

BAUIMPULSE

› Das Köster-Kundenmagazin · Heft 59 · Juni 2016

Bauen in der Innenstadt: *Herausforderung Logistik.*



ARCHITEKTUR

Von der Sprache der Formen:
Musik- und Kunstschule
Monheim am Rhein.

KUNDENPORTRÄT

Die Hautau GmbH aus Helpsen:
Komfort und Wohlfühlklima
durch moderne Fenstertechnik.

BAUIMPULS

Nachhaltiges Bauen: Mit den
Köster-Experten schneller und
wirtschaftlicher zur Zertifizierung.





1 Seniorenwohnstift Brechtener Heide, Dortmund **2** Geschäftshaus Große Parkhofstraße, Hannover **3** Fine Decor GmbH, Bielefeld, Bürogebäude und Hallenkomplex mit Prüf- und Laborbereich **4** Tontopf e.K., Lautertal, Produktionsgebäude mit Lager, Showroom und Büros **5** Büro- und Wohngebäude BOA VISTA I und II, Hamburg

Auszeichnung als Top-Arbeitgeber.

Die Köster-Gruppe – bestehend aus der Köster GmbH und ihrem Schwesterunternehmen, der Stuttgarter Baresel GmbH – ist als einer der besten Arbeitgeber Deutschlands ausgezeichnet worden: Eine repräsentative Studie des Nachrichtenmagazins Focus gemeinsam mit dem beruflichen Netzwerk Xing und dem Arbeitgeber-Bewertungsportal Kununu bescheinigte der Unternehmensgruppe, dass sie zu den Top 3 der mittelständischen Arbeitgeber in der Baubranche zählt. In die Analyse fließen insgesamt mehr als 70.000 Arbeitnehmer-Urteile aus allen Hierarchie- und Altersstufen ein.

Diese Auszeichnung bestätigt nachdrücklich, dass die Köster-Gruppe ihren Mitarbeiter/innen attraktive Arbeitsbedingungen bietet – z. B. mit individuellen Weiterbildungen durch die unternehmenseigene Akademie und mit Aufstiegschancen in der stetig expandierenden Unternehmensgruppe.





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

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der faire Dialog ist unsere Zielsetzung, wenn es um das Miteinander aller geht, die an einem Bauvorhaben beteiligt sind. Letztlich können wir mit unserer Arbeit erst dann zufrieden sein, wenn der Kunde zufrieden ist: wenn er sich verstanden, ernst genommen und ausreichend informiert fühlt; wenn er die Immobilie bekommt, die er sich wünscht, in einer Qualität, für die er bezahlt hat. Die Wünsche, Ziele und Bedürfnisse unserer Kunden sind es, die jeden unserer Schritte leiten.

Das heißt auch: Die hohe technische Kompetenz, für die wir stehen und die wir in dieser Ausgabe mit einigen Beispielen vorstellen, bildet die Grundlage für die Kundenzufriedenheit. Und genauso verhält es sich mit der Qualifikation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wir freuen uns, dass wir von dem Magazin Focus Spezial als Top-Arbeitgeber unserer Branche ausgezeichnet wurden (Seite 2). Viel wichtiger für uns – und letztlich für Sie, liebe Leserinnen und Leser – ist aber die Aussage hinter der Meldung: Die Auszeichnung ist ein Beleg dafür, dass wir unsere Bauspezialisten in angemessener Weise auf die hohen Ansprüche, die unsere Kunden an uns richten, vorbereiten. Nur wo Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sich wohlfühlen, wo sie sich unter besten Bedingungen fachlich weiterentwickeln können, sind sie auch in der Lage, ihr Bestes zu geben.

So ist es auch ganz im Sinne unserer Kunden, dass wir uns künftig noch stärker auf das Thema Lean Production konzentrieren (Seite 16/17). Denn schlanker produzieren heißt vor allem: Verschwendung reduzieren, und das ist alles andere als Selbstzweck. Zum einen soll kein Kunde für die Verschwendung von Zeit, Material und Ressourcen bezahlen. Zum anderen führt die Konzentration auf wertschöpfende Tätigkeiten zwangsläufig zu hoher Qualität in kürzerer Zeit und zu niedrigeren Kosten. Die Köster GmbH hat eine Vielzahl von Werkzeugen entwickelt, die uns dabei unterstützen, Verschwendung zu eliminieren und den Kundennutzen zu erhöhen.

Kundenwünsche sind sehr individuell. Bei bestimmten Bauaufgaben ist es beispielsweise entscheidend, von einem ausgewiesenen Spezialisten bedient zu werden. Andere Kunden wiederum legen Wert auf einen Generalisten, der die gesamte Bandbreite der Bauleistungen anbieten kann. Die Köster GmbH hat sich für die Lösung entschieden, beides zu sein: Spezialist und Generalist in einem. Unser Kompetenz-Center KÖSTER-LOGISTICS z. B., in dem wir unser Spezialwissen für den Bau von nachhaltigen Logistikimmobilien bündeln und das gleichzeitig auf die gesamte Leistungspalette der Köster GmbH zurückgreift, hat in München gerade seinen vierten Standort eröffnet (Seite 20/21).

Nun wünsche ich Ihnen viel Vergnügen beim Lesen und freue mich, wenn Sie uns auch in Zukunft weiter begleiten.

Herzlichst

Ihr

Claude-Patrick Jeutter

Bauen in der Innenstadt: *Herausforderung Logistik.*

Wie die Köster GmbH mit ihrem ganzheitlichen Ansatz mehr Stabilität und Sicherheit in den Bauprozess bringt.

Bauprojekte in der Innenstadt nehmen zu – das gilt sowohl für Neubauten als auch bei Sanierungen, Umbauten oder Erweiterungen. Die Gründe für diesen Trend sind vielschichtig. Unter anderem sind innerstädtische Baugrundstücke aufgrund ihrer langfristigen Wertstabilität nach wie vor besonders attraktiv. Aber auch gesetzliche Vorgaben, die das Bauen auf der grünen Wiese einschränken, begünstigen Bauvorhaben im Zentrum. Die besondere Lage birgt gleichzeitig auch besondere Herausforderungen. Die beengten Platzverhältnisse rufen Spezialisten auf den Plan, die schon aus bautechnischer Sicht schwierige Bedingungen, wie aufwendige Gründungsarbeiten bei geringem Abstand zur Nachbarbebauung oder besondere Lärmschutzaufgaben, meistern müssen. Vor allem aber der Baustellenlogistik kommt eine Schlüsselfunktion zu. Die An- und Auslieferung von Material muss angesichts mangelnder Lagerflächen auf der Baustelle minutiös organisiert sein, Park- und Rangierflächen für Baufahrzeuge müssen geschaffen werden, die Entsorgung gesichert sein – alles idealerweise im Einklang mit dem Produktionsprozess auf der Baustelle. Kurz: Ein Höchstmaß an Planungskompetenz und intelligentes Schnittstellenmanagement sind gefragt.

Logistik und Produktion Hand in Hand

Um dieser Herausforderung zu begegnen, stehen Bauherren zwei ganz unterschiedliche Wege offen. „Bei dem herkömmlichen Weg vergibt der Bauherr oder sein Planungsbüro die Logistikplanung und -durchführung

gesondert an einen Spezialisten“, so André Schomäker, Teamleiter im Geschäftsbereich Prozessentwicklung der Köster GmbH. Der Vorteil liegt klar auf der Hand: Der Spezialist kann sich mit seiner Erfahrung ganz auf die



Logistikprozesse konzentrieren. Allerdings ist dieser Weg auch mit einem Nachteil behaftet, denn er erfordert eine entscheidende Schnittstelle zwischen Logistik und Produktion, was oft zu Problemen führt. André Schomäker: „Der externe

Logistiker hat keinen Einfluss auf die Produktionsabläufe, er kann weder die Produktion in Bezug auf Zeit und Kosten beeinflussen, noch zur Optimierung der Produktionsabläufe im Hinblick auf die Logistik beitragen. Für einen zügigen Baufortschritt ist es allerdings notwendig, dass Produktion und Logistik Hand in Hand gehen und kurzfristig aufeinander reagieren können.“

„Logistik wird eng integriert.“

Deshalb bietet sich der andere – ganzheitliche – Weg an: Der Kunde legt alle Gewerke inklusive der Logistikplanung in die Verantwortung eines Generalunternehmers und erhält ein integriertes Konzept, bei dem Logistik und Produktion miteinander vernetzt werden. Das setzt allerdings voraus, dass der Generalunternehmer auch ein echter Logistik-Profi ist.

Zügige Abläufe, entspannteres Arbeiten



Die Köster GmbH ist eines der wenigen Unternehmen, die ihren Kunden diesen ganzheitlichen Weg anbieten – und sie hat dafür gute Gründe. „Der Kunde hat, wie auch beim herkömmlichen Weg, die Sicherheit, mit echten Logistik-Spezialisten zu arbeiten“, so Christian Mähs, Projektleiter aus dem Geschäftsbereich Prozessentwicklung.

„Die Nachteile der Schnittstellenverluste entfallen allerdings, da alle Produktions- und Logistikaflüsse über dieselben zentralen Werkzeuge gesteuert werden. Durch die enge Vernetzung ergibt sich die Logistik unmittelbar aus dem tages-, teilweise aus dem stundenaktuellen Produktionsstatus, was bei der herkömmlichen Aufteilung der Bauabwicklung nicht möglich ist.“ Konkret heißt das, dass Material nicht

dann auf die Baustelle gelangt, wenn es der Logistikplan vorsieht – sondern genau dann, wenn es wirklich benötigt wird. Materialstau, Rückläufe, Zwischenlagerungen auf der Baustelle, dem Nachbargrundstück oder dem Gehweg werden vermieden. Der Kunde hat dadurch nicht nur weniger Stress und Ärger, auch den oft hohen Koordinationsaufwand zwischen einzelnen Gewerken und der Logistik muss er nicht leisten. Vor allem aber erzeugt die ganzheitliche Steuerung aller Bauabläufe einen stabilen Bauprozess und beschleunigt damit die Bauabwicklung. Das enge Miteinander aller Prozessbeteiligten führt sowohl zu einer schnelleren Produktion als auch zu zügigeren Warenströmen und wirkt somit Verzögerungen entgegen. Der Kunde hat die Sicherheit, dass Zwischen- und Fertigstellungstermine gehalten werden. André Schomäker: „Im Grunde sorgen wir dafür, dass eine Baustelle in der Innenstadt für den Kunden die Besonderheit verliert: Er kann sie mit derselben Entspanntheit und Sicherheit begleiten wie jede andere auch.“



Die Köster-Werkzeuge für effiziente Logistikprozesse

Bei der Planung, Durchführung und Überwachung der Produktion auf ihren Baustellen setzt die Köster GmbH auf eine ganzheitliche Projektsteuerung. Dazu hat das Unternehmen das Köster-Prozess-System® (KPS) entwickelt, das mit verschiedenen Steuerungsinstrumenten verbindliche Standards für alle Bauvorhaben exakt festlegt und laufend überwacht. Auch die Baustellenlogistik ist dort eingebunden und auf diese Weise eng mit der Produktion verknüpft.



