



Fokus auf Schwimmbildung und Schulsport

Die lichtdurchflutete Schwimmhalle des neuen Allwetterbads Flingern bietet mit zwei nebeneinander liegenden 25-Meter-Schwimmerbecken beste Voraussetzungen für den Schul- und Vereinssport. Die dazwischen liegende Fläche erlaubt Lehrern, Übungsleitern und Trainern dabei optimale Bewegungsmöglichkeiten. Das größere der beiden 25-Meter-Becken mit vier Bahnen ist außerdem mit einer 3-Meter-Plattform und einem 1-Meter-Brett ausgestattet. Das zweite 25-Meter-Becken verfügt über drei Bahnen und einen Hubboden.

Fortsetzung auf Seite 6

In dieser Ausgabe

NEW-Zählerlager Mönchengladbach Seite 2

Allwetterbad Flingern Seite 6

Veranstaltungssporthalle in Langenhagen Seite 8

CONSTRATA baut auf BIM Seite 10

Büro- und Konferenzzentrum Detmold Seite 12

Liebe Leserinnen und Leser,

das vergangene Jahr war für uns alle ein besonderes Jahr. Neben all den Einschränkungen durften wir feststellen, dass auch in der Baubranche vieles digital möglich ist. Natürlich werden auch weiterhin Besprechungen persönlich vor Ort stattfinden. Wir sind zuversichtlich, dass künftig für alle Beteiligten am Bau ein gesunder Mix entstehen und den Arbeitsalltag beschreiben wird. Zwei Bauvorhaben möchten wir Ihnen in der vorliegenden Ausgabe vorstellen: das Allwetterbad in Düsseldorf-Flingern und das neue NEW-Zählerlager samt Verwaltung in Mönchengladbach.

Das Jahr 2020 war außerdem der Einstieg von *CONSTRATA* in die Projektbearbeitung mit der BIM-Methode. Die BIM-Implementierung und das BIM-Management sind ein neuer Baustein in unserem Leistungsportfolio zur zukünftigen Projektrealisierung. Die diesjährige AQUA LOUNGE mussten wir aufgrund der Pandemie-Lage leider ausfallen lassen. Die nächste AQUA LOUNGE findet am 18.+19.04.2023 statt. Wir würden uns freuen, wenn Sie sich diesen Termin heute schon vormerken würden. Über das Programm und die Inhalte halten wir Sie natürlich auf dem Laufenden.

Bleiben Sie gesund und zuversichtlich.

Mit besten Grüßen aus Bielefeld und Dortmund

Jens Wilhelm Brand L. Schulte-Noelle



Jens-Wilhelm Brand



Lienhard Schulte-Noelle

„Drei Faktoren sind für den Projekterfolg entscheidend: Der Zeitfaktor, die professionelle Steuerung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.“



Dem Neubau des zentralen Zählerlagers mit Zählerprüfstelle und Verwaltung in Mönchengladbach geht eine langjährige und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen der NEW und der *CONSTRATA* Ingenieur-Gesellschaft mbH voraus. Schon in den 1990ern hat die NEW erkannt, dass eine frühzeitige und professionelle Projektsteuerung einen großen Einfluss auf Kosten, Bauzeit,

Qualität und Funktionalität eines Bauwerks hat. Seitdem hat *CONSTRATA* mehrere Baumaßnahmen für die NEW umgesetzt.

Wie verlief der erste Bauabschnitt des Neubaus aus Sicht des Projektsteuerers? Fragen an Projektleiter Marc Oberboßel.

