

DEUTSCHES ARCHITEKTENBLATT



Thema

Strategien

Bauen in der Lücke

Bauteam-Modell

Risikomanagement

Elementierter Ziegelbau

Regional

Jahresempfang der AK M-V 2004 S. OST 18



DER ANFANG EINER GUTEN LÖSUNG

Neuer Studiengang lässt Ökonomen und Planer zusammen arbeiten

Christopher Didt

Es gibt sich wohl niemand der Illusion hin, mit dem Diplom in der Hand für alle Anforderungen des Berufslebens gewappnet zu sein. Wer sich in einem immer breiter gefächerten Berufsbild profilieren will und dabei mit immer mehr hochspezialisierten Partnern kooperieren muss, hat ein hohes Interesse daran, sich über die Denk- und Handlungsansätze der benachbarten Disziplinen zu informieren – zum gegenseitigen Nutzen. Weiterbildung und interdisziplinäre Forschung im Interesse einer zukunftsfähigen Planungs- und Baubranche zu fördern, ist das Programm des Vereins agenda4 (www.agenda4-online.de). Der Master-Studiengang Real Estate Management der TU Berlin gehört zu den ersten von agenda4 unterstützten Projekten. Architekt und Absolvent Christopher Didt schildert, warum er noch einmal studiert hat und welche Rolle die agenda4 dabei spielt.

In den letzten Jahrzehnten sind die Anforderungen an die Architekten, aber auch an alle anderen an der Planung und Umsetzung von Immobilienprojekten Beteiligten kontinuierlich gestiegen. Immer komplexere Aufgaben müssen von immer mehr Spezialisten umgesetzt werden. Durch die große Zahl an Stakeholdern entstehen dadurch auch immer mehr Schnittstellen, die leider nicht selten zum Verlust von Qualität, Zeit und zur Erhöhung der Kosten führen.

Derzeit verläuft die Hochschulausbildung der zukünftigen Architekten, Ingenieure, Juristen und Ökonomen weitgehend ohne inhaltliche Berührungspunkte. In der späteren beruflichen Praxis treffen dann hochqualifizierte Absolventen aufeinander, ohne jemals auf ein interdisziplinäres Zusammenarbeiten in der Projektrealisierung vorbereitet worden zu sein. Je komplexer die Herausforderungen, desto schwieriger gestaltet sich oftmals die

Kommunikation zwischen den verschiedenen Disziplinen. Ein gemeinsames Projektziel wird erst gar nicht formuliert, unterschiedliche Denk- und Handlungsansätze bauen oft unüberwindliche Sprachbarrieren auf. Jede Fachdisziplin ist nur noch in der Lage, sich auf das in der jeweiligen Ausbildung geformte Zielschema zu fokussieren.

Für eine nachhaltige nutzerorientierte Projektrealisierung mit der höchstmöglichen Qualität, den geringsten Kosten und einer optimierten Umsetzungszeit müssen jedoch alle Beteiligten frühzeitig ein gemeinsames klares Ziel definieren, das einen eindeutigen Rahmen für den Handlungsspielraum der einzelnen Disziplinen vorgibt. Dieser Projektrahmen ist die Schnittmenge aus dem architektonischen, dem juristischen und dem wirtschaftlichen Gestaltungsraum. Eine Machbarkeitsstudie kann beispielsweise einen solchen Rahmen bieten. Dieser sollte in einem interdisziplinär besetzten Team erarbeitet werden, wobei die Nutzerorientierung eines der entscheidenden Kriterien sein sollte.

agenda4 – Den Dialog fördern

Neue Strategien der Kommunikation zwischen Planern und Ökonomen will die von Bernd Heuer und Prof. Rolf Kyrein gegründete Initiative agenda4 fördern. Unter den Mitgliedern des eingetragenen Vereins agenda4 finden sich Projektentwickler, Architekten, Banken, Bauunternehmer und Hochschulen. Auch große Unternehmen der Immobilienbranche wie Tishman Speyer Properties, ECE Projektmanagement und Drees + Sommer Projektmanagement sind dabei. agenda4 fungiert als Katalysator für den Dialog zwischen den unterschiedlichen Fachdisziplinen. Hauptziele sind die Förderung der Interdisziplinarität, die Vermittlung von Schlüsselqualifikationen, die Prozesssicherheit der Beteiligten und das systemübergreifende Handeln der einzelnen Stakeholder.



