

LB≡BW Immobilien
Development

Dienstleistungsprojekte
erfolgreich managen.





Das große Ganze im Blick.

Die LBBW Immobilien-Gruppe ist das Immobilien-Kompetenzzentrum im Konzernverbund der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) und gehört zu den großen Immobilienunternehmen in Deutschland. Allein oder mit Partnern tritt sie investiv als Projektentwickler auf oder kümmert sich als Dienstleister um das Projektentwicklungsgeschäft Dritter. Darüber hinaus bietet sie im Segment Asset Management Investoren und Eigentümern alle Leistungen rund um ihre Immobilieninvestition an. Sämtliche Aufgaben des Asset und Property Managements werden hierbei schnittstellenfrei erbracht. Weiterhin sind im Segment Real Estate Services kommunale Dienstleistungsangebote etwa bei der Bauland- und Grundstücksentwicklung gebündelt. Somit bietet die LBBW Immobilien-Gruppe das gesamte immobilienwirtschaftliche Leistungsspektrum kompetent aus einer Hand an.

Im Segment Development sind alle Projektentwicklungsaktivitäten gebündelt, die im Zusammenhang mit der Entwicklung und Realisierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien stehen, angefangen bei der Baurechtschaffung über Konzeption und Realisierung bis hin zur Vermarktung. Die Produktpalette der investiven Projekte umfasst dabei vor allem die Neuentwicklung und das Refurbishment von Büroimmobilien, von Handelsimmobilien sowie Einkaufs- und Fachmarktzentren, von Wohnungsbauten für institutionelle und private Investoren wie auch die Wohnungsbau-trägertätigkeit mit Teileigentumsverkauf. Die baubezogenen Dienstleistungen reichen vom Wohnungs- und Gewerbebau über komplexe Sonderobjekte bis hin zum Management aufwendiger Planungs- und Genehmigungsprozesse.

Der regionale Fokus liegt im Segment Development auf den Kernmärkten Baden-Württemberg, Bayern, Rheinland-Pfalz, Berlin, dem Rhein-Main-Gebiet und Hamburg. Außerhalb dieser Zielmärkte werden Geschäftsaktivitäten insbesondere aus strategischen Gründen wahrgenommen.

Development Geschäftsfelder Eigeninvestives Geschäft

- Neuentwicklung
- Refurbishment
- Ausbau

Gewerbe

- Büro
- Einzelhandel
- Sonstiges

Wohnen

- Wohnanlagen
- Teileigentum

Dienstleistungen

- Investmentanalyse
- Development Management
- Projektmanagement und -steuerung
- Technisches Projektcontrolling
- Qualitäts-, Kosten- und Terminmanagement
- Nachhaltigkeitsberatung und -zertifizierung



Sparkasse



Sparkasse

Sparkasse

Sparkassenpark Müllheim

Projektkurzbeschreibung

Neubau eines zeitgemäßen Sparkassengebäudes bei Einbeziehung eines denkmalgeschützten Bestandsgebäudes sowie Neubau von fünf Stadthäusern

Bauherr

Sparkasse Markgräflerland

Allgemeine Informationen und Zielsetzung

Das bestehende Kundenhaus der Sparkasse Markgräflerland wird wegen funktionaler, brandschutztechnischer und energetischer Mängel durch einen kompakten Neubau ersetzt.

Das viergeschossige Kundenhaus verfügt über moderne Verwaltungsbereiche in den Obergeschossen sowie Räume zur Vermietung im Attikageschoss. Die eher klassisch gehaltene, dennoch modern ausgestattete Kundenhalle des Neubaus wird ergänzt durch ein Café sowie multifunktionale Zonen im Tempelbauwerk. Die gewerblich genutzten Bereiche werden barrierefrei ausgebaut im Standard einer Selbstverpflichtung der Sparkassen.

Im Zuge der Neuorganisation des Gesamtareals zu dem neuen „Sparkassenpark“ werden auf dem ehemaligen Parkplatz der Sparkasse fünf Stadthäuser mit insgesamt 54 geräumigen, hellen und barrierefrei erreichbaren Wohnungen zur Vermietung auf einer gemeinsamen Tiefgarage neu gebaut.

Das Gebäudeensemble wird nach den strengen energetischen Anforderungen der KfW im Standard „Neubau 55“ umgesetzt.

