

LEBENSWELTEN[®]

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



felderhofblog.de – Diskutieren Sie mit!

Redarius Quartier Aachen:

Spannende Nachgründung mit Presspfählen

Neu: Innenarchitektinnen beraten in den INTERBODEN Musterwelten



Liebe Leserin, lieber Leser,

mit dem Titelbild dieser Ausgabe möchten wir Ihren Blick auf die Bodensohle von Gebäuden lenken. Dort, wo häufig rund drei bis vier Prozent der Bausumme verbaut werden, wenn diese innerstädtisch auf engstem Raum entstehen. Wie beim neuen Bauabschnitt für ‚le flair‘ in Düsseldorf (Titelfoto), wo Stahlträger tief in den Boden gerammt werden müssen, um mit einem klassischen Berliner Verbau die Baugrube und die grenzständigen Nachbargebäude zu schützen.

Oder wie beim Redarius Quartier in Aachen, wo wir Abriss, Revitalisierung erhaltenswerter Gebäude und Neubauten miteinander verbinden, um modernes, identitätsstiftendes Wohnen in der Innenstadt zu schaffen. Und das auf engstem Raum und vor den Augen einer kritischen Nachbarschaft. Gleich mehrere Spezialbauthemen hat unser Bauleiter Ralf Daniel auf dieser Baustelle zu lösen, wie beispielsweise eine Nachgründung mittels Presspfahltechnik (Seiten 14/15).

Ähnliches berichtet auch der technische Projektleiter Klaus Hermann auf Seite 11, der für die INTERBODEN Innovative Gewerbelwelten® seit letztem Jahr für eine Lückenbebauung in der Siegburger Fußgängerzone verantwortlich ist. Sicherungs- und Schutzmaßnahmen bildeten auch hier eine große Herausforderung, bevor der erste Beton fließen konnte. Alle diese Aktivitäten im und am Baugrund lassen sich trotz technischen Fortschritts nicht ohne Beeinträchtigung der Nachbarn erledigen. In Bonn-Rüngsdorf haben wir uns mit einer Erfrischung aus dem Eiswagen für die Geduld bedankt (Seite 13).

Bedanken möchten wir uns auch bei den Ratinger Bürgern, die uns ihre Meinung zum Wohnungsbauvorhaben Felderhof II gepostet haben. Unser erster Internetblog war ein Versuch, Bürger an der Projektentwicklung online zu beteiligen. Näheres dazu auf Seite 3.

Freuen wir uns nach dem verregneten Sommer auf einen goldenen Herbst. Viel Spaß beim Stöbern in dieser Ausgabe,

Ihr

Dr. Reiner Götzen,
Geschäftsführender Gesellschafter der INTERBODEN Gruppe

Medienstark. Wie lebt es sich hinter alten Klostermauern? Sowohl die Bewohner im INTERBODEN Quartier Raphaelhöfe Soers in Aachen als auch die Medien finden das spannend. Im Mai 2012 besuchte ein Redaktionsteam von Deutsche Welle TV für ihr Format „Ambiente“ Helga und Dr. Karl Buck in ihrer Kirchenwohnung, die sich die Rechtsanwältin und der pensionierte EU-Beamte als Alterssitz erkoren haben. Einen Monat später öffnete die Radiologin Dr. Petra Reipke einer Reporterin von WDR 5 die Türen ihrer Dachgeschosswohnung für die Sendung LebensArt „Ungewöhnlich wohnen im Kloster“. Von ihr erfuhren die WDR 5-Hörer, dass sie mit ihrer Familie dort lebt, wo früher die Schlafräume der Nonnen und Mädchen waren, die hier zu Kriegs- und Nachkriegszeiten „erzogen“ wurden. „Der Flur ist so lang und breit wie eine Bowlingbahn. Links und rechts gehen Schlaf- und Badezimmer ab, schließlich erreicht man einen offenen Wohnbereich mit Kochinsel, Esstisch und Sofaecke. Darüber der Giebel“, beschreibt Redakteurin Corinna Vogt die ungewöhnliche Wohnung. Weiter geht's zum Gespräch mit Dr. Karl Buck in die Kirchenwohnung, der – wie auch schon dem Fernseherteam – begeistert die „grandiose Akustik“ seiner Stereoanlage vorführte. Sie steht dort, wo früher die Empore für die Orgel war. „Das ist wie ein Wasserfall. Wir hören unten mindestens so gut wie hier oben, das ist der Vorteil.“ Podcast und Video unter www.wohnquartier-zukunft.de



Laufstark. Der Wirtschaftsstandort Düsseldorf schnürte Ende Mai wieder die Sportschuhe und ging beim Run4Ideas-Firmenlauf auf die Piste. Zum vierten Mal fiel der Startschuss für den viel beachteten Charity-Lauf am Rheinufer. Rund 1.500 Läufer aus Firmen in und um Düsseldorf gingen an den Start. Mit von der Partie war auch diesmal wieder ein Team der INTERBODEN Gruppe. Mit 19 Läuferinnen und Läufern ging das Ratinger Unternehmen auf die 6,2 Kilometer lange Strecke am Rheinufer. Schnellster Läufer war Architekt Sandor Juhasz mit einer Zeit von 27:29 Minuten. Entscheidender als gute Ergebnisse war jedoch der gemeinsame Spaß und natürlich der gute Zweck. Ein Euro fließt für jeden gelaufenen Kilometer an die Charity-Partner von Run4Ideas.



Spielstark. Es war ein Familienfest wie aus dem Bilderbuch. Die Sonne schien, die Tische waren gedeckt, die Kinder spielten, die Erwachsenen waren im Gespräch vertieft, die Musik spannte den Rahmen und die Organisation lief wie am Schnürchen. Ob Glitzertattoos oder Airbrush, Seifenblasen oder Mini-Hüpfburg für die Kleinsten oder eine Hip-Hop-Choreografie mit Tanzlehrer: für jeden der 220 Gäste aus der INTERBODEN Familie war etwas dabei. Ob Ehemalige oder Aktive, sie alle kamen gerne mit Kind und Kegel auf Einladung von Helene und Reiner Götzen zur Familienfeier im ländlichen Gut Mydlinghoven. Am Schluss gab's viel Applaus für Helene Götzen, die alle organisatorischen Fäden gesponnen und mit viel Liebe zum Detail zusammengefügt hatte.



