemie“ festgestellt. Und 78 Prozent der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer wünschen sich langfristig mehr Home Office, die Mehrheit an zwei bis drei Tagen pro Woche. Diese Erkenntnis geht aus einer PwC-Studie hervor, die das positive Stimmungsbild gegenüber flexiblen Arbeitsmodellen

bestätigt. Dass die digitale Arbeitsweise aber eine neue Führungs- und Arbeitskultur erfordert, ist auch nicht von der Hand zu weisen. In allen Ländern diskutieren Politik, Wirtschaft und Wissenschaft deshalb, wie es mit dieser flexiblen Arbeitsform nach der Pandemie weitergeht und wie eine neue Normalität dann aussehen kann.

Viele denken bei Homeoffice an Selbstbestimmung, kurze Wege, bessere Vereinbarkeit von Familie und Job, freie Zeiteinteilung.

Durch die coronabedingte Home-Office-Pflicht haben Arbeitnehmer aber auch die Schattenseiten kennen gelernt. Denn für Familien mit Kindern ist das Arbeiten von zu Hause auch manchmal eine große Herausforderung, zumal dann, wenn Berufliches und Privates nicht klar voneinander getrennt werden kann. Dann ist die Rückkehr zur Präsenzarbeit im Büro sinnvoll, um produktiv und gesund zu arbeiten. Sicher, wer von zu Hause aus arbeitet spart Zeit und Fahrtkosten, kann konzentrierter arbeiten und seine Arbeit frei einteilen, je nach Biorhythmus oder persönlichen Lebensumständen. Aber macht das Arbeiten auch Spaß, ohne soziale Kontakte und die Kaffeepause mit Kollegen, bei der man sich auf kurzem und direktem Weg fachlich austauschen kann oder neue Anregungen mitnimmt? Sind Teams-Sitzungen dafür ein adäquater Ersatz? Klar, Kollegen können für zu viel Ablenkung und Stress sorgen oder sogar Arbeitsabläufe blockieren und nicht gewollte Diskussionen auslösen. Trotzdem sorgen sie im Arbeitsalltag für wichtige soziale Interaktion und Gedankenaustausch, der neue Ideen entstehen lässt, für Motivation sorgt und direktes Feedback erzeugt.

Wir möchten wissen, was unser DEKO-Team darüber denkt und haben Mitarbeiter aus verschiedenen Unternehmensbereichen zu ihrer Meinung gefragt. In einer losen Folge stellen wir die Aussagen zum Thema „Homeoffice versus Büro“ hier im Dekorianer vor.

Wir freuen uns über weiteres Feedback unter: dekorianer@derichsukonertz.de!

Sind Teams-Sitzungen ein adäquater Ersatz?

„Der direkte Kontakt mit den Kolleginnen und Kollegen ist unersetzlich und die Basis für eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Unternehmen. Ist dieser Kontakt einmal hergestellt und gefestigt, dann ist ein Mix aus Präsenz im Büro und Home Office/Baustelle überhaupt kein Thema mehr. Die Flexibilität, die dieser Mix bietet, kann voll im Sinne des Unternehmens und der Mitarbeiter genutzt werden. Sozusagen eine Win-Win-Situation.“

Mariele Winterbach, Assistenz Leitung Niederlassung Köln

„Ich lerne besser gemeinsam als allein und freue mich über hilfreiche Tipps und Erfahrungen von meinen Kolleginnen und Kollegen. Denn aus Fehlern kann gelernt werden und meistens erhält man beim persönlichen Erfahrungsaustausch noch eine interessante Anekdote dazu. Bei der digitalen Zusammenarbeit vermisse ich die Möglichkeit des spontanen Austauschs. Viele Kolleginnen und Kollegen sind häufig in Videobesprechungen und bei Teams auf Rot gestellt (bitte nicht stören/beschäftigt etc.). Die schnelle Möglichkeit (durch die immer offene Bürotür) nach einem Rat zu fragen, hat sich reduziert. Vorteil ist aber, dass ich mich digital gemeinsam mit meinen Kolleginnen und Kollegen aus Aachen und Köln austauschen kann, ohne dass einer von uns lange Fahrwege in Kauf nehmen muss. Dies schätze ich vor allem bei unseren regelmäßigen Treffen für die „ErWiN-Arbeitsgruppe.“

Isabel Wagener, Bauleitung

„Für mich gehören die sozialen und persönlichen Kontakte einfach zum Arbeitsalltag dazu. Das ist vor allem für meinen Bereich Marketing und Kommunikation essenziell, weil ich auf Infos, Fakten und Ideen von den Kolleginnen und Kollegen aus den Unternehmensbereichen angewiesen bin. Nur so kann ich die interne und externe Unternehmens-Kommunikation entsprechend steuern! Und wichtige, lehrreiche News erfahre ich meistens in nicht geplanten Gesprächssituationen, ganz spontan. Schon oft habe ich nach einem zufälligen Treffen gedacht: „Gut, dass wir darüber gesprochen haben!“ Allerdings ist auch nichts gegen „konzentriertes und ruhiges Arbeiten“ im Homeoffice einzuwenden. Besonders Aufgaben, die eine hohe Aufmerksamkeitsspanne erfordern, kann ich zu Hause effektiver erledigen.“

Linda Köth, Marketing und Kommunikation

„Bei der Projektentwicklung sehen wir zukünftig ein hybrides Arbeitsmodell. Home-Office und Remote-Work bieten eindeutig Vorteile in Bezug auf die Erledigung von Arbeit in konzentrierter Stillarbeit oder Förderung der Work-Life Balance. Auf der anderen Seite hat die Pandemie gezeigt, dass Präsenz vor Ort nicht zu ersetzen ist, wenn es um kreative Arbeitsprozesse, Team-Building oder einfach den sozialen Austausch als wichtige Komponente für menschliches Wohlbefinden geht. Daher ist es in Zukunft umso wichtiger, dass das Büro den Mitarbeitern ein entsprechend attraktives Umfeld bietet, welches diese Faktoren fördert. Darüber hinaus halten wir im digitalen Zeitalter regelmäßige Team-Events für essenziell, um den sozialen Austausch zu intensivieren.“

