BAUIMPULSE

› Das Köster Kundenmagazin · Heft 61 · September 2017

Auf zu neuen Ufern.

Wie aus Industriehäfen lebendige Stadtquartiere werden.

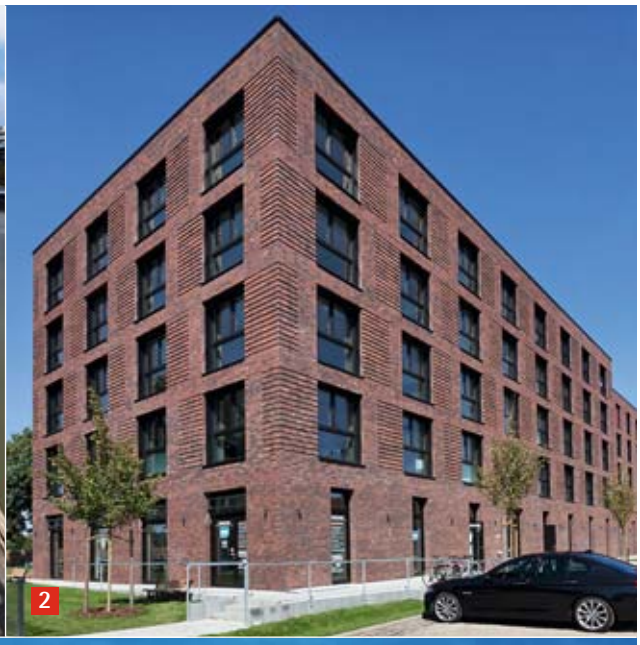
KUNDENPORTRÄT
Hommage ans Handwerk:
Die engelbert strauss GmbH & Co. KG aus Biebergemünd.

ARCHITEKTUR
Das begehbare Herz:
Der Neubau des FGS-Campus in Bonn.

BAUIMPULS
Corporate Architecture:
Autohäuser im Wandel der Designrichtlinien.

KÖSTER®

1


2

3

4

5

1 Contargo Rhein-Neckar GmbH, Mannheim, Infrastrukturarbeiten am Containerterminal Voerde-Emmelsum 2 Studentenwohnheim Medienfenster, Berlin 3 Fiege Deutschland Stiftung & Co. KG, Halle an der Saale, Logistikhalle 4 Johs. Thode Reedereigesellschaft GmbH & Co. KG, Hamburg, Wohn- und Geschäftshaus direkt neben der denkmalgeschützten Köhlbrandtreppe 5 Cosmo Frisörgroßhandel GmbH, Wolfsburg, Verwaltung sowie Logistik- und Kommissionierhalle

Fünfte Niederlassung für das Kompetenz-Center Logistikimmobilien in Leipzig.

Der Boom der Logistikbranche in Deutschland hält ungebrochen an. An dieser positiven Entwicklung ist auch das Kompetenz-Center Logistikimmobilien mit seinen bisherigen vier Niederlassungen Bielefeld, Hamburg, Gießen und München erfolgreich beteiligt. Um auch die Kunden für diese Spezialimmobilien im ostdeutschen Raum aus nächster Nähe betreuen zu können, hat die Köster GmbH Anfang Februar in Leipzig einen fünften Standort (Foto links) eingerichtet.

Carsten Knoth, Adolf Roesch
und Claude-Patrick Jeutter,
Vorstände der Köster-Gruppe.

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Baubranche ist immer in Bewegung: Architektur, Städtebau, Baustile – auch unsere Branche unterliegt Trends, dem Zeitgeist, gesellschaftlichen und technischen Entwicklungen. Ein aktuelles, weltweit zu beobachtendes Phänomen der Stadtentwicklung beleuchten wir in unserer Titelgeschichte.

In immer mehr Städten wandeln sich ehemals industriell genutzte Hafenareale in lebendige, urbane Quartiere. Ob Hamburger Hafencity, Düsseldorfer Medienhafen oder Münsteraner Kreativkai: Gerade am Wasser scheinen Konversionen besonders erfolgreich zu verlaufen. Doch während das Wasser immer mehr Menschen zum Leben und Arbeiten in seine Nähe lockt, stellt es aus bautechnischer Sicht ganz besondere Herausforderungen. Hier sind Spezialisten gefragt, die mit geeigneten Maßnahmen auf schwierige Bodenverhältnisse und Hochwasserschutz reagieren können. Oft kommt hinzu, dass bestehende Gebäude mit neuer Nutzung in die Bebauung integriert werden. Wie unsere Bauspezialisten das denkmalgeschützte Industriegebäude Plange Mühle im Düsseldorfer Rheinhafen in ein hochwertiges Büro- und Geschäftshaus mit Loftcharakter verwandelten, lesen Sie ab Seite 8.

Um Veränderung, gestalterische und architektonische Entwicklungen geht es auch in unserem Bericht zur Corporate Architecture von Autohäusern (Seite 12/13). Die Herausforderung: Ändert sich das Corporate Design des Automobilherstellers, muss häufig auch die Architektur der Verkaufshäuser angepasst werden. Hier gilt es schnell und flexibel auf kurzfristige Herausforderungen zu reagieren – denn bei Umbauten dieser Art sind Zeit und Organisation wesentliche Faktoren. Ein Punkt, in dem die Erfahrung und das technische Know-how der Köster GmbH voll zum Tragen kommt. Innerhalb kürzester Zeit gelingt es uns so, aktuelle Gestaltungsrichtlinien umzusetzen ohne den laufenden Betrieb der Autohäuser lange zu beeinträchtigen.

Die oben angesprochene Schnelllebigkeit und Veränderungsbereitschaft der Baubranche tritt besonders beim Thema Digitalisierung zu Tage. Virtuelles Baumanagement ist an aller Munde – und schon lange keine Zukunftsmusik mehr. Seit Jahren schon befassen wir uns damit, wie sich Bauprozesse auf moderne, ganzheitliche Weise digital steuern lassen. Im Interview mit Günter Wenzel vom renommierten Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO in Stuttgart werfen wir ab Seite 24 einen Blick in die nahe Zukunft und geben Einblicke in die Möglichkeiten, die virtuelles Baumanagement uns zukünftig bieten wird.

Lassen Sie sich von den spannenden Bauprojekten, die wir Ihnen in diesem Magazin vorstellen, inspirieren. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.

Herzlichst

Adolf Roesch

Claude-Patrick Jeutter

Carsten Knoth

Auf zu neuen Ufern.

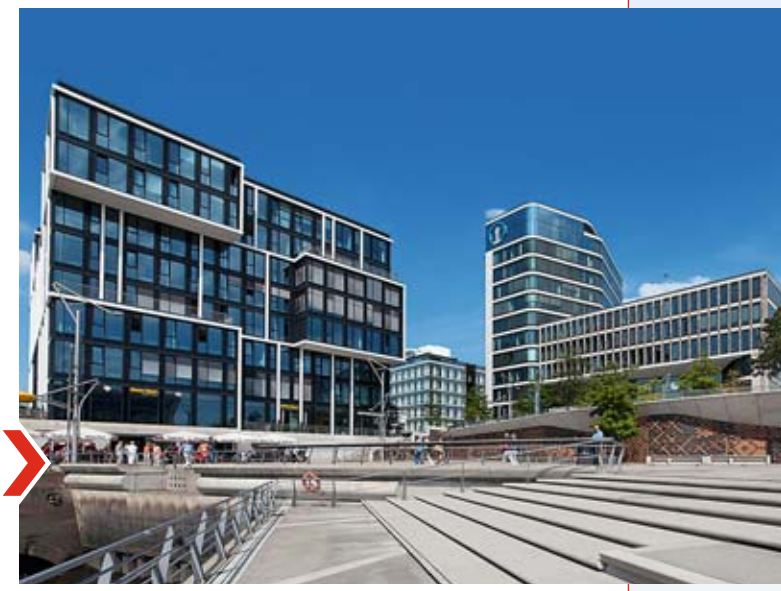
Im Düsseldorfer Hafen, an der Spitze einer Halbinsel des Rheins, hat die Köster GmbH einen ehemaligen Getreidespeicher zu einem modernen Büro- und Geschäftshaus umgebaut. Was zunächst wie ein anspruchsvolles Bauvorhaben wie viele andere klingt, ist letztlich auch Teil eines weltweit zu beobachtenden Phänomens: die Wandlung industriell genutzter Hafenareale zu neuen pulsierenden Lebensadern.

Ob an der See oder im Binnenland: Wo einst geladen und gelöscht, gehämmert und geschweißt, gelagert und umgeschlagen wurde, ziehen heute Büros, Boutiquen, Restaurants, Wohngebäude, Galerien und Opernhäuser die Menschen an. In den Londoner Docklands lässt sich dieser Trend ebenso beobachten wie in Kapstadt, Hamburg oder Offenbach.

Dass der Trend ein globaler ist, hat natürlich damit zu tun, dass sich international der Handel und Warenumschlag in den vergangenen Jahrzehnten grundlegend verändert hat. Deindustrialisierung, Einführung des Containerumschlags, Verlagerung des Transports auf Straße und Bahn, effizientere Logistik: Dies alles hat weltweit dazu geführt, dass heute deutlich weniger Hafenflächen benötigt werden als noch Mitte des 20. Jahrhunderts. Die übrig gebliebenen Brachflächen beschäftigen seitdem die Städteplaner. Dass der Wandel zu den „neuen Häfen" vielerorts eindrucksvoll gelang, hängt sicher mit der Liebe der Menschen zum Wasser zusammen und ihrer Sehnsucht nach Ferne, die sich bei allen modernen Architekturkonzepten in den neu geschaffenen Arealen immer noch erfüllen lässt. Dabei gleicht kaum einer der neuen Häfen dem anderen, wie die folgenden Beispiele zeigen – was wiederum gerade ihren besonderen Reiz ausmacht.