Ein unabhängiges Überwachungsinstitut (Sentinel Haus Institut GmbH in Freiburg) wird eine nachhaltig schadstoffarme Bauweise sicherstellen, so dass die Innenluftqualität dauerhaft hohen Nutzeransprüchen gerecht wird.



 Sparkasse

Sparkasse
Sparkasse
Sparkasse
Sparkasse



Leistungen

Das umfassende Projektmanagement der LBBW Immobilien Development GmbH bietet der Sparkasse Markgräflerland als Bauherr ein Optimum an Sicherheit, weit über die gängigen Projektmanagementleistungen hinaus.

Besonderheiten

- Vorgelagerte Erstellung einer eigenen Konzept- und Zielplanung für die Gesamtmaßnahme als differenzierte Bebauungsstudie, Nutzung der Ergebnisse als Beleg der Machbarkeit sowie als Nachweis der Wirtschaftlichkeit der geplanten Baumaßnahme in den Entscheidungsgremien des Bauherrn
- Aktive Begleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens zur Baurechtschaffung mit Einbindung der Baumaßnahme in den städtebaulichen Bestand in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung, Einbeziehung der erforderlichen Gutachter für Verkehrsordnung, Artenschutz, Schallschutz
- Unterstützung und Mediation bei der Fertigung eines städtebaulichen Vertrags zum erforderlichen Flächentausch mit der Stadtverwaltung, Begleitung eines Grundstückszukaufs, Abstimmung mit den Nachbarn
- Vergabe- und Vertragsmanagement der Architekten- und Ingenieurleistungen
- Auswahl, Beauftragung und Begleitung einer flächendeckenden archäologischen Rettungsgrabung in engster Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege
- Veranlassung von grundlegenden Optimierungen an dem Planungskonzept von Wohnbauten und Tiefgarage
- Ausschreibungs-, Vergabe- und Vertragsmanagement
- Intensives Qualitätsmanagement durch Planprüfungen und konstante Qualitätskontrollen der Bauausführung
- Beratung bei der Auswahl der haustechnischen Systeme sowie Kontrolle und Optimierung der Planung der technischen Gebäudeausstattung
- Erweiterte planungs- und baubegleitende Kostenverfolgung mit Renditebetrachtungen



Lautenschlager Areal

Projektkurzbeschreibung

Projektentwicklung/Refurbishment in der Stuttgarter Innenstadt

Bauherr

5. Industriebau Objekt GmbH

Allgemeine Informationen und Zielsetzung

Das Lautenschlager Areal, zwischen Friedrichstraße und Lautenschlagerstraße gelegen, zählt zu den bevorzugten Standorten für Büro, Handel und Gastronomie innerhalb des Stuttgarter Cityrings. Verbunden mit der Realisierung ist die städtebauliche Aufwertung des Areals mit modernen und zeitgemäßen Grundrissen, Ausstattungen und flexiblen Nutzungseinheiten. Das Gesamtprojekt fügt sich optimal in das Gesamtbild der Stuttgarter Innenstadt ein.

Im ersten Bauabschnitt wurde alles bis auf das unter Ensembleschutz stehende Gebäude abgebrochen und durch qualitativ hochwertige Neubauten ersetzt. Das Bestandsgebäude wurde zudem einem umfassenden Refurbishment unterzogen und den aktuellen Anforderungen entsprechend modernisiert. Der Nutzungsmix sieht im Erdgeschoss Einzelhandel, in den darüber liegenden Stockwerken moderne Büros und attraktive Mietwohnungen vor. In den drei Untergeschossen wurden 102 Tiefgaragenstellplätze realisiert.

Neben den verschiedensten Anforderungen des Denkmalschutzes barg vor allem die technische Umsetzung des Projektes an den Schnittstellen zwischen Neubau und Bestandsgebäuden besondere Herausforderungen. So mussten beispielsweise, um die drei Untergeschosse bauen zu können, Baugrubenwände mittels Bohrpfählen und Rückverankerungen gesichert werden. Eine weitere Herausforderung stellte die Unterfangung und die Erstellung neuer Fundamente für zwei bestehende Gebäude dar. Hierbei kamen spezielle Injektionsverfahren zur Absicherung des Baugrundes zum Einsatz.

Im zweiten Bauabschnitt wird ein kompletter Neubau mit Integration der denkmalgeschützten Fassade errichtet. Die denkmalgeschützte Fassade bleibt damit erhalten. Ein innen liegendes Raumgerüst wurde beim Abbruch geschossweise eingebaut und im Rohbau nach jeder Geschosdecke wieder zurückgebaut. Das repräsentative Gebäude erhält im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss eine Gastronomienutzung, in den Geschossen zwei bis fünf findet Büronutzung statt.

