

Kein Stein bleibt auf dem anderen

VEHEMENTE DISKUSSIONEN ÜBER VORSCHRIFTEN-
DSCHUNGEL, AUSSCHREIBUNGSPARADOXA UND DIE STARK
UNTERSCHIEDLICHE BEREITSCHAFT VON KOMMUNEN BEIM
ENTWICKELN VON GEWERBEFLÄCHEN PRÄGTEN DEN ROUND
TABLE VON B4B WIRTSCHAFTSLEBEN MAINFRANKEN ZUM
THEMA „GEWERBEBAU UND IMMOBILIEN“.

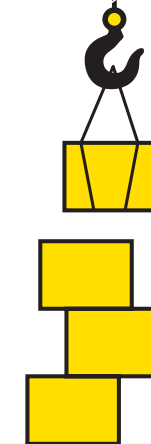


Teilnehmer

- **Carolin Höhn**, Sparkasse Mainfranken, Leiterin Gewerbekundenbetreuung, Immobilien- und Projektfinanzierungen
- **Markus Eckenweber**, Architekt, ECKENWEBER | Bauleitung Projektleitung
- **Thomas Englisch**, Bereichsleiter Kanal-Türpe Gochsheim GmbH & Co. KG
- **Marko Graf**, Vertrieb Hallenbau und Stahlbau, Prokurist, Uhl GmbH
- **Stephan Haas**, Haas + Haas Architekten Ingenieure
- **Michael Stenger**, Photovoltaikanlagen Stenger GmbH
- **Daniela Obst**, Anzeigenleiterin Mainfranken vmm wirtschaftsverlag gmbh & co. kg
- **Rainer Meder**, Area Sales Manager vmm wirtschaftsverlag gmbh & co. kg
- **Ulrich Pfaffenberger**, Chefredakteur vmm wirtschaftsverlag gmbh & co. kg
- **Sebastian Schwarz**, Redakteur B4BMAINFRANKEN.de

Bilder: Sebastian Schwarz / B4BMAINFRANKEN.de

ROUND
B4B WIRTSCHAFTSLEBEN
MAINFRANKEN
TABLE



von Ulrich Pfaffenberger

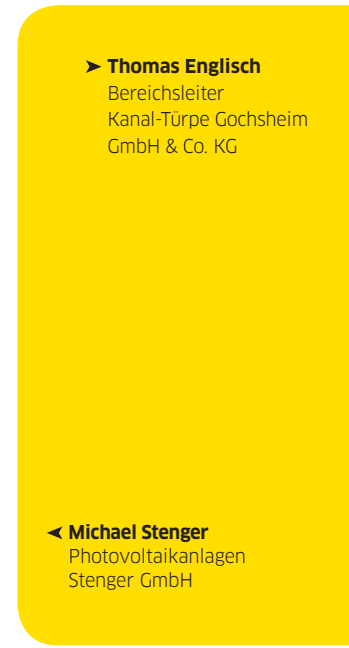
Sie können das gern so beantragen. Wir werden das dann ablehnen. Danach können Sie sich ja die Genehmigung einklagen.“ Wenn einem auf dem Amt beim Vorgespräch zu einem Bauprojekt diese Sätze begegnen, dann kann man schon ins Grübeln kommen. Darüber, ob der Weg übers Verwaltungsgericht heute schon automatisch Bestandteil eines Bauprojekts ist: Das wäre vermutlich sogar hinnehmbar, weil eine kalkulierbare Größe. Aber was dem Teilnehmer am 2. Round Table von B4B WIRTSCHAFTSLEBEN MAINFRANKEN, der diese Geschichte erzählte, vielmehr Sorgen macht: „Ist es für Behördenmitarbeiter heute tatsächlich schon so riskant, eine eigenständige Entscheidung zu treffen, dass sie den Vorgang lieber an Justitia weiterleiten?“

