

BAUIMPULSE

› Das Köster Kundenmagazin · Heft 58 · November 2015

Der Kunde bestimmt den Kurs.



KUNDENPORTRÄT

Die Follmann GmbH & Co. KG aus
Minden: Aus Prinzip innovativ.

IM FOKUS

Aktuelle Trends und Entwicklungen
auf dem Markt für Sozialimmobilien.

KÖSTER AKTUELL

Informative Einblicke in den
Geschäftsbereich Infrastruktur.





1



2



3



4



5

- 1 Städtische Musik- und Kunstschule, Monheim am Rhein 2 Bewässerungsverband Uelzen, Wasserspeicher Borg
3 Parkhaus am Horex Museum, Bad Homburg 4 Jungheinrich AG, Norderstedt, Schulungszentrum sowie Umbau Verwaltungsgebäude
5 IDI Gazeley (Brookfield Logistics Properties) Unit 7, Kassel, Logistikhalle mit Bürotrakt

Auswertung unserer Leserbefragung.



Was Qualität ist, bestimmt bei uns der Kunde. In der letzten Ausgabe baten wir deshalb unsere Leserinnen und Leser um ihre Meinung zu unserem Kundenmagazin. Wir bedanken uns für die zahlreichen Einsendungen. Insgesamt kommen unsere Berichte sehr gut an – vor allem die Baustellenreports stoßen auf großes Interesse. Wir fühlen uns dadurch bei

den Magazinen in unserem Kurs bestätigt. Über die eingesendeten Anregungen freuen wir uns und werden diese in die kommenden Ausgaben einfließen lassen.

Wir arbeiten weiter daran, ein lebendiges und informatives Magazin zu bieten. Doch nun viel Vergnügen und Inspiration bei der Lektüre unserer aktuellen Ausgabe.



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

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

was verstehen Sie unter Qualität? Wenn es um objektive Kriterien wie Haltbarkeit, Zuverlässigkeit oder die Verarbeitung bestimmter Produkte geht, herrscht in der Regel große Einigkeit bei den Verbrauchern. Aber schon das Beispiel Auto zeigt: Was dem einen als qualitativ hochwertig erscheint, ist dem anderen noch nicht gut genug – oder gänzlich egal. Beim Bauen ist das Thema Qualität sogar noch um einiges komplexer. Schon allein weil jedes Bauvorhaben ein Einzelstück ist – und viele Kunden auch an die eigentliche Baurealisierung entscheidende und sehr individuelle Qualitätserwartungen knüpfen.

Was wir unternehmen, um die vielen unterschiedlichen – aber immer gleich hohen – Qualitätserwartungen unserer Kunden zu erfüllen, lesen Sie in der Titelstory ab Seite 4 dieses Heftes. Letztlich muss es immer der Anspruch unseres Unternehmens sein, die individuellen Wünsche und Erwartungen unserer Kunden zu erkennen. Kennen wir diese Wünsche, haben wir verlässliche Hinweise, mit denen wir in Richtung Qualität steuern können. Die bewährten Instrumente aus unserem Köster-Prozess-System® helfen uns dabei, sicher ans Ziel zu gelangen.

Ein Qualitätsmerkmal eines Unternehmens ist auch, in welchem Maße es sich den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen stellt. Der viel zitierte demografische Wandel beeinflusst letztlich auch die Immobilienwerte – im privaten wie gewerblichen Bereich – und ruft neue bauliche Konzepte auf den Plan. So muss dem sich wandelnden Markt der Sozialimmobilien und den neuen Anforderungen auf dem studentischen Wohnungsmarkt Rechnung getragen werden. Wir stellen uns diesen Aufgaben – wie, das lesen Sie im Innenteil.

Nicht zuletzt ist natürlich das technische Know-how ein wichtiger Gradmesser für Qualität beim Bauen. Hochinteressante technische Lösungen stellen wir Ihnen in unseren Baustellenberichten vor, zum Beispiel unsere Leistungen für den zweitlängsten Straßentunnel Deutschlands, den wir gemeinsam mit unserem Schwesterunternehmen Baresel GmbH realisieren (Seite 10/11). Oder aber den FGS-Campus in Bonn (Seite 12/13), bei dem wir unter anderem mehrere 36 t schwere Stahlträger in 22 m Höhe montieren und auf Technologien aus dem Brückenbau zurückgreifen.

Ich hoffe, dass es uns immer wieder gelingt, Ihr ganz persönliches Qualitätsempfinden zu erkennen und zu bedienen – auf unseren Baustellen, aber auch mit unserem Kundenmagazin. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen viel Freude beim Lesen.

Herzlichst

Ihr

A stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claude-Patrick Jeutter'.

Claude-Patrick Jeutter



Der Kunde bestimmt den Kurs.

Jeder Mensch entwickelt seine eigenen Vorstellungen, was für ihn gute Qualität bedeutet. Gerade beim Bauen sind diese besonders vielschichtig. Ein fundiertes Qualitätsmanagement beginnt deshalb mit der Frage: Welche Art von Qualität wünscht sich der Kunde eigentlich? Die Antworten darauf sind überraschend komplex.

Wer ein Auto kauft, hat ziemlich genaue Vorstellungen von dem, was Qualität ist: Der Wagen bringt einen sicher von A nach B, er fährt so sportlich (wahlweise bequem, sparsam, familien-tauglich), wie man es sich wünscht, nichts klappert, die Bedienelemente sind leicht zu erreichen, der Motor läuft ruhig und zuverlässig, ein Besuch in der Werkstatt ist frühestens zur ersten Inspektion zu erwarten. Die

Qualitätsmerkmale des Autos bedienen nicht nur die ganz persönlichen Wünsche und Vorlieben, sie sind oft sogar Ausdruck der eigenen Persönlichkeit. Man führt seinen Freunden und Bekannten gern vor, wie die Tür nahezu geräuschlos zuschlägt, wie leise der Blinker blinkt, wie intuitiv sich das nagelneue Navi bedienen lässt, an welchen cleveren Stellen der Hersteller noch Stauraum untergebracht hat oder wie gut man seine eigenen Ansprüche



anstrengend ist der Weg dorthin? Qualität beim Bauen umfasst eine Vielzahl von Faktoren, die einander oft bedingen: Die Planungsqualität zählt ebenso dazu wie die Zuverlässigkeit der Kalkulation, die Einhaltung von Terminen, das Verhalten des Bauunternehmens bei Änderungswünschen, die Sauberkeit auf der Baustelle, die Art der persönlichen Betreuung, der Umgang aller Beteiligten miteinander, die Transparenz der Entscheidungen und vieles mehr. Qualität bei einem so komplexen Gebilde wie dem Bauprozess heißt nicht zuletzt, in welchem Maße es dem Bauunternehmen gelingt, die Komplexität im Sinne des Kunden zu entflechten. „Zufriedene Kunden sind unser oberstes Ziel beim Bauen. Wenn der Kunde zufrieden ist, wissen wir, dass wir eine gute Qualität abgeliefert haben. Und so wie jedes Bauvorhaben ein Einzelstück ist, so hat auch jeder Kunde unterschiedliche Ansprüche, Vorlieben



und Wünsche. Diese Wünsche zu erkennen und so zu erfüllen, dass der Kunde sich verstanden, respektiert und mitgenommen fühlt, ist eine unserer Hauptaufgaben“, erläutert Christian Thoms, Qualitätsbeauftragter der Köster GmbH.

„Wir wollen Kundenwünsche erkennen und erfüllen.“

verwirklicht sieht: Zur Produktqualität kommt eben noch die Produktattraktivität. Bei Waschmaschinen, Motorsägen, TV-Geräten, selbst bei Haarshampoos ist das nicht anders.

Und beim Bauen? Der Qualitätsbegriff aus Sicht des Baukunden ist nur bedingt mit dem von Autofahrern gleichzusetzen. Er ist deutlich komplexer. Schon weil der Kunde – anders als bei Auto oder Waschmaschine – den gesamten Planungs- und Produktionsprozess miterlebt. Mehr noch: Er ist aktiv darin eingebunden, und somit bewertet der Baukunde auch weit mehr als nur das Endprodukt. Qualität heißt für ihn nicht nur, wie erfolgreich es sich in der neuen Immobilie arbeiten oder wie zuverlässig und wirtschaftlich sich das Raumklima regulieren lässt, sondern auch: Wie angenehm oder

Damit geht auch eine weitere Besonderheit beim Bauen einher: Während in der Autoindustrie der Großteil der Qualitätssicherung bereits vor der eigentlichen Produktion abgeschlossen ist und auf der Autoproduktionsstraße kaum noch Überraschungen passieren, laufen in der Bauindustrie Produktion und Qualitätssicherung zeitlich parallel. Unvorhersehbare Situationen auf der Baustelle sind oft an der Tagesordnung und müssen in hoher Qualität mit Hilfe geeigneter Instrumente gemeistert werden. „In diese Instrumente haben wir aus gutem Grund viel investiert“, sagt Christian Thoms. „Denn unsere Qualität – so unterschiedliche Facetten sie hat und so unterschiedlich unsere Kunden sie bewerten – ist immer nur so gut wie die Art und Weise, mit der wir sie optimieren und kontrollieren.“

So sichert die Köster GmbH die Qualität:

Abläufe optimieren *mit dem Köster-Prozess-System® (KPS).*

Das KPS bildet den gesamten Bauablauf in allen Details ab – von der ersten Idee bis zum fertigen Bauvorhaben. Um den Ablauf steuern zu können, hat die Köster GmbH alle Planungs- und Bauprozesse streng und wohlüberlegt gestaltet. Alle definierten Abläufe werden auf ihre Einhaltung hin überprüft. Dabei geht es um weit mehr als nur um technische Abläufe: Die Köster GmbH integriert darin auch sämtliche individuellen Anforderungen und Wünsche des Kunden. Dies führt zu einer entspannten, partnerschaftlichen Zusammenarbeit aller Beteiligten und zu einer Entlastung des Kunden von allen zusätzlichen, arbeitsintensiven Aufgaben.