Spendenstark. Beim ‚le flair‘ Sommerfest (Seite 16) wurde nicht nur gefeiert, sondern auch Lose für die Tombola gespendet. Rund 1.000 EUR kamen so zusammen, insbesondere fleißig eingeworben von der 7-jährigen Lena Toporek. Dieses Geld konnte sie Ende Juli in Düsseldorf persönlich an Pater Freddy für sein Straßenkinderprojekt in Brasilien überreichen. Pater Freddy, gebürtiger Belgier, hatte das Projekt 1985 gegründet und wird dabei seit Jahren auch von SORRISO unterstützt, der privaten Stiftung von Helene und Reiner Götzen. Rund 1.000 Kinder und Jugendliche, aber auch ihre Eltern, werden in der „Pastoral do Menor de Alagoinhas“ betreut, ermuntert und gefördert. „Ein Ort, wo Kinder Priorität haben“, betonte Pater Freddy bei der Spendenübergabe und berichtete voller Begeisterung vom Erfolg der zahlreichen Projekte in der Pastoral, die Gesellschaft ein Stück gerechter zu machen. Einen Film über seine Arbeit gibt es im Servicepoint.



Zu dicht, zu wenig Freiraum, zu wenig Parkplätze. Der Entwurf aus dem Jahr 2010 stand in der Kritik.

Die neue Entwurfsskizze mit mehr Grün- und Freiflächen kommt gut an. Die Anregungen und Wünsche der Bürger wurden berücksichtigt.

Die Diplom-Geografin Helga Sander und der Architekt Stefan Imhäuser betreuen als Autoren den Felderhof-Blog (unten).

Am Felderhof in Ratingen soll es weitergehen Im Blog-Dialog mit dem Bürger. Diskutieren Sie mit!

Allerorten werden Wohnungen gesucht. Doch bei Felderhof II, einem der letzten großen Wohnungsbauvorhaben im Rater Stadtgebiet, geht es aus vielerlei Gründen nicht weiter. Mit einem Internetblog hat die InDor Immobilienwelt GmbH & Co. KG als Teileigentümerin des Grundstücks jetzt frischen Wind in die Projektentwicklung gebracht.



www.felderhofblog.de – das ist informelle Bürgerbeteiligung im Zeitalter von Web 2.0. Das schnelle und unkomplizierte Informations- und Diskussionsforum haben die Rater Bürgerinnen und Bürgern eifrig genutzt. 79 bis 129 Klicks täglich zählen die Website-Betreiber seit dem Start im April und jede Menge Anregungen, Zuspruch, aber auch deutliche Kritik an den bisherigen Planungen. „Das ist ein toller Erfolg“, findet Helga Sander, die gemeinsam mit Stefan Imhäuser für InDor als Autorin zu Fragen und Kommentaren auf der Website Stellung nimmt. „Eine solche Resonanz und Fülle von Anregungen hätten wir über die üblichen Beteiligungsformen nicht erreicht.“

Offener Meinungsaustausch

Seit 2001 liegt das 64.000 Quadratmeter große Grundstück der ehemaligen Spiegelglasfabrik zwischen Felderhof und Volkerdeyer Straße brach. Warum das so ist und welche Themen das Bebauungsplanverfahren bisher haben stocken lassen, darüber gibt die Website ausführlich und objektiv Auskunft. Fakten statt Emotionen – in übersichtlicher

Form kann sich der Bürger hier informieren und seine Meinung einbringen. Das hat Bewegung in die Diskussion um Felderhof II gebracht und neue Ideen in die Planoptimierung einfließen lassen. „Wir haben uns die Kritik zu Herzen genommen, unsere bisherigen Entwürfe geprüft und entsprechend überarbeitet“, ließ InDor über die Website im Juni die Online-Gemeinde wissen und stellte drei unterschiedliche Entwurfsskizzen zur Diskussion und Abstimmung ins Netz.

Eine neue Planung

„Inzwischen läuft alles auf die Entwurfsskizze 1 hinaus, die mit ihrer ausgedehnten Grün- und Wasserfläche entlang der Haupterschließungsstraße deutlich mehr Freiraum vorsieht und damit schon fast an eine Parksiedlung erinnert“, berichtet Helga Sander, die das Projekt für INTERBODEN betreut. Entlang der geplanten Schallschutzwand ist ein breiterer Abstand zwischen den Häusern und den Bahngleisen vorgesehen. Dort können eine große Anzahl von Carports und Garagen integriert werden, um der sowohl aus dem politischen Raum als auch aus der Bür-

gerschaft immer wieder vorgebrachten Stellplatzproblematik gerecht zu werden. Zusätzlich sind im Straßenraum jetzt mehr öffentliche Stellplätze vorgesehen und auch der gewünschte Kleinkinderspielplatz im grünen Zentrum des Baugebiets wurde in die Entwurfsskizze integriert.

Die neuen Pläne hat InDor inzwischen auch den politischen Fraktionen in Ratingen vorgestellt, die ebenso wie vom Internetforum deutlich begrüßt wurden. „Aus dem Gegenwind ist nunmehr Rückenwind geworden“, frohlockt Helga Sander und freut sich auf eine Fortsetzung der Diskussion im Internet. Denn die derzeitigen Pläne sind erste Entwurfsskizzen. Die Details müssen noch erarbeitet werden. Diskutieren Sie mit! www.felderhofblog.de

Info:

Hinter InDor Immobilienwelt stehen die beiden Projektentwickler INTERBODEN aus Ratingen und DORNIEDEN aus Mönchengladbach, die bereits Felderhof I mit großem Erfolg realisiert haben.

Hätten Sie's gewusst?

Vom Flächennutzungsplan zum Baurecht

Fast jedes Bauwerk ist heute umstritten. Ob Windrad, Straße oder Wohnungsbau. Dabei sind die Planungsprozesse äußerst langwierig, bis ein Projekt an den Start gehen kann. Das ist auch gut so. Doch wer kennt die Details der mehrstufigen Planverfahren, bevor Baurecht entsteht?

