Stakeholder Report 2022/23

KVL

for better results

Echt & klar

Wie Transparenz und Authentizität unsere Branche retten.

Nachhaltigkeit ist...

Environmental

Governance

1

Um die Pariser Klimaziele erreichen zu können, muss ein Großteil der altbekannten Prozesse unserer Branche neu gedacht werden. „Das haben wir immer schon so gemacht" funktioniert nicht mehr.

Luana Cortis
Managing Partner
KVL PE+ München

2

Gebäude als Kraftwerke, Materialbanken und nebenbei noch gesunder Lebensraum für Menschen und Tiere. Das Potential des Gebäudesektors ist riesig und nachhaltige, langfristige sowie ganzheitliche Ansätze sind besser für alle Stakeholder – vor allem für die Umwelt. Die Frage ist nur: Wann legen wir endlich los?

Benjamin Slosharek
Sustainability Expert
KVL Holding

3

Keine Macht dem Grabenkampf! Grabenkämpfe kosten Geld, Nerven und am Ende unseren Planeten. Deshalb: Gemeinwohl rauf – Partikularinteressen runter!

Diana Anastasija Radke
Managing Partner
KVL Holding

4

Soziale Verantwortung bedeutet für uns nicht nur Gendergerechtigkeit bei KVL und in Deutschland, sondern auch den Einsatz für die Frauen in Indien.

Sven Seehawer
Managing Partner
KVL Holding

Social

5

Good Governance – Wir fördern persönliche Eigenverantwortung. Das gibt uns Robustheit, die wir zur Bewältigung von krisenbehafteten Zeiten benötigen. Dabei unterstützt uns unser fairer und partnerschaftlicher Umgang, dieser lässt uns mutig und zuversichtlich in die Zukunft schauen.

Andreas Ligner
Managing Partner
KVL PM Berlin

6

Good Governance – sie hat uns gut durch die disruptiven Ereignisse getragen. Unser Leitbild sowie die freie Arbeitsplatz- und Arbeitszeitwahl sowie das ständige Angebot an Weiterbildungsmöglichkeiten geben uns Rückenwind. Themen, Tendenzen und Strömungen haben wir immer im Blick, wir schauen über den Tellerrand.

Matthias Werner
Managing Partner
KVL BC München

Prof. Dr. Markus G. Viering
Managing Partner
KVL Holding

Echt & klar

Echtheit & Klarheit – Authentizität & Transparenz... nennen Sie es, wie Sie wollen, aber leben Sie es, denn ohne diese zwei Attribute werden wir nicht weiterbestehen können in unserer Branche!

Von der fairen Bezahlung unserer Mitarbeiter:innen – Stichwort Gender Pay Gap – über die partnerschaftlichen Vertragsgestaltungen, die transparente Lieferkette hin zum nachhaltigen Produkt. Wir können es uns als Unternehmen aber auch als Weltgemeinschaft nicht leisten, Süppchen im Hinterzimmer zu kochen – und das ist gut so! Alle Karten aller Beteiligten müssen auf den Tisch, um möglichst effizient, ressourcensparend und fair miteinander unsere gemeinsame Zukunft zu gestalten.

Wir sind als KVL im 20. Jahr auf diesem Weg – aber erst jetzt ist uns richtig bewusst geworden, wie progressiv wir vieles in unserem Unternehmen gehandhabt haben und was für ein wunderbares Selbstverständnis von Zusammenarbeit und Nachhaltigkeit unsere Mitarbeiter:innen hierdurch entwickelt haben. Es ist Zeit, darüber zu reden! Es ist Zeit, sich zu vernetzen! Es ist Zeit, zu handeln!

Wie, mit wem und vor allem warum wir die Dinge so machen, wie wir sie machen, erfahren Sie in unserem Stakeholder Report 2022/23!

Wir handeln – Machen Sie mit!

Highlights

Aus #HeatBerlin24 wird #Heat24

Wir denken groß! Auch bei unseren sozialen Projekten. Nach drei Jahren und über 100.000 Euro gesammelten Spendengeldern allein für die Kältehilfe der Berliner Stadtmission, gab es 2022 den 24-Stunden-Spenden-Staffellauf auch in Hamburg. Was als nächstes kommt und was wir damit erreicht haben? Erfahren Sie auf den folgenden Seiten.

Sport verbindet

Ob im Norden die Segel oder im Süden mit dem Ball ein Zeichen gegen Rechts setzen. Wir unterstützen Jugendsport. Besonders freuen wir uns über die „Grätsche gegen Recht“ die wir mit dem TSV München Ost durchgezogen haben. Auch der 4. Platz von Willy Sörensen aus der Jugendabteilung des Blankeneser Segelclubs bei der Kieler Woche in der EurILCA 6-Klasse bietet Anlass zum Feiern.

schwarzBUNT – klingt komisch, ergibt aber Sinn.

Das sieht seit dem Jahr 2022 auch der Gesetzgeber so. Deshalb haben die Kanzlei Franz + Partner sowie die KVL Sachverständige GmbH den Schulterschluss vorgenommen, um Ihnen ohne Reibungsverluste zwischen Rechts- und Bauberatung noch besser zur Seite stehen zu können. Haben Sie Fragen? Melden Sie sich bei uns.

2022

Kein Schloss, sondern ein Zuhause.

Mission accomplished! Das Haus steht, die Kinder sind glücklich. Unser Kollege Morgan McGrath ist nach Indien geflogen, um das vorhandene Budget für das Projekt „The Rural Changemaker“ zu verbauen. Entstanden ist ein Holzhaus mit Dachgarten, in dem die Mädchen und Jungen des Janwaar Castle Skateparks Schatten und Ruhe finden, ehe es nach dem Motto „Girls first“ und „No school, no skateboarding“ wieder auf die Piste geht.