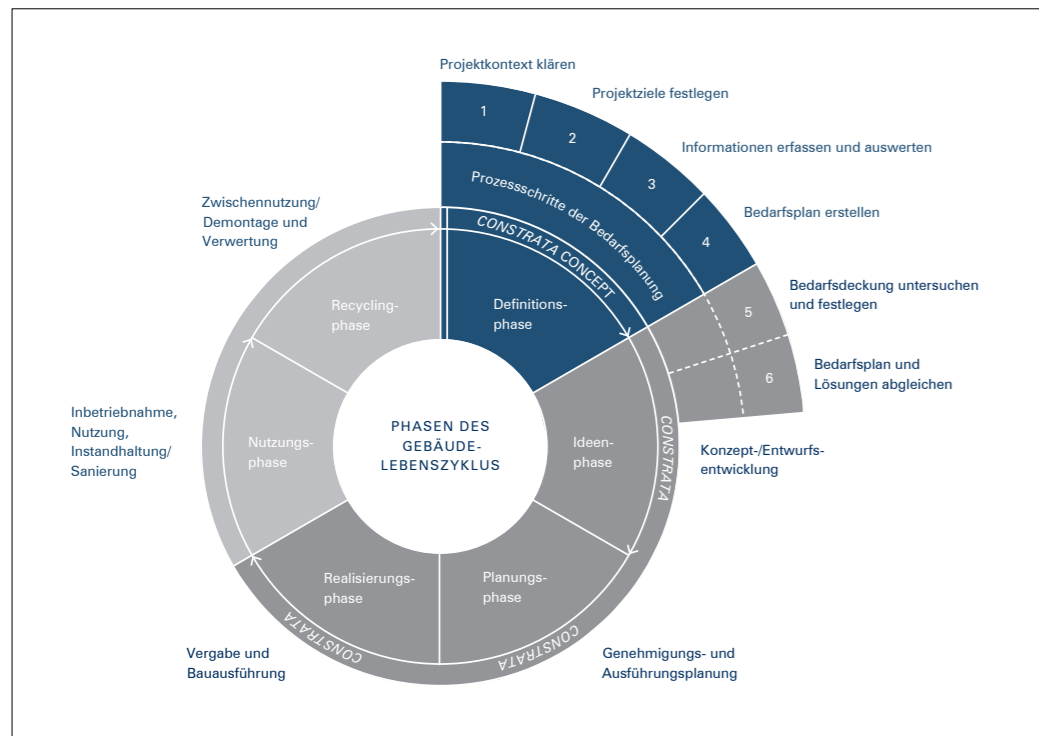


Marc Oberboßel

Wo lagen die Herausforderungen, den Bau eines Zählerlagers mit Verwaltungsgebäude zu steuern?

Bei dieser Baumaßnahme handelte es sich um eine sehr komplexe Aufgabe, da es hier in besonderem Maße auf das Zusammenspiel von Funktionalität, Innovation, Wirtschaftlichkeit und Ästhetik ankam, ganz abgesehen von Nachhaltigkeitsaspekten wie der Photovoltaik-Anlage in Kombination mit modernster Energieversorgung. Der Bau sollte sich zudem in den bisherigen Gebäudebestand des Standortes Voltastraße einfügen und flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten. Hierzu gehörten neben großzügigen Büro- und Sozialräumen auch moderne Lager-, Werkstatt- und Prüfräume, die bei der Umsetzung von räumlichen und prozessualen Veränderungen und Weiterentwicklung der Unternehmens- und Bürokultur hilfreich sind. Dies gepaart mit ambitionierten Kosten- und Terminzielen ergab alles in allem ein spannendes Projekt, dem wir uns gerne stellen wollten.

„Drei Faktoren sind für den Projekterfolg entscheidend: Der Zeitfaktor, die professionelle Steuerung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.“