Einen Bauplan einhalten kann man sich heutzutage abschminken

Es ging lebhaft zu bei dieser Gesprächsrunde zum Thema „Gewerbebau und Immobilien“ im Würzburger Museumsspeicher, zu der die Redaktion von B4BMAINFRANKEN.de und der vmm wirtschaftsverlag Branchenexperten aus der Region eingeladen hatte. Denn es sollte nicht bei dieser einen Episode bleiben. „Ob ich mit einem Auftrag über 400 Euro winke oder mit einem über 400.000 – ich bekomme kein Angebot“, schilderte Thomas Englisch akute Erfahrungen. Er, im Hauptberuf Bereichsleiter beim Kanal-Spezialisten Türpe, verantwortet derzeit zusätzlich als Projektleiter den Umzug der Unternehmenszentrale von Gochsheim nach Gerolzhofen. „Ich bin nur noch am Hinterhertelefonieren. Ich habe nichts anderes mehr zu tun. Aber trotzdem komme ich nicht voran. Baupläne kann man gerade vergessen.“

Vor allem beim letzten Satz fand Englisch breite Zustimmung in der Runde. So mancher am Tisch konnte Ähnliches berichten, so auch Photovoltaik-Unternehmer Michael Stenger, dessen Teil der Arbeit „grundsätzlich zuletzt“ zum Zuge kommt:





▼ **Ulrich Pfaffenberger**
Chefredakteur
vmm wirtschaftsverlag
gmbh & co. kg



„Bauzeitpläne können Sie grün anmalen und den Hasen geben“, so sein zugespitzter Kommentar. „In den vergangenen fünf Jahren ist es eher selten gelungen, eine Installation termingerecht wie geplant abzuschließen. Geht man den Ursachen auf den Grund, so stößt man beispielsweise auf den Aspekt ‚Personalmangel‘. Unter anderem dadurch kommt es immer wieder zu zeitlichen Verzögerungen.“ Da die PV-Anlage eben immer eines der letzten Gewerke ist, summieren sich diese Verzögerungen auf. Herr Stenger betonte jedoch auch sein Verständnis für die anderen Gewerke und berichtete trotz vieler Widrigkeiten immer alle PV-Anlagen zur größten Kundenzufriedenheit installiert zu haben.

Diese Verzögerungen führen im Gefüge der strikt aufeinander aufbauenden Gewerke eines Baupro-

jekts offenbar im Fall einer Störung schnell zu einem Dominoeffekt und damit zu Instabilität. Weshalb sie, wie Wasserbälle im Schwimmbecken, während der ganzen Gesprächsrunde immer wieder an die Oberfläche sprangen. Darum später noch mehr dazu.

Denn um die Problematik nicht eingehaltener Zeitpläne in ihrem kompletten Umfang zu erkennen, sollte man, ganz offenkundig, nicht nur organisatorische Aspekte betrachten – etwa, weil bei einem Umzug der Abbau der Abteilungen an der einen Stelle sowie deren Aufbau am neuen Ort geplant und vorbereitet werden müssen. Gravierender sind die Sorgen der Bauherren, wenn es um die Finanzierung geht oder gar noch um Fördermittel. „Wenn wir mit Kunden über Finanzierungen sprechen, befassen wir uns stets auch mit Alternativen für ein ‚Was geschieht, wenn ...‘. Denn Finanzierungen sind nicht mehr zuverlässig kalkulierbar. Stattdessen trifft man Annahmen, entwickelt Szenarien“, bestätigte Carolin Höhn von der Sparkasse Mainfranken. Das sei gerade bei Fördermitteln kritisch, wenn der bewilligte Antrag mit Fristen verbunden ist, die nicht verfallen dürfen.