Kundenwünsche ermitteln *mit dem Kundenworkshop.*

Kundenzufriedenheit beginnt damit, dass der Kunde seine Wünsche und Anforderungen berücksichtigt sieht. Da diese so individuell sind wie jeder Kunde und jedes Bauvorhaben, beginnt jeder Bauprozess der Köster GmbH damit, sie genau zu analysieren. Dazu dient der Kundenworkshop, in dem auch die Projektziele und das gemeinsame, teamorientierte Vorgehen definiert werden. Der Kundenworkshop ist fester Bestandteil des KÖSTER-MASTERPLANS®, des Herzstückes des Köster-Prozess-Systems®.

Qualität prüfen und sicherstellen *mit dem KÖSTER-MASTERPLAN®.*

Der KÖSTER-MASTERPLAN® legt bei jedem Bauvorhaben für jeden Teilschritt standardisierte Sollvorgaben für den gesamten Bauprozess zugrunde, die an fest definierten Qualitätstoren überprüft werden. An jedem Qualitätstor wird der Bauprozess erst dann fortgesetzt, wenn die Vorgaben voll erfüllt sind. So vermeidet die Köster GmbH

Fehler, die sich im Verlauf des Prozesses fortsetzen und später unnötige Kosten und Terminverzögerungen nach sich ziehen.

Kunden integrieren *mit einem fairen Dialog.*

Zum Qualitätsanspruch der Köster GmbH zählt auch, dass der Kunde nicht nur regelmäßig detaillierte Informationen zu allen relevanten Details auf der Baustelle und in der Bauplanung erhält, sondern fest in den Bauprozess integriert wird. Der faire Dialog der Köster GmbH zielt darauf ab, den Kunden in den Mittelpunkt des Geschehens zu stellen und seinen Wunsch nach größtmöglicher Transparenz zu erfüllen. Regelmäßige Baustatusberichte und Gespräche auf der Baustelle schaffen die Voraussetzung dafür, dass der Kunde sichere Entscheidungen treffen kann.

Termine sicher einhalten *mit der KPS-Terminplanung.*

Terminsicherheit ist für die meisten Kunden eines der wesentlichen Qualitätsmerkmale – nicht zuletzt, weil jeder zusätzliche Bautag kostet und Verzögerungen auf der Baustelle auch Verzögerungen im Produktions- oder Geschäftsablauf der Kunden bedeuten. Für die Terminsteuerung und -planung hat die Köster GmbH deshalb eine Reihe verlässlicher Methoden und Instrumente im Einsatz.

Die Vorstellungskraft unterstützen *durch Bemusterungen.*

Qualitätsmanagement heißt auch, dem Kunden zweidimensionale Pläne dreidimensional zu übersetzen, um spätere Überraschungen zu vermeiden. Gerade beim Bau von Hotels oder Sozialimmobilien bietet die Köster GmbH

deshalb an, komplett eingerichtete Musterräume zu realisieren, bevor der eigentliche Ausbau beginnt. Hier werden dann gewünschte Qualitäten gemeinsam definiert.

Ein Qualitätsstandard für alle durch *das Köster-Lieferantenmanagement.*

Von einem Generalunternehmer erwarten die Kunden zu Recht, dass nicht nur das beauftragte Unternehmen, sondern auch dessen Lieferanten denselben Qualitätsstandard erfüllen. Das IT-gestützte Lieferantenmanagement der Köster GmbH sichert diesen Anspruch, indem sie nur Lieferanten zulässt, die entsprechend qualifiziert sind und sich bei früheren Bauaufgaben bewährt haben. Im Bauprozess selbst sind alle Lieferanten fest in das Köster-Prozess-System® integriert. Die Qualitätssicherung wird gemeinsam durchgeführt, sodass auch ihr Wissen in das Qualitätssicherungskonzept für das Bauvorhaben mit einfließt.

Qualität systematisch kontrollieren *mit der Mängelmanagement-Software.*

Auch bei der größten Sorgfalt und den besten Qualitätssicherungswerkzeugen lassen sich Mängel nie komplett ausschließen. Entscheidend ist, dass sie rechtzeitig erkannt und beseitigt werden. Die Köster GmbH hat zu diesem Zweck eine spezielle Mängelmanagement-Software im Einsatz. Mit ihr werden festgestellte Mängel schnell dokumentiert und zur systematischen Beseitigung direkt an den Lieferanten kommuniziert.

„Qualität erbringen Menschen für Menschen.“

Eine Anmerkung ist Christian Thoms allerdings noch wichtig: „Bei allen intelligenten Instrumenten und Methoden, die wir anwenden, darf man nicht außer Acht lassen: Qualität ist in erster Linie etwas, das Menschen für Menschen erbringen. Unsere wichtigste Aufgabe ist es, zuzuhören und zu verstehen, was unsere Kunden wünschen – und dann alle Projektbeteiligten mitzunehmen, um diese Wünsche in der Praxis umzusetzen.“

So verstehen Köster-Kunden Qualität:



„Qualität
heißt, bestens
informiert
zu sein.“

„Als Verantwortlicher für das Bauvorhaben muss ich immer wieder wichtige Entscheidungen treffen. Transparenz und ein stetiger Informationsfluss sind für mich deshalb existenziell. Die Köster GmbH hat uns im offenen Dialog beraten. Dank der engen Integration, z. B. durch regelmäßige Baustatusberichte, wussten wir immer, dass auf der Baustelle alles reibungslos läuft. Der hohe Qualitätsstandard zog sich durch alle Leistungsbereiche. Wir sind sehr zufrieden und möchten die faire Zusammenarbeit in Zukunft fortsetzen.“

Hans Mennen, Abacon Projektentwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Bad Homburg, Geschäftsführer

Artis Service-Wohnen, Erfurt, schlüsselfertiger Neubau einer Wohnanlage mit 75 seniorengerechten Wohnungen sowie Service- und Gewerbebereichen.



„Qualität
heißt für mich
Verlässlichkeit.“

„Eine pünktliche Fertigstellung und die Gewissheit, dass unsere Vorstellungen exakt umgesetzt werden, ist das alles Entscheidende. Der Kundenworkshop der Köster GmbH hat sich intensiv mit unserer Anlagentechnik auseinandergesetzt und richtete jeden Arbeitsschritt exakt auf die sehr speziellen Anforderungen aus. Genauso hatten wir uns das vorgestellt. Aber auch die mit dem KÖSTER-MASTERPLAN® geprüfte Qualität der Leistungen stimmt absolut. Wir sind sehr zufrieden und können die Zusammenarbeit jederzeit empfehlen.“

Gerhard Populoh, GEA Westfalia Separator Group GmbH, Oelde, zuständiger Projektleiter

GEA Westfalia Separator Group GmbH, Oelde, schlüsselfertiger Neubau von zwei Produktionshallen mit angeschlossener Verwaltung.



Eine Großbaustelle im Zentrum der Hauptstadt.

In unmittelbarer Nähe zum pulsierenden Mittelpunkt des Berliner Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf, dem Kurfürstendamm, dem Messegelände sowie einer S-Bahn-Trasse errichtet die Köster GmbH seit Anfang Januar 2015 schlüsselfertig zehn Stadthäuser mit insgesamt 208 hochwertigen Wohnungen und einer Kindertagesstätte. Mit einer exakt strukturierten Planung für die Ausführung und die Baustellenlogistik, speziellen Leichtbetonfertigteilen und dem Einsatz der Taktplanung – auch in der Ausbauphase – sichern die Köster-Bauspezialisten die termingerechte Fertigstellung des gigantischen Neubau-Ensembles bis zum Herbst 2016. Auftraggeber ist die Sanus AG aus Berlin.

R

und 200 m Länge, 16 m Breite und 24,5 m Höhe misst der gesamte Neubau an der Seesener Straße in Berlin. Mehr als 500

Menschen werden später hier in 208 Wohnungen zwischen 50 und 100 qm eine neue Heimat finden. Die gesamte Wohnfläche beträgt rund 16.045 qm – mehr als zwei Fußballfelder. Die Köster GmbH erstellt den sechsgeschossigen Neubau schlüsselfertig inklusive der kompletten Ausführungsplanung für die Architektur, das Tragwerk und die technische Gebäudeausrüstung. Um das langgestreckte Gebäude architektonisch in das Stadtviertel zu integrieren, erhält jedes Stadthaus eine individuell gestaltete Fassade mit unterschiedlichen Farben sowie Fenster- und Balkonformen. „Aufwendige

Glassysteme an den Loggien geben den Stadthäusern darüber hinaus nicht nur eine hochwertige Optik“, beschreibt Robert Junge, verantwortlicher Projektleiter der Köster GmbH. „Die Verglasung erhöht auch den Schallschutz und sichert das nachhaltige Energiekonzept der Immobilie.“



Der Investor, die Berliner Sanus AG, berücksichtigte bei der Planung des Gebäude-Ensembles die Lebensbedürfnisse sowohl von Familien als auch von bewegungseingeschränkten Menschen: Insgesamt 27 Wohnungen statten

SANUS AG





die Bauspezialisten barrierefrei aus und in das Erdgeschoss der Stadthäuser zieht später eine Kindertagesstätte. Eine Tiefgarage in den zwei Untergeschossen mit 170 Pkw-Stellplätzen entlastet die späteren Mieter von Parkplatzsorgen in dem stark frequentierten Stadtviertel.

Schnelle Bauzeit entlastet Anwohner

Um die straffen Zeitvorgaben des Kunden zu erfüllen und auch die Belastungen für die Anwohner während der Bauzeit möglichst gering zu halten, ist der Terminplan eng gesteckt. „Wir erstellen die Wände in den Obergeschossen aus speziellen Leichtbetonfertigteilen. Diese können in sehr kurzer Zeit montiert werden und besitzen sogar schon eine malerfertige Oberfläche“, erklärt Robert Junge. „Das spart viel Zeit bei den folgenden Gewerken und trägt damit entscheidend zur termingerechten Umsetzung



dieser Immobilie bei.“ Zudem steuert das Bauunternehmen die Arbeiten für die zehn Stadthäuser sowohl im Rohbau als auch im Ausbau über eine Taktplanung. Raik Szelenko, zuständiger Geschäftsführer der Köster GmbH, erläutert: „Diese Bauweise bietet

gerade bei der Erstellung von Wohngebäuden mit einer ähnlichen Konstruktion große Vorteile, da sie schneller und effizienter ist.“ Zusätzlich entwickelten die Köster-Spezialisten aufgrund der extrem beengten innerstädtischen



Lage zwischen der S-Bahn-Trasse und der bestehenden Bebauung ein ausgeklügeltes Konzept für die Baustellenlogistik und stimmten es schon vor der Auftragsannahme mit sämtlichen Behörden und Institutionen ab.

