KÖSTER

# Wohnungsbau

KÖSTER

Wohnanlage BlauenCarree, Müllheim (bei Freiburg)

# Unsere Leistungen, maßgeschneidert für Ihre Anforderungen

## Lösungen für individuelles Wohnen

Individuelle, bedarfsgerechte Lösungen sind die Basis für wirtschaftliche Wohngebäude. In unserem Kompetenz-Center Wohnungsbau bündeln wir daher die Expertise spezialisierter Fachleute aus unterschiedlichen Ingenieurdisziplinen – für eine schlüsselfertige Baulösung, die maßgeschneidert Ihre persönlichen Anforderungen an eine Wohnimmobilie nachhaltig erfüllt.

Alle Projektbeteiligte im Köster-Team, ob Bereichsleiter, Projektleiter, interner Planungskoordinator, Bauleiter, Poliere und Fachplaner ebenso wie die speziell ausgewählten Baupartner verfügen über ein fundiertes Branchenwissen und sind auf die Realisierung Ihrer Immobilie im Wohnungsbau spezialisiert.

## Maßgeschneiderte Dienstleistungen

Zugeschnitten auf Ihren Bedarf bieten wir Ihnen für Ihre individuelle Wohnimmobilie maßgeschneiderte Dienstleistungen von der Planung bis zum After-Sales-Management:

- Köster-Planen-Bauen
- Planungscheck/Beratung
- Käufermanagement
- Bemusterungsmanagement
- Wirtschaftliche und sichere Bauabwicklung
- After-Sales-Management

## Unser Leistungsportfolio

- Mietwohnungsbau
- Eigentumswohnungen
- Boardinghäuser
- Mikroappartements
- Werkswohnungen
- Geförderter Wohnungsbau
- Kombinierte Geschäftshäuser aus Gewerbe- und Wohneinheiten

# Köster-Planen-Bauen

Als Bauherr müssen Sie den Überblick über die vielen Einzelverträge mit Architekten, Haustechnikplanern und zahlreichen Bau- und Ausbaufirmen behalten. Köster bündelt diese umfangreichen Aktivitäten und bietet von Anfang an alle Planungs- und Bauleistungen aus einer starken Hand.
Ihr Nutzen: Höhere Wirtschaftlichkeit. Mehr Sicherheit.

## Ganzheitliche Planung und Bündelung der Baugewerke

Köster bietet Ihnen umfassende, auf den Wohnungsbau spezialisierte Leistungen im Bereich Architektur I Planung I Steuerung an. In Zusammenarbeit mit unseren Teams aus eigenen Architekten und Fachplanern der Köster-Gruppe oder in intensiver Zusammenarbeit mit freien Architekten und Planungsingenieuren sowie Gutachtern bündeln wir die Planungsleistungen und Zusammenarbeit aller Handwerkerfachrichtungen zu einem ganzheitlichen Bauauftrag.

## Frühzeitige Kostensicherheit und Transparenz

Bei Vorlage des Bauentwurfs erhält der Kunde gleichzeitig ein verbindliches Festpreisangebot. Zu einem Zeitpunkt also, wo Budget und Bauumfang noch problemlos korrigiert werden können und eine fundierte, transparente Entscheidung getroffen werden kann.

Wohnbebauung Obere Waiblinger Straße, Stuttgart-Bad Cannstatt

### Kein Bauzeit- und Kostenrisiko bei Bauherren

Wir minimieren Ihr Risiko und koordinieren alle Fachleute und die am Bauprozess Beteiligten.

### Kürzere Bauzeit, optimierte Planung

Die Planung erfolgt interaktiv zwischen dem Kunden und den beauftragten Architekten und den kostenkalkulierenden Ingenieuren. In Workshops werden Ihre Ziele ermittelt und gewichtet. Bei Auftragserteilung ist die Planung auf die Bauabwicklung abgestimmt. Das Ergebnis: deutlich kürzere Bauzeiten, niedrigere Kosten und signifikant kürzere Gesamtrealisierungszeiten.

### Einbeziehung in den Planungsprozess

Workshops mit allen Beteiligten, Besichtigung von Referenzobjekten, Diskussion von Ideen Dritter und umfassende Visualisierung des Endentwurfes bieten Ihnen hohe Planungsqualität und Sicherheit.

