

BAUIMPULSE

› Das Köster Kundenmagazin · Heft 57 · Juni 2015



Willkommen in der **5. Dimension.**

*Effizienter, transparenter, wirtschaftlicher:
Mit einem neuen ganzheitlichen Verfahren eröffnet die
Köster GmbH neue Dimensionen in der Projektsteuerung.*

KUNDENPORTRÄT

Volkswahl Bund Versicherungen
aus Dortmund: Alles zum Wohle
des Kunden.

BAUIMPULS

Architekt Dr. Stefan Nixdorf
schildert seine Erfahrungen mit
dem Köster-Prozess-System®
in der Praxis.

MANAGEMENT

Industrie 4.0 auch in der
Bauproduktion.





1 Sagaflor AG, Kassel, Verwaltungsgebäude mit Ausstellungshalle 2 Max Weishaupt GmbH, Frankfurt/Main, Verwaltungsgebäude mit Schulungsräumen 3 Wohngebäude Wallotstraße, Dresden 4 Ikea Deutschland GmbH & Co. KG, Bremerhaven, Frei- und Verkehrsanlagen 5 Geschäftshaus Alte Freiheit 21, Wuppertal, Revitalisierung

In eigener Sache: Leserbefragung

Seit vielen Jahren informiert unser Kundenmagazin Sie regelmäßig über Neuigkeiten und aktuelle Entwicklungen aus unserem Unternehmen und der Baubranche. Wir möchten in Zukunft auch in diesem Bereich noch besser werden und mehr auf die Belange unserer Leser eingehen. Wie ginge das besser, als Sie direkt zu fragen, wie Ihnen bisher unser Kundenmagazin gefallen hat und wo Sie noch Verbesserungsmöglichkeiten sehen?

Wir bitten Sie daher, sich kurz Zeit zu nehmen, um unsere Fragen zu beantworten, die Sie als Beilage in dieser Ausgabe finden. Uns interessiert Ihre persönliche Meinung – was Ihnen gut gefällt, was wir ändern sollten und was wir besser machen können. Es wäre sehr schön, wenn Sie uns das ausgefüllte Formular bis zum 31.07.2015 per E-Mail oder per Fax zurücksenden.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung. Doch zunächst einmal wünschen wir Ihnen viel Spaß bei der Lektüre.




 Claude-Patrick Jeutter,
 Vorsitzender der Geschäftsführung
 der Köster GmbH.

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

willkommen in der fünften Dimension. Damit ist keine abstrakte Fiktion gemeint, sondern unsere intensive Arbeit an der Gestaltung der Zukunft. Technologische Neuerungen beeinflussen zukünftig viele Arbeitsprozesse – auch in der Bauindustrie. Die Anforderungen an uns und unseren Arbeitsplatz ändern sich dadurch zunehmend. Bei der Köster GmbH stellen wir uns darauf bereits frühzeitig ein.

Über ein virtuelles Baumanagement auf der Basis der Software iTWO 5D wollen wir zukünftig unsere Bauprozesse auf eine moderne, ganzheitliche Weise steuern. Dazu wird ein dreidimensionales virtuelles Modell eines Bauvorhabens um die entscheidenden Zeit- und Kosteninformationen erweitert. Jede Anpassung im Bauprozess wird so für alle Beteiligten zeitnah transparent und planbar. Und bildet die Basis für sichere Entscheidungen – in jeder Hinsicht. Für unsere Kunden heißt iTWO 5D vor allem: eindeutige Budgets, noch mehr Qualitätssicherheit und noch kürzere Projektzeiten. Näheres dazu erfahren Sie ab Seite 4.

Das Pendant zum virtuellen Baumanagement heißt in der industriellen Produktion Industrie 4.0. Dahinter verbirgt sich ein neues Prinzip zur Steuerung von Produktionsprozessen mit einem deutlich höheren Individualisierungsgrad. Den Grundgedanken haben wir über unseren kontinuierlichen Verbesserungsprozess bereits in unser Bauprozess-Struktursystem integriert. Unsere Kunden profitieren dabei von maßgeschneiderten Immobilien mit hoher Präzision. Mehr zum Thema Industrie 4.0 lesen Sie auf den Seiten 16 und 17.

Über eine schlanke Bauproduktion von Anfang an steigert unser Köster-Prozess-System® (KPS) die Effizienz und Qualität unserer Arbeit auf der Baustelle. So zum Beispiel auch beim schlüsselfertigen Neubau des Geowissenschaftlichen Instituts der Westfälischen Wilhelms-Universität (WWU) in Münster. Doch wie sehen das die Projektpartner in der Praxis? Der an diesem Bauvorhaben beteiligte Architekt Dr. Stefan Nixdorf von der agn Niederberghaus & Partner GmbH schildert seine Erfahrungen mit dem Köster-Prozess-System®. Das Interview finden Sie ab Seite 14.

Auf dem Weg in unsere moderne Zukunft sind noch viele Schritte notwendig. Doch als lernende Organisation streben wir Tag für Tag danach, systematisch immer besser zu werden. Aus den Erfahrungen zu lernen und den Ist-Zustand ständig zu hinterfragen gehört zu unseren wichtigsten Managementaufgaben. Im Mittelpunkt stehen dabei vor allem die Interessen unserer Kunden. Denn unser Geschäft ist es, unseren Kunden bessere Geschäfte zu ermöglichen.

Herzlichst

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claude-Patrick Jeutter'. The signature is stylized and includes a large flourish at the end.

Claude-Patrick Jeutter



Willkommen in der 5. Dimension.

Die Köster GmbH hat ein innovatives, ganzheitliches Verfahren im Einsatz, um ihr Projektsteuerungsinstrument, das Köster-Prozess-System® (KPS), noch genauer, effizienter, transparenter und wirtschaftlicher zu gestalten: das virtuelle Baumanagement auf Basis der Software iTWO 5D.

Der 14. April 2015 war für die Köster GmbH ein Tag mit ganz besonderer Tragweite: Gemeinsam mit Vertretern des IT-Partners RIB Software AG aus Stuttgart weihte das Unternehmen in seiner Osnabrücker Zentrale einen Schulungsraum ein, der einzig der Software für ein neues Verfahren zum Baumanagement gewidmet ist. Hier werden in Zukunft Mitarbeiter der Köster GmbH an der RIB-Software iTWO 5D geschult, die den Bauspezialisten und ihren Kunden im wörtlichen Sinne eine neue Dimension der Projektsteuerung eröffnet.

iTWO 5D läutet für die Köster GmbH das Zeitalter des virtuellen Baumanagements ein, genauer gesagt, der integrierten modellbasierten Bauweise. „Das Revolutionäre an dieser Bauweise wird schnell deutlich, wenn wir es mit der herkömmlichen vergleichen“, erläutert Claude-Patrick Jeutter, Vorsitzender der Geschäftsführung der Köster GmbH. „Üblicherweise bilden nämlich zweidimensionale Zeichnungen, Pläne und Berechnungen die Basis für die Projektsteuerung und alle Entscheidungen, die unsere Kunden und Bauspezialisten treffen müssen.“

Die Steuerungssoftware iTWO 5D dagegen arbeitet auf Basis dreidimensionaler virtueller Modelle des Bauvorhabens. Das allein macht die Software schon sehr wertvoll, da sich Baupläne auf diese Weise sehr viel konkreter bewerten lassen. Die neue Software allerdings erweitert das 3D-Modell noch um zwei weitere Dimensionen: Die Baupläne lassen sich dank iTWO 5D um die entscheidenden Zeit- und Kosteninformationen erweitern. „Jede Plananpassung haben alle Baubeteiligten sofort plastisch vor Augen, und sie erfahren umgehend, welche Konsequenzen diese Änderung für Budget, Ressourcen oder den Terminplan hat“, ergänzt Claude-Patrick Jeutter. Für alle Projektbeteiligten stellt sich das Bauvorhaben somit äußerst übersichtlich dar. Claude-Patrick Jeutter: „Diese Art des Managements wird die Bauwelt nachhaltig verändern. In zehn Jahren wird der Job eines Bauingenieurs nicht mehr der von heute sein. Es gehört zu unserem Führungsanspruch, dass wir unsere Mitarbeiter schon heute darauf vorbereiten. Und natürlich, dass unsere Kunden die Vorteile des virtuellen Baumanagements genießen können.“



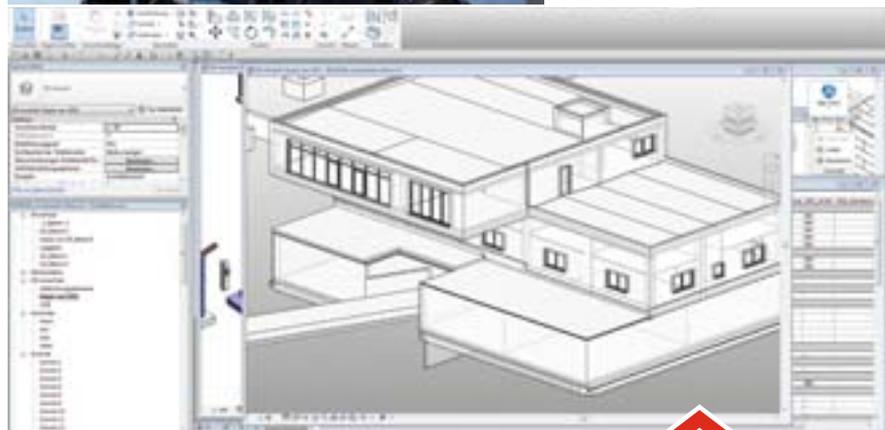
Die Köster-Geschäftsführer Carsten Knoth (Foto Mitte) und Claude-Patrick Jeutter (Foto rechts) weihten im April mit Dr. Hans-Peter Sanio, Vorstand der RIB Software AG, in der Osna-brücker Zentrale der Köster GmbH den Schulungsraum für die neue Software ein.



Eine wertvolle Ergänzung für das Köster-Prozess-System®

Das Entscheidende für Kunden der Köster GmbH: Dank iTWO 5D wird das Köster-Prozess-System® (KPS) jetzt noch wertvoller. „KPS ist ein wohldurchdachtes Instrument, mit dem wir die Bauprozesse steuern, eine schlanke Produktion sichern, dank fest definierter Qualitätstore die Qualität verbessern und die Transparenz für den Kunden erhöhen – bisher auf Basis zweidimensionaler Daten“, so Claude-Patrick Jeutter. „Das modellbasierte Prinzip von iTWO 5D ermöglicht uns nun, entscheidende Faktoren noch genauer abzubilden.“ iTWO 5D sichert die Konsistenz und Qualität der Daten, die im Köster-Prozess-System® über den gesamten Planungs- und Ausführungsprozess eine Rolle spielen, und trägt damit zur Verbesserung der Qualität und Wirtschaftlichkeit der Projekte bei. Planungsvarianten lassen sich anschaulich simulieren, Projektziele kontinuierlich prüfen und optimieren, Plausibilitätsprüfungen bezüglich Mengen und Leistungen permanent visualisieren. „Kostspielige Umplanungen können wir damit noch weiter reduzieren“, so Claude-Patrick Jeutter. Darüber hinaus fließen die Modelldaten direkt in die Projektplanung und in die Baustellenlogistik ein: Just-in-Time-Produktion wird somit zum Standard.