Der Kunde ist von der vorausschauenden und strukturierten Vorgehensweise der Köster GmbH schon länger voll überzeugt: „Auch beim Neubau der Wohnanlage Rigaer Straße in Berlin-Friedrichshain, der gerade parallel läuft, erweist sich die Zusammenarbeit mit der Köster GmbH als großer Vorteil für uns“, bestätigt Marc Wiese, Vorstand der Sanus AG. „So sparen wir aufgrund der Köster-Sondervorschläge nicht nur Baukosten, sondern verkürzen dank der Anwendung der durchdachten Taktplanung auch dort die Bauzeit. Wir sind mit der partnerschaftlichen Zusammenarbeit wieder sehr zufrieden.“

Aktuell wurde der Rohbau für einige Teilbereiche bereits abgeschlossen, sodass die Köster GmbH pünktlich mit den Dach- und Fassadenarbeiten startete. Ab Herbst 2016 können dann die Mieter in ihre Wohnungen einziehen.

Die Montage spezieller Leichtbetonfertigteile mit malerfertiger Oberfläche beschleunigt den gesamten Bauablauf.

Autobahnbau der Superlative.

Es ist eine wahre Herkulesaufgabe: Gemeinsam mit dem Tunnelbau des Schwesterunternehmens Baresel GmbH realisiert der Köster-Tiefbau seit dem Frühjahr 2013 unter schwierigsten geologischen Bedingungen einen 6,3 km langen Teilabschnitt für den Neubau der Autobahn A 44 Kassel-Herleshausen. Im Auftrag der Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement, Kassel, entsteht dort u. a. der mit 4,2 km zweitlängste Straßentunnel Deutschlands, der Tunnel Hirschhagen zwischen Hessisch Lichtenau und Helsa. Bis zu 250 Bauarbeiter sind dafür insgesamt auf der Baustelle beschäftigt.



Während die Tunnelbauer der Baresel GmbH sich für die beiden Tunnelröhren von beiden Seiten Meter für Meter durch den Berg arbeiten, erstellen die Köster-Tiefbauer alle ergänzenden Bauwerke, darunter drei Betriebsgebäude, ein Brückenbauwerk, eine 210 m lange Stützwand und 1.500 m Lärmschutz- bzw. Steilwälle. Auf einer Länge von 6,3 km – davon 4,2 km innerhalb des Tunnels – realisiert die Köster GmbH zudem den Straßenbau für die neue Autobahn inklusive der Anschlussstelle Helsa-Ost und der Betriebs- und Feuerwehrezufahrten. Insgesamt entstehen so mehr als 140.000 qm Asphaltfläche. Auch der Geländeeinschnitt für einen Teil der Strecke sowie der Abtransport des Tunnelausbruchs gehören zum Gesamtauftrag, den die Köster GmbH als ganzheitliche Baulösung gemeinsam mit ihrem Schwesterunternehmen Baresel GmbH umsetzt.

Für die Tunnelbauer stellt das Bauvorhaben aufgrund der geringen Überdeckung der Trasse sowie der stark wechselnden Geologie eine besondere Herausforderung dar. Deshalb setzen die Mineure auf nahezu sämtliche Vortriebskonzepte der konventionellen Bauweise – darunter auch auf den sehr aufwendigen Ulmenstollenvortrieb. Die Erdmassen, die dabei anfallen, sind gigantisch. Allein für den Tunnelabraum wird die Köster GmbH rund 1.000.000 cbm – das entspricht etwa 100.000 Lkw-Ladungen – bewegen. Hinzu kommen weitere 800.000 cbm Bodenabtrag aus dem Geländeeinschnitt. Zur Renaturierung eines benachbarten, ehemaligen Braunkohle-Tagebaus verbauen die Tiefbauer dort rund 1.000.000 cbm Boden auf mehreren Einbaufeldern. 800.000 cbm verfüllen sie innerhalb des Baufeldes.

Modernste Technik für ein effizientes Bodenmanagement

Um die Transportlogistik für diese großen Bodenmengen effizient zu steuern sowie diese nach den gesetzlichen Bestimmungen sicher zu dokumentieren, setzt das



Bodenmanagement der Köster GmbH auf modernste Technik: „Zuerst erhielten wir von unserem Auftraggeber die Rohdaten aus der Geländevermessung“, erklärt Helmut Buth, verantwortlicher Köster-Bauleiter. „Daraus entwickelten unsere Experten

ein digitales 3D-Geländemodell.“ Auf dieser Grundlage berechneten die Spezialisten das Bodenmanagement für die Baumaßnahmen – also die ideale Verteilung der Erdmassen auf mögliche Standorte je Bodenart.

Die Umsetzung der digitalen Planung steuert die Köster GmbH durchgehend per GPS. Sämtliche Transportfahrzeuge, Bagger und Raupen sind mit GPS-Antennen ausgestattet. „Damit können wir die Position jedes Fahrzeugs exakt erfassen und mit den geplanten Soll-Daten abgleichen“, so Helmut Buth. Gibt es Abweichungen, kann der Maschinenführer diese über den Bordcomputer im Fahrerhaus umgehend korrigieren. „Mithilfe dieser Technik kann der Maschinenführer auch äußerst komplexe Geländeprofile auf den Zentimeter genau in nur einem Arbeitsgang erstellen“, beschreibt Frederic Hoffmann, zuständiger Gesamtprojektleiter der Baumaßnahme, die Vorteile der 3D-Steuerung. Und zwar ohne aufwendige Absteck- und Nivellierarbeiten oder kostenintensive Nacharbeiten. So erhält der Kunde nicht nur präzisere Tiefbauleistungen, sondern spart auch Zeit und Kosten.



Aufwendige Hangsicherung

Aber auch eine akribische Planung, modernste Technik und Probebohrungen im Vorfeld schützen nicht vor Überraschungen, die tief unter der Erde schlummern. Geologische Störungen führten im Bereich des Geländeeinschnitts auf einer Länge von 100 m zu einem unerwarteten Hangrutsch. Bevor dort die eigentlichen Arbeiten wieder aufgenommen werden können, muss der Hang an dieser Stelle zunächst stabilisiert werden. Die Arbeitsgemeinschaft aus der Köster GmbH sowie der Baresel GmbH erhielt für diese Maßnahmen vom Kunden einen zusätzlichen Auftrag und wird dazu in den nächsten Monaten rückverankerte Bohrpfähle mit Kopfbalken in den Hang einbringen.

Wenn der volle Querschnitt des Tunnels ausgebrochen und gesichert ist, betonieren die Mineure den Tunnelboden.

„Dieses Projekt ist ein riesiger Brocken, und die technischen Herausforderungen haben eine ganz neue Dimension“, betont Reinhold Rehbein, projektverantwortlicher Dezernent bei Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement.

Derzeit sind die Bauarbeiten trotz der unerwarteten Verzögerungen auf einem guten Weg. Der Geländeeinschnitt für die Strecke ist bis auf den Bereich des Hangrutsches weitgehend fertiggestellt. Beim Vortrieb für die Tunnelröhren ist der schwierigste Teil geschafft. Auch die Abdichtungs- und Betonierarbeiten laufen bereits auf Hochtouren. Abschließend folgt der Einbau der Fahrbahn, der Entwässerung und der technischen Ausstattung, bevor der Straßenverkehr ungehindert über den neuen Autobahnabschnitt rollen kann.



Filigrane Architektur mit modernster Technik.

In der Bonner Friedrich-Ebert-Allee entsteht derzeit der FGS-Campus – der neue Unternehmenssitz der Anwaltskanzlei Flick Gocke Schaumburg. Der außergewöhnliche Entwurf des Düsseldorfer Architekturbüros Eller + Eller ist im Frühjahr 2014 auf der internationalen Immobilienmesse MIPIM in Cannes bereits mit dem Future Project Award ausgezeichnet worden. Auch für die Köster GmbH, die die Vorzeigeeimmobilie schlüsselfertig inklusive der Außenanlagen und der Ausführungsplanung erstellt, ist das Bauvorhaben alles andere als alltäglich.

FGS Flick Gocke Schaumburg



Die Kanzlei Flick Gocke Schaumburg, eine der führenden Kanzleien für Steuer- und Wirtschaftsrecht in Deutschland, ist auf stetigem Wachstumskurs – so stetig, dass die bisherigen Büros an ihrem Hauptsitz ausgeschöpft sind. Dort arbeiten zurzeit 350 der insgesamt rund 500 Mitarbeiter/innen der Kanzlei. Der Neubau soll künftig rund 680 Arbeitsplätze bieten. Und nicht nur das: Im Sinne der „Corporate Architecture“ soll das Gebäude das eigene Selbstverständnis ebenso eindrucksvoll wie nachhaltig nach außen tragen.

Das repräsentative Gebäude mit seinen ca. 20.000 qm Nutzfläche besteht aus vier miteinander verbundenen sechs- bzw. siebengeschossigen Gebäudeflügeln, die sich

um ein überdachtes Atrium anordnen. Das Gebäude verfügt zudem über drei Untergeschosse, die überwiegend als Tiefgarage genutzt werden. Die Köster GmbH begann im August 2014 mit den Rohbauarbeiten. Die Weiterführung



der Vertragsplanung des Aachener Generalplaners Manstein zur Ausführungsplanung wurde ebenfalls an die Köster GmbH übertragen. „Eine anspruchsvolle Aufgabe“, bekräftigt Martin Kübler, verantwortlicher Projektleiter der Köster GmbH. „Nicht zuletzt, weil das Gebäude für eine DGNB-Zertifizierung in Silber vorgesehen ist und die Planungsverantwortung zur

Einhaltung der Richtlinien in unserer Hand liegt.“ Dabei greift Martin Kübler auf eine interne DGNB-Spezialistin der Köster GmbH zurück, die das Team bei dieser Aufgabe unterstützt.