Wir haben hierfür im Hause INTERBODEN zwei Experten befragt: die Projektentwicklerin Helga Sander, die zuvor 16 Jahre das Planungs- und Umweltdezernat der Stadt Mülheim an der Ruhr leitete, und den Prokuristen Andreas Ludwig, Bereichsleiter Projektentwicklung Wohnen, der als Grundstücksakquisiteur schon zahlreiche Bebauungsplanverfahren erfolgreich abgeschlossen hat.

Wer gibt den Anstoß für das Schaffen von Baurecht?

Die Städte und Kommunen ermitteln regelmäßig den Wohnraumbedarf und suchen dann gezielt nach Flächen oder geben eigene Grundstücke zur Entwicklung frei. Oder es werden innerstädtische, ehemalige Bahn-, Kasernen- oder Industriegelände freigezogen, für die die Eigentümer den Anstoß an die Gemeinde zur wirtschaftlichen Wiederverwertung geben. Konversionsflächen sind heute ein wichtiges Thema, um Boden zu schonen, da der Trend weg von der Baulandentwicklung auf der grünen Wiese geht. Oder der Anstoß kommt von Investoren oder Bauträgern, denen Grundstücke angeboten werden, für die Baurecht geschaffen werden muss. Ein Trend, der zunimmt.

Ein Bebauungsplan wird von der Gemeinde aufgestellt; er setzt für das jeweilige Grundstück die Art und das Maß seiner Bebaubarkeit rechtsverbindlich fest. Neben dem „klassischen“ Bebauungsplan bietet das Baurecht seit 1993 mit dem BauGB Maßnahmengesetz bzw. 1998 mit dem Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit, in enger Ko-

operation zwischen Stadt und Investor einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein konkretes Vorhaben aufzustellen. Alternativ können Einzelvorhaben auch über einen „klassischen“ Bebauungsplan in Kombination mit einem städtebaulichen Vertrag realisiert werden. Hierbei werden die entstehenden Kosten auf den Eigentümer/Investor, der von dem Vorhaben profitiert, übertragen.

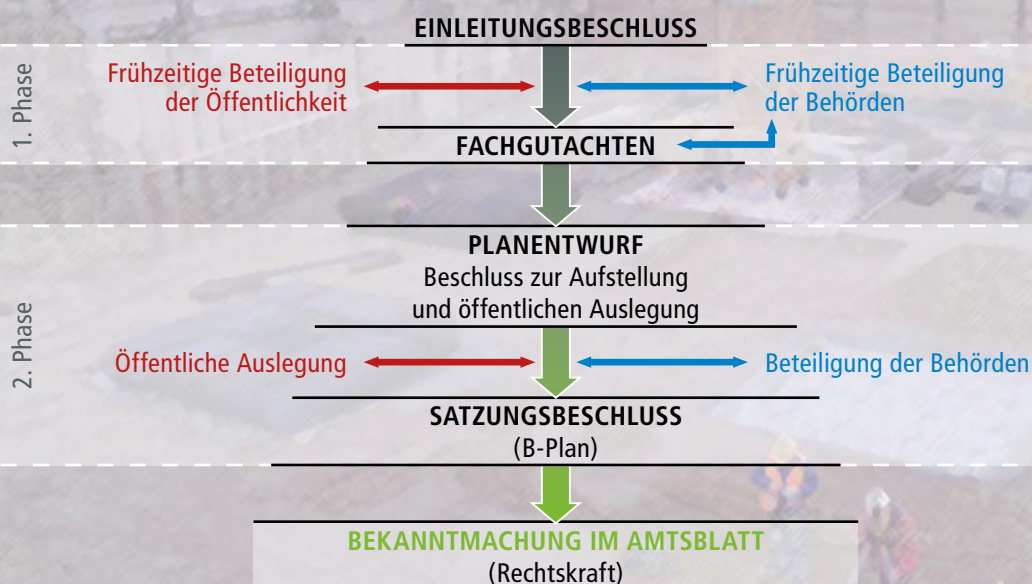
Was ist der Flächennutzungsplan (FNP)?

Das Baugesetzbuch definiert mit der Bauleitplanung eine der wesentlichsten hoheitlichen Aufgaben von Städten und Gemeinden, die Baurechtschaffung. Es gibt zwei Bauleitpläne: den Flächennutzungsplan – oder auch vorbereitender Bauleitplan genannt – und den Bebauungsplan, auch verbindlicher Bauleitplan genannt. Der FNP legt für das gesamte Gemeindegebiet für die nächsten 10 bis 15 Jahre fest, wie der Boden entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung genutzt werden soll. Also welche Flächen für beispielsweise Verkehr, Wohnungen, Gewerbe, Landwirtschaft oder Grün vorgesehen sind. Er ist behördenverbindlich, das heißt die Gemeinden müssen aus ihm die Bebauungspläne entwickeln.

An dem mehrstufigen Verfahren werden sowohl die Bürger, die Verwaltung, die Politik als auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Das sind sehr umfangreiche und langwierige Verfahren für Städte und Gemeinden mit einer Vielzahl von Informationsveranstaltungen und Diskussionsrunden, bis das Gesamtwerk steht. Der

Das Aufstellen von Bebauungsplänen ist ein sehr umfangreiches und zeitintensives Verfahren mit Beteiligung der Bürger, der Verwaltung, der Politik und der Träger öffentlicher Belange.

Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens





EXPERTENMEINUNG



FNP wird vom Stadt-/Gemeinderat verabschiedet und von einer höheren Verwaltungsbehörde genehmigt. Diese Behörden gleichen beispielsweise ab, ob der FNP den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Diese Ziele sind in den Landesentwicklungsplänen (LEP) der Länder und in den Gebietsentwicklungsplänen (GEP) der Bezirksregierungen festgelegt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung tritt der Flächennutzungsplan in Kraft. Er ist bei der Gemeinde für alle Bürger einsehbar und bei der Baubehörde zu erwerben.