Lesen bildet, schreiben auch!

Wir schreiben, um nicht stehen zu bleiben und um auch Sie weiter nach vorne zu bringen. Deshalb sind gleich zwei neue Publikationen im Hause KVL entstanden bzw. unter unserer Mitwirkung im Springer Vieweg Verlag („Preisexplosion am Bau – Die Zukunft pragmatisch kalkulieren“ und „Auf dem Weg zu einer nachhaltigen, effizienten und profitablen Wertschöpfung von Gebäuden“) erschienen.

Update

Jana Weise
KVL Bauconsult Hamburg GmbH

Nach fünf Jahren als Büroleitung am Standort Hamburg freuen wir uns, Jana Weise in der Rolle der Prokuristin begrüßen zu dürfen. Mehr als verdient.

Peter Kerle
KVL Bauconsult München GmbH

Nach vieljähriger erfolgreicher Zusammenarbeit – zuletzt als Prokurist – sprechen wir Peter Kerle nochmals unser Vertrauen aus und freuen uns, ihn im Gesellschafterkreis zu begrüßen.

Felix Eisenbrand
KVL Bauconsult München GmbH

Nachdem Felix Eisenbrand einen tollen Einstig als Geschäftsführer hatte, begrüßen wir ihn nun auch im Gesellschafterkreis.

Immer wieder mal was Neues

Entschuldigen Sie, Sie müssen sich schon wieder etwas Neues merken, nämlich unsere **neue Adresse in Hamburg**. Nachdem unser Büro aus allen Nähten geplatzt ist, sind wir jetzt auf rund 400 m² in Eppendorf zu finden. Und weil Bewegung so viel Spaß macht, haben wir uns in **Berlin** an bekannter Stelle vergrößert und in **Dresden** sind wir jetzt ebenfalls mit einer Niederlassung zu finden. Wo genau? Das finden Sie auf der letzten Seite.

Es darf kein Silodenken mehr geben

Diana Anastasija Radke im Gespräch mit Annabelle von Reutern, Head of Business Development bei Concular, über zirkuläres Bauen und netzwerkbasiertes Arbeiten.

Annabelle, richtig populär seid Ihr erst über die ESG-Thematik geworden, aber eigentlich gibt es Euch schon seit zehn Jahren, und es ist für Euch gar nicht neu, gebrauchte Gebäudeteile wieder auf den Markt zu bringen. Was hat sich an diesem Geschäftsmodell nun geändert?

Das alte Modell basierte auf der Arbeit unseres Mitgründers Marc Haines, der nicht nur Architekt und Bauleiter, sondern auch Schwabe ist. Bei einer Praxisrenovierung, die er vor zehn Jahren durchführte, wollte der Kunde die frisch gelieferten Türen doch nicht einbauen lassen. Wohin also damit? Diese Frage war die Initialzündung für ihn, Dominik Campanella und Julius Schäufele, um mit Restado eine Plattform zur Wiederverwendung von Bauteilen nach dem ebay-Prinzip zu gründen. Allerdings war das anfangs nur ein Angebot für Privatverkäufe mit geringer Provision, das die drei neben ihren normalen Jobs betrieben. Die Türen, um die es ursprünglich ging, stehen übrigens, glaube ich, immer noch in Marcs Keller. (lacht)

Ihr habt diese Plattform dann weiterentwickelt...

Genau. Schließlich kommen weiterhin 55 Prozent des Abfalls aus der Baubranche, genau wie knapp 40 Prozent aller CO2-Emissionen und davon zudem die Hälfte aus der Herstellung von Bauteilen. Unsere Idee war also, das Angebot von Restado für die Planungsebene zu modifizieren und damit eine Wertschöpfungskette für die Wiederverwendung von Baustoffen zu initiieren. Kreislaufwirtschaft funktioniert ja – o Wunder – nur, wenn man sie im Kreis denkt. Man braucht also ein Ökosystem, in dem man an jedem Punkt des Lebenszyklus einer Immobilie einsteigen kann. Und weil es solche Angebote nicht gab, haben wir eines geschaffen. So kam es Anfang 2020 zur Gründung von Concular.

Nun ist gerade in den konstruktiven Teilen eines Gebäudes viel graue Energie gebunden, Ihr beschäftigt Euch aber mehr mit den Einbauten. Wie kommt man von dort zur Wiederverwertung auch der konstruktiven Teile?

Wir haben mit den Einbauten angefangen, weil man eben irgendwo anfangen muss. Das Thema ist ja sehr komplex. Da geht es unter anderem um Gewährleistung, Garantien, Haftung, Genehmigungen. Wir führen aber schon von Beginn an intensive Gespräche, um auch die Wiederverwendung von Kalksandstein, Ziegeln und weiteren konstruktiven Elementen wie Beton möglich zu machen.

Welche Unterstützung würdet Ihr Euch von der Politik wünschen? In anderen Ländern, wie den Niederlanden, ist man da ja schon weiter. Gibt es dort vielleicht Lösungen, die man hierzulande übernehmen könnte?