Und auch darüber können Kunden der Köster GmbH sich freuen: Anschaulich visuell aufbereitet, lassen sich Zahlen, Arbeitsabläufe und Zusammenhänge viel leichter und sicherer interpretieren – die beste Basis für eine sichere Entscheidung. Claude-Patrick Jeutter: „Unterm Strich heißt die Gleichung KPS plus iTWO 5D für unsere Kunden: klare Budgets, noch mehr Sicherheit hinsichtlich Qualität und Zeit, noch kürzere Projektzeiten, noch mehr Transparenz aller Informationen. Ein echter Gewinn also.“



Jede Planänderung wird von der Software übersichtlich dargestellt, sodass alle Projektbeteiligten umgehend erfahren, welche Konsequenzen diese Anpassung hat.

Die Zusammenarbeit von RIB und der Köster GmbH verlief übrigens so erfolgreich, dass sie darüber hinaus eine enge Entwicklungspartnerschaft eingegangen sind: Gemeinsam mit dem Software-Unternehmen entwickelt die Köster GmbH unter der Leitung von André Triphaus-Woltermann, Bereichsleiter Bauprozess-Entwicklung, weitere iTWO-Branchenmodule für die Finanzplanung, die Personalplanung und das Geschäftsprozess-Management. „Als erstes Bauunternehmen werden wir iTWO 5D umfassend in unsere Softwareumgebung eingliedern. Das Ergebnis wird die erste Unternehmenssoftware sein, die die kaufmännische Abwicklung und den Einkauf inklusive Geschäftspartner- und Materialmanagement voll integriert sowie die Ressourcenplanung mit den Leistungen der Software iTWO 5D vernetzt“, erklärt André Triphaus-Woltermann.



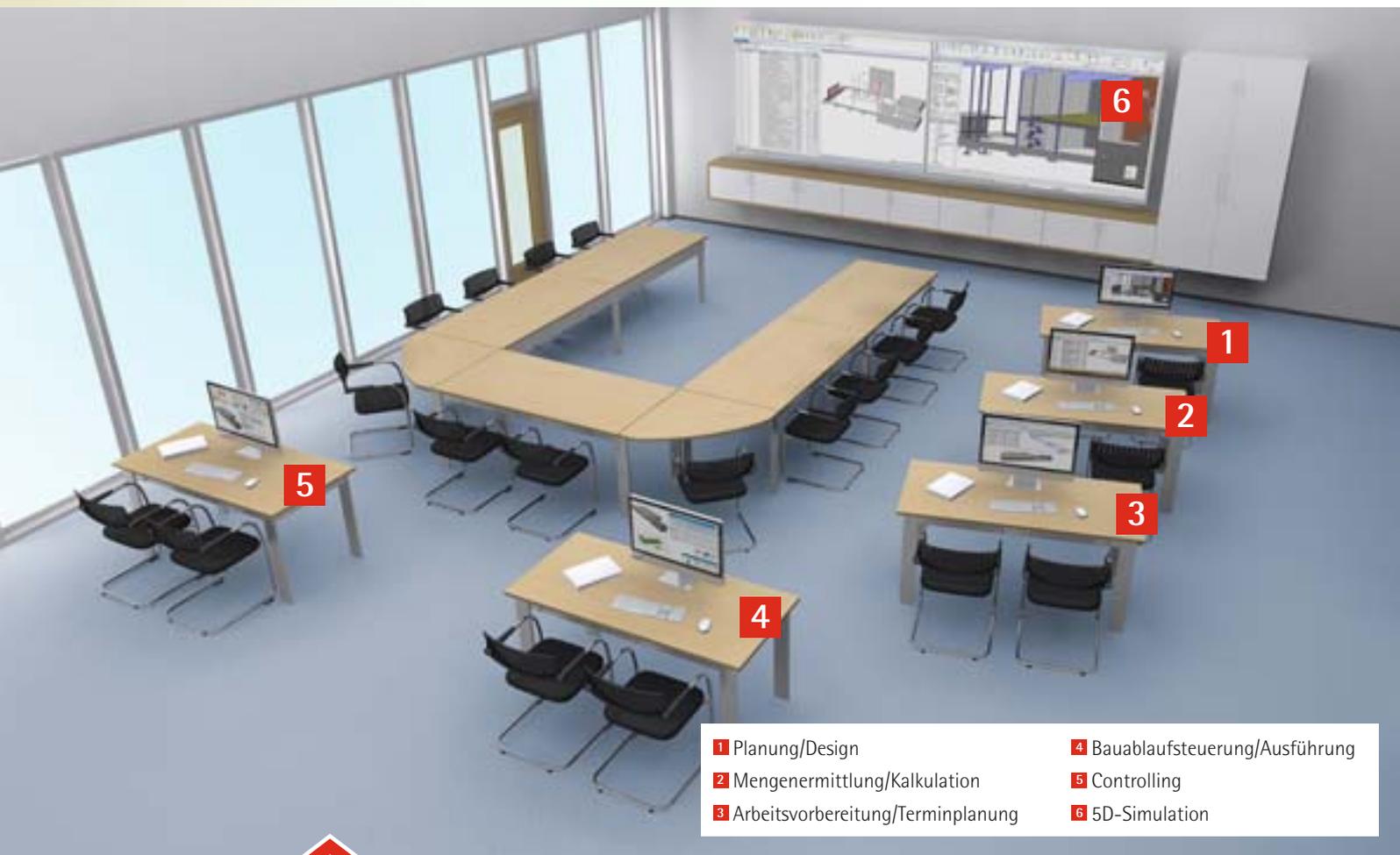
Im iTWO 5D-Schulungsraum arbeiten Architekten, Planer, Einkäufer, Kalkulatoren, Controller und Projektleiter als Team über den ganzen Bauprozess eng zusammen.



Ideal für ganzheitliche Baulösungen

„Wir sehen die Einrichtung unseres iTWO 5D-Schulungsraums vor allem vor dem Hintergrund künftiger Entwicklungen im Bauprozess“, erläutert Claude-Patrick Jeutter. „Die Erwartungen der Kunden hinsichtlich Kostensicherheit, aber nicht zuletzt auch hinsichtlich seiner Einbindung in den Bauprozess sowie Transparenz und Entscheidungssicherheit werden in Zukunft höher. Wir sind auch sicher, dass Unternehmen künftig vermehrt eine ganzheitliche Realisierung ihrer Bauaufgabe wünschen, wie wir es mit unserem Geschäftsmodell KÖSTER-PlanenBauen® anbieten.“ Gerade diese Bauprojekte, bei denen die Kunden sämtliche Planungs- und Bauleistungen aus einer verantwortlichen Hand abfordern, profitieren von der fünfdimensionalen Projektsteuerung.

Fünf Dimensionen auf einen Blick



Im neuen iTWO 5D-Schulungsraum wird jede Planänderung von der Software übersichtlich dargestellt, sodass alle Projektbeteiligten umgehend erfahren, welche Konsequenzen diese Änderung für Budget, Ressourcen und Terminplan hat.



„Bauprojekte werden versicherbar.“

Dr. Hans-Peter Sanio ist als Vorstandsmitglied der RIB Software AG unter anderem für den Bereich Forschung und Entwicklung verantwortlich. Im Interview erläutert er die künftige Bedeutung des virtuellen Baumanagements in Deutschland.

Herr Dr. Sanio, die Software iTWO 5D aus Ihrem Haus ist bereits seit einiger Zeit im Einsatz. Können Sie einen ersten Erfahrungsbericht geben?

Dr. Hans-Peter Sanio: „iTWO 5D ist seit 2010 auf dem Markt und wird bereits von sehr vielen Bauunternehmen, Architekten und Bauinvestoren wie der Deutschen Bahn eingesetzt – in unterschiedlicher Implementierungstiefe. Der Großteil unserer Kunden nutzt zunächst die modellbasierte Kalkulation, einzelne – wie jetzt die Köster GmbH – nutzen sie auch schon als Ausführungswerkzeug auf der Baustelle, um das ganze Potenzial auszuschöpfen. Diejenigen, die iTWO 5D einsetzen, profitieren sehr schnell von den Vorzügen. Der wachsende Erfolg unserer Software nicht nur in Deutschland ist ein guter Beleg dafür: 2010 betrug unser Auslandsanteil im Umsatz rund fünf Prozent – seit der internationalen Einführung von iTWO 5D ist er auf 40 Prozent angewachsen.“

Wo sehen Sie die Mehrwerte des virtuellen Baumanagements?

Dr. Hans-Peter Sanio: „Das Bauvorhaben wird von Anfang an, bereits bei der Erstellung des Angebots, ganz intensiv betrachtet – in Bezug auf die Kosten, auf die Termine und alle anderen kritischen Faktoren. Dadurch wird es sogar versicherbar: Investoren können sich gegen ungeplante Kosten- und Terminüberschreitungen bei der Munich Re versichern lassen. Voraussetzung ist, dass mit iTWO 5D zunächst das Projekt virtuell geplant wird, bevor die Bauausführung beginnt. Wenn dann die Qualität des 5D-Modells durch Risikoexperten der Munich Re zertifiziert wurde, ist die Versicherung scharf geschaltet.“

Sie sprachen gerade den internationalen Erfolg Ihrer Software an. Ist das Ausland empfänglicher für Innovationen wie das virtuelle Baumanagement?

Dr. Hans-Peter Sanio: „Der deutsche Markt ist Neuem gegenüber sehr aufgeschlossen. Allerdings ist die Vergabe-

praxis in Deutschland eine andere als anderswo. Es wird bei uns stark unterschieden zwischen der Entwurfsplanung, der Ausführungsplanung und der Bauausführung. Bei öffentlichen Ausschreibungen ist zum Beispiel das Unternehmen von der Ausführung ausgeschlossen, das die Entwurfsplanung geliefert hat. Gerade beim Thema Planen und Bauen aus einer Hand kommt aber das ganze Potenzial von iTWO 5D zum Tragen. So gesehen, ist das Ausland da noch ein Stückchen weiter.“

Wird der deutsche Baumarkt in dieser Hinsicht nachziehen?

Dr. Hans-Peter Sanio: „Deutschland ist auf einem guten Weg und ich bin überzeugt davon, dass wir in Europa schnell wieder eine führende Rolle übernehmen werden. Ich bin ganz sicher, dass Bauherren in Zukunft vor der Bauausführung eine virtuelle Planung verlangen werden und ganzheitliche Geschäftsmodelle wie KÖSTER-PlanenBauen® stärker nachfragen. Ganz einfach, weil sie feststellen, dass sie hier die größte Sicherheit erhalten. Nicht ohne Grund setzt die Versicherung, die ich gerade nannte, nicht nur den Einsatz von iTWO 5D voraus – sondern auch, dass Planung und Ausführung aus einer Hand kommen und dass alle Projektbeteiligten zwingend partnerschaftlich in den virtuellen Planungsprozess einbezogen werden.“

Wie bewerten Sie die iTWO End-to-End-Unternehmenslösung, die Sie gemeinsam mit der Köster GmbH entwickelt haben? Wie profitieren Bauherren davon?

Dr. Hans-Peter Sanio: „Dank der voll integrierten Unternehmenslösung lassen sich zum Beispiel projektübergreifende Beschaffungsprozesse vorausschauend optimieren, unter Einbeziehung unserer voll integrierten Online-Beschaffungsplattform. Die Beschaffung wird effizienter, das Projekt dadurch günstiger – natürlich auch für den Bauinvestor. Vor allem aber: Der Bauinvestor hat bereits nach Abschluss der Planungsphase absolute Kostensicherheit.“

Mit Taktplanung in Rekordzeit auf 70 m Höhe.