Behördenwahnsinn: Von Salamitaktiken und Fallbeilen

Wovon fast jeder Anwesende zu berichten wusste, war die anfänglich geschilderte „Abwehrhaltung im Amt“. Es sei die eine, verständliche Seite der Medaille, dass Behörden sorgsam auf die Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften achten. Dass deren Zahl und Umfang zunehme, darauf habe sich die Bauwirtschaft, wie andere Branchen auch, eingestellt. Dass aber die amtliche Prüfung nicht koordiniert erfolgt, Projekte über lange Zeit zwischen den einzelnen Behörden hin und her wandern und die besonders kritischen Themen meist erst am Ende behan-

Bilder: Sebastian Schwarz/B4BMAINFRANKEN.de, iStock: Moto-rama

delt werden und dann alles zuvor Erreichte gefährden – das sei inzwischen vielfach außerhalb des kalkulierbaren Rahmens gelangt. „Am schlimmsten ist diese Salamitaktik zu Beginn, bis dann am Ende die richtigen Fallbeile kommen“, analysiert Marko Graf, Prokurist bei Stahl- und Hallenbau Uhl, die Lage der Betroffenen.

„Mich würde es nicht wundern, wenn der ein oder andere Investor angesichts dieser Zustände irgendwann sagt: Ich kann mein Geld auch anderswo arbeiten lassen“, meinte Architekt Stephan Haas. Wobei er gleichzeitig auf ein positives Gegenbeispiel verwies. In einer Bauaufsichtsbehörde werden Anträge innerhalb von vier Wochen bear-

AB JANUAR 2019 AN NEUEM STANDORT IN GEROLZHOFEN!

Wir machen alles, was Sie nicht sehen.

Oder anders gesagt: Wir sichern effektiv Werte – mit Sachverstand und Begeisterung.

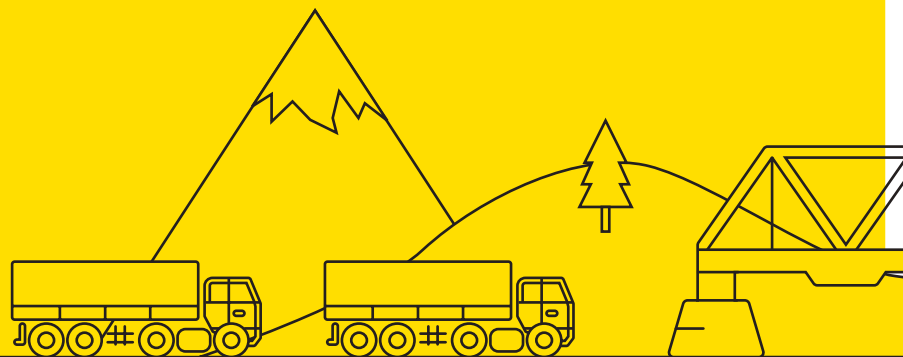
Der Werterhalt Ihrer Gewerbeimmobilie ist von vielen Faktoren abhängig – auch von einem „gesunden“ Abwassersystem. Wir kümmern uns darum, damit unterirdisch alles über Jahre hinweg funktioniert, ohne dass Sie es merken. Als ortsansässiges Familienunternehmen haben wir genau die richtige Manpower und Expertise, die den baulichen Zustand, die Dichtheit und die Betriebssicherheit Ihres Kanalsystems dauerhaft gewährleisten:

- Wir analysieren den Status quo Ihres Kanalsystems und inspizieren die komplette Anlage mit innovativer Kamera-Technik.
- Wir erfassen die spezifischen Geodaten Ihres Leitungsnetzes und bewerten Ihre individuelle Situation durch eigene Fachingenieure.

