

LEBENSWELTEN[®]

Magazin für Kunden, Interessenten, Mieter, Geschäftspartner und Mitarbeiter der Unternehmensgruppe INTERBODEN



Wohnen am Wasser im Dortmunder Süden: Port PHOENIX

Es geht weiter: Spatenstich für le flair blanc



Liebe Leserin, lieber Leser,

schlank bleiben, immer in Bewegung sein. Diese Grundwahrheit gilt auch für gesunde Unternehmen. Auf unserer traditionellen Strategietagung im Herbst sind wir wieder in medias res gegangen, um uns neue Ziele zu setzen. Die Methoden „Lean Management“ und „Lean Construction“, die wir Ihnen in dieser Ausgabe im nebenstehenden Interview mit Kevin Mattisik von Porsche Consulting und auf den Seiten 18/19 vorstellen, werden uns dabei flankierend begleiten.

Lean, und das ist gut zu wissen, bedeutet nicht, härter und schneller, sondern intelligenter und effizienter zu arbeiten. Es stellt das Denken und Arbeiten in Prozessen in den Fokus und vergisst das partnerschaftliche Miteinander nicht, um am Ende des Tages das definierte Gesamtziel fehlerfrei und zum vereinbarten Termin zu erreichen. Sowohl in der Planung (Seiten 3/4) als auch auf der Baustelle, wo uns die Erfolge der mit Lean Construction getakteten Pilotbaustelle in Köln-Kalk viel Freude macht.

Ein Projekt, das uns aktuell besonders am Herzen liegt, ist unser geplantes Wohnquartier Port PHOENIX im Dortmunder Süden. Hier auf dem ehemaligen Gelände der Montanindustrie haben die Dortmunder Stadtväter Grandioses geleistet. Sie schufen einen künstlichen See, der größer als die Hamburger Binnenalster ist, und ließen an seinen Ufern schicke Wohnviertel und Büros entstehen. Rund zehn Jahre dauerte es, bis aus der Vision Wirklichkeit wurde. Die Geschichte des PHOENIX See und des Stadtteilumbaus von Dortmund-Hörde erzählen wir ab Seite 6.

Bleiben Sie gespannt. Hörde könnte eine ähnliche städtebauliche Erfolgsgeschichte werden wie das Düsseldorfer Stadtviertel Le Quartier Central, wo wir im Oktober den Spatenstich für ein drittes „Je flair“ Baufeld (Seite 14) gesetzt haben.

Wie immer wünschen wir Ihnen viel Spaß beim Stöbern in dieser Ausgabe.

Dr. Reiner Götzen,
Geschäftsführender Gesellschafter der INTERBODEN Gruppe

Strategietagung. Es ist ein guter Brauch, dass sich die INTERBODEN Führungsriege regelmäßig zum Reflektieren, zum Zurück- und Vorausschauen, zum Denken und Nachdenken an einsame Orte zurückzieht und sich dabei von Experten beraten lässt. Diesmal war es eine abgelegene Bergpension in Südtirol, wo das übergeordnete Ziel „Die gesunde Organisation“ auf der Tagesordnung stand. Starke Marken wie INTERBODEN müssen in Bewegung bleiben, um sich weiterzuentwickeln. „Lean Management“ und „Lean Construction“ (siehe Seite 3



und Seite 18) sind Methoden auf dem Weg, schlanker, effizienter und dienstleistungsstärker zu werden. Wie das mit einem Mehr an Servicequalität und einem Mehr an Miteinander, aber auch durch Entschleunigung und Stressabbau am Arbeitsplatz gelingen kann, dazu gab es theoretische und praktische Übungen, die Spaß machten, Aha-Erlebnisse zutage förderten und ganz praktische Lösungen für die Umsetzung im Arbeitsalltag und der Unternehmensorganisation boten. Auf zu neuen Ufern!

Verkauf. Es ist das erste Greenbuilding in Siegburg und für die INTERBODEN Innovative Gewerbewelten ist das City Gate ein weiteres innerstädtisches Referenzprojekt, bei dem attraktive Ladenflächen mit einem innovativen Mieterbesatz und hochwertige Stadtwohnungen die Basis für eine nachhaltige Rendite bilden. Jetzt hat INTERBODEN für das Wohn- und Geschäftshaus in einem niederländischen Family Office einen Käufer gefunden, der auf die langfristige Bewirtschaftung hochwertiger Einzelhandelsimmobilien ausgerichtet ist. Der Eigentumsübergang erfolgt nach Komplettfertigung im Mai 2013. „Im Dezember wird bereits das Modelabel Tom Tailor Retail eröffnen“, sagt Geschäftsführer Vanja Schneider. „Die Übergaben der Mietflächen und die erste Anlaufphase der Immobilie werden selbstverständlich noch durch uns begleitet.“



Gemeinsam. Qualitätsoffensive und neue Ansatzpunkte der Zusammenarbeit mit anderen Bereichen lassen sich oftmals effektiver in den Köpfen aller Beteiligten verankern, wenn man anders gelagerte Aufgaben außerhalb der Büros meistert. Christian Ploenes, Bereichsleiter INTERBODEN Immobilien-Management, lud seine Mitarbeiter sowie die Teams der Buchhaltung und

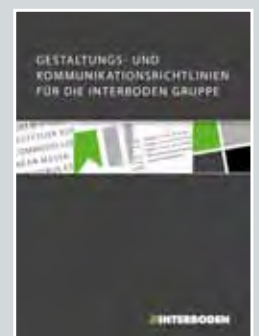


Kundenbetreuung zu einem



Event der besonderen Art ein. Auf dem 120.000 Quadratmeter großen Landrover Experience Center testeten sie ihre eigenen Grenzen bei Off-Road-Fahrten und erfuhren beispielsweise beim Brückenbau, wie es mit Teamgeist gelingen kann, Hürden schnell zu überwinden. Am Ende des erlebnisreichen Tages bei strahlendem Sonnenschein war man sich einig: Es hat Spaß gemacht und die Grundlage für eine gute Zusammenarbeit gestärkt.

Einheitlich. Der einheitliche Auftritt am Markt ist ein wesentlicher Baustein für die Markenbildung von Unternehmen. Corporate Design nennen es die Fachleute. Und damit die seit Jahren entwickelten und gelebten Regeln zum Markenaufbau von INTERBODEN auch von allen Mitarbeitern eingehalten werden, wurden sie jetzt in Form einer kleinen Broschüre zusammengestellt. In den neuen „Gestaltungs- und Kommunikationsrichtlinien“ ist alles übersichtlich aufgeführt, wie und wo beispielsweise die Firmenlogos einzusetzen, wie Visitenkarten zu gestalten und welche Form- und Schriftrichtlinien im Schriftverkehr zu beachten sind. Warum das wichtig ist? „Weil ein einheitlicher Unternehmensauftritt deutlich macht, dass die Werte von INTERBODEN nicht nur auf dem Papier stehen, sondern auch gelebt werden“, sagt Detlef Bloch, Prokurist/Leiter Immobilien Vertrieb und Marketing.





Verschwendungsarmes Arbeiten mit möglichst hoher Effizienz. Diese erfolgreiche Grundphilosophie möchte INTERBODEN mithilfe von Porsche Consulting für alle Unternehmensbereiche von der Planung bis zur Immobilienverwaltung umsetzen.

Von Porsche lernen

Lean Management – der Klick im Kopf

Die Entscheidung, die Methodik „Lean Construction“ auf der Baustelle einzuführen (siehe Seite 18), fiel vor einem Jahr. Jetzt will die INTERBODEN Gruppe ihre komplette Wertschöpfungskette – von der Planung bis zur Immobilienverwaltung – nach Lean Management-Prinzipien verschlanken und verschwendungsfrei organisieren. Dafür lässt sie sich von der Porsche Consulting GmbH beraten. Kevin Mattiszik ist einer von rund 300 Porsche Beratern weltweit, mit einer besonderen Expertise im Bausektor.



Kevin Mattiszik:
Experte für schlanke und verschwendungsfreie Prozesse.

Wer von „lean“ spricht, denkt an sparen und verschlanken...

Kevin Mattiszik: Schlank kann auch magersüchtig sein. Darum geht es aber nicht. Wir übersetzen lean deshalb mit fit – und zwar genau in der Form, dass ich mein Ziel erreiche. Bei einem Gewichtheber werden andere Anforderungen an die Fitness gestellt als bei einem Sprinter.

Was ist das Ziel von Lean Prozessen?

KM: Verschwendungsarmes Arbeiten mit möglichst hoher Effizienz. Es gibt verschiedene Arten von Verschwendung, wie Überproduktion, Bestände, Terminabweichungen, Wartezeiten etc. Gemeinsam mit unseren Klienten analysieren wir sämtliche Prozesse und minimieren diese Verschwendungsarten. So hat der Mitarbeiter sehr schnell Erfolgserlebnisse, weil er beispielsweise weniger wartet oder keine Doppelarbeiten mehr ausführt. Auch die Arbeitsqualität wird verbessert und damit gleichzeitig die Wertschöpfung erhöht.

Arbeiten Sie in allen Branchen mit dem gleichen Konzept?

KM: Unsere Grundphilosophie, Verschwendung und Wertschöpfung voneinander zu trennen, ist immer Basis unseres Handelns. Aber wie wir beispielsweise die Produktionsplanung gestalten oder die Nachunternehmer qualifizieren – das ist von Branche zu Branche verschieden. Gemeinsam mit den Mitarbeitern unserer Klienten erarbeiten wir maßgeschneiderte Lösungen. Wir stützen niemandem ein fertiges Konzept über.

Wo liegen in der Immobilienbranche die größten Potenziale, die es zu heben gilt?

KM: Ein stärkeres Miteinander und ein stärkeres Denken in Prozessen – das ist für mich das größte Potenzial über die gesamte Industrie hinweg. Es wird noch immer viel zu viel gegeneinander statt miteinander gearbeitet, weil die Prozesse auf der Führungsebene oft nicht sauber definiert sind. Prozesse zu gestalten, das wird eben auch auf keiner Hochschule gelehrt. Dort stehen eher Themen wie Claim Management oder Rechtssicherheit bei der Auftragsvergabe auf dem Lehrplan. Im Immobilienbereich sehe ich konkret das größte Potenzial darin, eine schlanke Entwurfsplanung mit einer schlanken Ausführung zu verschmelzen.

Funktioniert Lean Management denn auch in so kreativen Bereichen wie der Planung?

KM: In der Planung werden die Grundlagen gelegt, damit wir am Ende mit Lean Construction keine Probleme auf der Baustelle haben. Das ist auch ein Grund, weshalb Dr. Götzen die Prinzipien von Lean Management auf die gesamte Wertschöpfungskette in der INTERBODEN Gruppe übertragen möchte. Natürlich können wir die Prozesse in der Planung nicht takten wie auf der Baustelle. Aber wir können mehr Transparenz schaffen, indem wir für den Entwurfsprozess eine Zeitschiene vereinbaren und regelmäßig überprüfen, wo wir stehen. So erkennen wir beispielsweise, wo noch Ressourcen benötigt werden, um vereinbarte Termine zu halten. Das ist auch Lean Management, zwar ohne Takt, aber mit dem gleichen Effekt: Die Fehlerquote sinkt, es wird rechtzeitig gegengesteuert und die Mitarbeiter werden bestmöglich unterstützt, um das Gesamtziel zu erreichen.

»Ein stärkeres Miteinander und ein stärkeres Denken in Prozessen – das ist für mich das größte Potenzial über die gesamte Industrie hinweg.«

Wie lange dauert es, die neuen Prozesse zu implementieren?