*Köster GmbH errichtet das höchste
Gebäude von Braunschweig.*



Der Richtkranz für das höchste Bürogebäude von Braunschweig hing hoch über der Stadt am Ausleger des 80 m hohen Baukrans. Zum Richtfest Anfang März 2015 hatte das Business Center II – nur acht Monate nach der Grundsteinlegung – seine endgültige Höhe von 70 m erreicht. Die Köster GmbH realisiert im Auftrag der Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg schlüsselfertig das Verwaltungshochhaus inklusive der anspruchsvollen Tiefbauarbeiten und der Ausführungsplanung. Die Realisierungszeit beträgt insgesamt nur 16 Monate.

Mit einer Alu-Fassade in Kupfertönen soll das 20-geschossige Business Center II die Initialzündung für die Revitalisierung des Bahnhofsquartiers sein. Das Hochhaus prägt mit seinem schlanken, ovalen Grundriss nicht nur den BraWoPark am Braunschweiger Hauptbahnhof, sondern das gesamte Stadtbild der niedersächsischen Großstadt. Zusammen mit dem 5-stöckigen Sockelbau

stehen im Business Center II ab Ende 2015 über 13.000 qm Bürofläche zur Verfügung – Raum für etwa 1.000 neue, komfortabel ausgestattete Arbeitsplätze. In den obersten Stockwerken und auf der 250 qm großen Dachterrasse können später einmal die Gäste eines Restaurants und einer Bar das atemberaubende Panorama genießen.

Neben der modernen Architektur ist insbesondere die äußerst kurze Realisierungszeit des markanten Bürogebäudes bemerkenswert: Planungsstart war erst



Mitte 2012, schon im Juli 2014 wurde der Grundstein gelegt – und bereits acht Monate später ist der Rohbau über die Wintermonate fertiggestellt. Der Zeitplan und die Kosten für das Bauprojekt liegen exakt im vorher gesetzten Rahmen. Ingo Junker, zuständiger





Die ovale Grundfläche des fünfstöckigen Sockelbaus für das Business Center II ist 120 m lang und nur 15 m breit. Bis zum Richtfest wurden insgesamt 10.000 cbm Beton mit 1.300 Lkw angeliefert und zusammen mit 1.700 t Bewehrungsstahl vom Köster-Team verbaut. Für die auffällige kupferfarbene Fassade befestigt es zudem mehr als 9.000 qm Fassadenelemente.

Geschäftsführer der Köster GmbH, sieht hierin die Vorteile des gewählten Partnermodells zur Zusammenarbeit mit dem Kunden bestätigt: „Ich habe mich schon bei der Grundsteinlegung sehr überzeugt geäußert, dass unser Kooperationsmodell für beide Partner optimal ist und einen großen Mehrwert bringt.“ Auch Jürgen Brinkmann, Vorstandsvorsitzender der Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg, ist sich sicher: „Das ist eine starke Leistung aller Projektbeteiligten und das Ergebnis einer guten und intensiven Zusammenarbeit.“

Partnermodell zur Zusammenarbeit

Die Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg hatte mit der Köster GmbH einen sogenannten Partnering-Vertrag unterzeichnet. Ziel dieser Kooperationsvereinbarung ist es, durch eine gemeinsame Planung und Optimierung des Bauprojekts schon im Vorfeld Einsparpotenziale zu ermitteln. Dabei wurden nicht nur Termine und Kosten abgestimmt sowie die Randbedingungen vereinbart: Die intensiven Gespräche legten auch die Basis für eine angenehme und konstruktive Zusammenarbeit. Ein weiteres Ergebnis der gründlichen Überlegungen noch vor Baustart: Dem Köster-Team gelang es mit einem Optimierungskonzept, das Gebäude technisch zu verbessern und die Baukosten um 10 % zu senken. Durch einen Sondervorschlag ersetzte es dazu bei den anspruchsvollen Tiefbauarbeiten die Bohrpfähle durch eine Tiefenverdichtung. Damit die Bauarbeiten auch im Winter ohne Unterbrechungen weitergeführt und die

Rohbauphase pünktlich Anfang März 2015 abgeschlossen werden konnte, installierte die Köster GmbH einen Windschutz um die Etagen, die gerade erstellt wurden.

Taktplanung beschleunigt den Bauablauf

Auch die Fassadengestaltung und der Innenausbau laufen exakt nach Plan. Um die knappe Bauzeit einzuhalten, setzen die Köster-Bauspezialisten eine Taktplanung ein, die sie mit Hilfe des Last Planner® vorbereiteten. Mit diesem visuellen Planungsinstrument lässt sich der Bauablauf detailliert und reibungslos steuern. Mit beeindruckenden Ergebnissen: Während der Rohbau im oberen Drittel Woche für Woche ein neues Geschoss aufstocckte und in der Mitte die Fassadenelemente vorgehängt werden, erfolgte in den unteren Etagen schon der Innenausbau. „Dank der Taktplanung konnten wir bis zum Richtfest bereits mehr als die Hälfte der insgesamt 9.000 qm Fassadenelemente befestigen,“ berichtet Arwed Kähler, zuständiger Projektleiter der Köster GmbH. „Inzwischen ist die Fassade annähernd komplett geschlossen, das Hauptdach ist fertig und auch der Innenausbau der Büroflächen zur Hälfte ausgeführt. Schließlich werden im Herbst 2015 bereits die ersten Mieter einziehen.“ Und Ingo Junker bekräftigt: „Ich denke, wir haben mit den bisher fertiggestellten Arbeiten eindrucksvoll dokumentiert, dass das Vertrauen des Kunden in unsere Leistungsfähigkeit richtig war. Als zusätzliche Bestätigung erhielten wir kürzlich einen weiteren Auftrag für die Erstellung der kompletten Außenanlagen am BraWoPark. Darüber freuen wir uns sehr.“



Zehn Kilometer *voller Herausforderungen.*



Vor den Toren des Chemieparks Marl entsteht eine neue Fernleitung – mit reichlich technischem Know-how, damit flüssige Kohlenwasserstoffe sicher von der Raffinerie Scholven in den zehn Kilometer entfernten Chemiepark gelangen. Die neue Doppel-Pipeline wird durch den Entfall von 25.000 Lkw-Fahrten pro Jahr Emissionen senken. Für die Verlegung der neuen Doppelleitung setzt die Evonik Industries AG auf das technische Know-how der Rohrleitungsbauer der Köster GmbH.





Die Rohrleitungsbauer verlegen in zehn Monaten die aus zwei Rohrfernleitungssträngen bestehende Doppelleitung mit einem Innendurchmesser von 150 mm – ein Projekt mit hohen Sicherheitsanforderungen. Denn die 10 km lange Trasse entsteht größtenteils parallel zu Hochspannungsfreileitungen, im Schutzstreifen von vorhandenen Leitungsanlagen und in landwirtschaftlich genutzten Gebieten. „Wir folgen hier dem Prinzip der Trassenbündelung, um geologische Besonderheiten zu berücksichtigen und nur minimal in die Natur einzugreifen“, erläutert Marc Stich, Projektleiter der Evonik Industries AG, den Leitungsverlauf. Den unterschiedlichen Anforderungen des Geländes folgend, setzt die Köster GmbH dabei ganz unterschiedliche Verlegeverfahren ein – auch grabenlose.

Moderne Verfahren, innovative Werkstoffe

So kommt bei kürzeren Strecken – beispielsweise bei der Unterquerung der Autobahn A 52 – ein Bohrpressverfahren zum Einsatz, bei dem die Köster-Bauspezialisten ein Stahlmantelrohr mit einem Innendurchmesser von 800 mm zum Schutz der Produktenleitungen hydraulisch durch den anstehenden Boden pressen. In diese werden dann später die eigentlichen Leitungen gezogen. Für längere grabenlose Strecken verwenden die Rohrleitungsbauer das Horizontal-Directional-Drilling-Spülbohrverfahren (HDD-Spülbohrverfahren), bei dem sie die Produktröhre direkt in einen zuvor erstellten Bohrkanal einziehen – insgesamt auf einer Strecke von mehr als 2 km **1**. Grundsätzlich prüfen die Rohrleitungsbauer beim Einzug eines solchen Rohrstranges die Porenfreiheit der Umhüllung mittels einer Hochspannungsprüfung direkt vor dem Eintritt in den Bohrkanal **2**. Da erdverlegte Röhre – vor allem bei einer HDD-Spülbohrung – in aller Regel hohen mechanischen Beanspruchungen ausgesetzt sind, gingen die Evonik Industries AG und der Siegener Rohrhersteller Salzgitter Mannesmann Line Pipe GmbH gemeinsam neue Wege: Sie nutzten das eigens entwickelte Polyamid 12 VESTAMID® NRG für die Umhüllung der Stahlrohre. „Wir haben bereits verschiedene Testinstallationen und kommerzielle Projekte mit Polyamid 12 erfolgreich umgesetzt“, erzählt Markus

Hartmann, Senior Business Manager Energy Supply bei Evonik. „Aufgrund dieser guten Erfahrungen und der geringeren Einzugskräfte verwenden wir auch in Marl für die sechs HDD-Bohrungen der Doppel-Pipeline eine Umhüllung aus VESTAMID® NRG – für eine höhere Sicherheit bei günstigen Kosten.“

Dennoch setzt das HDD-Spülbohrverfahren größte Sorgfalt beim Verlegen voraus, da die Rohrmantelflächen durch die Reibung an den Bohrlochinnenwänden, an Steinen oder Hindernissen höher beansprucht werden als bei anderen grabenlosen Verfahren. „Aus diesem Grund setzen wir bei HDD-Bohrungen ein flüssiges Tonmineralgemisch, sogenanntes Bentonit, ein“, erläutert Jürgen Höchst, Produktioningenieur der Köster GmbH.



„Das gewählte Verfahren erhöht die Sicherheit der Pipeline.“

„Dieses Gemisch hat die Aufgabe, den gerade erstellten Bohrkanal zu stützen.“ Es dient aber durch seine spezielle Konsistenz auch dazu, den Rohrmantel beim Einzug gleitend zu führen und zu verhindern, dass größere Steinbrocken oder Hindernisse den passiven Korrosionsschutz beschädigen. Im Einzelfall können beim Rohreinzug dennoch scharfkantige Gegenstände an den Rohrmantel gelangen und zu höherem Reibungswiderstand führen. Um dann eine Beschädigung der Umhüllung zu verhindern, wird noch im Werk um das Rohr eine zusätzliche Schicht aus VESTAMID® NRG aufgebracht. Eine weitere Herausforderung bei der Realisation der Trasse stellt das Bodenmanagement dar. Wo immer die Köster GmbH Boden aushebt, ist der Aushub wieder an seiner ursprünglichen Stelle einzubringen – in seiner ursprünglichen Schichtung. Um diese Auflage zu erfüllen, heben die Rohrleitungsbauer alle Bodenschichten getrennt voneinander auf und verbringen sie in eigens angelegte Zwischenlager. Anschließend bauen sie die Schichten in umgekehrter Reihenfolge wieder ein. Die mechanische Fertigstellung erfolgte im November 2014, die tatsächliche Inbetriebnahme im April 2015.

Ganzheitliche Baulösung für optimale Pflege.

Die Köster GmbH realisiert schlüsselfertig Kölns modernste Pflegeheime.