Zunächst gilt es, Allianzen zu schmieden. Deshalb haben wir uns vor der letzten Bundestagswahl unter dem Titel „Bauwende NOW“ nicht nur mit dem BDA und Architects for Future, sondern auch mit anderen progressiven Start-ups, zusammengetan, also beispielsweise Unternehmen, die aus Abfall neue Baustoffe herstellen. Ein Problem, vor dem alle stehen, sind die sehr langsamen Zulassungsprozesse in Deutschland. Außerdem bezieht sich die Musterbauordnung zu großen Teilen nur auf den Neubau, nicht auf den Bestand. Deshalb haben Architects for Future eine eigene Musterumbauordnung entworfen, um zu zeigen, wie zirkuläres Bauen einen rechtlichen Rahmen bekommen kann. Dieses Papier haben sie an die Bauminister:innenkonferenz übergeben und sind in Gesprächen. Solange wir aber diese Zulassungsthemen nicht hinkriegen, müssen wir eben andere Wege beschreiten, zum Beispiel, indem wir uns an die ursprünglichen Hersteller der Baustoffe wenden und dort anfragen, ob sie uns die Materialien aufbereiten und neu zertifizieren können, um damit Abrissgebäude als urbane Minen zu aktivieren. Eine zweite Variante ist es, über die Prüfinstitute zu gehen und gebrauchte Baustoffe dort prüfen zu lassen. Außerdem sind wir dabei, eine DIN SPEC zu entwickeln, um eine einheitliche Bestandserfassung möglich zu machen. Dies soll eine Prüfung des Urban Mining Potentials aller Gebäude, die abgerissen oder umgebaut werden, möglich machen. Eine solche Verpflichtung gibt es in Berlin für alle öffentlichen Gebäude. Auf Bundesebene leider noch nicht.

Abfallaufkommen in Deutschland im Jahr 2018, getrennt nach Abfallströmen. Insgesamt 417 Mio. t

55%

Bau- und Abbruchabfälle

12 %	Siedlungsabfälle
13 %	Abfälle aus Abfallbehandlungsanlagen
13 %	Übrige Abfälle
7 %	Behandlung und Gewinnung aus Bodenschätzen

Quelle: Statistisches Bundesamt, Abfallbilanz 2018, Wiesbaden, 2020

Diana Anastasija Radke
ist Geschäftsführende Gesellschafterin der KVL Bauconsult GmbH und engagiert sich gemeinsam mit Annabelle von Reutern im Vorstand des Verbands für Bauen im Bestand e. V.

Annabelle von Reutern
ist Architektin und bei Concular für das Business Development zuständig. Sie hat nach ihrem Studium an der RWTH Aachen und der TU Berlin mehrere Jahre in Kölner Architekturbüros gearbeitet und ist Mitglied bei Architects for Future.

Ihr seid also sehr kreativ in eurer Herangehensweise. Wen wünscht Ihr Euch mit am Tisch, um schnelle Lösungen zu generieren?

Alle. In der Kreislaufwirtschaft darf es kein Silodenken mehr geben. Wir müssen unser Wissen teilen. Das ist eine echte Herausforderung, weil lineare Wirtschaft so nie funktioniert hat. Aber es ist notwendig.

Was hältst Du von Materialpässen? Kann darin nicht auch eine Form von Greenwashing liegen, wenn man sich solche Pässe zwar zulegt, die eigentliche Wiederverwertung aber gar nicht mitdenkt?

Die Festschreibung von Materialpässen in der EU-Taxonomie und im Koalitionsvertrag ist erst mal ein Erfolg. Gleichzeitig ist mit der reinen Erfassung der Materialien noch nichts gewonnen. Man muss auch zirkulär planen, und das geht nicht, wenn alles so verklebt und verbacken wird, dass man es beim Abriss nicht mehr selektiv werterhaltend zurückbauen kann. So wird der Materialpass ad absurdum geführt. Wenn jedoch zirkulär gebaut wird, kann er eine gute Grundlage für die Wiederverwendung sein. Deswegen bieten wir Materialpässe für Neubauten an. Allgemein sollten wir unsere Einstellung zum Bestand jedoch grundlegend von "Neu ist immer besser" zu "Wertschätzung für den Bestand" wandeln und nicht heute schon den nächsten Abriss planen.

Ich habe das mal wie folgt genannt: Man muss eine Stadt dynastisch denken – aufbauen für die Zukunft und Vergangenheit bewahren. Eigentlich ein sehr konservativer Ansatz, aber doch ein guter, weil er für die nächsten Generationen mitdenkt, oder?

Klimaschutz ist im Kern ja auch konservativ. Es geht darum, die Freiheit, die wir heute haben, für nachfolgende Generationen zu erhalten, also egoistische Perspektiven hinter das Gemeinwohl zurückzustellen.

Hast Du eine klare Vision für die Stadt und das Bauen an ihr?

Wir müssen uns unserer großen Verantwortung bewusst werden, ohne deshalb in Ohnmacht zu erstarren. Meine Vision ist das radikale Hinterfragen der bestehenden Prozesse. Wohin haben Sie uns gebracht? Alles von der Art des Wohnens bis zur Gestaltung unserer Städte darf neu gedacht werden, im Sinne des Gemeinwohls und des regenerativen Wirtschaftens.

Ich bewundere Concular sehr, weil Ihr zeigt, dass man etwas bewirken kann, und weil Ihr verlässliche Grundwerte habt, so wie wir auch. Wie würdest Du diese beschreiben?

Für uns sind Leidenschaft, Kreativität und Mut auf jeden Fall die Antreiber und extrem wichtig, um neue Lösungen zu finden. Teamgeist, Optimismus und Engagement sind außerdem die Werte, die uns wachsen lassen, auch wenn die Herausforderungen manchmal sehr groß erscheinen. Für mich persönlich ist Eigenverantwortung essenziell bei allen Menschen – nämlich dafür, auch künftig gemeinsam und in Frieden auf diesem Planeten leben zu können. Was uns allen im Weg steht, ist Angst. Angst vor Machtverlust. Angst vor den Konsequenzen für das eigene Leben. Auf rationaler Ebene ist ja alles klar: Regenerativ Wirtschaften bedeutet, dass wir nicht mehr entnehmen dürfen, als auch wieder nachwachsen kann.