Technologie aus dem Brückenbau

Auch aus bautechnischer Sicht stellt die Immobilie hohe Ansprüche. Um die filigrane Architektur zu realisieren, kommen für die Geschossdecken nur wenige Stützen zum Einsatz. „Dementsprechend haben wir es mit außergewöhnlich großen Stützweiten zu tun“, so Martin Kübler. Aus diesem Grund bringen die Bauspezialisten vom Erd- bis zum Obergeschoss eine spezielle Spannstahl-Bewehrung zum Einsatz – eine Bauweise, die gewöhnlich vor allem bei Brückenträgern verwendet wird. Bei dieser Art der Bewehrung werden gespannte Stahleinlagen aus hochfestem Spannstahl aufgebracht, die den Beton sozusagen zusammendrücken und die Traglast erhöhen. Eine weitere Besonderheit ist das rund 1.800 qm große Atriumdach aus Glas, das die vier Gebäuderiegel in einer Höhe von 22 m miteinander verbindet. Es wird von bis zu 36 t schweren Stahlträgern gehalten. Auch die vier über sechs Etagen führenden Freitreppen verlangen das ganze Können der Bauspezialisten. Sie sind als sogenannte statische Falterwerke aus Stahlbeton konstruiert. Diese Art der freitragenden Treppe wirkt besonders grazil, setzt aber für alle Verantwortlichen ein hohes Maß an Präzision in der Planung und Ausführung voraus. „Bei einer solchen Konstruktion ist es nicht möglich, mit Betonfertigteilen zu arbeiten“, erklärt Martin Kübler, „da die einzelnen Fertigteile unweigerlich Fugen bilden, die sich negativ auf die Statik auswirken. Wir errichten die Treppe also monolithisch in Ortbetonbauweise.“

Eine weitere Herausforderung ist die Baustellenlogistik. Die Baustelle liegt im dicht bebauten ehemaligen Parlaments- und Regierungsviertel in der Innenstadt; entsprechend beengt sind die Platzverhältnisse. „Es steht nur eine Baustellenzufahrt zur Verfügung“, erläutert Martin Kübler. „Über diese erfolgten in der Spitze pro Tag bis zu 90 Betonanlieferungen, die just-in-time gesteuert wurden.“

Um den hohen baulichen, terminlichen und planerischen Anspruch zu erfüllen, bedienen sich die Bauspezialisten konsequent der Instrumente des Köster-Prozess-Systems® (KPS). Bei der aufwendigen Ausführungsplanung – gerade auch im Hinblick auf die anvisierte DGNB-Zertifizierung – kommt beispielsweise der KÖSTER-PLANMANAGER® zum Einsatz. Ebenso ist die Terminplankontrolle auf Basis des KPS ein entscheidender Faktor, um den engen Zeitplan sicher zu erfüllen.



Zehn bis zu 36 Tonnen schwere Stahlträger halten das 1.800 qm große, verglaste Atriumdach in einer Höhe von 22 m.

„Hohe Qualität und partnerschaftliche Atmosphäre.“

Jürgen Steimel, Geschäftsführer des ausführenden Projektentwicklers, der Ebert 13 Immobilien GmbH, Bonn, zieht eine positive Bilanz der bisherigen Zusammenarbeit: „So anspruchsvoll unser Bauvorhaben ist, so sehr freue ich mich, dass die Qualität in der Planung und auf der Baustelle stimmt. Alle Beteiligten arbeiten sehr gut zusammen, die Atmosphäre ist sehr partnerschaftlich.“

So verlaufen die Arbeiten auch ganz nach Plan. Das Richtfest fand pünktlich am 30.09.2015 statt, und auch der geplanten Fertigstellung bis zum Sommer 2016 steht nichts im Wege.



Hochwertige Studentenwohnungen liegen im Trend.

Knapp 2,7 Mio. Studentinnen und Studenten sind an den Hochschulen in Deutschland eingeschrieben. Doch bevor die neuen Erstsemester ihre Einführungskurse an den Universitäten und Hochschulen besuchen können, sehen sie sich – vor allem in den Großstädten – vor eine große Herausforderung gestellt: Sie müssen eine Unterkunft finden. Denn das Angebot an geeigneten Wohnungen, die sich auch noch bezahlen lassen, ist knapp. Eine Herausforderung, die auch nach Lösungen aus der Bauwirtschaft verlangt.

So stark wie kaum eine andere Bevölkerungsgruppe sind Studenten heute von steigenden Mieten und knappem Wohnraum betroffen.

Seit 2006 ist das durchschnittliche Einkommen der Studenten um 7 % gestiegen, die durchschnittlichen Mieten allerdings um 16 %. Die Zahl der für Studenten erschwinglichen Wohnungen ist seit 2010 stark gesunken, während die Zahl der Hochschüler selbst kontinuierlich steigt. Diese Entwicklung hat einen weiteren Trend

begünstigt: Waren es in der Vergangenheit beinahe ausschließlich die Studentenwerke, die Wohnheime betrieben, entdecken heute mehr und mehr private Investoren den studentischen Wohnungsmarkt für sich. Noch dominieren zwar die Studentenwerke als Betreiber, seit 2010 allerdings hat sich der Bestand privater Wohnplätze verdoppelt. Schätzungen gehen davon aus, dass bis 2020 der Anteil der privaten Investoren bei 22 % liegen wird.



Die Nachfrage nach Neubauten ist hoch, ebenso hoch sind aber auch die Anforderungen an die ausführenden Bauunternehmen. Im Hinblick auf die gewünschten niedrigen Mieten und die Renditeerwartungen der Betreiber sind hierfür besonders wirtschaftliche Baulösungen gefragt. Gleichzeitig muss aber auch den gestiegenen Ansprüchen der Studenten Rechnung getragen werden, denn die Immobilie muss bei aller Wirtschaftlichkeit auch mit Komfort, ansprechender Raumgestaltung und Freizeitwert punkten, um vermarktbar zu sein.

Die Köster GmbH hat zusammen mit ihrem Schwesterunternehmen, der Baresel GmbH, bereits eine Vielzahl von Studentenwohnheimen realisiert, sowohl für private Betreiber als auch für Studentenwerke. Mit innovativen planerischen und baulichen Maßnahmen sind die Bauspezialisten immer wieder in der Lage, den schwierigen Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und Attraktivität zu meistern:

Modulbauweise:

Studentenwohnheime verfügen in der Regel über zahlreiche kleine Zimmer mit identischem Grundriss und gleicher Ausstattung. Sie erfüllen damit die Voraussetzung, um sie mit fertigen Modulen zu erstellen. In Heidelberg hat die Baresel GmbH das Studentenwohnheim Campus Viva realisiert. Das Besondere der 349 Apartments: Alle Zimmer wurden mit vorgefertigten Bädern ausgestattet – Dusche, Waschtisch und Armaturen wurden vorab in einer Fabrik in Serie montiert. Sämtliche Ausstattungsdetails der Badmodule wählte der Investor weit vor Baubeginn aus. Durch diese industrielle Produktion ist die Ausführungsqualität extrem hoch, die Investitionssumme und die Bauzeit dagegen reduzieren sich deutlich.

Bei dem schlüsselfertigen Neubau des Studentenwohnheims Lichtwiese in Darmstadt brachten die Baresel-Spezialisten komplette Versorgungsschächte für Strom, Wasser, Lüftung und Elektrik auf die Baustelle. Auch sie wurden in einem Werk vorproduziert und als Modul angeliefert.

Taktplanung:

Ein hoher Wiederholungsfaktor in der Architektur begünstigt nicht nur eine modulare Bauweise, sondern auch die zeit- und kostensparende Taktplanung. Dabei ziehen alle Gewerke nacheinander von Abschnitt zu Abschnitt, um immer wieder dieselben Tätigkeiten auszuführen. Das erhöht zudem die Fertigungsqualität, da sich Fehler selten wiederholen. Dieses Verfahren kam neben dem Studentenwohnheim Campus Viva in Heidelberg auch in der Studenten-Appartementanlage Green Dorns in Potsdam mit 390 Wohnungen zum Tragen. Die Köster GmbH konnte dort die 7.200 qm Wohnfläche in nur 15 Monaten realisieren.

Energieeffizienz:

Für den nachhaltig wirtschaftlichen Betrieb einer Immobilie ist die Reduzierung der Energiekosten einer der wichtigsten Faktoren. Die Wohnanlage Green Dorns in Potsdam entstand nach dem KfW-55-Standard. In Dresden realisierte die Köster GmbH an der Kesselsdorfer Straße eine Studentenwohnanlage mit 100 Apartments nach dem KfW-40-Standard. Das Gebäude Campus Viva Heidelberg wurde sogar als Passivhaus erstellt.

Refinanzierung:

Für Betreiber wie Investoren ist auch das Thema der Refinanzierung der Immobilie von hohem Interesse. Das Studentenwohnheim an der Kesselsdorfer Straße in Dresden entstand mit Gewerbeeinheiten auf zwei Etagen. Das erhöht aus Sicht der Bewohner die Attraktivität der Immobilie – aus Sicht der Betreiber die Wertschöpfung.

Attraktivität:

Wie sich mit wirtschaftlichen Mitteln eine Immobilie mit einzigartiger Optik realisieren lässt, dafür ist die Studentenwohnanlage ein gelungenes Beispiel, die die Köster GmbH in Jena schlüsselfertig erstellt hat. Farbige Sonnenschutzschiebeläden in den zurückgesetzten Fassadenelementen setzen auffällige Akzente und heben den Wohnwert.

2010 – 2015
28 %
mehr Studenten
in ganz
Deutschland.

1 2 Studentenwohnheim Campus Viva in Heidelberg.

3 Studenten-Appartement Green Dorns in Potsdam.

4 Studentenwohnanlage in Jena.





Immobilienwerte im Wandel.

Angesichts des niedrigen Zinsniveaus sind Investitionen im Immobilienbereich nach wie vor gefragt. Eine Entwicklung, die aber auch Fragen aufwirft. Unter anderem diese: Wie verhält sich der Vorteil der niedrigen Zinsen gegenüber den Auswirkungen des demografischen Wandels?

Unsere Gesellschaft überaltert nicht nur, sondern sie schrumpft nach heutigem Stand der Ermittlungen auch deutlich. Selbst wenn in den kommenden Jahren die Zuwanderung zunimmt, werden in Deutschland ab dem Jahr 2035 wahrscheinlich mindestens ein Drittel weniger Menschen leben und arbeiten als heute. Und diese werden sich bevorzugt an den attraktiven Standorten in Regionen mit guter Infrastruktur konzentrieren. Das wirkt sich neben vielen anderen Dingen auch auf die langfristige Wertentwicklung von Immobilien aus. Pauschale Empfehlungen dafür lassen sich allerdings nicht geben. Und: Wohnimmobilien sind vom demografischen Wandel in einer anderen Form betroffen als beispielsweise Büro-, Handels- oder Sozialimmobilien.