Auf dem Campus des Städtischen Seniorenzentrums Köln-Riehl erstellt die Köster GmbH bis Ende 2015 parallel fünf Gebäude mit insgesamt 400 Pflegezimmern, die bereits jetzt die Pflegenormen aus dem Jahr 2018 erfüllen. Auftraggeber sind die Sozial-Betriebe-Köln (SBK), eine Tochtergesellschaft der Stadt Köln. Die SBK betreiben im Kölner Raum ein breit gefächertes Angebot für Senioren und für Menschen mit Behinderung.

Auf dem parkähnlichen Campus in Köln-Riehl verteilen sich bereits jetzt mehrere Wohnhäuser und Pflegeheime mit insgesamt mehr als 600 stationären Pflegeplätzen und knapp 500 Seniorenwohnungen. Erst Ende 2014 wählte die Redaktion des Magazins Focus das Städtische Seniorenzentrum Köln-Riehl erneut auf die Liste der Top-Pflegeheime in Deutschland. Um diesen hohen Pflegestandart auch in der Zukunft zu halten, beauftragten die SBK die Köster GmbH

mit der Detail-Planung und der schlüsselfertigen Erstellung von fünf dreigeschossigen Neubauten als Ersatz für bestehende Pflegeeinrichtungen.

Bei der Errichtung der Gebäude gehören neben sämtlichen Hochbau- und umfangreichen Tiefbauleistungen auch die Infrastrukturmaßnahmen zum Leistungsumfang. So verlegte die Köster-Mannschaft auf dem 26 ha großen Gelände zunächst die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und bereitete durch Abbruch- und Rodungsarbeiten das Baufeld vor. Eine besondere zeitliche Herausforderung bestand darin, bereits wenige Wochen nach Auftragserteilung die Genehmigungsplanung fertigzustellen, um im Anschluss die Ausführungsplanung zu entwickeln. Nach Fertigstellung der Seniorenpflegeheime wird die Köster GmbH die Bestandsgebäude zurückbauen und die kompletten Außenanlagen realisieren.



Aufwendige Planungs- und Bauprozesse

Die Köster GmbH errichtet alle fünf Neubauten schlüsselfertig und steuert die Arbeiten zu großen Teilen über die Taktplanung. Ähnlich der Serienproduktion in der industriellen Fertigung gliedert die Taktplanung die Bauarbeiten in einzelne identische Tätigkeiten, die sich wiederholen. Diese Bauweise bietet gerade bei der Erstellung von Wohngebäuden mit einer ähnlichen Konstruktion große Vorteile, da sie ein effizienteres und schnelleres Bauen ermöglicht.

Zur optimalen Steuerung setzt die Köster-Bauleitung unterschiedliche Projektsteuerungsinstrumente ein. „Um die Bauzeit zu optimieren, erstellen wir wesentliche Leistungsbereiche parallel und vergeben einige Gewerke an mehrere Lieferanten und Nachunternehmer. Ins-



gesamt koordinieren wir auf den fünf Baustellen, die zum Teil räumlich auseinander liegen, bis zu 100 externe Unternehmen, die Material anliefern oder Dienstleistungen erbringen“, erklärt Gerhard Pauly, zuständiger Projektleiter der Köster

GmbH. „Das geht nur mit Unterstützung professioneller Projektsteuerungsinstrumente wie dem KÖSTER-MASTERPLAN®, dem KÖSTER-PLANMANAGER® und unserer Last Planner®-Methode.“ Anfang Februar 2015 wurde auf dem Campus das Richtfest gefeiert, sodass nun schrittweise der Ausbau sowie die Fassaden- und Dacharbeiten fertiggestellt werden.

Pflegestandards von 2018

Jedes der fünf Pflegeheime wird 80 pflegebedürftige Menschen mit besonderen Einschränkungen aufnehmen. Für jeden Bewohner ist zukünftig ein rund 25 qm großes Einzelzimmer inklusive eigenem Duschbad vorgesehen.

„Die Neubauten bieten ideale Voraussetzungen für die Pflege.“

„Wir kommen damit der gesetzlichen Anforderung für 2018 zuvor“, erklärt Otto Ludorff, Geschäftsführer der SBK. Die Köster GmbH statet die Pflegeheime nach unterschiedlichen Anforderungen der Bewohner aus und greift dazu auf das langjährige Know-how ihrer Spezialisten für Sozialimmobilien zurück. „Die Köster GmbH bietet uns eine bauliche Lösung, um ideale Voraussetzungen für eine optimale Pflege zu schaffen. Insbesondere auch von stark pflegebedürftigen Menschen sowie von Personen, die an multiresistenten Erregern oder an einer Demenz erkrankt sind“, erläutert Otto Ludorff. „Dank des umfassenden und optimal miteinander vernetzten Leistungsspektrums der Köster GmbH im Hoch- und Tiefbau vollziehen wir in kürzester Zeit einen Quantensprung: Mit den Neubauten verfügen wir über die modernsten Pflegeheime in der Kölner Region.“

Während der gesamten Bauphase schirmt die Köster GmbH das Gelände mit einem Bauzaun ab, um die Beeinträchtigungen für die Anwohner möglichst gering zu halten. Auch auf den Mittagsschlaf der Senioren konnte meist Rücksicht genommen werden, indem in dieser Zeit nach Möglichkeit die lärmintensiveren Bauarbeiten ruhten.

Zunächst führte das Köster-Team auf dem Campus umfangreiche Abbrucharbeiten aus.



Das Köster-Prozess-System[®] in der Praxis.



Das Köster-Prozess-System[®] (KPS) ist das wohldurchdachte Projektsteuerungsinstrument der Köster GmbH: Über eine schlanke Bauproduktion von Anfang an steigert KPS die Effizienz und Qualität auf der Baustelle. So gelangen die Kunden schneller und wirtschaftlicher zur Wunschimmobilie in hoher Qualität. Wie erleben das die Projektbeteiligten im Praxis-Alltag? Der Architekt Dr. Stefan Nixdorf, Mitglied der Geschäftsleitung der agn Niederberghaus & Partner GmbH, Ibbenbüren, gibt im Interview seine Erfahrung mit KPS als externer Planer wieder.



Zur Person

Mit rund 400 Mitarbeitern an sieben Standorten bundesweit gehört die agn-Gruppe zu den großen Generalplaner-Unternehmen in Deutschland. Dr.-Ing. Architekt Stefan Nixdorf ist seit 2007 in der Projektleitung Planung im Unternehmen tätig. Als Mitglied der Geschäftsleitung ist er verantwortlich für den Geschäftsbereich Sport- und Sonderbauten. Er plante unter anderem die Coface Arena Mainz, das Stadion TIVOLI für Alemannia Aachen, das Innovationszentrum Osnabrück und den Neubau der Fachhochschule Ludwigshafen.

Herr Dr. Nixdorf, gemeinsam mit der Köster GmbH hat Ihr Unternehmen 2013 im Auftrag des Bau- und Liegenschaftsbetriebs (BLB) NRW den schlüsselfertigen Neubau des Geowissenschaftlichen Instituts der Westfälischen Wilhelms-Universität (WWU) in Münster realisiert. Wie verteilen sich die jeweiligen Aufgaben?

Dr. Stefan Nixdorf: „Der BLB NRW hatte bereits einen Generalplaner-Wettbewerb zu diesem Leuchtturmprojekt ausgelobt, den unser Unternehmen agn für sich entscheiden konnte. Somit waren wir für alle Planungsleistungen verantwortlich – inklusive Architektur, Technischer Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung, aber auch der Lebenszykluskosten und des Energiekonzeptes für das als Green Building konzipierte Gebäude. Die Köster GmbH wiederum war verantwortlich für die Bauausführung und deren Planung. Eine solche Konstellation setzt eine enge Zusammenarbeit und ständigen Informationsaustausch voraus.“

Wie haben Sie als Partner das Köster-Prozess-System[®] wahrgenommen?

Dr. Stefan Nixdorf: „Zunächst einmal mit Erstaunen. In den ersten gemeinsamen Gesprächen eröffneten uns die Köster-Verantwortlichen, sie können das Gebäude drei Monate schneller fertigstellen als ursprünglich geplant. Der Zeitvorsprung sei allein durch Optimierung der Planungs- und Bauprozesse zu erzielen. Eine sportliche Vorgabe, dachte ich. Aber dieses Versprechen wurde auch gehalten.“

Wie sind Sie selbst mit der Prozessoptimierung in Berührung gekommen?

Dr. Stefan Nixdorf: „Als Generalplaner hatten wir die Funktion des Stellvertreters des Bauherrn inne und waren insofern im ständigen Austausch mit dem ausführenden



Bauunternehmen. Dieser Austausch war stark geprägt von KPS. Zum einen in Form von Verbesserungsvorschlägen, sowohl in Bezug auf bestimmte Prozessabläufe als auch auf die technische Umsetzung einzelner Schritte. Man kann durchaus von einem permanenten Optimierungsprozess sprechen. Mich beeindruckte diese stringente Art der Qualitätssicherung, ebenso wie die Qualität des Informationsflusses – eine entscheidende Größe an der Schnittstelle zwischen Planung und Ausführung.“

„Der Ist-Zustand bleibt permanent im Blick.“

Welche Vorteile ergeben sich aus Ihrer Sicht für den Kunden?