Reine Mathematik.

Eben. Die ganzen emotionalen Debatten sind in diesem Kontext absolut sinnlos. Denn es geht hier um wissenschaftliche Themen. Deshalb haben wir mit Concular kein klassisches Planungsunternehmen geschaffen, sondern eine Firma, die andere dazu motiviert und befähigt, in Netzwerkarbeit gemeinsam zu wachsen und das Ruder rumzureißen.

Siehst Du denn in der Branche eine wachsende Bereitschaft zur netzwerkbasierten Arbeit?

Ja, da ist derzeit vieles im Umbruch, und das ist gut so.

Danke Annabelle, für Deine Ansichten, Dein Engagement und das Interview.

Nachhaltigkeit ist...

...bunt und mehr als grün!

...individuell und maßgeschneidert!

...haltbar und überdauert Trends!

...inklusive!

Nachhaltigkeit hat viele Facetten, die klassische Ökologie ist nur einer von insgesamt drei Teilbereichen. KVL hat sich im vergangenen Jahr durch den ersten, freiwilligen Nachhaltigkeitsbericht selbst in den jeweiligen Teilbereichen der Nachhaltigkeit auf den Prüfstand gestellt. Obwohl wir schon gut dabei sind, und viele Sachen richtig machen, haben wir weitere Potentiale entdeckt, wie wir als Unternehmen einen Mehrwert schaffen können. Damit diese Potentiale gehoben werden können, haben wir die internen Kapazitäten erhöht, eine Stabsstelle für Nachhaltigkeit für die gesamte Gruppe eingerichtet und darüber hinaus einen neuen Prozess für die Entwicklung sowie Umsetzung neuer Maßnahmen entwickelt. Begleiten Sie uns auf unserer Reise. Lesen Sie unseren aktuellen digitalen Nachhaltigkeitsbericht und verfolgen Sie unsere Projekte sowie Maßnahmen rund um die Nachhaltigkeit auch in unserem Blog auf unserer Website.

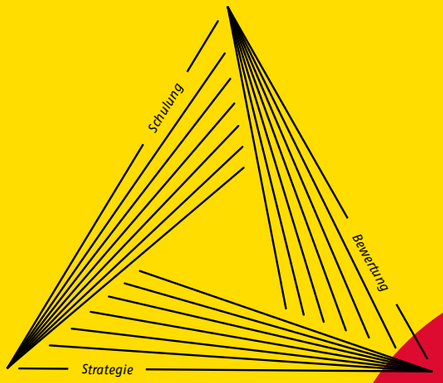
...KVL

Benjamin Slosharek
Sustainability Expert
KVL Holding

Neue Regularien wie die Offenlegungsverordnung und die Taxonomie sowie Risiken aufgrund von natürlichen Extremwetterereignissen oder zu hohen Emissionen eines Gebäudes stellen nur einen kleinen Bruchteil der heutigen Anforderungen aus dem Fachgebiet der Nachhaltigkeit dar. Ganzheitliche Konzepte, abgestimmt auf das jeweilige Projekt zu entwickeln ist die oberste Prämisse für den Immobiliensektor, denn nur so kann ein langfristiger und stabiler Mehrwert für alle Stakeholder – auch die Umwelt – erzielt werden. Damit wir unseren Bauherren zielgerichtet zur Seite stehen können, haben wir verschiedene neue Leistungsbilder im Bereich Nachhaltigkeit entwickelt. Mit einem ganzheitlichen Ansatz zur Strategieentwicklung, kompakten Bestandsbewertungen und umfangreichen Schulungen wollen wir gemeinsam mit unseren Bauherren die nachhaltige Transformation des Bausektors vorantreiben. Hierfür steht Ihnen seit diesem Jahr bei KVL ein eigenes Team zur Verfügung, welches Fachbereiche des nachhaltigen Bauens, Gebäudetechnik, Zertifikate und Risikobewertung abdeckt. Es gibt zwar nicht DEN Königsweg zur Nachhaltigkeit, aber wir finden mit Ihnen Ihren Weg zu einer passenden und sinnvollen Lösung.

Nachhaltigkeit und ESG sind aus der Immobilienwirtschaft nicht mehr wegzudenken.

<table>
<tr><td rowspan="2">ESG Due Diligence</td><td colspan="2">Strategieberatung</td><td>kvlcares</td><td rowspan="2">Fördermittel-beratung</td></tr>
<tr><td>Zertifikats-Check</td><td>Nachhaltigkeits-bericht</td><td>Schulungen</td></tr>
</table>



Bestandsbewertung
Als Ergänzung zur TDD oder alleinstehend kann mit der ESG DD der Zustand der Immobilie hinsichtlich ESG Kriterien bewertet werden.

Schulungen intern und extern
Wissensvermittlung von Grundlagen und Spezialgebieten an Mitarbeiter:innen der KVL, an Bauherrn und Interessierte. Hier ein Einblick: KVLGROUP

Strategieberatung
Identifikation der Nachhaltigkeitsstrategie passend zu Produkt, Marktlage und Kunden.

