

Kommunenberatung



Wir haben **Spaß** daran, **Visionen** zu **realisieren!**

BAUEN IST SCHÖN, MACHT ABER VIEL ARBEIT

Bauen beginnt häufig mit einer Vision, welche fundiert erarbeitet und durchdacht werden muss, ehe sie nach reiflicher Planung auf der Baustelle umgesetzt werden kann. Jede Vision braucht Fürsprecher und Unterstützer.

Die eigene Gemeinde zukunftssicher machen, die jungen Leute langfristig, auch über die Schul- und Ausbildungszeit hinaus, an ihren Heimatort binden. Den älteren Mitbürgern die erforderlichen Angebote und gewünschten Möglichkeiten im eigenen Ort bieten zu können. Aufgaben, welchen sich – nicht zuletzt aufgrund des demographischen und strukturellen Wandels – deutschlandweit zahlreiche Gemeinden stellen. Hiermit verbundene Herausforderungen sind vielfältig und erfordern individuelle Lösungen.

Flächenbedarf oder Leerstand? Sanierung oder Rückbau? Neubau, Umbau, Konversion oder Gebietsentwicklung? Viele Fragen, die sich einem Bauherrn stellen. Ein Bauprojekt ist per Definition ein zielgerichtetes und einmaliges Vorhaben, welches unter Berücksichtigung von Vorgaben wie Zeit, Ressourcen und Qualität das gesetzte Projektziel erreichen soll. Trotz der Einmaligkeit eines jeden Projektes stellen sich neben wiederkehrenden Fragen in Bezug auf Genehmigungs-, Planungs- und Herstellungsprozesse sowie zeitliche Abhängigkeiten auch immer Fragen der Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten. Nicht nur im Hinblick auf das seitens der Bundesregierung am 03.06.2020 verabschiedete „Konjunktur- und Krisenbewältigungspaket“ können wir Sie als Bauherrn dabei unterstützen, die Vision Ihrer Gemeinde zu realisieren.

Wir haben Spaß daran, Visionen zu realisieren!

LEISTUNGSBILDER

WIR DENKEN UND ARBEITEN INTERDISZIPLINÄR



PROJEKTMANAGEMENT

In enger Abstimmung mit dem Auftraggeber und unter Einbeziehung aller Projektbeteiligten verfolgen wir die definierten Zielsetzungen Ihrer Projekte. Konsequenter und partnerschaftlich arbeiten wir über alle Projektstufen hinweg, auf die Einhaltung und Erreichung der Projektziele hin. Projektmanagement ist für uns ein ganzheitlicher Managementprozess, der über die Handlungsbereiche der AHO hinausgeht und für jedes Projekt individuell gestaltet wird.

SACHVERSTÄNDIGE



STRATEGISCHE & TECHNISCHE IMMOBILIENBERATUNG

Für die Bereiche im Projekt, die besondere Aufmerksamkeit erfordern, stehen wir als Sachverständige mit unserem Spezialwissen zur Verfügung. Unsere Schwerpunkte liegen in der Bauzeitanalyse, der kooperativen Terminsteuerung, dem Lean Construction Management, dem Risikomanagement sowie der Vertragskonzeption und Nachtragsbearbeitung. Wir stehen für Beratung, Sachbearbeitung und Gutachtenerstellung gleichermaßen zur Verfügung.

Die Immobilienberatung ist ein vielschichtiges und weitreichendes Feld individueller Fragestellungen. Sie umfasst alle Aufgabenstellungen, mit denen wir unsere Bauherren punktuell, individuell und zielorientiert unterstützen können. Wir bringen unsere Expertise dort ein, wo es für eine erfolgreiche Projektrealisierung erforderlich wird, und ergänzen somit das Leistungsbild des Projektmanagements vollumfänglich.

Projektsteuerung		Vertrags- und Nachtragsmanagement		Projektentwicklung	
Workshops Schulungen Seminare	Projekt- leitung	Bauzeitanalyse	Software- lösungen: „namato“ „riko“	Termin- planung/ Termin- controlling	Banken- monitoring / Banken- controlling
	Organisations- beratung	Gutachten öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Alternative Streitbeilegung	Kosten und Finanzierung	Technical Due Diligence
Mieter- und Nutzer- Projektmanagement	Workshops Schulungen Seminare		Baucontrolling (GU)		
Projekt- controlling	Risiko- management	Nachtragsprüfung		Bürokonzepte	Vendor Due Diligence
Multi-Projektmanagement		Integrierte Projektallianz (IPA)	Lean Construction Management	Workshops Schulungen Seminare	Monitoring Transaktions- management