Unterschiedliche Wertentwicklung

Bei Wohnimmobilien, da sind Experten sich einig, werden in den Ballungsräumen die Preise ansteigen, außerhalb der zukünftigen Top-Lagen hingegen drohen Leerstand und Wertverlust. Aktuell drängen die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge auf den Markt, während durch die steigende Lebenserwartung wenig Wohnraum wieder frei wird. In 15 Jahren ist die Situation umgekehrt: Altersbedingt stehen wieder viele Wohnimmobilien zur Verfügung, aber es gibt zu wenige 20- bis 30-Jährige, die diese nachfragen. Welche Auswirkungen dieser Wandel auf die jeweilige Wertentwicklung einer Immobilie hat, lässt sich nur individuell betrachten.



„Toplagen sind weiterhin sicher.“

Als ganzheitlich denkender Vermögensbetreuer der Spiekermann & CO AG, Osnabrück, betrachtet Sebastian Kotte die Gesamtstruktur des Vermögens seiner Mandanten. Immobilien bieten dabei gute Chancen als Wertanlage – wenn man die richtigen Faktoren berücksichtigt.

Bei Büro- und Gewerbeimmobilien wirkt sich der demografische Wandel nach Expertenmeinung dagegen weniger auf die Wertentwicklung bzw. die generelle Nachfrage aus. Hier steht eher die technische und architektonische Gestaltung im Fokus: Künftige Generationen von jungen Fachkräften werden sich mit traditionellen Bürozuschnitten nicht mehr anfreunden wollen, sondern flexible Raumlösungen bevorzugen. Insgesamt wird der Wohlfühlfaktor am Arbeitsplatz im Kampf um die besten Köpfe eine immer wichtigere Rolle spielen. So steigt die Nachfrage nach innovativen Aufenthaltsflächen in den Büroimmobilien, die bewusst zum Informationsaustausch der Mitarbeiter beitragen. Und zwar sowohl bei Neubauten als auch bei Bestandsgebäuden, die an die neuen Anforderungen angepasst werden. Zusätzlich verändern sich die Erwartungen an den Arbeitsstandort: Die meisten jungen Mitarbeiter/innen werden Wert darauf legen, in zentraler Lage in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten und Fitness-Angeboten zu arbeiten. Das sollten Projektentwickler und Investoren ebenfalls berücksichtigen.

Die Spezialisten der Köster GmbH entwickeln individuelle Baulösungen für diese neuen Rahmenbedingungen, die den veränderten Ansprüchen der Arbeitnehmer gerecht werden und sich flexibel weiterentwickeln lassen.

Stresstest für Immobilien.

Zur erweiterten Kompetenz der Vermögensbetreuung Spiekermann & CO AG zählt ein fundierter Immobiliencheck inklusive Standortgutachten, den sie gemeinsam mit dem Institut für Vermögensaufbau aus München durchführt. Sebastian Kotte, Immobilienexperte und Vorstand des Vermögensbetreuers, erläutert die Hintergründe:

Herr Kotte, würden Sie privaten Anlegern heute angesichts der niedrigen Zinsen dazu raten, in Wohnimmobilien zu investieren?

Sebastian Kotte: „Die Erfahrung zeigt, dass viele Anleger sich derzeit vom niedrigen Zinsniveau zu einer Investition verleiten lassen. Viel wichtiger ist aber die Frage, ob die Lage der Immobilie auch in 20 Jahren noch attraktiv ist. Denn die absehbar geringere Bevölkerungsdichte wird die Landflucht beschleunigen, worunter vor allem mittelgroße Städte leiden werden. Einige Regionen werden aber auch in 10 bis 20 Jahren noch eine positive Wertentwicklung aufweisen.“

Welchen Rat geben Sie privaten Anlegern vor einem Immobilienkauf?

Sebastian Kotte: „Versierte Finanzdienstleister können mithilfe eines demografischen Stresstests für jeden Einzelfall eine zuverlässige und langfristige Prognose liefern. Hierfür sind sowohl private oder institutionelle Vermögensberater oder auch das Kreditinstitut vor Ort die richtigen Ansprechpartner. Ob die Immobilie zukünftig an einem A- oder E-Standort liegt, darauf geben einige grundsätzliche Fragen die Antworten: Handelt es sich um eine Lage, die von Zuzug oder Wegzug betroffen ist? Welche Arten von Immobilien werden dort nachgefragt werden? Weitere wichtige Faktoren sind das zu erwartende Wirtschaftswachstum oder eine mögliche Abhängigkeit der Entwicklung des Standorts von einer oder nur wenigen Unternehmensbranchen.“

FOLLMANN
 your chemical experts

Aus Prinzip innovativ.

Die Follmann GmbH & Co. KG aus dem ostwestfälischen Minden ist ein international tätiges Familienunternehmen der chemischen Industrie. Die Kernkompetenz liegt in Spezialchemikalien für die dekorative und funktionale Gestaltung von Oberflächen und Verbindungen. Innovation und Service gehen bei Follmann Hand in Hand – und zwar sehr erfolgreich: 1977 gegründet, erwirtschaften die über 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Follmann-Gruppe heute weltweit einen Umsatz von 190 Mio. Euro.

Die Leistungsbreite des Unternehmens ist enorm: So entwickelt und produziert Follmann wasserbasierte Druckfarben für Papier und Verpackungen, dazu Plastisole, die Tapeten eine besondere Struktur geben oder technischen Textilien eine Schutzschicht. Zum Portfolio gehören außerdem spezielle Holz- und Papierklebstoffe sowie mikroverkapselte Parfümöle. Das Schwesterunternehmen Triflex ist der führende europäische Spezialist für Flüssigkunststoff-Lösungen im Baubereich. Mit den Systemen werden Dächer, Balkone und Parkdecks dauerhaft und sicher abgedichtet. Die Triflex-Markierungen findet man auch auf Straßen und Radwegen, in Hallen und Parkhäusern.

Mit Forschung, Entwicklung und Service nah am Kunden

Herzstück des Familienunternehmens ist die unternehmenseigene Abteilung für Forschung und Entwicklung. In interdisziplinären Teams aus Chemikern, Kaufleuten, Ingenieuren, Laboranten, Technikern und Produktions- und Logistikmitarbeitern gestaltet Follmann dort innovative Produkte und Anwendungen, die sich an der Spitze des

technisch Machbaren befinden. Die enge Zusammenarbeit der Forschung und Entwicklung mit Vertrieb und Anwendungstechnik, aber auch der direkte Kundenkontakt gewährleisten maßgeschneiderte Lösungen für jede Aufgabenstellung. „Unsere Stärke liegt in der Realisierung kundenindividueller Produktentwicklungen“, erklärt Axel Schuschies, Betriebsleiter der Follmann-Gruppe. „Wir begleiten dafür unsere Kunden von Anfang an persönlich bis zur finalen Lösung, bieten Systemlösungen und technische Unterstützung vom Labor bis zur Maschine.“ Damit sichert Follmann seinen Kunden zum Beispiel aus der Druck-, Tapeten- oder Verpackungsindustrie wertvolle Alleinstellungsmerkmale.

Zu den besonderen Spezialitäten von Follmann zählt zum Beispiel die Mikroverkapselung von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen. Dafür werden z. B. Parfümöle in mikroskopisch kleine Kapseln „verpackt“, um daraus Duftlacke für die Veredelung von Drucksachen herzustellen. Damit können Verpackungen beduftet werden, die die Kaufentscheidungen im Geschäft unmittelbar beeinflussen, oder parfümierte Magazineiten, die die Lust auf einen neuen Weichspüler oder ein Duschgel wecken.



Ergänzende Serviceleistungen, wie die anwendungstechnische Beratung oder ein qualifiziertes Schulungsprogramm im eigenen Haus oder auch vor Ort, sorgen dafür, dass sich das Follmann-Portfolio reibungslos in die Produktionsprozesse der Follmann-Kunden integrieren lässt. Wichtige Themen bilden hierbei der Umweltschutz sowie mögliche Einsparpotenziale durch Recycling oder durch die Verwertung von Restmaterialien. Mit dieser Kombination aus Innovation und Service hat sich Follmann international einen beachtlichen Marktanteil gesichert und ist mit einer Exportquote von 50 % auch weiterhin auf Wachstumskurs. Weltweit ist die Unternehmensgruppe Follmann mit einer Vielzahl an Schwestergesellschaften sowie lokalen Vertriebspartnern und -büros erfolgreich vertreten.

Wandgestaltung ohne Grenzen.

Aktuelle Tapetentrends setzen auf prunkvolle Ornamente und opulente Muster mit Glanzeffekten oder bilden Naturmaterialien wie Holz, Stein, Fell und Leder nach. Um diese einzigartigen Farben und Oberflächen herzustellen, setzt die Tapetenindustrie auf die hochwertigen dekorativen Farben und Veredelungsprodukte von Follmann. Mit Acrylschäumen lassen sich z. B. 3D-Strukturen auf die Tapete aufbringen, die sich wie Wildleder oder Rauputz anfühlen.



Mehr über die Möglichkeiten der Tapetenbeschichtung erfahren Sie im Video „Star Walls. Circle of Zodiac“.

Innovation steht auch beim Bauen im Mittelpunkt.

Die erfolgreiche Zusammenarbeit der Follmann GmbH & Co. KG mit der Köster GmbH begann 2002/2003 mit der schlüsselfertigen Erweiterung des Verwaltungsgebäudes sowie der Renovierung bestehender Gebäudeteile am Sitz des



Unternehmens in Minden. „Wir entwarfen nach einer detaillierten Bedarfsermittlung im Rahmen unseres damals neu entwickelten KÖSTER-PlanenBauen®-Prinzips ein maßgeschneidertes Konzept für die Gebäudeplanung“, erinnert sich Markus Sommer, verantwort-

licher Bereichsleiter der Köster GmbH. Auch die Kooperation bei weiteren Bauprojekten verlief sehr positiv, denn beide Unternehmen verbindet ein ähnliches Werteverständnis.