Hamburg: Die Hafencity – ein neuer Stadtteil der Superlative.

Die Anfang 2017 eingeweihte Elbphilharmonie – der architektonische und akustische Geniestreich auf den Fundamenten des alten Kaispeichers A – gilt vielen Hamburgern als Krönung des Jahrhundertprojekts Hafencity, sogar als deren langersehntes Herz. Die Hafencity war für viele lange Zeit vor allem etwas fürs Auge: Etliche Beispiele moderner und modernster Unternehmens-Architektur – unter anderem für Kühne & Nagel, die Spiegel-Gruppe oder Unilever – reichen sich hier die Hand. Jetzt, mit dem weltweit gefeierten Opernhaus, kommen neben den Augen auch die Ohren auf ihre Kosten, und mehr noch: Mit der Kultur zieht für viele das Leben in die Hafencity ein. Die Stadt in der Stadt entstand Anfang der 2000er Jahre am Reißbrett und entwickelte sich schnell zum größten innerstädtischen Stadtentwicklungsprojekt Europas. Der Aufwand, um aus ehemaligen Umschlagplätzen und Werftgeländen einen neuen Stadtteil mit Wohnungen für bis zu 14.000 Personen und Arbeitsplätze für bis zu 45.000 Menschen zu schaffen, war gigantisch und ist es immer noch. Schon aus bautechnischer Sicht: Die Köster GmbH, die hier unter anderem die Deutschlandzentrale der Kühne & Nagel AG & Co. (Foto: Gebäude rechts), das Verwaltungsgebäude Kaiserkai (Foto: Gebäude links) und aktuell die Wohnanlage Panorama Baakehöfe realisierte, kennt die Herausforderung – eine anspruchsvolle Mischung aus sandigem Untergrund, schwieriger Wasserhaltung und dicht stehender Nachbarbebauung (siehe Kasten Seite 7). Vieles an der Hafencity ist bereits fertig, gebaut wird aber noch bis Mitte der 2020er Jahre. Spätestens dann wird man sehen, wie sich die vielen solitären Architekturelemente zu einem Ganzen zusammenfügen – mit der Elbphilharmonie als geistigem Zentrum.



Münster: Der Kreativkai.

Wer im westfälischen Münster abends etwas erleben möchte, kommt am Kreativkai, dem nördlichen Ufer des ehemaligen Stadthafens am Dortmund-Ems-Kanal, kaum vorbei. Ausdauernde beginnen mit einem Besuch im Großraumkino oder im Wolfgang-Borchert-Theater am westlichen Ende und arbeiten sich, halb stolpernd über Kopfsteinpflaster und die Gleise der alten Hafenbahn, über eine Strecke von gut 700 Metern durch die Clubs und Restaurants, die sich hier in sanierten ehemaligen Lager- und Fabrikgebäuden niedergelassen haben, langsam vor. Aber auch tagsüber ist der alte Hafen gut besucht: Galerien stellen ihre Kunst aus, ein bunter Branchenmix zieht Kunden an, vor allem Verlage, Fotostudios und Werbeagenturen. Was den Reiz dieser guten halben Meile ausmacht: In jedem Winkel atmet noch das alte Industriehafen-Flair mit Verladerampen, Kränen und Schiffspollern, die meisten der erhaltenen historischen Gebäude lassen im Inneren noch das alte Ziegelmauerwerk wirken. Die Bedeutung als Umschlagplatz vor allem für Getreide und Baustoffe hatte der Stadthafen I, so der offizielle Name, spätestens Anfang der 1990er Jahre allmählich verloren. Die leeren Industrieimmobilien, die zurückblieben, zogen dank sehr günstiger Mieten vor allem alternative Medienunternehmen an. Die Stadtplaner erkannten das als Chance und unterstützten die Entwicklung des Hafenviertels zum Kreativkai – ein Glücksfall für die Stadt, denn das Viertel hat ihr einen weiteren Besuchermagneten neben Altstadt und Prinzipalmarkt beschert. Zum anderen entstanden im Sog der florierenden Gastronomie- und Kulturszene direkt am Wasser in zweiter Reihe hochwertige Neubauten mit Wohn- und Büroflächen.

Düsseldorf: Architektur-Tour im Medienhafen.

Bis in die 70er Jahre hinein war der Düsseldorfer Hafen ein größtenteils abgeriegeltes Industrieareal, das sich den meisten Düsseldorfern verschloss. Als schließlich, dem globalen Trend folgend, der Bedarf an Umschlag- und Produktionsfläche immer weiter sank, beschloss man 1974, das Hafengebiet um insgesamt 33 Hektar zu verkleinern. Die Nähe zur Altstadt brachte die Stadtplaner auf den Gedanken, Teile des Hafens in einen modernen Dienstleistungs- und Bürostandort umzuwidmen – unter Beibehaltung der bestehenden Betriebe. In der ersten Phase wurde der Zollhafen zu einem Yachthafen umgebaut, 1982 wurde der Rheinturm gebaut, 1988 der neue Landtag und das WDR-Studio Düsseldorf. Ab 1989 wurde die zweite Phase realisiert. Das Bedeutsame an dem Konzept der Düsseldorfer Stadtplaner war, dass sie keine einheitliche Flächensanierung anstrebten wie sie bei Konversionen von Industrieareal üblich war. Ihr Konzept sah vor, dass jedes Grundstück in Absprache mit den jeweiligen Eigentümern und Investoren einen eigenen Charakter erhalten sollte. Die breite Akzeptanz des in der Folge entstehenden „Medienhafens" bei den Düsseldorfern und den Besuchern liegt nicht zuletzt in diesem Miteinander von Altem, Modernisiertem und architektonisch ambitionierten Neubauten – in das sich auch das von der Köster GmbH umgebaute Büro- und Geschäftshaus Plange Mühle perfekt einreiht (Siehe Baustellenbericht S. 8-9).

Ein Gang durch den Medienhafen gleicht einer Tour entlang sehenswerter und enorm abwechslungsreicher Architektur-Persönlichkeiten wie diesen:

- Das Ensemble „Neuer Zollhof", fertiggestellt 1999, ist für viele schlicht das Wahrzeichen des Medienhafens. Die drei kontrastreich gestalteten Gebäudeteile entwarf der kanadisch-amerikanische Architekt Frank O. Gehry.

- Das vom Briten William Alsop geplante und 2001 fertig gestellte „Colorium" ist mit 62 Metern das derzeit höchste Gebäude im Medienhafen. Die Fassade des 17-geschossigen Stahlbeton-Turms besteht aus über 2200 farbig bedruckten Glaspaneelen.

- Gegenüber dem Neuen Zollhof liegt der Bürokomplex „Grand Bateau" (Großes Schiff) des französischen Stararchitekten Claude Vasconi vor Anker. Das geschwungene Schiff auf dem Trockenen ist Sitz der Landesanstalt für Medien Nordrhein-Westfalen sowie des Europäischen Medieninstituts und wurde von der Baresel GmbH, ebenfalls ein Unternehmen der Köster-Gruppe, realisiert.

Wer nach diesem Rundgang Appetit bekommen hat: Rund 40 gastronomische Einrichtungen, Clubs und Lounges erwarten den Besucher im Medienhafen.

Offenbach: Das Hafenquartier entsteht.

Die Dynamik des Wandels live erleben kann man aktuell in Offenbach. Seit Beginn der Erschließungsarbeiten 2009 wird hier aus der Vision Wirklichkeit, 26 Hektar Industriehafenfläche in ein modernes Stadtviertel zu verwandeln. Das Hafenquartier – eine Mischung aus Wohnraum, Büros, Gastronomie sowie Hochschul- und Schulflächen – soll neuer Anziehungspunkt der Stadt werden. Bis 2020 sollen auf den 256.000 qm bis zu 1.000 Menschen leben und 10.000 Personen arbeiten und studieren. Unter anderem ist hier der Hafencampus geplant mit Grundschule, Kindertagesstätte und einem zentral gelegenen Neubau der Hochschule für Gestaltung. Vom zentralen Hafenplatz – der geplanten Lebensader des neuen Quartiers – führt die so genannte Hafentreppe hinunter zum Wasser, wo sich ein Spaziergang auf der Promenade fortsetzen lässt. Ganz im Osten, zwischen der im Dezember 2014 fertig gestellten Carl-Ulrich-Brücke und dem Hafenbecken, wurde im Dezember 2015 das Hafencenter eröffnet – ein Einkaufs- und Bürozentrum, das als markantes Eingangstor zum Hafenviertel geplant wurde und in das Offenbacher Nordend ausstrahlen soll.

Bauen am Wasser – eine Aufgabe für Spezialisten.

Egal ob an der See oder im Binnenland: Wer auf alten Hafenarealen baut, bekommt es mit Wasser zu tun. Thomas Hahn, Bereichsleiter bei der Köster GmbH und Experte für den Spezialtiefbau, weiß, worauf es dabei ankommt: „Das Entscheidende bei jedem Bauvorhaben in Wassernähe ist das Abschotten der Baugrube gegen das Wasser. Dazu müssen oft wasserdichte Trogbaugruben oder Baugruben mit dichtenden Sohlen erstellt werden. Je nach örtlicher Situation gilt es dabei, die geeignete Technik für die Baugrubenwände zu wählen, zum Beispiel überschnittene Bohrpfahlwände, Schlitzwände, Dichtwände oder Spundwände. Auch für die Abdichtung der Baugrube nach unten muss der Tiefbau die passende Lösung finden wie etwa durch Injektionen oder Unterwasserbetonsohlen. Der Vorteil des Spezialtiefbaus der Köster GmbH ist, dass wir nicht nur alle erforderlichen Techniken zum Einsatz bringen können, sondern auch zusätzlich die Genehmigungsplanung inklusive Abstimmung mit den Behörden übernehmen."