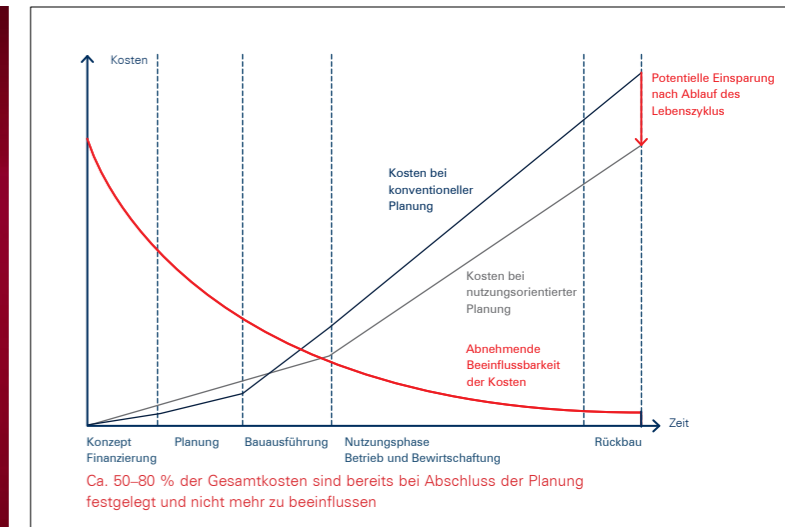
Als Projektsteuerer vertreten Sie, Herr Oberboßel, die Interessen des Bauherrn. Hat man da nicht schon mal das Gefühl, zwischen den Stühlen zu sitzen oder von den Planungsbeteiligten kritisch betrachtet zu werden?
 Dies ist sicher so, vor allem wenn es um die Umsetzung schlüsselfertiger Gebäude geht. Da hat man nicht selten den Eindruck, dass gerade Generalunternehmer Sorge haben, dass Projektsteuerer dieser Aufgabe nicht gewachsen sind. Beim NEW-Zählerlager herrschte von Anfang an ein offenes und vertrauensvolles Miteinander. Das kam dem Projekt sehr zugute.

Welches sind aus Ihrer Sicht die Faktoren, die entscheidend für den Projekterfolg waren?
 Hier sehe ich klar drei Faktoren, nämlich den Zeitfaktor, die professionelle Steuerung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Zum Zeitfaktor: Je früher geklärt wird, was genau benötigt wird und wie die Umsetzung erfolgen soll, desto größer ist die Beeinflussbarkeit der Kosten, der Bauzeit und der Qualität. Der Bedarf einschließlich der spezifischen Nutzer-Bedürfnisse, die wesentlichen Projektziele und Rahmenbedingungen sowie die anzuwendenden Strategien haben wir bei dieser Baumaßnahme bereits frühzeitig mit der NEW, ca. zwei Jahre vor Abschluss des GU-Vertrages, abgestimmt. Mit der Bedarfsplanung, die den eigentlichen Projektphasen vorgeschaltet ist, wurden die Weichen für das gesamte Projekt sehr früh und mit Weitblick gestellt. Zu unserer professionellen Steuerung gehörten neben den Planungsprozessen auch das Controlling von Kosten, Bauzeit, Qualitäten und Funktionalität. So hatte die NEW die größtmögliche Unterstützung bei der Umsetzung ihres Vorhabens. Und eben die vertrauensvolle und professionelle Zusammenarbeit mit einer engagierten und entscheidungsfreudigen Bauherrenschaft einerseits sowie einem leistungsstarken und flexiblen Unternehmen wie der Firma Kreuder andererseits haben maßgeblich zum Projekterfolg beigetragen, trotz einiger Hürden.

Welche Hürden galt es denn zu überwinden? Ist hier der COVID 19-Virus gemeint?
 Nein, nicht nur. Sicherlich war auch Corona ein Störfaktor, der von außen an das Projekt herangetragen wurde. Durch schnelles und umsichtiges Handeln aller Beteiligten sind wir damit jedoch gut umgegangen, etwa durch Videokonferenzen, Zutrittskontrollen sowie die Einhaltung von Hygienevorschriften und Abstandsregeln auf der Baustelle.



Von welchen Hürden sprechen Sie außerdem?
 Besonders anspruchsvoll für das Erreichen der Projektziele waren die Herausforderungen, die sich durch die rasante Weiterentwicklung der Unternehmenskultur der NEW einerseits sowie der noch schneller voranschreitenden Entwicklungen innovativer Technologien andererseits ergeben haben. Die Planung der ursprünglichen Vorgaben war bereits abgeschlossen, da wurde bekannt, dass diese den zwischenzeitlich erneuerten Konzernvorgaben nicht mehr genügten. Die ursprünglich angedachten Einzelbüros wichen einer modernen, multifunktionalen und großraumbasierten Bürolandschaft. Die IT- und Netzwerktechnik sowie weite Bereiche der Gebäudeleittechnik wurden auf nagelneue und innovative Ansätze umgeplant, die in dieser Form bundesweit führend sind. Zudem musste aus dem zuerst als halbes geplanten 2. OG aufgrund kurzfristiger Notwendigkeit von mehr Büroarbeitsplätzen ein ganzflächiges Geschoss werden. Diese neuen Anforderungen nach Fertigstellung der ursprünglichen Planung zeiteffizient in den weiteren Planungs- und Bauprozess zu integrieren sowie wirtschaftlich und terminlich im Rahmen zu halten, war ein Kraftakt, der nur durch das Engagement und die Professionalität des gesamten Teams zu bewältigen war.