STADTTEILSCHULE LURUP

Schulneubau für die Sekundarstufe I mit vier Sporthallenflächen

Aufgabenstellung:

Als zentraler Dienstleister und Landesbetrieb der Freien und Hansestadt Hamburg koordiniert die Schulbau Hamburg (SBH) den Neubau, die Sanierung, die Instandhaltung und die Bewirtschaftung der ca. 350 Hamburger Schulen. Die Stadtteil-

und unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben bei öffentlichen Vergaben auszuschreiben. Die Planung hatte in enger Abstimmung mit der Auftraggeberin, der Schulbehörde und der örtlichen Schulleitung unter Beachtung der aktuellen pädagogischen Vorgaben zu erfolgen.

Herangehensweise:

Für den Schulneubau der Stadtteilschule Lurup wurde die KVL



schule Lurup war bisher auf drei verschiedene Standorte über den Stadtteil Altona verteilt, welche im Auftrag der Behörde für Schule und Berufsbildung sowie des Bezirksamtes Altona an einem Standort zusammengeführt werden sollten. Der Neubau mit einer Nettogrundfläche von ca. 11.600 m² sollte den etwa 900 Schülern und den 120 Lehrern der Klassen 5 bis 10 Platz bieten. Neben den klassischen Lehrräumen sollte auch eine Community School vorgesehen werden, deren Flächen für eine Stadtteilnutzung bestimmt sind. Der Neubau, welcher überwiegend in einer, durch Wohnungsbau mit Einzel- und Reihenhäusern geprägten Nachbarschaft liegt, sollte sich in die aufgelockerte Bebauungsstruktur einfügen. Die Planungs- und Bauleistungen waren mittels Einzelvergaben

Bauconsult Hamburg durch die Schulbau Hamburg mit der Erbringung von Projektsteuerungs- und Projektleistungsleistungen nach AHO (Heft 9) über alle Projektstufen und Projektphasen beauftragt. In enger Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin konnten die pädagogischen Anforderungen in Zusammenarbeit mit den Planern und der Schulleitung in dem Neubau erfolgreich umgesetzt werden. Nicht zuletzt aufgrund dieses interdisziplinären Ansatzes gelang es den Neubau der Stadtteilschule Lurup im Kosten- und Zeitrahmen sowie zur Freude aller Nutzer, pünktlich zum neuen Schuljahr zu eröffnen.



Standort: Hamburg
Bauherr: Freie und Hansestadt Hamburg über Schulbau Hamburg
Auftragsvolumen: ca. 37 Mio. EUR
Bauzeit: 07/2017 – 08/2020
Leistungsbereich: Projektleitung und Projektsteuerung nach AHO
Gesellschaft: KVL Bauconsult Hamburg GmbH

DEUTSCHES ZENTRUM FÜR LUFT- UND RAUMFAHRT

Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) Köln Brandschadensanierung des Casinos

Aufgabenstellung:

Das von 2010 bis 2012 erweiterte und umgebaute Gebäude 53 des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt befindet sich nahe des Flughafens Köln/Bonn im Stadtteil Köln Wahn und wurde, bis zu einem Brand im Jahr 2016 als Casino für die ca.

Herangehensweise:

Die KVL Bauconsult Düsseldorf wurde durch das DLR, als Forschungszentrum der Bundesrepublik Deutschland für Luft- und Raumfahrt, mit der Übernahme der fachtechnischen und terminlichen Koordination der verschiedenen Planungsbeteiligten in den einzelnen Teilprojekten im Januar 2018 beauftragt. Architekten, TGA-Planungsbüros, zahlreiche Sachverständige verschiedener Fachbereiche und ein Küchenplaner waren bereits



1400 Mitarbeiter des Standortes. Durch den Brand wurden neben der Vollküche und dem Speisesaal auch das angeschlossene Konferenz- und Vortragsgebäude so stark in Mitleidenschaft gezogen, dass diese Bereiche außer Betrieb genommen werden mussten. Im Rahmen der erforderlichen Brandschadensanierung wurde auch eine Wasserschadens- sowie eine Abwasser- und Regenwassersanierung in verschiedenen Teilprojekten durchgeführt. Die jeweiligen Teilprojekte waren räumlich, technisch und im zeitlichen Ablauf eng miteinander verwoben, die Planungen für diese erfolgten jedoch autark und nicht aufeinander abgestimmt.

mit Planung und Ausschreibung der Einzelgewerke beauftragt – jedoch fehlte ein gemeinsames, koordiniertes Vorgehen. KVL klärte die Zuständigkeiten aller Projektbeteiligten, schärfte die Strukturen und Schnittstellen in den einzelnen Teilprojekten und stellte somit einen geordneten Ablauf der weiteren Maßnahmen sicher. So konnten neben den Kostenzielen und den hohen Anforderungen an die Ausführungsqualitäten auch der Fertigstellungstermin gesichert und eingehalten werden.