Ein Stück Industriegeschichte erwacht zum Leben.

110 Jahre nach ihrer Errichtung erstrahlt die Siloanlage der Plange Mühle im Düsseldorfer Rheinhafen wieder in neuem Glanz. Die Spezialisten der Köster GmbH übernahmen die schlüsselfertige Sanierung sowie den Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes in ein hochwertiges Büro- und Geschäftshaus mit Loftcharakter. Dabei konnten sie wesentliche Bauelemente – darunter auch das Fundament und die Ziegelfassade – in teilweise unveränderter Optik und Funktion erhalten und so das Baudenkmal behutsam in die heutige Zeit überführen. Der Entwurf und der Auftrag stammt von ingenhoven architects, Düsseldorf, deren Hauptsitz sich in dem bereits 2002/2003 sanierten Hauptgebäude der Plange Mühle befindet.

Als die ersten Teile der Düsseldorfer Plange Mühle im Jahr 1906 entstanden, wurde Deutschland noch von Kaiser Wilhelm II. regiert und die Georg Plange Weizenmühlen aus Soest waren der größte Getreidemühlenkonzern Europas. In der dritten Dampfmühle des Unternehmens produzierten am Düsseldorfer Rheinhafen ca. 120 Beschäftigte mit 38 Mahlstühlen täglich rund 800 Tonnen Weizenmehl. Der heute noch bekannte Markenname dafür: Diamantmehl.

110 Jahre später stehen die Mahlstühle bereits seit langem still und das 36 m hohe Gebäude der Siloanlage hat sich in ein modernes Büro- und Geschäftshaus verwandelt – ohne seinen industriellen Charakter zu verlieren. Einen Teil des Gebäudes, in dem vormals in riesigen Holzsilos das Getreide gelagert wurde, baute das Köster-Kompetenz-Center Bauen im Bestand dafür zu einem sechsgeschossigen Bürogebäude um. Im angrenzenden Gebäude realisierte es ein Treppenhaus mit Aufzug. Der Dachstuhl wurde aus statischen Gründen entfernt und nach Fertigstellung der Geschossdecken mit dem gleichen Material und Aufbau neuwertig nachgebaut. Darüber hinaus erneuerte das Team aufwendig eine Brückenkonstruktion nach den Anforderungen des Denkmalschutzes und sanierte einen vorgelagerten Verladeturm.

Sicherung der denkmalgeschützten Fassade

Die Köster GmbH entkernte zunächst das Bestandsgebäude und entfernte dabei in massiver manueller Arbeit auch die alten Holzsilos im Inneren. „Die denkmalgeschützte

2

Die Siloanlage der Plangemühle 1 wurde behutsam in die heutige Zeit überführt. Die Narben der alten Bausubstanz aus der Industriezeit blieben dabei bewusst erhalten 2 und bilden einen reizvollen Kontrast zu den modernen Bauelementen.

Ziegelfassade haben wir zuvor aufwendig mit einer Holzgerüstkonstruktion bis auf eine Höhe von 26 m gestützt und abgesichert", erklärt Udo Cramer, zuständiger Geschäftsführer der Köster GmbH. Die Wände, Stahlbetonstützen und Decken für den neuen Rohbau erstellte das Köster-Team hinter dieser Bestandsfassade auf den alten Fundamenten, denn eine Analyse hatte ergeben, dass die 110 Jahre alte Konstruktion aus Betonstreifenfundamenten und 10 m langen sogenannten Holzspickpfählen noch völlig intakt war. Parallel erweiterte die Köster GmbH im Schutz der Bestandsdecke des Erdgeschosses den Keller. Da das Gebäude für schwere Baufahrzeuge nicht zugänglich war, entfernte ein Saugbagger von draußen mit einem großen Rüssel behutsam die Erdmassen.

Die prägende Ziegelfassade wurde in Teilbereichen umsichtig mit Hilfe alter Handwerkstechnik ergänzt. Auch Elemente der ehemaligen Getreidefördertechnik arbeiteten die Köster-Fachleute sanft auf und integrierten sie sichtbar als gestaltende Bauteile wieder in das Gebäude. „Das

Gebäude durfte gewissermaßen seine Narben behalten", erzählt Stefan Peine, verantwortlicher Projektleiter der Köster GmbH. „Die alte Bausubstanz wurde dazu erhalten, modern nutzbar gemacht und wird nun bewusst offen gezeigt."

Da die Plange Mühle direkt an den Rhein grenzt, spielte der Hochwasserschutz eine wichtige Rolle. „Wir mussten während der gesamten Arbeiten gewährleisten, dass die Halbinsel, auf der die Mühle liegt, nicht über die Siloanlage geflutet werden kann", erklärt Stefan Peine. „Außerdem haben wir das Gebäude auf seine Aufgabe als Teil der Hochwasserschutzanlage vorbereitet." So wurden beispielsweise alle Türen und Fenster zur Wasserseite so konstruiert, dass diese bei Hochwassergefahr wasserdicht abgeschottet werden können.

Nach 18 Monaten Bauzeit bezogen die Mieter das sanierte Silogebäude mit mehr als 4.000 qm Mietfläche. „Gemeinsam ist es uns in enger Zusammenarbeit mit der Köster GmbH, dem Amt für Denkmalpflege und allen weiteren Projektbeteiligten gelungen, den denkmalgeschützten Plange Mühle Campus insbesondere unter nachhaltig städtebaulichen und architekturgeschichtliche Komponenten zu erhalten, wiederzubeleben und weiter auszubauen", sagt Oliver Ingenhoven, Projektleiter bei ingenhoven architects.

Alte Bauteile der Getreideförderanlage blieben als gestaltende Elemente erhalten.

25.000 qm große Erweiterung für den CITTI-PARK Lübeck.

Ob Shoppingtour mit Freundinnen oder der Wocheneinkauf für die ganze Familie – das Einkaufszentrum CITTI-PARK Lübeck bietet auf insgesamt 36.300 qm die ganze Bandbreite der großen Modemarken und ein umfassendes Shoppingerlebnis für alle Generationen. Während dort tagtäglich hunderte Besucherinnen und Besucher die Geschäfte und Shops durchstöberten oder eine kleine Pause in einem der gastronomischen Angebote einlegten, arbeitete dort parallel vom Sommer 2014 bis zum Frühjahr 2017 das Team der Köster GmbH. Bei laufendem Geschäftsbetrieb und teilweise sogar rund um die Uhr realisierte es die schlüsselfertige Erweiterung der Shoppingmall um insgesamt 25.000 qm.

Die CITTI Handelsgesellschaft mbH & Co. KG, Kiel, betreibt an mehreren Standorten im norddeutschen Raum Shoppingmalls – darunter auch den CITTI-PARK Lübeck. Bereits seit 2004 arbeitet das Unternehmen bei der Erstellung seiner Handelsimmobilien eng mit der Köster GmbH zusammen. Auch für die Erweiterung des Lübecker Einkaufszentrums in acht zeitlich und räumlich getrennten Einzelbauabschnitten beauftragte das Unternehmen die Köster GmbH. Zum Auftrag gehörte darüber hinaus die Ausführungsplanung, der Abbruch einiger bestehender Gebäudeteile, die Errichtung neuer Verkaufsflächen auf zwei Ebenen inklusive einer attraktiven Mall sowie die Erstellung eines Gesundheitszentrums. Außerdem realisierte die Köster GmbH 2.838 neue Parkplätze, davon 1.154 in einem neuen Parkhaus.

„Eine Operation am offenen Herzen“

Die besondere Herausforderung dabei: Sämtliche Bauarbeiten fanden bei laufendem Geschäftsbetrieb statt.

„Das war wie eine Operation am offenen Herzen“, resümiert Günther Langer, zuständiger Geschäftsführer der Köster GmbH. „Um die Beeinträchtigungen für die verschiedenen Einzelhändler und die Besucher möglichst gering zu halten, haben wir die Bauzeit mit einer Ausweitung unserer Baustellenaktivitäten beschleunigt.“ Die Köster-Mannschaft arbeitete dazu in den Hochphasen in mehreren Schichten im 24-Stunden-Betrieb an sechs Tagen in der Woche auf der Baustelle. Zusätzlich wählte das Köster-Planungsteam eine Fertigteilbauweise, die die einzelnen Rohbauphasen verkürzte. „Darüber hinaus haben wir das Parkhaus in einer speziellen Verbundbauweise erstellt“, ergänzt Andreas Wolke, verantwortlicher Bereichsleiter der Köster GmbH. „So konnten wir auch hier die Arbeiten beschleunigen.“

Die Köster GmbH bündelte sämtliche Leistungen für diesen Auftrag unter ihrem Dach: von der Ausführungsplanung und den Abbrucharbeiten bis zur technischen Gebäudeausrüstung und den Außenanlagen. Um die bestehenden Gebäude zu sichern, verfestigten die Bauspezialisten den Boden im Vorfeld mit einem Hochdruckinjektionsverfahren. Auch den individuellen Ausbau der Handelsflächen für die unterschiedlichen Mieter – darunter als wichtige Ankermieter Media Markt, Toys „R“ Us sowie Hennes & Mauritz – realisierte das Köster-Team. Zur ganzheitlichen Projektsteuerung innerhalb der vereinbarten Zeitfenster setzten die Bauspezialisten konsequent die Instrumente des Köster-Prozess-Systems® ein. „In regelmäßigen Besprechungen im wöchentlichen bzw. täglichen Rhythmus mit allen Projektbeteiligten haben wir die Terminplanung angepasst und gemeinsam mit unserem Kunden die anstehenden Entscheidungen gefällt“, beschreibt Andreas Wolke. „Zudem haben wir in wöchentlichen Mieterrunden die Wünsche der einzelnen Shopmieter besprochen, um sie terminge-

recht in unsere Bauplanung zu integrieren.“

Nach dem Abschluss der Arbeiten feierte die CITTI Handelsgesellschaft im März 2017 die Neueröffnung. Der CITTI-PARK Lübeck ist nun nicht nur deutlich größer, sondern auch moderner, heller und freundlicher geworden. Gerd Lütje, Geschäftsführer der CITTI-Gruppe, äußert sich höchst zufrieden: „Dies ist bereits das sechste erfolgreiche Bauprojekt mit der Köster GmbH. Das zeigt sich wieder in dem sichtlich gelungenen Ergebnis, aber auch in der extrem kooperativen und konstruktiven Zusammenarbeit.“ Die Zahlen sind auf jeden Fall vielversprechend: In einer Studie zur wirtschaftlichen Zufriedenheit der Mieter in 400 Shopping-Centern in ganz Deutschland belegt der CITTI-PARK Lübeck den sechsten Platz.