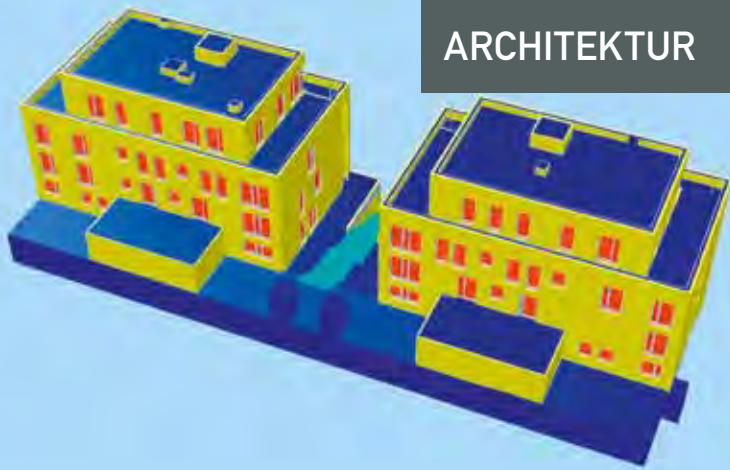
KM: Das ist unterschiedlich. Bei „Lean Construction“ haben wir von der Erstqualifizierung der Mitarbeiter und der Nachunternehmer über die Erarbeitung der Grundlagen und der Taktpläne bis hin zum Beginn der Umsetzungsbegleitung rund zehn Tage in einem Zeitraum von sechs Monaten benötigt. Bei einer gesamthaften Lean Transformation zur Schaffung einer schlanken Projektabwicklung gehen wir von mindestens drei Monaten aus. Dabei kommen wir nicht im schwarzen Anzug und haben die fertige Lösung parat, sondern setzen auf integrative Zusammenarbeit. Wer selbst an einer Lösung mitgewirkt hat, trägt sie auch ins Unternehmen. Das Prinzip ist immer dasselbe. Entscheidend ist der Klick im Kopf.

Welche Vorteile hat der Endkunde, also der Käufer der Immobilie?

KM: Er erhält ein Produkt, das zum vereinbarten Liefertermin die gewünschte Qualität zu vereinbarten Kosten hat. ■



Porsche Consulting ist eine weltweit tätige Managementberatung, die gemeinsam mit den Mitarbeitern von Konzernen sowie mittelständischen Unternehmen maßgeschneiderte Lösungen für schlanke und verschwendungsfreie Prozesse erarbeitet. Das gelingt mit praxiserprobten Methoden aus der Automobilindustrie. www.porsche-consulting.com



Diskussion am städtebaulichen Modell, das trotz 3D-Planung nicht ausgedient hat.

Mit BIM lässt sich die räumliche Wirkung von Gebäuden einfacher und schneller überprüfen.

Architekturbüro Reiner Götzen CREATIVES PLANEN

Planen und Bauen mit Bits

Building Information Modeling (BIM)

bedeutet übersetzt: Modellierung der Gebäudedaten. Es ist eine Methode, die Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden mit Hilfe von Software zu optimieren. Die Informationen werden in einem intelligenten, digitalen Prototypen erfasst, kombiniert und vernetzt.

Quelle: Wikipedia

Im herkömmlichen CAD wird der Computer für die Planung als Zeichenbrett genutzt. Strich für Strich entsteht das Gebäude. Bei der 3D-Planung wird der Strich zur Wand mit unendlich vielen Informationen dahinter, wie diese Wand aussehen soll. Diese Entwurfstechnik, Building Information Modeling (kurz: BIM), revolutioniert nicht nur die Architektur, sondern das Bauen schlechthin.

Im Architekturbüro Reiner Götzen CREATIVES PLANEN (RGCP) arbeiten inzwischen alle Architekten und Planer mit dem dreidimensionalen CAD. „Nach internen Schulungen ohne Wenn und Aber“, wie der RGCP-Leiter Franz Stadler betont. Denn der 3D-Planung gehört die Zukunft in der Immobilienwirtschaft. Schließlich ist sie nicht nur ein willkommenes Werkzeug, den Entwurf auch in seiner räumlichen Wirkung zu beurteilen, sondern zugleich Basis für die frühzeitige Kostenkontrolle, das spätere Leistungsverzeichnis bis hin zur Prozessorganisation auf der Baustelle und zum Raumbuch für die Kundenbetreuung. Lean Management im besten Sinne. „Das setzt allerdings voraus, dass mit dem 3D-Modell sehr konsequent gearbeitet wird und alle Schnittstellen sowie das Im- und Exportieren der Daten optimal funktionieren“, gibt RGCP-Projektleiter Jörg Heinrich zu bedenken, der bereits 2008 an der Verknüpfung und Beschleunigung der IT-Prozesse bei INTERBODEN mitgewirkt hat.

Wenige Architekturbüros nutzen 3D

Vor mehr als zehn Jahren haben die Planer im Architekturbüro RGCP begonnen, dreidimensional zu zeichnen. Trotz der unbestreitbaren Vorteile ist das Building Information Modeling in der Branche noch wenig verbreitet. Viele Architekturbüros kennen das Werkzeug, wenden es standardmäßig jedoch selten an. „Teilweise scheitert es an der Disziplin“, weiß Franz Stadler, „aber auch daran, dass es zu wenige Partner gibt, die die Daten weiterverarbeiten können.“ Der Entwicklungsprozess, die Planungsdaten in den gesamten Bauprozess effizient zu integrieren und zu vernetzen, steckt noch in den Kinderschuhen. Auf dem Markt gibt es zwar diverse Programme, aber von unterschiedlichen Entwicklern. Das erschwert den Datenaustausch untereinander.

„Auch wir nehmen gerade wieder einen neuen Anlauf“, beschreibt der Leiter des Architekturbüros den gegenwärtigen Entwicklungsstand, der zugunsten der besseren Datenübertragung auf Verschlankeung ausgerichtet ist. Künftig arbeitet man in der Vorentwurfsphase mit weniger Parametern. Das heißt, der Bausteinkasten, den die 3D-Modellierung anbietet, wurde auf das Wesentliche reduziert. „Wenn

wir beispielsweise eine Tür in das System eingeben, dann wählen wir in dieser Planungsphase nicht mehr unter 30 verschiedenen Türen, sondern nur die Information: „Hier steht eine Tür“, beschreibt Franz Stadler die Entwicklung. Sie soll die Kostenschätzung für die erste Projektidee vereinfachen und beschleunigen.

Der spannende Vorteil von BIM ist die programmierte Datenfülle, die hinter der Wand, Decke, Tür etc. steht, die der Planer mit Hilfe des CAD zeichnet. Hier sind nicht nur die Baumassen hinterlegt, sondern auch grundlegende Ausführungsqualitäten, die – sozusagen auf Knopfdruck – in ein Leistungsverzeichnis für die permanente Kostenkontrolle fließen. Um diese Prozesse zu verschlanken, werden die Architekten erst genauer, wenn die Kalkulationsabteilung des Architekturbüros, die für die Kostenberechnung und Angebotsvergabe verantwortlich ist, „grünes Licht“ für die Leistungsphase 3 (Vorentwurfsplanung) gegeben hat. „Dann sagen wir dem System, um beim Beispiel zu bleiben, ob eine Tür aus Holz, Glas, Stahl etc. eingebaut werden soll.“ Damit ändert der Architekt im virtuellen Gebäudemodell nicht nur die Türen, sondern auch automatisch die Türliste mit vorprogrammierten Leistungstexten für das Vergabewesen. „Im Optimalfall lassen sich mit diesen vernetzten Datenpaketen sogar erste Weichen für den späteren Bauablauf stellen. Ein weiterer wesentlicher Aspekt, der bei INTERBODEN verfolgt wird“, sagt Jörg Heinrich.

Neue Standards für die Datenübertragung

Die Achillesferse in diesem gesamthaften Prozess ist derzeit noch die saubere Übertragung der Datenpakete und das Einlesen von Plänen, die mit fremder Software gezeichnet wurden. Für INTERBODEN eine wichtige Kostenersparnis, da sie auch externe Architekturbüros an der Planung beteiligt. „Um einen ähnlich hohen Ausnutzungsgrad wie beispielsweise in der Automobilindustrie zu erreichen, müssen für das Building Information Modeling alle Schnittstellen vereinheitlicht werden“, sagt Franz Stadler. Derzeit arbeitet man in der Branche mit Hochdruck an effizienten Methoden für eine integrierte Informationsverarbeitung der Gebäudedaten aus unterschiedlichen Programmen,



Im Optimalfall lassen sich mit den vernetzten Datenpaketen erste Weichen für den späteren Bauablauf stellen.



Von Anfang an wird im Architekturbüro Reiner Götzen CREATIVES PLANEN mit BIM gearbeitet. Das optimiert die Planung und minimiert Fehlerquellen.

und Bytes

und zwar von der Bauplanung bis zum Facilitymanagement. „Ein neuer Standard soll das ermöglichen, sodass sich die Daten aus anderen Programmen sicher und effizient einlesen und weiter verarbeiten lassen“, freut sich Jörg Heinrich auf die barrierefreie Zusammenarbeit mit anderen Architekturbüros und den zuarbeitenden Fachplanern. „Darauf werden wir in Zukunft sehr konsequent achten, dass wir schwerpunktmäßig mit Partnern zusammenarbeiten, die uns die Entwurfsdaten im 3D-Format liefern“, betont Franz Stadler, Leiter des Architekturbüros RGCP.

Denn die Vorteile von BIM sind enorm und werden weiter wachsen. Steht die Entwurfsplanung, können die fachlich Beteiligten, insbesondere Statiker und Haustechniker, parallel an ihrem Konzept arbeiten und auf dem Modell des Architekten aufbauen. Das zeitraubende händische Übertragen und Korrigieren der Daten entfällt und reduziert mögliche Fehlerquellen. Das Gleiche gilt in der Phase der Ausführungsplanung. Die Bauleiter schreiben auf Basis der aus dem 3D-Modell entwickelten Leistungsverzeichnisse aus und planen bereits erste Konzepte, wie sich die Arbeit auf der Baustelle takten lässt, während der Architekt parallel dazu das Gebäude bis zur letzten Schraube, wie das Geländer an der Fensterbrüstung befestigt wird, zu Ende plant.

Änderungen jederzeit möglich

Das problemlose Wechselspiel zwischen Entwurfsoptimierung und Kostenkontrolle hilft dem Bauträger, marktgerechte und gleichzeitig architektonisch anspruchsvolle Wohnungen zu entwickeln. Lässt sich das Datengerüst eines Gebäudes problemlos im- und exportieren bringt das den Vorteil einer deutlichen Verkürzung der Entwicklungszeiten mit sich. Kostenvorteile entstehen aber nicht nur dadurch. „Auf Knopfdruck gelingt es zwar noch nicht“, meint Jörg Heinrich, „aber wenn wir beispielsweise feststellen, dass wir mit einer anderen Fensterbreite eine bessere Architektur erreichen können, haben wir sehr schnell aussagekräftige Daten vorliegen, wie sich die Optimierung beispielsweise auf die Kosten auswirkt.“ Auch die Käufer profitieren von der Datenverknüpfung. „Soll eine Wand entfallen oder eine zusätzliche Tür eingesetzt werden, dann zeigt uns das System nicht nur die Kosten. Wir können am 3D-Modell auch die räumliche Wirkung überprüfen“, beschreibt Franz Stadler den Zusatzeffekt.