### Perfekt gesteuerte Planungs- und Bauphasen auf der Baustelle

Köster verfügt mit dem Köster-Prozess-System über ausgereifte und bewährte IT-gestützte Steuerungsverfahren für die Planungs- und Ausführungsphasen. Ihr Vorteil: Sicherheit und Wirtschaftlichkeit in der Bauausführung.

KÖSTER

Wohn- und Geschäftshaus Rebstockhöfe, Frankfurt/Main

# Planungscheck | Beratung

Kosten- und Ausführungssicherheit, Termineinhaltung und Umsetzung der geforderten Qualität steht im Vordergrund unserer umfassenden Dienstleistung. In den Leistungsbereichen Architektur, Tragwerksplanung, technische Gebäudeausrüstung und Fassade bieten wir Ihnen neben unserem Konzept Köster-Planen-Bauen einen Planungscheck inklusive Beratung an. Mit unserem Team aus eigenen Architekten und Fachplanern untersuchen und optimieren wir Ihre Planungen hinsichtlich folgender Merkmale:

### Steigerung der Flächeneffizienz

Gemeinsam mit Ihnen entwickeln wir Vorschläge zur Steigerung der Flächeneffizienz. Dabei durchleuchten wir die Raumgeometrie unter Berücksichtigung notwendiger Erschließungsflächen und entwickeln individuelle Lösungen zur Erhöhung der Wohnflächen.

### Reduzierung der Betriebskosten

Basierend auf Ihren Planungen erarbeiten wir mit dem Fokus auf Energieeinsatz und Wartung Maßnahmen zur Reduzierung der Betriebskosten.

### Verbesserung der Wertstabilität

Bereits die Planung mit langjährig bewährten Detaillösungen hat maßgeblichen Einfluss auf die Wertstabilität Ihrer Immobilien. Wir beraten Sie bei der Auswahl der für Sie geeigneten Maßnahmen.

### Reduzierung der Rechtsrisiken

Ein zentrales Element Ihrer Immobilienvermarktung ist Ihre individuelle Baubeschreibung für die Käufer. Mit dem Ziel Ihre rechtlichen Risiken zu minimieren, überprüfen und erarbeiten wir gemeinsam mit Ihnen die Käuferbaubeschreibung Ihres Projekts. Wir unterbreiten Ihnen Vorschläge für Sonderwunschbeschreibungen und entwickeln eindeutige Formulierungen für Ihre Produktvermarktung.

# Käufermanagement

Wir bieten Ihnen ein maßgeschneidertes, auf Ihr Projekt abgestimmtes Käufermanagement. Hierfür stellen wir Ihnen ein erfahrenes Team von ausgebildeten Spezialisten zur Verfügung.

Unser Ziel: Sie durch persönliche Betreuung Ihrer Käufer mit der Übernahme von Beratung, Bemusterung und Angebotswesen zu entlasten.

### Terminsicherheit durch transparente Prozesse

Ein transparenter Prozess mit klar definierten Schnittstellen und Verantwortlichkeiten sowie exakt terminierten Entscheidungsfristen, bietet Ihnen absolute Terminsicherheit. Das Resultat: Zufriedene Endkunden und einen guten Ruf.

### Koordination für Sicherheit im Projektablauf

Wir koordinieren mit zeitlich und inhaltlich festgelegten Abläufen das Zusammenspiel zwischen Auftraggeber, Käufern und unserem Unternehmen und sorgen so für Sicherheit in Ihrem Projektablauf.

Wohnanlage Rostocker Straße, Stuttgart

KÖSTER

# Bemusterungs-management

Jede Wohnimmobilie ist individuell. Um den Anforderungen der zukünftigen Bewohner gerecht zu werden, bieten wir ein auf Ihr Bauvorhaben zugeschnittenes Bemusterungsmanagement.

## Transparenz

Um individuelle Wünsche bei der Wahl der Wohnungsausstattungen für Sie greifbarer zu machen, beraten wir Sie in technischer Hinsicht sowie bei qualitativen Vorteilen der einzelnen Produkte.

## Terminsicherheit

Im Zusammenspiel mit den Bauabläufen auf der Baustelle bieten wir Ihnen und Ihren Endkunden frühzeitig einen ausreichenden Entscheidungszeitraum für die Bemusterung. Das schafft Sicherheit im Projektablauf und bei der Einhaltung Ihrer Fertigstellungstermine.

# Wirtschaftliche und sichere Bauabwicklung

Wirtschaftlichkeit und Sicherheit stehen im Mittelpunkt einer soliden, verbindlichen Bauabwicklung. Dies sicherzustellen erfordert durchgängige, aufeinander abgestimmte Bauprozesse, Transparenz und die stringente Umsetzung von Maßnahmen zur Termin- und Qualitätssicherung.

