

1996  
2016

20



**Meixner + Partner**  
Projektentwicklung  
Projektsteuerung GmbH





„Das wahre Geheimnis des Erfolgs  
ist die Begeisterung.“

Walter Percy Chrysler

## 20 Jahre Meixner + Partner



Nach 20 Jahren Tätigkeit in der Projektentwicklung, Planung und Realisierung von anspruchsvollen Bauprojekten, ist es sinnvoll kurz innezuhalten, und die weiteren Schritte sorgfältig zu bedenken.

Die Firma wurde 1996 gegründet, und war zunächst zweigleisig, sowohl auf dem Gebiet der Projektsteuerung als auch mit Planungsleistungen tätig. Die sich schnell abzeichnenden Begabungsschwerpunkte der Geschäftsführung, und auch die Marktsituation, veranlassten die junge Firma bald, sich ausschließlich auf das Gebiet der Projektmanagementleistungen zu spezialisieren. Diesem Grundsatz ist die Firma bis heute treu geblieben. Die Einhaltung der zu Beginn gegebenen Versprechen, im Hinblick auf Kosten und Termine, bei den Projekten, aber auch ethische Grundsätze, wie Zuverlässigkeit, Ehrlichkeit und Pünktlichkeit, führten dazu, dass sich die Zahl der Aufträge von Jahr zu Jahr allmählich erhöhte. Aber auch die Erkenntnis, dass nicht primär der Ertrag,

sondern die Freude am Bauobjekt Grundlage für die unbedingt notwendige Motivation ist, trug dazu bei. Inzwischen umfasst die Firma ca. 20 Mitarbeiter, und ist damit auf dem Markt der Mitbewerber zwar nur mittelgroß, aber durch anerkannt solide Arbeit und verschiedene Publikationen sowohl in Bayern als auch bundesweit bekannt.

Wir bedanken uns bei allen Auftraggebern, Nutzern und Planungspartnern, welche mit ihrem Vertrauen diese positive Entwicklung ermöglicht haben. Dankbar sind wir auch unseren Mitarbeitern, welche durch ihre tatkräftige Unterstützung, diesen Weg mit uns gegangen sind.

Max Meixner

Robert Rieger

„Nicht Größe und Anzahl der Mitarbeiter sind entscheidend, sondern die Qualität, welche die Firma bereitstellen kann.“

## Projekte Denkmalschutz



Denkmalgeschützte Projekte sind zur Aufrechterhaltung unserer Kultur und Baukultur äußerst wichtig, und stellen neben historischen Dokumenten und Büchern unser Gedächtnis vergangener Jahrhunderte dar. Diese Projekte haben dadurch einen besonderen Schwierigkeitsgrad, dass neben den allgemeinen Anforderungen der Aufgabenstellung, der Gebäudesubstanz, und der Vielzahl der Beteiligten, auch zahlreiche Firmen mit ganz speziellen Kompetenzen einzubinden sind.

Wir haben die Beauftragung mit diesen Projekten immer als besondere Auszeichnung angesehen. Neben den rein fachlich-beruflichen Kenntnissen, sehen wir ein privat-persönliches Interesse an den restauratorischen und künstlerischen Fragestellungen als wichtige Voraussetzung an, solche Projekte kompetent zu betreuen. Das für uns bisher bedeutsamste Projekt dieser Art war die Generalsanierung Kloster Roggenburg, welche von

2007 bis 2015 entwickelt, geplant und durchgeführt wurde.

Die Einhaltung der vereinbarten Ziele war durch die sehr gute Zusammenarbeit zwischen der Projektleitung des Klosters, Pater Gilbert Kraus, dem Bauprojektmanagement des Bistums Augsburg, Herrn Mitterhuber und Herrn Schmidt, und der Projektsteuerung möglich. Darüber hinaus spielte das sehr sorgfältig ausgewählte Planungsteam, unter der Führung des Architekturbüros Michael Braun aus München, eine maßgebliche Rolle. Weitere wichtige Projekte in den letzten Jahren aus diesem Bereich waren die Sanierung der West- und Südflügel des Fohlenhofes Steingaden, das aktuell noch laufende MKKD in Ingolstadt und die Sanierung des Prälatengartens. (Gebäude im Areal des Klosters Roggenburg)

„Die Bearbeitung denkmalgeschützter Projekte muss Freude machen.“

## Bildungseinrichtungen



Nachdem über Jahrzehnte in unsere Schulen deutlich zu wenig investiert wurde, hat sich dies seit einigen Jahren glücklicherweise vollständig geändert, so dass aktuell eine hohe Zahl von Projekten dieser Art zur baulichen Realisierung ansteht.