Trotzdem bleibt auch das dreidimensionale CAD immer nur ein

Hilfswerkzeug. „Wenn der Architekt keine Idee hat, nutzt ihm die Maschine auch nicht“, schmunzelt Architekt Stadler, der wie seine Kollegen im kreativen Prozess der Ideenfindung nach wie vor die Gebäude mit dem 6B-Bleistift scribbelt. Dennoch möchte kaum einer auf das Building Information Modeling verzichten, „um den Entwurf kontrollieren, verfeinern und sehr schnell optimieren zu können.“ Der neue Weg jenseits des Denkens in Grundrissen, Schnitten und Ansichten ermöglicht es auch, die städtebauliche Wirkung von Gebäuden in einem sehr frühen Stadium zu prüfen, was früher nur mit großmaßstäblichen Modellen möglich war. Das Ende des Modellbaus bedeutet das jedoch nicht, „weil damit etwas Haptisches verbunden ist, und man schneller erkennt, welche Bereiche sich noch verbessern lassen.“ Endgültig ausgedient hat jedoch die Rasierklinge, mit der früher mühsam auf den Transparentpapierplänen Maße geändert wurden. Auch das Spiel mit alternativen Fassaden und Farben, früher aufwendig mit Buntstiften oder Folien dargestellt, ist mit BIM sozusagen auf Knopfdruck abrufbar.

Schnelligkeit, Effizienz, Qualität und Kostenreduzierung sind die großen Vorteile der neuen Technik. Und eine Generationenfrage. „Jüngere, die mit den neuen Medien aufgewachsen sind, nutzen die 3D-Modellierung selbstverständlicher und umfassender.“ Gut, dass der Grundstein dafür gelegt ist. ■



Vorteile 3D-Modellierung:

- Kontinuierliche Möglichkeit, die Entwurfseingabe in allen Ansichtswinkeln (Perspektiven, Ansichten, Schnitte) zu überprüfen
- Verbesserte Datenqualität wegen gemeinsamer Datenbasis
- Frühzeitige, genaue Kostenerfassung
- Planungsgedanken an Ausführende lassen sich durch bessere Visualisierungsmöglichkeiten in den Plänen transportieren
- Zeitersparnis bei der Ausschreibung
- Schaffung von baustellenlogistischen Grundlagen, wie beispielsweise für das „Lean Construction“



Archivfoto: Willi Garth

Hörde um 1915 – ein schmuckes Städtchen, das im Zuge des Wandels seine alte Attraktivität wieder erlangen wird. Damals wie heute trifft man sich an der Uhr („Schlanke Mathilde“) in der Hermannstraße.



Foto:ThyssenKrupp Konzernarchiv, Hoesch-Archiv, Duisburg

Blockwalzwerk um 1900. Erst 1906 kam der Name Phoenix durch die Vereinigung der Phoenix AG mit dem von Piepenstock gegründeten „Hörder Verein“ nach Hörde.

Ein neues Stadtquartier: Wohnen am Wasser hat Zukunft

PHOENIX aus der Asche



Vor 170 Jahren war Hörde die Wiege der Stahlindustrie im östlichen Ruhrgebiet. Heute erwacht hier das neue Dortmund: Ein Vorzeigestandort für erfolgreichen Strukturwandel - mit nationaler und internationaler Strahlkraft. Die Krönung ist der PHOENIX See: 600.000 Kubikmeter Wasser bester Qualität entfalten magische Anziehungskraft. Die Umcodierung von Hörde ist eingeleitet.

Wandel verstehen

Warum sich bei diesen glänzenden Perspektiven überhaupt an das alte Hörde erinnern? „Weil ohne die Kenntnis der Geschichte des PHOENIX die künftige Entwicklung weder verstehbar noch sinnvoll erklärbar sein wird“, sagt Karl-Peter Ellerbrock, Buchautor und profunder Kenner der Eisen- und Stahlindustrie. Immerhin haben hier zu Hochzeiten der Eisen- und Stahlproduktion rund 10.000 Menschen gearbeitet. Hochöfen, Gasometer, Hörder Fackel und Stahl-Abstich waren weithin sichtbar und nicht nur für die Dortmunder das leuchtende Symbol der Montanindustrie, bevor diese im April 2001 mit der letzten Charge Stahl, die im Hörder Oxygenstahlwerk erblasen wurde, zu Ende ging.

Hörde selbst, und auch das muss man wissen, war vor der Industrialisierung durch Feuchtgebiete und Mühlenteiche in der Flussniederung der Emscher geprägt. Für den Bau des Stahlwerks wurde die Niederung bis zu zehn Metern aufgeschüttet, und die Emscher verrohrt unter dem Werksgelände. Was lag da näher, als das Wasser zum bestimmenden Element für die weitere Entwicklung von Hörde zu machen und den Paradigmenwechsel einzuleiten? Doch bis zum neuen Selbstverständnis von Dortmund, also von Stahlproduktion auf Zukunftstechnologien und Wohnen am See, war es noch ein weiter Weg. Die Entwurfsvision hierfür hatte der Architekt Norbert Kelzenberg vom Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (siehe Infokasten Seite 7).

600 Jahre stolze Stadt

Doch Hörde ist nicht nur Eisen und Stahl. Hörde war 600 Jahre eine stolze, selbstständige Stadt mit der Hörder Burg als Mittelpunkt, die überdies als besonders wehrhaft galt. Gerne wird das kriegerische Scharmützel mit dem Erzfeind Dortmund um 1390 erzählt, das die Hörder für sich entschieden. Erst 1928 wurde Hörde nach Dortmund eingemeindet. Die Hörder Burg, die heute frisch saniert ist und ein kleines Museum beherbergt, wurde erstmals 1198 urkundlich erwähnt. Hier wurde auch der Grundstein für die Montanära von Dortmund gelegt. Fabrikant Hermann Diedrich Piepenstock erwarb 1840 das Gelände und die Burg, die fortan Verwaltungssitz des Hörder Vereins und später von PHOENIX wurde. Seit 1990 steht sie unter Denkmalschutz. Die Hörder sind stolz auf ihre Geschichte, die im Museum bis in die Sumpfe des 9. Jahrhunderts dokumentiert ist. Der Hörder Heimatverein und sein Vorsitzender Willi Garth werden nicht müde, das historische Erbe wachzuhalten. Die Grabungen im Umfeld der Burg sind auf ihr Engagement zurückzuführen und haben erstaunlich kostbare Funde zutage gefördert, die die Seeflaneure heute gerne besichtigen. ➤

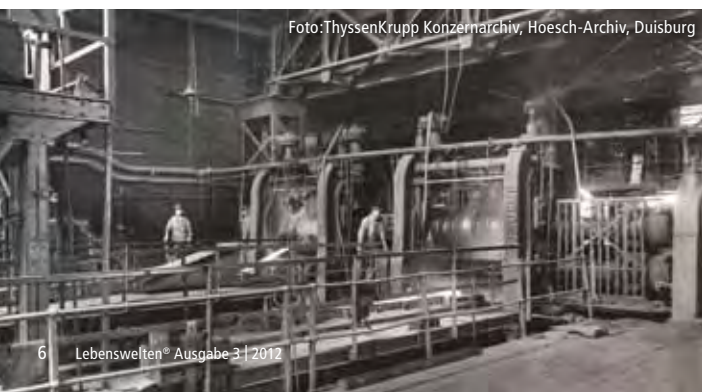


Foto:ThyssenKrupp Konzernarchiv, Hoesch-Archiv, Duisburg

Mechanische Werkstatt um 1900. Anlässlich der Weltausstellung in Paris erhält der „Hörder Verein“ 1855 die große Ehrenmedaille.



Foto: ThyssenKrupp Konzernarchiv, Hoesch-Archiv, Duisburg



Foto: Stiftung Westfälisches Wirtschaftsarchiv

PHOENIX - ein visionärer Namen

Der mythologische Name Phoenix ist der des Vogels, der sich im Feuer verjüngt und zu einem Symbol der sich wiederholenden Erneuerung wird. Ein visionärer Name für diesen Stahlstandort, wenn man an die wechselvolle Geschichte denkt. Ein zukunftsweisender Name für ein starkes Stück Stadtentwicklung.

Wahrzeichen von Hörde, erstmals 1198 urkundlich erwähnt. Seit 1840 war die Burg Verwaltungssitz der Stahlindustrie.

Der Name PHOENIX stand viele Jahrzehnte für die in Hörde begründete Dortmunder Eisen- und Stahlindustrie. Jetzt verjüngt sich PHOENIX erneut und schlägt ein neues Kapitel der Dortmunder Stadtgeschichte auf.

Der geistige Vater des PHOENIX See

Das Stahlwerk auf dem PHOENIX Gelände war noch im Betrieb, das Ende der Stahlindustrie aber längst absehbar. Ein 200 Hektar großes Gelände – ein Traum für jeden Stadtplaner. Ohne Auftrag, ganz privat, entwickelte Norbert Kelzenberg, Architekt und Stadtplaner des Dortmunder Planungsamtes, 1999 die allererste Vision eines Stadtsees in Dortmund. Dieser Entwurf hängt noch heute in seinem Büro. Der Titel lautete schon damals: PHOENIX See.



Foto: Peter Bandermann

Architekt Norbert Kelzenberg

Wie ist die Idee entstanden?

Norbert Kelzenberg: Unter anderem durch die Beschäftigung mit der Historie des Ortes. Bevor die Industrie Einzug hielt, gab es im Osten einen großen Weiher, vermutlich gespeist von der Emscher und dem Hörder Bach – umgeben von Feuchtwiesen. Für die Ansiedlung des Stahlwerkes musste das hoch stehende Grundwasser dauerhaft abgepumpt werden. Bis heute gibt es die Straße „An der Seekante“, die jetzt übrigens ganz in der Nähe des neuen Sees liegt.

und natürlich waren mir auch all die Projekte bekannt, die an vielen Orten der Welt diese Thematik hatten. Auch früher schon wurden Gewässerlandschaften neu errichtet, wie beispielsweise der Aasee in Münster oder der Maschsee in Hannover. Das Thema aber auf eine Industrieanlage zu projizieren war neu, einmalig und ziemlich gewagt: PHOENIX! Ein Gegenentwurf zur damaligen Situation – attraktive Stadtlandschaft, wo verrostende Industriereste das Bild bestimmten.

als Fließgewässer neben dem See zu führen. In interdisziplinären Arbeitsgruppen habe ich zusammen mit vielen Fachkollegen und Ingenieurbüros die Weiterentwicklung und Realisierung meines Entwurfs begleitet und geprägt. Wenn man so eine Idee hat, muss man sie schließlich „ausbaden“.

Das Thema Wasser sollte mit dem Wohnen verbunden werden.

NK: Ich hatte mich bereits mit der Reaktivierung von Wasserlagen im Ruhrgebiet befasst,

Wurde der Entwurf 1:1 umgesetzt?

NK: Ja. Die einzige größere Änderung: Bei mir floss anfangs die Emscher durch den See. Eine Machbarkeitsstudie hat jedoch ergeben, dass es ökologisch besser ist, die Emscher

Was wünschen Sie sich für die Zukunft des Projekts?

NK: Der See ist nun Realität, jetzt kommt die Architektur hinzu; die Stadt wächst näher heran. Ich arbeite intensiv daran mit, dass hier mit ebenso viel Erfolg ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum rund um den See entsteht. ■

Quelle: Magazin StanDOrt

Der Stadtteil Hörde entwickelte sich in der Montanära städtebaulich eingeschnürt zwischen den Hochöfen des Stahlwerks PHOENIX West und der Hermannshütte in PHOENIX Ost zum Arbeiterstadtteil. Die Verbindung zwischen beiden Produktionsstätten bildete die Eliasbahn, eine Werkbahntrasse, auf der das flüssige Roheisen als „feuriger Elias“ mitten durch Hörde transportiert wurde.