Nicht nur das Shopping-Angebot ist nach der Umgestaltung größer geworden – den Besuchern stehen jetzt auch deutlich mehr Parkplätze zur Verfügung.

„Die Zusammenarbeit verlief erneut extrem kooperativ und konstruktiv.“

Corporate Architecture: Autohäuser im Wandel der Designrichtlinien.

Präsentation im rechten Licht: Das Autohaus Timmermanns in Düsseldorf nach der Umsetzung der neuen BMW-Gestaltungsrichtlinien 1 . Auch in den Autohäusern in Neuss 2 und Kaarst 3 finden sich dieselben Design-Elemente.

1

Kaum ein Unternehmen kommt ohne ein Corporate Design aus – ein festes Erscheinungsbild, das in verbindlichen Richtlinien festgehalten wird und für alle markenbildenden Elemente gilt. Aber nicht nur das Aussehen von Websites, Broschüren, Anzeigen, Verpackungen wird in den Design-Richtlinien definiert. Vielfach haben sie auch die Gestaltung von Immobilien im Blick. Autohäuser sind typische Beispiele für diese so genannte Corporate Architecture: Die Architektur, das Ambiente, die Formensprache der Verkaufsräume haben die Aufgabe, die jeweiligen Markenwerte zu transportieren und den Kunden in seiner Kaufentscheidung zu bestärken.

Kein Corporate Design ist allerdings für die Ewigkeit gemacht und so kommt es nicht selten vor, dass sich auch Autohäuser regelmäßig neuen Richtlinien anzupassen haben. Dann sind Umbauarbeiten angesagt. Markus Sommer, Bereichsleiter der Köster GmbH in Bielefeld, kennt die Materie sehr gut: „Die Vertragshändler erhalten vom jeweiligen Hersteller das aktuelle Gestaltungsregelwerk mit allen Details zur Umgestaltung ihrer Verkaufsräume, von der Auswahl der Fliesen über die Beleuchtung bis zur Möblierung – und eine Frist, innerhalb derer sie den Umbau durchzuführen haben. Für die Umsetzung sind sie selbst verantwortlich." Die Köster GmbH hat bereits zahlreiche Autohäuser – sowohl Neu- als auch Umbauten – für unterschiedliche Marken realisiert und kennt die Bedürfnisse der Branche. Arbeiten auf Basis neuer Gestaltungsrichtlinien wurden in den letzten Monaten unter anderem für Autohäuser der Marken BMW, Mercedes-Benz, Skoda und Audi durchgeführt.

Zuletzt hat die Köster GmbH eine ganze Reihe von BMW-Autohäusern nach den aktuellen Gestaltungsrichtlinien umgebaut. Das Ziel: Jedes Haus soll von denselben Design-Elementen getragen werden und eindeutig die aktuelle BMW-Markenbotschaft transportieren. Markus Sommer: „Unter anderem sollte die Präsentation der Fahrzeuge und deren Beleuchtung angepasst werden. Konkret ist in den neuen Richtlinien beispielsweise vorgesehen, dass jede Präsentationsfläche mit einer Stromversorgung im Boden ausgestattet ist, was umfangreiche Bodenabbruch-, Elektroinstallations- und Estricharbeiten im Autohaus erforderlich macht."

Umbau in gerade einmal drei Wochen

Die besondere Herausforderung bei Umbauarbeiten dieser Art sind die Faktoren Zeit und Organisation. „Der Autohändler hat verständlicherweise größtes Interesse daran, dass der Verkauf während der Umbauarbeiten weiterläuft", erläutert Markus Sommer. Aus diesem Grund hat das Bielefelder Team in Einzelfällen bereits eine Baucontaineranlage als Interims-Verkaufsraum eingerichtet. „Vor allem aber hat der Autohändler ein Interesse daran, dass der Umbau möglichst schnell über die Bühne geht", so Markus Sommer weiter. Nicht zuletzt in diesem Punkt kommt die Erfahrung der Köster GmbH zum Tragen. Im Falle der BMW-Autohäuser zog ein festes, seit langem aufeinander eingespieltes Team in kurzen Abständen von Niederlassung zu Niederlassung, wo immer wieder ähnliche Arbeiten vorgenommen werden mussten. Lediglich mit Teilbereichen, wie der Elektroinstallation, wurden ortsansässige Spezialisten beauftragt. Markus Sommer: „Was den Händlern entgegenkommt ist, dass wir neben der Steuerung der Bauabläufe eine Vielzahl von Materialien beherrschen. So können wir zum einen alle Materialvorgaben der Automobilhersteller erfüllen, zum anderen selbst spezielle Materialien auswählen, die die Bauzeit verkürzen. Zum Beispiel setzen wir bei den Autohäusern einen Spezial-Estrich ein, der besonders schnell aushärtet und schon nach kurzer Zeit so belastbar ist, dass Autos auf ihm präsentiert werden können." Einige Umbauten konnte die Köster-Mannschaft in gerade einmal drei Wochen realisieren. Entsprechend zufrieden zeigen sich die Leiter der Autohäuser: „Wir betreiben insgesamt vier BMW-Autohäuser, die allesamt von der Köster GmbH umgebaut wurden", so Thomas Timmermanns, Geschäftsführer der Autohaus Timmermanns GmbH. „Die Art und Weise, wie zügig sowohl die markentypischen als auch meine eigenen Wünsche umgesetzt wurden, hat mich schon beeindruckt."

2

3

Gute Zusammenarbeit: Thomas Timmermanns (links im Bild) und Markus Sommer.

Smart Offices

Wie die Digitalisierung in unser Leben hineinwächst.

Die Digitalisierung verändert zunehmend alle Bereiche unseres Lebens, denn die Hardware, mit der wir uns vernetzen, wird immer kleiner und lässt sich in nahezu jeden Gegenstand integrieren: von der digitalen Steuerung der privaten Heizungsanlage über die Gebäudeautomation durch Sensoren bis hin zur Entwicklung smarter Städte. Der Wandel, der damit verbunden ist, ist eine Herausforderung für alle Beteiligten, zugleich aber auch eine große Chance.

In smart vernetzten Bürogebäuden passt sich der Arbeitsplatz den Bedürfnissen der Mitarbeiter/innen an. Das verspricht mehr Komfort, weniger Energieverbrauch, eine höhere Produktivität und bessere Raumnutzung. Wie unser Arbeitsalltag in naher Zukunft in einem Smart Office konkret aussehen könnte, beschreibt das folgende Szenario:

› Abteilungsleiter A. betritt um 8.30 Uhr das Unternehmen. Die Zugangskontrollanlage am Eingang erkennt ihn und gibt die Information an das Smart-Office-Gebäudemanagementsystem weiter. Noch während Herr A. die Eingangshalle durchquert, stellen sich die Konvektionsheizkörper in seinem Büro vom abgesenkten Betrieb in den Regelbetrieb um. Wenn Herr A. seine Bürotür öffnet, schaltet sich die Beleuchtung ein. Beleuchtungsstärke und -farbe werden entsprechend dem circadianen Rhythmus – quasi die durch Licht beeinflusste „innere Uhr" des Menschen – angepasst. Im Tagesverlauf verändert sich die Beleuchtung kontinuierlich.

› Für 10.00 Uhr hat Herr A. eine Abteilungsbesprechung angesetzt. Das Gebäudemanagementsystem ist mit den elektronischen Kalendern seiner Kollegen gekoppelt und beheizt den Besprechungsraum rechtzeitig. Das System erkennt zudem die Verfügbarkeit freier Räumlichkeiten und kann automatisiert Vorschläge unterbreiten, was für eine bessere Auslastung der Raumkapazitäten sorgt. Wenn der erste Teilnehmer den Raum betritt, schalten sich Beleuchtung und Tagungstechnik ein, die Netzwerkanschlüsse werden für die Teilnehmer freigegeben. Spezielle Sensoren erfassen die Präsenz von Personen im Raum, messen laufend die Raumtemperatur sowie die Luftqualität, damit die Frischluftzufuhr automatisch bedarfsgerecht angepasst werden kann.