Welche Aufgabe haben Masterpläne?

Das ist eine informelle Planung. Der Flächennutzungs-, der Bebauungs- oder auch der Landesentwicklungsplan sind formelle Pläne, die gesetzlichen Vorschriften unterliegen und dann auch formell wirken. Das heißt, sie müssen beachtet werden, wenn Baurecht geschaffen werden soll. Masterpläne, wie beispielsweise jüngst für die Stadt Köln oder die Städteregion Ruhr, formulieren grundsätzliche Ziele der künftigen räumlichen Entwicklung und etablieren zugleich eine neue Planungskultur. An die entwickelten Ziele kann man sich halten, muss es aber nicht.

Wie entsteht ein Bebauungsplan (B-Plan)?

Er ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und bezieht sich auf Teile des Gemeindegebiets. Das bedeutet, dass zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan kein wesentlicher inhaltlicher Widerspruch bestehen darf. Entspricht der Bebauungsplan nicht den Vorgaben, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies geschieht meist im Parallelverfahren. Im Bebauungsplan wird beispielsweise festgelegt, wie und welche Grundstücksflächen zu bebauen sind, wo öffentliche und private Grünflächen und wo Verkehrsflächen entstehen. Der Bebauungsplan ist für Bürger und Baubehörden verbindlich und nach ortsüblicher Bekanntmachung rechtskräftig.

Welche Stufen durchlaufen solche Planverfahren?

Vom Grundsatz her sind dafür drei Beschlüsse notwendig. Am Anfang steht der Einleitungsbeschluss, der sich mit der grundlegenden Frage beschäftigt: Soll ein Bebauungsplanverfahren überhaupt in Gang gesetzt werden? Zumeist besteht zu diesem Zeitpunkt bereits eine Planungs idee für die Grundstücksflächen. Bereits in dieser Phase werden die Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange frühzeitig und umfangreich einbezogen.

Wird Konsens erzielt, so ist die nächste Stufe der Beschluss zur Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs (Auslegungsbeschluss). Im Rahmen der Auslegung haben die Bürger die Möglichkeit, innerhalb einer Frist von vier Wochen ihre Anregungen einzubringen. Danach ist es Aufgabe der Verwaltung, die Anregungen abzuwägen: Sind diese berücksichtigungswürdig oder abzulehnen?

Das ist ein formaler Akt. Die Anregungen fließen dann in den zu überarbeitenden Entwurf ein. Hat der Entwurf keine wesentlichen Veränderungen erfahren, kann der Satzungsbeschluss vom Stadtrat gefasst werden. Bei wesentlichen Änderungen muss eine erneute öffentliche Auslegung erfolgen. Alle Verfahrensschritte durchlaufen vor Beschlussfassung im Stadtrat immer die jeweils zuständige Bezirksvertretung und die Fachausschüsse. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung erlangt der B-Plan Rechtskraft. Anders als beim FNP kann gegen einen Bebauungsplan Klage eingereicht werden (Normenkontrollklage).

Warum sind die Verfahren so formalisiert?

Das Aufstellen von B-Plänen ist sehr formalisiert und umfangreich. Es soll garantieren, dass möglichst alle Belange berücksichtigt werden. Nicht nur die Bürger werden beteiligt und einbezogen, sondern auch eine Vielzahl von Behörden und Trägern öffentlicher Belange. Es ist genau festgeschrieben, für welche Belange wer zu berücksichtigen ist: vom Kreisgesundheitsamt über die Emissionsschutzbehörde bis zur IHK, vom Energieversorger über die Verkehrsbetriebe bis zum Jugendamt. Pro Verfahren sind es rund 50 Träger öffentlicher Belange. Das sind inhaltliche Themen, die wichtig sind, damit keine Fehler gemacht werden. Bei der Planaufstellung handelt es sich um einen demokratischen Prozess, der nicht beschleunigt werden kann.

Wie lange dauern die Verfahren?

Der weitaus größte Teil der Planungszeit wird für die Beteiligungsphasen und den politischen Entscheidungsprozess benötigt. In der Regel dauert es ein bis zwei Jahre plus ein halbes Jahr, wenn beispielsweise ein Architektenwettbewerb vorgeschaltet wird. Es gibt aber auch Verfahren, die laufen noch länger. Das hängt auch vom Rhythmus der Sitzungen der Gremien und der personellen Ausstattung der Gemeinden ab. Es ist im Interesse der Allgemeinheit und des Investors, dass vorher ordentlich abgewogen wird.

Ist die Form der Bürgerbeteiligung noch zeitgemäß?

Kein anderer Staat beteiligt seine Bürger über die gesetzlich geregelte Zweistufigkeit so intensiv wie wir. Darüber hinaus wird der Bürger auch durch Bürgerversammlungen informell in die Entscheidungsfindung mit einbezogen. Bei größeren Bauvorhaben initiieren sowohl die Politik als auch die Investoren Veranstaltungen, in denen geplante Projekte vorgestellt und die Meinungen der Bürger im Vorfeld eingeholt werden. Einen Blog einzuführen, wie INTERBODEN es für das Projekt Felderhof II getan hat, ist eine zeitgemäße Möglichkeit der Bürgerbeteiligung. Auch Bürgersprechstunden mit Servicemitarbeitern, die dem Bürger jederzeit Auskunft geben können, sind eine Alternative auf dem Weg zur Baurechtschaffung. ■



Viel Zeit für die Beratung ihrer Kunden in der angenehmen und ruhigen Atmosphäre der Musterwelten nehmen sich die Innenarchitektinnen.

Innenarchitektinnen beraten die INTERBODEN Kunden in den Musterwelten

„Weniger ist oft mehr“

Schalter, Armaturen, Fliesen – da geht leicht der Überblick verloren. Mit den neuen Musterwelten hat INTERBODEN für ihre Kunden nicht nur Ausstellungsräume geschaffen, die die Qual der Wahl erleichtern. Ihnen wird jetzt auch eine innenarchitektonische Beratung an die Seite gestellt.

