

# Delta Bau und HRG entwickeln Büroimmobilien nach Nutzerwunsch

Entwicklungspotenzial auf diversen Grundstücken mit insgesamt 24 000 Quadratmetern Fläche

Die Delta Bau AG und die HRG erweitern ihre strategische Partnerschaft und haben mit der neu gegründeten Delta Bau HRG GmbH vier Grundstücke für die Entwicklung von Bürogebäuden erworben. Auf diesen und weiteren zum Ankauf geplanten Grundstücken wird die Delta Bau HRG GmbH künftig nutzergerecht geplante Büroflächen in hannoverschen Bürolagen anbieten.

„Steigende Bürobeschäftigtenzahlen, sinkender Büro-leerstand sowie eine hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Neubau haben zu unserem Entschluss geführt, die attraktiven Standorte als Vorratsgrundstücke zu erwerben“, sagt Dirk Streicher, einer der Geschäftsführer der Delta Bau HRG GmbH. „Damit können wir Büroflächen in den relevanten Bürolagen für alle spezifischen Bedürfnisse der Nutzer anbieten“, ergänzt Geschäftsführer Streicher. Die erworbenen Grundstücksflächen liegen

in verkehrsgünstigen Lagen mit guter ÖPNV-Anbindung im Süden Hannovers an der Expo Plaza des Messegeländes, im Osten in Groß-Buchholz an der Karl-Wiechert-Allee sowie im Norden im Stadtteil Brink-Hafen an der Vahrenwalder Straße. Die Grundstücke umfassen eine Gesamtfläche von rund 24 000 Quadratmetern, auf denen sich Bruttogeschosflächen zwischen 10 000 und 25 000 Quadratmetern realisieren lassen.

Für alle Grundstücke liegen rechtsgültige Bebauungspläne vor, sodass eine zeitnahe Umsetzung der jeweiligen Vorhaben möglich ist. „Die konkrete Planung und Bebauung wird jeweils gemeinsam mit den künftigen Nutzern nach deren Bedürfnissen erarbeitet“, so Thomas Heinemann, ebenfalls Geschäftsführer der Delta Bau HRG GmbH. „In erster Linie ist an Büronutzungen gedacht. Aber auch abweichende gewerbliche Nutzungen wie

**Dirk Streicher (links) und Thomas Heinemann, Geschäftsführer der Delta Bau HRG GmbH, freuen sich auf die neuen Bauprojekte in verschiedenen verkehrsgünstigen Bürolagen Hannovers.**

Delta Bau HRG GmbH



Hotels, studentisches Wohnen und Boardinghouses können realisiert werden“, erörtert Geschäftsführer Heinemann. Demnach sind je Grundstück auch mehrere Bauabschnitte denkbar. Büroflächen in der Vermietung werden ab rund 500 Quadratmetern teilbar sein. Zudem sind an jedem Standort in ausreichender Anzahl Autostellplätze vorgesehen.

Die Delta Bau AG und die HRG haben bereits im Rahmen der Entwicklung des City Gate Nord an der Vahrenwalder Straße erfolgreich zusammengearbeitet. Während im ersten Bauabschnitt bis Mitte 2018 der neue Hannover-Standort von Vodafone Deutschland entsteht, bietet der zweite Bauabschnitt zusätzliches Bebauungspotenzial für weitere Büro-, Einzel-

handels- oder Hotelnutzungen mit einer möglichen Mietfläche von insgesamt rund 15 000 Quadratmetern.

**Interessenten wenden sich an Dirk Streicher von Delta Bau. Besucher der Expo Real finden Herrn Streicher auf dem Stand des Deutschen Anlage-Immobilien-Verbandes D.A.V.E. (Stand C2.512).**

## Building Information Modeling (BIM) – Eine neue Dimension des Bauens

Frederik Ulbrich ist Rechtsanwalt bei bethge | immobilienanwälte.steuerberater.notar.

**„Wir machen BIM!“ Diesen Satz hört man in der deutschen Bau- und Planungswirtschaft immer öfter. Was verbirgt sich hinter den drei Buchstaben?**

BIM ist die Abkürzung für „Building Information Modeling“, wörtlich übersetzt „Bauwerksinformationsmodell“. Das BIM-Verfahren ist ein Planungs- und Arbeitsprozess, beispielsweise für die Herstellung eines Gebäudes. Die Grundlage eines jeden BIM-Projekts ist ein digitales dreidimensionales Modell, mit dem auch in den meisten gebräuchlichen CAD-Softwaresystemen gearbeitet wird. BIM ist allerdings anspruchsvoller.