Wo unsere Projekte verantwortungsbewusst umgesetzt werden und zu einer fossilfreien Zukunft beitragen

Zertifizierungen z. B. nach DGNB oder LEED sind schon seit langem integrale Bestandteile von Immobilienprojekten, die wir betreuen. In den letzten Jahren stellen wir dabei fest, dass viele Projekte einen besonderen, oft sichtbaren Schwerpunkt in einem oder mehreren Bereichen herausarbeiten: sei es bei der Entwicklung der ersten Wohnhochhäuser aus Holz in Wolfsburg oder im Sinne des aktiven Ressourcenschutzes im Umgang mit Recyclingbeton in Hamburg, innovative Konzepte bei der Wärmeerzeugung in Fellbach oder die extensive Nutzung von Industriedächern für die Gewinnung von Sonnenstrom in Hannover. Weiter unterstützt die KVL Solutions in München beratend die Konzeptionierung der energetischen Ertüchtigung eines Bestandsportfolios. Unser Büro in Frankfurt am Main hat in Riedberg die Einbindung der Bedarfsträger in den Planungsprozess gesteuert und damit für nachhaltige „Governance“ gesorgt. Beim Umsetzen und Beraten dieser Projekte gewinnen wir stets neues Wissen, das wir teilen und weitergeben.

Die genannten Beispielprojekte unserer Standorte möchten wir auf diesen Seiten vorstellen.

Die „Woodscraper“ in Wolfsburg

ESG: Die ersten zirkulären und ressourcenschonenden Hochhäuser aus Holz

© Partner und Partner Architekten

In Wolfsburg errichtet die größte und erste nachhaltige Bank Deutschlands, die GLS, nach dem Entwurf von Partner und Partner Architekten zwei der modernsten Gebäude für gesunden Wohnraum, ausgezeichnet mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2021 – Design. Bei den „Woodscrapern“ handelt es sich um zwei Punkthochhäuser mit 12 Geschossen auf einer gemeinsamen Tiefgarage. Ein effizientes Tragwerk aus vorelementierten Massivholzelementen und eine schlanke wartungsarme Gebäudetechnik bilden den Rahmen für die ambitionierten Nachhaltigkeitsziele. Das Projekt wird nach dem Energiestandard KFW 40 NH Standard entwickelt und setzt bei der Energieerzeugung auf Geothermie sowie Photovoltaik. Die ökologischen Potentiale werden in innovativer Holzbauweise mit Augenmerk auf ressourcenschonendes und kreislaufgerechtes Planen und Bauen realisiert, während ein differenzierter Wohnungsmix für eine ausgewogene soziale Durchmischung sorgt.

Philipp Heidemann
Senior Projektmanager
KVL Berlin

Standort:
Wolfsburg
Auftraggeber:
Unternehmensgruppe Krebs
Projektleiter:
Philipp Heidemann

Zentrum für Schulbiologie und Umwelterziehung

ESG: Recyclingbeton und Holzfassade

© DNA Architekten

Das Wissen über unsere Umwelt und praktische Erfahrungen mit Flora und Fauna sind wichtige Lehrinhalte für alle Altersklassen. Mit dem Neubauprojekt ZSU – Zentrum für Schulbiologie und Umwelterziehung – entsteht in Hamburg ein außerschulischer Lernort mit großem Außenbereich inklusive einer Tierstation, Wasserlabor, Schulgarten, Energiewerkstatt und Umweltschule. Das Lernen erfolgt somit nicht nur in Innenräumen, sondern auch in der Freianlage. Das energieeffiziente Klassengebäude im Standard EG 40 wird mit Recyclingbeton, Holzfassade und Photovoltaikanlage errichtet und entspricht dadurch mit seinem baulichen Nachhaltigkeitsanspruch der Thematik des Ortes.

Steffen Zerbock
Senior Projektmanager
KVL Hamburg

Standort:
Hamburg
Auftraggeber:
Schulbau Hamburg
Projektleiter:
Steffen Zerbock

Die M
der vie
kleiner

acht
elen
n Taten!

Industrie Business Park Hannover-Vahrenheide

ESG: 17 Fußballfelder Photovoltaikanlagen auf dem Dach

Einer der führenden Projektentwickler für Industrie- und Logistikimmobilien in Europa, entwickelt in Hannover-Vahrenheide einen großflächigen Businesspark. Dabei sind sechs Hallen mit einer Fläche von ca. 120.000 m² BGF vorgesehen. Diese Größe von rund 17 Fußballfeldern entspricht auch der Größe der Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 11 Megawatt auf den Dächern.

Standort:
Hannover
Projektleiter:
Thorsten Windeln

© Goldbeck

Thorsten Windeln
Managing Partner
KVL Düsseldorf

Integrierte Gesamtschule Riedberg

ESG: Integrativer Planungsprozess und Passivhausbauweise

© KVL

Die Schulgemeinde Riedberg wurde mit ihren Beteiligten in den Planungsprozess zum Neubau ihrer Gesamtschule eingebunden. Damit konnte das angestrebte pädagogische Konzept der Schule im Raumprogramm und der Gestaltung abgebildet werden. Leitidee für das Schulgebäude ist die daraus entwickelte bauliche Struktur mit Aufteilung der Nutzungen in sogenannte Lernhäuser innerhalb eines Schulcampus für rund 600 Schülerinnen und Schüler der Jahrgangsstufen 5 bis 10. Dazu gehören ein Beratungs- und Förderzentrum, Sporthalle und Mensa. Die Gebäude wurden in Passivhausbauweise errichtet, wodurch der überwiegende Energiebedarf aus passiven Quellen wie Solareinstrahlung oder Abwärme gedeckt ist.