Der Wichtigkeit des „Rohstoffes“ Bildung wird nun endlich die erforderliche Bedeutung zugemessen. Zeitgleich mit den baulichen Vorbereitungen und Realisierungen sind einige neue pädagogische Konzepte entstanden, welche über Raumprogramm und räumliche Anordnung in die Projektentwicklung und Planung Eingang finden sollten.

Bei Meixner + Partner sind deshalb Neubauprojekte und Generalsanierungen von Schulen seit einigen Jahren ein wesentliches Standbein der Firma. Reiz, aber auch Risiko, dieser Bauaufgaben resultieren insbesondere aus der üblicherweise sehr langen Planungszeit und Bauzeit.

Dazu tragen auch die Generalsanierungen bei, welche meistens bei laufendem Betrieb, und deshalb in mehreren Bauabschnitten durchzuführen sind.

Neben den aufgeführten Erschwernissen bei der Realisierung gibt es auch eine Reihe von Besonderheiten bei der Projektentwicklung und Planung. Es sind sowohl die Anforderungen des Auftraggebers, als auch die Belange der Nutzer sorgfältig abzufragen und in die Planung einzuarbeiten. Bei Generalsanierungen sind eine Reihe von Voruntersuchungen im Hinblick auf Brandschutz, statische Tragfähigkeit, Schadstoffe usw. im Rahmen der Grundlagenermittlung durchzuführen.

Die wichtigsten realisierten Projekte in den letzten Jahren aus diesem Segment waren das Akademiegebäude der Handwerkskammer für Schwaben, die Fleischerschule in Augsburg, und die Sanierung der Schule in Ottobeuren.

„Bildung und Ausbildung sind die wichtigsten Rohstoffe in unserem Lande!“

## Verwaltungsgebäude



Bürogebäude und Verwaltungsgebäude mit einem zeitgemäßen Konzept und einer guten Architektur sind ein wichtiges Element für die Mitarbeiterbindung, und damit auch für die Leistungsfähigkeit von Firmen. Dabei sollte Innovation immer mit konzeptioneller Dauerhaftigkeit kombiniert sein, damit nicht innerhalb von einigen Jahren moderne Gebäude zu „Ladenhütern“ werden.

Bei der Aufgabenstellung ist besonders zu beachten, und verantwortlich zu berücksichtigen, dass Räume und Funktionseinheiten geschaffen werden, in denen Mitarbeiter den größten Teil ihrer bewussten täglichen Zeit verbringen. Deshalb sind bei aller Wirtschaftlichkeit

und Nachhaltigkeit ausreichende Größen, abwechslungsreiche Arbeitssphären, aber auch raumklimatischer Komfort und die Erfüllung hoher bauphysikalischer Standards bei Planung und Realisierung zu beachten. Die kurze Aufzählung wesentlicher Faktoren macht klar, dass neben den üblichen Fachplanern noch eine ganze Reihe von Sonderfachleuten benötigt wird, um diese Projekte erfolgreich an Auftraggeber und Nutzer übergeben zu können.

Für unsere Firma waren das Servicezentrum der Handwerkskammer für Schwaben, der Verwaltungsteil des Akademiegebäudes, und das FGZ der Stadtsparkasse Augsburg die größten Herausforderungen.

„Man sollte gerne zur Arbeit gehen – dazu tragen Funktionalität und Architektur unserer Bürogebäude ganz wesentlich bei.“

# Museen



Im Stadtgefüge stellen Museen sowohl inhaltlich als auch städtebaulich willkommene Höhepunkte dar. Meistens als Solitäre konzipiert, dienen sie nicht nur der Präsentation der Exponate, sondern treten oft auch als eigenständige Kunstobjekte auf. Die Besonderheit der Aufgabenstellung liegt in dem hohen Anspruch einer perfekten Inszenierung der Exponate, bei gleichzeitiger Erstellung eines architektonisch anspruchsvollen Gebäudes, und der Verpflichtung einer dauerhaft wirksamen Attraktion mit annehmbaren Nutzungskosten. Auch bei diesem Gebäudetypus sind zahlreiche Sonderfachleute einzubinden, wie zum Beispiel ein Museumsplaner, welcher von Anfang an die Aufgabe hat, sich mit den Inhalten und den Anforderungen für diese Inhalte zu beschäftigen.