Just-in-Time-Steuerung mit dem Last Planner®

Der Last Planner® ist ein visuelles Projektsteuerungsinstrument zur Feinplanung auf der Baustelle. Mit den farbigen Haftnotizen und dem standardisierten Raster aus dem Last Planner® kann das Planungsteam jeden Bauablauf in jeder Phase detailliert planen und flexibel steuern. Und zwar tagesaktuell mit einer auf mehrere Wochen angelegten Vorschauplanung. Jeder Lieferant und Nachunternehmer ist darin mit den wichtigsten Planungsinformationen eingebunden – für jeden Tag, jeden Bauabschnitt und jede Teilleistung. Dadurch ist es möglich, alle Ver- und Entsorgungsverkehre detailliert just-in-time zu steuern.



Visuelle Baustellenkommunikation

Im Bauprozess selbst steuern die Köster-Bauspezialisten die Versorgung auf der Baustelle so, dass Bedarfsmengen möglichst direkt in die Produktion geliefert werden. Dank übersichtlicher Visualisierungen auf der Baustelle sind Mitarbeiter und Lieferanten zu jedem Zeitpunkt darüber informiert, was wo gelagert wird. Die Konsequenz: Es gibt weder überflüssigen Suchaufwand noch unnötige Wegezeiten. Auch die Anfahrbereiche und die Wartezonen für Lieferfahrzeuge legt das Planungsteam bereits im Vorfeld fest.



Professionelle Entsorgungslogistik

Genauso hat die Köster GmbH auch die Abfallbeseitigung standardisiert – diese sorgt für mehr Produktivität und Sicherheit auf den Baustellen und ein umweltgerechtes Recycling. Bereits seit Jahren errichtet das Unternehmen für die Rohbauphase an einem zentralen Punkt der Baustelle einen Wertstoffhof mit Abfallcontainern für unterschiedliche Müllfraktionen. Im Schlüsselfertigbau geht das Unternehmen mit seinem Full-Service-Konzept noch einen Schritt weiter. Hier nimmt die Köster GmbH ihren Lieferanten im Ausbau die Entsorgung komplett ab. Dadurch landet der Müll nicht irgendwo auf der Baustelle. Die Handwerker können sich somit auf ihr Kerngeschäft konzentrieren. Das Ergebnis: eine kontinuierlich saubere Baustelle, was sich gerade bei beengten Innenstadterhältnissen bezahlt macht.



Standardisierte Konzepte für die Baustelleneinrichtung und Anlieferung

Bereits in der Angebotsphase analysiert die Köster GmbH alle logistischen Anforderungen einer Baumaßnahme und optimiert auf der Basis von standardisierten Konzepten die Einrichtung der Baustelle sowie die exakte Steuerung der Anlieferung. So entsteht eine reibungslos funktionierende Infrastruktur. Als Folge sinken die Lagerkosten und die Produktivität steigt. Die Baustelle wird übersichtlicher und damit auch sicherer – und die hoch spezialisierten Fachkräfte können sich auf ihre eigentliche, wertschöpfende Aufgabe konzentrieren.

Bei allen Standards, die bei der Köster GmbH zum Tragen kommen – jede innerstädtische Baustelle ist ein Einzelstück mit ganz individuellen Anforderungen an die Logistik. Hier einige aktuelle Beispiele:



Studentenwohnanlage Dresden: *Öffentliche Straße gemietet*

Die Baustelle in der Innenstadt von Dresden (Baustellenreport Seite 26) befand sich auf einem Eckgrundstück, das von allen Seiten eingerahmt war (Foto oben rechts): An zwei Seiten grenzte massive Nachbarbebauung an; an zwei weiteren öffentliche Straßen. Zum Logistikkonzept der Köster GmbH gehörte, dass eine dieser beiden Straßen angemietet wurde und während des gesamten Bauzeitraums für den öffentlichen Straßenverkehr gesperrt blieb. „Über diese schmale Straße

wickelten wir die komplette Baustelleneinrichtung und Transportlogistik ab“, sagt Projektleiter Yves Herrmann. Eine weitere logistische Herausforderung stellte die vormalige Bebauung auf dem Baufeld dar: Bis zu 1 m dicke und teilweise belastete Kellerwände aus Vorkriegszeiten mussten abgetragen und entsorgt werden. Der Abtransport verlief ebenfalls über die angemietete Straße. In Spitzenzeiten waren täglich bis zu 35 Lkw-Fahrten in diesem Nadelöhr zu steuern.



Hotel Savoy, Köln:

Taktplanung und Schwerlastgerüst

Das Baugrundstück für das im März 2015 eröffnete Boarding House lag auf der Rückseite der Kölner Domplatte und war von allen Seiten von Straßen umgeben. Als Lagerfläche hatte die Stadt Köln lediglich einen 1 m breiten Streifen Gehweg rund um das Grundstück genehmigt. Das Baugrundstück selbst ließ keine Lagerfläche zu, da es komplett von einer ca. 8 m tiefen Baugrube eingenommen war. Das Bauvorhaben bestand aus 2 einzelnen Riegeln, die jeweils nach der Taktplanung errichtet wurden. Bereichsleiter Christian Schulz: „Wir takteten die Gewerke so, dass wir, während in dem

einen Riegel ein Geschoss errichtet wurde, den anderen Riegel als Lagerfläche nutzen. War das Geschoss fertig, wechselten wir die Seiten.“ Ebenso errichteten die Bauspezialisten ein Schwerlastgerüst über die angrenzende Straße (Foto oben rechts), um so Material direkt vom Lkw auf die Baustelle zu transportieren. Eine zentrale Bedeutung kam dem eigenen Logistik-Bauleiter zu, der alle Materialbewegungen minutiös plante und auf die Produktion abstimmt. Die Anlieferung der Lkw musste zudem jeweils eine Woche zuvor bei der Stadt Köln angemeldet werden.



Büro- und Geschäftshaus Zeise II, Hamburg:

Riesige Betonpumpen

Bei der schlüsselfertigen Erstellung eines Büro- und Geschäftshauses mit 13.000 qm Mietfläche und Tiefgarage angrenzend an die denkmalgeschützten Zeisehallen stehen der Baustellen-Mannschaft zwar zwei Flächen von je ca. 150 qm zur Baustelleneinrichtung zur Verfügung – für die Vielzahl der aktuellen und noch anstehenden Aufgaben sind die Kapazitätsgrenzen allerdings schnell erreicht. Zum Beispiel beim Betonieren: Herkömmliche Betonagen kamen aufgrund des Platzmangels nicht in Frage; also entschieden sich die Bauspezialisten für den Einsatz von Auto-Betonpumpen. Sie

pumpen den benötigten Beton vom Fahrzeug außerhalb der Baustelle an den jeweiligen Einsatzort. „Um die nötigen Dimensionen zu bewältigen, kommen 58-m-Betonpumpen zum Einsatz (Foto oben rechts). Dafür muss jeweils die Straße gesperrt werden“, sagt Projektleiter Kristoff Kölln. „Das setzt eine detaillierte und frühzeitige Planung voraus, denn die Straßensperrung muss eine Woche vor dem Termin beantragt werden.“ Nach Abschluss des Rohbaus greift das Baustellenteam auf ein noch engmaschigeres Logistik-Konzept zurück, das alle Ausbaugewerke koordiniert.



Nächster Halt: Konzernzentrale.

In Düsseldorf entsteht seit Mai 2015 der schlüsselfertige Neubau für die repräsentative Konzernzentrale der Düsseldorfer Rheinbahn AG. Die Köster GmbH erstellt auf dem Betriebshof des Unternehmens bis Ende 2016 schlüsselfertig ein sechsgeschossiges Verwaltungsgebäude für rund 365 Arbeitsplätze. Das H-förmige Gebäude setzt mit einem ausgewogenen Konzept sowie flexiblen Raumstrukturen und offenen Lichthöfen die Corporate Identity des Nahverkehrsunternehmens architektonisch um.

Die Rheinbahn AG befördert werktags auf 111 Linien im Durchschnitt 720.000 Fahrgäste in einem Einzugsgebiet von 570 Quadratkilometern rund um die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt und ist damit das fünftgrößte Nahverkehrsunternehmen bundesweit. Der Neubau dient der Verlagerung der Hauptverwaltung und führt unterschiedliche Funktionsbereiche zusammen. Zu einem späteren Zeitpunkt wird dort auch die Leitstelle einziehen, mit der die Rheinbahn AG über modernste Verkehrsleittechnik ihre Stadtbahnen, Straßenbahnen und Omnibusse steuert. Davon verspricht sich das Unternehmen Synergien in Betrieb, Technik und Verwaltung.

Zum anspruchsvollen Auftrag für den schlüsselfertigen Neubau der Konzernzentrale mit einer Bruttogeschossfläche von 13.500 qm gehören ebenfalls die Tiefbauarbeiten. Das Gelände wurde zuvor u.a. als Parkplatz genutzt, sodass zunächst die Spezialtiefbauer der Köster GmbH die vorhandenen Altlasten entfernten und die Gründung des Gebäudes erstellten. „Als Full-Service-Unternehmen können wir sämtliche Leistungen aus dem Tief- und Hochbau optimal aufeinander abstimmen“, erklärt Stefan Kanzen, verantwortlicher Projektleiter der Köster GmbH. „Das entlastet auch den Kunden, da er alles aus einer Hand erhält, und verringert seinen Koordinationsaufwand.“





Der H-förmige Grundriss des Gebäudes bringt über die offenen Lichthöfe nach Norden und Süden viel Helligkeit in die Büroetagen und setzt damit die Philosophie des Unternehmens architektonisch um **1**. Die Technische Gebäudeausrüstung der Bürogeschosse plante die Köster GmbH nach einem Änderungswunsch des Kunden kurzfristig vollständig um **2**.