Ausgezeichnet



Die Fachjury des Verbandes der Metropolregion Stuttgart lobte die gestalterischen und funktionalen Details des Lautenschlager Areals. Es zeige, dass ein unter Denkmalschutz stehendes Bestandsgebäude intelligent mit einem Neubau verbunden werden kann.



Beim Lautenschlager Areal gehen ökologische Verantwortung und eine effiziente Projektentwicklung Hand in Hand. Dafür wurde das Projekt der LBBW Immobilien-Gruppe mit dem Gold-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen honoriert.





Leistungen

Projektentwicklung

- Erarbeitung der Konzeption
- Klärung des Baurechts
- Verhandlung, Beauftragung und Überwachung aller Planungsbeteiligten und Dienstleister
- Führung von Mietvertragsverhandlungen und Vorbereitung der Vertragsabschlüsse

Qualitäten und Quantitäten

- Entwicklung und Abstimmung der generellen Qualitätsstandards
- Überprüfung der Planung auf Einhaltung der Qualitätsvorgaben
- Überwachung des Genehmigungsverfahrens inkl. behördlicher Abnahme

Kosten und Finanzierung

- Aufstellung und Abstimmung des Gesamtkostenrahmens
- Prüfung der Kostenschätzungen und Berechnungen der Objekt- und Fachplaner

Termine, Kapazitäten und Logistik

- Erarbeitung und Abstimmung eines Gesamtterminplans
- Überwachung des Terminrahmens für Planung und Ausführung
- Überwachung des Änderungsmanagements

Vertragsmanagement und Versicherungen

- Erstellung, Verhandlung und Abstimmung aller Vertragsunterlagen
- Prüfung der Dokumentation des Vertragswesens
- Prüfung des Versicherungsschutzes

Organisation, Koordination und Dokumentation

- Erstellung einer klaren und verbindlichen Projektorganisationsstruktur
- Prüfung der Dokumentation des Vergabecollings

Technisches Projektcontrolling

- Unterstützung des Bauherrn bei der Qualitätssicherung und Risikofrüherkennung des Projektverlaufes hinsichtlich Kosten, Terminen und Qualitäten



LBS

LBS Südwest

Projektkurzbeschreibung

Neubau der LBS Landesbausparkasse Südwest am Standort Karlsruhe

Bauherr

LBS Landesbausparkasse Südwest

Allgemeine Informationen und Zielsetzung

Die LBS Landesbausparkasse Südwest, die größte Landesbausparkasse Deutschlands, plante am Sitz ihres Verwaltungsgebäudes in Karlsruhe einen Neubau mit circa 15.000 m² Bruttogrundfläche. Das überwiegend eigengenutzte Gebäude wurde für circa 400 Büroarbeitsplätze konzipiert und beinhaltet unter anderem einen Konferenzbereich, eine Restaurantküche, ein Casino, eine Tiefgarage mit 70 Stellplätzen sowie 120 Außenstellplätze.

Leistungen

Die LBBW Immobilien Development GmbH übernahm die ganzheitliche Projektsteuerung für das Neubauprojekt der LBS Landesbausparkasse Südwest hinsichtlich Organisation, Qualitäten, Kosten, Terminen und Verträgen.

Besonderheiten

- Umfassende Durchführung eines Ideen-/Architekturwettbewerbs mit ausgewählten Teilnehmern, um für die LBS das bestmögliche Gebäudekonzept zu entwickeln.
- Individueller Zuschnitt des Neubaukonzepts auf die künftigen Bedürfnisse der LBS bei gleichbleibender Flexibilität der Räumlichkeiten, um etwaige Fremdvermietungen in mehreren Stufen situationsbedingt zu ermöglichen beziehungsweise zu gewährleisten.