Standort: Köln-Wahn
Bauherr: DLR Köln
Auftragsvolumen: ca. 8,5 Mio. EUR
Bauzeit: 01/2018 – 12/2019
Leistungsbereich: Terminplanung, fachtechnische Unterstützung, Koordination der Teilprojekte
Gesellschaft: KVL Bauconsult Düsseldorf GmbH

GEMEINWESENHAUS

Neubau eines Gemeindegebäudes mit Mischnutzung

Aufgabenstellung:

Aufgrund der deutlich zu kleinen Mensa der Köngener Burgschule und der nicht mehr ausreichenden Flächen des Jugendhauses „Trafo“ beschloss der Gemeinderat den Neubau eines Gemeinwesenshauses, welcher als Dreh- und Angelpunkt der sozialen Infrastruktur in der schwäbischen Gemeinde die-

Herangehensweise:

Bereits Mitte 2016 wurde die KVL Bauconsult Stuttgart durch die Gemeinde Köngen mit der „Phase 0“ beauftragt, um die Rahmenbedingungen und Anforderungen an das neu zu errichtende Gebäude im Vorgriff auf den anstehenden einphasigen, offenen Planungswettbewerb zu ermitteln. Neben dem Stakeholdermanagement und der Erarbeitung des Raumprogramms, der Unterstützung der Gemeinde bei der



nen sollte. Neben den Nutzungen der Schulmensa und des Jugendhauses sollten auch zusätzliche Räumlichkeiten für weitere schulische Aktivitäten, non-formale Veranstaltungen und ehrenamtliche Tätigkeiten geschaffen werden. Hierzu sollten die möglichen Stakeholder von Anfang an eng in die Erstellung des Flächenprogramms miteinbezogen werden. Da das avisierte Baufeld am Rande der Grabungsstätte eines historischen römischen Kastells liegt, sollten neben den entsprechenden amtlichen Vorgaben die Erkenntnisse aus den vorzunehmenden Schürfgruben von großer Bedeutung und unbedingt zu beachten sein. Darüber hinaus sollte das Baufeld im Rahmen der geplanten Bebauung infrastrukturell erschlossen werden.

Baurechtsschaffung, der Beratung des Gemeinderates in Bezug auf bauliche Lösungen und mögliche monetäre Auswirkungen, wurde seitens der KVL in Zusammenarbeit mit dem Bauamt und einem weiteren Dienstleister, der Planungswettbewerb vorbereitet und begleitet.

Ab Herbst 2017 wurde KVL mit dem Projektmanagement nach AHO (Heft 9) durch die Gemeinde Köngen über alle Leistungsphasen beauftragt. Nach vertraglicher Bindung der Planer wurden die gesammelten Erkenntnisse planerisch in architektonische Lösungen umgesetzt, so dass im Januar 2019 mit dem ersten Spatenstich der offizielle Baubeginn gefeiert werden konnte. Die infrastrukturelle Erschließung des Baufeldes erfolgte in enger Abstimmung mit den beteiligten Behörden parallel zu den Hochbauarbeiten, welche im Kosten- und Terminplan liegen. Die Fertigstellung des Gemeinwesenshauses Köngen ist zum Schuljahresbeginn 2020/2021 geplant.



Standort: Köngen
 Bauherr: Gemeinde Köngen
 Auftragsvolumen: ca. 7 Mio. EUR
 Bauzeit: 01/2019 – 07/2020
 Leistungsbereich: Projektmanagement nach AHO
 Gesellschaft: KVL Bauconsult Stuttgart GmbH

QUARTIERSENTWICKLUNG

Städtebauliche Masterplanung für das Nauener Bahnhofsviertel

Aufgabenstellung:

Nicht nur die Metropolen, sondern auch die Metropolregionen in Deutschland und deren weiteres Umland wachsen schneller, als es aufgrund verschiedener Prognosen für die betroffenen Kommunen und Landkreise absehbar war. Zahl-