Foto: ThyssenKrupp Konzernarchiv, Hoesch-Archiv, Duisburg





Quelle: www.ruhrgebiet-industriekultur.de

Stadtbau auch in PHOENIX West. Die 1906 erbaute ehemalige Glasgebläsehalle ist heute Veranstaltungs- und Ausstellungszentrum.



Quelle: www.ruhrgebiet-industriekultur.de

Freier Blick von der Aussichtsplattform auf PHOENIX West. Rings um den zurzeit abgesperrten Hochofenblock entsteht ein Gewerbegebiet, das bereits komplett erschlossen ist.

► Keimzelle für Zukunftsbranchen

Was macht man mit einer stillgelegten Hochofenanlage? Auch für das 115 Hektar große Areal von PHOENIX West haben die Dortmunder Stadtväter Ideen für eine innovative Nachnutzung entwickelt und damit den Wandel hin zu zukunftsfähigen Branchen eingeläutet. Das Potenzial des neuen Standorts macht die MST.factory Dortmund sichtbar, die seit April 2005 Existenzgründern und etablierten Unternehmen Infrastruktur und Service bietet. Dort, wo früher die Hochöfen und Kokereien rauchten, ergänzt das Zentrum für Produktionstechnologie Dortmund (ZfP) das Angebot für Gründer und junge Firmen. 1985 wurde an der Universität der Grundstein für das TechnologieZentrum Dortmund gelegt, das heute zu den führenden Technologiezentren in Europa zählt. Mit der Technischen Universität, weiteren öffentlichen und privaten Hochschulen sowie zahlreichen Forschungseinrichtungen ist Dortmund ein ausgeprägter Wissenschaftsstandort. Zudem hat sich die Ruhrmetropole zu einem der führenden Hightechstandorte in den Bereichen Mikrosystemtechnik und e-Logistik entwickelt. Mit 800 IT- und Softwarefirmen ist Dortmund größter Softwarestandort in NRW.

Die beiden markanten Hochöfen in PHOENIX sollen als Inseln im Brachland und als Symbol des Wandels erhalten bleiben und für

Besucher zugänglich gemacht werden. Die 1906 gebaute „Phoenix-Halle“ ist heute Veranstaltungs- und Ausstellungszentrum. Der fast 80 Meter hohe denkmalgeschützte Gasometer gehört als Einzelobjekt zur Route der Industriekultur. Auf einem sogenannten Skywalk, der durch Teile von PHOENIX West führt, können sich Besuchergruppen heute ein Bild von dem Paradigmenwechsel im Selbstverständnis der Stadt Dortmund machen.

Hörde mit neuer Seekante

„Diese Art der Stadtentwicklung gibt es nur hier in Hörde“, unterstreicht Stadtplanerin und Architektin Prof. Christa Reicher von der TU Dortmund mit Stolz. Das Projekt sei ein Musterbeispiel für das synergetische Zusammenwirken von Wasser-, Landschafts- und Städtebau. Seitdem der PHOENIX See Gestalt angenommen hat, geben sich Stadtplaner und Architekten aus der ganzen Welt die Klinke in die Hand, um mit eigenen Augen zu sehen, wie das komplexe Stadtumbauvorhaben gelungen ist.

Auch in Hörde ist man ein wenig stolz, dass der ehemals industriell geprägte Stadtteil positiv in die Schlagzeilen geraten ist. Zwar gilt Hörde als wenig schick, aber auch hier finden sich schöne Ecken: die Altstadt mit ihren Gründerzeit- und Ziegelschmuckbauten und die Einkaufsmeile, die bereits heute ein Versorgungszentrum für den Dortmunder Süden ist und künftig bis zum See verlängert werden soll. Unverändert treffen sich die Hörder unter der „Schlanken Mathilde“, einer gusseisernen Uhr, die 1908 von der gut genährten Bürgermeistersfrau Mathilde eingeweiht wurde.

Überall in der Stadt wird in hohem Tempo modernisiert. Neue Restaurants, moderne Läden und Galerien entstehen. „Hier hat 40 Jahre lang keiner einen Hammer in die Hand genommen“, freut sich Hans Pingel vom Aktivkreis Altstadt Hörde über die Veränderungen. Jetzt gebe es einen Run auf Hörde. „Das ist ein sichtbares Zeichen für Zukunft.“ 2.500 bis 3.000 Neubürger kommen mit der neuen Wohnbebauung am PHOENIX See in diesen Stadtteil. Neben dem See ist vor allem die Nähe zur Dortmunder City ein Grund dafür, dass sogar Immobilienbesitzer aus Dortmunds Edellagen wie Kirchhörde und Lückleberg nach Hörde ziehen, schrieb im Frühjahr das Magazin CAPITAL. Warum das so ist, weiß Tanja Vock von der PHOENIX See

Projektchronologie PHOENIX See:

- 1999 Entwurfsvision PHOENIX See und Rahmenplanung
- 2000 Grundsatzbeschluss des Stadtrates zum Stadtentwicklungskonzept
- 2001 Schließung des Stahlwerkes; Gründung der PHOENIX Ost Entwicklungsgesellschaft, Flächenankauf; Bebauungsplan für nördliche Wohnbaufelder
- 2003 Aufstellungsbeschluss für weitere Bebauungspläne
- 2004 Demontage des Stahlwerkes
- 2005 Planfeststellungsbeschluss PHOENIX See
- 2010 Beginn der Seeflutung und Verkauf der ersten Wohngrundstücke
- 2011 Abschluss der Infrastruktur rund dem den PHOENIX See; erste Hochbauten entstehen
- 2012 erste Bezüge der Häuser und Freizeitnutzung auf dem See; die Emscher verläuft wieder über Tage

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung



Foto: Peter Bandemann



Foto: Peter Bandemann



Foto: Andreas Oppenberg



Foto: INTERBODEN

Aufbruchstimmung rund um den Bahnhof. Hier läuft der öffentliche Nahverkehr zusammen, inklusive der U-Bahn in die Dortmunder City.

Schlanke Mathilde. Die Hörder lieben das Augenzwinkern. Denn die Bürgermeistersfrau Mathilde war ganz und gar nicht schlank.

Hörde putzt sich heraus. Überall entsteht Neues und wird Altes schön gemacht.

Entwicklungsgesellschaft: „Die liegen zu weit ab vom Schuss. Urbanität ist gefragt. Von Hörde aus sind es nur fünf Kilometer zum Dortmunder U. Und grün ist es obendrein.“

Pluspunkt Infrastruktur

Die Infrastruktur ist ein starkes Plus von Hörde, das im wohlhabenden Dortmunder Süden liegt, umgeben von Stadtvierteln wie dem grünen Brüninghausen mit dem Westfalenpark, der Gartenstadt und Wichlinghofen. Die Autobahnen sind nicht weit entfernt und der neue Hörder Bahnhof bietet Zug- und U-Bahnverbindungen zur Dortmunder City und den angrenzenden Städten. Die Wohnzufriedenheit in Hörde ist nach einer aktuellen städtischen Quartiersanalyse hoch und die Leerstandsquote gering. „Dortmund hat durchaus noch Bedarf an Luxuswohnungen, auch im Mietwohnungsbereich“, weiß Elke Beißner vom städtischen Wohnungsamt. Wie überall, wo eine neue Hip-Lage entsteht, ist die Nachfrage höher als das Angebot. Der 24 Hektar umfassende PHOENIX See, größer als die Hamburger Binnenalster, hat eine magische Anziehungskraft. An die Stahlvergangenheit erinnert nur die Thomas-Birne. Sie ist die letzte, die 1954 im Stahlwerk gebaut wurde, und hat heute einen Ehrenplatz auf der Kulturinsel am Hafen.

Das grüne Band

2012 wurde auch die Emscher aus ihrem engen und teils unterirdischen

Korsett befreit und in ein von Auenlandschaften gesäumtes, naturnahes Flussbett verlegt. Wer mit dem Rad zur Quelle in Holzwickede fährt, wähnt sich im Urlaub und das mitten im größten Ballungsraum Europas. Mit der offengelegten Emscher, dem PHOENIX See und dem PHOENIX Park im Westen ist ein erlebbarer Landschaftsraum im Dortmunder Süden geschaffen worden. Ein grünes Band, das den Westfalenpark und den botanischen Garten Rombergpark verbindet. Wo die Stahlindustrie die Natur einst verdrängte, erobern Pflanzen, Tiere und Menschen das Areal zurück. Aus der Vergangenheit erwächst die Zukunft. ►►

Hörde – alles da, alles nah

Hörder Bahnhof:	500 Meter
U-Bahn in die City:	7-9 Min. Fahrzeit
Flughafen Dortmund:	mit Bus 29 Min. mit Auto 15 Min.
Autobahnen A1, A45:	ca. 10 Min.



Der PHOENIX See – neuer Anziehungspunkt von Hörde. Ein Eldorado für Spaziergänger, Freizeitsportler, Familien und Anwohner.



Wird sich die Investition für Dortmund auszahlen?

„In Dortmund-Hörde findet ein tiefgreifender Wandel statt, weg von einer seit 150 Jahren prägenden Stahlproduktion hin zu einer attraktiven Wohn-, Freizeit- und innovativen Wirtschaftsnutzung. Die PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft und die Stadt Dortmund haben zur Herrichtung der Fläche und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erhebliche finanzielle und personelle Vorleistungen erbracht. Schneller als zu Beginn angenommen erfolgt die Refinanzierung durch den Verkauf von Bauflächen. Es sind Unternehmen

wie INTERBODEN, die die Qualitäten des Standorts erkannt haben und sich in großem Umfang baulich engagieren. Dafür herzlichen Dank. Es gibt jedoch nicht nur direkte Einnahmen durch Grundstücksverkäufe. Die Stadt profitiert im besonderen Maße durch eine Imageaufwertung, die Dortmund als Standort für attraktives Wohnen und Arbeiten in einer grünen Umgebung stärkt. Das positive Wanderungssaldo ist hierfür ein guter Indikator. Wie man es auch betrachtet, die Investitionen zahlen sich auf jeden Fall aus.“

Ludger Wilde, Fachbereichsleiter Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund



Foto: Jochen Linz/DSW21

Lebensqualität als wichtiger Standortfaktor. Dieses Ziel hat der noch junge PHOENIX See bereits erreicht. Täglich zieht er Hunderte von Besuchern und Freizeitsportlern an.

» Kommen und Sehen

Für den Geländeumbau wurden rund 2,8 Millionen Kubikmeter Erde ausgebaggert. „Altlasten waren trotz der schwerindustriellen Nutzung vergleichsweise harmlos“, erinnert sich der See-Erfinder Norbert Kelzenberg, „die Bodenprüfungen sind heutzutage Alltagsgeschäft in Industriegebieten. Beim PHOENIX See haben wir Glück gehabt, aber auch aus schmerzhaften Erfahrungen der Vergangenheit dazugelernt.“ Der Boden wurde gründlich untersucht, geringfügig angefallene Mengen verunreinigter Erde kamen auf die Sondermülldeponie. Teile der verbleibenden Kubikmeter wurden in die tiefen Schichten zur Landschaftsmoellierung, inklusive dem 139 Meter hohen Kaiserberg, wieder eingebracht.