Gebäude symbolisiert die Unternehmensphilosophie

Der Entwurf für die neue Verwaltung berücksichtigt den Wunsch der Rheinbahn AG nach einem modularen Gebäude mit flexiblen Raumstrukturen für moderne Kommunikationsformen. „Wichtige Werte der Unternehmenskultur der Rheinbahn AG, wie bereichsübergreifende Teamarbeit, flache Hierarchien, Offenheit und Transparenz,



werden so baulich visualisiert – und gefördert“, beschreibt Udo Cramer, zuständiger Geschäftsführer der Köster GmbH, das architektonische Konzept. „Die Höfe des sechsgeschossigen Gebäudes in H-Form öffnen sich nach Süden und Norden und bringen viel Licht in die Bürolandschaften.“ Verglaste Büroflurwände werden ebenfalls für Helligkeit und Blickkontakt sorgen. Mit Systemtrennwänden können später unterschiedliche Raumgrößen und -tiefen realisiert werden. Nach einer kurzfristigen Änderung der Büroaufteilung auf Wunsch des Kunden passte die Köster-Mannschaft die Planung der Technischen Gebäudeausrüstung der fünf Bürogeschosse noch einmal vollständig an.

Die Arbeiten für das Verwaltungsgebäude sind zeitlich voll im Plan. Die Bauspezialisten realisieren aktuell die Fassade sowie die Ausbaugewerke. Die Feinabstimmung des Bauablaufs steuert das Baustellenteam mit dem Last Planner®, einem Instrument zur visuellen Projektsteuerung.

Die Arbeiten für das Verwaltungsgebäude sind zeitlich voll im Plan. Die Bauspezialisten realisieren aktuell die Fassade sowie die Ausbaugewerke. Die Feinabstimmung des Bauablaufs steuert das Baustellenteam mit dem Last Planner®, einem Instrument zur visuellen Projektsteuerung.

„Dieses Werkzeug ist fester Bestandteil des Köster-Prozess-Systems® für unser professionelles Projektmanagement“, weiß Stefan Kanzen. „Es ermöglicht uns, tagesaktuell auf die Situation auf der Baustelle zu reagieren, erhöht die Effizienz unserer Bauprozesse und spart dadurch Zeit und Kosten für unsere Kunden.“

Das bestätigte auch Michael Clausecker, Sprecher des Vorstands der Rheinbahn AG, auf dem Richtfest für die neue Konzernzentrale im Februar 2016: „Wir sind mit der Qualität und der pünktlichen Ausführung unserer Baupartner sehr zufrieden. Vor allem die gute und partnerschaftliche Zusammenarbeit wissen wir sehr zu schätzen.“ Die Fertigstellung der Arbeiten ist für Ende 2016 vorgesehen. Im Frühjahr 2017 plant die Rheinbahn AG den Umzug ihrer Verwaltung an den neuen Standort.

Projektleiter Stefan Kanzen steuert die Feinabstimmung der Bauprozesse mit dem Last Planner®.



Umfangreiche Infrastruktur

für den HARIBO-Neubau in Grafschaft.

Wenn ab 2017 von hier aus die bekannten Süßigkeiten aus Fruchtgummi und Lakritz in alle Welt verschickt werden, lässt sich nur noch erahnen, was auf dem 30 ha großen Areal des neuen Innovationsparks in der Gemeinde Grafschaft (Kreis Ahrweiler) im Boden verborgen liegt. Die Köster GmbH realisiert in nur 20 Monaten Bauzeit schlüsselfertig die komplette Infrastruktur sowie die Außenanlagen und Parkplätze am künftigen Standort der neuen Verwaltung von HARIBO Deutschland und des neuen Hauptsitzes der HARIBO Holding GmbH & Co. KG.



Die HARIBO-Unternehmensgruppe ist auf Expansionskurs und erstellt deshalb nicht nur Produktions- und Logistikgebäude im neuen Innovationspark, sondern wird auch die Hauptverwaltung und Firmenzentrale dort ansiedeln. Die Köster GmbH wurde dazu mit dem schlüsselfertigen Neubau der Infrastruktur sowie der Außenanlagen inkl. der Ausführungsplanung beauftragt. Bis zum Frühjahr 2017 werden die Köster-Tiefbauspezialisten u. a. insgesamt 200.000 cbm Boden bewegen und teilweise verbessern, 40.000 qm Oberfläche mit Asphalt oder Beton befestigen, 145 m Stahlbeton-Stützwand realisieren sowie diverse technische Ausstattungen (hochwertige Videoüberwachungsanlage, E-Bike-Station, u.v.m.) installieren.

Sorgfältiger Umgang mit Ressourcen

Bei der Bearbeitung des Bodens achtet das Bauteam über ein umsichtiges Bodenmanagement auf einen ressourcenschonenden Umgang mit allen Erdbaustoffen. „Dazu gehört der fachgerechte Umgang unter Berücksichtigung der häufig wechselnden Witterungsbedingungen auf dem ständig enger werdenden Gesamtbaufeld“, erklärt Holger Krämer, verantwortlicher Projektleiter der Köster GmbH. „Das schont nicht nur die Umwelt, sondern spart auch Kosten für unseren Kunden.“ Die Produktivität und Genauigkeit der Arbeiten optimieren die Tiefbau-



Mit modernster Technik überwacht die Köster GmbH die Genauigkeit der komplexen Infrastrukturarbeiten.



Insgesamt 145 m Länge misst die Stützwand aus Stahlbeton, die die Bauspezialisten im neuen Innovationspark errichten.

Experten dabei mit modernster Technik: Die tonnenschweren Bagger sind mit aktueller GPS-Technik ausgestattet. Die Basis dafür liefern digitale 3D-Geländemodelle, die hausintern durch die Köster GmbH entwickelt wurden.

Hoher Koordinationsaufwand auf der Großbaustelle

Parallel entstehen auf dem Areal die Hochbauten für ein neues Logistikzentrum, Produktionsgebäude sowie ein Verwaltungsgebäude. „Damit alle Bauunternehmen



reibungslos arbeiten können, besteht ein hoher Koordinationsbedarf“, berichtet Michael Mannott, zuständiger Geschäftsführer der Köster GmbH. „Wir sprechen uns daher kontinuierlich mit den anderen Baubeteiligten ab, um unsere Baustellenlogistik und die Arbeitsplanung effizient zu steuern.“ In regelmäßigen Treffen mit dem Kunden diskutiert die Köster-Projektleitung offen und konstruktiv erforderliche Umplanungen auf der Baustelle sowie Änderungswünsche und erarbeitet dafür gemeinsam optimale Lösungen.

Um die knappe Bauzeit einzuhalten, arbeitet das Köster-Team teilweise mit einer detaillierten Taktplanung. „Dazu haben wir zunächst anhand der vertraglichen Zwischenziele die erforderlichen Arbeitsphasen identifiziert und intensiv analysiert“, erklärt Holger Krämer. „Im Anschluss konnten wir die Bauprozesse in effizient durchführbare Zwischenschritte aufschlüsseln.“ Mit Prüfplänen, einem Bestandteil



Die aufwendige Koordination mit den Baubeteiligten für die parallel laufenden Hochbauten klärt die Köster GmbH konstruktiv in regelmäßigen Gesprächen.

des Köster-Prozess-Systems® zum Projektmanagement, stellt die Baustellenmannschaft die gewünschte Qualität der Leistungen sicher. Das Bauvorhaben befindet sich aktuell im vereinbarten Zeitplan.

Martin Smik, Projektleiter Bauprojekte international der HARIBO Holding GmbH & Co. KG, Bonn, ist mit den bisherigen Bauleistungen sehr zufrieden: „Die Köster GmbH hat während der Ausführungsphase bestätigt, was sie zuvor in den Vergabegesprächen zugesagt hatte: ein hohes Qualitätsniveau, Kostensicherheit und Termintreue sowie eine partnerschaftliche Zusammenarbeit über die gesamte Bauzeit. So macht Bauen Spaß!“



Partnerschaftlich bauen von Anfang an.

Eine gute Vorbereitung zahlt sich aus – auch beim Bauen: Das zeigte sich beim schlüsselfertigen Neubau von zwei insgesamt 31.320 qm großen Werkshallen inkl. Planung und Tiefbauarbeiten für die Borbet Sachsen GmbH, Kodersdorf (Landkreis Görlitz). In nur zwölf Monaten Bauzeit realisierte die Köster GmbH für den in Europa führenden Leichtmetallradhersteller eine Leichtmetall-Gießerei inkl. Verwaltungstrakt und eines überdachten Innenhofes.

BORBET
LEICHTMETALLRADER

Mit dem neuen Werk wächst die Borbet-Gruppe mit Stammsitz in Hallenberg-Hesborn (Sauerland) auf neun Standorte an – jeweils ein Werk gibt es in Österreich, Südafrika und in den Vereinigten Staaten sowie fünf weitere Produktionsstätten in Deutschland. Schon vor der Auftragsvergabe überzeugte das Köster-Team die Borbet Sachsen GmbH mit seiner gründlichen Vorgehensweise: Um die einzelnen Gewerke für die neue Werkshalle zeitlich und preislich detailliert aufzuschlüsseln, besuchte das Team wiederholt ein bestehendes Werk der Borbet-Gruppe im thüringischen Bad Langensalza und erstellte auf dieser Basis eine ausführliche Planung als Teil des Angebots.

Ganzheitlichkeit steht im Fokus

Für die Tragwerksplanung errechneten die Köster-Experten dafür eigens ein 3D-Modell. „Im Fokus stand bei allem die zeitliche und technische Durchführung“, berichtet Bernd



Marschhausen, zuständiger Projektleiter der Köster GmbH. „Außerdem haben wir bereits in dieser Phase verschiedene Fachplaner und Nachunternehmer mit einbezogen, um einen sehr kurzfristigen Baustart vorzubereiten.“





1



2

1 Die Stahlbetonfertigteile für die neue Werkshalle waren bis zu 58 t schwer.

2 Bereits Ende Oktober 2015 startete der Anlagenbau in der Werkshalle.

Ebenso wichtig war dem Kunden aber auch die ganzheitliche Erstellung seiner neuen Produktion durch einen starken Baupartner, der neben den Hochbau- auch sämtliche Tiefbauarbeiten und die Infrastruktur plant und erstellt sowie sich kompetent um alle behördlichen Belange kümmert. „Als Generalunternehmen können wir all diese Leistungen aus einer Hand anbieten“, erklärt Bernd Marschhausen. „Damit entlasten wir unsere Kunden deutlich.“

„Für Industriebetriebe wie uns ist Bauen immer eine Herausforderung“, bestätigt auch Reiner Dürkop, Geschäftsführer der Borbet Sachsen GmbH. „Bei unserem Vorhaben, ein neues Werk in Kodersdorf zu errichten, haben wir einen Partner gesucht, der die Lücke zwischen Bauen und Vertrauen schließt. Mit der Köster GmbH haben wir ihn gefunden.“