Max Derichs, Geschäftsführer Projektentwicklung

„Homeoffice oder „mobiles Arbeiten“ sollte heutzutage zum Standard gehören. Mobiles Arbeiten darf aber kein Zwang sein und muss von beiden Seiten gewollt sein! Diese neue Form des Arbeitens erfordert vom Mitarbeiter mehr Eigenverantwortlichkeit und die Arbeitsumgebung muss stimmen. Bei richtiger Anwendung fördert es die Produktivität und verringert die berufliche Belastung. Sprich, ein gutes, flexibles Zusammenspiel aus Bürozeit und mobilem Arbeiten ist aus meiner Erfahrung die beste Lösung für die Zufriedenheit von Mitarbeitern und Unternehmen. Doch sie ist kein Selbstläufer und braucht interne Vorgaben - wie definierte Kernarbeitszeit und Erreichbarkeit - zur Orientierung für beide Seiten.“

Christoph Jakob, IT-Administrator

„Homeoffice? Kann ich nicht mitreden...das ist für uns auf der Baustelle kein Thema! ;) Als Poliere müssen wir immer vor Ort sein, digitale Kontrollen der Nachunternehmer sind nicht möglich! Sicherheit und Qualität der Arbeiten können wir schließlich nur persönlich vor Ort gewährleisten.“

Temel Yilmaz, Polier

„Die Möglichkeit auch aus dem Homeoffice zu arbeiten, bietet mir persönlich Freiheit! Wenn ich fokussiert und konzentriert arbeiten muss, wie zum Beispiel Rechnungen erstellen, dann nutze ich derzeit gerne das Homeoffice, weil ich dort ungestört bin. Ein Nachteil ist allerdings, dass ich nicht alle Unterlagen und Ausdrucke zur Hand habe.“

Michael Gorny, Personalsachbearbeiter



■ Baustelle oder Homeoffice? Je nach Aufgaben haben nicht alle Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer eine Wahl.

NEUER GESCHÄFTSBEREICH IM PROJEKTMANAGEMENT

BAUMANAGEMENT+++

DEKO Projektmanagement erweitert sein Portfolio! Seit dem 1. März 2022 ist Benedikt Spieker Leiter des neuen Geschäftsbereichs Baumanagement in Köln. Sein erstes Projekt wartet bereits auf ihn, denn für das „Quartier am Grüngürtel“ in Köln-Hürth wurde das neue Baumanagement +++ bereits beauftragt.

Was heißt Baumanagement?

„Darunter verstehen wir ein Dienstleistungsangebot in der Einzel- oder Paketvergabe, bei dem wir uns verantwortlich um die Themen Ausschreibung, Vergabe und Bauüberwachung kümmern“, erläutert Spieker. Es handele sich dabei um eine gemeinsame Leistung von Bauunternehmung und Projektmanagement. „Die Projekte sollten sich in einer Größenordnung von fünf bis 50 Mio. Euro bewegen“, so Spieker weiter. Das sei für die neue Abteilung eine wirtschaftliche Größenordnung. „Mit der neuen Dienstleistung schließen wir jetzt eine Angebotslücke zwischen der Bauunternehmung und dem Projektmanagement und komplettieren unser Angebot für die DEKO-Kunden.“

Abgrenzung zum GU ist wichtig.

„Bei der Einzel- und Paketvergabe ist uns die Abgrenzung zum Generalunternehmer sehr wichtig“, so Spieker. Ein Paket umfasse immer nur Teilbereiche, das können zum Beispiel die TGA aus einer Hand sein, die Trockenbauarbeiten oder die Fußböden, aber auch beispielsweise der Rohbau.

Nach der Baugenehmigungs- und Ausführungsplanungsphase der Architekten starte das Baumanagement zunächst mit der Erstellung der Leistungsverzeichnisse. „Mit Hilfe der BIM Planungsmethode werden alle relevanten Bauwerksdaten digital modelliert, kombiniert und erfasst.“ Anschließend erfolge die Suche und Beauftragung von Nachunternehmern. „Außer dem Dienstleistungsvertrag mit dem Baumanagement schließen die Kunden alle Verträge direkt mit den ausführenden Unternehmen ab“, betont Spieker. Nach dem Baustart erfolge dann die kontinuierliche qualitative und terminsichere Überwachung der Arbeiten als Bauleitung vor Ort.

+++ Kundenvorteile.

„Wir nutzen für unser Angebot selbstverständlich das Nachunternehmer-Netzwerk der Bauunternehmung“, so der neue Leiter Baumanagement. Durch den DEKO Firmenverbund und das eigene Know-how in Sachen BIM, Lean Construction und die Qualitätsmanagement-App DEKO Check sei man insgesamt bestens aufgestellt. Daraus leite sich übrigens auch der Name Baumanagement+++ ab. „Die Kunden profitieren von unserem Gesamtpaket als erfahrene Baugruppe und dem umfassenden Wissen im eigenen Haus, auch wenn sie „nur“ eine Management-Dienstleistung aus unserem Portfolio nutzen.“ Eine Einzel- oder Paketvergabe über DEKO Baumanagement bedeute für den Kunden eine deutliche Risikominimierung nicht nur durch die genannten

+ Tools, sondern auch durch das DEKO-Nachunternehmernetzwerk sowie das umfassende Know-how. „Zudem winkt für den Kunden eine bessere Rendite durch den Wegfall des GU-Zuschlags“, fasst Spieker abschließend zusammen.



Benedikt Spieker, 39, ist Diplom Wirtschaftsingenieur mit Schwerpunkt Bau. Der neue Leiter Baumanagement arbeitet bereits seit mehr als zehn Jahren in der Projektentwicklung, zunächst als Projektmanager später als technischer Projektkoordinator. Als Projektleiter hat Spieker das erste Holzhybridgebäude nach dem Cradle to Cradle Prinzip in NRW betreut und verfügt damit über Erfahrungen zum Thema „Nachhaltigkeit im Bauen und Betreiben von Gebäuden“. Berufliche Erfahrung sammelte Spieker auch im europäischen Ausland. Zuletzt war er bei Interboden in Ratingen beschäftigt. Der gebürtige Mönchengladbacher studierte an der FH Detmold, ist verheiratet und hat eine kleine Tochter.