„Die neuen Ausstellungsräume ermöglichen uns eine professionelle Beratung in angenehmer, ruhiger Atmosphäre. Das kommt bei den Kunden gut an“, freut sich Marcel Blom, Leiter der Kundenbetreuung. Jetzt komplettieren zwei Innenarchitektinnen das Beratungsteam. „Wir möchten unseren Kunden auch in Hinblick auf Innenarchitektur und Gestaltung einen Mehrwert bieten – einen Berater, der sich mit Wissen, Stilsicherheit und Feingefühl in deren Wunschvorstellungen hineinversetzen kann und ihn zum Ziel führt.“ Das unterstreichen auch die beiden Innenarchitektinnen Brigitta Rau und Katrin Künster: „Niemandem soll eine Stilrichtung übergestülpt werden. Wir begleiten den Kunden fachlich bei seiner Auswahl und zeigen ihm Lösungen auf, an die er unter Umständen gar nicht gedacht hat.“ Wie zum Beispiel eine professionelle Lichtplanung. „Das gerät oft in Vergessenheit, ist aber für's Wohlfühlen ungemein wichtig.“

„Niemandem soll eine Stilrichtung übergestülpt werden.“

Beratung ist Vertrauenssache. Und deshalb lassen die beiden Innenarchitektinnen zunächst einmal Raum zum gegenseitigen Kennenlernen. „Wir beginnen das Beratungsgespräch mit einer Reise durch die Immobilie des Kunden und zeigen ihm in unseren Musterwelten, welche Ausstattungsmaterialien er gekauft hat, wie diese auf der Fläche wirken und welche Alternativen es gibt“, erläutert Brigitta Rau das Vorgehen. Als Fahrplan dient der Sonderwunschkatalog, in dem INTERBODEN projektbezogen die sorgsam ausgewählten Ausstattungsmaterialien und Sonderwunsch-Alternativen aufgelistet hat. „Viele Kunden sind von der Exklusivität unserer Materialien überrascht“, berichtet Katrin Künster. Das hätten sie von einem Bauträger nicht erwartet. Was auch gut ankommt: Alle Produkte sind harmonisch aufeinander abgestimmt und passen zur Immobilie. Doch nur

ca. 20 Prozent der Kunden entscheiden sich für die komplette Standardausstattung. Zumeist sind es Kapitalanleger, die bei der Vermietung auf den derzeitigen Allgemeingeschmack setzen.

Die meisten Kunden mögen es individuell. Vor allem bei den Bädern möchte man sich differenzieren. Zumeist kommen sie mit einer Menge Ideen im Kopf zum Beratungsgespräch. „Ein Wohnungskauf ist hoch emotional, da möchte man sich selbst verwirklichen“, wissen die Beraterinnen und verstehen sich dabei auch als Prüfstand für die Wünsche und das Budget der Kunden: Bringt die Goldkante im Fliesenspiegel wirklich den erwarteten Wow-Effekt?

Lässt sich die Wischtechnik, die man als Idee aus der Toskana mitgebracht hat, mit dem ausgewählten Bodenbelag kombinieren? „Wir kennen uns aus mit Farben und ihrer Wirkung. Wenn wir dann anhand des Farbfächers schnell und zielgerichtet eine geeignete Farbkombination benennen können, fühlt sich der Kunde gut aufgehoben“, erzählt Katrin Künster und ihre Kollegin Brigitta Rau ergänzt: „Wir

Brigitta Rau, 37, Architektin. „Die konzentrierten Gespräche mit dem Kunden und das Erspüren, wie er in der Wohnung leben wird, sind die Basis für eine gute Beratung.“





Ob Rollladen, Türgriffe, Fliesen oder Schalter. Design, Materialität und Handhabung können die Kunden in den Musterwelten selbst erproben.

werten nicht, sondern beraten. Aber am Ende soll der Kunde schon etwas Schönes und Stilsicheres erhalten.“ Dazu gehört auch schon mal das Abraten und die deutliche Empfehlung: „Das würde ich nicht so machen, schlafen Sie doch mal eine Nacht darüber!“ Und auch vom Berücksichtigen aller Eventualitäten raten die Innenarchitektinnen ab. „Man muss nicht für jedes Licht, welches man vielleicht in zehn Jahren benötigt, einen Schalter einplanen. „Vieles lässt sich auch später ohne großen Aufwand realisieren. Wir verstehen uns eben nicht als Verkäufer, sondern helfen dem Kunden auch zu sparen.“

So zum Beispiel, wenn es um Lösungsvorschläge für die Einrichtung geht. „Man muss nicht in Räume Schränke stellen, wo es der Platz nicht hergibt. Durch geschicktes Umplanen ist ein begehrter Kleiderschrank oft die bessere Alternative.“ Sie wissen, welche Umplanungen machbar sind, weil sie technisches und gestalterisches Wissen verknüpfen. „Auch für Omas Ohrensessel finden wir einen schönen Platz.“ Geht es um umfangreichere Platzierungswünsche bestehender Möbel, besucht die Innenarchitektin im Ausnahmefall auch schon mal den Kunden in seinem bisherigen Domizil – gegen eine entsprechende Gebühr. „Den Innenarchitekten können und wollen wir mit unserer Beratung derzeit allerdings nicht ersetzen“, betont der Leiter der Kundenbetreuung Marcel Blom. Wer sich neu einrichten möchte, muss nach wie vor den Weg ins Einrichtungshaus gehen.