In den Jahren 2011/2012 erstellte die Köster GmbH das 3.000 qm große Forschungs- und Kommunikationszentrum ebenfalls schlüsselfertig nach dem KÖSTER-PlanenBauen®-Prinzip. Bei der Ausführung standen die hohen baulichen Anforderungen für die Laborarbeitsplätze im Mittelpunkt, die zwei Drittel der Nutzfläche in Anspruch nehmen. Dazu gehörten z. B. die Montage von 1.300 qm ableitfähigen Fliesen und modernste Ablufttechnik. „Das Gebäude erfüllt optimal unsere hohen Erwartungen an die Gestaltung unserer Laborarbeitsplätze“, lobt Axel Schuschies. „Dank der modernen Ausstattung sind wir in der Lage, unsere innovativen Leistungen und den Service für unsere Kunden kontinuierlich auf einem hohen Level zu halten. Wir sind mit unserem neuen Forschungszentrum sehr zufrieden.“



Die Zukunft der Pflege.

Aktuelle Trends auf dem Markt für Senioren- und Pflegeimmobilien.



Der Markt für Sozialimmobilien wird derzeit – und in den nächsten Jahren – von den steigenden Anforderungen des Gesetzgebers beeinflusst. Aber auch der demografische Wandel sowie gesellschaftliche Trends wirken sich auf die baulichen Rahmenbedingungen für den Betrieb von Senioren- und Pflegeimmobilien aus. Ein kurzer Überblick beleuchtet die aktuellsten Entwicklungen, die dabei eine wichtige Rolle spielen.

Verbindliche Einbettzimmerquote

In den letzten Jahren haben alle Bundesländer neue Landesheimgesetze verabschiedet und damit die Mindeststandards für die Gebäudestruktur stark heraufgesetzt. So sind etwa in Baden-Württemberg ab 2019 Zweibettzimmer in Pflegeeinrichtungen nicht mehr zulässig; in Nordrhein-Westfalen ist deren Anteil ab 2018 pro Einrichtung auf 20 % begrenzt. Diese verbindliche Einbettzimmerquote zwingt viele Betreiber von Pflegeheimen dazu, Betten abzubauen – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Einrichtungen. Außerdem steigen die Anforderungen an die Gestaltung der Wohnbereiche, die Barrierefreiheit



sowie den Brandschutz. Eine mögliche Lösung ist hier der bedarfsgerechte Umbau oder die Erweiterung bestehender Einrichtungen.

Moderne Arbeitsplätze und Einsatz von Telemedizin

Der demografische Wandel steigert nicht nur die Nachfrage nach Pflegeplätzen, er verringert überdies das Angebot an qualifiziertem Personal. Dieser zunehmende Fachkräftemangel wirkt sich auch auf die bauliche Gestaltung von Sozialimmobilien aus. Auf der einen Seite ist eine ansprechende Gestaltung der Arbeits- und Pausenräume wichtig, um die Attraktivität des Arbeitsplatzes zu erhöhen. Zum anderen müssen Pflegeheime so angelegt werden, dass sie eine effiziente Arbeit der Angestellten unterstützen. Hierbei spielt der steigende Einsatz telemedizinischer Leistungen eine wichtige Rolle: Mit Hilfe moderner Kommunikationstechnologien vereinfacht sich der

Arbeitsalltag für die Fachkräfte, indem z. B. erforderliche Patientendaten über einen Touchscreen im Pflegezimmer eingegeben werden können. Auch mechanische Hilfseinrichtungen, z. B. zum Umlagern von Patienten, erleichtern die Arbeit. Dadurch bleibt mehr Zeit für zwischenmenschliche Zuwendung. Zukunftsfähige Pflegeimmobilien sollten die baulichen Rahmenbedingungen für diese Anforderungen bereits jetzt erfüllen.



Demenzgerechte Pflege

Bei der Gestaltung sowohl von Um- als auch von Neubauten steht auch das Thema Demenz stark im Fokus: Während bislang zumeist einzelne Stationen demenzgerecht gestaltet wurden, gilt dies in Zukunft vermehrt für die gesamte Einrichtung. Denn ein Senioren- oder Pflegeheim ist für seine Bewohner oft der letzte Wohnsitz. Somit ist es ein großer medizinischer Vorteil, wenn sie bei einer demenziellen Erkrankung dann nicht noch einmal umziehen müssen. Auch hierfür sind ganzheitliche Konzepte für wirtschaftliche Baulösungen gefragt.

Alternative Wohn- und Pflegeformen

Der Wunsch älterer und pflegebedürftiger Menschen nach Selbstbestimmung und Teilhabe wird in den nächsten Jahren zu einem Ausbau alternativer Wohn- und Pflegeformen führen. Denn diese ambulant betreuten Wohnformen – ob als Senioren-WG oder Pflege-WG – bieten den Menschen die Möglichkeit, zusammen mit anderen in derselben Lebenssituation zu leben und Unterstützung zu erhalten – ohne auf Privatsphäre und Eigenständigkeit zu verzichten. Durch das Pflegestärkungsgesetz wurde die Inanspruchnahme unterstützender Leistungen deutlich entbürokrati-

siert und vereinfacht – aber auch für diesen Markt müssen entsprechend angepasste Immobilien zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus liegen flexible Wohnkonzepte im Trend, die die Senioren über verschiedene Lebensphasen begleiten – vom altersgerechten Appartement mit zubuchbaren Dienstleistungen bis hin zur vollstationären Pflege.



Die Köster-Experten bieten ein Plus an Know-how.

Die Bauspezialisten der Köster GmbH beobachten bei ihrer Arbeit immer aktuelle Trends und neue Entwicklungen – besonders in den Spezialmärkten. Bei den Experten aus dem Kompetenz-Center KÖSTER-SENIORS profitieren Kunden nicht nur von deren langjährigem Know-how, sondern auch von dem

Wissen in den angrenzenden Baubereichen, wie z. B. dem Krankenhausbau. Im Mittelpunkt der fundierten Beratung für den Neubau, Umbau oder die Sanierung von Senioren- und Pflegeimmobilien steht dabei immer eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit.



BraWoPark, Braunschweig – Erstellung der Außenanlagen des kompletten Areals als zusätzlicher Auftrag zur schlüsselfertigen Realisierung des Verwaltungsgebäudes. Die Tiefbauer erstellten dazu neben der Entwässerung 45.000 qm befestigte Flächen in Asphalt, Pflaster oder Beton. Außerdem bauen sie ein unterirdisches Rückhaltebecken und eine 350 m lange Lärmschutzwand, binden das Gelände an das öffentliche Straßennetz an und erstellen Medien- und Versorgungsleitungen.



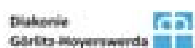
Deutsche Wildtier Stiftung, Hamburg – schlüsselfertiger Neubau einer Lagerhalle mit Bürotrakt nach dem KÖSTER-PlanenBauen®-Prinzip inkl. Erstellung der Außenanlagen. Mit einem Sondervorschlag optimierte die Köster GmbH die Gründung des Gebäudes. Die Halle ist bereits weitestgehend geschlossen, sodass die Bauspezialisten die beheizte Industriesohle witterungsunabhängig einbringen können und danach der Innenausbau starten kann.



Michaeli Schule, Köln – schlüsselfertiger Neubau eines repräsentativen Schulgebäudes mit Werkstatt und Mensa sowie einer Multifunktions-Sporthalle inkl. Ausführungsplanung für die Integrative Waldorfpädagogik Köln e.V., Köln. Zum Auftrag gehören auch die Tiefbauarbeiten und die Gestaltung des Schulhofs. Das Gebäude zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung wie z. B. Sichtbeton im Innenbereich aus. Eine intensive Beratung durch die Köster GmbH führte zu zahlreichen Optimierungen.



Gewerbegebiet Marzipanfabrik, Hamburg-Othmarschen – schlüsselfertiger Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage für die HPV Hollmann & Partner Vermögensverwaltung, Hamburg. Beim mittlerweile 4. Auftrag des Kunden entsteht in nur 13 Monaten eine 6-geschossige Immobilie, bei der zuvor erarbeitete Schalungs- und Bewehrungspläne genutzt werden. Wand-, Fassaden- und Deckenflächen werden in Sichtbeton sowie Mauerwerks- und Glaselementen realisiert.



Seniorenpflegezentrum Am Zoo, Hoyerswerda – schlüsselfertiger Neubau eines Altenpflegeheims mit 92 Pflegezimmern nach dem KfW-70-Standard für die Diakonie Görlich-Hoyerswerda. Die Architektur des Gebäudes passt sich der Bebauung im Herzen der Altstadt an. Mit Hilfe der Last Planner®-Methode steuerte die Köster GmbH die Taktplanung für den Ausbau, sodass die kurze Planungs- und Bauzeit von 15 Monaten eingehalten wurde.



Wohn- und Geschäftshaus Deichtor, Bremen – schlüsselfertiger Neubau mit Tiefgarage für die Bremer LPB Immobilien GmbH, eine Tochter der Justus Grosse Projektentwicklung GmbH, Bremen. Die Köster GmbH erstellt einen REWE-Verbrauchermarkt mit darüber liegenden 66 Wohnungen sowie einen benachbarten Wohnriegel mit 43 Wohnungen. Beide Gebäudeteile gründeten die Bauspezialisten auf insgesamt 315 Vollverdrängungs-Bohrpfählen.



Ruhrpark Bochum – Sanierung und Erneuerung des Parkplatzes Nord für das Einkaufszentrum. In einer ambitionierten Bauzeit erneuert die Köster GmbH zum Teil in Nachtarbeit auf wechselnden Baufeldern 66.000 qm Asphaltdeckschicht. Außerdem verlegt das Bauteam ca. 11.000 m Leerrohre, setzt 70 Kabelzugschächte und erstellt 200 Lichtmastfundamente. Da die Arbeiten bei laufendem Geschäftsbetrieb stattfinden, ist eine besonders enge Zusammenarbeit mit allen Beteiligten erforderlich.



Precima Magnettechnik GmbH, Bückeburg – schlüsselfertiger Neubau einer Produktions- und Lagerhalle. Der Keller wurde in einer wasserundurchlässigen Konstruktion aus Ortbeton erstellt, auf der das Gebäude als Fertigteilkonstruktion errichtet wird. Zudem gilt es, die neue Halle sensibel an die bestehende Produktionshalle anzubinden, ohne die laufende Produktion zu behindern. Dazu muss die Gebäudetechnik in enger Abstimmung mit dem Kunden integriert werden.