Wie würden Sie die Rolle von CONSTRATA in diesem Prozess beschreiben?
 Ich vergleiche die Tätigkeit eines Projektsteuerers gerne mit der eines Dirigenten. Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Orchester ein Stück herausragend zu Gehör bringt, erhöht sich signifikant, wenn es einen guten Dirigenten hat. Der Dirigent ist in diesem Fall der Projektsteuerer, dem es gelingen muss, unter Vorgabe des Taktes in enger Abstimmung mit der ersten Geige – also des Bauherrn – alle Klänge zu einem wohlklingenden Ganzen zu vereinen. Durch vorausschauendes Denken und Handeln ist es möglich, die unterschiedlichsten Temperamente von akribischen Arbeitern, freigestigten Künstlern und ehrgeizigen Solisten im Sinne des Gesamtprojektes zusammenzuführen. Dies ist uns hier in wirklich herausragender Zusammenarbeit gelungen. Das Stück, also das Gebäude, kann sich, wie ich finde, hören und sehen lassen. Bauherr, Planer und nicht zu vergessen die Handwerker haben dies möglich gemacht.

Fokus auf Schwimmbausbildung und Schulsport

Das Allwetterbad in Flingern



Fortsetzung von Seite 1

Um allen Kursangeboten gerecht zu werden, bietet das neue Hallenbad zudem ein Nichtschwimmerbecken sowie ein Kurs- und Therapiebecken, die räumlich, thermisch und akustisch durch Glaswände voneinander getrennt sind. Beide Becken sind 10x12 Meter groß und verfügen über einen Hubboden, wodurch die Wassertiefe zwischen 0-3 Metern variiert werden kann. So ist eine variable Nutzbarkeit in beiden Becken jederzeit möglich. Das moderne Bad ist mit einem barrierefreien Zugang zeitgemäß und für den inklusionsfähigen Schulsport geeignet.

Direkt an das neue Allwetterbad schließt sich das umfangreich sanierte Freibad an. Schwimmer können im sanierten 50-Meter-Becken auf einer der 8 Bahnen ihren Sport betreiben. Für Familien und Kinder wurde ein Nichtschwimmerbecken mit Attraktionen, ein Kinderplanschbecken sowie ein Wasserspielplatz neu angelegt.

Besondere Highlights in Düsseldorf sind die sanierte 10-Meter-Sprunganlage, eine Wasserfontäne im Erlebnisbecken und eine neue Kurzrutsche an einem 3-Meter-Sprungturm mit ca. 1 Meter freien Fall. Als weiteres Sport- und Freizeitangebot lockt ein neues Beachvolleyballfeld.

Allwetterbad Flingern für den schnellen Leser

- Bauherr: Bädergesellschaft Düsseldorf GmbH
- Architekt: blass architekten, Euskirchen
- Projektlaufzeit: 08/2016 - 02/2020
- BGF 8.479 m² | Umbauter Raum 36.152 m³ | Wasserfläche; innen: 680 m² und außen: 1.820 m²
- Leistungen: Projektsteuerung

Für Schulen, Vereine und Sportveranstalter

Veranstaltungssporthalle in Langenhagen



Etwa 14 Mio. Euro investierte die Stadt Langenhagen, um mit der neuen Sporthalle Langenhagen einen attraktiven Sport- und Veranstaltungsort im Stadtzentrum zu schaffen. Bis zu 600 Zuschauer und Fans finden auf der Tribüne Platz. Die Dreifeldhalle befindet sich am Schulzentrum der IGS Langenhagen an der Konrad-Adenauer-Straße.