Rund drei bis vier Kundengespräche führen die beiden Beraterinnen pro Woche. Das soll auch so bleiben. „Wir benötigen die Ruhe in den Musterwelten. Nur selten beraten wir zwei Kunden gleichzeitig.“ Und natürlich muss auch Zeit bleiben für die Umsetzung der Kundenwünsche. „Auch das ist neu“, sagt Abteilungsleiter Blom. „Die Innenarchitektinnen sind auch für die Beauftragung, Umsetzung und

Kontrolle der Ausführungswünsche der Kunden auf der Baustelle mit verantwortlich.“ Damit schafft INTERBODEN gleichzeitig eine neue Verbindung zwischen Kunde, Kundenbetreuung und Bauleitung. Auch in die Erarbeitung der Ausstattungsmaterialien künftiger Projekte sollen die Innenarchitektinnen mit einbezogen werden. Das macht Sinn. Denn durch die Beratungsgespräche wissen sie, wo bei den Kundenwünschen der Trend hingeht. Viel ändern am Ausstattungsangebot würden sie derzeit allerdings nicht. Der Praxistest hat gezeigt: „Die Materialauswahl ist nicht zu viel und nicht zu wenig. Es passt alles super zusammen.“ Das sehen auch die meisten Kunden so und folgen dem Rat der Innenarchitektinnen: „Weniger ist in 80 Prozent der Fälle oft mehr.“ Wer einen harmonischen Rahmen für seine Wohnung schafft, hat viel Raum für ein schönes Bild oder besonderes Möbelstück. ■

„Das Abraten gehört auch dazu.“



Spiel & Spaß – Lebenswelten für Kids

Während die Eltern für ihre neue Lebenswelt Bodenbeläge und Armaturen auswählen, vergnügen sich die Kids in einer separaten Kinderecke. Dort können sie nicht nur mit Legosteinen ihre eigenen Traumhäuser bauen, sondern auch die Lebenswelten ganz unterschiedlicher Tiere kennenlernen. „Unsere Idee war es, den Lebenswelten-Gedanken von INTERBODEN auf die Kinderwelt zu übertragen“, berichtet Projektmanagerin Marketing/Vertrieb Uta Zanetti. Daraus entstand ein Haus mit 12 Klapptüren. Hinter jeder Klappe verbergen sich Lebenswelten von Tieren – unter der Erde, auf der Erde, in der Luft oder im Wasser – vom Maulwurf über die Biene und den Seeadler bis zum Clownfisch. „Die Kids können entdecken, anfassen und erfahren. Texte über die einzelnen Tiere zum Vorlesen und Selbstlesen gehören ebenso dazu, wie real anmutende Gummitiere oder Elemente aus der Lebenswelt der Tiere, wie Eicheln oder Kastanien etc.“



Katrin Künster, 26, M.A. Innenarchitektur. „Das Spannende an der Aufgabe ist die Verbindung von Beratung, Technik und Bauleitung.“



Markenzeichen Kooperatives Werkstattverfahren

Lebendige Quartiere: Ergebnis unterschiedlicher Architektursprachen

Viele Köche verderben den Brei, sagt der Volksmund. Doch das stimmt nicht immer. Das Architekturbüro Dr. Reiner Götzen CREATIVES PLANEN (RGCP) nutzt für INTERBODEN Projekte erfolgreich die Expertise verschiedener Architekturbüros und fügt am Ende die besten Ideen zu einem lebendigen Wohnquartier zusammen.

Am PHOENIX See im Dortmunder Süden entsteht ein spektakuläres, neues Stadtviertel mit mediterranem Lebensgefühl.

Qualitätssicherndes Verfahren oder Kooperatives Werkstattverfahren heißt diese Vorgehensweise, die viele Stadtplaner begrüßen, aber nur wenige Bauträger umsetzen. Denn der Weg ist weitaus arbeitsintensiver als beim klassischen Architekturwettbewerb, wo am Ende die Idee eines Architekturbüros prämiert und diese für ein ganzes Quar-

tier umgesetzt wird. Als Architekturbauträger setzt INTERBODEN auf die Kreativität eines Architektenpools und gewinnt damit ein Gestaltungspotenzial, das von einem Büro alleine kaum zu erreichen ist. Statt Fassaden in einheitlicher Formensprache entsteht eine kleinteilige Gestaltungskultur wie bei einem gewachsenen Stadtviertel. Das Ergebnis: Eigentümer und Mieter fühlen sich so eher zuhause und identifizieren sich mit „ihrem“ Haus. Wie in den Düsseldorfer Stadtvierteln Quartis Les Halles und ‚le flair‘. Oder bald in Dortmund hipster Lage am PHOENIX See, wo INTERBODEN aktuell nach diesem Verfahren das Quartier Port PHOENIX entwickelt.

Im ersten Schritt geht es um die städtebauliche Figur

„Wir haben uns bei Port PHOENIX für diese Vorgehensweise entschieden, weil es um eine größere Blockrandbebauung unmittelbar am Yachthafen geht, die für die Stadt und den neuen Stadtteil Leuchtturm-Charakter haben soll“, erläutert Projektleiter Jörg Schneider von INTERBODEN. Vier Architekturbüros engagieren sich gemeinschaftlich in dem mehrstufigen Verfahren, wobei zwei Büros bewusst aus der Region ausgewählt wurden. Im ersten Schritt ging es um die beste städtebauliche Figur. Alle zwei Wochen traf man sich in Workshops, um die Entwürfe gemeinschaftlich zu evaluieren. „Das ist schon spannend, wenn alle in einem Raum sitzen, ihre Ideenskizzen aufhängen, diskutieren und die nächsten Schritte definieren“, schmunzelt Bernd Burdinski vom Architekturbüro Dr. Reiner Götzen CREATIVES PLANEN. Geschieht das in kooperativer Zusammenarbeit? „Kooperativ ja, aber Zusammenarbeit wohl eher nicht“, sagt Architekt





Ringieren um den besten Entwurf. Auch für das Dortmunder Projekt Port PHOENIX wurden parallel vier Architekturbüros von INTERBODEN beauftragt. Die Vorteile: Vielfalt von Wohnungsformen und -grundrissen, Balkon-, Terrassen- und Loggia-Lösungen sowie Fassaden, Materialien und Farben.

Burdinski, „schließlich will jeder den Auftrag haben. Dafür muss er aber etwas Besseres präsentieren.“ Eine unabhängige Jury, zu der auch das Planungamt und der Gestaltungsbeirat der Stadt Dortmund gehören, trifft letztendlich die Entscheidung. Bei der städtebaulichen Figur für Port PHOENIX war es die Idee des INTERBODEN Architekturbüros RGCP mit der Betonung der Fußgängerachse und dem Kopfbau am Hafen, die als die beste bewertet wurde.

