

BÜROENTWICKLUNG

Jens Rannow: Projektentwicklung ist die Zukunft und fördert auch Ihr „Treuhänder-Dasein“

| Architekten (und Fachplaner) sind Treuhänder des Auftraggebers. So die herrschende Ansicht. Für Jens Rannow von Hullak Rannow Architekten aus Ulm reicht das nicht, um den gesellschaftlichen Wandel zu gestalten. Er plädiert dafür, eine aktivere Rolle einzunehmen. „Als Projektentwickler können Sie nicht nur besser Geld verdienen. Sie können vor allem mehr positiven Einfluss nehmen als in der aufreibenden Treuhänder-Rolle, wie sie derzeit praktiziert wird“. Im Interview mit PBP erklärt Rannow, wie und warum er zu dieser Erkenntnis gelangt ist.

REDAKTION: *Herr Rannow, Sie spielen mehrere Rollen: Klassischer Architekt, Projektentwickler, Anbieter schlüsselfertigen Bauens, Vordenker. Wie kam's?*

JENS RANNOW: Ich bin Architekt, ich bin Gestalter. Ich glaube, dass ich weiß, wie die Stadt, wie Freiräume und Gebäude funktionieren und aussehen müssen. So wie alle Architekten! Unser Know-how können wir aber in der Realität nicht umsetzen. Wir drehen uns im Kreis, weil nicht mehr gestalterische oder technische Lösungen im Vordergrund stehen, sondern häufig rechtliche Fragestellungen.

REDAKTION: *Was genau bemängeln Sie am klassischen Architektendasein und dem tradierten Projektverlauf?*

JENS RANNOW: Jegliche Handlung wird auf einen abgesicherten Normalzustand reduziert, Mittelmaß, wohl erprobt, erforscht und sicher. „So wie bisher auch“ ist die Devise. Das „So wie bisher auch“ ist doch aber nicht die Lösung. Zum einen funktioniert es ja nicht wirklich. Die Streitereien, die wir täglich erleben, sprechen eine klare Sprache. Und zum zweiten ist „weiter so“ kein Mittel, um gesellschaftlichen Wandel zu gestalten.

REDAKTION: *Was ist Ihre Antwort und wie sind Sie darauf gekommen?*

JENS RANNOW: Ich hatte ein Schlüsselerlebnis. Als Vorsitzender der Kammergruppe Ulm/Alb/Donau traf ich im Frühjahr 2014 den Chef des Ulmer Gebäudemanagements. Dieser berichtete, dass die Stadt beabsichtigt, der Herausforderung der Unterbringung der Kinder unter drei Jahren mit chinesischen Blechcontainern zu begegnen. Als Vater von zwei Kindern, die ebenfalls in eine Kita gingen, konnte ich mir das nicht vorstellen. Also haben wir das Konzept der „Cleveren Kita“ entwickelt, das mithilfe von kompletten Modulen der Anforderung nach schnellen Lösungsmöglichkeiten begegnet. Die Kita ist nicht nur innerhalb von drei Monaten fertig, sondern erfüllt höchste ökologische und energetische Standards und ist kostengünstig.

REDAKTION: *Und wo ist dann die „Schnittstelle“ zur Projektentwicklung und zum schlüsselfertigen Bauen?*

Alltag wird mehr
von rechtlichen
Fragen geprägt ...

... als von der Suche
nach der optimalen
Lösung und
deren Umsetzung

INTERVIEW

JENS RANNO: Die Stadt Ulm hatte ein EU-weites Verfahren für insgesamt zehn Standorte ausgelobt. Es enthielt die schlüsselfertige Erstellung, wobei die Gestaltung mit 50 Prozent gewertet wurde. Die Vorgabe „schlüsselfertige Erstellung“ hat uns nicht abgeschreckt, sondern ermutigt.

REDAKTION: *Und welche Erfahrungen haben Sie gemacht?*

JENS RANNO: Überraschende. Erstens: Die Reduktion von Schnittstellen im Prozess hat zu einer schnelleren Ausführung und einer in Summe kostengünstigeren Architektur geführt als bei vergleichbaren Kita. Das können wir deshalb sagen, weil wir unser Konzept nochmal als „normalen Architektenauftrag“ mit Einzelvergabe erstellt haben. Zweitens: Seitdem wir eigene Produkte entwickeln, denken wir anders. Wir beschäftigen uns vertieft und im Detail mit Nachhaltigkeit. Wir gehen mittlerweile sogar so weit zu sagen, dass echte Innovation nur bei eigenen Planungen stattfindet.

REDAKTION: *Warum?*

JENS RANNO: Wir haben die Erfahrung gemacht, dass Innovation entsteht, wenn wir beim Denken zunächst erst mal keinen konkreten Bauherrn, sondern einen möglichen Markt oder eine Nutzung vor Augen haben. Das „Ziel ist das Ziel“ und nicht „der Weg ist das Ziel“. Es geht darum, Projekte nicht als Ergebnis eines Prozesses zu sehen, sondern als Produkt. Also: hin zum Verknüpfen von Planen und Bauen und weg vom prozessualen Denken, wie es die HOAI vorgibt.