Auf der Westseite der Halle ist der Erschließungs- und Umkleidebereich angeordnet. In diesem Bereich ist die Halle über drei Ebenen entwickelt worden, wobei sich im obersten Stockwerk jeweils drei 100 m² große Übungsräume für Gymnastik, Kampfsportarten oder andere Kleingruppen befinden. Ein Highlight der neuen Veranstaltungssporthalle ist das Hauptportal mit einem zweistöckigen Foyer, von dem aus dank eines Aufzuges alle Räume barrierefrei zu erreichen sind.

Für diese wichtige Investition in die städtische Infrastruktur beschloss der Langenhagener Stadtrat im März 2017, die notwendigen Maßnahmen der Projektvorbereitung als Entscheidungsgrundlage für das Bau- und Raumprogramm zu veranlassen, die dazu erforderlichen Verfahren einzuleiten und entsprechende Aufträge zu vergeben. Im Oktober erfolgte der Beschluss zum Raumprogramm und der Einleitung der Totalunternehmeraus-schreibung. Als Partner für dieses wichtige Vorhaben konnte die MBN GmbH mit Sitz in Hannover gewonnen werden.

Das Raumprogramm der Sporthalle wurde unter der Leitung von *CONSTRATA* gemeinsam mit Vertretern des IGS-Zentrums, der Verwaltung und der Vereine entwickelt.

In der neuen Sportstätte haben Künstler auf den verschiedenen Ebenen Kunstwerke entstehen lassen. Die Wandgraffitis wurden so umgesetzt, dass sie die Flure attraktiver und größer wirken lassen.

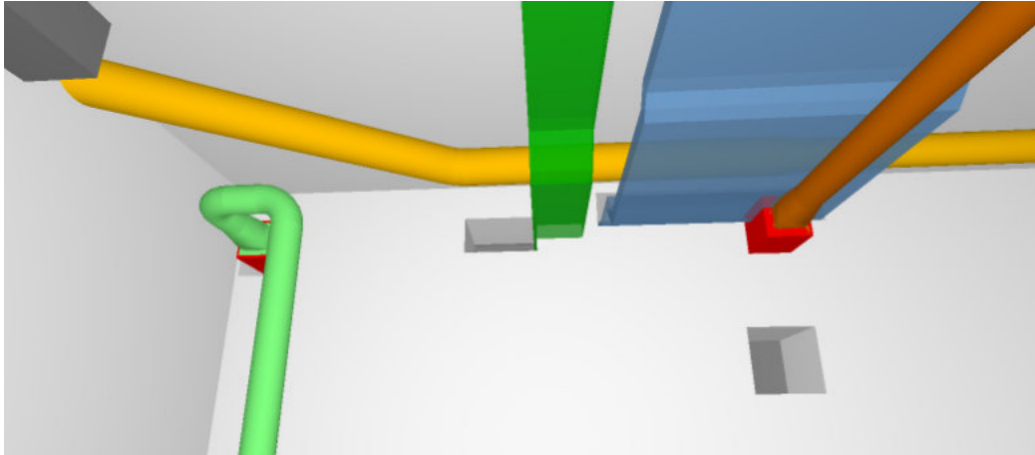
Leistungen *CONSTRATA*:

- Voruntersuchungen
- Vorbereitung TU
- Begleitung Vergabeverfahren
- Erstellung Funktionale Leistungsbeschreibung
- Begleitung TU-Leistung
- Begleitung Projektabschluss

Veranstaltungssporthalle Langenhagen für den schnellen Leser

- Bauherr: Stadt Langenhagen
- Totalunternehmer: MBN GmbH, Hannover
- Projektlaufzeit: 12 / 2017 - 03 / 2021
- BGF 4.225 m² | Umbauter Raum 30.886 m³

CONSTRATA baut auf BIM



Beispielhafte 3D-Kollision: TGA passt nicht mit Durchbrüchen überein

BIM ist zu einem neuen, wichtigen Instrument der Baubranche geworden. Building Information Modeling (BIM) bezeichnet eine kooperative Arbeitsmethodik, mit der auf der Grundlage digitaler Modelle eines Bauwerks die für seinen Lebenszyklus relevanten Informationen und Daten konsistent erfasst, verwaltet und in einer transparenten Kommunikation zwischen den Beteiligten ausgetauscht oder für die weitere Bearbeitung übergeben werden.