Dr. Jan Schumann
Senior Projektmanager
KVL Frankfurt

Standort:
Riedberg
Auftraggeber:
Stadt Frankfurt
Projektleiter:
Dr. Jan Schumann

Fellbach-Wiesenäcker: Wohnungsbau für Obdachlose und förderungsberechtigte Mieter:innen

ESG: Wohnungsbau für benachteiligte Mieter:innen im Effizienzhaus 40 Standard

© Renderbar, ZOLL Architekten Stadtplaner GmbH

Die Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach errichtet Wohnungen als soziales und ökologisches Vorzeigeprojekt, um den gesellschaftspolitischen Anspruch für am freien Markt benachteiligte Mieterschichten zu realisieren. Geplant sind vier Gebäude mit Einzelapartments für Obdachlose sowie 34 Sozialwohnungen mit Gemeinschaftsraum. Die Bewohner:innen sollen hauswirtschaftliche Aufgaben übernehmen und damit ein Verantwortungsgefühl für die Gesellschaft und den zur Verfügung gestellten Wohnraum entwickeln. Alle Gebäude werden im Effizienzhaus 40 EE Standard umgesetzt. Der Wärmebedarf wird dabei aus einem Zusammenspiel von Wärmepumpen sowie Belegung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen gesichert. Die Abwasserwärmenutzung stellt die Hauptkomponente für einen energieeffizienten Betrieb der Gebäude dar.

Oliver Greis
Managing Partner
KVL Stuttgart

Standort:
Fellbach bei Stuttgart
Auftraggeber:
WDF Fellbach
Projektleiter:
Oliver Greis

Immobilienportfolio Allianz – Optimieren im Bestand am Isartorplatz

ESG: Roadmap der Allianz zur CO2-Neutralität

© KVL

Zur Umsetzung der Konzernvorgaben hin zu einem vollständigen CO2-neutralen Geschäftsbetrieb unterstützt KVL auch die Allianz bei mehreren Immobilienprojekten. Für ein Geschäftshaus in München hat KVL die Ergebnisse einer Wirtschaftlichkeitsanalyse aller Instandhaltungsmaßnahmen der nächsten Jahre so aufgesetzt, dass auch die energetischen Maßnahmen strategisch sinnvoll in den Wartungs- und Instandsetzungsplan eingearbeitet werden konnten. Eigens konzeptionierte Verbesserungsmaßnahmen der Gebäudetechnik und Hülle wurden von KVL ausgeschrieben, vergeben und bis zur Abnahme aktiv begleitet. Dadurch konnten erhebliche Einsparpotentiale realisiert werden. Ähnliche Einsparungen werden auch bei anderen Immobilien der Allianz durch optimierte Wärmedämmung, Wärmerückgewinnung und Einsatz von Photovoltaik und Wärmepumpen für die Allianz entwickelt und umgesetzt.

Jürgen Kreisel
Managing Partner
KVL Solutions

Standort:
München
Auftraggeber:
Allianz Real Estate Germany
Projektleiter:
Jürgen Kreisel

Maria Zaika
Junior Projektmanagerin
KVL Projektentwicklung Plus

Wir bauen die Altstadt von morgen!

Hückelhoven, immer anders…

Dieser Wahlspruch prangt auf der Tür des Bürgermeisters – und es ist nicht nur ein Spruch.

Diese kleine Stadt im äußersten Westen, im Kreis Heinsberg, in Nordrhein-Westfalen mit ihren 42.000 Einwohner:innen, musste sich in ihrer Geschichte schon mehrfach neu erfinden. Von einer Ansiedlung, hin zur Zechenstadt – über den Strukturwandel zum Shopping-Hot-Spot zwischen Aachen und Mönchengladbach. Eine Erfolgsgeschichte, die nur wahr werden konnte, weil sich das Rathaus geöffnet hat und allen Bürger:innen die Möglichkeit gibt, mitzumachen.

© kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH

Aber „nur" der Shopping-Hot-Spot mit kostenfreiem Parken zu sein, reicht der Stadt nicht aus. Hückelhoven will zum Verweilen einladen, nicht nur zum Konsumieren.

Die infrastrukturelle Grundversorgung in allen elf Ortschaften der Stadt bedarfsgerecht sicherzustellen ist hierbei ein weiteres Ziel. Das Stadtzentrum Hückelhovens soll dabei durch eine hohe Aufenthaltsqualität als Treffpunkt und Bindeglied der Gemeinschaft dienen. Hierfür soll die Ortsmitte rund um den Breteuilplatz und das Rathausquartier neu gestaltet und gleichzeitig als neues Wohnzimmer der Stadt etabliert werden.

Die aktuell zum größten Teil unbebaute Fläche wird heute trotz ihrer zentralen Lage als innerstädtischer Parkplatz genutzt. Dieses bislang ungenutzte Potential soll durch eine Neuentwicklung ausgebaut werden, um so neben den zahlreichen bestehenden Einkaufsmöglichkeiten in Hückelhoven auch reizvolle Aufenthaltsflächen zu schaffen und die Attraktivität des Stadtbildes noch weiter zu fördern. An dieser prominenten Lage soll nicht nur ein qualitativ hochwertiges Ensemble, sondern ein Leuchtturmprojekt geschaffen werden. Der neue Ort soll innovativ sein und nicht nur für die späteren Nutzer:innen, sondern insbesondere für die Bewohner und Besucher Hückelhovens einen deutlichen Mehrwert bieten. Dabei liegt der Fokus aus kommunaler Perspektive auf einem breit gefächerten Nutzungsmix: Zahlreiche gastronomische Angebote mit hoher Aufenthaltsqualität im Außenraum, öffentliche Einrichtungen, Wohnungen sowie ein Hotel sollen im neuen Innenstadtquartier entstehen.

