



Bildquelle: BOB efficiency design AG

Das Projekt BOB.Hannover Fischerhof, Campus Nord, ist das bisher größte BOB mit einer Mietfläche von rund 12.000 m² (hier zu sehen in der Schlussphase des Baus). Beim Projekt in Hannover verläuft die Projektkommunikation mit allen Beteiligten vollkommen durchgängig über die Softwareplattform Catenda Hub, die das Unternehmen im September 2023 implementiert hat.

Baustein für die Digitalisierungsstrategie

Energieeffiziente Bürogebäude setzen auf zentrale, serielle Gebäudeplattform

Bereits seit vielen Jahren gilt die BOB efficiency design AG als Vorreiter und Impulsgeber in der ganzheitlichen Entwicklung und dem nachhaltigen Betrieb von klimaschonenden, energieeffizienten Bürogebäuden. Jedes BOB (Balanced Office Building) entsteht auf Grundlage einer seriellen Gebäudeplattform, mit einheitlichen Gebäudeeigenschaften und auf Grundlage digitalisierter Prozesse.

Die Gebäudeplattform bildet das Fundament für Einheitlichkeit im Hinblick auf Energiebedarf, Kosteneffizienz, Raumklima sowie Bedienung. Größe und Architektur der Büroimmobilien sind dabei variabel und der Innenausbau kann mittels über 60 vorkonfigurierter Flächenmodule exakt so gestaltet werden, sodass er Unternehmensorganisation und -kultur optimal abbildet und unterstützt. Die Gebäude haben alle einen geringen Wartungsaufwand und die Kosten für Heizung, Kühlung, Lüftung und Strom bleiben durchgängig transparent. Im Jahr 2002 wurde der Prototyp einer BOB-Immobilie ge-

baut. Alle BOB-Bürogebäude zeichnen sich dadurch aus, dass sie im Einklang mit den derzeitigen globalen Klimazielen stehen. Derzeit befindet sich das Projekt BOB.Hannover Fischerhof, Campus Nord, das bisher größte BOB, mit einer Mietfläche von rund 12.000 m², in der Schlussphase des Baus. Beim Projekt in Hannover verläuft die Projektkommunikation mit allen Beteiligten vollkommen durchgängig über die Softwareplattform Catenda Hub, die das Unternehmen im September 2023 implementiert hat.

„BOB ist kein Immobilienunternehmen im klassischen Sinne, als viel-

mehr ein Technologieunternehmen für die Immobilienbranche“, verrät Christian Obladen, CFO & COO im Vorstand bei BOB. Die Bürogebäude entstünden nach dem Prinzip eines Serienproduktes, ähnlich wie ein Automobil. Dies sei der Schlüssel, Gebäude mit einer hohen technischen und raumklimatischen Qualität effizient und in immer gleichen Prozessschritten zu bauen und schnell in einen sicheren, klimaneutralen Betrieb zu führen. Da die BOB efficiency design AG die Bürogebäude nicht nur entwickelt, plant und baut, sondern auch selbst betreibt, könnten die Immobilien auch nach vielen Jahren einwandfrei funktionieren. Zudem sei es möglich, auch Bestandsgebäude mit Hilfe einer seriellen Gebäudeplattform zu einem nach EU-Taxonomie klimaneutralen BOB zu sanieren.



BOB.Krefeld. Die Gebäude werden immerzu in den gleichen Prozessschritten gebaut.

Jede Information muss Teil der BIM-Methode sein

Für gewöhnlich ist die Übergabe von der Projektentwicklung zur Bauausführung ein anspruchsvoller Schritt. Nicht so bei der BOB AG: Denn bei BOB-Gebäuden gibt es konkrete Standards, die für Planung, aber auch Ausführung gelten. Trotz vieler Standardisierungen lässt das BOB-Seriensystem eine große gestalterische Freiheit für Architekturdesign und Innenraumgestaltung durch über 60 vorkonfigurierte Flächenmodule zu. So funktioniert beispielsweise auch die speziell für die BOB-Gebäude entwickelte Wärmepumpe nur bei genau diesen Gebäudespezifikationen und nirgends sonst. „70 % geringere Energiekosten als beim Wettbewerb erreichen Sie nur durch ein Seriensystem, bei dem alle Komponenten optimal aufeinander abgestimmt sind“, wie Vorstandsmitglied

Obladen erklärt. „Die zukünftigen Mieter unserer Gebäude finden mit einem Workspace Consulting, das integraler Teil des BOB-Systems ist, zu optimalen Grundrissen. Anschließend erstellen wir ein technisches Modell sowie ein Datenmodell für die Ausführungsplanung und auf dieser Basis kann es auch schon losgehen“, erläutert er. „Hinzu kommt, dass das Unternehmen auf Planungs- wie auch auf Ausführungsseite mit Netzwerken zusammenarbeitet, die auf das BOB-System hin geschult sind. Nicht zuletzt sind im BOB-Prozess sämtliche IT-Systeme, Prozesse sowie Rollen der Projektbeteiligten allesamt vorgegeben. Nur so ist eine perfekte, reibungsarme Kommunikation und serienhafte Realisierung überhaupt machbar“, so Christian Obladen.

Die Projektkommunikation läuft alles in allem rund bei BOB-Büroimmobilien. Dazu wird das BIM-Modell unter

Regie eines BIM-Managers durchweg mit all diesen Informationen gefüttert. Entscheidend ist dabei auch, dass alle Projektpartner auf Daten in Echtzeit zugreifen können.