DÜRFEN WIR VORSTELLEN...

...DAS IST EMIL UNSER NEUES WOHNBAUPROJEKT MIT INTEGRIERTER KITA DIREKT IN DER AACHENER CITY.

In zentraler, aber dennoch grüner Stadtlage entstehen hier auf 2.466 m² Grundfläche insgesamt 71 neue Eigentumswohnungen, eine KiTa und eine kleine Gewerbeeinheit für die regionale Versorgung, wie z.B. Bäckerei oder City-Markt. Das Projekt entspricht dem hohen Energieeffizienz-Standard KfW 55 und überzeugt mit moderner Wärmepumpentechnik, einem Gründach und begrüntem Innenhof. Bis 2021 stand auf diesem Prachtgrundstück im Herzen Aachens eine Tankstelle. Nachdem klar war, dass der Voreigentümer dieses Grundstück verkaufen wollte, hat die DEKO Projektentwicklung den Standort genauer unter die Lupe

genommen, Chancen und Risiken analysiert, lokale Markt-faktoren, Rahmenbedingungen und Entwicklungschancen geprüft und sich entschieden, das Grundstück für ein Wohnbauprojekt zu entwickeln. Schließlich ist die Lochnerstraße aufgrund der Lage ein begehrtes Filetstück in der Aachener Innenstadt und bietet mit dem Bau von hochwertigen Wohneinheiten Wertschöpfungspotenzial für die DEKO Gruppe.

emil-aachen.de

PROJEKTENTWICKLUNG AM BEISPIEL „EMIL“ KOMPLEXER PROZESS MIT VIELEN HÜRDEN

Die DERICHSuKONERTZ Gruppe bildet die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab – von der Projektentwicklung über die Projektsteuerung bis hin zur Bauausführung und Vermarktung. Für die meisten Beobachter von außen startet ein Bauvorhaben, wenn die ersten Arbeiten sichtbar werden und nicht selten heißt es dann, „das hat aber gedauert!“ Projektentwickler wissen warum. Denn vor dem ersten Spatenstich liegen oft Jahre für die Schaffung und Sicherung des erforderlichen Baurechts sowie für Abstimmungsprozesse mit den Genehmigungsbehörden.

Nach Erwerb eines Grundstücks entwickelt, plant und vermarktet die DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung Wohn- und Gewerbeimmobilien. Mit einem hohen Anspruch an eine nutzerspezifische Planung, entstehen dabei Wohn-, Büro- und Hotelgebäude sowie Kindertagesstätten. Vorteil: Aufgrund der engen Beziehung zur Bauunternehmung und zum Projektmanagement können Synergien ideal genutzt werden, die zu effizienten und marktgerechten Projekten führen.

Über den langjährigen Prozess der Grundstücksentwicklung für „Emil“ mit Anträgen, Hindernissen und dem letztlich erfolgreichen Bauantrag sprach die Redaktion mit Lara Konakci, Projektleiterin Emil.



■ Lara Konakci leitet als Projektentwicklerin das Wohnbauprojekt „Emil“ am Westpark in Aachen.

Projektentwicklung ist ein komplexer und oft langjähriger Prozess. Am Beispiel Emil, wie haben Sie überhaupt vom Grundstück erfahren?

Erfolgreiche Immobilienprojekte entstehen durch den richtigen Blick für das Potenzial eines Standortes. Durch unser vitales und gut funktionierendes Netzwerk in Aachen wurden wir auf das Grundstück an der Lochnerstraße aufmerksam und haben hier gute Chancen für eine Projektrealisierung ausgemacht. Nach dieser Phase der Machbarkeitsüberprüfung sind wir neben anderen Wettbewerbern in einen intensiven Austausch mit dem Voreigentümer getreten. Kurz zur Zeitschiene, wir sind seit Anfang 2018 mit der Entwicklung des Grundstücks beschäftigt, haben im April 2019 endlich den notariellen Kauf des Grundstücks realisiert und im März 2022 die Baugenehmigung durch die Stadt Aachen erhalten.

Aufgrund der angespannten Marktlage und des hohen Wettbewerbs ist es sicher gar nicht so einfach, den Zuschlag für ein Grundstück zu bekommen?

Im aktuellen Beispiel Lochnerstraße handelt es sich um einen privaten Voreigentümer. Für ihn spielte neben dem Erlös auch die nachhaltige und seriöse Entwicklung dieses Grundstücks eine wichtige Rolle. DEKO hat in Aachen als Familienunternehmen mit fast 100jähriger Tradition einen exzellenten Ruf und daher waren die Sympathien schnell auf unserer Seite. Dazu kam dann auch eine gute persönliche und vor allem vertrauensvolle Gesprächsebene zwischen dem Verkäufer und unserer Geschäftsführung, ein nicht zu unterschätzender Faktor in einer Branche, in der auch viele spekulative Projektentwickler unterwegs sind. Ein solch zentrales Grundstück sollte schnell genutzt werden, zumal Wohnraum ja bekanntlich mehr als knapp ist. Uns hat man glücklicherweise eine nachhaltige und partnerschaftliche Lösung zugetraut.

Der Zuschlag für das Grundstück war also klar, wie sahen die nächsten Schritte aus?

Parallel zu den Gesprächen fand eine Standort- und Wirtschaftlichkeitsanalyse inklusive der Entwicklung eines Nutzungskonzepts für die Bebauung statt. Dabei wurden auch mögliche Chancen und Risiken bewertet. In diesem Fall galt es die zu erwartende Kontamination des Bodens und daraus resultierende notwendige Sanierungsarbeiten zu beachten. Ein großes Ziel für die Schaffung des Baurechts besteht immer darin, gesunde Wohnverhältnisse nachzuweisen. Neben möglichen Altlasten stehen dabei u.a. Schallschutzmaßnahmen sowie Belichtungsverhältnisse der Wohnräume im Fokus. Ein sehr intensives Risikomanagement ist bei der Entwicklung großer Bauvorhaben besonders wichtig. Der grobe Zuschnitt des möglichen Gebäudes mit allen zu

beachtenden Faktoren für diese innerstädtische Lage wurde dabei von unserem langjährigen Partner pbs architekten konzeptioniert. Basierend auf dieser Grundlagenermittlung konnten wir 2019 einen positiven Bauvorbescheid bei der Stadt Aachen erwirken und somit das Planungsrecht parallel zum Ankauf des Grundstücks sichern.