Nach dem Baustart lagerten die Köster-Bauspezialisten im vergangenen Jahr zunächst etwa 30.000 cbm Oberboden um, trugen weitere rund 70.000 cbm Boden ab und führten eine umfangreiche Baugrundverbesserung durch. Danach erstellten sie mit insgesamt 2.350 cbm Beton das Fundament der Werkshalle und verbauten 945 Fertigteile aus Stahlbeton, die bis zu 58 t schwer waren. Beim Richtfest im Herbst 2015 bedankte sich Reiner Dürkop bei der Baustellenmannschaft für ihr Engagement und die gute

Zusammenarbeit: „Das Team ist für uns jederzeit – auch außerhalb der normalen Geschäftszeiten – erreichbar und steht uns mit Rat und Tat zur Seite. Probleme werden kontrovers diskutiert und pragmatisch gelöst. Auf bauliche oder zeitliche Änderungen wird flexibel und professionell reagiert.“

„Ein Partner, der die Lücke zwischen Bauen und Vertrauen schließt.“

Ende Oktober 2015 begann mit dem Anlagenbau wie geplant die dritte und letzte Bauphase für die Erstellung der neuen Werkshalle, sodass der Neubau am 29.04.2016 pünktlich übergeben wurde. Parallel erstellte die Köster GmbH bereits den Anbau einer weiteren Halle mit einer Fläche von 8.700 qm, die zusätzlich vom Kunden beauftragt wurde. Seit dem Beginn der Produktion im Juni 2016 arbeiten in Kodersdorf nun rund 500 Beschäftigte im Drei-Schicht-System an der Fertigung von jährlich 2,4 Mio. Leichtmetallrädern – rund um die Uhr und an sieben Tagen in der Woche.



Nachhaltiges Bauen mit der Köster GmbH:

Der wirtschaftliche Weg zur Zertifizierung.

Die Köster GmbH bietet mit eigenen Spezialisten eine attraktive Alternative zur externen Auditierung an – mit vielen Vorteilen für die Kunden.

Der Anteil der für ihre Nachhaltigkeit zertifizierten Gebäude in Deutschland nimmt stetig zu. Denn Investoren und Eigennutzer haben die Vorteile erkannt: Nachhaltige Gebäude senken die Betriebskosten, erhöhen den Komfort der Nutzer langfristig und führen somit zu stabiler Werterhaltung. Schätzungen zufolge werden allein 30 % der heute in den

größeren deutschen Städten realisierten Büro-Neubauten deshalb auf ihre Nachhaltigkeit hin auditiert und zertifiziert. Einen einheitlichen Standard für Nachhaltigkeit gibt es allerdings nicht. Im Kern können sich Bauherren und Investoren zwischen drei gängigen Zertifikaten entscheiden: dem englischen BREEAM, dem amerikanischen LEED und dem deutschen DGNB (siehe nächste Seite).

Gesamter Auditierungsprozess aus einer Hand

Angesichts der steigenden Nachfrage hat es sich die Köster GmbH zur Aufgabe gemacht, ihren Kunden den oft aufwendigen Weg zur Zertifizierung – sei es nach DGNB, LEED oder BREEAM – zu erleichtern. „Der übliche Weg, die Auditierung von externen Spezialisten vornehm-



men zu lassen, ist für viele Kunden mit einem hohen Koordinierungsaufwand verbunden“, erläutert Stefan Baar, Leiter der Abteilung Bautechnik und Innovation der Köster GmbH. „Wir haben uns deshalb dazu entschieden, eine eigene Auditorin in unser Team zu integrieren und somit eine vernetzte Inhouse-Lösung anzubieten.“

Die Köster GmbH ist dadurch so aufgestellt, dass sie im Auftrag ihrer Kunden die Auditierung mit qualifiziertem Personal selbst durchführen kann. Das reduziert entscheidende Schnittstellen und optimiert die Abstimmung zwischen Auditor, Bauleitung und dem Kunden. „Unsere



Herangehensweise zeichnet aus, dass wir den gesamten Auditierungsprozess von Anfang an aus einer Hand durchführen können“, erläutert Marlene Osterburg, Auditorin bei der Köster GmbH. Sie ist während aller Prozessschritte fest in das Team integriert. Planung, Auditierung und Ausführung arbeiten nicht neben- oder

nacheinander, sondern miteinander. Das heißt, auf Wunsch optimiert die Köster GmbH schon die Entwurfsplanung im Hinblick auf die Anforderung der jeweiligen

Zertifizierung und begleitet anschließend die Auditierung aller Planungs- und Bauabläufe bis zur nachhaltigen Bauproduktion.

Schneller und wirtschaftlicher zur Zertifizierung

Für die Kunden ist diese Herangehensweise mit einer ganzen Reihe von Vorteilen verbunden. Sie erhalten zum einen von Anfang an eine ganzheitliche Beratung. Das beginnt mit der Frage nach dem passenden Standard für das jeweilige Bauvorhaben: Empfiehlt sich aus wirtschaftlicher Sicht eher eine Zertifizierung nach BREEAM, LEED oder DGNB? „Wir bieten zudem schon vor der Entwurfsplanung einen Pre-Check an, in dem wir ermitteln, welche Maßnahmen möglich und notwendig sind, um eine wirtschaftlich und qualitativ optimale Lösung zu erreichen“, so Marlene Osterburg. „Zudem klären wir zum Beispiel, welche Gebäudeform und welche Fassadengestaltung die optimale ist, um zur angestrebten Zertifizierung zu gelangen.“ Insgesamt profitiert der Kunde also davon, dass der Weg zum Zertifikat für ihn kürzer und damit wirtschaftlicher und bequemer wird. Darüber hinaus ist das integrierte Konzept der Köster GmbH mit einem Mehr an Bauqualität und damit Werthaltigkeit verbunden, da das Thema Zertifizierungen als ganzheitlicher Prozess strukturiert ist. Stefan Baar: „Besonders ausgeprägt ist dieser Aspekt, wenn der Kunde sich für das Geschäftsmodell KÖSTER-PlanenBauen® entscheidet. In diesem Fall liegen alle Planungsleistungen ebenfalls in der Verantwortung der Köster GmbH – ganzheitlicher und damit nachhaltiger geht es kaum.“

BREEAM®



Das in England entwickelte Bewertungssystem BREEAM bewertet neben dem Energie- und Wasserverbrauch auch Gesundheits- und Komfortaspekte, die verwendeten Materialien und die Grundstücksökologie.

Das US-amerikanische Bewertungssystem LEED vergibt unter anderem Punkte für nachhaltigen Grund und Boden, Energie und Atmosphäre und den Innovations- und Designprozess.

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) bezieht neben den ökologischen Aspekten auch ökonomische und soziokulturelle Themen ein, zum Beispiel die Sicherung der städtebaulichen Qualität.

„Wir bauen nicht nur lean, wir denken lean.“

Interview mit Claude-Patrick Jeutter, Vorsitzender der Geschäftsführung, über die Bedeutung der schlanken Bauabwicklung, ihre Vorteile für Kunden und den ganz eigenen Weg der Köster GmbH.



Herr Jeutter, das Thema schlanke Bauabwicklung ist derzeit in aller Munde in der Baubranche. Was steckt hinter diesem Schlagwort?

Claude-Patrick Jeutter: „Der Hintergrund ist, dass sich der Baumarkt in den vergangenen Jahren stark gewandelt hat. Um ein paar Zahlen zu nennen: Das Bauvolumen in Deutschland ist seit 2000 um ca. 35 % gesunken, die Zahl der Beschäftigten in der Baubranche hat sich seit 1995 etwa halbiert, die Rendite für Bauunternehmer liegt noch bei gut 1 %. Gleichzeitig steigen allerdings die Anforderungen der Kunden stetig. Alle Bauunternehmen stehen deshalb vor derselben Aufgabe: Sie müssen eine hohe Kundenzufriedenheit erzielen und gleichzeitig das Risiko für eigene Verluste minimieren. An ‚Lean Production‘ – also der schlanken Produktion – beim Bauen kommt keiner mehr vorbei.“

„Der Lean-Gedanke soll der Kompass für all unser Handeln sein.“

Was macht einen schlanken Bauprozess aus?

Claude-Patrick Jeutter: „Im Grunde genommen laufen alle Maßnahmen darauf hinaus, die Wertschöpfung im Bauprozess zu erhöhen. Es geht darum, nicht wertschöpfende Tätigkeiten zu eliminieren, wie etwa Suchen, Ausbessern, Nacharbeiten oder Mehrfachhandling. Stattdessen gilt es, Arbeiten zu optimieren, die einen Wertzuwachs im Sinne des Kunden bedeuten. Letztlich ist ein Bauprozess dann schlank, wenn man Verschwendung – also alles, was nicht der Wertsteigerung dient – reduziert bzw. sogar ganz ausklammert. Das klingt einfach, setzt aber schon allein voraus, dass alle am Bauprozess Beteiligten unter Verschwendung dasselbe verstehen.“

Und wie werden solche Konzepte umgesetzt?

Claude-Patrick Jeutter: „Ganz unterschiedlich. Die meisten Bauunternehmen, die schlank produzieren wollen, haben Werkzeuge installiert, mit denen sich ein schlanker Bauprozess herstellen lässt. Werkzeuge zum Messen, Prüfen, Kontrollieren, Steuern, Optimieren der Arbeitsschritte. Solche Werkzeuge setzen wir auch ein, allen voran das Köster-Prozess-System®. Aber: Das reicht uns nicht, die Köster GmbH will noch einen Schritt weitergehen.“

Können Sie das kurz erläutern?

Claude-Patrick Jeutter: „Wir haben festgestellt, dass es nicht ausreicht, Werkzeuge zu installieren, in der Hoffnung, man werde dann schon lean produzieren. Wir sind überzeugt, dass wir vor allem lean denken müssen. Lean Production ist für uns ein gelebtes Gedankenmodell. Wir wollen ja nicht das Ziel schlanke Produktion erreichen – unser Ziel ist der zufriedene Kunde. Vielmehr soll der ‚Lean-Gedanke‘ der Kompass für all unser Handeln sein.“

Wie sieht das konkret aus?