Wohnbebauung Obere Waiblinger Straße

## Kurze Bauzeiten durch Taktplanung

Zeit ist Geld. Getreu diesem Motto senken wir Ihre Finanzierungskosten und steigern Ihre Mieterträge durch kurze Bauzeiten. Aufgrund eines eigens entwickelten Taktbauverfahrens und unserer langjährigen Erfahrung stimmen wir sämtliche Arbeitsabläufe im Wohnungsbau effizient aufeinander ab.

Erfahrene Ingenieure simulieren „den Takt" zu Baubeginn am Modell, erkennen Schwachstellen und optimieren den Arbeitsfluss. Bauzeitverkürzungen werden realisiert.

## Management von Sonderwünschen

In den einzelnen Wohneinheiten dokumentieren und visualisieren wir Sonderwünsche der Käufer für die ausführenden Gewerke. Diese Transparenz schafft Klarheit im Bauablauf und verhindert unnötigen Zusatzaufwand in der Realisierung.

## Aktives Termincontrolling

Unser aktives Termincontrolling wird durch eigens ausgebildete Terminplaner verantwortet. Im Fall von möglichen Abweichungen in der Bauphase können so frühzeitig Gegenmaßnahmen eingeleitet und die Terminsicherheit weiterhin gewährleistet werden.

## Qualitätssicherung / Strukturierter Abnahmeprozess

Wir sichern die geforderte Qualität durch exakte Prüfung der relevanten Punkte im Wohnungsbau. Unsere Bauleiter verwenden hierzu unsere speziell konzipierten Prüfmittel und Dokumentationsvorlagen.

Mit einem strukturierten Abnahmeprozess und einer umfassenden Dokumentation bieten wir Ihnen Sicherheit. Zeitliche Verzögerungen werden vermieden und die vereinbarte Qualität sichergestellt.

# After-Sales-Management

Mit unserem Angebot des After-Sales-Managements bieten wir Ihnen weiteres Potenzial für noch mehr Wirtschaftlichkeit und Sicherheit im Bauprojekt.

## Reklamationen reduzieren durch individuelle Nutzerhandbücher

Reklamationen mit meist hohen Folgekosten entstehen oft durch falsches Nutzerverhalten. Ein Nutzerhandbuch für die vermietete oder verkaufte Wohnung schafft Abhilfe. Individuell für Ihre Immobilie erarbeiten wir ein Handbuch mit Anleitung zur richtigen Nutzung und Pflege der technischen Einrichtungen und Beläge der Wohnung und stellen dies jedem Mieter oder Käufer zur Verfügung. Ein wichtiger Beitrag zur Wertstabilität Ihrer Immobilien.

## Hohe Endkundenzufriedenheit durch Gewährleistungsmanagement

Der Umgang mit Gewährleistungen erfordert hohe Professionalität und umfassende Erfahrung. Und einen eigenen Ansprechpartner. Eigens ausgebildete Mitarbeiter unseres Teams Gewährleistungsmanagement sichern schnelle Reaktionszeiten auf Ihr Anliegen und schaffen die notwendige Transparenz und Sicherheit.

Wohnanlage BlauenCarree, Müllheim (bei Freiburg)

# Verlässliche Projekte, die Sie sicher voranbringen

## Mietwohnungsbau

**Projekt:** Wohnanlage Rostocker Straße
**Bauzeit:** 15 Monate | **Ort:** Stuttgart
Schlüsselfertiger Neubau von zwei Wohngebäuden mit 53 Wohnungen und gemeinsamer Tiefgarage. Für eine termingerechte Vermietung wurden mit einer genauen Taktplanung parallel zwei Gewerkezüge in jedem Gebäude umgesetzt. Dank eines Sondervorschlags bei den Deckenplatten und Planelementsteinen wurde der Rohbau zeitlich deutlich reduziert.

## Kombiniertes Geschäftshaus

**Projekt:** Rebstockhöfe
**Bauzeit:** 18 Monate | **Ort:** Frankfurt am Main
Schlüsselfertiger Neubau eines Geschäfts- und Wohngebäudes mit 147 Wohnungen und Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie Tiefgarage mit 222 Pkw-Stellplätzen inkl. Planung. Mit einem detaillierten Logistikkonzept konnte die innerstädtische Immobilie in der geplanten Bauzeit nach den DGNB-Standards in Silber realisiert werden.