Aus den hohen raumklimatischen Anforderungen, die als allgemeine Standards für die Verleihung von Kunstobjekten gelten, ergibt sich die Notwendigkeit der Einschaltung von Spezialisten für Raumklima, Schallschutz und Akustik und für elektronische Gebäudesimulationen. Bei der Realisierung ist zu beachten, dass mit der Fertigstellung der Gebäude das Gesamtprojekt noch nicht abgeschlossen ist. Dies ist erst nach dem Aufbau der Exponate der Fall, welcher einige weitere Monate in Anspruch nehmen kann. In den letzten Jahren wurden von uns das Museum im Prälategarten Kloster Roggenburg, das Museumsdepot der Landeshauptstadt München, das Diether-Kunerth-Museum in Ottobeuren, das Museum Illerbeuren und das MKKD in Ingolstadt, jeweils als Baumaßnahmen, betreut.

„Museen sind das Salz in der Suppe bei Bauprojekten.“

## Wohnungsbau



Projekte aus dem Wohnungsbau sind üblicherweise die Alltagsaufgabe für alle Architekten, Ingenieure und sonstige im Bauwesen tätigen Fachleute. Deshalb werden Projekte aus diesem Bereich meistens unterschätzt. Tatsächlich ist es aber so, dass gerade bei diesen Projekten für die Beteiligten ein hohes Maß an Verantwortung für die künftigen Nutzer, und insbesondere für Kinder, Ältere und auch Menschen mit Behinderung besteht. Es ist schwierig, dieser Verantwortung gerecht zu werden, wenn die Interessenlage der Akteure nicht im Planungsalltag und in der Realisierung allgegenwärtig ist. Die Typologie im Wohnungsbau ist natürlich auch immer ein Abbild der aktuellen gesellschaftlichen Verhältnisse. Gut können die Projekte aus unserer Sicht aber nur sein, wenn gleichzeitig auch eine gewisse Dauerhaftigkeit,

sowohl städtebaulich als auch funktional, gegeben ist. Durch den permanenten, unvermeidbaren Kostendruck bei diesen Projekten, ist diese Aufgabe nicht ganz einfach. Gerade deshalb ist es erfreulich, dass es immer wieder gelingt, neue Konzepte und neue Wohnformen, wie zum Beispiel eine Mehrgenerationen-Wohnanlage, erfolgreich umzusetzen. Sehr hilfreich sind dabei auch positive Einflüsse von alternativen Wohnformen und Projekten aus dem europäischen Ausland. Unser Büro durfte in den letzten Jahren zwei sehr interessante Wohnungsbauprojekte auf der Grundlage des Mehrgenerationenwohnens für die GWG in Königsbrunn betreuen.

„Es wird beim Wohnungsbau immer wieder neue Ideen und Konzepte geben.“

## Menschen



„Durch die starke Motivation und die große Leistungsbereitschaft unserer Mitarbeiter können wir auch auf die nächsten 20 Jahre bauen.“

Menschen nutzen die realisierten Projekte, Menschen erteilen die Aufträge hierzu, Architekten und Ingenieure planen und helfen bei der Umsetzung.

Die Auftraggeber sind für uns die wichtigsten Akteure, da wir von ihnen die anspruchsvollen Bauaufträge bekommen, und diese auch für den entsprechenden Treibstoff der „Maschine Büro“ sorgen. Das Bauwesen im Allgemeinen ist einer fortlaufenden Weiterentwicklung unterworfen. Durch die aktuelle BIM-Planung wird sich der Planungs- und Bauprozess in den nächsten Jahren revolutionieren. Wir sehen dies als Herausforderung an, auch in Zukunft unsere Auftraggeber kompetent zu unterstützen.

Die Nutzer sind durch die fertiggestellten Gebäude direkt betroffen. Alles was nicht funktioniert, Baumängel oder unsorgfältige Planungen, wird durch die Nutzer täglich erlebt. Da die Nutzer in der Regel nicht die Auftraggeber

sind, besteht bei jedem Bauprojekt die Problematik, dass eine sinnvolle Abwägung zwischen dem Erforderlichen und dem Bezahlbaren erfolgen muss.