Claude-Patrick Jeutter: „Unsere wichtigste Aufgabe ist es, allen Kollegen/innen den Sinn hinter dem Lean-Gedanken zu vermitteln. In dieses Ziel investieren wir derzeit sehr viel. Wenn alle den Lean-Gedanken verinnerlicht haben, werden die Werkzeuge, die wir entwickelt haben, umso wertvoller – und noch effektiver eingesetzt. Zum Vorteil des Kunden.“

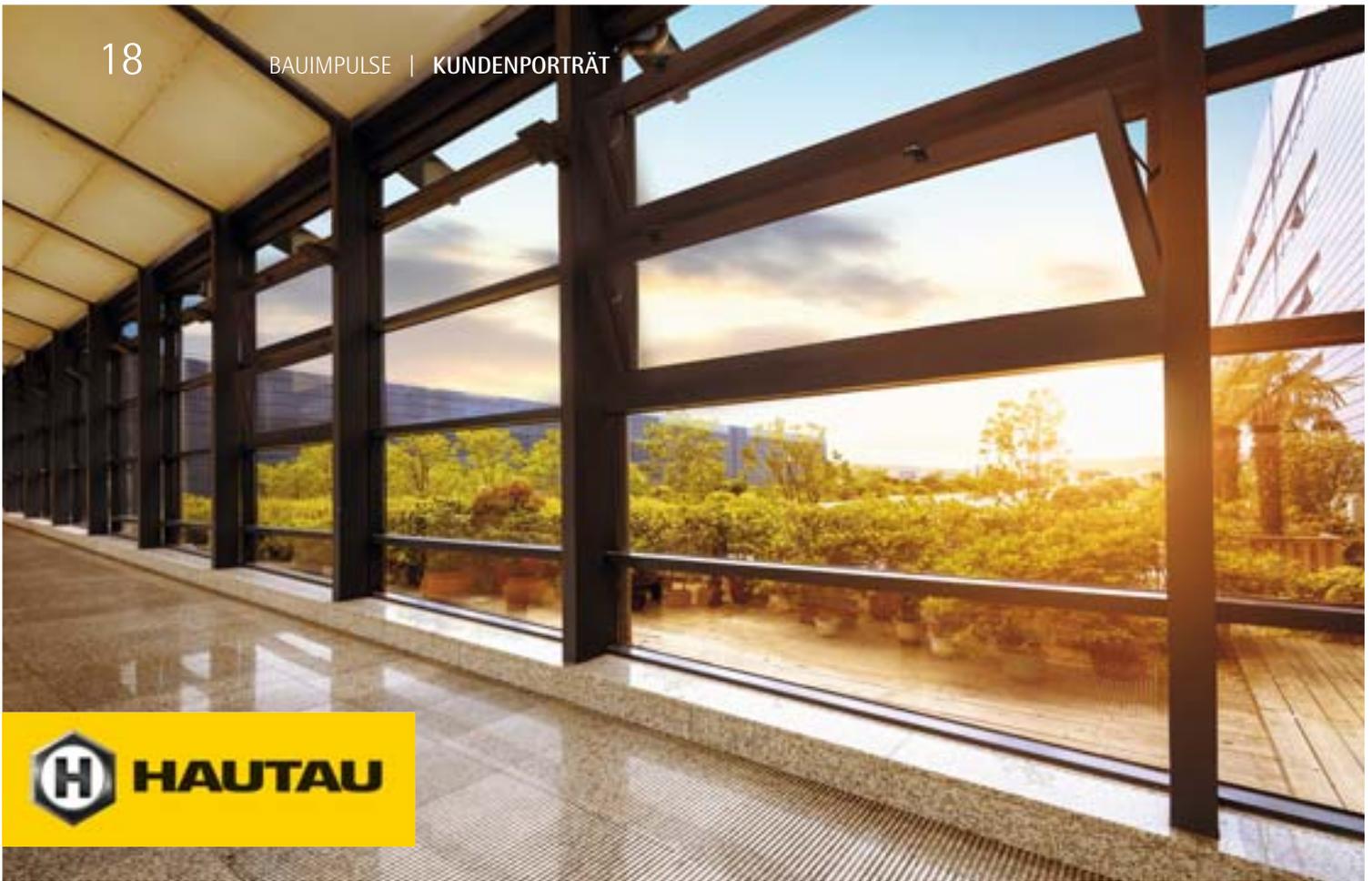
Wo genau liegen die Vorteile für den Kunden?

Claude-Patrick Jeutter: „Je konsequenter ein Bauunternehmen sein Denken und Handeln auf die schlanke Produktion richtet, umso stabilere Bauprozesse, kürzere Bauzeiten und höhere Qualität kann der Kunde erwarten. Ich nenne ein paar Beispiele: Mit einer standardi-

sierten und vorausschauenden – schlanken – Bauabwicklung erkennt man sowohl fehlende Voraussetzungen als auch bestehende Chancen früher. Das Projektteam kann somit frühzeitig gemeinsam mit dem Kunden die für ihn beste Lösung finden und dabei Bauzeit und -kosten sparen. Eine von Verschwendung befreite, strukturierte Projektabwicklung reduziert zudem die Notwendigkeit zu improvisieren. Für den Kunden bedeutet das noch mehr Sicherheit in Bezug auf die Einhaltung der Kosten, der Qualität und der Termine. Optimiert man außerdem die Ausführungsbedingungen auf der Baustelle nach dem Lean-Gedanken – indem man zum Beispiel effizientere Lagerflächen, saubere Arbeitsplätze und freie Transportwege schafft –, lassen sich die Immobilien automatisch schneller und in höherer Qualität realisieren.“



Der Vorsitzende der Geschäftsführung, **Claude-Patrick Jeutter**, sieht in der Etablierung der schlanken Bauabwicklung einen Wertzuwachs für alle Beteiligten.



Komfort und Wohlfühlklima durch moderne Fenstertechnik.

Ob kippen, schieben oder schwingen: Wie selbstverständlich öffnen und schließen wir mehrfach am Tag unsere Fenster, um frische Luft in unsere Wohnräume zu lassen. Damit das reibungslos funktioniert, sind dafür Beschläge notwendig, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Die Hautau GmbH in Helpsen (Landkreis Schaumburg) ist seit 106 Jahren ein weltweit führender Spezialist auf diesem Gebiet. Das Unternehmen entwickelt und produziert eine umfangreiche Produktpalette rund um die Schiebetechnik und Automation für Fenster.

Im Jahre 1910 verkaufte der Unternehmensgründer Wilhelm Hautau sein erstes Produkt – einen Oberlichtöffner – und legte damit den Grundstein für eine bis heute andauernde Erfolgsgeschichte. 400 Patente, zahlreiche Gebrauchsmuster und eine weltweite Marktpräsenz machen die Hautau GmbH zu einem führenden Spezialisten in der Beschlagindustrie. Das Unternehmen arbeitet dabei nach dem Full-Service-Prinzip: Die Leistungen umfassen die Produktentwicklung, die Fertigung, den gesamten Logistikbereich sowie Prüfungen der Herstellungs- und der Produktqualität. Das Sortiment der mehr als 10.000 verschiedenen Produkte reicht von modernster Beschlagetechnik für Fenster, wie z. B.

Schiebebeschlägen, bis zu Systemen zur Gebäudeautomation und ventilatorischen Lüftung.

Ging es in den Anfangstagen nur um ein einfaches Öffnen und Schließen der Fenster, stehen in der heutigen Zeit neben dem Komfort auch die steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz, die Sicherheit, die Barrierefreiheit sowie die architektonische Gestaltung z. B. durch bodentiefe Fenster im Vordergrund. Um all diesen Ansprüchen gerecht zu werden, bündelt die Hautau GmbH das gesamte erforderliche Wissen im eigenen Haus. Entwicklung und Fertigung arbeiten Hand in Hand, und die Produktion findet am Standort Deutschland statt.



Kompetenz in der Nische

Eine Sonderstellung erreicht die Hautau GmbH dabei durch eine klare Fokussierung auf hochwertige Nischenprodukte, insbesondere im Bereich der Beschlagssysteme für Schiebefenster und -türen sowie von modernen Lösungen zur Fensterautomation. Im 2010 fertiggestellten Prüf- und Innovationszentrum (HAUTAU PIZ) können die Mitarbeiter/innen u. a. auf eine Klimakammer, Kabinen zur Prüfung der elektromagnetischen Verträglichkeit und zahlreiche Dauer-versuchsprüfstände zurückgreifen, um die innovativen Eigenentwicklungen auf Herz und Nieren zu testen.

Außerdem legt die Hautau GmbH großen Wert auf die Förderung von Innovationen: „Ideen von Mitarbeitern und Kunden werden monatlich im Team diskutiert, geprüft und schließlich recht schnell eine Entscheidung getroffen“, erklärt Martin Beißner, Technischer Geschäftsführer der Hautau GmbH. „Aus der Vielzahl der Ideen schaffen es allerdings nur wenige bis zum konkreten Projektstart. Umso wichtiger ist es uns, Ideen zu fördern, indem wir diese aufgreifen und zunächst auf der Basis von Grobkonzepten



auf Kundennutzen sowie Machbarkeit prüfen.“ Ein erfolgreiches Konzept: Der Markenname HAUTAU genießt im In- und Ausland einen ausgezeichneten Ruf. Und im Jahr 2015 erwirtschafteten die rund 330 Mitarbeiter/innen des Unternehmens einen Umsatz von 47,9 Mio. Euro bei einem Exportanteil von etwa 65 %.



Im Bereich der Gebäudeautomation entwickelt die Hautau GmbH spezifische Lösungen mit modernster Antriebstechnik zur optimalen Be- und Entlüftung.



Mehr über die Hautau GmbH erfahren Sie in einem Kurzfilm im Internet unter www.hautau.de.

DIE HAUTAU GMBH UND DIE KÖSTER GMBH

„Die Basis für unsere Innovationen.“

Passend zum 100-jährigen Firmenjubiläum im Jahr 2010 realisierte die Köster GmbH in Auftrag der Hautau GmbH schlüsselfertig den 5.600 qm großen Neubau für das moderne Prüf- und Innovationszentrum mit angrenzendem Ausstellungs- und Verwaltungsbereich – das HAUTAU PIZ – nach dem KÖSTER-PlanenBauen®-Prinzip. Drei Ellipsen prägen harmonisch die geschwungene Architektur, die sich auch im Gebäudeinneren fortsetzt. Doch nicht nur die Gestaltung ist etwas ganz Besonderes: Dank eines maßgeschneiderten, innovativen Energiekonzepts unterschreitet das Gebäude deutlich die Anforderungen an die Energieeinsparverordnung.

Dazu bildete die Köster GmbH bereits vor Baubeginn mit der Hautau GmbH und dem kooperierenden Architekten ein Planungsteam und integrierte so die Wünsche und

Anforderungen des Kunden von Anfang an in die Planung. „Wir wollten keine Immobilie von der Stange, sondern eine, die unsere Firmenphilosophie widerspiegelt“, erinnert sich Martin Beißner. „Die Köster GmbH wirbt mit der Aussage: ‚Bauen, wie Sie es sich wünschen!‘. Das haben wir ernst genommen, denn wir hatten viele Wünsche. Und diese wurden von der Köster GmbH erstklassig umgesetzt. Das neue Prüf- und Innovationszentrum hat auch bis heute nichts von seiner innovativen Strahlkraft eingebüßt.“



Für das durchdachte Energiekonzept des Prüf- und Innovationszentrums integrierte die Köster GmbH u. a. Solarpanels in die Fassade und installierte eine Geothermieanlage.