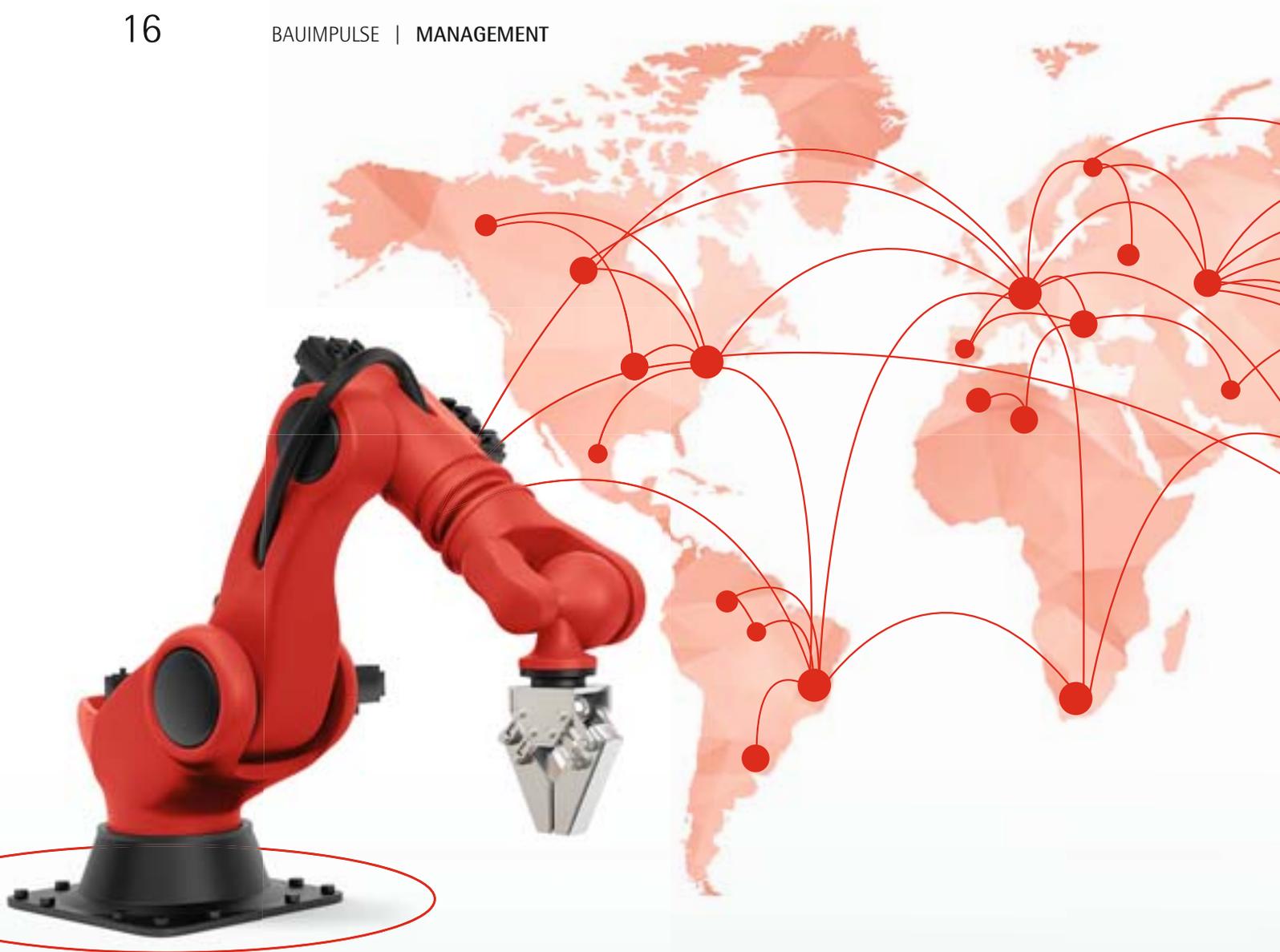
Dr. Stefan Nixdorf: „Einen guten Planer zeichnet aus, dass er die eigene Ausführungsplanung stetig zu optimieren versucht – im Sinne des Kunden. Genau da sehe ich die Stärke des Köster-Prozess-Systems®. Mit seiner Hilfe haben die Köster-Bauleiter den Ist-Zustand auf der Baustelle permanent im Blick und können ihn in Echtzeit mit den Soll-Vorgaben vergleichen. Mögliche Qualitätsdefizite oder schwierige Situation werden frühzeitig erkannt und können ebenso kurzfristig behoben werden – ohne kosten- und zeitintensive Nachträge zu verursachen. Das Ergebnis beim Geowissenschaftlichen Institut in Münster – eine drei Monate kürzere Bauzeit bei gleichzeitig

Für den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW realisierte die Köster GmbH 2012/2013 den schlüsselfertigen Neubau des Geowissenschaftlichen Instituts der Westfälischen Wilhelms-Universität (WWU) in Münster. Das Gebäude mit einer Nutzfläche von 6.700 qm erhielt Ende 2013 das Hauptzertifikat in Silber der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Im Hinblick auf die geforderte hohe Energieeffizienz installierte die Köster GmbH auch die Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie eine Fernwärme-Versorgung mit Kraft-Wärme-Kopplung. Die Besonderheit des Gebäudes liegt in der Betonkernaktivierung zur Versorgung des Gebäudes in der Grundlast zur Heizung und Kühlung.

hoher Ausführungsqualität – ist ja schon ein deutliches Argument für Kunden. Dazu kommt das hohe Maß an Transparenz, das KPS ermöglicht: Der Kunde ist jederzeit auf dem Laufenden und kann seine Entscheidungen auf einer sicheren Informationsbasis treffen.“

Hat KPS auch Ihre eigene Arbeit positiv beeinflusst?

Dr. Stefan Nixdorf: „Was die Zusammenarbeit mit der Köster GmbH angeht, ist mir das gemeinsame Bauvorhaben durchweg in guter Erinnerung geblieben, und das hat auch mit der Prozesssteuerung zu tun. Als Generalplaner geben Sie dem Kunden ein Leistungsversprechen und sind auch für die Einhaltung der Planungsvorgaben verantwortlich. Da kommt einem das Köster-Prozess-System® sehr entgegen. Bei dem Münsteraner Projekt waren wir stets über alle entscheidenden Größen im Bilde, hatten die volle Übersicht über Kosten und Termine: Wir hatten einfach die Sicherheit, dem Kunden ein gutes Produkt bieten zu können.“



Industrie 4.0

auch in der Bauproduktion.

Die deutsche Industrie rüstet sich für eines der entscheidenden Zukunftsprojekte – die Köster GmbH ist bereits einen Schritt weiter.

Von nichts weniger als einer Revolution ist derzeit die Rede, wenn die Zukunft der Produktion in Deutschland zur Sprache kommt. Genauer gesagt, von der vierten industriellen Revolution oder kurz: von Industrie 4.0. Wie entscheidend das Thema für den Produktionsstandort Deutschland ist, zeigt die Maßnahme der Bundesregierung: Sie hat das Zukunftsprojekt Industrie 4.0 ins Leben gerufen, um die heimische Wirtschaft auf den Wandel vorzubereiten und dabei zu unterstützen. Wie Industrie 4.0 in der Realität funktioniert, davon bekommt man auf den Baustellen der Köster GmbH bereits einen Eindruck.



Das einschneidend Revolutionäre an Industrie 4.0 ist das Prinzip der sich mehr oder weniger selbst steuernden Produktionsprozesse. Nicht mehr eine zentrale Entscheidungsinstanz setzt Bestellung und Produktion in Bewegung, sondern kleinere Einheiten – z. B. Bauteile und Werkzeuge – tauschen über eingebettete Kleinstcomputer selbstständig Informationen untereinander aus, auch über Erdteile hinweg. Ein Beispiel: Im Jahr 2025 wird ein Bauteil im Auto so gestaltet sein, dass es eigenständig die Mitteilung weitergibt, wenn es ausgetauscht werden sollte. Diese Daten gehen an den Hersteller, der den Auftrag ebenso automatisch bearbeitet: Die Produktionsmaschinen konfigurieren sich selbst, fertigen das Ersatzteil und versenden es an die ausführende Werkstatt – einen Einbautermin hat das Bauteil ebenfalls schon mit dem Besitzer und der Werkstatt vereinbart. Das Ziel solcher Abläufe ist nicht nur eine schnellere und effizientere Produktion, sondern vor allem ein deutlich höherer Individualisierungsgrad – die Herstellung von kundenindividuellen Produkten oder Maschinen in Kleinserien oder sogar in Einzelanfertigung lässt sich durch Industrie 4.0 kostengünstig und flexibel gestalten.

Bauen 4.0 mit dem Köster-Prozess-System®

„Für viele klingt das noch wie Zukunftsmusik“, sagt Claude-Patrick Jeutter, Vorsitzender Geschäftsführer der Köster GmbH. „Aber diese Zukunft ist sehr nah. Und in der Bauindustrie, speziell bei der Köster GmbH, ist sie teilweise schon Realität.“

Wir können unsere Produktionsweise durchaus als Bauen 4.0 bezeichnen.“ Zwar integriert das Unternehmen noch keine selbstdenkenden Bauteile, die miteinander kommunizieren und selbstständig Bauprozesse in Gang setzen. Aber es arbeitet nach denselben Prinzipien. So wie etwa in der Industrie 4.0 Computer miteinander kommunizieren und voneinander lernen, ist auch die Köster GmbH als lernende Organisation aufgestellt. Ihr kybernetisches Managementmodell ist darauf ausgelegt, dass sich die Produktionsprozesse kontinuierlich optimieren. Und noch eine Parallele gibt es bei der Köster GmbH: Für Einzelanfertigungen mit hohem Individualisierungsgrad und automatisierter Fehlervermeidung ist das Bauunternehmen inzwischen ein echter Spezialist – und Vorreiter. Die Köster GmbH realisiert individuelle, für eine bestimmte Nutzung maßgeschneiderte Immobilien mit einer hohen Qualität – zum fest definierten Preis und Termin. Dabei verzichtet sie nicht auf bewährte, standardisierte Produktionsprozesse. Im Gegenteil. Mit dem Köster-Prozess-System® hat das Bauunternehmen beispielsweise ein Instrument geschaffen, das alle Planungs- und Produktionsprozesse, alle Bestell- und Logistikvorgänge digital miteinander vernetzt. Qualitätstore stellen sicher, dass Fehler nicht erst am Ende der Produktion sichtbar werden, sondern im laufenden Prozess. Das Köster-Prozess-System® berücksichtigt potenzielle Störfaktoren und versetzt das Unternehmen in die Lage, individuelle Einzelstücke in industrieller Präzision herzustellen. Der Anspruch dabei: mögliche Fehler von vornherein verhindern. Und genau das ist es, worauf es auch bei Industrie 4.0 ankommt: die fehlerfreie und termingerechte Kleinserien- und Einzelstückproduktion. Bei aller Digitalisierung legt Claude-Patrick Jeutter aber nach wie vor größten Wert auf das persönliche Gespräch: „Auch im Jahr 2025 wird sich die Kommunikation von Mensch zu Mensch durch nichts ersetzen lassen. Und nicht nur das: Die Intensivierung der Kundenintegration in die Bauproduktion steht bei uns im Mittelpunkt der zukünftigen Aktivitäten.“ Dabei spielt die jetzt entwickelte Projektsteuerungssoftware iTWO 5D eine tragende Rolle (siehe Seite 4): Änderungswünsche lassen sich dann noch übersichtlicher und umfassender darstellen. „Verschiedene Instrumente erhöhen dann durch eine systematische Information die Transparenz für unsere Kunden und integrieren auch die Kommunikation zu ihm nahtlos in die Prozessabläufe. Für unsere Kunden hat diese Integration entscheidende Vorteile: Nur wer umfassend informiert ist, kann die richtigen Entscheidungen treffen.“



Ein Animationsfilm der Bundesregierung illustriert die Abläufe in der Fabrik der Zukunft. Die Informationen dazu finden Sie unter www.koester-bau.de.





Mitten in der Dortmunder Innenstadt errichtete die Köster GmbH die 16-geschossige Hauptverwaltung der Volkswohl Bund Versicherungen.



Alles zum Wohle des Kunden.

VOLKSWOHL BUND
LEBENSVERSICHERUNG a.G.



Auf den ersten Blick erscheinen die Volkswohl Bund Versicherungen aus Dortmund wie jede andere Versicherung auch: Sie bieten im Bereich der Lebens- und Sachversicherungen die branchenüblichen Versicherungsleistungen für private Haushalte und den gewerblichen Mittelstand – von der Berufsunfähigkeitsversicherung bis zur Haftpflichtversicherung. Dahinter steckt aber ein ganz besonderer Anspruch, der sich auf der eher ungewöhnlichen Unternehmensstruktur gründet.

Die Volkswahl Bund Versicherungen wurden vor fast 100 Jahren in Berlin als Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit gegründet.

Als Grundidee hinter dieser Unternehmensform steht der Gedanke einer lebenslangen Risikoabsicherung über eine solidarische Versichertengemeinschaft: Jeder Versicherungsnehmer tritt automatisch als Mitglied dem Verein bei. Externe Kapitalgeber, die auf die Unternehmenspolitik der Volkswahl Bund Versicherungen Einfluss nehmen, gibt es nicht.