Dabei definiert sich BIM bereits vor dem eigentlichen Planungs- und Bauprojekt und ist eine Methodik auf dem Pfad des Produktlebenszyklus. Daraus ergeben sich für den Start des Bauprojektes Regeln und Standards, die die technisch relevanten Themen idealerweise im Zuge der Projektdefinition erfassen.

Am Anfang eines jeden Projekts werden die Auftraggeber-Informations-Anforderungen – kurz **AIA** – beschrieben, also die auftraggeberseitigen Vorgaben an die BIM-Modelle. Und in dem BIM Abwicklungsplan – kurz **BAP** – werden Ziele und Vorgaben zu den BIM-bezogenen Inhalten, Strukturen, Prozessen und Rollen für alle Beteiligten festgehalten.

Bessere Grundlage für alle Entscheidungen

Idealerweise beginnt die *CONSTRATA*-Beratungsleistung bereits mit der Projektentwicklung, der sogenannten „Phase 0“. Als konsequente Fortschreibung dieser Philosophie haben wir als BIM-Manager mit der Beratungsleistung auf die Bedarfe unserer Bauherren und des Marktes reagiert.

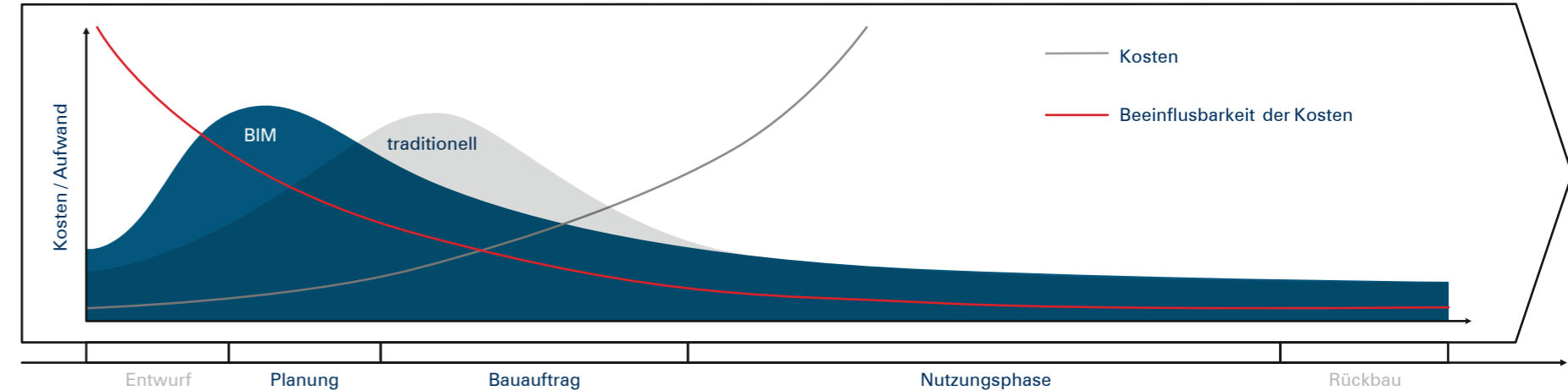
Die BIM-Methode birgt große Vorteile für Ihr Bauvorhaben. Dazu zählen u.a.:

Informationen

- Erhöhte Informationsverfügbarkeit erleichtert Bauherrenentscheidungen
- Übernahme der vollständigen baulichen und technischen Dokumentation eines Bauwerks in ein Modell
- Ableiten von Raumbüchern und Wartungslisten aus dem Modell und damit eine koordinierte Übergabe an das Facility Management
- Verbesserte Datenqualität durch redundante Datenhaltung