Zukunftsbranche Logistik:

„Das Vor-Ort-Prinzip gewinnt an Bedeutung.“

Interview mit Jens Kutzner, Geschäftsführer Hochbau der Köster GmbH, sowie den Leitern des Kompetenz-Centers KÖSTER-LOGISTICS Ulrich Wippermann, Christian Schulz und Klaus Lenkeit.

Der Boom der Logistikbranche in Deutschland hält ungebrochen an. Im Jahr 2015 wurden in Deutschland nach einer Schätzung des Fraunhofer-Instituts ca. 3,4 Mio. qm Logistikflächen neu gebaut. Der Flächenumsatz erreichte mit 6 Mio. qm einen weiteren Spitzenwert. An dieser positiven Entwicklung ist auch die Köster GmbH beteiligt, die an vier Standorten deutschlandweit ein Kompetenz-Center für Logistikimmobilien eingerichtet hat. Dort bündelt sie systematisch ihr

branchenspezifisches Know-how, um für ihre Kunden intelligente Bauleistungen für eine intelligente Logistik zu erbringen. Wie sich der Boom auf dem Markt für Logistikimmobilien fortsetzen wird, welche Trends in Zukunft an Einfluss gewinnen und welche Bedeutung den Kompetenz-Centern der Köster GmbH dabei zukommt, darüber geben die Logistik-Spezialisten der Köster GmbH Auskunft.



Herr Kutzner, wo liegen die Gründe für den anhaltenden Logistik-Boom in Deutschland?

Jens Kutzner: „Zum einen wirkt sich natürlich aus, dass wir die Produktions- und Exportnation in Europa mit einem starken Binnenkonsum sind. Die steigende Nachfrage nach Logistikflächen ist aber auch eine unmittelbare Folge des sich wandelnden Konsumverhaltens in unserer Gesellschaft. Gerade für jüngere Menschen wird es zunehmend selbstverständlicher, Waren online zu bestellen – und das verbunden mit der Erwartungshaltung, dass diese Waren sofort verfügbar sind. Der Gipfel dieser Entwicklung ist bei weitem noch nicht erreicht. Ganz am Anfang steht zum Beispiel der Bereich der Food-Logistik für Endverbraucher.“





Wie reagiert die Logistikbranche auf die steigende Nachfrage?

Was sind die derzeitigen Trends und welche sind künftig zu erwarten?

Ulrich Wippermann: „Die zentrale Frage in der Logistik lautet nach wie vor: Wie garantiere ich meinen Kunden eine möglichst schnelle und wirtschaftliche Zustellung ihrer Ware und das bei zunehmendem Warenaufkommen? Auf der technischen Seite sind hier kaum maßgebliche Veränderungen zu erwarten, da die Branche bereits einen sehr hohen Automatisierungsgrad erreicht hat. Die Entwicklung ist eher eine strukturelle und geht in Richtung Dezentralisierung der Logistikzentren: Statt weniger, zentraler Hauptumschlagbasen, sogenannte HUBs, werden wir in Zukunft vermehrt kleinere Logistikzentren sehen, die näher an die Städte und damit an die Verbraucher heranrücken. Das Vor-Ort-Prinzip gewinnt an Bedeutung. Das gilt auch für Güterverkehrszentren, in denen der Umschlag zwischen unterschiedlichen Verkehrsträgern stattfindet.“

KÖSTER **LOGISTICS**
Bau von Logistikimmobilien

Das Kompetenz-Center bietet intelligente, maßgeschneiderte Lösungen für jedes logistische Konzept: vom automatischen Kleinteillager bis zum komplexen Tiefkühlhochregallager, vom Speditionsgebäude über Hochregallager, von Logistikgebäuden bis zu Verladeanlagen inklusive der Technischen Gebäudeausrüstung sowie der Fertigstellung der Infrastruktur und der Verkehrsanbindung.



Reichlich Arbeit also für die Baubranche?

Christian Schulz: „Die Dezentralisierung wird sicherlich zu vermehrter Bautätigkeit führen. Aber auch zu komplexeren Aufgaben für die Bauunternehmen. Da solche kleineren Logistikzentren nicht auf der grünen Wiese, sondern vielmehr in stadtnahen Gewerbegebieten entstehen, gewinnt das Thema Flächennutzung an Bedeutung und damit auch die Altlastensanierung. Reine Logistik-Bauspezialisten können da nur einen Teil der Aufgabe erfüllen. Unser Kompetenz-Center für

Logistikimmobilien kann auf ein Full-Service-Bauunternehmen – wie es die Köster GmbH ist – zurückgreifen und alle Bereiche des Bauens aus einer Hand anbieten. Wir sind dazu gut aufgestellt, denn unsere unterschiedlichen Fachbereiche arbeiten interdisziplinär zusammen.“

München

Welche Argumente sprechen noch für Ihr Kompetenz-Center?

Klaus Lenkeit: „Wir sind beispielsweise nicht an bestimmte Systeme oder Techniken gebunden wie andere Spezialisten für Logistikbauten und können deshalb auch für die unterschiedlichen Kundengruppen ganz verschiedene und individuelle Bedürfnisse erfüllen. Investoren und Projektentwickler legen Wert auf ebenso standardisierte wie multifunktionale

Immobilien mit hoher Flexibilität, um die jeweilige Immobilie einem breiten Nutzerkreis anbieten zu können. Selbstnutzer dagegen wünschen sich ein Höchstmaß an Individualität, damit ihre ureigene Fördertechnik eine maßgeschneiderte Hülle bekommt. Diese individuellen Wünsche, die wir zuvor in gemeinsamen Workshops ermitteln, können wir passgenau umsetzen.“



Sie haben gerade den vierten Standort für Ihr Kompetenz-Center eröffnet. Gilt also auch für Sie das Vor-Ort-Prinzip?

Jens Kutzner: „Absolut. Wir wollen nah am Marktgeschehen und an unseren Kunden sein. Gerade für die Kunden, die ihre Logistikimmobilie selbst nutzen wollen, ist die Nähe zu ihrem Bauunternehmen wichtig. Dass wir uns stärker dezentralisieren, kommt ihnen also sehr entgegen – schließlich bedeutet räumliche Nähe auch wieder einen Zeitgewinn. Und

Tempo ist in der Logistikbranche nun einmal ein entscheidendes Kriterium wie auch beim Bauen. Und natürlich ist unsere Expansion auch ein sichtbares Zeichen dafür, dass unser Konzept die Kunden überzeugt.“

Köster GmbH
Lippeltstraße 1 · 20097 Hamburg
Tel.: (040) 6 82 82 09-0

Köster GmbH
Dunlopstr. 32 · 33689 Bielefeld
Tel.: (0 52 05) 75 05-0

Köster GmbH
Wingertshecke 6 · 35392 Gießen
Tel.: (06 41) 46 09 25-0

Köster GmbH
Römerstraße 7 · 85661 Forstinning
Tel. (0 81 21) 2 50 09-0




mister* lady GmbH, Schwabach (Mittelfranken) – schlüsselfertiger Neubau eines 8.700 qm großen Verteilzentrums für die Versorgung der rund 280 Filialen des Textilunternehmens in ganz Deutschland und Österreich. Die Köster GmbH übernahm sämtliche Leistungen von der Planung bis zur schlüsselfertigen Übergabe aus einer Hand und sicherte damit eine hohe Wirtschaftlichkeit der Immobilie.




Tesium GmbH, Holzminden – Neubau eines Kesselhauses mit Kesselanlage und Gasturbine zur Kraft-Wärme-Kopplung für die Versorgung der benachbarten Symrise AG. Zum Leistungsumfang gehört auch die Tragwerks- und Ausführungsplanung, sämtliche Tiefbauarbeiten sowie der nichttechnische Innenausbau. Damit die Kesselanlage und die Gasturbine problemlos eingebaut werden können, erstellt die Köster GmbH die Ortbetondachdecken erst nach deren Montage.




Universitätsklinikum Münster – Spezialtief- und Erdausbauarbeiten für die Erstellung eines Erweiterungsgebäudes. Die Arbeiten in der beengten Baugrube erfordern nicht nur eine akribische Baulogistik, sondern auch eine besondere Rücksichtnahme auf den laufenden Klinikbetrieb. Die Bauspezialisten wählten deshalb besonders geräuscharme Bauverfahren. Ein Sondervorschlag verkürzte die Bauzeit und senkt die Kosten für den Kunden.



engelbert strauss GmbH & Co. KG, Oberhausen – schlüsselfertiger Neubau eines Workwearstores mit Verwaltungsflächen sowie der kompletten Haustechnik inkl. Außenanlagen für den Wiederholungskunden. Die Köster GmbH errichtet das 3-geschossige Gebäude mit 2.400 qm Verkaufsfläche als massiven Stahlbetonskelettbau in einer Bauzeit von nur 9 Monaten. Die Eröffnung ist für den Herbst 2016 vorgesehen.



Erstaufnahmeeinrichtungen für Asylbewerber, Leipzig (Foto) und Dresden – schlüsselfertiger Neubau mehrerer Unterkerfts- und Betreuungsgebäude für insgesamt 1.400 Asylbewerber inkl. Tiefbau für den Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement. In Leipzig gehört auch der Umbau von zwei denkmalgeschützten Kasernengebäuden zum Auftrag. Die Bauspezialisten optimieren den Ausbau, sodass die Gebäude nach 12 Monaten termingerecht fertiggestellt werden.



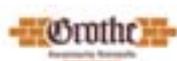
Paul Wärmerückgewinnung GmbH, Reinsdorf – Erweiterung der Produktionshalle um 2.200 qm Grundfläche mit Büro- und Sozialflächen. Bereits 2009 realisierte die Köster GmbH für den Kunden eine Produktionshalle mit Bürogebäude. Es war damals das erste Passivhaus im Industriebau in Sachsen. Aufgrund der guten Erfahrungen bei der ersten Zusammenarbeit und eines Sondervorschlages konnten die Bauspezialisten die Bauzeit verkürzen und die Halle vorfristig an den Kunden übergeben.