Die 750 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Volkswahl Bund Versicherungen konzentrieren sich deshalb ganz auf das Wohl ihrer Kunden. So schreibt das Versicherungsunternehmen zum Beispiel das Geld, das es aus dem angelegten Kapital der Kunden erwirtschaftet, fast vollständig den Versicherten gut. Die Überschussdeklarationen lagen in der Vergangenheit regelmäßig über dem Durchschnitt der Konkurrenz. 2015 profitieren die Lebensversicherungskunden von einer laufenden Verzinsung von 3,25 %.

Erfolg auf lange Sicht

Die Grundlage dafür liefert die verantwortungsbewusste Kapitalanlagestrategie der Volkswahl Bund Versicherungen, mit der die Unternehmensgruppe ihre langfristigen Verpflichtungen im Versicherungsgeschäft absichert. Statt die Unternehmensrendite zu maximieren, geht es den Verantwortlichen darum, die Risiken zu begrenzen und die eigene Finanzstärke dauerhaft zu sichern. Positive Bewertungen verschiedener Ratingagenturen bestätigen

Die betriebliche Altersvorsorge

Die Kernkompetenzen der Volkswahl Bund Versicherungen liegen in der privaten Altersvorsorge und der Absicherung von Lebensrisiken, insbesondere der Arbeitskraft. Eine wichtige Säule zur Absicherung des Lebensstandards im Rentenalter ist die betriebliche Altersvorsorge (bAV).



Mehr Informationen zu diesem Thema finden Sie im Internet unter www.volkswahl-bund.de.

regelmäßig den Erfolg dieser Unternehmensstrategie: Mitte 2014 erhielt die Volkswahl Bund Lebensversicherung a.G. von der Ratingagentur Fitch eine Bewertung mit „A+“.

Aber auch in einem anderen Bereich unterscheiden sich die Volkswahl Bund Versicherungen vom Wettbewerb: Der Vertrieb der Versicherungen erfolgt ausschließlich über das Empfehlungsmarketing unabhängiger Makler, Mehrfachagenten und freier Vertriebsorganisationen. Auf Werbemaßnahmen für die eigene Marke und auf eigene Versicherungsagenturen verzichtet die Unternehmensgruppe beinahe vollständig. Das dadurch eingesparte Budget investiert die Unternehmensgruppe lieber in die umfassende Betreuung der Vertriebspartner und in die Qualität ihrer Produkte. Denn nur wenn diese überzeugen, werden sie von den Maklern auch empfohlen – und verkauft.

Der Volkswahl Bund und die Köster GmbH

Vor fünf Jahren errichtete die Köster GmbH die 16-geschossige Hauptverwaltung der Volkswahl Bund Versicherungen in der Dortmunder Innenstadt. Der Grund für die Beauftragung der Köster GmbH lag in der Zufriedenheit des Kunden mit dem



ersten Auftrag, der Revitalisierung einer Immobilie aus den 1950er Jahren. „Wir realisierten für die Volkswahl Bund Versicherungen in Hamburg das Kaiser-Wilhelm-Kontor. Daraus entwickelte sich eine sehr vertrauensvolle Zusammenarbeit, die der Kunde auch in Dortmund fortsetzen wollte“, berichtet Klaus

Abels, zuständiger Bereichsleiter der Köster GmbH. Der technische Projektleiter der Volkswahl Bund Versicherungen, Markus Ortmann, kann dies nur bestätigen: „Als kleines Dankeschön für die gute Arbeit in Hamburg stellten wir unsere Anfrage für den Neubau der Hauptverwaltung in Dortmund direkt wieder an die Köster GmbH.“

„Erwartungen wurden wieder voll erfüllt.“

Die Köster GmbH erstellte in nur elf Monaten den Neubau mit Tiefgarage sowie ein angrenzendes Parkhaus für insgesamt 200 Pkw. „Auch bei dem Neubau unserer Hauptverwaltung in Dortmund wurden unsere Erwartungen wieder voll erfüllt“, so Markus Ortmann. „Alle Abläufe auf dem sehr engen innerstädtischen Baufeld wurden vom Köster-Team entsprechend dem Baufortschritt vorausschauend geplant. Die Zusammenarbeit war sehr gut, die Wege kurz und direkt. Die Köster GmbH leistete professionelle Arbeit und hat uns damit erneut überzeugt.“





Architektur als gebaute Identität.





Loungemöbel aus Europaletten und Leuchten aus Werkzeugkästen – das sind nur einige von vielen außergewöhnlichen Details im neuen engelbert strauss workwearstore® und Unternehmenscampus in Biebergemünd bei Frankfurt/Main. Damit zeigt der trendführende Markenhersteller für Berufskleidung und Arbeitsschutz seine Begeisterung und Wertschätzung für die Welt der Arbeit. Die Köster GmbH erstellte zwischen 2013 und 2015 schlüsselfertig die ungewöhnliche Firmenzentrale der engelbert strauss GmbH & Co. KG.

Das Familienunternehmen engelbert strauss ist ein Trendsetter auf seinem Gebiet. Am Firmensitz und bei den internationalen Partnern entwickeln, produzieren und vertreiben rund 1.000 Mitarbeiter/innen Bekleidung und Schuhe für Handwerk und Industrie, die aufgrund des hohen Anspruchs an Design und Funktion auch im privaten Bereich sehr gern getragen werden. engelbert strauss ist seit vier Generationen zu 100 % in Familienhand: Gegenwärtig leitet Norbert Strauß, der Sohn des Firmengründers, das Unternehmen gemeinsam mit seiner Ehefrau Gerlinde und den beiden Söhnen Steffen und Henning Strauß.

Mit dem neuen Unternehmenscampus und dem workwearstore® entstand in Biebergemünd eine einzigartige Atmosphäre. „Hier zeigen wir die Welt der Arbeit aus einem neuen Blickwinkel“, so Norbert Strauß. „Ganz im Sinne einer Trendfabrik im Grünen wird der Ideenreichtum unserer Mitarbeiter gezielt gefördert.“ Neben den großzügigen und lichtdurchfluteten Büros, die teilweise als auskragende Bauteile mit Vierendeel-Trägern im Gebäude verankert wurden, bietet die Firmenzentrale dazu 30 Seminar- und Besucherräume mit modernster Medientechnik **1**.

Auffälliges Highlight ist die zweigeschossige Werkhalle, die als holzverkleideter Betonwürfel scheinbar mitten im großzügigen Foyer **2** schwebt und als Think Tank für die Entwicklung

kreativer Produktideen genutzt wird. Als markante Baumaterialien verwendete die Köster GmbH in vielen Innenbereichen, bei den auffälligen V-Stützen im Foyer **3** oder den Seitenwänden des gläsernen Aufzugs hochwertigen Sichtbeton sowie Stahlelemente. Die anspruchsvolle Fassade gestalteten die Bauspezialisten aus Klinkersteinen und Alucobond **4**.

Die Welt der Arbeit kreativ in Szene gesetzt

Im angrenzenden workwearstore® setzt sich das Konzept fort: Hier präsentieren Designleuchten aus Zollstöcken, Wände aus historischen Bohrern sowie überdimensionale Dekospulen über 40.000 Produkte von engelbert strauss. „Kreativ in Szene gesetzt, vermitteln unsere Produkte Freude an der Arbeit und bieten ein besonderes Einkaufserlebnis“, beschreibt Norbert Strauß.

Die aktuellen Arbeiten auf dem Unternehmenscampus sind bereits die zweite Kooperation zwischen engelbert strauss und der Köster GmbH. Aus der ersten harmonisch verlaufenen Zusammenarbeit ergab sich der Auftrag für den im Frühjahr 2015 eröffneten Unternehmenscampus sowie für den bereits im Herbst 2014 fertiggestellten workwearstore®. „Die Transparenz der Abläufe war wieder beeindruckend. Das machte es uns leicht, die richtigen Entscheidungen zu treffen, und gab mir erneut ein gutes Gefühl“, bestätigt Norbert Strauß die gute Partnerschaft mit der Köster GmbH.



Der neue engelbert strauss workwearstore® interpretiert die Welt des Handwerks völlig neu.

Mehr Informationen zu diesem Bauprojekt finden Sie im Internet unter www.koester-bau.de.





Fine Decor GmbH, Bielefeld – schlüsselfertiger Neubau eines Bürogebäudes und eines Hallenkomplexes mit Prüf- und Laborbereichen inkl. der Außenanlagen nach dem Köster-PlanenBauen®-Prinzip. Ausschlaggebend für die Beauftragung waren der repräsentative Entwurf und das wirtschaftliche Angebot. Vor Baustart führte das Köster-Team zudem eine Bodenverbesserung durch und stimmte den anspruchsvollen Innenausbau eng mit dem Kunden ab.



Wohnanlage Rigaer Straße, Berlin-Friedrichshain – schlüsselfertiger Neubau von 9 Gebäuden mit insgesamt 155 Wohnungen und einer Tiefgarage für einen Investor. Auf Grund der engen und partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit dem Kunden entwickelte die Köster GmbH über verschiedene Sondervorschläge eine wirtschaftliche Baulösung. Die Anwendung einer durchdachten Taktplanung verkürzte den Fertigstellungszeitplan.



Johs. Thode Reedereigesellschaft GmbH & Co. KG, Hamburg – schlüsselfertiger Neubau eines 8-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses direkt neben der denkmalgeschützten Köhlbrandtreppe. Der Kunde erhält ein Paket aus einer Hand, denn auch die Abrissarbeiten und die Erstellung der anspruchsvollen Baugrube übernimmt die Köster GmbH. Technische Herausforderungen sind die hochwassergefährdete Lage am Hamburger Hafen sowie die extreme Hanglage.



Produzierendes Unternehmen, Ludwigshafen – Neubau eines 12.000 qm großen Produktionsgebäudes mit Verwaltung und Lager inkl. Außenanlagen. Wegen des schwierigen Baugrundes gründet das Gebäude auf mehr als 600 Bohrpfählen. Eine besondere Herausforderung war die Erstellung einer 14 m hohen Sichtbeton-Brandwand. Eine durchdachte Taktplanung fing die Terminverzögerung infolge der erforderlichen Grundwasserabsenkung wieder auf.



Wohn- und Geschäftshaus Kanzlerstraße, Chemnitz – schlüsselfertiger Neubau mit 25 Wohneinheiten und 5 Gewerbeflächen inkl. Tiefgarage für die CSg Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft als Folgeauftrag. Nach umfangreichen Tiefbauarbeiten gelang es dem Köster-Team, die architektonisch hochwertige Fassade der 6-geschossigen Immobilie pünktlich vor Wintereinbruch zu schließen. Den parallel laufenden Innenausbau steuert die Köster GmbH geschossweise mit Hilfe der Taktplanung.



Mercedes-Benz-Autohaus, Bremen – schlüsselfertiger Neubau mit großzügigen Ausstellungsräumen, Verwaltung, Werkstatt, Lager und Entsorgungsstation inkl. der Außenanlagen sowie mit allen Park- und Verkehrsflächen. Zum Auftrag gehören auch umfangreiche Planungsleistungen inkl. der technischen Gebäudeausrüstung. Es entsteht ein hochwertiges, modernes Autohaus, das durch seine energiesparende Bauweise die DGNB-Kriterien in Silber erfüllt.



SAGAGWG**
Mehr Hamburg

Wohnanlage Gazertstraße, Hamburg-Harburg – schlüsselfertiger Neubau von 2 Gebäuden mit 29 Wohnungen inkl. der Außenanlagen für die Hamburger SAGA GWG Siedlungs-AG. Die Gebäude werden mit einer kontrollierten Wohnraumbelüftung ausgestattet und erfüllen den KfW-70-Standard. In enger Zusammenarbeit mit dem Kunden werden die erforderlichen Bemusterungstermine vorbereitet und in den Terminplan integriert.



