



FOTO: BREMER AG

Kurze Bauzeiten

FERTIGTEILBAU ■ Logistikgebäude sprießen derzeit wie Pilze aus dem Boden, und auch die großen Retailer rollen ihre Konzepte bundesweit immer stärker aus. Geschwindigkeit ist dabei Trumpf. Auf kurze Bauzeiten spezialisiert ist die Bremer AG aus Paderborn. immobilienmanager sprach mit dem Vorstandsmitglied Michael Dufhues, zuständig für Akquisition, Kalkulation und Marketing.

Michael Dufhues

Profitieren Sie vom aktuellen Logistik-Boom?

Michael Dufhues: Eindeutig ja. Investoren wollen vor allem Standardlösungen, bei denen die Drittverwendungsfähigkeit gegeben ist. Lebensmittelketten fragen stärker spezialisierte Produkte nach, beispielsweise spezielle Frische-, Kühl- und Tiefkühlager. Immer wenn es darum geht, Standardlösungen an individuelle Bedürfnisse und Gegebenheiten anzupassen, fühlen wir uns mit unserem täglichen Tun besonders wohl. Die anziehende Wirtschaft sorgt aber auch für eine stärkere Nachfrage nach Produktionshallen und Handelsobjekten.

Warum baut man überhaupt mit Fertigteilen?

Michael Dufhues: Wichtige Kriterien sind der Preis und die Geschwindigkeit. Bestimmte Konstruktionen lassen sich mit Fertigteilen wirtschaftlicher umsetzen als mit Ortsbeton. Mit unserer Technologie können wir beispielsweise Spannweiten von bis zu 60 Metern stützenfrei überbauen. Für unsere Auftraggeber bringt das große Vorteile mit sich, weil sie die Produktion in solchen Hallen sehr frei planen können.

Warum kann man mit Fertigteilen schneller bauen?

Michael Dufhues: Wir sind weniger abhängig von der Witterung, weil wir die Fertigteile in unseren Werken in Paderborn und Leipzig herstellen. Dort können wir im Zweischichtbetrieb und mit mehreren Schalungen arbeiten. Damit

sind wir signifikant schneller als Unternehmen, die den Beton auf der Baustelle verschalen und armieren. Auf Wunsch entwickeln wir für unsere Kunden zudem Konstruktionen, bei denen wir unsere Geschwindigkeitsvorteile optimal ausspielen können. Die Fertigteile werden zur Baustelle geliefert und können dort wie Legosteine zusammengebaut werden.

Bei Lego denkt man unwillkürlich an eine Vielzahl gleicher Steine, die sich nur in der Farbe unterscheiden. Sind Fertigteile Serienprodukte?

Michael Dufhues: Nein. Sie werden im Rahmen unseres Fertigteil-Programms individuell hergestellt. Natürlich ist es von Vorteil, wenn innerhalb eines Projekts bestimmte Teile mehrfach benötigt werden. Eine Voraussetzung ist das allerdings nicht.

DAS UNTERNEHMEN ■ Seit mehr als 65 Jahren errichtet Bremer Gebäude bis zu jeder gewünschten und definierten Leistungsgrenze, vom Rohbau bis zur schlüsselfertigen Lösung. Das mittelständische Familienunternehmen hat seinen Hauptsitz in Paderborn sowie fünf weitere Niederlassungen in Stuttgart, Ingolstadt, Leipzig, Hamburg und Polen. Zurzeit beschäftigt Bremer 650 Mitarbeiter und schloss das Jahr 2014 mit einer Betriebsleistung von rund 500 Millionen Euro ab. Die Fertigteile werden ausschließlich in den eigenen Werken Paderborn und Leipzig geplant und produziert. 2014 stellte das Unternehmen Fertigteile mit einem Volumen von insgesamt rund 120.000 Kubikmetern her. Als Pionier im Bau mit Stahlbetonfertigteilen baut Bremer Logistikgebäude, Bürogebäude, Produktionsgebäude, Bau- und Verbrauchermärkte, Einrichtungshäuser, Kühlhäuser und Stadien. Von der Planung, über die Bauausführung bis hin zur Erhaltung und Betrieb agiert Bremer dabei als Generalunternehmer.

Wann ist das Bauen mit Fertigteilen nicht geeignet?

Michael Dufhues: Eigentlich kann man so gut wie alles mit Fertigteilen bauen. Bei sehr individuellen Entwürfen ist der Einsatz von Fertigteilen in wirtschaftlicher Hinsicht allerdings weniger sinnvoll. Zudem benötigen Fertigteile für die Anlieferung und Montage Platz. Deshalb ist nicht jede Baustelle geeignet. Insbesondere in innerstädtischen Lagen stoßen wir des Öfteren an logistische Grenzen.

Welche Kunden fordern besonders kurze Bauzeiten?

Michael Dufhues: In der Logistik muss es manchmal sehr schnell gehen. Es kommt vor, dass ein Logistiker einen Auftrag annimmt, für den er binnen fünf Monate eine neue Halle benötigt. Auch im Einzelhandel ist Zeit gleich Geld.

Denn jeder Tag, an dem ein Objekt früher eröffnet werden kann, bringt Umsatz. Für Möbel Höffner in Neuss beispielsweise haben wir den Rohbau eines Einrichtungshauses mit 84.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche in nur vier-einhalb Monaten errichtet. Um das zu erreichen, arbeiteten mehrere Montagekolonnen gleichzeitig. Voraussetzung für solch kurze Bauzeiten ist das intensive Zusammenspiel aller am Bau Beteiligten.

Auf was müssen sich „Ihre“ Bauherren einstellen?

Michael Dufhues: Auf eine kompetente Beratung, eine professionelle Umsetzung ihrer Wünsche, auf Festpreise, Qualität und Termintreue. Das sind die Kernelemente des „Bremer-Prinzips“, nach dem wir alle Baustellen abwickeln und auf dessen Einhaltung sich die Bauherren verlassen können. Das Prinzip dient übrigens auch unseren Mitarbeitern als Maßstab für ihr Handeln.

Sehen Sie Ihr Unternehmen nur konjunkturell oder auch strukturell im Aufwind?



Bauen mit Fertigteilen: ein Kühlager von Edeka im Rohbau.

Michael Dufhues: Wir sind regional gut aufgestellt, in unterschiedlichen Märkten aktiv und verfügen über ein breites Kundenspektrum. Aber auch die Rahmenbedingungen helfen uns. Die Wirtschaft agiert immer schnelllebig, Zeit

wird immer wertvoller. Dieser Trend greift auch auf den Bau über. Das Bauen mit Fertigteilen wird sich deshalb gut entwickeln.

Das Gespräch führte Christof Hardebusch



Alles aus einer Hand mit einem Ziel: mehr Immobilieneffizienz

Bauen auch Sie auf einen erfahrenen und zuverlässigen Partner, der Sie bei allen Themen rund um die Energie- und Medienversorgung entlastet – von der Heizung bis zur Gebäudehülle. Davon profitieren bereits seit vielen Jahren mehr als 100.000 Wohneinheiten im gesamten Bundesgebiet: www.mvv-enamic.de/immobilieneffizienz