Ein Leuchtturmprojekt, das verbindet und Zusammenhalt schafft

© &MICA

Die KVL Projektentwicklung Plus GmbH wurde 2022 mit der Organisation und Durchführung der Ideenwerkstatt beauftragt, um auf Grundlage eines partizipativen Prozesses die beste Idee für ein neues Stadtzentrum zu finden. Die Anforderungen an das Verfahren wurden vorab im Rahmen eines zweitägigen Workshops mit allen politischen Vertreter:innen Hückelhovens gemeinsam bestimmt.

Die Ergebnisse der insgesamt fünf geladenen Architekturbüros waren so individuell und auf ihre Weise überzeugend, dass im November 2022 keine eindeutige Juryentscheidung getroffen wurde. Nun haben zwei Architekturbüros die Chance, ihren Entwurf bis Ende Januar 2023 nochmals zu optimieren und final vor der Jury zu präsentieren. Ziel ist es, 2023 bereits weitere notwendige und auch baurechtliche Maßnahmen in die Wege zu leiten. Die Stadt Hückelhoven geht aktuell davon aus, dass die tatsächlichen Umbaumaßnahmen im Jahr 2024 beginnen könnten.

Michael Käßner
Managing Partner
KVL Sachverständige

Matthias Linnemann
Managing Partner
KVL Sachverständige

Partnerschaftliche Verträge?

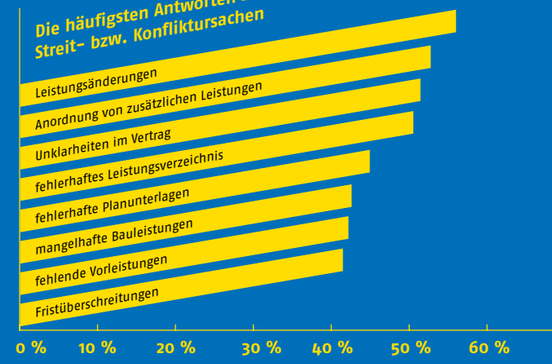
Ja, bitte!

Bauprojekte dauern länger, werden teurer, enden im Streit.

Auch ohne eine der zahllosen Statistiken und Auswertungen zum aktuellen Geschehen hat wohl jeder eines der zahlreichen Beispiele vor Augen. Die Ursachen sind vielfältig. Einer der Gründe ist aber mit Sicherheit in den widerstrebenden Interessen der Beteiligten zu finden. Bei weitem nicht jeder Vertrag, bei dem vorne „partnerschaftlich" draufsteht, ist auch in seinem Wesen kooperativ angelegt, zumal die Erwartungshaltungen antagonistisch sind. Für die eine Partei bedeutet „partnerschaftlich", dass sie mehr Geld bekommt und für die andere, dass sie weniger gibt. Und beide erwarten, dass die jeweils andere Partei den erhobenen Forderungen ohne Streit zustimmt.

Das oberste Ziel eines kooperativen Vertrages muss es also sein, dass Anreize für alle beteiligten Parteien erfasst werden, sich kooperativ zu verhalten. Es müssen gemeinsame Ziele formuliert werden, bei deren Erreichen es für beide Parteien einen Benefit gibt.

Für eine gute Zusammenarbeit benötigt man gute Verträge. IPA, ECI oder open book sind Schlagworte, die zur Zeit durch die Fachwelt getragen werden. Allerdings gibt es auch für klassische Vertragsvarianten Möglichkeiten, partnerschaftliche Elemente zu integrieren. Optimierungsvereinbarungen oder Bonus-Malus-Regelungen wären nur zwei Beispiele dafür.



Quelle: Hagsheno S. und Kaben T.: „Konfliktursachen und Streitgegenstände bei der Abwicklung von Bauprojekten" Jahrbuch Baurecht – Neuwied: Werner Verlag, 2005, S. 261 ff.

Welches Vertragsmodell für das jeweilige Projekt am besten geeignet ist, wird man erst nach einer Analyse der Randbedingungen bewerten können. Dabei ist auch ein wichtiger Faktor der Auftraggeber – wie partnerschaftlich möchte er Projekte umsetzen? Wie groß ist die Bereitschaft, ein Stück des potentiellen Gewinns abzugeben, um an anderer Stelle viel mehr Geld einsparen zu können? Wie groß ist die Bereitschaft, Firmen möglichst früh in die Planung miteinzubeziehen? Wie groß ist die Bereitschaft, auch über die eigenen Grenzen hinaus zu denken? Entscheidend wird aber sein, inwiefern Randbedingungen geschaffen oder ermöglicht werden, ein Mindset zu schaffen, bei dem die Parteien am Erfolg aller interessiert sind. Dazu zählen finanzielle Rahmenbedingungen ebenso wie die Form der Zusammenarbeit, der Kommunikationswege und des Einsatzes von Arbeitsweisen.

Ein Projekt, in dem LEAN-Methoden verankert sind, fördert die Kommunikation der Beteiligten und lässt Lösungen reifen. Ein Projekt, in dem die Risiken fair und sinnvoll verteilt sind, reduziert Fehlanreize. Ein Projekt, in dem BIM die durchgehende Arbeitsmethode darstellt, ist für alle Beteiligten deutlich transparenter.

Projekte können viel erfolgreicher sein, wenn man das Fachwissen aller beteiligten Parteien bündelt und zum Beispiel die Auftragnehmer in die Planung miteinbezieht. Dadurch lassen sich Lösungen finden, die leichter umzusetzen sind und/oder sich kostengünstig auf das Projekt auswirken oder auch „nur" Zeit sparen. Wenn man die Vertragsparteien jedoch dazu bringen möchte, die besten Methoden anzuwenden, muss der Vertrag die entsprechende Grundlage schaffen.