Parkhausgesellschaft Lehrte mbH, Lehrte – Abbruch eines Bestandsparkhauses und anschließender Neubau eines Parkhauses mit 355 Pkw-Stellplätzen auf 6 Ebenen inkl. Ausführung der Erd-, Entwässerungs- und Pflasterarbeiten. Mit einer Just-in-Time-Logistik reagieren die Parkhauspezialisten auf die begrenzte Lagerfläche der innerstädtischen Baustelle. Vor dem Start der Gründungsarbeiten wurde ein Nachbargebäude abschnittsweise fachgerecht unterfangen.



Finoba Automotive GmbH, Baunatal – schlüsselfertiger Neubau einer Produktionshalle mit eingebauter Bürospace sowie eines Außenlagers und Erstellung von Parkplätzen. Zum Leistungsumfang gehört auch die komplette Planung inkl. Einholung der Baugenehmigung. Zur Baugrundverbesserung brachte die Köster GmbH 585 Rüttelstopfsäulen unter den tragenden Bauteilen ein. Da sich die Produktionshalle in der Nähe einer Wohnsiedlung befindet, realisieren die Bauspezialisten besondere Schallschutzanforderungen.



Wolfsburg AG Open Hybrid Lab Factory, Wolfsburg – Neubau eines Kompetenz- und Forschungszentrums für die Entwicklung und Fertigung hybrider Leichtbaukomponenten. Innerhalb von nur 6 Monaten erstellt die Köster GmbH dazu ein Technikum, Büros und Labore mit einer Nutzfläche von 5.200 qm. Aufgrund des hohen Zeitdrucks und schwieriger Bodenverhältnisse arbeiteten die Bau-spezialisten im 2-Schicht-Betrieb und konnten dadurch den Rohbau Anfang September 2015 pünktlich übergeben.



Lindner Hotel, Düsseldorf – schlüsselfertiger Umbau und Erweiterung eines Verwaltungsgebäudes in ein 4-Sterne-Hotel mit 177 Zimmern inkl. Tiefgarage für einen Investor. Eine Herausforderung ist die beengte Lage der Baustelle in der Innenstadt sowie eine aufwendige Tiefengründung unter Beibehaltung der Tiefgarage für den 7-geschossigen Neubaubereich. Im Bestandsgebäude entsteht im 11. Obergeschoss nach der Entfernung großer Teile der Beton-außenwände ein Gastronomiebereich.



Phoenix Contact Electronics GmbH, Bad Pyrmont – Neubau eines 18.000 qm großen Büro- und Laborgebäudes mit Anbindung an das Bestandsgebäude inkl. aller Tiefbauarbeiten. Die bautechnischen Anforderungen für das ambitionierte Bauvorhaben sind sehr hoch: Unter Einhaltung der in dem Kurort geltenden Vorschriften für den Quellschutz erstellt die Köster GmbH das Kellergeschoss aufwendig als wasserdichte „Weiße Wanne“. Der Innenbereich zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Sichtbeton aus.



Stadtwerke Wolfsburg AG, Wolfsburg – Neubau der Hauptverwaltung bestehend aus Büroturm mit Verwaltungsriegel und Parkpalette. Die besondere Herausforderung waren die aufwendigen Spezialtiefbauarbeiten in der beengten Innenstadt. Das Hochhaus wurde unter anderem zur Lastenablenkung in den Untergrund auf 60 Bohrpfehlen gegründet, die bis zu einer Tiefe von 24 m erschütterungsarm eingebracht wurden. Durch die Bündelung aller Tiefbau- und Hochbauarbeiten wird eine ganzheitliche Lösung geboten.



VGP

VGP Park Rodgau GmbH, Rodgau Dudenhofen (bei Offenbach) – schlüsselfertiger Neubau einer 6.000 qm großen Produktionshalle und eines 2.000 qm großen Lagers mit einem 1.000 qm großen Bürozwischengeschoss inkl. sämtlicher Planungsleistungen. In der Produktionshalle entsteht innerhalb von nur 5 Monaten ein Abfüllwerk für kleinvolumige Pharma-Produkte sowie Lebensmittel. Daher erstellt das Bauteam die Sohle nach den Anforderungen der Wassergefährdungsklasse 3.



DB Netz AG, Regionalbereich West, Oberhausen – Altlastsanierung eines ehemaligen Tanklagers und einer benachbarten Umfüllstation in Wuppertal. Nach annähernd 100-jähriger Nutzung der Anlage haben sich Kraftstoffe in den Untergrund eingetragen und dort mit dem Grundwasser ausgebreitet. Die Köster GmbH tauscht diese mit Mineralölkohlenwasserstoff kontaminierten Böden nun unter hohen Sicherheitsauflagen aus und reinigt das dabei anfallende Grundwasser.



Steigerwaldstadion, Erfurt – schlüsselfertiger Neubau für 18.500 Zuschauer mit Leichtathletik- und weiteren Kunstrasenplätzen sowie eines Multifunktionsgebäudes mit Medienräumen und Businessbereich für Veranstaltungen inkl. aller Tiefbauarbeiten. Die Bauspezialisten erbringen alle Planungsleistungen und errichten das Stadion bei laufendem Spielbetrieb. Dazu ist ein zusätzliches Sicherheitskonzept erforderlich, das in den Bauablauf integriert wurde.



Universitätsviertel Grüne Mitte, Essen, Carré Victoria Mathias – schlüsselfertiger Neubau des Komplexes mit 106 Wohnungen in 10 Gebäuden inkl. Tiefgarage sowie Erstellung der Außenanlagen für das Versorgungswerk der Architektenkammer NRW, Düsseldorf. Für einen reibungslosen Ablauf auf dem engen Baufeld entwickelte die Köster GmbH eine detaillierte Baustellenlogistik. Mit Hilfe der Taktplanung sichert sie zudem die Einhaltung der knappen Bauzeit von 16 Monaten.



Deponie Dormagen-Rheinfeld – Oberflächenabdichtung durch Einbau von 38.500 qm Kunststoffdichtungsbahnen und Dränmatten sowie Installation eines Regenwasser-Ableitungssystems für die Currenta GmbH & Co. OHG, Leverkusen, als Stammkunden. Unabhängige Ingenieurbüros überwachen im Auftrag der Bezirksregierung Düsseldorf die sensiblen Abdichtungsarbeiten. Ein Sondervorschlag der Köster GmbH senkte die Baukosten und verringerte die Bauzeit.



Gazeley Deutschland GmbH, Frankfurt am Main – schlüsselfertiger Neubau einer 35.000 qm großen Logistikhalle mit Verwaltungstrakt inkl. der kompletten Außenanlagen in Flörsheim (bei Wiesbaden) für den Wiederholungskunden in einer Bauzeit von 5,5 Monaten. Das umweltgerechte Baukonzept der Köster GmbH für die temperaturgeregelte Halle zur Lagerung von Lebensmitteln senkt die späteren Betriebskosten und führt zu einer DGNB-Zertifizierung des Gebäudes in Silber.



Denkfabrik mit Symbolcharakter.



Mit ihrer Firmenzentrale setzt die IKN GmbH ein markantes Zeichen.

Kalksteinfassade und Sichtbeton im Inneren: Die neue Firmenzentrale der Ingenieurbüro Kühlerbau Neustadt (IKN) GmbH im Zentrum von Neustadt am Rübenberge (bei Hannover) ist eine Hommage an die Zementindustrie, den Hauptkunden des Ingenieurbüros. Aber nicht nur das: Das lichtdurchflutete Gebäude ist eine hochmoderne Denkfabrik für die Mitarbeiter/innen des Unternehmens – und ein architektonisches Juwel. Die Köster GmbH erstellte zwischen 2013 und 2014 für die neue Zentrale den schlüsselfertigen Neubau des Planungszentrums inkl. Tiefgarage.

Die IKN GmbH wurde 1982 von Karl von Wedel gegründet und beschäftigt heute am Stammsitz des Unternehmens im niedersächsischen Neustadt am Rübenberge rund 130 Mitarbeiter/innen – davon ein Großteil Ingenieure. Die IKN GmbH hat sich mit einem Exportanteil von über 90 % auf hochqualifiziertes Engineering, innovative Anlagenkomponenten und kunden-spezifische Detaillösungen für die Zementindustrie in aller Welt spezialisiert. 2015 bezog das Unternehmen seine neue Firmenzentrale im Zentrum von Neustadt.

Der aus einem Architektenwettbewerb hervorgegangene Entwurf der Hamburger Architekten Ahnsorge-Witt fügt das dreigeschossige Gebäude mit seiner umlaufenden Fassade aus hellem Kalkstein **1** optisch in den historischen Stadtkern ein. Das verwendete Material ist aber zugleich ein Symbol für die Branche, in der sich IKN bewegt, denn Kalkstein ist der wesentliche Rohstoff in der Zementherstellung. Im Inneren setzt sich diese Symbolik fort. Dort herrscht Sichtbeton **2** vor, der ebenfalls u. a. aus Zement hergestellt wird.

Viel Licht und Luft für eine offene Unternehmenskultur

3.350 cbm Beton und 450 t Stahl verbauten die Köster-Spezialisten – und schufen so 1.650 qm Bürofläche. Das Gebäude wurde nach neuesten arbeitstechnischen Gesichtspunkten geplant und fördert mit den offenen Strukturen sowohl die interdisziplinäre Kommunikation als auch die bessere Vernetzung der firmeninternen Abläufe. Alle Mitarbeiter sitzen in lichtfreundlichen Räumen und blicken durch großzügig geschnittene Fenster z. B. auf den offenen Innenhof **3**. Der Besprechungsraum **4** bietet einen grandiosen Ausblick auf die Stadt. „Diese Sicht auf die Dinge fördert das Denken“, erklärt Karl von Wedel, Geschäftsführer der IKN GmbH. Andererseits wurden äußere Reize reduziert, um die Konzentration zu fördern. Von Wedel: „Wir sitzen quasi mitten in der Stadt, schauen auf den Verkehr der Hauptstraße, hören und fühlen aber nichts.“

Über 30 km Kabel verlegte die Köster GmbH im Gebäude. So ist die Denkfabrik jederzeit und mit schnellem Zugriff auch an das weltweite Datennetz angebunden. Außerdem installierten die Bauspezialisten ein ausgeklügeltes System, das über eine zentrale Belüftung das Gebäude stündlich mit 12.000 cbm temperierter und gereinigter Luft versorgt. Eine aufwendige Tages- und Kunstlichtplanung lässt mit einer präzisen Steuerung das Tageslicht der Sonne raumweise in Kunstlicht **5** übergehen.