- Wir beziehen Ihre spezifischen industriellen Anforderungen oder Produktionsabläufe in ein hygienisch einwandfreies Abwasser-Management mit ein.
- Wir erstellen Ihnen detaillierte Sanierungspläne, kümmern uns um die Umsetzung optimaler Maßnahmen mit eigenen Fachabteilungen und betreuen Sie persönlich, schnell und effizient.

www.kanaltuerpe.de

► **Stephan Haas**
Haas + Haas
Architekten Ingenieure



resignative Beobachtung, dass angesichts der immer größeren Komplexität und Forderung nach kleinsten Details der Aufwand gerade für kleinere Betriebe kaum mehr zu leisten ist – vor allem unter der Annahme, nur der Preis zählt, aber nicht die Qualität. Das habe zu einer bedenklichen Verschiebung geführt: „Die Großen holen sich die Ausschreibungen und die Kleinen führen sie dann als Subunternehmer aus, weil die Großen gar nicht die Kapazitäten dafür haben“, fasste Stenger seine Beobachtungen zusammen und nannte das Übel beim Namen. „Sie werden bei jeder Ausschreibung einen Mitbewerber finden, der jenseits von Gut und Böse kalkuliert.“

Der daraus entstehende Wildwuchs bei den Beschäftigungsverhältnissen auf den Baustellen, auf denen die Schar der „Sub-Subs“ wächst, die ohne Fachkenntnis und zu Hungerlöhnen die Arbeiten

erledigen, damit der Preis gehalten wird, bedrohe die mittelständischen Firmen in ihrer Existenz und erhöhe gleichzeitig das Risiko von Qualitätsmängeln – sowie den Aufwand für „Nebenwirkungen“ bei Projekten, in die man eingebunden ist. Haas: „Da verbringt man dann auf einmal viel Zeit als Zeuge vor Gericht, weil ein Sub-Sub Mitarbeiter nicht ordentlich beschäftigt hat.“

Gebäude sind zur Visitenkarte geworden und senden Botschaften aus

Was Bauleidenschaft und Prestigedenken der Bauherren angeht, sind sich die Teilnehmer einig, dass es hier grundlegende Paradigmenwechsel gegeben hat. Mit einer Ausnahme: Funktionalität und Preis-Leistungs-Verhältnis stehen nach wie vor an erster Stelle. Doch die Begeisterung für mehr oder weniger ausgeprägte „Corporate Architecture“, bei der die

▼ **Markus Eckenweber**, Architekt
ECKENWEBER | Bauleitung Projektleitung



beitet und genehmigt oder entsprechend abgelehnt. Manchmal sei schon nach 14 Tagen eine Rückmeldung da und das Projekt kann zügig bearbeitet werden.

Starke Unterschiede zwischen den Regionen beobachtete auch Marko Graf, der zugleich eine Lanze für Behörden brach, die „mit dem gleichen Mangel an Fachkräften fertig werden müssen wie wir“. So habe

im vorigen Jahr eine wahre Flut von Bauanträgen die Ämter überschwemmt, die einen richtigen Stau bei der Bearbeitung verursacht hätte: „Kein Wunder, wenn die Stapel auf den Schreibtischen immer höher werden.“

Öffentliche Ausschreibungen: Gesetz des Marktes außer Kraft?

Ein heftig diskutiertes Thema in der Runde war, wenig überraschend, öffentliche Ausschreibungen. Denn überraschenderweise scheinen gleichzeitig mit den geschilderten Unsicherheiten bei der Finanzierung die erwirtschaftbaren Gewinne zu stagnieren – insbesondere bei Aufträgen aus dem öffentlichen Bereich. Die Vertreter der Bau- und Immobilienbranche sehen hier klassische Kräfte des Marktes außer Kraft gesetzt. Zum Beispiel jene, dass die Preise steigen, wenn die Nachfrage das Angebot übersteigt. „Mich treibt die Frage jede Nacht um“, sorgte sich Englisch, „warum das dort nicht funktioniert.“ Während bei freihändigen Vergaben sowohl Auftraggeber wie Architekten und Ingenieurbüros erkannt haben, was verbindliche Zusagen und Qualitäten wert sind, beharren die öffentlichen Auftraggeber – „unsere Grundlast“ – auf Althergebrachtem.