- Kundenoptimierte Umsetzung des Neubaukonzepts. Berücksichtigung der Option einer Gebäudeerweiterung mit Anschluss an die herzustellende Tiefgarage. Bestmögliche Ausnutzung des Grundstücks, um frei werdende Flächen gegebenenfalls verkaufen zu können.
- Steuerung umfangreicher Abbruchmaßnahmen inklusive Schadstoffsanierungen sowie Verlegung der Bestandshaustechnik im Vorfeld der Neubaumaßnahme bei uneingeschränktem Betrieb des bestehenden Verwaltungsgebäudes.
- Durchführung der Vergabe der Bau- und Planungsleistungen für die LBS Landesbausparkasse Südwest. Einsatz von juristisch abgestimmten Vertragsmustern, die speziell auf das Projekt und die Bedürfnisse der LBS angepasst wurden.
- Auswahl, Einrichtung und Betreuung eines für die LBS und das Projekt geeigneten webbasierten Projektraums als Kooperationsplattform für die optimale Kommunikation und Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten.
- Die Neubaumaßnahme wurde in Anlehnung an die Vorgaben der DGNB schadstoffarm erstellt. Final wurden Schadstoffmessungen zum Nachweis einer gesunden Raumluft durchgeführt.







 Sparkasse

Sparkasse Bühl

Projektkurzbeschreibung

Revitalisierung der zentral gelegenen Hauptstelle, die sowohl ein Büro- und Verwaltungsgebäude als auch Kundenberatungs-Selbstbedienungsbereiche umfasst

Bauherr

Sparkasse Bühl

Allgemeine Informationen und Zielsetzung

Die Sparkasse Bühl nutzt ihre Hauptstelle zum einen als Beratungszentrum, zum anderen ist dort ihre zentrale Verwaltung untergebracht. Die Bruttogrundfläche beträgt rund 5.000 Quadratmeter. Im Rahmen der Revitalisierung sollen vor allem Funktionalität, Energiekosten, Wirtschaftlichkeit, Multitenant-Fähigkeit, die technische Gebäudeausrüstung, das Erscheinungsbild und der Brandschutz verbessert werden. Dafür wird das Bestandsgebäude umgebaut. Es entstehen circa 110 Arbeitsplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Sparkasse Bühl.

Leistungen

Die LBBW Immobilien Development GmbH übernimmt bei der Revitalisierung der Sparkasse Bühl die Projektsteuerung über alle Projektstufen hinweg. Zudem lobte sie einen Architekturwettbewerb mit fünf renommierten Architekturbüros aus. Kernpunkt des Siegerentwurfs vom Architekturbüro PLANUM aus Bühl ist die Schaffung einer Verbindung vom Bühler Stadtgarten über die Sparkasse zum Europaplatz.

Die Sanierung umfasst

- Nahezu vollständige Entkernung und Abbruch der Fassade
- Neuherstellung einer gedämmten Fassade mit 3-fach verglasten Fenstern und außenliegenden Sonnenschutz
- Erneuerung der in die Jahre gekommenen Haustechnik u. a. mittels energieeffizienter Heiz- /Kühldecken (Senkung der Energiekosten)
- Umsetzung der aktuellen Brandschutzanforderungen
- Innenausbau: unter anderem moderne Kundenhalle, Beratungszimmer, SB-Bereich, Team- und Open Space-Büros

Besonderheiten

- Umfassende Durchführung eines Ideen-/Architekturwettbewerbs mit ausgewählten Teilnehmern
- Steuerung umfangreicher Entkernungsmaßnahmen inklusive Schadstoffsanierungen
- Kundenoptimierte Umsetzung des Sanierungskonzepts. Bestmögliche Ausnutzung des vorhandenen Bestandsgebäudes unter Berücksichtigung erhaltenswerter Bausubstanz und einem Teil der Bestandshaustechnik
- Die Umbaumaßnahme wird in Anlehnung an die Vorgaben der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen sehr schadstoffarm erstellt. Final werden Schadstoffmessungen zum Nachweis einer gesunden Raumluft durchgeführt
- Bereitstellung von juristisch abgestimmten Vertragsmustern, die speziell auf das Projekt und die Bedürfnisse der Sparkasse Bühl angepasst wurden
- Unterstützung der Sparkasse Bühl bei der Schaffung und Auswahl von Interimsflächen für einen ungestörten Sparkassenbetrieb während der Umbaumaßnahme





Fotos:

Titel: Andreas Keller

U2: Wolfgang List

S. 2 und 4: mbpk Architekten/
Zeller|Eisenberg

S. 6 und 8: Lukas Frontzek

S. 10 und 12: Andreas Keller

S. 14 und 16: Planum Architekten

LB≡BW Immobilien

LBBW Immobilien
Development GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Telefon 0711 2177-0
Telefax 0711 2177-4300
www.lbbw-immobilien.de