Zum großen Flutungswochenende am 1. Oktober 2010 kamen über 55.000 Besucher. Auch zwei Jahre später ist das Wasser noch meeresblau. Für die Qualität sorgen auf den Seeboden gepflanzte Armleuchteralgen. Eine Filteranlage ist zur Reinigung installiert, durch die täglich das komplette Seewasser läuft. Das Seeumfeld hat sich zu einem vielfältigen Biotop mit zahlreichen Vogel- und Fischarten gewandelt. Der Fuß- und Radweg ist unter der Woche und am Wochenende bevölkert. Spaziergänger, Jogger, Radfahrer, Skater, Jung und Alt nutzen die Freizeitmöglichkeiten rund um den See und entlang der renaturierten Emscher. Die Wege sind abends beleuchtet. Drei Abenteuerspielplätze sind entstanden und bieten den Kids viel Abwechslung.

»Aus Gesprächen mit Bauherren und Familien weiß ich, dass sie die besondere Mischung aus See und städtischer Lebensart schätzen. Der See ist gut angebunden an Hörde und an die öffentlichen Verkehrsmittel. Und trotzdem kann man den Natur- und Freizeitwert des Sees genießen.«

Ursula Klischan, Geschäftsführerin der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft



Die Thomas-Birne, ein Relikt aus der ehemaligen Hörder Kesselschmiede, hat heute einen Ehrenplatz auf der Kulturinsel am Hafen.

Erfolgsmodell Wohnen am Wasser

Überall am PHOENIX See drehen sich die Baukräne. Die Vermarktung der privaten Grundstücke am Nordufer ist abgeschlossen. Für das Südufer stehen die Interessenten schon Schlange. Rund 900 bis 1.200 schicke Wohnungen, überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern, entstehen am See und verändern das Gesicht von Hörde. „Rückgewinnung von Wohnqualität“ nennen Stadtplaner diesen Prozess und verweisen auf die Beispiele in anderen Städten. Kein geringerer als der britische Architekt Lord Norman Foster lieferte 1994 den Masterplan für den Duisburger Innenhafen. Heute verbindet er Arbeiten, Wohnen, Kultur und Freizeit am Wasser und ist ein beliebtes Ausflugsziel. Auch Düsseldorf und Köln haben das Wohnen und Arbeiten am Strom erfolgreich in die Stadtentwicklung integriert und zum Markenzeichen stilisiert. Ob entlang der Themse in London oder dem Hudson River in New York – überall räumen die Stadtväter die Uferlandschaft frei für Freizeitaktivitäten und das Wohnen mit Blick aufs Wasser.

Baukultur inklusive

Lebensqualität als wichtiger Standortfaktor, dieses Ziel hat der noch junge PHOENIX See bereits erreicht. „Ebenfalls einmalig ist das Wagnis der Stadt, unterschiedliche Instrumente der Qualitätssicherung bei der Stadtteilentwicklung zu bündeln und auszuprobieren“, sagt Prof. Christa Reicher von der TU Dortmund und Vorsitzende des Dortmunder Gestaltungsbeirates gegenüber der Westfälischen Rundschau. Unterschiedliche Aktivitäten von der Architektenmesse über Gutachterverfahren bis hin zur Begleitung durch den Gestaltungsbeirat werden genutzt, um die Qualität zu sichern. Denn Architekturqualität zahlt sich aus, weiß man auch in Dortmund. Die Gestaltungsvorgaben in Form eines Gestaltungshandbuchs für die privaten Grundstückseigner führen zu einem attraktiven, harmonischen Erscheinungsbild. Ca. 100 Architekten nahmen jüngst an der von der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft ausgelobten Messe teil, um künftigen Bauherren Ideen für eine Gestaltung ihres neuen Domizils zu geben, die sich im Rahmen der Gestaltungsrichtlinien bewegen.

Port PHOENIX – das Leuchtturmprojekt am Hafen

Quartiersentwicklung, Stadtbau, Lagen entdecken und zur Top-Adresse entwickeln. Das sind Themen, die auch die INTERBODEN Grup-



Foto: Andreas Oppenberg

Damals wie heute – die Hörder Burg ist das Wahrzeichen dieses Stadtteils und mit seinem Museum sowie den Grabungsfunden vor der Burg ein Anziehungspunkt für Besucher.

pe auf den Plan rufen. Anfang 2011 kaufte INTERBODEN ein 11.200 Quadratmeter großes Ankergrundstück im Hafengebiet. Zusammen mit der Stadt Dortmund wurde ein kooperatives Werkstattverfahren mit vier Architekturbüros initiiert. Das Ergebnis ist Port PHOENIX, ein Gebäudeensemble mit 16 Stadthäusern, die sich nach außen durch private, gärtnerisch gestaltete Innenhöfe abschotten und zum See hin öffnen. „Port PHOENIX hat als Verbindungsquartier zwischen der Hörder Einkaufsmeile und dem See das Zeug, die positive Gesamtentwicklung des Wohnstandorts weiter zu dynamisieren und zu festigen“, ist sich Detlef Bloch, Prokurist/Leiter Immobilien Vertrieb und Marketing bei INTERBODEN, sicher.

Im nächsten Frühjahr will INTERBODEN mit dem Verkauf der Häuser und Wohnungen im Einzelvertrieb und an Investoren starten. Die Architekturplanung ist bewusst auf das einzelne Haus abgestimmt, das sich mit einem eigenen Architekturstil und individuellen Mix von Wohnformen und -grundrissen an unterschiedliche Zielgruppen wendet. Ganz so, wie es die „Erfinder“ des Stadtumbaus angedacht haben. Port PHOENIX zwischen Stadtleben und Freizeitwert. Eine neue Adresse im Dortmunder Süden, die die Erfolgsgeschichte vom gelungenen Stadtumbau fortschreibt. Die Bevölkerung hat sich längst mit den Füßen entschieden: sie strömt zum See.



Detlef Bloch, Prokurist/Leiter Immobilien Vertrieb und Marketing INTERBODEN

„Als alter Dortmunder und BVB-Fan ist mir der Wandel von Dortmund schon früh ins Auge gefallen. Als ich Dr. Götzen zu einer Radtour um den PHOENIX See überreden konnte, war der See nicht einmal voll geflutet. Doch am Ende des Tages und nach weitreichenden Standort- und Marktanalysen stand für ihn und mich fest: Wohnen am Wasser im Dortmunder Süden hat Zukunft. INTERBODEN ist dabei. Wir werden gerade an diesem Standort mit Port PHOENIX eine neue Top-Wohnadresse im Hafengebiet unmittelbar am See realisieren und dadurch dem Stadtteil neue Impulse geben.“



Port PHOENIX Entwurfsansicht – Änderungen vorbehalten

Jedes Haus des neuen Wohnviertels Port PHOENIX hat seinen eigenen Architekturstil und individuellen Mix an Wohnformen. Im Vordergrund Haus 13 mit hochwertigen Maisonettewohnungen unmittelbar an der Hafenspaziergasse.

PORTPHOENIX Wohnen am Kai



Port PHOENIX Entwurfsansicht – Änderungen vorbehalten

Wohnen im Dortmunder Süden am PHOENIX See. Ab Frühjahr 2013 bringt INTERBODEN die ersten Stadtwohnungen auf den Markt – eine spannende Verbindung von maritimem Flair und urbanem Leben.



Port PHOENIX Entwurfsansicht – Änderungen vorbehalten

Exklusiv und einzigartig. Wohnen am Wasser. Nahezu jede Wohnung ist ein Unikat.

Betriebliches Gesundheitsmanagement

INTERBODEN fördert die Gesundheit der Mitarbeiter



Gesundheitsförderung als Unternehmensaufgabe. Ein sozialkritisches Thema, das branchenübergreifend nahezu alle Unternehmen und Institutionen betrifft. Wo hört man nicht Klagen der Mitarbeiter über Kopfschmerzen, Rückenleiden, Bluthochdruck bis hin zu Burn-Out. Die Ursachen sind vielschichtig und haben in der Regel nur bedingt etwas mit dem Arbeitsumfeld zu tun.

»Die Basis für unseren Erfolg sind motivierte, gut ausgebildete, kompetente und auch im Alter noch gesunde Mitarbeiter.«

Dr. Reiner Götzen

Trotzdem hat sich INTERBODEN entschieden, ein betriebliches Gesundheitsmanagement proaktiv anzugehen und auf die Tagungsordnung der diesjährigen Strategietagung (siehe Seite 2) zu setzen. Spätestens nach der metabolischen Messung der eigenen Gesundheit und Fitness waren alle Mitarbeiter überzeugt, wie wichtig dieses Thema für jeden Einzelnen ist. Inzwischen nutzen knapp 20 Kolleginnen und Kollegen ein spezielles INTERBODEN Angebot, um ihren lahmen Stoffwechsel auf Trab und sich selbst in Form zu bringen. „Natürlich haben wir keinen direkten Einfluss auf die Gesundheit unserer Mitarbeiter; dafür trägt jeder selbst die Verantwortung“, sagt Firmenchef Dr. Reiner Götzen, „aber wir können als Unternehmen einen Rahmen schaffen und Impulse geben, um das Thema stärker in den Fokus zu rücken.“

Die Strategietagung im Südtiroler Bergdorf Briol bildete hierzu den Auftakt. Anstöße zum Nachdenken und zum Entwickeln von unternehmensinternen Maßnahmen lieferten die Spezialisten der MBA Academy, die über Wege zu Gesundheit und Vitalität informierten und eigene Handlungsmuster und Gewohnheiten hinterfragten, die Menschen daran hindern, leistungsfähig zu bleiben und den eigenen Bedürfnissen mit der notwendigen Achtsamkeit zu begegnen. Die Liste der beschlossenen Maßnahmen, die die INTERBODEN Mitarbeiter

in Briol zu Papier brachten, reicht vom Umgang mit E-Mails bis zu regelmäßigen Gesundheitstagen. Damit die „Charta Briol“ auch mit Leben erfüllt wird, wurde Geschäftsführer Vanja Schneider zum Koordinator der Gesundheitsmaßnahmen ernannt, der zusammen mit der Arbeitsgruppe Gesundheitsmanagement den Maßnahmenkatalog sukzessive umsetzt. „Der persönliche Leistungswille des Mitarbeiters ist natürlich Grundvoraussetzung für erfolgreiches Arbeiten“, sagt Gabi Kümpfel von der Arbeitsgruppe Gesundheitsmanagement, „aber gesundheitsfördernde Maßnahmen am Arbeitsplatz sind ein großer Motivationsschub und helfen mir, gesünder zu bleiben.“

Fitnesskurse und Gesundheitstage

Überquellende E-Mail-Postfächer, ständige Erreichbarkeit, Meeting-Marathons. Welcher Arbeitnehmer stöhnt nicht über den zunehmenden Druck am Arbeitsplatz, der keine Freiräume für sportliche Aktivitäten, Freizeit und Familie lässt? Die Folgen sind immens. Gelenk- und Rückenschmerzen gehören zu den häufigsten Ursachen für Krankschreibungen in Deutschland. Aber auch psychische Belastungsstörungen nehmen dramatisch zu. Dabei ist es ganz einfach, durch gesunde Ernährung, Bewegung und Entspannung in der Balance zu bleiben. Einfach Ja, aber Wie? Jeder weiß, wie schnell gute Vorsätze im Arbeitsalltag verloren gehen und sich der alte Trott wieder einschleicht. Deshalb will INTERBODEN im unmittelbaren Arbeitsumfeld gegensteuern. „Wir werden

Herausforderungen für das Betriebliche Gesundheitsmanagement

Demografischer Wandel

Strukturwandel der Wirtschaft



Verbreitete Organisationskrankheiten

Gesellschaftliche Verantwortung



Sonderwünsche – für den Kunden stringent organisiert



Für INTERBODEN selbstverständlich: Firmenfahrräder für die Mitarbeiter – als sportliche Alternative zu Auto oder Straßenbahn für Erledigungen in der Mittagspause.

regelmäßig Gesundheitstage mit Spezialisten organisieren, die Impulse geben und neue Methoden vorstellen“, sagt Gabi Kümpfel. Angebote zur Raucherentwöhnung und zu ärztlich begleiteten Diätikuren gehören ebenso dazu wie Fitnesskurse im INTERBODEN Haus.