**Was darf man sich darunter konkret vorstellen? 3-D-Modelle werden doch bereits verwendet – wo liegt der Unterschied?**

Im BIM-Verfahren lassen sich an dem Modell alle relevanten Bauwerksinformationen (z. B. Kosten, Termine, Qualitäten, As-built-Pläne) für den Lebenszyklus des Objekts abbilden und verwalten. Es bietet auch die Möglichkeit, die dabei gesammelten Informationen für das Facility Management zu nutzen. Im Mittelpunkt des BIM-Verfahrens steht weiter, dass alle Planungs- und Baubeteiligten an dem dreidimensionalen Abbild des Projekts mitarbeiten. Es fördert den Austausch der notwendigen Informationen. Durch die dreidimensionale Darstellung ergibt sich bereits im Planungsstadium eine höhere räumliche Klarheit und damit verbunden eine höhere Präzision.

**Oft liest man in der Presse von Kostenexplosionen bei Großbauvorhaben. Hilft BIM hier weiter?**

Ja, der richtige Einsatz von BIM kann Kosten sparen und führt gleichzeitig zu einer höheren Terminalsicherheit und Planungsqualität. Ohne BIM läuft

die Planung im Allgemeinen so ab, dass Architekt und Ingenieur ihre Fachplanungen, wie etwa Tragwerk und Technische Gebäudeausrüstung, in separaten virtuellen Modellen erstellen. Die Planungsleistungen werden dann vom Architekten koordiniert und zusammengeführt. Das Fehlerpotenzial bei dieser manuellen Transferleistung ist hoch. Hier kommt ein Vorteil von BIM zum Tragen: Die Daten aller Planungsbeteiligten werden frühzeitig zusammengeführt. Die gelieferten Datenpakete der Fachplaner bauen aufeinander auf und sind eng miteinander verzahnt. Man arbeitet also faktisch an einem Modell zusammen. So können noch vor Baubeginn Fehler erkannt und behoben werden.

Zudem lässt sich auf Grundlage des Modells auch der Materialbedarf des Bauvorhabens präziser kalkulieren. Auch bei Veränderungen des Modells ist BIM hilfreich: Soll beispielsweise eine tragende Gebäudewand eines mehrstöckigen Wohnhauses im Zuge der Planung verschoben werden, passen sich alle relevanten Parameter, beispielsweise Größe und Abstände, automatisch an.

**Gibt es Nachteile bei der Nutzung von BIM?**

Wie jede neue Methode birgt auch das BIM-Verfahren Risiken, weil bisher auf keinen gesicherten Erfahrungsschatz zurückgegriffen werden kann. Die Risiken sind aber bei richtiger Anwendung als gering zu bewerten. BIM erfordert zudem eine entsprechende hard- und softwaremäßige Erstausstattung, die Kosten auslöst. Angesichts der aufgezeigten Vorteile werden sich diese Aufwendungen auf Dauer allerdings rentieren. Wer BIM nutzen will, sollte sich im Zweifel von BIM-Koordinatoren beraten lassen. Das entsprechende Know-how wird auch in Seminaren vermittelt.

**Was ist auf der rechtlichen Seite zu beachten?**

Beispielsweise müssen bei der Vertragsgestaltung Software- und Schnittstellenstandards sowie Zugriffs- und Einsichtsrechte des Bauherrn festgelegt werden. Bauanwälte achten zudem darauf, eine besondere Vertrags- und Termintreue und eine Regelung für den Störungs- oder Streitfall festzulegen. Für die Zeit nach der Planung muss definiert werden, wem welche Rechte an der Planung zustehen. Empfehlenswert ist es, diese Punkte in besonderen Vertragsbestimmungen zu BIM zu fixieren. Zwangsweise kommt es

zu Abweichungen von den klassischen Leistungsphasen der HOAI. Abläufe und Leistungspflichten müssen dementsprechend neu definiert werden.

**Ist BIM bereits am deutschen Markt angekommen?**

Derzeit hat BIM noch hohe Hürden zu nehmen. Der Aufwand, eine kompatible Softwarelösung bei allen Projektbeteiligten durchzusetzen, und die Formulierung neuer Planungsprozesse erschwert die Einführung in Deutschland. Die Potenziale bei Kostensicherheit, Bauablaufplanung und langfristiger Nutzbarkeit der Daten sprechen für den Einsatz von BIM. Derzeit wird das BIM-Verfahren überwiegend von öffentlichen Auftraggebern gefördert und gefordert. Noch kann der Einsatz von BIM als Alleinstellungsmerkmal am deutschen Markt gelten. In Zukunft könnte sich dies in Anbetracht des Vorranschreitens der Digitalisierung und der hier genannten Vorteile ändern.

**Auch bei Ihnen?**

Wir machen erste spannende Erfahrungen mit BIM. Ausgewählte Projekte stellen wir in diesem Jahr auf der Expo Real in München vor.