Es war denn auch in diesem Zusammenhang nicht das von früher bekannte Protestgeheul der Zukurzgekommenen zu hören, sondern mehr die

Bilder: Sebastian Schwarz/B4BMAINFRANKEN.de, iStock: Moto-rama

Erfolg planen. Raum gewinnen. Zukunft bauen.

Wir entwickeln für Sie die beste Lösung. Von der Planung bis zur Fertigstellung – als Generalbauunternehmen stellen wir sicher, dass die von uns betreuten Projekte, hochwertig, kostengünstig, termingerecht und vor allen Dingen reibungslos umgesetzt werden.

Wir erstellen:

- ┌ Schlüsselfertige Industrie- und Gewerbeobjekte
- ┌ Stahl- und Hallenbauten
- ┌ Produktions- und Lagerhallen
- ┌ Stahl-, Dach- und Fassadenkonstruktionen
- ┌ Büro- und Verwaltungsgebäude
- ┌ Verkaufs- und Ausstellungsgebäude
- ┌ Landwirtschaftliche Gebäude

Vertriebspartner Süd:
Ingenieurbüro Helmut Weber
Max-Born-Str. 32 · 97080 Würzburg
Telefon 0 931 99 130 340
Mobil 0 175 43 24 801
info@hweber.net

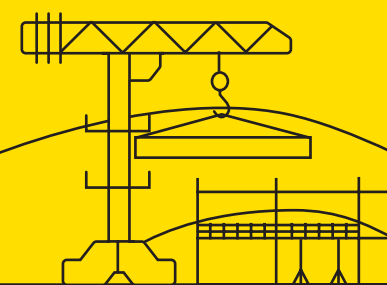


IGK
INDUSTRIE- UND GEWERBEBAU
KÖNNING GmbH

IG Könnig GmbH
Landwehr 61 ─ 46325 Borken
Tel. 0 28 61 / 90 820-0 ─ Fax 0 28 61 / 90 820-10
info@ig-koenning.de ─ www.koenning-stahlbau.de

► Marko Graf

Vertrieb Hallenbau und Stahlbau, Prokurist, Uhl GmbH



Gebäude öffentlichkeitswirksame Botschaften ausstrahlen, hat ebenso zugenommen wie das Verständnis für umweltbewusstes und ressourceneffizientes Bauen. Paläste mit reichlich umbautem Raum, wie sie einst en vogue waren, sucht man heute vergeblich. Nicht nur wegen der Heizkosten. „Bauherren von heute bauen zwar für heute, aber sie fordern von vorneherein die Flexibilität ein, ihr Gebäude später anders nutzen zu können“, berichtete der selbstständige Architekt Markus Eckenwe-

ber. „Da haben wir schon einmal zu hören bekommen: Warum zeichnen Sie Stützen ein? Der Statiker soll etwas liefern, das große, saubere Flächen bietet, die sich bedarfsgerecht umgestalten lassen“, ergänzte Haas. Er erinnerte sich an eine Etage in einem Verlagsgebäude aus den 1970er Jahren, die sich komplett leerräumen ließ: „800 Quadratmeter, in denen nur die beiden Treppenhäuser zu berücksichtigen waren. Die haben damals schon vorausschauend gebaut.“

Auf Mitarbeiter bauen, für Mitarbeiter bauen

Fachkräfte und Arbeitgeberattraktivität beschäftigen die Bau- und Immobilienbranche in doppelter Hinsicht.