Störungsfreie Arbeitsinseln

Aber auch der Arbeitsalltag soll entstress werden. „Wir wollen entsprechend unserem ecomotional office® Konzept im INTERBODEN Haus eine spezielle Arbeitsinseln einrichten“, berichtet Vanja Schneider. „Das ist ein Raum, der temporär zum ungestörten Arbeiten genutzt werden kann. Mit einem Code kann sich der Mitarbeiter in die IT-Ausstattung einloggen und in Ruhe ohne Telefon und Störungen durch Besucher oder Kollegen arbeiten.“ Angedacht ist auch ein spezieller Ruheraum zum Entspannen oder für gemeinsame ergonomische Übungen. Zudem will INTERBODEN verstärkt in die Weiterbildung für Themen wie Selbst- und Zeitmanagement investieren und mit IT-Schulungen den effizienten Umgang mit Outlook & Co. trainieren. Auch die Qualität von Meetings steht auf dem Prüfstand. Zielführend, angemessen und effizient sollen sie sein. Mit einer Kurzbewertung durch die Teilnehmer sollen eventuelle Schwachstellen eliminiert und ihre Flut eingedämmt werden. Mehrwerte, die nicht nur dem Unternehmen zugute kommen, sondern auch zur körperlichen Gesundheit der Mitarbeiter und ihrer beruflichen Leistungsfähigkeit beitragen. ■



Wenn alle an einem Strang ziehen, gelingt es besser. Auf der diesjährigen Strategietagung in Briol wurden die Maßnahmen für das betriebliche Gesundheitsmanagement beschlossen.

In der Bauträgerbranche ist das Sonderwunsch-Management wegen seiner diversen Schnittstellen ein ungeliebtes Thema – allerdings mit wachsender Bedeutung für die Unternehmen. Denn immer mehr Kunden legen Wert auf eine individuell ausgestattete Wohnung. INTERBODEN hat das Sonderwunsch-Management neu organisiert und die Qualitäten jetzt in einem Handbuch festgeschrieben.

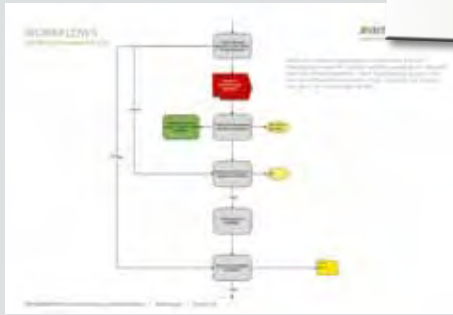
Rund 200 Seiten umfasst das neue Handbuch, das Architektin Brigitta Rau, die zum Kundenbetreuungsteam gehört, zusammen mit ihren Kollegen erarbeitet hat. Detailliert ist hier zusammengestellt, wie bei INTERBODEN die Sonderwunschberatung abläuft. Aber auch, wie die Kunden vor und nach dem Immobilienkauf beraten und betreut werden und wie die Ausstattungswünsche ihrer Wohnung in der Planung und auf der Baustelle umgesetzt werden. Schlank, effizient, kundenorientiert und mit wachsender Qualität. Das ist das Ziel der Kundenbetreuung unter Leitung von Marcel Blom: „Früher gab man diesem Thema nicht die Bedeutung, die es für die Kundenzufriedenheit und Kundenbindung hat. Mit einem neuen Selbstverständnis, dem Handbuch und einer Organisationsabwicklung, die mit ihren Sonderwunschformularen Teil des Qualitätsmanagements (TQM) ist, haben wir die Weichen neu gestellt.“

Das Sonderwunsch-Management ist jetzt von der Entwicklung der Sonderwunsch-Kataloge bis zur Wohnungsabnahme durch den Kunden auf der Baustelle standardisiert. In bebilderten Workflows sind die Abläufe im Unternehmen beschrieben und mit Zeitangaben versehen. Dennoch bleibt man flexibel. „Das Handbuch ist ein laufender Prozess und wird ständig aktualisiert – auch auf Basis unserer Beratungsgespräche und Rückmeldungen, die wir von den Kunden erhalten“, sagt Brigitta Rau und verweist auf das letzte Kapitel im Handbuch. „Hier beschreiben wir Fälle aus der Kundenbetreuung, für die wir Lösungen suchen.“ Schließlich ist es das Ziel, die Beratungskompetenz weiter zu steigern.

Auch Richtlinien für die Beratung und den Verkauf sind im Handbuch fixiert. „Oberste Priorität hat die offene Kommunikation mit dem Kunden, insbesondere bei Planänderungen oder technischen Problemen.“ Alle Absprachen mit dem Kunden und Änderungswünsche werden durchgehend protokolliert und in die IT-Systeme eingepflegt. Damit ist alles immer auf dem aktuellen Stand. Und auch das wurde festgelegt: „Das erste Beratungsgespräch ist grundsätzlich kostenfrei“, sagt die Kundenbetreuerin. Änderungen, die Planungs- oder Recherchekosten auslösen, sind kostenpflichtig. Rund 50 Käufer wurden inzwischen in den neuen INTERBODEN Musterwelten beraten und betreut. Das Feedback freut das Kundenbetreuerenteam. Brigitta Rau: „Die meisten Kunden sind ganz begeistert, wenn sie individuell und stilsicher beraten werden.“ ■



Eine immer gleich gute Beratung und Betreuung soll das neue Handbuch als Leitfaden garantieren.



In bebilderten Workflows sind die Abläufe detailliert beschrieben.



Das besondere Wohngefühl, in einer pulsierenden Stadt ruhig und in grüner Umgebung zu wohnen.



Integration in die nachbarschaftlichen Strukturen.

In den Grünanlagen des Maurice-Ravel-Parks sonnten sich die ersten Sonnenhungrigen, als am Morgen des 1. Oktober 2012 Oberbürgermeister Dirk Elbers, Baudezernent Dr. Gregor Bonin sowie Rolf Lauer und Dr. Reiner Götzen als Vertreter der Projektentwickler den symbolischen Spatenstich setzten. ‚le flair blanc‘ heißt der dritte Bauabschnitt des Düsseldorfer Innenstadtquartiers ‚le flair‘, das nördlich der Franklin Brücke entsteht – rund einen Kilometer von Kö und Hofgarten entfernt.

„Als ein modernes Stück Stadtgeschichte“ lobte Oberbürgermeister Elbers die schwingvolle Entwicklung des neuen Düsseldorfer Stadtviertels, das dort entsteht, wo 1877 der „Rheinische Bahnhof“ eröffnet wurde. Die Projektentwickler schlagen mit ‚le flair blanc‘ ein neues Kapitel des urbanen Wohnens auf: Klare Architektursprache, abwechslungsreiche Formgebung, flexible Wohnungszuschnitte, außergewöhnliche Wohnformen und großzügige Freiräume in prächtigen Gartenbereichen. Die sieben als Einfamilienhäuser konzipierten Townhouses und die 72 Eigentumswohnungen schließen an einen landschaftsarchitektonisch gestalteten Außenraum mit stilvollen Wasserspielen, einladenden Bänken zum Verweilen und gepflegten Boulebahnen an. Die Idee des „Viertels voller Leben“ und das Miteinander ihrer Bewohner setzt sich auch im dritten Bauabschnitt weiter fort. „Es ist schön zu sehen, dass die Rahmenbedingungen, die wir hier schaffen, eine soziale Gemeinschaft begründen“, freute sich Dr. Reiner Götzen beim Spatenstich, „dass sowohl ältere als auch jüngere Menschen unser Servicekonzept mit seinen Dienstleistungen nutzen und die Wohnwege und Plätze, die Kinder zum Spielen und Rollerfahren einladen.“

le flair – ein modernes Stück Stadtgeschichte



50 Prozent der Wohnungen sind bereits verkauft.

Schnell voran

Es geht schnell voran mit ‚le flair‘. „Nahezu im Jahresrhythmus sind wir mit dem nächsten Abschnitt gestartet“, erinnerte Rolf Lauer, Leiter der Quartiersentwicklung HOCHTIEF Projektentwicklung Rhein-Ruhr, beim Spatenstich. Erst vor drei Jahren habe man ca. einen Kilometer weiter den Start gefeiert. Ein enormes Bauvolumen sei seitdem gestemmt worden. „Bis zu 250 Menschen haben teilweise gleichzeitig gearbeitet.“

‚le flair‘ – das bedeutet in der Summe rund 900 Wohnungen, 800 Meter Stadtkante und 1.500 Meter Parklandschaft, die sich mit dem grünen Ring um die Innenstadt vernetzt. Ein perfektes Zuhause für viele Nutzergruppen und Lebensstile. Ein Stadtviertel mit Plätzen und Wegen, das sich wie selbstverständlich mit den benachbarten Strukturen verbindet. Mit Fertigstellung der städtebaulichen Mitte von ‚le flair‘ Ende 2013 auf den Baufeldern 6 und 7 wird auch der Fußweg zur Tußmannstraße wieder geöffnet, versprach Dr. Götzen auf der Veranstaltung. Und auch Läden für den täglichen Bedarf, ein Café, ein Platz, der als Marktplatz oder für gemeinschaftliche Events genutzt werden kann, sind angedacht. Erste Planungsabstimmungen für die weiteren Bauabschnitte bis zur Jülicher Brücke sind in vollem Gange. Es geht zügig weiter. ■



Nach erfolgreichem Spatenstich v.l.n.r. Andreas Ludwig, Dirk Elbers, Elke Vlaminc, Dr. Reiner Götzen, Dr. Gregor Bonin, Christian Hehemann, Rolf Lauer.

Lust am Bloggen?

Schon wenige Klicks im World Wide Web reichen aus, um zu den ganz persönlichen Wissens- und Interessenforen oder -blogs zu gelangen. Interessieren Sie sich für „urbane Gärten“, „Einkaufshäuser“ oder „Bionik – natürliches Bauen?“ Oder für städtebauliche Nutzungskonzepte wie die „High Lines“ in New York? Oder beteiligen Sie sich gerne an Diskussionen wie beispielsweise über die ideale Wohnungsgröße? Dann sind Sie auf www.wohnquartier-zukunft.de genau richtig. Anfang 2012 hat Dr. Reiner Götzen die Diskussions- und Informationsplattform initiiert, um sich unkompliziert mit einer breiten Öffentlichkeit über Themen rund ums Wohnen auszutauschen. Der Blog ist inzwischen kräftig gewachsen. Es gibt jede Menge Beiträge in Form von Expertenartikeln, Netz-Fundstücken, Interviews, Bilderstreifen und Videos. Auch einige treue Leser, in der digitalen Welt Follower genannt, kann der Blog schon verbuchen. Klicken Sie doch mal rein. Oder abonnieren den Blog via E-Mail.

Jede Menge interessanter Beiträge bietet der Blog www.wohnquartier-zukunft.de.