## Eigentumswohnungen

**Projekt:** Wohnanlage BlauenCarree
**Bauzeit:** 17 Monate | **Ort:** Müllheim
Schlüsselfertiger Neubau von sechs Häusern mit 64 Eigentumswohnungen nach dem KfW-70-Standard inkl. Tiefgarage. Mit der Übernahme des Bemusterungsmanagement wurden die Wohnungen pünktlich an die Eigentümer übergeben. Mit baubegleitenden Qualitätskontrollen wurden die hohen qualitativen Anforderungen sichergestellt.

## Mietwohnungsbau

**Projekt:** Wohnbebauung Obere Waiblinger Straße
**Bauzeit:** 19 Monate | **Ort:** Stuttgart
Schlüsselfertiger Neubau von zwei Wohngebäuden mit 49 Mietwohnungen und Tiefgarage inkl. Außenanlagen unter Berücksichtigung des Erhalts einer 300 Jahre alten Rotbuche. Mit einer passgenauen Planung wurde die anspruchsvolle Fassade mit horizontaler Bänderung und freigespannten Flugbalken zwischen den Balkonen realisiert.

## Eigentumswohnungen

**Projekt:** Lebensräume Jung + Alt
**Bauzeit:** 20 Monate | **Ort:** Freiburg
Schlüsselfertiger Neubau eines Mehrgenerationenwohngebäudes mit 60 Eigentumswohnungen, Kindertages- und Begegnungsstätte inkl. Tiefgarage und Planung. Durch eine intensive Beratung und einhergehende Optimierungsmaßnahmen in der Angebotsphase reduzierten die Kosten für den Kunden.

## Kombiniertes Geschäftshaus

**Projekt:** Wohnen am Salamanderplatz
**Bauzeit:** 8 Monate | **Ort:** Kornwestheim
Erweiteter Rohbau von vier Gebäuden mit 121 Wohnungen, gemeinsamer Tiefgarage und integriertem Lebensmittelmarkt. Mit einem maßgeschneiderten Logistikkonzept konnte neben den laufenden Erschließungsarbeiten auch ein erhaltenswerter Baumbestand gesichert werden.

# Ihr starker Partner vor Ort

Niederlassungen der Köster-Gruppe
Kompetenz-Center Wohnungsbau

20 Standorte

Mehr als 2.000 Mitarbeiter
(davon 900 Ingenieure aller Fachdisziplinen)

250 Projekte im Jahr

1,24 Mrd. € Umsatz im Jahr 2018

Bonitätsindex 141
(„ausgezeichnet" | Ausfallwahrscheinlichkeit = 0,08 %)

Wohnen am Salamanderplatz, Kornwestheim

# Wir realisieren maßgeschneidert Kundenwünsche, wirtschaftlich und sicher

Von der Idee bis zur Schlüsselübergabe realisiert Köster wirtschaftlich und sicher Ihre individuelle Immobilie. Bundesweit feste Ansprechpartner kümmern sich maßgeschneidert um die Planung, Optimierung und Umsetzung Ihres Bauvorhabens.

Profitieren Sie von unserer Art zu bauen.

## Methodisch

Als erstes Bauunternehmen in Deutschland haben wir mit dem Köster-Prozess-System eine Methode entwickelt, die den Planungs- und Bauablauf jederzeit transparent und steuerbar macht. So stellen wir die optimale Umsetzung Ihres Bauvorhabens in gewünschter Qualität und Zeit zu den vereinbarten Kosten sicher.

## Kompetent

Mit mehr als 80 Jahren Erfahrung und 900 Ingenieuren aller Fachdisziplinen bieten wir Ihnen höchste Baukompetenz. Unser Know-how aus jährlich 250 Projekten sichert die konsequente Umsetzung Ihrer individuellen Anforderungen.

## Partnerschaftlich

Feste Ansprechpartner stehen Ihnen persönlich von der Planung bis zur Schlüsselübergabe zur Seite. Sie haben ein verlässliches Projektteam vor Ort für die effektive und zielgerichtete Abstimmung in allen Phasen Ihres Bauprojekts.

## Lösungsorientiert

Maßgeschneidert bieten wir Ihnen Lösungen von der Planung über die Bauausführung bis zur Schlüsselübergabe. Nach Ihren Wünschen bündeln wir alle Planungs- und Ausführungsleistungen zu einem ganzheitlichen Auftrag.