Herangehensweise:

Die KVL ist seit mehreren Jahren entweder direkt für Kommunen, oder als Bindeglied zwischen Entwicklern und Kommunen tätig, wenn es darum geht qualitative, ortsgerechte und nachhaltig funktionierende Stadtentwicklung zu entwickeln. Die KVL betreibt Standortanalysen, erarbeitet Entwicklungsstrategien, führt Wettbewerbe sowie Beteiligungsverfahren durch und sichert zu jeder Zeit eine vollumfängliche Partizipation



reiche Kommunen stehen hierdurch vor dem immer gleichen Dilemma: man freut sich über die neuen Einwohner, fürchtet aber die unkontrollierte Veränderung des gewohnten Ortes. Wie begeistert man die Einheimischen für notwendige Stadtentwicklungsprojekte? Wer baut die nun erforderlichen Schulen und Kitas? Wie funktioniert die Integration der Zugezogenen? Diese und viele weitere hiermit, teilweise auch nur indirekt verbundenen, stadtplanerischen Fragen erfordern häufig sehr komplexe Antworten und stellen die kommunale Stadtplanung oftmals vor große Herausforderungen. Wie viel von einer frühzeitigen und fundierten Beantwortung dieser Fragen abhängt, zeigen zahlreiche Negativbeispiele großer Stadtentwicklungen der Vergangenheit auf.

aller Beteiligten an den Stadtentwicklungsprojekten. Die KVL unterstützt ihre Bauherrn von der Entwicklung ganzer Stadtteile für mehrere tausend Einwohner, bis hin zur kleinteiligen Quartiersentwicklung für kommunale oder private Investoren. So wurde die KVL im Jahr 2019 durch die Stadt Nauen und die Glockenweis GmbH mit der Durchführung und Koordination eines Masterplanwettbewerbs zur Entwicklung eines neuen Stadtteils beauftragt. Auf Basis des hieraus hervorgegangenen Siegerentwurfs wird aktuell die Hochbauplanung der Investoren und das zugehörige Bauleitverfahren durch KVL koordiniert und begleitet.



Standort: Nauen in Brandenburg
 Bauherr: Stadt Nauen und Glockenweis GmbH
 Auftragsvolumen: Vertraulich
 Projektlaufzeit: 2018 – 2022 (Baurechtsschaffung)
 2022 – 2025 (Teilfertigstellung)
 2022 – 2035 (Gesamtfertigstellung)
 Leistungsbereich: Projektentwicklung und Projektinitiierung
 Gesellschaft: KVL Projektentwicklung Plus GmbH

WIR DENKEN IN LÖSUNGEN

FÜR SIE - VOR ORT

Berlin

KVL Projektmanagement
Berlin GmbH
Spichernstraße 2
10777 Berlin
+49 30 254107-0
pm@kvlgroup.com
Andreas Ligner
Sven Seehawer



Hamburg

KVL Bauconsult
Hamburg GmbH
Straßenbahnring 13
20251 Hamburg
+49 40 3252855-0
hamburg@kvlgroup.com
Thomas Penske
Steffen Zerbock



Düsseldorf

KVL Bauconsult
Düsseldorf GmbH
Rathausufer 22
40213 Düsseldorf
+49 211 158065-10
duesseldorf@kvlgroup.com
Thorsten Windeln
Silvia Uthoff



Frankfurt

KVL Bauconsult
Frankfurt GmbH
Wilhelm-Leuschner-Straße 68
60329 Frankfurt
+49 69 2713671-00
frankfurt@kvlgroup.com
Dr. Steffen Schmitt
Matthias Breu



Stuttgart

KVL Bauconsult
Stuttgart GmbH
Heusteigstraße 37
70180 Stuttgart
+49 711 968939-20
stuttgart@kvlgroup.com
Prof. Dr.-Ing. Markus G. Viering



München

KVL Bauconsult
München GmbH
Karlstraße 35
80333 München
+49 89 2620255-00
muenchen@kvlgroup.com
Matthias Werner
Felix Eisenbrand



Projektentwicklung

KVL Projektentwicklung
Plus GmbH
Spichernstraße 2
10777 Berlin
+49 30 254107-0
pe@kvlgroup.com
Luana Cortis
Reinhard Schulz



Sachverständige

KVL Sachverständige GmbH
Spichernstraße 2
10777 Berlin
+49 30 254107-90
sv@kvlgroup.com
Jakob Conrad
Malika Klös