Der Bauvorbescheid beinhaltet was?

Er legt die Art und das Maß der baulichen Nutzung fest. Damit startet dann die Phase der Entwurfs- und Genehmigungsplanung. Dabei wird früh ein Planungsteam aus unterschiedlichen Fachbereichen zusammengestellt. Wir versuchen hierbei immer auf ein gut harmonisierendes Team zu achten, da dieses über mehrere Monate und Jahre zusammenarbeitet. Die größte Herausforderung vor Einreichung des Bauantrags stellt die Integration der Interessen aller Projektbeteiligten dar. In dieser Phase führen wir daher zahlreiche Gespräche und Workshops mit den jeweiligen Interessensgruppen, um Zielkonflikte frühzeitig zu lösen. Besonderes Augenmerk liegt neben einer ansprechenden Architektur auf Umweltbelangen wie z.B. dem Erhalt vorhandener Bäume, der Kaltluftschneise sowie einem gut durchdachten Energiekonzept.

Im Zuge der Bauantrag-Bewilligung gab es aber ein paar Hürden...

...das stimmt. Im Bauvorbescheid hatten wir uns von der Gesamtwohnfläche des Vorhabens 50 % als Mikroapartments genehmigen lassen. Entsprechend haben wir auch den Bauantrag im gemeinsamen Dialog mit der Stadt Aachen eingereicht. Durch einige Personaländerungen bei der Stadt selbst sowie des allgemeinen politischen Wunsches der Stadt Aachen, u.a. weniger Mikroapartments im Neubau zu realisieren, führte der Bauantrag leider nicht zum gewünschten Erfolg. Aber so ist das nun mal. In der Baurechtschaffungsphase beinhaltet Projektentwicklung auch immer ein gewisses Risiko, dass Politik und Verwaltung ihre Erwartungshaltungen ändern. Nachdem die Genehmigungsplanung anschließend intensiv überarbeitet wurde, konnte der Genehmigungsprozess nach einigen Monaten fortgeführt werden.

Vor der Genehmigung des Bauantrags mussten wir zudem sehr unerwartet zunächst die sogenannte Kampfmittelfreiheit des Grundstücks nachweisen. Dafür wurden in 2021 über 600 Rasterbohrungen auf dem bereits bestandsgebäudefreien Gelände durchgeführt. Unser großer Vorteil bei DEKO ist, dass wir gemeinsam mit dem technischen Know-how der Baukollegen relativ flexibel auf unerwartete Gegebenheiten reagieren können. Aus vergangenen Projekten kannten wir diese Vorgehensweise nicht, da der Nachweis der Kampfmittelfreiheit normalerweise erst bei der Baugrubenerstellung durchgeführt wird.

Ist das Projekt nach dem Erhalt der Baugenehmigung jetzt in die Bau- und Vertriebsphase gestartet?

Während der Baugenehmigungsphase ist ein sehr aufwändiges Marketingkonzept für Emil entwickelt worden, um den Vertriebsstart Mitte März 2022 zu unterstützen. Der Andrang auf das Projekt ist erwartungsgemäß sehr groß. Die bevorzugte innerstädtische Lage gepaart mit

dem hohen -architektonisch anspruchsvollen - Neubaustandard scheint viele Kaufinteressenten zu überzeugen. Bevor wir mit dem Bau beginnen können, sind nach Eingang der Baugenehmigung allerdings noch einige weitere Meilensteine zu erreichen.

Da sich auf dem Grundstück von Emil bisher eine Shell-Tankstelle befand, sind zunächst einmal umfangreiche Sanierungsarbeiten durch die Shell selbst notwendig, die bereits gestartet sind und Ende Mai 2022 abgeschlossen sein dürften. Wann wir mit der Baumaßnahme beginnen können, hängt leider momentan stark von den Entwicklungen in der Ukraine-Krise ab...

Stichwort Ukraine. Eine Risikobewertung des Projekts gehört ja zum Einmaleins der Vorbereitungen. Nun gibt es aber nicht vorhersehbare Auswirkungen. Wie gehen Sie damit um?

Der Ukraine Krieg gehörte natürlich nicht zu den möglichen Risiko-Szenarien, die wir durchgespielt haben. Der Bau dieses Neubauprojekts und auch vieler anderer Baumaßnahmen haben sich schlagartig deutlich verteuert. Dadurch, dass die Materiallieferketten unterbrochen sind und aktuell keine Festpreise durch DEKO Bau angeboten werden können, da die Kollegen wiederum das Problem haben, keine belastbaren Angebote durch ihre Subunternehmer zu erhalten, ist die Situation momentan für alle Beteiligten schwer einzuschätzen. Darüber hinaus führt der Krieg in der Ukraine zu hohen Inflationsraten. Daraus resultieren steigende Finanzierungskonditionen und diese verteuern den Erwerb von Wohneigentum.

Wie geht's also weiter?

Aktuell planen wir, den Baubeginn etwas hinauszuzögern und darauf zu hoffen, dass die Lage sich insgesamt wieder ein wenig beruhigt. Wir sind weiterhin sehr überzeugt von Emil und der tollen innerstädtischen Lage des Vorhabens direkt am Westpark und hoffen, dass die Baumaßnahme noch in diesem Jahr starten kann.

Über „Emil“

Der Namenspate des Wohnbauprojekts heißt Emil Lochner. Er war im 19. Jh. ein wohlhabender Aachener Tuchfabrikant und trug erheblich zur Gestaltung des Aachener Stadtbilds bei. Er gestaltete beispielsweise das Areal des heutigen Westparks und unterhielt hier seinerzeit einen Zoologischen Garten. Der Westpark liegt gleich neben dem Projekt Emil.