Büro- und Geschäftshaus Horn-Lehe – schlüsselfertiger Neubau eines Geschäftshauses mit 11.500 qm Gewerbe- und Büroflächen für einen Investor. Die Bauteam setzte die architektonisch anspruchsvolle Immobilie nach den neuesten Anforderungen der Energie-Einsparverordnung um und übernahm auch die komplette Ausführungsplanung. Auf dem Dach des Gebäudes integrierte es ein Parkdeck mit 75 Pkw-Stellplätzen.



Rheinblick Residences, Bonn – schlüsselfertiger Neubau von 9 Gebäuden mit 38 Wohnungen und Tiefgarage für einen Investor. Innerhalb von 22 Monaten realisiert die Köster GmbH die Häuser mit unterschiedlichen Baustilen und hochwertiger Ausstattung. Alle Oberflächen im Innenausbau entstehen in höchstmöglicher Qualität. Bei der Umsetzung integriert die Baustellenmannschaft individuelle Wünsche in die Planung.



Grothe Rohstoffe GmbH & Co. KG, Bückeberg – schlüsselfertiger Neubau einer 3.000 qm großen Lagerhalle mit Verkaufsflächen und Seminarräumen nach dem KÖSTER-PlanenBauen®-Prinzip inkl. Tiefbau sowie die Erstellung der Außenanlagen. In der Halle werden Rohstoffe für die Entwicklung und Produktion von keramischen Farben gelagert. Bei der Herstellung der Klinkerfassade sowie der Pflastersteine der Parkflächen wurde die Oberflächenveredelung mit Produkten des Kunden umgesetzt.



Deponie Borken-Hoxfeld – Erstellung der Oberflächenabdichtung des 60.000 qm großen 3. Bauabschnittes als Folgeauftrag der Entsorgungsgesellschaft Westmünsterland mbH, Gescher. Zum Auftrag gehören die Erstellung einer Kombinationsabdichtung, die Realisierung einer Gasunterstation sowie der Gas- und Sickerwasserfassung. Der Kunde schätzt an der Zusammenarbeit besonders die sach- und fachgerechte Ausführung, die Termintreue und die Kompetenz der Mannschaft.



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. Zunächst wird bis Ende 2016 die östliche Hälfte abgerissen und neu gebaut, während der Verkehr über die Westseite geleitet wird. Danach wird auf ähnliche Weise die westliche Hälfte ersetzt. Die Köster GmbH übernimmt die Erstellung der Fahrbahflächen sowie die kompletten Erdarbeiten.



Cosmo Frisörgroßhandel GmbH, Wolfsburg – schlüsselfertiger Neubau einer Verwaltung und einer Logistik- und Kommissionierhalle mit Sozialtrakt inkl. Tiefbau und Außenanlagen. Über einen Sondervorschlag für die Beheizung der Halle verkürzten die Köster-Bauspezialisten die Bauzeit, sodass sie das Gebäude trotz einer anfänglichen Verzögerung durch eine fehlende Genehmigung Ende 2015 pünktlich fertigstellten.



Stadtwerke Wolfsburg AG, Wolfsburg – Neubau der Hauptverwaltung bestehend aus einem 10-geschossigen Büroturm mit Verwaltungsriegel und einer 5-geschossigen Parkpalette inkl. umfangreicher Spezialtiefbauarbeiten u.a. mit einer Tiefengründung auf 60 Bohrpfehlen. Eine Herausforderung stellte eine 8 m weite, freitragende Auskragung im 1. Obergeschoss dar, die im Bauverlauf aufwendig gestützt werden musste. Der Kunde profitierte von einer ganzheitlichen Baulösung.



Autohaus Timmermans GmbH, Düsseldorf – Umbau von 4 Autohäusern an den Standorten Düsseldorf-Heerdt, Neuss, Nettetal und Kaarst. Die Ausstellungsbereiche werden dabei nach den neuen CI-Kriterien der Münchner BMW AG modernisiert. Die Baumannschaften erneuerten dazu in einer Bauzeit zwischen 4 und 6 Wochen unter anderem den kompletten Bodenaufbau aus Fliesen, Estrich und Fußbodenheizung sowie die Bodentanks zur Versorgung der Ausstellungsfahrzeuge.



Carl Knauber Holding GmbH & Co. KG, Bonn – schlüsselfertige Erweiterung der Unternehmenszentrale um 100 zusätzliche Arbeitsplätze inkl. der Tiefbauarbeiten. Die Köster GmbH überbaut mit dem hinteren Teil des Neubaus einen dort vorhandenen Freizeitmarkt bei laufendem Betrieb. Architektonisches Highlight ist die Fassade, die über verschiedene Etagen optisch verspringt. Die innerstädtische Lage stellt eine Herausforderung für die Baustellenlogistik dar.



Studentenwohnanlage Dresden – schlüsselfertiger Neubau mit Läden im Erdgeschoss sowie 199 Apartments inkl. Tiefgarage für einen Investor. Eine Herausforderung stellte das mit massiver Vorkriegsbebauung belastete, innerstädtische Baufeld dar. Dank enger Einbindung des Kunden und der Behörden sowie einer ausgefeilten Baustellenlogistik konnte das Köster-Team das Gebäude ein Semester früher fertigstellen und im März 2016 übergeben.



Nynas GmbH & Co. KG, Hamburg – Umbau und Erneuerung einer Lkw-Bitumenverladestation inkl. Neubau von Leitungen und Straßen. Eine Herausforderung besteht in dem engen Zeitplan zwischen Ausführungsplanung, der Werkplanung und der Umsetzung. Über das Köster-Prozess-System® konnten alle Planungsleistungen sowie die Durchführung der Arbeiten erheblich vereinfacht werden. Mit Sondervorschlägen verkürzte das Köster-Team zudem die Bauzeit.



Plange Mühle, Düsseldorf – schlüsselfertige Sanierung und Umbau einer denkmalgeschützten Siloanlage aus dem Jahr 1906 in ein Büro- und Geschäftshaus. Während des Teilabbruchs sichern die Bauexperten Teile der Ziegelfassade, arbeiten Bauteile auf und integrieren diese wieder. Aus statischen Gründen wird der Dachstuhl neuwertig nachgebaut. Ein umfangreicher Hochwasserschutz sichert die Baustelle am Hafenbecken.



–weishaupt–

Max Weishaupt GmbH, Berlin – schlüsselfertiger Neubau eines Bürogebäudes mit Schulungsräumen und Lagerhalle inkl. Außenanlagen. Der langjährige Kunde beauftragte die Köster GmbH bereits zum 4. Mal mit dem Bau einer Niederlassung, ein weiteres Bauvorhaben in Neuss befindet sich bereits in der Realisierung. In Berlin setzte das Bauteam erneut hohe Anforderungen an modernste Gebäudeleittechnik, innovative Einrichtung und hochwertige Materialien erfolgreich um.

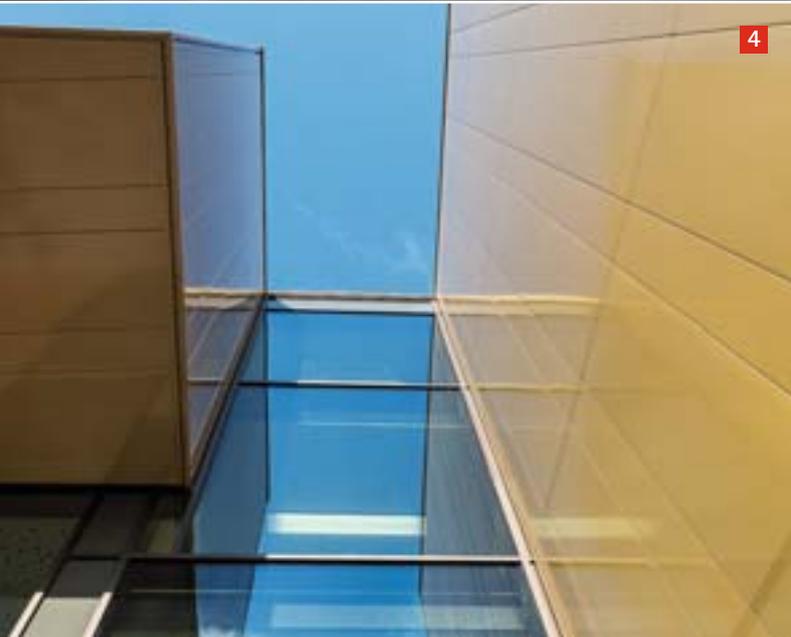


VGP

VGP Industriebau GmbH, Neu Wulmstorf – schlüsselfertiger Neubau einer 14.000 qm großen Logistikhalle mit integriertem Bürotrakt für den Stammkunden. Aufgrund der langjährigen, intensiven Zusammenarbeit konnte das Projektteam auch die Wünsche des späteren Mieters mit Hilfe der Last Planner®-Methode problemlos in den Bauablauf integrieren. Für die Einlagerung von Gefahrstoffen entstand eine Abdichtung nach dem Wasserhaushaltsgesetz.



Von der Sprache der Formen.





Die neue Musik- und Kunstschule in Monheim am Rhein.

„Form follows function“ – dieser alte Design-Grundsatz hat in der Architektur häufig zu dem Missverständnis geführt, dass auf jede Ornamentik und damit jede Form von Individualität und Eigenwilligkeit verzichtet werden müsse. Die neue Musik- und Kunstschule in Monheim am Rhein, die die Köster GmbH 2015 schlüsselfertig im Auftrag der Stadt Monheim am Rhein realisierte, zeigt, dass es auch anders geht: Die Funktion des Schulgebäudes führte zu einer ebenso eigenwilligen wie ästhetischen Formensprache.

Schon der Umstand, dass die oberen der insgesamt vier Stockwerke über die unteren hinausragen, folgt einer eher sachlichen Vorgabe. Um die Übungs-, Unterrichts- und Werkräume, einen Tanzsaal, einen Vortragsraum und ein Tonstudio sowie verschiedene Büro- und Technikräume unterzubringen, stand lediglich eine Grundfläche von 2.500 qm zur Verfügung. „Durch die unkonventionelle Lösung der



HHS Planer + Architekten AG, Kassel, gelang es zum einen, die Grundfläche in den oberen Geschossen zu erhöhen“, beschreibt Sven Hoveling, verantwortlicher Bereichsleiter der Köster GmbH. „Zum anderen gibt die nach oben luftig auskragende Architektur dem Gebäude eine enorme Leichtigkeit: Es scheint zu schweben – wie Musik.“ **1**

Akustik als Baumeister

Viele der architektonischen Details im Inneren folgen der typischen Funktion einer Musik- und Kunstschule. Dass die meisten Wände beispielsweise trapezförmig statt parallel zueinander verlaufen, hat neben der ästhetischen vor allem eine akustische Wirkung: Sogenannte Flatterechos werden auf diese Weise vermieden. Die Schüler in den Übungs- und Aufnahme Räumen werden somit nicht gestört. „Das ist natürlich anspruchsvoller, als mit rechten Winkeln zu arbeiten, und erfordert mehr Vermessungsleistung“, erklärt Sven Hoveling. Zusätzlich gliedern zueinander verschobene Ebenen (Split-Level-Bauweise) das Gebäude in der Vertikale. Sie schaffen Raumzonen, die den akustischen Abstand der einzelnen Übungsräume zueinander erhöhen. Bei der Materialauswahl im Inneren spielt hochwertiger Sichtbeton eine Hauptrolle. **2**

Aufgelockerte Akustikdecken und farbige Schallabsorber setzen ebenso ästhetische wie nützliche Akzente **3**. Mit der Nutzung energieeffizienter Geothermie folgt auch das Energiekonzept zukunftsweisenden Kriterien und erhöht damit zusätzlich den wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes.