Die Geschichte, die Stephan Haas beim Round Table erzählte, kommt frisch von einer Baustelle in der Region. „Eines der Unternehmen dort stand auf einmal ohne Vorarbeiter da. Der wollte im August lieber Ferien machen, statt auf der Baustelle zu sein, hat sein Zeug hingeworfen und ist zu einem Elektronikkonzern gewechselt. Jetzt macht seinen Job einer, der vor zweieinhalb Jahren in Rente gegangen ist. Der ist eingesprungen, weil ihm seine alte Firma so am Herzen liegt.“

Der „Human Factor“ spielt in der Bauwirtschaft seit jeher eine tragende Rolle. Aktuell aber nimmt sein Gewicht zu, weil qualifizierte Kräfte für die oft harte Arbeit am Bau rarer werden. Flexible Arbeitszeitmodelle, Zusatzqualifizierung, Freizeitaktivitäten – die Unternehmen bedienen die gesamte Klaviatur der Instrumente, wie sie bisher vor allem für Berufe „drinnen“ ins Spiel kamen, um die Arbeitgeberattraktivität zu stärken. „Mit mehr Geld allein bewegt man keinen zum Bleiben“, so die einhellige Meinung. Wobei intelligente Lösungen wie betriebliche Versicherungsmodelle, so Höhn, durchaus als lohnender Vorteil wahrgenommen werden.

„Ich stelle meinem Bautrupps auch mal etwas zu Essen und Getränken hin, wenn die den ganzen Tag auf dem heißen Dach PV-Module montiert haben“, machte Michael Stenger deutlich, womit Arbeitgeber auch emotional punkten können. Auch andere Faktoren fallen beim Wunsch der Mitarbeiter nach einer guten Work-Life-Balance ins Gewicht – von der Erreichbarkeit der Arbeitsstätte mit dem ÖPNV über die Einkaufsmöglichkeiten „über die Straße“ bis zur Klimaanlage, die es längst in jedem Auto, aber noch nicht in jeder

Werkstatt oder jedem Büro gibt. „Diese Motivationsebene ist bei jedem Mitarbeiter und bei jedem Unternehmen anders, da lässt sich kein bevorzugtes Modell erkennen, was sich auf die Qualität eines einzelnen Standorts auswirkt“, reflektierte Carolin Höhn mit Blick auf die Marktlage in Mainfranken.

Es sei aber erkennbar, dass Unternehmen bei Neubauten stärker darauf achteten, dass Arbeitsplätze einen gewissen Komfort aufweisen. „In Lagerhallen gab es früher nur zwei Möglichkeiten: Gebläseheizung oder kalt“, sagte Marko Graf. „Da haben wir heute dank der technischen Entwicklung schon mehr Möglichkeiten.“ Allerdings achteten die Auftraggeber noch immer stark auf die unmittelbare Wirtschaftlichkeit ihrer Projekte. Markus Eckenweber: „Es gibt keine heiligen Wohltäter in der Gewerbearchitektur.“

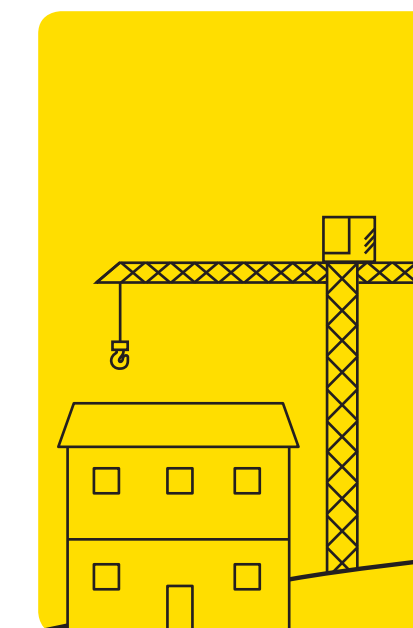
Gleichwohl legen die Bauherren ein verstärktes Augenmerk auf eine attraktive und damit produktive Arbeitsumgebung – und zugleich auf die Flexibilität der Nutzung nach dem ersten Tag. Egal, ob es um interne Umstrukturierung, um mögliche Erweiterung oder um Vermietung von Objektteilen an Dritte geht: „Die Bauherren wollen sich Spielraum für künftige Anpassungen oder Änderungen in der Nutzung schaffen“, so Eckenweber. Wenn es um die Umsetzung von baulichen Maßnahmen im Rahmen des Employer Branding und der Arbeitsplatzqualität geht – von der Kommunikationsecke bis zum Freizeitraum –, sei es Aufgabe der Architekten, „die Auftraggeber an die Hand zu nehmen und bei der geeigneten Integration ins Projekt zu beraten“, ergänzte Graf. Nicht alles, was heute wünschenswert ist, habe morgen noch Bestand.