Ein wesentliches Instrument der agenda4 ist die Förderung von neuen Weiterbildungsstudiengängen, die auf die wachsenden Herausforderungen der Planungs- und Baubranche eingehen. Im Oktober 2002 ging der Master-Studiengang Real Estate Management der TU Berlin von Professor Dr. Rudolf Schäfer, Professor Rolf Kyrein und Professor Dr. Bernd Kochendörfer an den Start. Im 1. Jahrgang studieren 29 Graduierte, die im August 2004 nach 4 Semestern mit dem Abschluss Master of Science in Real Estate Management die Universität verlassen werden. Der von Seiten der Studierenden pro Semester mit je ca. 2500 Euro finanzierte Studiengang wird zusätzlich durch die agenda4 finanziell stark unterstützt.

Hohe Anforderungen an Professoren und Studenten

Die Real Estate Management-Professoren zeichnen sich durch eigenes interdisziplinä-

Die Mitglieder des Team 5 haben im Rahmen des Master-Studiengangs Real Estate Management der TU Berlin die Machbarkeitsstudie „World on wheels“ für das Heizkraftwerk Charlottenburg entwickelt (v.l. n. r.): Dipl.-Ing. Johannes Schlosser, Projektmanager, Dipl.-Ing. Heiko Rund, Projektsteuerer, Dipl.-Ing. Katja Rüdiger, Projektentwicklerin, Dipl.-Ing. Jan Siggelkow, Architekt, Dipl.-Betriebswirtin Yvonne Domke, Bankerin, Dipl.-Ing. Christopher Didt, Architekt und Projektentwickler

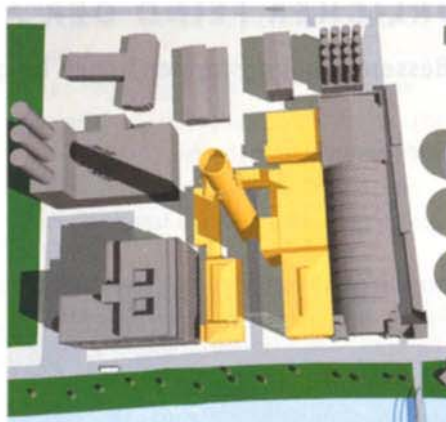
res Arbeiten und durch ihr hohes Engagement aus, das von den in der Regel bereits selbst berufstätigen Studenten auch stark eingefordert wird.

Die innovative Vermittlung der Lehrinhalte ist ein weiteres Merkmal des Studiengangs. Wie bei allen neuen Master-Studiengängen in Deutschland wird nicht in Form von Fächern, sondern in untereinander vernetzten Modulen unterrichtet. Die zeitlichen Anforderungen an den Lehrkörper sind dadurch bedeutend höher als bei herkömmlichen Studiengängen, wodurch auch die Breite und Intensität des Lehrangebots für die Studierenden um ein Vielfaches zunimmt.

Ein wesentlicher Aspekt ist die Praxisnähe des Master-Studiengangs Real Estate Management. Input liefern neben den Professoren auch namhafte Referenten aus der Immobilienwirtschaft, Architekten, Stadtplaner und Juristen. Die Studierenden müssen bereit sein, neben ihrer beruflichen Tätigkeit über einen längeren Zeitraum einen großen Teil Ihrer Freizeit für die Weiterbildung zu investieren. Zwei Jahre lang werden an Wochenenden und in Intensivwochen Kenntnisse über die Bereiche Standort- und Projektentwicklung und Immobilienmanagement gelehrt. Ein besonderes Augenmerk liegt auch auf den so genannten Skills wie Moderations-, Mediations- und Präsentationstechniken, die in der Praxis immer wichtiger werden, um zum Beispiel konsensuale Erörterungen bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durchführen zu können.