Ein Prozess des Abwägens und Optimierens

Im zweiten Schritt ging es auf Basis der städtebaulichen Figur um die Entwürfe der einzelnen Häuser und der Grundrisse. Jedes Architekturbüro hatte für die geplanten drei Bauabschnitte auf dem 12.000 Quadratmeter großen Grundstück 16 Häuser zu entwerfen sowie mit jeweils hinzugezogenen Landschaftsarchitekten entsprechende Außenanlagen zu entwickeln. Standard und Vorgaben wie beispielsweise Wohnungsmix, Balkongrößen, Sonnenausrichtung etc. kamen dafür von INTERBODEN. Die besten Gestaltungsideen für jedes Haus wurden danach wieder in Workshops eingebracht, diskutiert und ausgewählt. „Das Wichtigste sind am Anfang die Proportionen und die Haltung des Architekturbüros, wie es ein Haus sieht“, beschreibt Projektleiter Schneider die Auswahlkriterien. „Jedes Büro hat so seine Vorlieben und Stärken. Das ist ja auch gewollt.“ Rund drei Monate dauerte dieser Prozess des Abwägens und Optimierens für jedes Haus. Stimmen die Wohnungszuschnitte? Stehen Fenstergrößen und Balkone harmonisch zueinander? „Das ist ein reger Austausch, aber auch Reibung“, berichtet Architekt Burdinski, „man lernt voneinander, selbst aus den Fehlern. Und man kämpft um seinen Entwurf, schließlich geht es um Image und Auftrag.“

Richtig spannend wird es dann beim Zusammenfügen der siegreichen Hausentwürfe zu einem ganzheitlichen Quartier. Diese Koordinierungsaufgabe übernimmt federführend das INTERBODEN Architekturbüro. Im Team geht es danach darum, die „Schnittnähte“ zu bereinigen, beispielsweise wenn Balkone ungünstig nebeneinander liegen, und an das Feintuning für die Fassadenabstimmung. Das ist noch mal eine sehr intensive Auseinandersetzung mit den Details, bevor zwei Architekturbüros die finale Ausführungsplanung übertragen wird. Insgesamt ein hoher Mehraufwand für alle Beteiligten. „Aber am Schluss ist das Ergebnis so, dass man diesen Aufwand auch sieht und er von der Stadt, den Kunden und der Öffentlichkeit gewürdigt wird“, resümiert Jörg Schneider. ■

Vier Architekturbüros

Bauart GmbH & Co. KG, Dortmund

„Ein Großprojekt im Wohnungsbau von Anfang an zu planen, vom städtebaulichen Wettbewerbsentwurf bis hin zum fertigen Realisierungsentwurf, eröffnet interessante Einblicke in die vielschichtigen Sichtweisen des ambitionierten Bauherren. Die individuellen Häuser der vier Architekturbüros wechseln sich ab und vermitteln den Eindruck einer gewachsenen Stadt mit einzelnen Parzellen, so wie es dem Charakter des historischen Ortes entspricht. Die frühzeitige und gemeinsame Entwicklung mit vier Planungsbüros und die unterschiedlichen Herangehensweisen sichern ein interessantes Gesamtergebnis, das auch vom städtebaulichen Gremium positiv begleitet wird!“ · www.bauart-do.de



FUNKTIONALE ARCHITEKTUR

Dr. Reiner Götzen CREATIVES PLANEN, Ratingen

„In der Akquisition ist der Wettbewerb mit anderen Architekten eine nicht unübliche Situation. Wir Architekten können uns so mit Kollegen messen und unsere gestalterischen und planerischen Qualitäten nicht nur unter Beweis stellen, sondern auch weiterentwickeln. In einem kooperativen Verfahren findet zudem ein wichtiger Diskurs über die Gestaltung der unterschiedlichen Entwürfe statt. Dieser Austausch auch mit Bauherren und Vertretern der kommunalen Planung ist ein wesentlicher Vorteil.“ · www.goetzen-architekten.de



DR. REINER GÖTZEN
CREATIVES PLANEN

HPP Hentrich Petschnigg & Partner, Düsseldorf

„Die Zielsetzung des Projektentwicklers und der Stadtplanung, ein lebendiges und vielfältiges Quartier entstehen zu lassen, lohnt den Aufwand. Vier Architekten erarbeiten ein gemeinsames, auch mit der Stadt abgestimmtes Gesamtkonzept, in das unterschiedliche Handschriften der Büros in Gestalt der einzelnen Hausentwürfe eingebunden werden. Der Aufwand ist eher größer als bei einem Architektenwettbewerb und es können auch nicht alle Randbedingungen als Ausgangspunkte für die weitere Planung geklärt werden. Dafür werden die besagte Vielfalt und die Zusammenarbeit im Planungsteam von Beginn an unterstützt.“ · www.hpp.com



Architekten

Rübsamen + Partner, Bochum

„Die Transformation ehemaliger Hochofen- und Stahlwerksareale in ein lebendiges und abwechslungsreiches Quartier rund um den neu angelegten PHOENIX See verbindet Arbeitsplätze in Zukunftsbranchen mit ebenso natur- wie stadtnahem Wohnen. Direkt am Hafen und damit im Zentrum des neuen Quartiers entsteht – aus der schöpferischen Kraft unterschiedlicher Architekturansätze und aus dem Ringieren um Vielfalt in Einheit – ein Quartier in der Tradition der europäischen Stadt: eine vitale Mischung aus differenzierter Wohnnutzung, Gewerbe und Gastronomie.“ · www.ruebsamenpartner.de

RÜBSAMEN + PARTNER
ARCHITEKTEN BDA INGENIEURE

Was Eigentümer und Mieter wissen sollten

Ein Blick ins Benutzerhandbuch bewahrt vor Schäden

Lesen Sie gerne Gebrauchsanweisungen? Oder sind Sie eher der Typ, der Neues einfach ausprobiert und nur im Notfall nachliest? Nun, dann gehören Sie zu der wahrscheinlich größten Gruppe von Menschen rund um den Erdball, die eine Gebrauchsanweisung erstmal beiseite legen. Beim Erwerb einer neuen Immobilie empfehlen wir Ihnen allerdings, mehr als nur einen Blick in das Benutzerhandbuch zu werfen.