Bilder: Sebastian Schwarz/B4BMAINFRANKEN.de, iStock: Moto-rama

Vorausschauend zeigten die Teilnehmer am Round Table auch dem Standort Würzburg keine besonders guten Perspektiven auf, was die Entwicklung von Gewerbeflächen angeht. Die landschaftlich schöne, aber für die Stadtentwicklung hinderliche Lage im Maintal erweist sich zum Beispiel aus Sicht von Höhn als wenig attraktiv: „Welche Objekte können hier noch realisiert werden? Wo besteht Umsetzungsreife?“ Zumal sich Areale wie entlang der Nürnberger Straße als problematisch erweisen, wie die Experten mit Blick auf die alte Feuerweherschule oder das ehemalige Kasernengelände feststellten: Die ironisch als „Bodenschätze“ bezeichneten kontaminierenden Altlasten aus früherer Nutzung seien ein Hindernis für Investoren. Dazu kommen freier demokratischer Wille in der Kommune, die Ablehnung möglicher Entwicklungen durch Bürgerentscheide sowie ein politisch

motiviertes, aber realitätsfremdes Festhalten an längst überholten Bebauungsplänen von anno dazumal mit aus heutiger Sicht realitätsfremden Planungsanforderungen. Häufig bleibe auch aus nicht ersichtlichen Gründen wertvoller Baugrund ungenutzt. Viele kleine Gemeinden in der Region erwiesen sich da, auch im Sinne ihrer Zukunftssicherung, als pragmatischer. Als Beispiele wurden Kommunen wie Estenfeld oder Eibelstadt genannt: „Die machen die Tür auf für Expansion.“

Den größten Lacher des Nachmittags – wenn auch als Ausbruch von Galgenhumor – bekam übrigens Thomas Englisch mit seinem Bericht aus einer Diskussion mit einer Behörde: „Ich darf keinen Zaun vor meine Ausgleichsflächen bauen, weil sonst die Vögel dort nicht hinkommen. Woanders fliegen die. In Mainfranken gehen sie offenbar zu Fuß.“



wir leben haus
wissen baut zukunft

wir leben haus GmbH + Co. KG
Kissingener Straße 8b, 97795 Schondra
T: + 49 (0) 97 47 / 93 00 57-0
info@wir-leben-haus.de
www.wirlebenhaus.de

massiv. passiv. einzigartig.

wir leben haus steht für ein Unternehmen, das im ganzheitlichen nachhaltigen Wohnungsbau und Gewerbebau für umweltbewusste Bauherren die optimale Lösung bietet. Durch die jahrelange Erfahrung der Gründer und der Mitarbeiter ist es das Ziel, sicherheitsorientierten Bauherren in der unüberschaubaren Marktlage Klarheit zu verschaffen und mit transparenter und fachkompetenter Beratung die bestmögliche und vollständigste Lösung zu liefern. Da es gerade

in der heutigen, umweltorientierten Zeit immer wichtiger wird schadstoffarm und energieunabhängig zu bauen, hat es das Unternehmen sich zur Aufgabe gemacht, genau hierauf die Unternehmensphilosophie zu gründen und verschiedene Lösungen anzubieten. „Wir planen und denken von Innen nach Außen und sehen unsere Kunden als gleichberechtigten Partner. Getreu unserem Motto spezielle Lösungen für spezielle Kunden entstehen so einzigartige Bauwerke.“