# Unser Vorgehen

## Mit Methode zu Ihrer Wohnimmobilie

Wir bieten Ihnen Sicherheit im Projektablauf. Mit unserem bewährten 5-Schritte-Modell haben Sie von Beginn an absolute Transparenz über alle Aktivitäten und die nächsten Schritte. Zugeschnitten auf Ihren Bedarf passen wir unsere Methodik individuell auf Ihre Projektsituation an.

1

### Persönliche Beratung

Gemeinsam mit Ihnen analysieren wir Ihre Anforderungen und Wünsche für Ihre individuelle Wohnimmobilie.

2

### Planung | Planungscheck | Optimierung

Bei Bedarf konkretisieren wir Ihre Ideen oder Sie übergeben uns Ihre Planung. Wir überprüfen und optimieren Ihre Planung indem wir Alternativen, Sondervorschläge sowie Einsparungspotentiale aufzeigen.

3

### Vorbereitung | Bemusterungs- und Käufermanagement

Wir bereiten mit einer Simulation aller Prozesse die Bauausführung optimal vor und begleiten Sie durch ein professionelles Bemusterungs- und Käufermanagement.

4

## Bauausführung

Der Startschuss ist gefallen. Dank der optimalen Vorbereitung können wir Ihnen eine termingerechte Übergabe gewährleisten. Das erfahrene Projektteam realisiert Ihre Anforderungen zuverlässig mithilfe des Köster-Prozess-Systems.

5

## After-Sales-Management

Ihre Zufriedenheit ist unser Anspruch. Auch nach der Schlüsselübergabe stehen wir Ihnen als kompetenter Ansprechpartner zur Seite.

## Ihre persönlichen Ansprechpartner:

**Zvonko Erceg**
Dipl.-Ing. (FH)
Bereichsleiter KC Wohnungsbau Stuttgart

T (0711) 2584364
M (0163) 2584063
zvonko.erceg@koester-bau.de

# Das Köster-Prozess-System

## Transparenz schafft Vertrauen und Sicherheit

Bauprojekte sind vielschichtig und individuell – und das auf allen Ebenen. Deshalb setzen wir mit dem Köster-Prozess-System – kurz: KPS – auf eine Produktionsmethode, mit der der gesamte Planungs- und Bauablauf im Detail abgebildet und gesteuert wird. KPS gewährleistet so auf Basis eines IT-gestützten Projektsteuerungsinstruments die präzise Einhaltung aller definierten Bauabläufe.

Das Ergebnis ist höchste Transparenz: alle Baubeteiligten haben auf diese Weise permanent Kontrolle über Qualität, Zeit und Kosten – und damit die Sicherheit, auch komplexe Bauvorhaben erfolgreich zu meistern.

## Die Instrumente des KPS

### Köster-Masterplan

Mit dem Köster-Masterplan ist die fortlaufende Kontrolle über Kosten, Qualität und Termine sichergestellt. Er verfügt über ein IT-gestütztes Frühwarnsystem, mit dem in jeder Phase des Bauvorhabens Abweichungen vom Soll direkt erkannt und rechtzeitig behoben werden können.

### Köster-Planmanager

Der Köster-Planmanager gliedert den gesamten Planungsprozess für die termingerechte Produktion auf der Baustelle – so wie es Ihr Projektzeitplan vorsieht.

### Köster-Taktplanung

Zu Baubeginn simulieren erfahrene Ingenieure „den Takt" am Modell, erkennen Schwachstellen und optimieren den Arbeitsfluss.

### Last-Planner

Gemeinsam mit Projektpartnern werden bestmögliche Abläufe und Lösungen entwickelt und alle Gewerke im Detail aufeinander abgestimmt.

### Köster-Baustellenlogistik

Alle logistischen Abläufe einer Baustelle werden zentral koordiniert und Materialien nur dann geliefert, wenn sie gebraucht werden.

### Köster-Baustellenentsorgung

Ein Wertstoffhof auf der Baustelle für alle Rest- und Rohstoffe sorgt für ein fachgerechtes Fraktionieren und umweltschonendes Entsorgen des anfallenden Abfalls.

KÖSTER

Köster GmbH
Ulmer Straße 2
70771 Leinfelden-Echterdingen
T (0711) 258 – 0
www.koester-bau.de
wohnungsbau.stuttgart@koester-bau.de

01-KOWSTG-A-08-2019