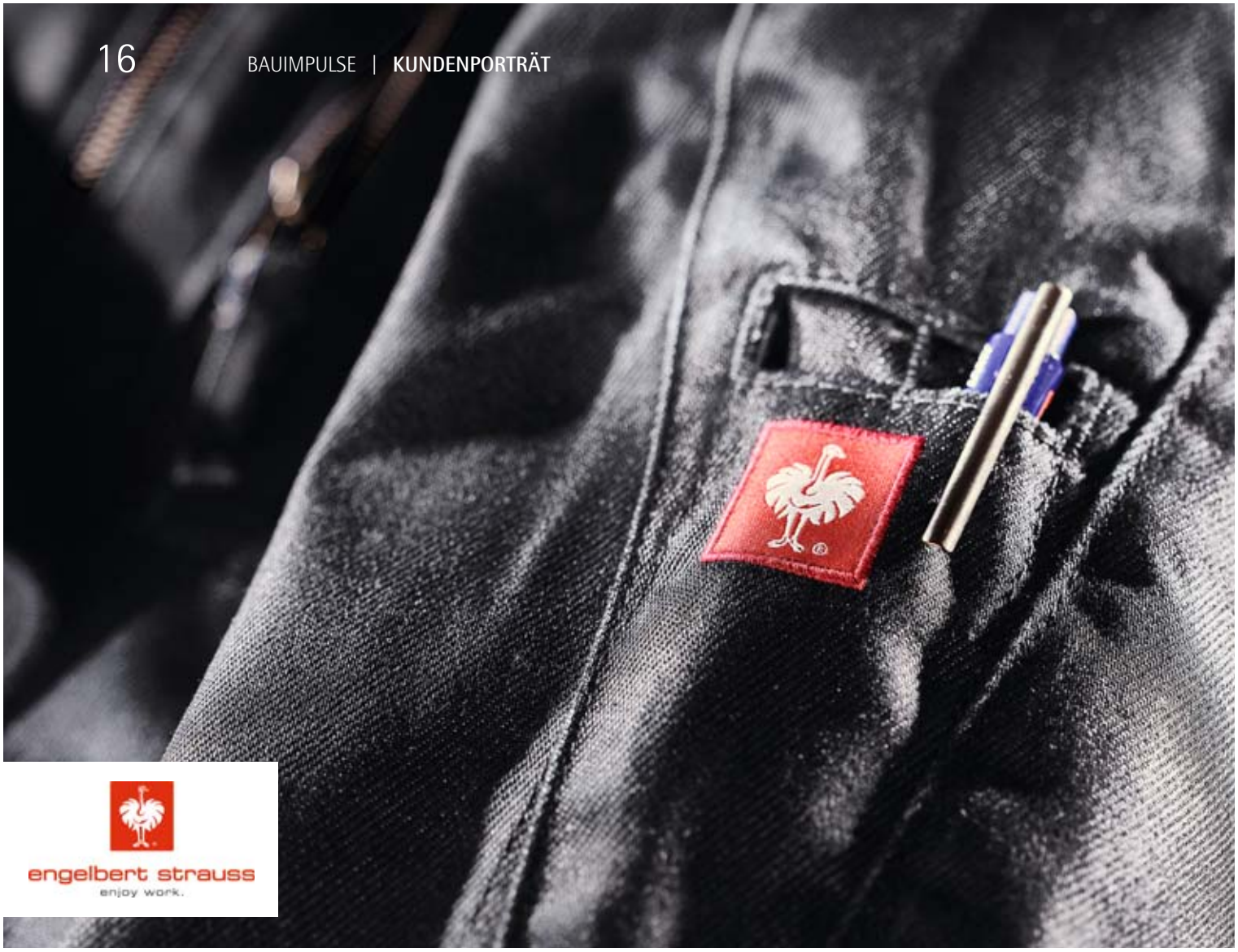
› Herr C. arbeitet wesentlich entspannter, seitdem die Beleuchtung exakt auf seinen Arbeitsplatz abgestimmt ist. Schieben sich Wolken vor die Sonne, ergänzen die LED-Leuchten umgehend das schwächere Tageslicht stufenlos zur gewünschten Beleuchtungsstärke. Ziehen die Wolken weiter, dimmt das System die Beleuchtung und justiert den Sonnenschutz entsprechend nach.

Smarte Gebäudetechnik: Längst keine Fiktion mehr.

Mit aktueller Technik lässt sich zum Teil bereits umsetzen, was hier fiktiv beschrieben wurde. Ganz konkret lässt sich das etwa bei der Erweiterung der Osnabrücker Hauptverwaltung der Köster GmbH sehen. Im kürzlich fertiggestellten Gebäude integrierten die Bauexperten schon einige smarte Technologien.

Die Arbeitsplatzbeleuchtung wird dort beispielsweise mit Hilfe von Präsenzmeldern und Tageslichtsensoren gesteuert. Alleine mit dieser Maßnahme wird gegenüber konventionell ausgestatteten Arbeitsplätzen 55 % weniger Energie verbraucht – das ergibt eine Einsparung von 160 Watt pro Arbeitsplatz. Alle Räume im Neubau stattete die Köster GmbH zudem mit autark arbeitenden Raumtemperaturreglern aus, die sich zusätzlich durch den Nutzer individuell einstellen lassen. Darüber hinaus wurden Türen und Fenster mit Öffnungsüberwachung eingebaut. Das Öffnen eines Fensters wird dem Raumregler mitgeteilt, der daraufhin automatisch die Heizung abgesenkt, um keine unnötige Energie zu verschwenden. Ebenso kann mit dieser Öffnungsüberwachung vor dem Einschalten der Einbruchmeldeanlage zentral überprüft werden, ob alle Fenster ordnungsgemäß verschlossen sind. Auch Bestandsimmobilien können mit smarter Technik aufgerüstet werden. So wurde im Zuge der Erweiterung der Osnabrücker Hauptverwaltung der Köster GmbH auch im 15 Jahre alten Altbau die Sonnenschutzsteuerung modernisiert. Um eine Überhitzung der Büros zu verhindern, wird nun zusätzlich an heißen Tagen schon frühmorgens in jedem Raum entsprechend der geografischen Ausrichtung und der Umgebungsbebauung der Sonnenschutz automatisch ausgefahren.

Wir stehen erst am Anfang der intelligenten Vernetzung unseres Alltaglebens, denn auch die Entwicklung smarter Städte wird bereits angedacht und getestet. Mülltonnen, die sich melden, wenn sie geleert werden müssen, Elektroautos, die dem Fahrer den Weg zum nächsten freien Parkplatz zeigen, Straßenlaternen, die sich dimmen, wenn niemand in der Nähe ist – so könnte die Stadt der Zukunft aussehen, in der wir alle leben.



Hommage ans Handwerk.

Egal ob in der Gastronomie oder auf der Baustelle: Ein weißer Vogel auf rotem Grund hat die Welt der Arbeitsbekleidung revolutioniert. Das Familienunternehmen engelbert strauss GmbH & Co. KG ist erfolgreich wie nie. Das Geheimnis: Workwear, bei der Zweckmäßigkeit auf Lifestyle trifft.

Angefangen hat alles mit Bürsten und Besen – diese verkaufte der 1908 geborene August Strauss als Händler in ganz Deutschland. Immer mit dabei: Sohn Engelbert. Er setzte 1948 die Handelstradition seiner Familie fort, gründete sein eigenes Unternehmen und weitete das Sortiment auf Arbeitsschutzartikel aus. Heute, knappe 70 Jahre später, ist engelbert strauss immer noch in Familienhand. Norbert Strauss und seine Söhne Henning und Steffen leiten das Unternehmen ihres Vaters und Großvaters in vierter Generation. Über 1.200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entwickeln, produzieren und vertreiben vom hessischen Firmensitz aus Berufsbekleidung, Schuhe und Handschuhe – mit Liebe zum Detail und einer spürbaren Begeisterung für das Handwerk. Das merkt man den Produkten an. Mit dem hohen Anspruch an Design und Funktion findet die Marke ihre Fans auch abseits der Arbeitsstelle, längst wird sie auch im privaten Bereich sehr gerne getragen.

Workwear couture® zwischen Zollstöcken und Wasserwaagen

Damit ist das Familienunternehmen aus Biebergemünd ein absoluter Trendsetter auf seinem Gebiet. Hochindividualisierbare Arbeitskleidung, bei der sowohl für jedes Firmenerscheinungsbild als auch für jeden Geschmack

etwas dabei ist – ein Novum in der Branche. Arbeitshosen in 80 Größen, Schuhe bis Größe 52 sowie T-Shirts in zahlreichen Farben und Ausführungen: engelbert strauss ist hinsichtlich seiner Größenauswahl und Kombinationsvielfalt einzigartig. Die schnelle Lieferfähigkeit und das Angebot an hochwertiger Produktveredelung im eigenen Haus macht das Unternehmen zum beliebten Partner für Firmen nahezu jeder Größe und Branche.

Außergewöhnliche High-Tech-Materialien treffen dabei auf altbewährte aber neuentdeckte Arbeitsstoffe wie Jeans. Dass Mode und Arbeitskleidung besser zusammenpassen als man glauben mag, demonstriert engelbert strauss beispielsweise mit der Lifestyle-Linie workwear couture®. Das Unternehmen kooperiert dabei mit Absolventen renommierter deutscher Modeschulen. „Wir möchten zeigen, dass viel mehr hinter Workwear steckt als robuste, feste Stoffe. Workwear ist cool, lässig und bietet viele kreative Möglichkeiten. Daher ist es uns wichtig, jungen Designern die gesamte Bandbreite der Branche vorzustellen", findet Steffen Strauss.