DIE PROJEKT-VORDENKER

„AM ENDE MUSS DAS GESAMTBUDGET PASSEN“



Dirk Joerißen, 47, arbeitet seit Anfang 2020 bei DEKO.

Seine Ausbildung zum Bauzeichner und Hochbautechniker absolvierte der gebürtige Heinsberger bei dem dort ansässigen Bauunternehmen Florack und blieb seinem ersten Arbeitgeber

29 Jahre treu. Zunächst in der Abrechnung, Bauleitung und dann in der Kalkulation. „Dieser Bereich birgt aktuell Herausforderungen, aber es ist schön zu sehen, wie aus einem Plan und einer meist groben Beschreibung ein konkretes Angebot entsteht. Im Laufe der Verhandlungen lernt man das ganze Bauteam kennen, hat viele Kontakte, viele Gespräche. Am besten aber ist unser Kalkulationsteam! Das macht Spaß, jeder ist jederzeit für den anderen da, ein echtes Team eben.“ Joerißen ist verheiratet und hat eine Tochter.

Detlef Potstawa, 55, verstärkt seit August 2020 das Team der Kalkulatoren.



Der gebürtige Kölner hat bei Wayss & Freytag seine Ausbildung zum Beton- und Stahlbetonbauer absolviert, sich anschließend zum geprüften Techniker Tiefbau weitergebildet. Bei Dywidag, Bilfinger Berger und Düx in Bonn hat er Erfahrungen als Kalkulator gesammelt. Für den Job spreche, dass man viele verschiedene Bauvorhaben kennen lerne, immer weiß, wo was geplant wird. „Wir begleiten ein Bauprojekt tatsächlich von Anfang an, wenn es zum Auftrag kommt. Auf der anderen Seite muss man ein dickes Fell haben und lernen, mit Misserfolgen umzugehen, denn Fakt ist auch, dass ein Großteil unserer Arbeit nicht zum Erfolg, sprich Auftrag, führt.“ Potstawa ist verheiratet und hat eine erwachsene Tochter.

„Die Kalkulation ist der Urquell aller DEKO-Bauprojekte.“

Albert Wagener



Albert Wagener, 62, ist schon seit dem Studium zum Bauingenieur an der FH Aachen in der Kaiserstadt zu Hause.

Eigentlich schlägt sein Herz ja für den Brückenbau, rund 22 Jahre hat er bei Gebr. von der Wettern in Köln gearbeitet, zunächst in der Bauleitung, später dann in der Kalkulation. Seit 2008 ist

der gebürtige Dollendorfer im Kalkulationsteam bei DEKO. Der passionierte Hobbykünstler ist verheiratet und hat drei erwachsene Kinder. „Herausforderungen in der Kalkulation? Man muss die richtigen Objekte finden, um ein gutes Gesamtpaket zu schnüren. Sind die Zahlen zu hoch ist von vornherein klar, dass man nicht zum Zuge kommt, sind sie zu niedrig, sieht das Baustellenergebnis nicht so schön aus.“

Michael Wasch, 33, seit 2015 bei DEKO. Studierte Bauingenieurwesen an der FH Aachen und startete direkt nach dem Studium in unserem Unternehmen.



Zunächst in der Bauleitung, dann in der Projektvorbereitung und schließlich in der Kalkulation. Der gebürtige Eifler ist begeistert von seiner Heimat und wohnt deshalb nach einem Zwischenstopp in Aachen wieder in Hellenthal. „Die größte Herausforderung aktuell sehe ich aktuell in einem unruhigen Markt mit ständig steigenden Materialpreisen und fehlender Verfügbarkeit von Mensch und Material.“

„Die Kalkulation ist der Urquell aller DEKO-Bauprojekte“, so bringt es Albert Wagener, dienstältester Mitarbeiter in der „Vierertruppe“, auf den Punkt. „Hier fällt der Startschuss für jedes DEKO-Projekt, denn wir sind die ersten, die Pläne für ein Vorhaben auf den Tisch bekommen“, ergänzt Detlef Potstawa. „Innerhalb von wenigen Wochen denken wir ein komplexes Bauvorhaben vor und rechnen die Kosten.“ Das beinhaltet vom ersten Spatenstich über die Einrichtung der Baustelle bis zur Abnahme den kompletten Bauprozess.

Akquise gehöre genauso zum Tagesgeschäft wie das Überprüfen der eingehenden Anfragen. „Die kommen von Architekten, Projektentwicklern, privaten Investoren und der öffentliche Hand und müssen erstmal gesichtet, nach Unternehmensinteresse sortiert werden“, so die vier Kalkulatoren einstimmig. Für DEKO stehen vor allem schlüsselfertige Objekte

und größere Rohbaumaßnahmen im Fokus und kommen auf eine Liste. Im wöchentlich stattfindenden Jour fix mit Niederlassungsleitern und Geschäftsführung wird dann gemeinsam entschieden, für welche Bauvorhaben es aus Unternehmenssicht Sinn macht, eine Kalkulation zu erstellen.

Unterlagen sichten

Im nächsten Schritt müssen erstmal alle Unterlagen gesichtet und auf Vollständigkeit überprüft werden. Das ist wesentliche Voraussetzung für eine sichere Preisgestaltung. Klingt einfach, ist aber manchmal ein großer Zeitaufwand. Denn je nach Bauvorhaben umfassen die Unterlagen mehrere Tausend Seiten. Dazu gehören u.a. funktionale Leistungsbeschreibungen, Statik, Bodengutachten, Energieeinsparverordnung, Brandschutz und bestenfalls die Baugenehmigung. „Das wird mittlerweile alles digital verwaltet und abgelegt, sonst würden wir im Papier ersticken“, so das Team.