Kai Rambow verknüpfte Theorie mit Praxis

Stipendiant für Masterarbeit ausgezeichnet

Große Freude bei INTERBODEN und Kai Rambow, WEG-Verwalter bei der INTERBODEN Immobilien-Management (IIM). Für seine Diplomarbeit mit dem Titel „Optimierung der Organisations- und Prozessstruktur am Praxisbeispiel der IMM unter Berücksichtigung der Dienstleistungsqualität“ wurde er jetzt als einer der drei Besten seines Jahrgangs ausgezeichnet. „Das ist natürlich eine tolle Anerkennung“, erzählt Kai Rambow, der von 2010 bis 2011 als Stipendiat bei INTERBODEN die praktische Arbeit im Unternehmen mit seinem Masterstudiengang an der EBZ Business School verband. Eine hohe Doppelbelastung und eine Herausforderung zugleich. Ganz im Sinne der EBZ, die in ihren Studiengängen auf einen starken Praxisbezug setzt und dieses Konzept mit der Arbeit von Kai Rambow erfolgreich bestätigt erhält.

Kluge Köpfe an das Unternehmen zu binden, das treibt auch INTERBODEN an. Zumal sich Kai Rambow mit seiner Arbeit das Thema Prozesssteuerung auf die Fahnen geheftet hatte und gemeinsam mit Bereichsleiter Christian Ploenes ein neues Qualitätssicherungssystem für die IIM entwickelte. „Wir haben alle Szenarien und Schnittstellen durchdacht und eine nachhaltige Prozessstruktur aufgebaut, die künftig weiter wachsen kann, aber effizient, übersichtlich und schlank bleibt – ganz im Sinne von Lean Management“, sagt Kai Rambow.

Die drei Jahrgangsbesten der EBZ wurden auf der Immobilienmesse Expo Real ausgezeichnet. V.l.n.r.: Moderatorin Carola Ferstel, die Absolventen Kai Rambow, Lars Hoffmann und Michael Veiga sowie NRW Bauminister Gunther Adler, EBZ-Geschäftsführer Klaus Leuchtmann.



flairnetz – das digitale Stadtteilmagazin

Sie wohnen in den Düsseldorfer Stadtteilen Pempelfort oder Derendorf? Dann sollten Sie

flairnetz kennen: das digitale Stadtteilmagazin mit immer aktuellen News aus der Szene

sowie aus Kunst und Kultur. Sie suchen ein schickes Restaurant oder nette Accessoires für Ihre Wohnung? Die flairnetz-Redakteurin Eva-Melina Gilljohann ist jeden Tag mit Block und Kamera im Viertel unterwegs, um Neues im Quartier zu entdecken und freut sich auch über Ihre Tipps.

Es lohnt sich also, immer mal wieder reinzuschauen: www.flairnetz.de

Blieben Sie mit flairnetz auf dem Laufenden.



Professionelle Bewirtschaftung

Wer eine Immobilie zur Kapitalanlage erwirbt, möchte eine dauerhaft sichere Rendite erzielen. Mit einer Bewirtschaftung durch einen professionellen Verwalter entsteht ein solides Fundament, dieses Ziel zu erreichen.

Die INTERBODEN Gruppe verfügt über eine langjährige Expertise, die sie in der INTERBODEN Immobilien-Management gebündelt hat. Ein gut ausgebildetes Team übernimmt für Kapitalanleger die Eigentümer-

funktion, vertritt deren Interessen als Vermieter und auf Eigentümerversammlungen und berät unterstützend bei Veränderungen im Sondereigentum. Ob Mieterwechsel, Korrespondenz mit dem Mieter oder Veranlassung von Instandsetzungsmaßnahmen – wer dafür keine Zeit hat oder wem das Fachwissen fehlt, kann diese Aufgaben an Profis delegieren. Mehr zu den Dienstleistungen ist in der neuen Broschüre nachzulesen.



Ihr Ansprechpartner ist Oliver Decker.
Tel. 02102 - 91 94 81, E-Mail: o.decker@interboden.de



Sonder-Eigentumsverwaltung durch INTERBODEN Immobilien-Management.

Berufseinstieg in der INTERBODEN Gruppe

„Wir fördern, fordern aber auch“

Wer an die Immobilienbranche denkt, hat sofort die behelmten Menschen auf der Baustelle im Kopf. Oder Architekten, wie sie am Zeichenbrett futuristische Gebäude gestalten. Dabei sind das nur zwei Berufsfelder einer dynamisch wachsenden Branche. Wer hier

mit einer soliden Ausbildung einsteigt, baut sich ein sicheres Fundament, auf das er später ein Studium aufsattelt oder durch Aus- und Weiterbildungen an berufsständischen Akademien ergänzen kann.

Städte mit zu gestalten, Menschen

ihre Wohnträume zu erfüllen, Hotels oder Shoppingcenter zu entwickeln: Das sind herausfordernde und zugleich faszinierende Aufgaben, für die die INTERBODEN Gruppe junge Menschen mit ganz unterschiedlichen Fähigkeiten sucht. Welche das sind, zeigt die neue Broschüre „Berufseinstieg in der INTERBODEN Gruppe“. Die Einstiegsmöglichkeiten sind vielfältig. Fünf Ausbildungsberufe stehen zur Auswahl: von Immobilien- bis Informatikkaufleuten. Wer sich vorab orientieren möchte, kann erste Erfahrungen im Rahmen eines Praktikums sammeln. Im Vorwort der Broschüre macht Firmenchef Dr. Reiner Götzen deutlich, worauf er Wert legt: „Wir begleiten und fördern unsere Berufseinsteiger. Aber wir fordern Sie auch. Denn bei uns ist jeder Einzelne ein wichtiger Bestandteil des Unternehmenserfolgs.“ Interesse? Die Broschüre schicken wir Ihnen gern zu.

E-Mail: bewerbung@interboden.de oder Tel. 02102 - 91 94 906.

Viele Wege zum Erfolg. Die neue Broschüre klärt auf und macht deutlich, was INTERBODEN von neuen Mitarbeitern erwartet.



INTERBODEN bietet ganz unterschiedliche Ausbildungen für Berufseinsteiger. Aber auch Praktikanten, Werkstudenten sowie Doktoranden sind herzlich willkommen.

Animus – das Quartiersnetzwerk bietet Gutscheine

Das Gute und überraschend Neue im Quartier liegt häufig gleich um die Ecke. Man muss es nur kennen. Dabei hilft jetzt Animus, das Quartiersnetzwerk von INTERBODEN. Die süßen Cafés und tollen Restaurants von nebenan, die kompetenten Fachgeschäfte und hübschen Boutiquen mit einem handverlesenen Angebot – all diese lokalen Kleinode bringt Animus jetzt direkt zu seinen Nutzern. Regelmäßig wird alles Wissenswerte im Bereich „Neuigkeiten“ vorgestellt. Der Fokus liegt dabei auf den Stadtteilen Pempelfort und Derendorf. Aber auch besonders schöne Angebote und Aktionen aus ganz Düsseldorf werden hier bekannt gemacht.

Nicht nur das! Animus bietet seinen Nutzern in Kooperation mit ausgesuchten Anbietern jetzt auch exklusive Vergünstigungen. Seit drei Monaten schon lassen sich die Gutscheine im Bereich „Neuigkeiten“ abrufen und unkompliziert einlösen. Die Bandbreite der Gutscheine ist so bunt und vielfältig wie das Angebot in diesen quirligen Stadtteilen, sodass unter Garantie für jeden Geschmack etwas dabei ist.

Für ‚le flair‘-Nutzer ab Januar 2013

Ab Mitte Januar 2013 werden auch die Bewohner von ‚le flair‘ das Quartiersnetzwerk Animus nutzen können. ‚le flair‘ ist damit nach dem Wohnviertel an der Schinkelstraße das zweite INTERBODEN Quartier, welches ein eigenes digitales Quartiersnetzwerk erhält.

Über Animus können die Bewohner nicht nur die Service Point-Dienstleistungen rund um die Uhr online in Anspruch nehmen, sondern das Netzwerk auch als direkten Draht zur Verwaltung nutzen. Oder sich mit seinem Nachbarn vernetzen und von den ausgewählten Informationen sowie erlesenen Angeboten im Quartier profitieren. Ein Gewinn an Lebensqualität!

Kunden mit einem Servicevertrag im Wohnviertel an der Schinkelstraße erhalten bereits jetzt einen Zugang. Interessiert? Das Service-Point-Team informiert Sie gern. Oder **Tel. 02102 - 91 94 85, E-Mail: animus@interboden.de**

Animus
Das soziale Netzwerk für Ihr Quartier



Einloggen, Neues entdecken
und sparen –
Animus macht's möglich!

Smart sparen mit Animus

Rabattaktion mit RWE SmartHome

Der Kontakt zu RWE SmartHome kam über die Aktivitäten des Quartiersnetzwerks Animus. Jetzt können alle INTERBODEN Kunden von der Unternehmenskooperation profitieren und gleichzeitig Energie sparen. Sie erhalten auf alle RWE SmartHome Produkte einen Preisnachlass von 20 Prozent.

Energiekosten senken, Komfort erhöhen.

Ob als Mieter oder Eigentümer: Mit RWE SmartHome ist es möglich, Heizung, Beleuchtung sowie elektronische Geräte über ein zentrales Steuerungselement individuell zu regulieren. Einmalig programmiert steuert das System über ein gesichertes Funknetzwerk automatisch die ausgewählten Haushaltsgeräte, Heizkörper und Lampen. Auch in puncto Fernsteuerung ist die neue Technik unschlagbar. Sie lässt sich von unterwegs vornehmen, denn via Smartphone und Internet hat man jederzeit Zugriff auf den Aktivitätsstatus von RWE SmartHome. Installieren kann RWE SmartHome jeder, auch ohne handwerkliche

Fähigkeiten. Weil es keine Leitungen oder Kabel gibt, sondern ausschließlich lautlose Signale über Funk, benötigt man lediglich einen Platz für die zentrale Steuerungseinheit und einen PC mit Internetzugang. Die Bedienung ist leicht verständlich und ohne technisches Vorwissen möglich. So lässt sich schon mit einigen wenigen Handgriffen der Energieverbrauch dauerhaft organisieren und effektiv senken. Eine gute Nachricht, um steigenden Energiekosten schon jetzt entgegenzuwirken.

Interessiert? Eine E-Mail genügt und Sie können von dem Rabatt profitieren: **animus@interboden.de**. INTERBODEN wünscht viel Spaß beim Sparen!

Weitere Informationen unter **www.rwe-smarthome.de**



Quelle: RWE SmartHome

INTERBODEN Kunden erhalten auf alle RWE SmartHome-Produkte einen Preisnachlass von 20 Prozent.



Das VILIS Wohnquartier in Köln-Kalk ist das erste Wohnquartier, das nach der Methode „Lean Construction“ errichtet wird.

Die Taktsteuerungstafeln stehen in jeder Etage. Stefan Hohnen, technischer Leiter von VILIS, hat die Baumethode eingeführt und begleitet.

Partnerschaftliche Zusammenarbeit, aber konsequentes Einfordern der Ziele.

Erste Erfahrungen mit Lean Construction

Alles im Fluss: Der Gewerkezug rollt in Köln.



Nach außen hin ist es eine Baustelle wie jede andere. Doch in den Treppenhäusern deuten großflächige Tafeln darauf hin, dass hier mit einer neuen Methode der Bauabwicklung gearbeitet wird. Mit Hilfe von Porsche Consulting läuft der Ausbau nach Prinzipien von Lean Construction, wie sie in der Automobilindustrie angewandt werden. Ein Baustellenbesuch.