Planer und ausführende Firmen sind bei jedem Projekt auch Projektpartner. Bei auftretenden Konflikten ist in unserer Firma eine stufenartige Problemlösung seit langer Zeit üblich.

Die Mitarbeiter repräsentieren das Büro nach außen, und identifizieren sich mit den Zielen der Firma. Sie verfügen über hohe soziale Kompetenz, um die im Bauwesen übliche große Zahl der Projektbeteiligten kompetent zu betreuen. Wir sind stolz auf die Qualität der Mitarbeiter und unser gutes Betriebsklima. Mit umfangreichen Fortbildungen versuchen wir, das Fachwissen und die Kompetenz der Mitarbeiter zu verbessern.

## Zukunft

„Ideen und Kreativität werden auch in Zukunft Grundlage für unsere geschäftliche Weiterentwicklung sein!“

Die Zukunft entsteht zum Teil auch durch Gedanken und Konzepte in der Gegenwart. Bauprojekte und Baumaßnahmen, in einer hoffentlich weiterhin positiv eingestellten und kraftvollen Gesellschaft, wird es immer geben. Sie sind geradezu ein Kennzeichen für Zuversicht und Vertrauen in die eigene Kraft und in die zukünftige Entwicklung.

Neben Architekten, Tragwerksplanern, Fachingenieuren und Sonderfachleuten wird der gut ausgebildete, erfahrene und sozial kompetente Projektmanager nach unserer Meinung im Sinne der immer weiter voranschreitenden Arbeitsteilung seinen wichtigen Stellenwert beim Bauen behalten. Insbesondere für Auftraggeber ohne eigene Bauabteilung, oder ohne fachliche Kompetenz, ist die Einschaltung eines externen Projektmanagers sinnvoll.

Natürlich sind im Falle der Beauftragung die vereinbarten Projektziele zwingend einzuhalten. Dies ist nach unserem Ansatz nur über eine aktive Projektsteuerung möglich.

Zukunft bedeutet auch, den Weg für die nächste Generation zu bereiten. Bei Meixner + Partner sind die wesentlichen Weichen bereits gestellt, alle Konzepte zur Nachfolge liegen vor, und werden zeitnah umgesetzt. Ein Verkauf an einen Investor ist nicht vorgesehen, vielmehr sollen weitere operative Geschäftsführer in die Gesellschaft eingebunden werden. Die Vorbereitungen zur Gründung eines Beirats sind abgeschlossen, um das Wissen und die Kenntnisse ausscheidender führender Mitarbeiter für die Firma zu konservieren.

# Unternehmen



## Daten

- Gründung der Firma Juli 1996
- Büro Schießgrabenstrasse 14  
1 bis 3 Mitarbeiter 1996 bis 1999
- Büro Theodor-Heuss-Platz 8  
3 bis 12 Mitarbeiter 2000 bis 2014
- Rechtsform GmbH Januar 2003
- Büro Gögginger Straße 93  
12 bis 20 Mitarbeiter Ab Oktober 2014

## Leistungsprofil Meixner + Partner

- Projektentwicklung
- Projektsteuerung
- Projektleitung
- Betreuung VGV- Verfahren
- Betreuung Architektenwettbewerbe
- Nutzungskostenmanagement

## Schwerpunkte bei der Betreuung von Projekten

- Denkmalgeschützte Gebäude
- Bildungseinrichtungen
- Verwaltungsgebäude
- Museen
- Wohnungsbauten
- Energetische Sanierungen

**Meixner + Partner  
Projektentwicklung  
Projektsteuerung GmbH**

Gögginger Straße 93  
86199 Augsburg  
Tel. 0821 . 50 10 5 - 0  
Fax 0821 . 50 10 5 - 10

[info@meixner-partner.de](mailto:info@meixner-partner.de)  
[www.meixner-partner.de](http://www.meixner-partner.de)

**Gestaltung**

Designbüro Bauer · Neu-Ulm  
[www.bauer-ulm.de](http://www.bauer-ulm.de)

**Druck**

Comuto Digital Media GmbH & Co. KG

**Bilder**

Meixner + Partner  
Projektentwicklung  
Projektsteuerung GmbH