Schur

Schur Pack Germany GmbH, Gallin – schlüsselfertiger Neubau eines Faltschachtelwerkes bestehend aus Produktions-, Logistik- und Entsorgungshalle, einem Hochregallager und Verwaltungsgebäude inkl. der Tiefbauarbeiten. Dem Kunden war es wichtig, alle Bauleistungen aus einer Hand zu bekommen. Daher beauftragte er während der Erstellung des Hauptauftrages die Köster Bau-spezialisten mit 3 weiteren Aufträgen.



SOLARWORLD

SolarWorld AG & SolarHolding GmbH, Bonn – schlüsselfertiger Neubau eines Bürogebäudes mit einem 5-geschossigen Turm, einem Anbau sowie einer Tiefgarage inkl. der Tiefbauarbeiten auf dem Solarcampus Auermühle. Auch einen denkmalgeschützten Lokschiuppen integrieren die Bauspezialisten umsichtig. Um das Gebäude trotz seiner modernen Architektur harmonisch in den Bestand einzufügen, kommen bei der Fassadengestaltung Metall-, Glas- und Klinkersteinelemente zum Einsatz.



D.
Development Partner AG

Geschäftshaus Große Packhofstraße, Hannover – schlüsselfertiger Neubau inkl. Tiefbauarbeiten für die Development Partner AG, Düsseldorf. Besondere Anforderungen in der Innenstadt waren der Abriss des Bestandsgebäudes, die Erstellung einer Trägerbohlwand für die Baugrube, die Sicherung eines Nachbargebäudes im Hochdruckinjektionsverfahren sowie die Umsetzung eines Sondervorschlages bei der Gründung. Über eine neue Ausführungsplanung konnte das Gebäude bautechnisch optimiert und die Kosten gesenkt werden.



IDI Gazeley

Brookfield Logistics Properties

IDI Gazeley (Brookfield Logistics Properties™) Unit 7, Kassel – schlüsselfertiger Neubau einer 25.000 qm großen Logistikhalle mit Zwischengeschoss-Einbauten und Bürotrakt. Die Bauspezialisten realisierten die Immobilie in nur 5 Monaten inkl. Bauantragsplanung und weiterer Planungsleistungen. Zudem bewegten sie 70.000 cbm Boden. Das umweltgerechte Baukonzept ermöglicht niedrige Betriebs- und Instandhaltungskosten und entspricht den Vorgaben der DGNB-Zertifizierung in Silber.



Edeka-Verbrauchermarkt, Herne – schlüsselfertiger Umbau und Erweiterung inkl. Erstellung der Außenanlagen mit 126 Pkw-Stellplätzen für einen Investor. Da die Immobilie bereits mehrfach umgebaut wurde, traten immer wieder unvorhergesehene Hindernisse auf, die das Köster-Team schnell lösen konnte. Energetische Maßnahmen senken die späteren Betriebskosten auf ein Minimum. Die Nähe zu einem Chemieunternehmen erfordert erhöhte Sicherheitsvorkehrungen.

DESY

Deutsches Elektronen-Synchrotron, Hamburg – Sanierung der Ver- und Entsorgungsnetze, Erstellung einer Fernkälte- und Fernwärmeversorgung sowie Verlegung von Leitungen zur Bewässerung und zur Trinkwasserversorgung. Um die Messinstrumente des Forschungsunternehmens nicht zu beeinträchtigen, führte die Köster GmbH alle Arbeiten weitgehend erschütterungsfrei aus. Eine besondere Herausforderung ist die Umsetzung von Maßnahmen zur Oberflächenversickerung und -retention.



KROHNE

Krohne Messtechnik GmbH, Duisburg – Durchführung von Spezialtiefbauarbeiten im Zuge des Neubaus der Konzernzentrale. Zum Auftrag gehörten der Erdaushub, die Realisierung einer Baugrube mit rückverankertem Verbau sowie die Gründungsarbeiten mit Rammpfählen. Da der Kunde sensible Messgeräte produziert, mussten die Arbeiten in einem eng getakteten Terminplan und abgestimmten Zeitfenstern durchgeführt werden, um seine Produktion nicht zu stören.



VGP

C&A-Distributionscenter, Höchststadt a. d. Aisch – schlüsselfertiger Neubau einer 15.000 qm großen Logistikhalle mit Bürotrakt inkl. Außenanlagen und Verkehrsflächen im Auftrag der VGP Industriebau, Düsseldorf, als Folgeauftrag. Für den Einbau einer Stahlbühnenkonstruktion erstellte das Köster-Team unterhalb der Bodenplatte mehr als 400 Einzelfundamente. Die Halle wurde pünktlich zum weiteren Ausbau an den Mieter, die C&A Mode GmbH & Co. KG, übergeben.

tesa

Parkhaus One tesa, Norderstedt – Neubau mit 656 Pkw-Stellplätzen auf 14 Halbetagen inkl. Tiefbauarbeiten. Die Fassade aus Glattblech gleichen die Bauspezialisten an die bestehende Bebauung an. Eine Verbindungsbrücke zum Nachbargebäude erhöht die Nutzerfreundlichkeit. Da sich die Baustelle in unmittelbarer Nähe des Hamburger Flughafens befindet, stimmte die Köster-Projektleitung die Montage und den Einsatz der Baukräne kontinuierlich mit der Flugsicherung ab.



Seniorenwohnstift Brechtener Heide, Dortmund – schlüsselfertiger Neubau eines Pflegeheims mit 94 Plätzen, Großküche und Wäscherei für die Bayernland Sozialimmobilien GmbH, Pfarrkirchen. Die Bauspezialisten erstellen das Gebäude als KfW-70-Effizienzhaus und statten es mit einem Blockheizkraftwerk aus. Eine Taktplanung sichert den reibungslosen Bauablauf. Nach der pünktlichen Übergabe wurde bereits ein Folgeauftrag vereinbart.



VORWEG GEHEN

Bohrspülungsdeponie Gölenkamp (bei Bad Bentheim) – Rückbau und Totalräumung sowie anschließende Rekultivierung für die RWE Gasspeicher GmbH, Dortmund. Zum Auftrag gehörte die fachgerechte Entsorgung von 26.500 t konditioniertem Bohrschlamm, davon 6.500 t als gefährlicher Abfall. Außerdem fraktionierten die Umwelttechniker weitere Inhaltsstoffe, bauten sämtliche Einbauten komplett zurück und gestalteten die Oberfläche nach ökologischen Gesichtspunkten.

Verwaltungsgebäude Ebert 13, Bonn – schlüsselfertiger Neubau inkl. Tiefgarage und Außenanlagen für eine Sozietät von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern. Die innerstädtische Lage und die eingeschränkte Bauzufahrt erfordern eine durchdachte Baustellenlogistik. Die vier Gebäudeflügel verbindet das Köster-Team in 22 m Höhe über ein 1.800 qm großes Glasdach mit bis zu 36 t schweren Stahlträgern. Die 22.000 qm große Nutzfläche bietet zukünftig Platz für 600 Arbeitsplätze.



Wärmedämmung von Gebäuden:

Auf die Zusammenhänge kommt es an.

Die Wärmedämmung von Gebäuden entwickelt sich angesichts des gestiegenen Energiebewusstseins und natürlich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit zu einem Thema, das jeden Bauherrn angeht. Zunehmende Bedeutung erhält das Thema Dämmung durch die 2002 in Kraft getretene und seitdem mehrfach novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV). Sie regelt den Einsatz von Anlagentechnik – beispielsweise der Heizungsanlage – und den Wärmeschutz für private und gewerblich genutzte Immobilien gesetzlich.



Die EnEV erweist sich inzwischen als wichtiger Rentabilitätsfaktor für Gebäude: Viele Bauherren entscheiden sich für einen deutlich höheren Dämmwert, als es die gängige EnEV vorschreibt, um schon jetzt den Wiederverkaufswert in 10 oder 15 Jahren zu steigern. Grundsätzlich gilt: Je mehr fossile Brennstoffe eingespart werden sollen, desto effizienter muss die Wärmedämmung eines Gebäudes sein. Allerdings sollte auch jeder Bauherr wissen: Je effizienter die Wärmedämmung, umso höher sind auch die Anforderungen an die Qualität der Bauausführung. Jede Nachlässigkeit, jede kleine Undichtigkeit zieht unerwünschte und oft kostspielige Folgen nach sich. Das machen folgende Zusammenhänge deutlich.

Je effizienter die Wärmedämmung sein soll, desto höher sind auch als Voraussetzung die Anforderungen an die Qualität der Bauausführung.

Komplexe Einflussfaktoren

Die EnEV fordert zur Erzielung eines hohen Energieeffizienzgrades möglichst luftdichte Gebäude, damit keine kalte Luft ins Gebäude eindringt. Dies hat aber zur Folge, dass die in der Raumluft vorhandene Feuchtigkeit nicht ohne weiteres nach außen entweicht. Damit diese Feuchtigkeit keine Bauschäden und keine unhygienischen Zustände im Gebäude erzeugt, wird sie gezielt abgeführt. Dazu gibt es drei unterschiedliche Ansätze:

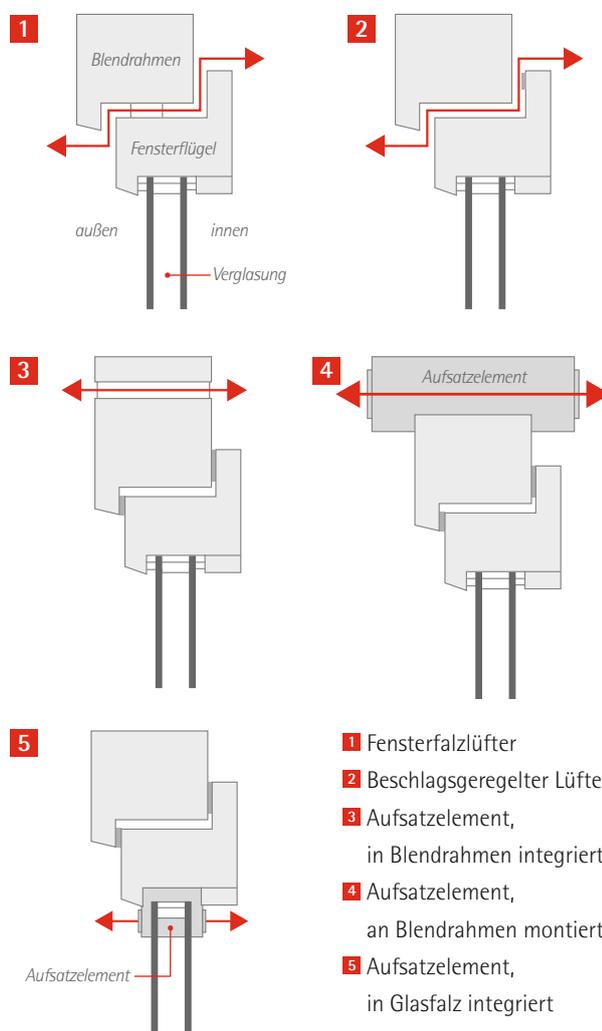
■ **Natürliche Fensterlüftung:** Durch einfaches Öffnen und Schließen der Fenster gelangt verbrauchte und feuchte Luft aus dem Raum und frische Luft hinein. Diese Lösung eignet sich allerdings nur für Nichtwohngebäude.