Wow! 20 Jahre KVL!

20 Jahre voller spannender Erlebnisse, faszinierender Projekte und großartiger Menschen.

Wir würden weder den Ereignissen, Herausforderungen noch den Menschen gerecht werden, wenn wir die Meilensteine und Highlights der vergangenen 20 Jahre auf lediglich zwei DIN A4 Seiten beschränkten. Stattdessen fassen wir in Zahlen zusammen, was in Worten nur schwer zu vermitteln ist. Aber drei Worte seien doch genannt: Stolz, Freude und Dankbarkeit! Danke, dass Sie uns begleiten! Danke, dass Sie ein Teil unserer Geschichte sind! Auf die nächsten 20 Jahre KVL for better results!

KVL
Eine Gruppe

9
Lehraufträge
über die Jahre

11
Städte
mit KVL Büros

12
Fachdisziplinen
im Haus

13
Soziale Projekte
erfolgreich durchgeführt

15
Büroseminare
mit allen Mitarbeitenden

17
Länder
in denen wir aktiv waren

38
Leistungsbilder
im Standardportfolio

270
Mitarbeiter:innen
in Deutschland

2.000
Projekte
weltweit

Ein Leitbild

Danke!

And the Winner is...?

KVL ist nominiert für den Immobilienmanager Award in der Kategorie: „Social Responsibility". Ohne zu wissen, wie es ausgeht, sind wir jetzt schon mehr als stolz, unter die letzten drei gekommen zu sein. Danke!

...und hier die Gründe

170.000 Euro und unzählige Kilometer wurden in den vergangenen Jahren beim #Heat24 für Wohnungslose gesammelt.

Wir haben uns von Regeln, Arbeitszeit und -ort verabschiedet und vertrauen stattdessen noch mehr auf unser Leitbild als Leitplanke.

Wir unterstützen Projekte der Gleichbehandlung im In- und Ausland.

Wir haben eben nicht nur DAS eine Leuchtturmprojekt... und genau das hat die Jury des Immobilienmanager Award goutiert.

Und wir schreiben weiter...

Auch 2023 werden unter anderem zwei neue Publikationen zu den Themen Projektentwicklung und Nachträge erscheinen. Sie sehen, wir kümmern uns um unseren Anspruch des Intellectual Leaderships.

Möchten Sie uns treffen?

Warum nicht hier?

MIPIM – 14.-17.03.2023 in Cannes
EXPO – 04.-06.10.2023 in München

Wir freuen uns, Sie wiederzusehen!

Nachhaltigkeitsstrategie-Tool

Mittels unseres neuen Nachhaltigkeitsstrategie-Tool können wir Sie noch besser bei der Erstellung eines Nachhaltigkeitskonzeptes unterstützen. Seien Sie gespannt und sprechen Sie unser Team der Nachhaltigkeitsexperten gerne dazu an.

#Heat24 – Frankfurt

Alle Läufer:innen im Rhein-Main-Gebiet können sich das 1. Adventswochenende 2023 freihalten. Der #Heat24 wird in diesem Jahr in Berlin, Hamburg und – ganz neu – auch auf dem Pflaster der Eintracht Frankfurt stattfinden. Er bietet Ihnen die Gelegenheit am 02./03.12.2023 24-Stunden für den guten Zweck zu laufen.

Informationen folgen unter ***www.heat24.org***

Wir denken grenzenlos, mit anderen Worten: global!

DEUTSCHLAND

Holding

KVL Bauconsult GmbH
Spichernstraße 2
10777 Berlin
+49 30 254107–0
info@kvlgroup.com
Prof. Dr. Markus G. Viering
Diana Anastasija Radke

Sachverständige

KVL Sachverständige GmbH
Spichernstraße 2
10777 Berlin
+49 30 254107–90
sv@kvlgroup.com
Michael Käßner
Jakob Conrad
Matthias Linnemann

Berlin

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

Projektentwicklung

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

Hamburg

KVL Bauconsult
Hamburg GmbH
Straßenbahnring 13
20251 Hamburg
+49 40 3252855–0
hamburg@kvlgroup.com
Thomas Penske
Andreas Ligner

Düsseldorf

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

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
Stefan Bröcker
Oliver Greis

München

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

Solutions

KVL Solutions GmbH
Friedrichstraße 20
80801 München
+49 89 21536991–0
solutions@kvlgroup.com
Jürgen Kreisel

Berlin
Construction Management

Spichernstraße 2
10777 Berlin
+49 30 254107–0
cm@kvlgroup.com
Prof. Dr. Markus G. Viering
Andreas Ligner

Dresden
Construction Management

Bautzener Straße 45–47
01099 Dresden
+49 30 254107–0
cm@kvlgroup.com
Prof. Dr. Markus G. Viering
Andreas Ligner

INTERNATIONAL

Holding

KVL International GmbH
international@kvlgroup.com
David Weisenborn
Dr. Bastian Bösel
Prof. Dr. Markus G. Viering

Kasachstan, Almaty

TOO KVL Almaty
almaty@kvlgroup.com
Martin Spielau

Kasachstan, Astana

TOO KVL Consult
astana@kvlgroup.com
David Weisenborn

Peru, Lima

KVL Consult Latam SAC
latam@kvlgroup.com
Miguel Rosales

V. A. E., Abu Dhabi

KVL Emirates PM LLC
vae@kvlgroup.com
David Weisenborn

KVL
for better results

Design: Sebastian Eichhorn, short cuts
Idee & Redaktion: Anastasija Radke, Georg Bremer, Kai Hansen