Das bläulich schimmernde Glas ist eine Hommage an die Farbe des Firmenlogos von IKN.



Sämtliche Büros sind über eine repräsentative, zweigeschossige Eingangshalle verbunden, an die sich ebenfalls die Besprechungsräume, Teeküchen sowie ein Fitnessbereich für die Mitarbeiter/innen angliedern. „Wir konnten hier hervorragende Arbeitsbedingungen für unsere hoch qualifizierten Angestellten schaffen, die unser Firmenkonzept der offenen Türen konsequent umsetzen“, erläutert Karl von Wedel. „Damit stärken wir nicht nur unsere Attraktivität als Arbeitgeber, sondern auch unsere Wettbewerbsfähigkeit. Die Köster GmbH hat unsere hohen Ansprüche an das Gebäude erstklassig umgesetzt. Auch die Zusammenarbeit verlief äußerst partnerschaftlich. Wir sind sehr zufrieden.“




Infrastruktur

Wasserbau. Kanalbau. Erschließung. Entsorgungsleitungen.

„Die Erfahrung ist unser größtes Kapital.“

Im Interview gewährt Michael Hitzfeld, Leiter des Geschäftsbereichs Infrastruktur der Köster GmbH, Einblicke in diese Spezialdisziplin des Tiefbaus – auch ganz persönliche.

Herr Hitzfeld, Geschäftsbereich Infrastruktur – das klingt nach Autobahnen, Bahnlinien, Stromtrassen ...

Michael Hitzfeld: „Das höre ich häufiger. Tatsächlich streift unser Geschäftsbereich diese Bereiche – wenn überhaupt – nur am Rande.“

Was ist dann der Kernbereich der Infrastruktur bei der Köster GmbH?

Michael Hitzfeld: „Unser Geschäftsbereich konzentriert sich im Wesentlichen auf die nutzungsgerechte Anbindung sowie die Ver- und Entsorgung großflächiger Gebiete mit allen erforderlichen Medien. Unsere Spezialisten haben es sich vor allem zur Aufgabe gemacht, für Bauvorhaben umfassende Tiefbaulösungen zu realisieren, um optimale Rahmenbedingungen für das Gesamtprojekt zu erzeugen. Großflächig heißt, dass unser Geschäftsbereich bei Arealen ab etwa 20.000 qm aktiv wird. Unsere Leistungen reichen von der Vorbereitung des Baufelds inklusive der fachgerechten Sanierung vorhandener Altlasten über die Realisierung sämtlicher Erschließungsmaßnahmen bis zur Erstellung der Außenanlagen. Wenn es darauf ankommt, bündeln wir alle Tiefbaugewerke und bieten sie aus einer Hand an.“

Sie sind also mehr als eine Ergänzung zum Hochbau?

Michael Hitzfeld: „In der Tat, wir bedienen vornehmlich Tiefbauprojekte. Für die IKEA Verwaltungs GmbH zum Beispiel realisieren wir seit 20 Jahren eine Vielzahl von Bauvorhaben, bei denen es vor allem um die Erstellung komplexer Verkehrs- und Parkflächen geht. Das sind dann häufig separat ausgeschriebene Infrastrukturmaßnahmen, die wir gerne ganzheitlich anbieten. Daneben unterstützen wir auch in diesem Tätigkeitsbereich die Hochbau-Kollegen bei umfassenden schlüsselfertigen Bauvorhaben.“

Bei welchen Bauaufgaben kommen Sie klassischerweise ins Spiel?

Michael Hitzfeld: „In vielen Städten und Gemeinden werden zurzeit intensiv die Gewerbeflächen erweitert oder neue ausgewiesen – teilweise in Kooperation. Dies ruft Bauunternehmen auf den Plan, die zunächst einmal in der Lage sind, diese riesigen Areale für die künftige Nutzung vorzubereiten bzw. komplett zu erschließen. In einem zweiten Schritt ist für uns die Schaffung der Infrastruktur für Großansiedlungen in diesen Gewerbegebieten und Industrieparks von Interesse. So realisieren wir aktuell für den Weltmarktführer für Süßigkeiten, die Haribo GmbH & Co. KG aus Bonn, die Infrastruktur und die Außenanlagen für deren neuen Produktions-, Logistik- und Verwaltungsstandort im Innovationspark Rheinland der Gemeinde Grafschaft.“

Eine weitere typische Aufgabe für den Geschäftsbereich Infrastruktur der Köster GmbH ist die Erweiterung der Hafenkapazitäten in Deutschland. Die neuen, größeren Containerschiffe erfordern nicht nur eine Vertiefung der Schifffahrtswege, sondern auch neue Containerterminals. Das betrifft im Übrigen nicht nur die Häfen an der Küste. Die Contargo GmbH & Co. KG aus Mannheim zum Beispiel hat unseren Geschäftsbereich mit den Tief- und Straßenbauarbeiten für den Contargo Rhein-Lippe-Terminal in Voerde-Emmelsum beauftragt. Das ist ein trimodaler Terminal – also per Schiff, Schiene und Straße zugänglich – auf einem 5,5 ha großen Areal im Einmündungsbereich



des Wesel-Datteln-Kanals. Die große Herausforderung bei diesem Bauvorhaben im Hafenumfeld ist der schwierige Baugrund. Denn wo Häfen sind, ist immer auch Wasser mit im Spiel. Das braucht schon einiges an Erfahrung."

Erfahrung ist ein gutes Stichwort. Wie wichtig ist sie für Ihre Arbeit?

Michael Hitzfeld: „Die lange Erfahrung ist bei einem so komplexen und vielschichtigen Thema wie der Infrastruktur unser wichtigstes Kapital. Dazu muss man wissen, dass die Köster GmbH, gegründet 1938, im Tiefbau ihre Wurzeln hat. Bereits in den 1980er-Jahren haben wir angefangen, unsere Spezialkompetenzen im Geschäftsbereich Infrastruktur zu bündeln. Ich selber bin seit 25 Jahren im Unternehmen – zunächst als Bau- und Projektleiter – und habe seit 2000 als Bereichsleiter zahlreiche Infrastrukturprojekte verantwortet. Zum einen können wir uns also aus den Erfahrungen der Vergangenheit bedienen, auf der anderen Seite achte ich selbst sehr darauf, dass wir stets auf der Höhe der Zeit sind, indem wir auf neue Technologien und junge Fachkräfte setzen. Eine unserer Stärken liegt darin, dass wir unterschiedliche Kompetenzen in unserem Team bündeln – zum Beispiel Asphaltingenieure, Spezialtiefbauer oder Terminplaner. Und wir legen Wert darauf, dass unsere Spezialisten eine stetige Weiterbildung genießen. Nur so können wir unseren Kunden Lösungen auf dem bekannt hohen Niveau anbieten.“

Welchen Vorteil haben die Kunden bei einem speziellen Geschäftsbereich für Infrastrukturaufgaben?

Michael Hitzfeld: „Der Vorteil liegt zunächst einmal darin, dass wir mit unserem Geschäftsbereich über die notwendigen Kapazitäten verfügen, um eine ganzheitliche Baulösung anzubieten. Außerdem können wir beispielsweise Pauschalangebote in der Regel innerhalb von drei Wochen bearbeiten. Zudem ist es uns möglich, Massen schnell zu ermitteln und somit auch auf funktional ausgeschriebene Leistungen kurzfristig zu reagieren. Vor allem aber bieten wir unseren Kunden eine sehr gute Qualität. Durch unsere jahrzehntelange Erfahrung und die hohe Kompetenz in allen Bereichen sind wir in der Lage, hochwertige Komplettleistungen im Tiefbau zu realisieren. Schon in der Angebotsphase erzielen wir mit Sondervorschlägen einen spürbaren Mehrwert für unsere Kunden.“

„Unser Kunde erhält sämtliche Tiefbauleistungen aus einer Hand.“

Herr Hitzfeld, seit 25 Jahren arbeiten Sie für die Köster GmbH – ein Leben für die Infrastruktur?

Michael Hitzfeld: (lacht) „Das könnte man fast so sagen, aber es gibt durchaus noch andere wichtige Dinge in meinem Leben. Meine Familie zum Beispiel, mit der ich die meiste Freizeit verbringe. Und den VfL Osnabrück.“



Was macht eigentlich ...

... das Schüco Competence Center in Bielefeld?

Die Schüco International KG aus Bielefeld hat sich seit ihrer Gründung im Jahr 1951 zu einem der führenden Anbieter von hochwertigen Fenster-, Türen- und Fassadensystemen aus Aluminium, Kunststoff und Stahl entwickelt. Mit insgesamt 4.800 Mitarbeiter/innen und 12.000 Partnerunternehmen in weltweit 80 Ländern erwirtschaftete das Unternehmen in 2014 einen Jahresumsatz von 1,425 Mrd. Euro. Vor acht Jahren erstellte die Köster GmbH den Neubau für das Schüco Competence Center, ein Weiterbildungs-, Schulungs- und Bürozentrum. Eine Immobilie, die sich durch innovative Gebäudetechnik mit Photovoltaik und Erdwärme sowie eine zukunftsweisende Architektur mit Sichtbeton und anspruchsvoller Statik auszeichnet.

SCHÜCO



„Ein klarer Beweis für die Qualitätsarbeit der Köster GmbH.“

„Das Gebäude bietet durch sein modernes Raumkonzept Platz für Schulungen und Events bis zu 300 Personen. Als zentraler Treffpunkt dient die Schüco Lounge, in der Mitarbeiter und Besucher aus aller Welt bewirtet werden. Die anspruchsvollen statischen Vorgaben des Gebäudes erforderten eine sehr präzise Arbeit der Köster-Spezialisten. Aber wie stets bei den vielen Bauprojekten, die die Köster GmbH für uns in den letzten 25 Jahren in Norddeutschland realisiert hat, konnten wir uns auf Termintreue und Qualitätsarbeit zu 100 % verlassen.“

Thomas Lauritzen, Unternehmenssprecher der Schüco International KG, Bielefeld