Machbarkeitsstudie als Semesterarbeit

Ein wesentlicher Unterschied zu anderen Angeboten der privat finanzierten Weiterbildungsmöglichkeiten ist der interdisziplinäre Ansatz in den Projektteams. Die Studierenden lernen nicht nur von den Dozenten, sondern sie lernen auch voneinander und setzen den Dialog zwischen den Disziplinen praktisch um. In den Teams aus Stadtplanern, Architekten, Bankern, Juristen und Ingenieuren werden im Verlauf des Master-Studiengangs drei Semesterprojekte angefertigt. Die Semesterarbeiten sind interdisziplinär erarbeitete Machbarkeitsstudien. In den drei Semestern, in denen Projektarbeit vorgesehen ist, wer-



den unterschiedliche Aufgabenstellungen bearbeitet. So wurde vom 1. Jahrgang im ersten Semester ein Wohnbauprojekt in Berlin entwickelt, im folgenden Semester die Nachnutzung eines unter Denkmalschutz stehenden Industrieareals konzipiert und im dritten Semester eine Nachnutzung für ein Hochhaus am Rande von Frankfurt am Main entwickelt. Bei allen Semesterarbeiten wurden die verschiedenen Fachdisziplinen gleichwertig und parallel bearbeitet und führten zu den gemeinsamen Resultaten.

Wie so eine Projektarbeit aussehen kann, lässt sich gut an dem Nachnutzungskonzept „WOW – World on Wheels“ aufzeigen, das eine Gruppe von Studenten des 1. Jahrgangs für das Heizkraftwerk Berlin-Charlottenburg des Berliner Energieversorgers Bewag entwickelt hat. Als Grundlage dienten Standort-, Nutzwert- und Marktanalysen. Aus diesen Analysen wurde unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes ein Gesamtkonzept bestehend aus einem Nutzungsmix aus dem Motorrad- und Zubehörhandel, Brandshops, Thementgastronomie, Dienstleistungen rund um das Motorrad, Club-Räumen und Eventflächen entwickelt. Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen und den Wirtschaftlichkeitsberechnungen entstand dann mit frühzeitiger Stakeholderbeteiligung (Experteninterviews) ein Marketingkonzept. Dabei sollten sowohl die architektonische Qualität als auch das wirtschaftlich nachhaltig tragfähiges Gesamtkonzept gesichert werden.

■ Auch eine gute Präsentation ist wichtig: Das Heizkraftwerk Charlottenburg in Berlin war Objekt einer Machbarkeitsstudie im Master-Studiengang Real Estate Management der TU Berlin

Diese praxisnahen Projektarbeiten haben gezeigt, dass ein Dialog zwischen den Fachdisziplinen zu einem sehr guten, schnellen und wirtschaftlichen Ergebnis führen kann.

Forum Projektbörse

Parallel zu den Lehrveranstaltungen und Semesterarbeiten werden durch die agenda4 auch Projektbörsen durchgeführt. Bei diesen Veranstaltungen wird den Mitgliedern der agenda4 die Möglichkeit gegeben, direkt am Dialog mit Professoren und Studierenden teil zu haben. Sie können eigene Vorschläge für Semesterprojekte, Masterarbeitsthemen oder Anregungen an die Studiengänge weitergeben. Die Mitglieder sind also nicht nur finanziell, sondern auch aktiv an der Gestaltung der Weiterbildungsmöglichkeiten beteiligt. Auch die direkte Kontaktaufnahme zu den Studierenden und zu anderen Mitgliedern wird durch den Verein stark gefördert.

Durch den neuen Studiengang wird ein wichtiger und dringender Schritt in die richtige Richtung getan. Das konsensual interdisziplinäre Miteinander wird immer wichtiger, um einen reibungslosen Projektablauf zu garantieren und das Ziel der maximalen Nutzerorientierung zu erreichen. In der Praxis stellt man immer wieder fest, dass eine Lösung für ein Problem oftmals in einer anderen Disziplin zu finden ist. Wichtig für die Zukunft ist es auch, in Grundstudiengängen die Interdisziplinarität zu fördern. Dies kann nur erreicht werden, wenn die Fachbereiche näher aneinander rücken und Ihre starren Systeme aufbrechen. Der Dialog ist meist der Anfang einer guten Lösung.

Dipl.-Ing. Christopher Didt ist Architekt und Projektentwickler in Berlin (www.didt.de)

Informationen

Initiative agenda4:
www.agenda4-online.de
 Kontakt: Dr. Holger Rescher, Tel.: (0 30) 20 64 16 90
 Master-Studiengang Real Estate Management an der Technischen Universität Berlin:
www.a.tu-berlin.de/rem
 Prof. Dr. Rudolf Schäfer
 Kontakt: Frau Specovius, Tel.: (0 30) 31 47 98 05