Erste Schwierigkeiten

„Am Beispiel einer Generalunternehmer (GU) Leistung für ein schlüsselfertiges Wohnobjekt lässt sich das Procedere der Kalkulation gut erklären“, fasst Wagener zusammen. „Unsere Projektvorbereitung erstellt zunächst die Leistungsverzeichnisse, diese werden dann ins Kalkulationsprogramm übertragen. Wir sichten und überprüfen dann die Leistungsverzeichnisse, erstellen Vergabeeinheiten und fragen Nachunternehmer an.“ Spätestens hier stoßen die Kalkulatoren -derzeit verstärkt- auf die ersten Schwierigkeiten. „Der Markt ist in Aufruhr, die Unternehmen sind alle extrem ausgelastet und haben kaum Kapazitäten, um ein Angebot für die Kalkulationsphase auszuarbeiten“, erläutert Wagener weiter. Klar, auch die Nachunternehmer wissen derzeit nicht, mit welchen Zahlen sie operieren sollen und können, wie sie an das Material kommen.

Team-Entscheidung

Die Nachunternehmer-Angebote werden dann in die Kalkulation eingepflegt und wenn im Angebot alle Zahlen gefüllt sind, erfolgt ein finales Abstimmungsgespräch mit den Niederlassungsleitern und -je nach Auftragsvolumen- mit der Geschäftsführung. Hier wird dann entschieden, in welcher Form und mit welcher Preisgestaltung das Angebot abgegeben wird. „Mit jedem zusätzlichen Prozent schwindet die Chance, den Auftrag zu erhalten“, das wissen die Kalkulatoren nur zu genau. „Wir haben aber alle ein dickes Fell, das braucht man in unserem Job, denn ein Großteil unserer Arbeit führt nicht zum Erfolg.“ Und Detlef Potstawa ergänzt: „Dafür ist es schön, wenn ein von mir kalkuliertes Bauvorhaben startet und ich beispielsweise auf der Baustelle sehe, dass der Kran genau da steht, wo ich es geplant habe. Und wenn man am Ende das fertige Projekt sieht, freut man sich noch mehr.“

Viele Wege führen nach Rom ;)

Dirk Joerißen betont, dass jeder ein Bauvorhaben ein bisschen anders plane, „es bieten sich oftmals unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten

an.“ Am wichtigsten sei es, dass unterm Strich das Gesamtbudget passe, „da können einzelne Positionen auch im Bauprozess durchaus noch angepasst werden.“ Denn auch nach dem Projektzuschlag gebe es immer noch Spielraum in den Kalkulationsansätzen. Die eine Kostenannahme passe genau, bei anderen zeigten sich noch Reserven.

Schwierige Preisfindung

Anfragen der öffentlichen Hand seien insgesamt etwas einfacher und vor allem schneller zu bearbeiten, so fassen es die vier Kalkulatoren zusammen. In den Vergabeunterlagen werde das vollständige Leistungsverzeichnis bis auf die letzte Schraube abgefragt, dadurch kann man sofort mit der Kalkulation beginnen. „Der Bund hat zudem beschlossen, bei öffentlichen Aufträgen mit Preisgleitklauseln zu arbeiten. Die Preise stützen sich dabei auf Daten des Bundesamts für Statistik, die alle drei Monate aktualisiert werden. Unsere Preise richten sich dann letztlich nach dem Preisniveau zum Zeitpunkt der Ausführung“, erläutert Wagener. „Wir bieten zwar jetzt zum tagesaktuellen Preis an, bis zur Ausführung wird aber mit einem Faktor errechnet, ob dieser Preis tatsächlich höher oder auch niedriger ausfällt.“ DEKO gehört übrigens zum Kreis derjenigen, die das Bundesamt mit aktuellen Zahlen füttern, um genau diesen Faktor zu ermitteln.

„Auch bei privaten Auftraggebern sind Preisgleitklauseln derzeit immer im Gespräch, die privaten Bauherren tun sich damit aber deutlich schwerer“, so fassen es die Kalkulatoren zusammen. Würden die Baupreise zu teuer, werde es z.B. für den privaten Wohnungsinvestor schwierig, unterm Strich Renditen zu erzielen. „Der Preis für Wohneigentum ist zwar hoch, muss aber im Verkauf trotzdem realisierbar bleiben.“

Aktuelle Ausnahmesituation

„Das Preis-Risiko müssen wir bei der Auftragsvergabe immer abwägen“, das ist für alle Kalkulatoren derzeit die größte Herausforderung. „Keiner weiß, wo die Preise hingehen und auch mit einem hohen kalkulierten Aufschlag kann man am Ende untergehen.“ Bei GU-Aufträgen trage man durch die aktuelle Situation ohnehin schon ein hohes Risiko durch Vertragsstrafen bei zeitlicher Verzögerung. „Das ist mit fehlenden Fachkräften und fehlendem Material in der jetzigen Situation nur sehr schwierig zu handeln.“ Vor allem Baustahl fehle, hier hätten Russland und die Ukraine einen wichtigen Anteil am Weltmarkt, der nicht so einfach kompensiert werden könne. Schwierig seien aktuell auch Aluminiumfenster, Dachabdichtungen, Dämmstoffe, PVC, alle Stoffe mit hohem Energiebedarf oder mit Erdöl, genauso wie Holz. Hier habe China den Markt leer gekauft.

NEBENBEI BEMERKT!