■ **Dezentrale Lüftung:** Diese Lösung lässt sich sehr wirtschaftlich realisieren, auch in bestehenden Gebäuden. Verschiedene Systeme stehen zur Wahl, zum Beispiel Fensterfalzlüfter: Diese Lüfter werden in den Fensterfalz eingebaut, also in den Bereich des Fensters, an dem Fensterrahmen und -flügel aufeinandertreffen. Beschlagsregelte Lüfter dagegen sind in die Fensterbeschläge integriert und bewirken, dass sich der Fensterflügel regelmäßig automatisch um wenige Millimeter öffnet. Auch Aufsatzelemente im Blendrahmen der Fenster oder im Rollladenkasten sowie Außenwanddurchlässe stellen eine mögliche Lösung dar. Diese Systeme funktionieren in aller Regel ohne Ventilatoren.

■ **Zentrale Lüftungsanlagen:** Diese Anlagen eignen sich am besten, um in sehr dichten Gebäuden für den nötigen Luftwechsel zu sorgen. Bei Passivhäusern und Nullenergiehäusern sind sie sogar Pflicht. Zentrale Lüftungsanlagen lassen sich zusätzlich mit einem Wärmerückgewinnungssystem ausstatten.

Bei aller Wirtschaftlichkeit: Natürliche Fensterlüftung und dezentrale Lüftungselemente beeinflussen auch die Schallschutzleistung von Fenstern. Wenn anspruchsvoller Schallschutz – z. B. die Schutzklasse IV – erreicht werden soll, stoßen schon Kunststofffenster an ihre Grenze, ganz einfach aufgrund ihrer geringen Masse. Dezentrale Lüftungselemente würden das Fenster zusätzlich schwächen.

Alternative dezentrale Lüftungssysteme



Köster-Spezialisten finden die richtige Lösung

„Die optimale Abstimmung aller Parameter bei den verschiedenen Dämm-, Lüftungs- und Schallschutzsystemen stellt eine große Herausforderung dar und erfordert ein hohes Maß an Know-how“, erklärt Detlef Jeschkowski, Fassadenexperte im Geschäftsbereich Bautechnik und Innovation der Köster GmbH. Hier ist das Wissen der Köster-Spezialisten gefordert, die ein Konzept erarbeiten, das den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Sie verfolgen und lösen die oben genannten Themen im Gesamtkontext von Anfang an und vermeiden somit spätere Überraschungen. Detlef Jeschkowski: „Wir verfügen über große Erfahrung im Bereich der Dämm- und Anlagentechnik und entwickeln für jeden Kunden die optimale Lösung.“



Wo Zukunftstechnologien zu Hause sind.

Die Köster GmbH eröffnete in Dortmund einen neuen Geschäftsbereich für die Ruhrmetropole und das benachbarte Sauer- und Siegerland.

Dortmund hat den Strukturwandel der vergangenen Jahrzehnte erfolgreich bewältigt. Nicht nur als innovativer Wissenschaftsstandort besitzt die Großstadt national und international einen ausgezeichneten Ruf. Dortmund gehört zu den dynamischsten Städten der Wirtschaft in Deutschland und ist ein rasant wachsender Technologiestandort.

Viele Unternehmen aus Zukunftsbranchen, wie Informationstechnologie, Mikro- und Nanotechnologie, Logistik, Biomedizin und Robotik, haben sich in der größten Stadt Westfalens angesiedelt. Dahinter stecken ein strategisches Förderkonzept und eine überzeugende Standortpolitik, die vor allem Wissenschaft und Wirtschaft miteinander vernetzt.

Beinahe zwangsläufig profitiert auch die Bauwirtschaft von dieser Entwicklung. In den Jahren 2013 und 2014 betrug das Baufertigstellungsvolumen allein für Büroflächen rund 76.000 qm. Der Stadtumbauprozess im Hörde-Zentrum, der Stadtumbau Rheinische Straße und das 300 Fußballfelder große PHOENIX-Gelände sind drei beeindruckende Beispiele, wie der Wandel in Dortmund bauliche Gestalt annimmt. Und nicht nur dort: Das angrenzende südliche Westfalen gilt als das Land des Mittelstands. 167 mittelständische Weltmarktführer sind hier zu Hause – und damit reichlich Wachstums- und somit Baupotenzial. Das überzeugte auch die Köster GmbH. Nachdem sie in Dortmund und in den benachbarten Regionen Sauerland und Siegerland bereits seit vielen Jahren aktiv ist, eröffnete sie im März 2015 in Dortmund ihre 15. Niederlassung. Denn nichts ist für die langfristige Zusammenarbeit so wichtig wie eine gute persönliche und räumliche Nähe.



Bernd Leonhart, Bereichsleiter des Geschäftsbereichs Dortmund, sowie Udo Cramer, zuständiger Geschäftsführer der Köster GmbH, erläutern einige Besonderheiten der Region:

Die Köster GmbH ist schon seit langer Zeit im Raum Dortmund aktiv. Welche Immobilien wurden in den letzten Jahren realisiert?

Bernd Leonhart: „Das wohl bekannteste Bauvorhaben der Köster GmbH in der Vergangenheit ist sicherlich der Ausbau der Nord- und Südtribüne des Westfalenstadions für Borussia Dortmund – auch wenn das nun schon 15 Jahre her ist. Für die Max Weishaupt GmbH haben wir in Holzwickede eine Werksniederlassung erstellt und für die Volkswahl Bund Versicherung a.G. errichteten wir direkt am Südwahl die neue 16-geschossige Hauptverwaltung. Und gemeinsam mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW aus Dortmund feierten wir vor wenigen Wochen an der LWL-Klinik in Dortmund-Aplerbeck das Richtfest der neuen Psychiatrischen Klinik.“

Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Baubranche in der Region?

Udo Cramer: „Dortmund ist sehr dynamisch – und damit ideal für Unternehmen, die sich gründen, expandieren oder neu ansiedeln wollen. Über den Masterplan Wirtschaftsflächen werden im Dortmunder Stadtgebiet mehr als 270 ha Flächen für eine wirtschaftliche Nutzung auf rund 50 Gewerbe-, Industrie- und ausgewählten Sondergebieten angeboten. Und entlang der Autobahn A45, der Sauerlandlinie, befinden sich viele mittelständische Unternehmen, für die unsere Leistungen ebenfalls sehr interessant sind.“

Bernd Leonhart: „Ich kenne den hiesigen Markt seit langem und schätze Dortmund als strategisch günstigen Standort. Für Logistikunternehmen bietet sich zum Beispiel die ehemalige Westfalenhütte im Nordosten von Dortmund an – auch wenn die Flächen dort erst noch aufbereitet werden müssen.“

Welches Angebot kann die Köster GmbH Unternehmen machen, die sich neu in Dortmund engagieren oder ihre Aktivitäten dort verstärken wollen?

Udo Cramer: „Unser Erfolg basiert darauf, dass wir alle Leistungen verlässlich aus einer Hand erbringen. Unternehmen bekommen von uns ein Gesamtpaket mit einer durchdachten Planung, einer umfassenden Beratung und Betreuung sowie einer schlüsselfertigen Erstellung. So erhält unser Kunde eine ganzheitliche Baulösung, die genau seinen Vorstellungen entspricht. Dabei liegt unser besonderes Augenmerk auf einem nachhaltig wirtschaft-

Auch in Dortmund ganz in Ihrer Nähe.

Die neue Niederlassung der Köster GmbH liegt verkehrsgünstig im Südwesten Dortmunds mit guter Anbindung an die Autobahnen A40 und A45.

Köster GmbH
Rheinische Str. 171
44147 Dortmund
Tel.: (02 31) 20 65 38-0



lichen Betrieb der Immobilie. In Zeiten knapper Ressourcen ein Aspekt, der zunehmend an Bedeutung gewinnt.“

Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit mit den anderen Geschäftsbereichen der Köster GmbH?

Bernd Leonhart: „Immer, wenn es sinnvoll ist, ergänzen wir unsere eigenen Leistungen mit den besonderen Kenntnissen unserer hoch spezialisierten Kollegen. Da das Land NRW die Erschließung neuer Bauflächen begrenzt, um einer weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, gewinnt das Thema Bauen im Bestand zunehmend an Bedeutung. Eng verknüpft ist damit auch die Revitalisierung von Industrieflächen. Hier verfügt unser Bereich Umwelttechnik über langjährige Erfahrungen sowie die dafür notwendigen umfangreichen Zulassungen und Zertifizierungen. Dadurch, dass wir alles aus einer Hand anbieten, profitieren unsere Kunden von sicheren Kosten, kürzeren Bauzeiten und besserer Qualität.“

Was sollten sich Besucher der Region unbedingt anschauen? Haben Sie einen Lieblingsort?

Bernd Leonhart: „Mein Tipp ist ein Bummel über den Dortmunder Wochenmarkt auf dem Hansaplatz in der Innenstadt. Für den Abend empfehle ich einen Besuch im Konzerthaus Dortmund. Dort werden im Austausch mit anderen führenden europäischen Konzerthäusern Konzerte der Spitzenklasse präsentiert.“

Udo Cramer: „Als gebürtiger Sauerländer kann ich natürlich das Umland südlich von Dortmund sehr empfehlen. In dieser waldreichen und hügeligen Gegend lässt es sich im Sommer ausgiebig wandern – zum Beispiel rund um den Möhnesee oder den Biggese. Im Winter nutze ich gerne die zahlreichen spannenden, kleinen Pisten rund um Winterberg zum Skifahren.“



Bernd Leonhart



Udo Cramer



Einen Link zum Imagefilm über den Wirtschaftsstandort Dortmund finden Sie auf www.koester-bau.de.



Was machen eigentlich...

... die Bürogebäude der Robotron Datenbank-Software GmbH in Dresden?

Die Robotron Datenbank-Software GmbH, Dresden, ist ein inhabergeführtes Software-Unternehmen für die Entwicklung datenbankgestützter Informationssysteme – und seit 2009 ein Kunde der Köster GmbH. Zunächst realisierten die Bau-spezialisten ein schlüsselfertiges Verwaltungsgebäude am Sitz des Unternehmens in Dresden. Als weiteren Auftrag erstellte die Köster GmbH 2013/14 den schlüsselfertigen Neubau eines viergeschossigen Büro- und Schulungsgebäudes (s. Foto) inkl. der Außenanlagen. Eine Umplanung der Deckenkonstruktion als Sondervorschlag der Köster GmbH verringerte die Bauzeit um vier Wochen, sodass die extrem kurze Realisierung innerhalb von zehn Monaten eingehalten werden konnte.

robotron
datenbank-software



„Alles, was zu einer professionellen Bauabwicklung gehört!“

„Wir haben die Köster GmbH nun bereits zum zweiten Mal beauftragt. Dabei bewies sie erneut, dass sie uns alles bietet, was zu einer professionellen Bauabwicklung gehört: ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis, Termintreue und zuverlässige Mitarbeiter. Die Köster GmbH war uns in jeder Hinsicht ein fairer Partner. Wir sind zufriedene Nutzer des sehr schönen und innovativen neuen Gebäudes. Wir bedanken uns gerne bei der Köster GmbH für die sehr gute Arbeit.“

Ulf Heinemann, Geschäftsführer der Robotron Datenbank-Software GmbH, Dresden



Köster GmbH · Sutthausen 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.