Ein innovativer Ansatz, der sich auch in den workwearstores® des Unternehmens widerspiegelt, ganz besonders im Flagshipstore in Biebergemünd. Über 40.000 Produkte warten hier auf die Besucher – präsentiert von Designleuchten aus Zollstöcken und Wasserwaagen, Wänden aus historischen Bohrern und Motorsägen oder überdimensionalen Dekospulen. Aus scheinbar alltäglichen Gegenständen verschiedenster Handwerksberufe werden so einzigartige Architekturobjekte. „In unserem workwearstore® zeigen wir eine völlig neu interpretierte Welt der Arbeit. Kreativ in Szene gesetzt, sollen unsere Produkte Freude an der Arbeit vermitteln und Wertschätzung für das Handwerk ausdrücken", so Henning Strauss.

Die Freude an der Arbeit hört aber nicht bei den Produkten auf. „Wir legen großen Wert auf die Zufriedenheit und das Wohlbefinden der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und möchten hier eine Vorreiterrolle einnehmen. Wer mit dem Slogan „enjoy work" wirbt, sollte das auch voll und ganz in seinem Unternehmen leben", sagt Steffen Strauss. Eine Firmenphilosophie, die sich auszahlt. Kürzlich erhielt die engelbert strauss GmbH & Co. KG zum zweiten Mal in Folge bei einer Befragung des Magazin Focus einen Preis als „Top Nationaler Arbeitgeber". Auch bei den „Beliebtesten Familienunternehmen" der Deutschen sicherten sich die Biebergemünder zum wiederholten Mal einen der vorderen Plätze.

1

DIE ENGELBERT STRAUSS GMBH & CO. KG UND DIE KÖSTER GMBH.

2016 realisierten die engelbert strauss GmbH & Co. KG und die Köster GmbH mit dem workwearstore® gegenüber dem CentrO Oberhausen das dritte gemeinsame Bauvorhaben. Bereits im Jahr 2008 hatten die Bauspezialisten in Biebergemünd ein Hochregallager umgebaut und um Produktions- und Kommissionierungsflächen sowie einen Verwaltungsanbau schlüsselfertig erweitert. Die außergewöhnliche Firmenzentrale mit workwearstore® 1 und dem Unternehmenscampus folgte dann 2015 – ein architektonisches Highlight, bei dem großzügige und lichtdurchflutete Innenräume auf markante Baumaterialien treffen.

„Wir haben bereits bei unseren ersten beiden Bauprojekten sehr harmonisch zusammengearbeitet. Die positiven Erfahrungen daraus waren letztlich auch ausschlaggebend für Folgeaufträge", so Carsten Kühnemund, zuständiger Bereichsleiter bei der Köster GmbH. Auch Norbert Strauss betont das gute Verhältnis: „Bei den gemeinsamen Bauvorhaben wurden alle Abläufe vom Köster-Team vorausschauend und transparent geplant. Die Zusammenarbeit verlief immer äußert partnerschaftlich. Wir sind sehr zufrieden."

Rossmann Logistikzentrum, Malsfeld – schlüsselfertiger Neubau eines Logistikzentrums mit Lagerhallen, Büro- und Sozialräumen inkl. Außenanlagen für die Drogeriemarktkette. Die Bauspezialisten werden das rund 25.000 qm große Logistikzentrum in neun Monaten Bauzeit umsetzen. Besondere Anforderungen stellen die behördlichen sowie die brandschutz- und versicherungstechnischen Auflagen, um die Lagerung des gesamten Sortiments zu gewährleisten.

Windmöller & Hölscher, Lengerich – schlüsselfertiger Neubau von zwei Technikhallen, der Energiezentrale und eines Logistikgebäudes inkl. Spezialtiefbauarbeiten als Folgeauftrag. Aufgrund der guten vorherigen Zusammenarbeit bei der schlüsselfertigen Erstellung eines Bürogebäudes wurde die Köster GmbH nun mit der Neustrukturierung des Firmensitzes im Umfeld der Bestandsbebauung beauftragt. Besondere Herausforderung sind dabei die beengten Platzverhältnisse.

Geschäftsgebäude Moritzhaus, Dresden – schlüsselfertiger Neubau mit Wohnungen im Obergeschoss und Tiefgarage für einen Investor. Da sich die Baustelle im Stadtzentrum befindet und umlaufend von Straßen und Bestandsgebäuden umgeben ist, gibt es kaum Lagerflächen, sodass eine ausgefeilte Baustellenlogistik erforderlich ist. Weil für das Gebäude eine DGNB-Zertifizierung in Silber vorgesehen ist, bestehen hinsichtlich Materialien und Arbeitstechnologien hohe Ansprüche.

Talbrücke Habichtswald (bei Tecklenburg) – Erneuerung der 250 m langen, 36 m breiten und bis zu 25 m hohen Autobahnbrücke an der A1 Osnabrück - Münster in Arge. Der östliche Brückenteil ist inzwischen betoniert und wurde mittels einer Hubreibeanlage im Taktschiebeverfahren verschoben. Nach der Verkehrsumlegung starten die Arbeiten am westlichen Brückenteil. Die Köster GmbH übernimmt die Erstellung der Fahrbahnflächen sowie den Erd- und Rohrleitungsbau.

Hotel- und Bürogebäude, Monheim am Rhein – schlüsselfertiger Neubau eines Gebäudekomplexes bestehend aus einem Business-Hotel der Place Value Gruppe mit 178 Zimmern, einem Fitness- und Wellnessbereich, Büroräumen und Restaurant inkl. Tiefbauarbeiten an der Rheinpromenade für einen Investor. Die Außenwände werden zum Großteil als massive, nichttragende Fertigteile angeliefert und montiert, um eine schnelle und witterungsunabhängige Bauweise sicherzustellen.

Wohnanlage Kaßberg, Chemnitz – schlüsselfertiger Neubau mit 40 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit inkl. Tiefgarage für die CSG Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG. Durch Optimierungen in der Angebotsphase und Sondervorschläge z. B. bei der Technischen Gebäudeausrüstung und der Fassade konnte die Köster GmbH dem Stammkunden ein besonders wirtschaftliches Angebot unterbreiten. Die Architektur greift dabei Gestaltungselemente der umliegenden Gründerzeitbebauung auf.

Kahmann & Ellerbrock GmbH & Co. KG, Bielefeld – schlüsselfertiger Neubau einer 9.000 qm großen Produktionshalle nach dem KÖSTER-PlanenBauen®-Prinzip inkl. Tiefbauarbeiten. Zum Auftrag gehört außerdem ein 4-geschossiges Bürogebäude sowie ein Anbau, in dem Werksverkauf und Kantine Platz finden. Neben der Ausführungsplanung gehörte auch die Genehmigungsplanung mit zum Leistungsumfang. Die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem Kunden sorgt für einen reibungslosen Baustellenablauf.

Burger Küchen, Burg – schlüsselfertiger Neubau einer 150 m langen Produktionshalle mit Bürospange. Dabei handelt es sich um die bisher größte Baumaßnahme, die die Köster GmbH für den langjährigen Stammkunden realisiert. Der schwierige Baugrund wurde zunächst durch das Einbringen eines Kalk-Zement-Gemisches stabilisiert. In die Terminsteuerung der Köster GmbH wurden auch die Eigenleistungen des Kunden integriert, sodass die knappe Bauzeit von 7 Monaten eingehalten werden kann.

Resort Ettershaus, Bad Harzburg – Revitalisierung eines ehemaligen Erholungsheims zu einer Ferien- und Wellnessanlage mit Spa-Bereich sowie Neubau eines Apartmenthauses inkl. Technischer Gebäudeausrüstung und Ausführungsplanung. Die geographischen Gegebenheiten des Geländes mit Höhenunterschieden von bis zu 30 m sind eine besondere Herausforderung, genau wie die knappe Bauzeit von 10 Monaten in der von kalter Winterwitterung geprägten Region.

Evangelisches Seniorenpflegeheim Sehmatal-Cranzahl (Erzgebirge) – schlüsselfertiger Neubau von 84 Betten in 7 Wohngruppenbereichen und 10 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen inkl. aller Planungsleistungen für das Diakonische Werk Stollberg e. V. Die Planung folgt dem Anspruch, die Pflege-, Raum- und Arbeitsablaufkonzepte des Betreibers optimal umzusetzen sowie die Betriebskosten zu minimieren. Um die Bauzeit von 15 Monaten einzuhalten, setzt die Köster GmbH eine Taktplanung ein.

Trioptics GmbH, Wedel – schlüsselfertiger Neubau der Unternehmenszentrale mit angrenzender Produktions- und Fertigungshalle inkl. Tiefbauarbeiten und Erstellung der Außenanlagen nach dem KÖSTER-PlanenBauen®-Prinzip. Das 5-geschossige Verwaltungsgebäude mit dreieckiger Grundfläche und abgerundeten Ecken symbolisiert den Firmennamen Trioptics und ist zugleich architektonischer Blickfang.

VSM AG, Hannover – schlüsselfertiger Neubau eines Versandlagers, bestehend aus Kommissionierungshalle und Zwischengeschoss mit Büro- und Technikbereich. Dazu musste zunächst ein Bestandsgebäude vollständig abgerissen werden. Aufgrund der beengten Verhältnisse und der Notwendigkeit, die Anlieferung des bestehenden Versandlagers aufrecht zu erhalten, wurde die Baugrube mit einer Trägerbohlwand realisiert.

Kampmannbrücke, Essen – Rückbau der Altbrücke und anschließende Ausführung sämtlicher Erdarbeiten zur Gründung; sowie Erneuerung von 1 km Straßenkörper mit Entwässerung und Versorgungsleitungen für den Neubau einer 113 m langen Brücke in Arge für die Stadt Essen. Inmitten des Landschaftsschutzgebietes am Baldeneysee verbindet die Stahlseilhängebrücke mit Mittelpylon die von der Ruhr getrennten Stadtteile Essen-Heisingen und Essen-Kupferdreh.