BETRIEBSSTÄTTE HEINRICH SCHMID IM MINIATURFORMAT 3D-MODELL ZUM ANFASSEN

Benedikt Alt



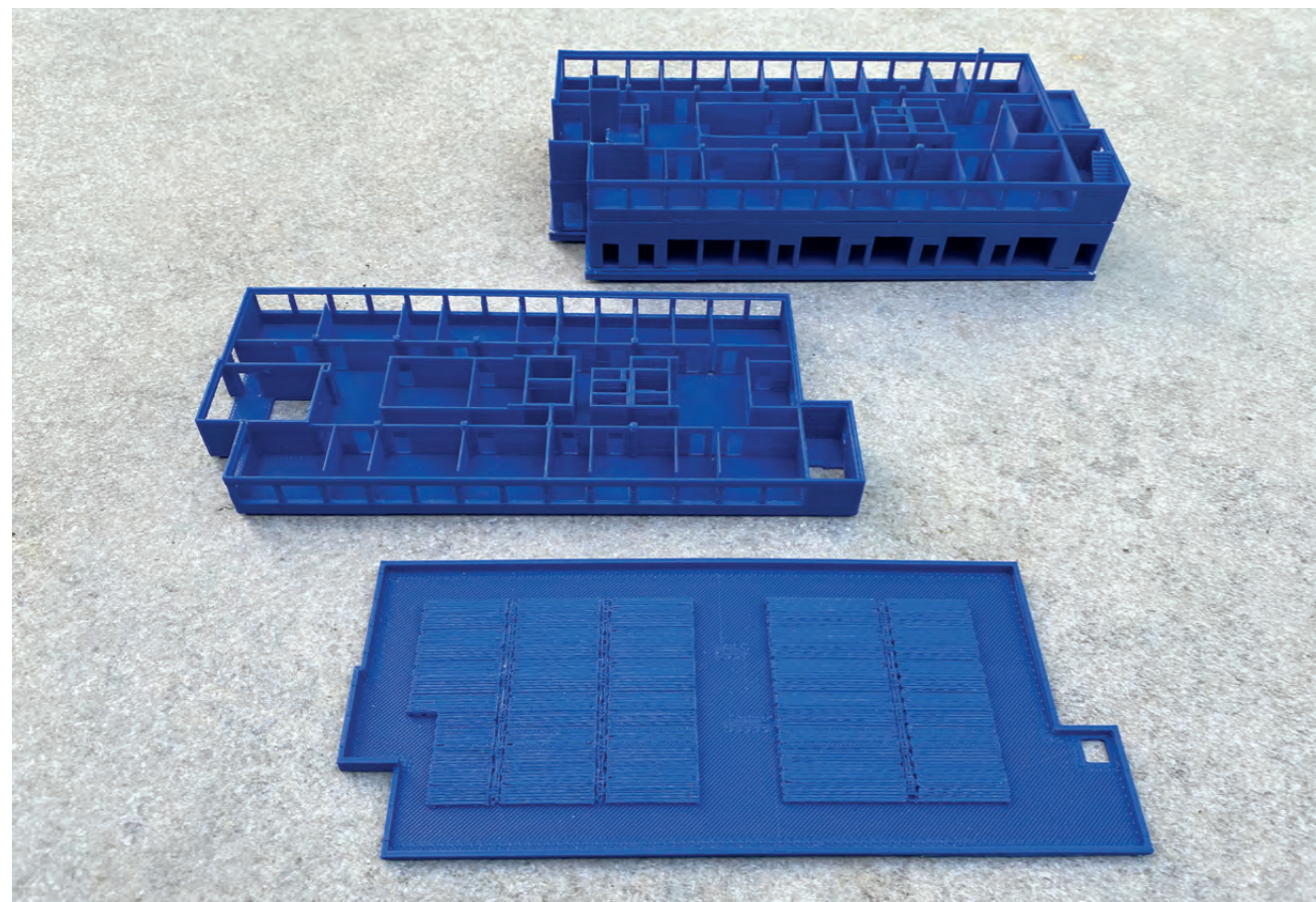
Das Modell ist 19,5 cm lang, 8,3 cm breit und 6 cm hoch: Benedikt Alt, Bauleiter in der Aachener Niederlassung, hat aus BIM-Daten ein gedrucktes Architekturmodell der „Betriebsstätte Heinrich Schmid“ erstellt. „Mir macht es einfach Spaß, dreidimensionale Dinge zum Leben zu erwecken“, erzählt Alt, der seinen privaten 3D-Drucker eigentlich angeschafft hat, um zu Hause nützliche Alltagshelfer zu produzieren.

Spielfiguren z.B. standen auf seiner To-Do-Liste oder spezielle Küchenwerkzeuge wie Plätzchenausstecher, aber so richtig viele „Alltagszwecke“ habe er dann aber doch nicht gefunden. Nun ist es also das Modell der Betriebsstätte Heinrich Schmid in Köln-Lövenich, das die DEKO Projektvorbereitung in Allplan erstellt hat. „Das digitale Modell habe ich in eine sogenannte Slicersoftware eingelesen, die das Gebäude in 0,2 mm hohe Schichten schneidet.“ Diese Schichten aus Kunststoff werden beim Druck in einer Düse

über den Schmelzpunkt erhitzt. 220 Grad heißer flüssiger Kunststoff wird dann bahnen- und schichtenweise aufgebracht. „Für den Druck habe ich das Modell so modelliert, dass die Geschosse getrennt gedruckt werden konnten, bis auf zwei Stützen und den Aufzugskern. Diese gehen in einem Stück durch alle Geschosse durch, damit das Modell Stabilität erhält“, erläutert Alt.

32,5 Stunden „Bauzeit“

Insgesamt fünf Druckvorgänge wurden gebraucht, bis das Modell im Maßstab 1:222 stand. Der krumme Wert liege an den begrenzten Ausmaßen des Druckers, so Alt. Und Geduld brauche man auch. Der Druck der Bodenplatte und Fundamente, dauerte vier, das Erdgeschoss zehn Stunden, erstes und zweites Obergeschoss jeweils acht Stunden, das Dach nochmals zweieinhalb Stunden. „Insgesamt 32,5 Stunden lief also mein Drucker, meistens über Nacht.“ Mal schauen, was als nächstes im 3D-Format aufersteht. ;) Der Kreativität sind ja bekanntlich keine Grenzen gesetzt.



NACHHALTIGKEIT

ERFOLGREICH IM (ERWIN-) TEAM

Mitte Juni 2021 hat sich das ErWiN-Team zum ersten Mal getroffen, Anfang März 2022 lag der erste Nachhaltigkeitsbericht der DEKO-Gruppe druckfrisch auf dem Tisch und ging parallel online. Hinter dieser erfolgreichen und vor allem schnellen Umsetzung in nur neun Monaten stehen elf engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich freiwillig und „neben“ ihren eigentlichen Aufgaben um das wichtige Thema Nachhaltigkeit verdient gemacht haben.