Planung

- Nachvollziehbare Visualisierungen und Variantenuntersuchung am Bauwerksmodell
- Konsequenzen von Planungsänderungen können besser nachvollzogen werden
- Bessere Kommunikation durch Bauwerksmodelle in Entscheidungs- und Planungsprozessen
- Vertrauen schaffen – alle wichtigen Punkte werden durchdacht
- Erhöhte Planungssicherheit durch frühzeitige digitale Absprachen, Kollisions- und Bauregelkontrollen
- Bessere Koordination in Planung, Ausführung und Bewirtschaftung
- Zuordnung von Verantwortlichkeiten bei Planungskonflikten



Bauen

- Verminderte Anzahl an Kollisionen auf der Baustelle
- Verbessertes Nachhalten von Aufgaben
- Reduktion doppelter Datenhaltung
- Erhöhte Plausibilität der Mengenermittlung
- Besseres Mängelmanagement

Kosten

- Höhere Kostensicherheit durch modellbasierte Mengen- und Kostenermittlung
- Einfachere Abrechnung von Leistungsständen

Termine

- Verbesserte und schnellere Terminplanung
- Verbessert das Nachhalten von Aufgaben und Terminen

Und außerdem...

- Marketingnutzbarkeit der Planungsmodelle
- Reduzierter Aufwand für die Gebäudeinbetriebnahme



AQUA LOUNGE 2023
18. + 19. APRIL 2023,
IM HOTEL HAFEN HAMBURG
VORTRAGSPROGRAMM UND
NETZWERKEN

**NEUER
TERMIN**

Voranmeldung:

Gerne nehmen wir Sie in den Verteiler für den Programmversand auf. Bitte mailen Sie Ihre Kontaktdaten an: info@constrata.de

Neues Büro- und Konferenzzentrum

Die Ecclesia Gruppe errichtet am Hauptsitz in Detmold ein neues Bürogebäude inklusive kombiniertem Innovations- und Konferenzzentrum.

Der fünfstöckige Winkelbau umfasst eine Fläche von rund 8.200 Quadratmetern und bietet Platz für 280 Arbeitsplätze in herkömmlichen Büroeinheiten und "Open Space"-Flächen. Der Neubau wird hohen energetischen Anforderungen gerecht. So wird zum Beispiel ein Energieboden in Verbindung mit einer modernen Be- und Entlüftungsanlage verbaut. Auf dem Dach des Bürokomplexes wird eine Photovoltaikanlage realisiert, die bereits bestehende Photovoltaikanlage auf den anderen Bürokomplexen ergänzt. Beheizt wird das Gebäude mit umweltfreundlicher Fernwärme. Die Bielefelder Fir-



ma Goldbeck hat den Auftrag als Totalunternehmer für den schlüsselfertigen Bau erhalten. Die Fertigstellung ist für Mai 2022 geplant. Insgesamt investiert die Unternehmensgruppe über 20 Millionen Euro. Die Ecclesia Gruppe ist der größte deutsche Versicherungsmakler für Unternehmen und Institutionen in der Sozialwirtschaft, des Gesundheitswesens, Kirchen und kirchliche Institutionen sowie anderen Industriebranchen.

Leistungen CONSTRATA: Baucontrolling



CONSTRATA

Hauptsitz
Beckeide 1
D-33689 Bielefeld

Niederlassung Dortmund
Märkische Straße 117
D-44141 Dortmund

Büro Hannover
Lorbeerrosenweg 8
D-30916 Isernhagen

Fon +49 (0) 5205 / 87955 - 0
Fax +49 (0) 5205 / 87955 - 10

Fon +49 (0) 231 / 5844994 - 0
Fax +49 (0) 231 / 5844994 - 70

Fon +49 (0) 5138 / 702587 - 0

E-Mail info@constrata.de
Internet www.constrata.de

PROJEKTMANAGEMENT

VERGABEWESEN

CONSTRATA CONCEPT

Impressum

Herausgeber: *CONSTRATA* Ingenieur-Gesellschaft mbH
Abbildungen: *CONSTRATA* Ingenieur-Gesellschaft mbH,
Photofashion, Joshua Hoffmann,
Goldbeck GmbH

Konzeption,
Grafik: Kuhl|Frenzel Osnabrück
Auflage: 1.000 Exemplare