Max Weishaupt GmbH, Neuss – schlüsselfertiger Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Lagerhalle. Die Köster GmbH realisierte bereits zum fünften Mal ein Bauvorhaben für den langjährigen Kunden. Besonderer Wert wurde auf die hochwertige Fassadenarchitektur gelegt. So ist die äußere Sonnenschutzkonstruktion aus CTB-Edelstahllamellenbehängen beispielsweise in einem äußerst schlanken Fassadenraster eingebettet.

Akademie für berufliche Bildung gGmbH, Dresden – schlüsselfertiger Neubau eines 5-geschossigen Schul- und Verwaltungszentrums. Die Rohbauarbeiten wurden mit Hilfe einer konsequenten Taktplanung erstellt. Zudem wurde mit einem Baubeschleunigungskonzept den ungünstigen Witterungsverhältnissen während der Wintermonate Rechnung getragen, sodass die Akademie pünktlich zum Schuljahresstart fertiggestellt werden kann.

OSNABRÜCK

Deponie Piesberg, Osnabrück – Erstellung der Oberflächenabdichtung für die Stadt Osnabrück. Bereits seit über 25 Jahren führt die Köster GmbH regelmäßig Arbeiten auf der Deponie aus. Bei der aktuellen Aufgabe fließt erneut das gesamte Know-how aus den vergangenen Bauabschnitten ein. Mit der Oberflächenabdichtung wird das Eindringen von Niederschlagswasser verhindert und die Gewinnung von Deponiegas unterstützt.

ACHAT HOTELS

Hotel LOGINN by ACHAT, Leipzig – schlüsselfertiger Neubau mit 170 Zimmern inkl. Außenanlagen für einen Investor. Das U-förmige Gebäude besteht aus einem teilunterkellerten Untergeschoss, dem Erdgeschoss mit Rezeption, Lobby-Lounge, Hotelbar, Restaurant und Konferenzräumen sowie vier Obergeschossen mit Gästezimmern und einem Fitness-bereich. Eine Schallschutz-Glasfassade schirmt das Gebäude vor der benachbarten Bundesstraße ab.

Garbe Logistikzentrum, Dortmund – Neubau einer 30.000 qm großen Halle mit Brandabschnitt. Nachdem eine 3-teilige Halle, 30.000 qm, mit eingeschossigem Büroanbau beauftragt war, musste vollständig umgeplant werden um den Anforderungen des Nutzers Amazon gerecht zu werden. Für die Umsetzung werden erhebliche Kompensationsmaßnahmen im Brandschutzbereich erforderlich. Amazon wird in der Halle eine computergesteuerte Förderanlage mit Robotern errichten.

Deponie Wilsum, Nordhorn – Erstellung von 20.000 qm Oberflächenabdichtung auf der vorhandenen Deponie sowie von 30.000 qm Basisabdichtung für die nächste Ausbaustufe im Auftrag des Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Grafschaft, Bad Bentheim. Sowohl die Arbeit an der Basisabdichtung als auch der Umgang mit kontaminierten Materialien erfordern ein hohes Maß an Know-how. So werden beispielsweise Deponiebauzusatzstoffe in der Entwässerungsschicht eingesetzt.

Parkhaus Wehdehof, Lübeck – schlüsselfertiger Neubau mit ca. 650 Pkw-Stellplätzen für einen Investor. Das Parkhaus mitten in der Lübecker Innenstadt wird in Split-Level-Bauweise mit 16 Ebenen realisiert – die unteren drei Vollgeschosse in Massivhausbauweise. Aufgrund architektonischer Vorgaben und seiner Lage in der Innenstadt erhält das Parkhaus eine möglichst geschlossene und ansprechende Fassade. An der Nordseite wird zudem eine Gewerbefläche realisiert.

„Bauherren spüren eine deutliche Entlastung."

Interview mit Günter Wenzel vom Fraunhofer IAO zum Thema BIM und Virtuelle Realität.

BIM – Building Information Modeling sind die drei Buchstaben, mit der die Bauindustrie die Digitalisierung der Bauprozesse und die Zukunft der gesamten Branche verbindet. Bei der Arbeitsmethode werden digitale Informationen über den ganzen Planungs- und Bauprozess bis zum Betrieb eines Gebäudes eingesetzt. Am Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO in Stuttgart laufen derzeit intensive Forschungen, um BIM in Deutschland voranzutreiben, auch in Form von Kooperationsprojekten. Fraunhofer-Experte Günter Wenzel gibt im Interview Einblicke in die künftigen Möglichkeiten, die BIM vor allem im Hinblick auf die virtuelle Realität bietet.

Herr Wenzel, wenn wir auf die Digitalisierung – Stichwort BIM – schauen: Wohin entwickelt sich die Bauwirtschaft in den nächsten fünf bis zehn Jahren?

Günter Wenzel: „BIM bietet Bauherren wie Bauunternehmen eine ganze Reihe von Vorteilen, mehr Kosten- und Terminsicherheit beispielsweise. Vor allem auch die Kommunikation auf Basis von BIM-Daten wird einen beachtlichen Mehrwert bieten – im Planungsteam, mit den Auftraggebern, der Politik oder der Öffentlichkeit. Die Digitalisierung wird aber nicht bei der Planung und Ausführung auf Basis von BIM haltmachen. Sie kommt viel mehr mit Blick auf den Gebäudebetrieb – Stichwort Smart Home, das Internet der Dinge, Energiemanagement – und das Frontloading, also die Vorverlagerung von Planungsressourcen in frühe Bauwerks-Lebenszyklusphasen in der Planung zum Tragen. Insgesamt wird sich die Kultur des Bauens infolge hoher Transparenz verändern. Mit dieser Planungskultur werden herkömmliche Geschäftsmodelle, die auf Nachtragswesen bauen, durch neue Geschäftsmodelle abgelöst werden. Im Grunde werden wir die Bauwerke künftig zweimal bauen: zuerst digital, dann real und vor dem realen Bauen wird eine sehr genaue Prüfung der Planung erfolgen."

„Die Kultur des Bauens wird sich durch die hohe Transparenz verändern."

Das Thema Virtuelle Realität ist derzeit in aller Munde. Welche Möglichkeiten der Visualisierung gibt es heute bereits?

Günter Wenzel: „Wir ermöglichen unseren Partnern schon heute, ihre Planung gemeinsam mit allen Baubeteiligten in unserem VR-Labor, dem „Immersive Engineering Lab", virtuell zu begehen. Das Erlebnis ist dabei fast so, als stünde man schon im fertigen Gebäude. Die Entscheidungsfindung ist dabei wesentlich effizienter und es entsteht dabei ganz nebenbei ein völlig neuer Teamgeist! Neben diesen großen VR-Systemen gibt es aber auch Möglichkeiten, sich die Planung in 3D auf kleineren und kostengünstigeren Systemen anzusehen. Das können bereits einfache 3D-taugliche Fernsehgeräte sein. Dabei leidet zwar die Immersion – das Gefühl, in die virtuelle Szene eingebunden zu sein – aber dafür ist der Aufwand auch bei weitem nicht so groß wie im VR-Labor. Auch die VR-Brillen aus den Wohnzimmern können bereits als Low-Cost-Systeme im professionellen Anwendungsbereich verwendet werden. Wir empfehlen diese Systeme vor allem für die Arbeit am Einzelarbeitsplatz. Auch Tablets und Smartphones können für die Vermittlung von Informationen direkt auf der Baustelle verwendet werden, indem man Augmented-Reality-Apps auf ihnen installiert."

Welche Einsatzzwecke für VR sind darüber hinaus denkbar?

Günter Wenzel: „Auch fachlich weniger versierte Bauherren können der Planung dank VR leicht folgen. Zudem können

1 Selbst komplexe Sachverhalte wie beispielsweise die Ergebnisse einer thermischen Simulation können mit immersiven Visualisierungssystemen besprochen werden.
2 Über mobile Endgeräte können jederzeit und an jedem Ort Informationen aus dem digitalen Gebäudezwilling abgerufen werden.

die späteren Nutzer frühzeitig in die Planungen eingebunden werden und so ihr nutzerseitiges Fachwissen einfließen lassen. Der Abgleich von Soll- und Ist-Zustand kann dank Augmented Reality – also der computergestützten Erweiterung der Realität – ohne Medienbrüche zwischen Papier- und Digitaldarstellung auf der Baustelle erfolgen. Damit entsteht auch ein sogenanntes „as build"-Modell, das die tatsächliche bauliche Umsetzung beinhaltet. Auf Basis dieses „as build"-Modells können im Übrigen im Gebäudebetrieb diverse Prozesse wie die Gebäudereinigung oder zyklische Wartungsarbeiten wesentlich effizienter gestaltet werden. VR wird außerdem dazu führen, dass sich potenzielle Kunden schneller im Detail und verständlich über das Objekt informieren können. Kaufentscheidungen werden also früher getroffen.

Welche Vorteile ergeben sich aus den neuen Möglichkeiten für Bauherren?

Günter Wenzel: „Ein Bauherr kann ruhiger schlafen. Viele Bauherren – vor allem die fachlich nicht vorgebildeten – empfinden Bauen ja als Belastung. Die neuen Möglichkeiten bedeuten für sie eine deutliche Entlastung, da sie den Prozessen leichter folgen und Entscheidungen sicherer treffen können."

Virtuelles Baumanagement bei der Köster GmbH.