„Als datengetriebenes Unternehmen wollen wir für unser Produkt sämtliche Prozesse digitalisieren und fortlaufend optimieren“, konstatiert Christian Obladen. „Daher gibt jede Phase eines Projektes - von der Projektentwicklung, über Planung, Bau, Inbetriebnahme und Betrieb - Informationen, die in das BIM-Modell einfließen. Die Dokumentation muss vollkommen lückenlos und transparent sein. Genau dafür haben wir ein Common Data Environment (CDE) gebraucht und uns für die Plattform von Catenda entschieden“, ergänzt er.

Zentrale und offene Plattform

Durch die Offenheit des Systems und vor allem auch durch die intensive Unterstützung des Teams von Catenda stand einem raschen Projektstart nichts im Wege. Sonderwünsche, wie die komplette Migration des umfangreichen Rollen- und Rechtekonzepts inklusive Nomenklatur aus einem anderen System auf die Catenda-Plattform, wurden zügig umgesetzt. Überzeugt haben neben der offenen Kommunikation bei der BOB AG außerdem der offene Ansatz, der es möglich macht, über eine Vielzahl an Schnittstellen verschiedene periphere Systeme in die IT-Landschaft einzubinden. Auf diese Weise können Schwierigkeiten durch unterschiedliche Datenformate bei den beteiligten Gewerken ausgeschlossen



BOB.Hannover Fischerhof als digitales Tisch-Modell.



Bildquelle: BOB efficiency design AG

Jede Phase eines Projektes – von der Projektentwicklung, über Planung, Bau bis hin zu Inbetriebnahme und Betrieb – lässt Informationen in das BIM-Modell einfließen.

werden. Auch die offene Programmierung der IT-Lösung punktet bei BOB: Denn sie ermöglicht verschiedenste Anpassungen und Weiterentwicklungen. „Die Catenda-Plattform entspricht in allen Belangen unserem integralen Netzwerkgedanken“, freut sich Christian Obladen. „Die Dynamik und die umfassenden Anforderungen an die Digitalisierung haben in den vergangenen Jahren extrem zugelegt. Die Baubranche kam da teilweise kaum hinterher. Doch Catenda kann genau hier Abhilfe schaffen und offeriert konkrete Lösungen für diese neuen Anforderungen“, ist Obladen überzeugt.

Da Catenda Hub erst im vergangenen Jahr bei der BOB AG eingeführt wurde, hat das Unternehmen natürlich noch nicht jede Nische der Plattform entdeckt. Dennoch kommen viele Funktionalitäten bereits umfassend zum Einsatz und werden von den Mitarbeitenden und den Partnern gleichermaßen geschätzt. Das Aufgabenmanagement sei sehr gut, die Dashboard-Funktionen äußerst praktikabel und Dokumentenverwaltung und -vergleich außerdem hilfreich und komfortabel. Christian Obladen und sein Team loben insbesondere die Serverperformance bei den sehr großen Datenmengen, die bei der BOB AG durchweg zum Tagesgeschäft gehören und last but not least sei auch die Benutzerverwaltung hervorragend. „Catenda Hub ist gewissermaßen der zentrale Marktplatz für die Kommunikation im Projekt. Eine zentrale Plattform, auf der alles zusammenläuft und transparent ineinandergreift. Mit

einem geschlossenen System ist eine Arbeitsweise wie die unsere so nicht umsetzbar“, weiß Christian Obladen.

Offene Informationskultur

Dass die Softwareeinführung im Unternehmen schnell und reibungslos verlief, ist teilweise auch den Erfahrungen mit dem vorherigen Softwareprogramm geschuldet. Dennoch bestätigt Christian Obladen, dass sich nach der Einführung von Catenda Hub schnell neue Mehrwerte eingestellt hatten, die auch die Mitarbeitenden erkannt haben. Aktuell beschäftigt sich das Unternehmen mit der Anbindung weiterer peripherer Systeme, etwa dem im Unternehmen etablierten Programm für die Finanzbuchhaltung. Auch Konzepte für den Einsatz von künstlicher Intelligenz, insbesondere aufgrund der riesigen Datenmengen, mit denen die BOB AG Tag für Tag zu tun hat, gibt es bereits. Die verpflichtende Vorlage von Sustainability Reports, die aufgrund der Vorgaben der EU-Taxonomie nach und nach für mehr Unternehmen ein Thema werden wird, unterstreicht die Überlegenheit des Serienprodukt-Ansatzes von BOB natürlich ungemein. „Für unsere Aufgaben ist eine offene Informationskultur als Basis unabdingbar. Deshalb sind wir überzeugt, dass Programme wie etwa die von Catenda der Schlüssel sind, um die gesamte Wertschöpfungskette Bau durch konsequente Digitalisierung weiter nach vorn zu bringen“, fasst Christian Obladen zusammen.

Verena Mikeleit M.A., 73079 Süssen



Vielseitige Zutrittslösungen

> HOHE SICHERHEIT

Salto Lösungen basieren auf modernsten Zutritts- und Sicherheitstechnologien, binden sämtliche Zutrittspunkte ein und bieten ein umfassendes Zutrittsmanagement.

> OPTIMIERTE PROZESSE

Salto digitalisiert und automatisiert Abläufe durch die Integration mit Management- und IT-Systemen sowie die Einbindung in Workflows.

> EFFIZIENTER BETRIEB

Anwender profitieren von flexibler Raumnutzung, hoher Sicherheit, optimierten Prozessen und niedrigen Lebenszykluskosten.

saltosystems.de



Mehr zu den Vorteilen und zum Funktionsumfang unserer Systemplattformen.