REDAKTION: *Also: Der Architekt als Projektentwickler – die Zukunft?*

JENS RANNO: Ich bin überzeugt: Wenn Fachleute wie wir mehr selber bauen, wird sich unsere gebaute Umwelt sowohl in der Gestaltung als auch in der Innovation schneller verändern. Die Produkte der Architekten können Vorbild für die normalen Bauherren werden. Es bedarf jener Fachleute, die um Dinge wissen und trotz der Vorschriften das Richtige tun! Wer, wenn nicht die Architekten, haben den Überblick über Gestaltung, Kosten und Termine, also über Nachhaltigkeit im eigentlichen Sinn?

REDAKTION: *Und wie gelingt der Aufbruch?*

JENS RANNO: Mut ist gefragt! Mut, Dinge zu tun, von denen wir Architekten überzeugt sind. Das Füllen von Lücken – statt dem Beklagen derselben. Kooperationen mit Fachleuten einzugehen, Netze zu knüpfen mit Fachplanern, Kollegen oder Handwerkern, mit ausführenden Firmen und Agenturen für Marketing. Notfalls muss ein Gebäude selber gebaut, ein Produkt unter eigener Marke auf den Markt gebracht werden!

REDAKTION: *Und was ist mit dem Treuhänder-Modell? Hat das ausgedient?*

JENS RANNO: Nein. Wenn wir diesen pragmatischen Ansatz betrachten, können die Ergebnisse in Summe – also auch für unsere Tätigkeit als Sachwalter des Bauherren – nur besser werden! Es werden Erkenntnisse gewonnen,

Schlüsselfertige
Erstellung als ...

... planerische
Herausforderung
wahrnehmen

Ganz neue
Beobachtungen
zum „Entstehen
von Innovation“

So gestalten die
planenden Berufe
aktiv Innovation

Win-Win-Situation
für die Treuhänder-
Rolle und -Aufgabe

- die zeigen, welche technischen Möglichkeiten neben dem Mainstream bestehen und funktionieren,
- die die Zusammenarbeit zwischen Planung und Handwerk verbessert,
- dass es im Team besser funktioniert, wenn man an einem Seil hängt und zieht, als wenn sich jeder selbst und alleine sichert.

Das entsteht entweder durch das Ändern äußerer Parameter in der Gesellschaft oder durch das Minimieren von äußeren Schnittstellen und das gemeinsame Entwickeln von Produkten für eine Gesellschaft.

REDAKTION: *In Sachen „Projektentwicklung“ fallen uns spontan noch die Themen „Finanzierung, Haftung, Verträge, Grundstücke, Marketing“ ein, die man da „neu beackern“ muss. Was waren für Sie die größten Herausforderungen?*

Aufwand für
Projektentwicklung
gleich dem von
Wettbewerben

JENS RANNO: Die Projektentwicklung stellen wir mit der Bearbeitung von Wettbewerben auf eine Stufe. Sicherlich ist die Entwicklung eines Produktes vom Aufwand her eher mit zwei mit drei Wettbewerbsteilnahmen zu vergleichen. Das beantwortet auch die Frage nach der Finanzierung: Wir machen in dem Zeitraum dann keine Wettbewerbe. Wer sich die Teilnahme an Wettbewerben leistet, kann sich auch die Produktentwicklung leisten. Die Haftung nach der Erstellung eines Produkts entspricht jener eines Generalübernehmers. Wir sind der erste Ansprechpartner für den Bauherren/Käufer, können dann die Forderung an den Partner weitergeben, der für die Leistung verantwortlich zeichnet. Verträge lassen wir immer vom „Profi unseres Vertrauens“ machen. Gleiches gilt fürs Marketing. Die größte Herausforderung war, die Bestellung einer Kita in dieser Konjunkturlage zu kalkulieren. Da steckt viel Wagnis drin.

REDAKTION: *Wie ist der Status quo? Wie trennen Sie bürointern Ihre unterschiedlichen Aktivitäten?*

JENS RANNO: Wir haben eine gesonderte GmbH, die ibs gmbh, über die wir diese Dinge abwickeln. Das muss streng getrennt sein vom Architekturbüro. Sonst gibt's an vielen Enden Ärger.

REDAKTION: *Was raten Sie Kollegen, die sich dem Thema Projektentwicklung nähern wollen?*

JENS RANNO: Mut! Macht's einfach! Beim ersten Mal hilft die Vorstellung, dass es ein Wettbewerb ist, den man sich selbst ausgedacht hat. Und wichtig: Wenn man dran glaubt, nicht den Fuß vom Gas nehmen. Denn eine Idee, die mit hübschen Bildern an der Wand hängt, ist wie ein Wettbewerb, den man nicht beauftragt bekommen hat. Es bringt nichts.

So gelingt Ihr
praktischer Einstieg

IHR PLUS IM NETZ
Mehr zum Thema



WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- Mehr Informationen zum Thema finden Sie auf der Website des Architekturbüros → www.hullak-rannow.de/blog/.
- Sie wollen Ihr Büro für die Zukunft fit machen? Nutzen Sie die „Strategiewerkstatt Planungsbüro 2020“ von 27. bis 29.06. in Köln → www.unternehmen-planungsbuero.de/de.