Julia Kröll, Projektmanagerin bei DEKO Projektmanagement hat als Koordinatorin der ErWiN-Gruppe gemeinsam mit Linda Köth, Marketing & Kommunikation, eine Strategie für DEKO entwickelt und das erste gemeinsame Projekt „Nachhaltigkeitsbericht“ vorangetrieben. „Nach unternehmensinternen Interviews in allen Abteilungen war uns klar, dass wir erstmal ein gemeinsames Bewusstsein und Sensibilität für das Thema Nachhaltigkeit schaffen mussten“, fassen die beiden zusammen. Deshalb starteten sie auf der Intranet-Plattform Yammer eine Artikel-Reihe zum Thema ‚ökologisches, ökonomisches und soziales Gleichgewicht‘. „Je intensiver wir uns mit dem Thema Nachhaltigkeit und allen Auswirkungen für DEKO beschäftigt haben, desto klarer wurde uns, dass wir diese wichtige Aufgabe nicht zu zweit stemmen können“, erklären sie. Also gründeten Julia Kröll und Linda Köth das ErWiN-Team und fanden schnell freiwillige Mitstreiter aus jedem Unternehmensbereich. „Das Interesse war groß und die elf Kolleginnen und Kollegen sind alle super motiviert seit einem Jahr dabei.“

Nachhaltigkeit gewinnt weiter an Bedeutung.

Alle zwei Wochen trifft sich das Team digital für eine Stunde, so entstand auch der erste Nachhaltigkeitsbericht der Gruppe. Dafür wurden in den ErWiN-Teams-Sitzungen wichtige Themen festgelegt und eine Berichtsstruktur erarbeitet. Jedes Mitglied hat sich hauptverantwortlich um ein Thema gekümmert, je nach Interesse und Arbeitsbereich. In nur neun Monaten war der erste DEKO-Nachhaltigkeitsbericht fertig. „Die Zusammenarbeit im Team macht allen Spaß“, so ist die einhellige Resonanz. Es gibt aber noch viel zu tun, denn das Thema Nachhaltigkeit wird DEKO in den nächsten Jahren weiter intensiv begleiten. Im Tagesgeschäft gewinnt das Thema immer mehr an Bedeutung, eine neue EU-Vorgabe verlangt auch für mittelständische Unternehmen entsprechende Berichte. Damit spielt das Thema mittelfristig auch eine wichtige Rolle im Finanzwesen, bei der Vergabe von Krediten beispielsweise. „Wir sind mit unserem ErWiN-Team weiterhin im Arbeitsprozess, treffen uns regelmäßig digital und haben die nächsten Projekte schon in der Pipeline“, fasst Julia Kröll abschließend zusammen. Für die Projektmanagerin ist das Ganze auch eine Herzensangelegenheit. Schließlich hat sie nicht nur nachhaltiges Design studiert, sondern verfügt bereits über einige berufliche Erfahrung zu diesem Thema.

Der DEKO-Nachhaltigkeitsbericht, zu finden unter: derichsukonertz.de/zukunft.html



NEUES VON DEN DEKORIANERN

NEUZUGANG

DEZEMBER 2021:

Marco Braun
(Niederlassungsleiter
Baugesellschaft Aachen)

NEUZUGÄNGE JANUAR 2022:

- Kateryna Strack (Finanzbuchhalterin)
- Frederic Weingarten (Jr. Projektmanager)
 - Nadine Smigiel (Projektkauffrau)
- Andrej Michel (Assistenz der Bauleitung)
 - Daniel Taczyk (Einkäufer)
 - Veysi Güneri (Werkstudent)

RUNDE GEBURTSTAGE:

- 60 Jahre: Evangelia Drnec
- 60 Jahre: Ludger Wetzels
- 50 Jahre: Temel Yilmaz
- 50 Jahre: Lars Zanders
- 40 Jahre: Sebastian Booch
- 30 Jahre: Veysi Güneri
- 30 Jahre: Andreas Ivanov
- 30 Jahre: Christian Merz
- 30 Jahre: Stefan Berning

NEUZUGÄNGE

FEBRUAR 2022:

- Melanie Flügel (Kfm. Werkstudentin)
- Alina Weiß (Werkstudentin Personal)
 - Kemal Yilmaz (Werkstudent)
 - Derya Kaya (Werkstudentin)
 - Almina Öztürk (Werkstudentin)

DIENSTJUBILÄEN:

- 30 Jahre: Boris Kadinski
- 30 Jahre: Heino Augsten
- 25 Jahre: Marco Malacasa
- 10 Jahre: Anthony Kealey
- 10 Jahre: Christian Merz

NEUZUGÄNGE APRIL 2022:

- Marie Erdmann (Standortleitung
Projektmanagement Berlin)
- Shari Jolina Drubel (Werkstudentin PM)
- Dennis Herrmann (Werkstudent PM)
 - Niclas Pier (Projektkaufmann)
- Stefan Peters (Projektkaufmann)
 - Kristin Schall-Van Bellen
(Werkstudentin Projektvorbereitung)
- Carolina Offermanns (Werkstudentin PE)

NEUZUGÄNGE MÄRZ 2022:

- Benedikt Spieker (Leitung Baumanagement)
- Michael Gorny (Personalsachbearbeiter)
- Leon Hendrik Nolten (Qualitätssicherung)
 - Sina Lenzen (Projektvorbereiterin)
 - Yunus Özüdoğru (Bauleiter)
 - Étienne Feese (Werkstudent PE)
- Jan Aarents (Werkstudent Finanzen)
 - Kjell Kipp (Werkstudent)

NEUZUGÄNGE MAI 2022:

- Lukas Kling (Bauleiter)
- Janis Nürnberg (Werkstudent)
- Caroline Radkowski
(Werkstudentin)



DERICHSuKONERTZ

PROJEKTENTWICKLUNG

Niederlassung Aachen
Oranienstraße 31
52066 Aachen

BAUUNTERNEHMUNG

Niederlassung Aachen
Oranienstraße 31
52066 Aachen

Niederlassung Krefeld
Magdeburger Straße 81
47800 Krefeld

Niederlassung Köln
Mathias-Brüggen-Str. 41
50827 Köln

PROJEKTMANAGEMENT

Niederlassung Köln
Mathias-Brüggen-Str. 41
50827 Köln