Virtuelles Baumanagement spielt in der Köster GmbH seit Jahren eine wichtige Rolle – etwa auf Basis der Software iTWO 5D, die die Steuerung von Bauprozessen auf eine ganzheitliche Weise möglich macht. Dabei werden dreidimensionale virtuelle Modelle der Bauvorhaben um die entscheidenden Zeit- und Kosteninformationen erweitert. „Für alle Beteiligten wird jede Anpassung im Bauprozess viel transparenter und planbarer," so Heinrich Boldt, Architekt in der Abteilung Planung | Architektur bei der Köster GmbH.

BIM-Modelle kommen zum Beispiel bei der integralen Planung in den Bereichen Architektur, Tragwerk und Technische Gebäudeausrüstung zum Tragen. Vor allem bei Bauvorhaben, die nach dem KÖSTER-PlanenBauen-Prinzip® realisiert werden, zeigen sich die Vorteile des virtuellen Baumanagements. Dank der mehrdimensionalen Steuerungsprozesse erhöht sich nicht nur die Planungssicherheit noch einmal deutlich. Der Kunde erhält auch eine Immobilie, die zu 100 % seinen Wünschen entspricht.

Darüber hinaus investiert die Köster GmbH in modellbezogene Vorgangssimulationen zur visuellen Darstellung des Baufortschritts und des Controllings. Das Thema VR wird dabei immer wichtiger: „Zukünftig planen wir den Einsatz von virtuellen Begehungen und Bemusterungen über VR-Brille oder 3D-Fernseher", erläutert Heinrich Boldt.

Das begehbare Herz.

Flick Gocke Schaumburg

Der Neubau des FGS-Campus in Bonn.

Sanft fällt das Sonnenlicht aus einer beeindruckenden Höhe von 22 Metern durch das 1.800 qm weite Glasdach in den großzügigen Innenhof. Das imposante Atrium ist das kommunikative Herz im Neubau der Bonner Kanzlei Flick Gocke Schaumburg (FGS): In der geräumigen Schnittstelle zwischen Innen- und Außenraum befindet sich nicht nur die Empfangszone, dort begegnen sich auch tagtäglich die Partner, Kunden und Mitarbeiter/innen von FGS.

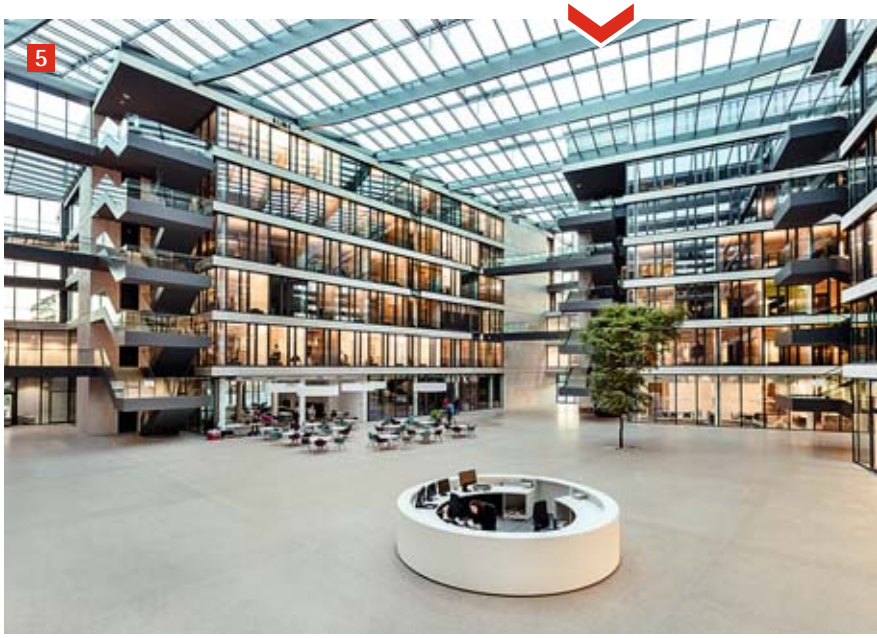
Rundherum ordnen sich wie die Flügel einer Windmühle die vier fünf- bis siebengeschossigen Gebäudeflügel des FGS-Campus an 1. Im Erdgeschoss schaffen sie einen transparenten Zugang zur Bibliothek, zur Konferenzzone und zum – auch öffentlich zugänglichen – Bistro-Café 3. In den oberen Arbeitsetagen befinden sich multifunktionale Bürolandschaften mit einer Vielzahl von offenen und geschlossenen Arbeitsbereichen. Ideal für die Mitarbeiter/innen der Kanzlei, die interdisziplinär und standortübergreifend immer wieder in neuen Teams zusammenarbeiten.

Architektur als Selbstverständnis

Die 1972 gegründete Kanzlei Flick Gocke Schaumburg ist eine der führenden Kanzleien für Steuer- und Wirtschaftsrecht und eine unabhängige Partnerschaft aus überzeugten Freiberuflern. Ihr Selbstverständnis liegt im freien Berufsstand begründet und spiegelt sich in einem persönlichen, eigenverantwortlichen und fachlich unabhängigen Beratungsstil wider. Im Sommer 2016 bezogen insgesamt etwa 400 Mitarbeiter/innen den neuen Hauptsitz der Kanzlei im FGS-Campus. In prominenter Lage im Bonner Regierungsviertel realisierte die Köster GmbH auf 22.500 qm Nutzfläche eine inspirierende Arbeitswelt, die im Sinne der „Corporate Architecture" das Selbstverständnis der Kanzlei ebenso elegant wie transparent nach außen trägt.

Das Atrium im Inneren der vier Gebäudeflügel steht als Symbol für die Gemeinsamkeit. Über vier offene Freitreppen sowie vier Doppelaufzüge an den Stirnseiten gelangen die Mitarbeiter/innen von dort in die oberen Etagen 5. Die Treppen konstruierte das Köster-Team als sogenannte statische Faltwerke aus Stahlbeton und erstellte sie in einem Stück aus Ortbeton 2. Die einzelnen Gebäudeflügel verband die Köster GmbH zudem mit Brücken, sodass die Abteilungen der Kanzlei flexibel miteinander verbunden sind. Für die Nachhaltigkeit des Gebäudes sorgen unter anderem die Nutzung regenerativer Energiequellen (Geothermie) und Doppelfassaden mit natürlicher Fensterlüftung, außerdem wurden in der dreigeschossigen Tiefgarage Elektrozapfsäulen vorgerüstet. Eine Zertifizierung des Gebäudes durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) ist beantragt.

Die filigrane Gebäudestruktur des FGS-Campus schafft flexible Räume, die Wissen generieren und Menschen dazu anregen, sich miteinander auszutauschen. So fördert die architektonische Gestaltung der Arbeitswelt beispielsweise die Motivation, die Kommunikationsfähigkeit, und den Teamgeist der FGS-Teams – und unterstützt so die Kanzlei bei kreativen Lösungen auch für zukünftige Herausforderungen des Marktes 4. Der Entwurf des Düsseldorfer Architekturbüros Eller + Eller wurde dafür im Frühjahr 2014 auf der internationalen Immobilienmesse MIPIM in Cannes mit dem Future Project Award ausgezeichnet. Auch mit der Umsetzung ist Jürgen Steimel, Geschäftsführer beim Bauherrn Ebert 13 Immobilien GmbH und Kaufmännischer Leiter, vollkommen zufrieden: „Die Köster GmbH kann Qualität!"



Das offene Atrium ist der kommunikative Mittelpunkt der Kanzlei.

Was macht eigentlich ...

... die Werksniederlassung der Max Weishaupt GmbH in Holzwickede bei Dortmund?

weishaupt

In nur 12 Monaten realisierte die Köster GmbH vor rund acht Jahren den schlüsselfertigen Neubau einer Niederlassung für die Max Weishaupt GmbH, einem Hersteller von Heiz- und Brennwertsystemen. Durch die anspruchsvolle Architektur des Gebäudes mit einer Alu-Cobond-Fassade waren die Anforderungen an die Bautechnik dabei recht hoch. Die Bauspezialisten setzten intelligente Fertigteillösungen ein und konnten so die Bauzeit für das Verwaltungs- und Schulungszentrum mit zweigeschossigem Büro- und Hallentrakt um vier Wochen verkürzen. Die Qualität der ausgeführten Arbeiten überzeugte den Kunden davon, die Köster GmbH seitdem regelmäßig mit der Erstellung weiterer Werksniederlassungen in Hamburg-Quickborn, Frankfurt, Berlin und aktuell Neuss zu beauftragen.

„Partnerschaft mit hohem Qualitätsanspruch und Terminsicherheit"

„Mit der Beauftragung unseres neuen Standortes, der Niederlassung Dortmund an der A 44 im Juni 2009, begann die erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern der Köster GmbH. Mittlerweile haben wir gemeinsam mit dem Köster-Team bei vielen weiteren Projekten unseren Anspruch an Architektur bzw. Design, technologisches Know-how sowie Präzision für den schlüsselfertigen Neubau unserer Verwaltungs- und Schulungszentren vorbildlich umgesetzt. In bemerkenswert vertrauensvoller Partnerschaft werden unsere Vorstellungen mit hohem Qualitätsanspruch und Terminsicherheit realisiert. So kennen wir dies von unseren Ansprechpartnern, mit denen wir deshalb immer wieder gern zusammenarbeiten."

Dipl.-Ing. Siegfried Weishaupt, geschäftsführender Gesellschafter der Max Weishaupt GmbH

KÖSTER®

Köster GmbH · Sutthauser Straße 280 · 49080 Osnabrück · Telefon (05 41) 9 98-0 · www.koester-bau.de

Überall wo man uns braucht. In ganz Deutschland und für jede Branche.