Fassade mit Musik

Zu der Forderung, die Form möge der Funktion folgen, gehört immer auch der Umkehrschluss: Einer gelungenen Form sieht man im Idealfall auch die ihr zugeordnete Funktion an. Die Musik- und Kunstschule erfüllt diese Forderung vorbildlich. Goldfarbenedes Metall und dunkles Holz sind die vorherrschenden Materialien – ein Hinweis auf die hauptsächlichlichen Materialien, aus denen Musikinstrumente gefertigt sind **4**. Und auch die Fenster sind reine Musik: Ihre Anordnung erinnert an Tastaturen von Tasteninstrumenten **5**.

Die Umsetzung der architektonischen Ideen in die Praxis ist offensichtlich gut gelungen, denn seit dem Herbst 2015 wird in allen Räumen der Musik- und Kunstschule mit vollem Einsatz musiziert und kreativ gearbeitet. „Die Musikschule ist nun noch besser ausgestattet und kann ganz neue Angebote machen“, berichtet Georg Thomaneck, Leiter der Musikschule. Und Michael Lobe, Bereichsleiter des Gebäude- und Liegenschaftsmanagements der Stadt Monheim am Rhein, bekräftigt: „Die Köster GmbH hat das anspruchsvolle Konzept zu unserer vollsten Zufriedenheit nicht nur exakt im Kostenrahmen realisiert, sondern darüber hinaus das Gebäude zwei Monate vor dem geplanten Termin fertiggestellt. Wir bedanken uns herzlich für diese hervorragende Zusammenarbeit und würden eine Beteiligung an zukünftigen Bauprojekten sehr begrüßen.“



Hochleistung am Boden: Der Spezialtiefbau der Köster GmbH.

Sobald bei Tiefbaumaßnahmen spezielle Kenntnisse, Techniken und Maschinen für den Grundbau benötigt werden, um statisch tragende Elemente zu erstellen, kommt der Spezialtiefbau der Köster GmbH ins Spiel. Technisch anspruchsvolle Verbau- und Gründungsarbeiten, die Erstellung und Sicherung komplexer Baugruben, der Umgang mit unterschiedlichen geologischen Bodenbeschaffenheiten – das ist das vielschichtige Metier der Spezialtiefbauer.

Die Bedeutung des Spezialtiefbaus im Gesamtgefüge eines Bauvorhabens kann nicht hoch genug eingeschätzt werden", erklärt Thomas Hahn, Leiter des Geschäftsbereichs Spezialtiefbau der Köster GmbH. Denn von der Kompetenz der Spezialisten hängt nicht nur ab, wie statisch sicher ein Gebäude steht und entsteht – sondern auch, wie wirtschaftlich diese Sicherheit erreicht wird. Jeder Baugrund, jeder einzelne Auftrag stellt seine eigenen Anforderungen hinsichtlich der Gründung, Baugrubenerstellung und -sicherung. Ebenso breit ist das Spektrum an individuellen Lösungen, das von einem Spezialtiefbauer erwartet wird.

Perfekte Vernetzung von Tief- und Hochbau

Die Köster GmbH hat die besondere Bedeutung des Spezialtiefbaus erkannt und geht aus diesem Grund einen ganz eigenen Weg. „Wir verfügen zwar über keinen eigenen Gerätepark, überwachen aber trotzdem verantwortlich die Ausführung der Spezialtiefbauarbeiten mit unseren eigenen Fachingenieuren. Das ist einzigartig in der Branche,“ sagt Thomas Hahn. „Wir sind diesen Weg unter anderem gegangen, weil er uns in die Lage versetzt, sehr eng mit den nachfolgenden Gewerken zusammenzuarbeiten – als Teil einer ganzheitlichen Lösung.“ Die Spezialabteilung besteht aus hoch qualifizierten Fachingenieuren, die über profundes technisches und Koordinations-Know-how verfügen. Ihre Hauptaufgabe ist es, maßgeschneiderte Lösungen zu entwickeln. In der Planungsphase arbeitet sie eng vernetzt mit Spezialisten wie Umwelttechnikern, Vermessungs- oder Geotechnikern. Weil der Spezialtiefbau deshalb tief in das Gesamtgefüge aller Bauleistungen der Köster GmbH eingebettet ist, bietet das Team dem Kunden mehr Planungssicherheit: Die Ausführungsplanung von Tiefbau und Hochbau ist perfekt aufeinander abgestimmt.

Kundenvorteile durch größtmögliche Flexibilität

Darüber hinaus hat sich der Spezialtiefbau der Köster GmbH ganz bewusst gegen eigene Geräte bzw. Technik entschieden. Thomas Hahn: „Wir legen größten Wert darauf, bei der Entwicklung von Lösungen unabhängig zu sein, und müssen uns deshalb nicht von der Auslastung eigener Systeme leiten lassen. Haben wir einen Lösungsweg erarbeitet, greifen wir auf unser Netzwerk in diesem Bereich zurück und wählen den Lieferanten, der für das jeweilige Bauvorhaben über die passende Technik verfügt. Das bietet uns und unseren Kunden die größtmögliche Flexibilität – und die Aussicht auf eine technisch und wirtschaftlich optimale Lösung.“

Für die Kunden der Köster GmbH stellt diese Herangehensweise in vielerlei Hinsicht einen Mehrwert dar. „Wir sind aufgrund unserer Erfahrung und unserer Systemunabhängigkeit in der Lage, unsere Kunden zu allen Spezialtiefbauverfahren mit ihren Vor- und Nachteilen zu beraten“, so Thomas Hahn. Die Köster GmbH kann somit maßgeschneiderte Sondervorschläge unterbreiten, die die Sicherheit erhöhen, die Bauzeit verkürzen oder die Kosten senken.

„Was unsere Kunden außerdem schätzen, ist, dass wir als Generalunternehmer auch die operative Verantwortung für den Spezialtiefbau übernehmen“, führt Thomas Hahn aus. „Wir scheuen diese Verantwortung nicht, sondern sehen sie als eine Chance, dem Kunden noch mehr Sicherheit zu bieten.“ Der Vorteil: Der Kunde erhält eine schlüsselfertige Baugrube – inklusive aller daran beteiligten Gewerke, wie zum Beispiel Abbrucharbeiten oder Altlastensanierung. Die Leistungen aller Lieferanten werden über das Köster-Prozess-System® zentral koordiniert, gesteuert und verantwortet. Dieses Schnittstellenmanagement bedeutet eine spürbare Entlastung für den Kunden – und ein weiteres Plus an Sicherheit.





Geschäftshaus BraWo Park Business Center II GmbH, Braunschweig, Rütteldruckverdichtung als Sondergründung.



Krohne Messtechnik GmbH, Duisburg, Ramppfähle als Sondergründung.



HELIOS Klinikum Duisburg GmbH, Duisburg, dauerhafte Sicherung von Geländesprüngen/Hängen mittels Großbohrpfählen.



Geschäftshaus Große Packhofstraße, Hannover, innerstädtische Baugrube und Sicherung von Bestandsgebäuden mittels Düsenstrahlverfahren.



Stadtwerke Wolfsburg AG, Wolfsburg, innerstädtische Baugrube mit Sondervorschlägen für die Verbauart und optimierte Gründung.



Universitätsklinikum Münster, kombiniertes Verfahren in der Gründung und Verbau zur Optimierung von Bauzeit und Kosten.



ICE-Werk, Köln-Nippes, hochproduktive Sonderlösung in der Gründung zur Optimierung von Kosten und Bauzeit.



Geschäftshaus Salzstraße, Münster, Bauen im Bestand mit Sonder-Kleinbohrtechnik.



... das Hans-Borst-Zentrum für Herz- und Stammzellforschung der Medizinischen Hochschule Hannover?

Nach einer rekordverdächtigen Bauzeit von 14 Monaten eröffnete die Medizinische Hochschule Hannover (MHH) im Mai 2008 den Neubau des Hans-Borst-Zentrums für Herz- und Stammzellforschung. Auf 3.300 qm arbeiten dort seitdem die Forschungsgruppen des Exzellenzclusters „Rebirth“ mit rund 150 Wissenschaftler/innen interdisziplinär unter einem Dach zusammen und entwickeln innovative Therapien zur Regeneration von Herz, Lunge, Leber und Blut. Die Köster GmbH realisierte den schlüsselfertigen Neubau im Auftrag der Braukmann-Herz-Stiftung, Hannover, und übernahm auch die Ausführungsplanung für das Laborgebäude mit insgesamt rund 40 Laboren. Bereits kurz nach dieser ersten erfolgreichen Zusammenarbeit folgte ein weiterer Auftrag auf dem Gelände der MHH für den schlüsselfertigen Neubau des Pädiatrischen Forschungszentrums.



„Bemerkenswert kooperative Zusammenarbeit.“



„Das Hans-Borst-Zentrum für Herz- und Stammzellforschung wurde von der Köster GmbH an der Medizinischen Hochschule Hannover (MHH) unter zeitlich und finanziell sehr eng gesetzten Vorgaben erstellt. In bemerkenswert kooperativer Zusammenarbeit mit den späteren Nutzern und der MHH-Bauabteilung gelang es den Köster-Spezialisten, ein funktionell erstklassiges und auch optisch ansprechendes Forschungsgebäude zu realisieren – und dies vollständig innerhalb des gesteckten Finanz- und Zeitrahmens. Auch heute sind wir mit der Qualität der Arbeiten zufrieden.“



Prof. Dr. Ulrich Martin, Forschungsleiter der Klinik für Thorax-, Herz-, Gefäß- und Transplantationschirurgie und Leiter des LEBAO (Leibniz Forschungslaboratorien für Biotechnologie und künstliche Organe)