Es ist früher Nachmittag auf der Baustelle in Köln-Kalk. INTERBODEN baut hier das VILIS Wohnquartier mit 54 Wohnungen, die zeitversetzt in zwei Gebäuderiegeln entstehen. Auf jeder Etage fallen großflächige Taktsteuerungstafeln ins Auge. Auf ihnen ist alles aufgelistet, was die Bauabwicklung schlank, termingerecht und fehlerlos machen soll. Jeden Nachmittag geht Bauleiter Oliver Bröker vom Bauleitungsbüro WJB Duisburg auf Kontrollrunde und prüft auf jeder Etage, ob das Gewerk seine getakteten Aufgaben bis zum Ende der Woche mängelfrei abschließen kann. Denn am Montag kommt das nächste Gewerk. Die engmaschige Kontrolle ist ein wichtiger Baustein der Methode, die ein komplettes Umdenken aller Beteiligten einfordert. Doch sie zeigt Wirkung. „Mögliche Fehler kommen so direkt nach oben und setzen sich nicht als Serienfehler fort“, erläutert Stefan Hohnen,

»Wir haben das System so aufgebaut, dass wir jedem Gewerk einen Arbeitsinhalt zugeordnet haben, der innerhalb einer Woche – dem vorgegebenen Takt – in einer Etage zu schaffen ist. Danach fährt dieses Gewerk in die nächste Etage und auf der vorgelagerten Etage rückt das nächste Gewerk nach.«

Neue Qualität der Arbeitsvorbereitung

Köln-Kalk ist für INTERBODEN ein Pilotprojekt und die Ampelmethode ein wichtiges Signal für die Gewerke. Seit Ende August wird die neue

Methode, die über einige Monate in den INTERBODEN Büros geplant und bis ins Detail zusammen mit Porsche Consulting vorbereitet wurde, auf der Baustelle umgesetzt. Lean Construction Experte Kevin Mattizik von Porsche Consulting und Stefan Hohnen von INTERBODEN sind überwiegend zufrieden: „Es läuft gut, die Taktzeiten werden eingehalten, die Unternehmer ziehen mit, nur bei einem Gewerk müssen wir nachjustieren.“ Den Grund kennt Experte Mattizik: „Lean Construction erfordert eine ganz neue Qualität der Arbeitsvorbereitung und der Dialogbereitschaft zwischen den Gewerken, damit auf der Baustelle konstant und effizient gearbeitet wird. Diese Denkweise fehlt jedoch häufig. Viele Unternehmer beschäftigen sich erst mit der Arbeit, wenn sie vor Ort sind. Das wollen wir nicht.“ Dabei ist das Pilotprojekt in Köln keine Wundertüte für die Gewerke. Sie wurden in einem Workshop qualifiziert und haben an den Taktzeiten mitgewirkt. „Alle Arbeitsschritte haben wir auf Basis der Bauteilmengen und Arbeitskapazitäten ermittelt, wie sie die Gewerke für eine wirtschaftliche Umsetzung benötigen“, unterstreicht Hohnen und bleibt optimistisch. „Das Umdenken benötigt Zeit, aber der Weg ist richtig, das bestätigen uns auch unsere Vertragspartner.“

Gewerkezug mit 15 Waggonen

Die Taktung der einzelnen Gewerke ist das Herzstück der neuen Methode. „Wird der Takt eingehalten, arbeitet immer nur ein Gewerk auf der Etage“, berichtet Bauleiter Bröker. „Das macht das Arbeiten übersichtlich und bringt eine deutliche Qualitätsverbesserung.“ Vom Prinzip her wird das Produktionsband der Automobilindustrie auf den Bau übertragen. „Bei Porsche werden die Fahrzeuge durch die verschiedenen Arbeitsstationen geführt. Das geht im Gebäude natürlich



Hier wird das Gewerk jeden Tag bewertet, ob es seine getakteten Aufgaben bis zum Ende der Woche mängelfrei abschließen kann.



Sessel reloaded. Nachhaltigkeit liegt im Trend – auch bei der Möbelwahl. Rund sieben Millionen Tonnen ausgedienter Möbel müssen jährlich in Deutschland entsorgt werden, weiß die Redaktion von „Schöner Wohnen“. Doch in der bisher noch kleinen Nische der Recyclingmöbel tut sich etwas. Nicht nur junge Designer und studentische Arbeitsgruppen engagieren sich, sondern auch große Hersteller. Denn beim Möbelkauf entscheiden nicht mehr nur Aussehen und Preis, sondern auch die nachhaltige Produktion. Die Internetplattform „zweitsinn“ ist ein Marktplatz für Kunden, die das Besondere bevorzugen. Designer, Hersteller und Händler bieten hier ihre Produkte aus der Redesign-Branche an. Das Portal ist entstanden aus einem Forschungsprojekt der TU Dortmund. www.ecomoebel.de

nicht. Deshalb führen wir die Arbeitsstationen, sprich die einzelnen Gewerke, am Produkt vorbei“, beschreibt Kevin Mattiszik die Idee des Gewerkezugs.

In Köln-Kalk schlängelt sich der Zug mit 15 Gewerkewaggons rund 22 Wochen durch die Etagen bis am Ende die Wohnungen und Treppenhäuser in mängelfreier Qualität fertiggestellt sind. Der große Vorteil: Entspanntes und gleichmäßiges Arbeiten über die gesamte Bauzeit ohne Spitzenlast kurz vor Fertigstellung. Die Gewerke können ihre Mannschaft konstant auslasten. Durch die engmaschigen Kontrollen und die lückenlos geprüfte Qualität entfällt das Thema „Mängelbeseitigung“ nach Fertigstellung nahezu. Die Unternehmen erhalten zügig ihr Geld und die Käufer ein mängelfreies Produkt zum vereinbarten Termin.

Partnerschaftlich, aber konsequent

Dass der Weg dorthin nicht einfach ist, zeigt sich eine Etage tiefer. Bauleiter Bröker ist genervt: „Die Schlitzte sind ja wieder falsch gestemmt.“ Doch das ist für die Initiatoren das kleinere Problem. „Es ist eher der Unternehmer, der seine Aufgaben in Sachen Vorplanung, Steuerung und Prüfung nicht so ernst nimmt, wie es Lean Construction verlangt“, erklärt Kevin Mattiszik von Porsche Consulting. „Wir stellen den Gewerken einen Prozess zur Verfügung, mit dem sie effizient arbeiten können. Wir unterstützen sie und suchen gemeinsam nach Lösungen, wenn es hakt. Aber unsere Erwartungen sind klar und die fordern wir unmissverständlich ein.“ Mit der neuen Methode endet auch das Durchlavieren auf der Baustelle. „Es ist nicht im Sinne von Lean Construction mehr Handwerker auf die Baustelle zu schicken, wenn der Takt nicht gehalten werden kann. Dann müssen wir in den Dialog gehen und intelligente Lösungen finden. Intelligenter und nicht härter arbeiten ist das Motto“, erläutert Stefan Hohnen von INTERBODEN das neue Selbstverständnis.

Schließlich geht es um ein gemeinsames Ziel: Mit weniger Belastung am richtigen Ort mit einer genau definierten Anzahl von Handwerkern und Baumaterial die geforderte Arbeitsmenge in der vereinbarten Qualität zu leisten. Dafür wurden für die Arbeitsvorbereitung hilfreiche Listen und Checklisten erstellt. „Doch die dürfen nicht nur in der Akte oder auf dem PC des Chefs sein“, mahnt Hohnen. Die Philosophie muss gelebt werden. Denn INTERBODEN will im zweiten Baufeld des VILIS Projekts in Köln mit den gleichen Gewerken nach Lean Construction-Prinzipien zusammenarbeiten. Prozessoptimierung, neues Denken und gelebte Partnerschaft im Sinne des zufriedenen Kunden. ■

Minigärten an der Wand. Pflanzen erobern einen neuen Platz, und zwar an der Wand! Die vertikalen Gärten sind inzwischen gar nicht mehr so teuer und zudem ebenso einfach zu pflegen wie eine Hydrokultur. Verschiedene Spezialisten bieten die Wallflower-Technik an, mit der es ganz leicht ist, die Wände der eigenen Wohnung zu begrünen. Lebende Pflanzen lassen sich wie ein „grünes Gemälde“ an der Wand platzieren, was nicht nur schön aussieht, sondern auch die Raumluft reinigt. Die Minigärten gibt es in verschiedenen Größen und Ausführungen. www.gaertner-gregg.de, www.pflanzenbild.com, www.flowerbox.de



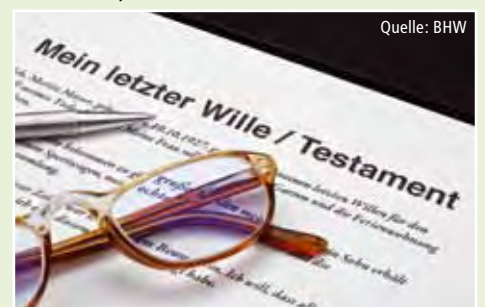
Quelle: flowerbox

Clever verpacken. Vielen Menschen mangelt es an Platz im Kleiderschrank. Oft fehlt Stauraum für Winterjacken, Bettwäsche und Ähnliches. Mit Universal-Vakuumbeteln, die es in verschiedenen Größen gibt, lässt sich bis zu 75 Prozent mehr Platz im Schrank schaffen. Besonders praktisch beim Saisonwechsel: Kleidung, Jacken, Mäntel oder Bettwäsche eintüten und mit dem Staubsauger die Luft absaugen. In den Kunststoffbeutel verpackt, ist die Wäsche sicher vor Geruch, Motten und Feuchtigkeit und lässt sich absolut bedenkenlos im Keller oder auf dem Dachboden lagern. Ein 3er-Set kostet 16,90 Euro. www.pearl.de



Quelle: pearl

Immobilien richtig vererben. Mit dem Thema Vererben setzen sich die Deutschen eher ungerne auseinander. Dabei wäre es für den Familienfrieden wichtig. Besonders, wenn das Erbe aufgeteilt werden soll. Das Deutsche Forum für Erbrecht schätzt, dass bis zu 35 Prozent der Erbfälle vor Gericht enden. Die BHW Bausparkasse rät deshalb, zu Lebzeiten eine gute Regelung mit allen Betroffenen zu vereinbaren und dies in einem Testament schriftlich festzulegen. Auch der Einbau einer Schiedsklausel in das Testament kann im Streitfall für alle Beteiligten schneller und günstiger zum Ergebnis führen. Liegt kein Testament vor, gilt die gesetzliche Erbfolge. Lebensgefährten und Freunde gehen leer aus.



Quelle: BHW



„le flair“ – es geht weiter

Pünktlich zum Spatenstich am 1. Oktober 2012 tauchte die Sonne die Baugrube in ein warmes Licht. Urbanes Leben in der Stadt von seiner schönsten Seite. Mit dem neuen Bauviertel **le flair blanc** wird ein weiteres Kapitel moderner Stadtentwicklung aufgeschlagen. Für sieben Einfamilienhäuser (Townhouses) und 72 Eigentumswohnungen fiel der Startschuss. Die ersten Käufer feierten zusammen mit Vertretern aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft. www.flair-duesseldorf.de



INTERBODEN
INNOVATIVE LEBENSWELTEN®

Impressum:

Ausgabe 3 | 2012 (Dezember 2012)

Herausgeber:

INTERBODEN Innovative Lebenswelten®
Europaring 60, 40878 Ratingen
Telefon: 02102 - 91 94-0
www.interboden.de
V.i.S.d.P. Dr. Reiner Götzen

Konzeption/Redaktion:

tn unternehmenskommunikation, Mettmann

Gestaltung:

EPS Agentur für Kommunikation GmbH, Ratingen

Druck:

Woeste Druck, Essen

Fragen, Anregungen, Kritik:

Ansprechpartner: Dr. Reiner Götzen
E-Mail: lebenswelten@interboden.de