Jeder Käufer oder Mieter einer INTERBODEN Immobilie erhält ein solches Benutzerhandbuch spätestens zum Einzug. „Wir haben hier alles aufgelistet, was der Bewohner zur ordnungsgemäßen Nutzung seiner Wohnung und zur Pflege und Wartung wissen muss“, sagt Hagen Frank aus der Abteilung Kundenbetreuung. Und das hat seinen Grund: Der Kunde soll Spaß an seiner Immobilie haben und den Wert und die Funktionstüchtigkeit durch sachgerechten Umgang erhalten. „Ich vergleiche das gerne mit dem Auto. Wer es pflegt und wartet, kann es später besser verkaufen“, berichtet Hagen Frank.

Fachmann beauftragen

Die Verfasser des Benutzerhandbuchs haben sich zudem alle Mühe gegeben, die oft komplizierten technischen Zusammenhänge leicht lesbar und gut verständlich darzustellen. Neben allgemeinen Anleitungen zur Pflege und Wartung gibt es auch wertvolle Tipps zur Schadensvermeidung sowie Checklisten zu Prüfintervallen. Zudem lebt die Informa-

tionsfülle im Handbuch von den INTERBODEN Erfahrungen als Immobilienverwalter. „In unserer Abteilung fließt die Expertise zusammen, die wir als Handlungsempfehlungen an die Bewohner weitergeben“, sagt Kundenbetreuer Frank, wobei er eine Empfehlung gerne generalisiert: „Beauftragen Sie im Zweifelsfall immer einen Fachmann.“

Perlatoren reinigen

Viele Dinge wissen die meisten Bewohner aus ihrer Lebenserfahrung. So beispielsweise, dass Brauseköpfe mit Essig und Bürste halbjährlich und die Perlatoren an Wasserhähnen mindestens jährlich zu reinigen sind. Aber wissen Sie auch, dass die Profilzylinder der Wohnungstür mit Graphit (mit Strohalm einblasen) wieder perfekt funktionieren und ölen oder fetten kontraproduktiv sind, da diese Stoffe den empfindlichen Sperrmechanismus verkleben? Dagegen ist ein Tropfen Haushaltsöl Balsam für Tür- und Fensterbeschläge. Was auch häufig vergessen wird, ist der Austausch von Filtern, die sich beispiels-

Besser Einwohnen

Gebäude sind heute aufgrund der Energieeinsparverordnung nahezu 100 Prozent luftdicht. Nicht nur richtiges Heizen und Stoßlüften ist wichtig, um das Raumklima gesund zu halten und mögliche Schäden zu vermeiden. Auch diese Punkte sollten Sie beim Einwohnen beachten:

- Möbel an die Außenwand mit mind. 10 cm Abstand
- Raumhohe und -breite Schränke für die Luftzirkulation auf Füße stellen
- Bilder mit 1 cm dicken Korkscheiden hinterlegen
- Wandverschalungen, -bespannungen oder -teppiche erst nach völligem Austrocknen anbringen
- Bei schweren Vorhängen besonders in Ecken für Belüftung sorgen
- Wandoberflächen nicht dampfdicht durch Vinyl-, Metall- und abwaschbare Tapeten oder durch wasserundurchlässige Lacke und Farben „versiegeln“
- Keine Wäsche in den Wohnräumen trocknen

Quelle: INTERBODEN Benutzerhandbuch



Hätten Sie's gewusst?

Das sommerliche Lüften der Kellerräume sollte vermieden werden. Ideal ist kaltes und trockenes Winterwetter. Bei warmen Außentemperaturen schlägt sich die kühlere Luft im Keller als Feuchtigkeit auf die Kellerwände nieder. Das Ergebnis kann auf Dauer eine feuchte/schimmelige Kellerwand sein.

Quelle: INTERBODEN Benutzerhandbuch

weise in den Ventilatoren innerliegender WCs und Bädern befinden. „Entstehen durch Nichtbeachtung Schäden, so müssen wir den Kunden leider erinnern, dass auch er seinen Teil beizutragen hat, dass die Wohnung funktionstüchtig bleibt“, gibt Hagen Frank zu bedenken.

Auch die Reinigungstipps verdienen Beachtung: Warmes Wasser und ein neutrales synthetisches Waschmittel sind immer die beste Wahl. Ein spezielles Kapitel ist dem Thema Bodenbeläge gewidmet und hier insbesondere dem Naturprodukt Parkett. Wer Fugenbildungen verhindern will, sollte das Raumklima mittels Hygrometer überwachen und die gewünschte Luftfeuchte von 50 bis 60 Prozent mit Luftbefeuchtern oder Zimmerbrunnen regulieren.

Regelmäßige Wartungsgänge

Wie ein Auto benötigt auch ein Haus regelmäßige Inspektionen und Wartungsgänge. So lassen sich Defekte rechtzeitig erkennen und Folgeschäden vermeiden. Für das Gemeinschaftseigentum bei Mehrfamilienhäusern übernimmt das die INTERBODEN Immobilien-Management (IIM). Sie wahrt die Interessen des gemeinschaftlichen Eigentums, indem sie in regelmäßigen Intervallen die Häuser begeht, begutachtet und eventuelle Beanstandungen beseitigen lässt. Für das Sondereigentum, die Eigentumswohnung, ist dagegen der jeweilige Eigentümer zuständig. Wer nach wie vor ungern im Handbuch nachliest, der kann sich auch direkt telefonisch an die Mitarbeiter der Kundenbetreuung wenden. Sie helfen bei technischen Fragen gerne weiter! ■

Speaking Club in ‚le flair‘

Fremd in einer Stadt und mit nur geringen Kenntnissen der Landessprache? Da ist es schwierig, Kontakte zu knüpfen. Das fand auch das Servicepoint-Team von ‚le flair‘ und hatte die Idee, für seine internationalen Bewohner einen Speaking Club zu initiieren. Jeden zweiten Freitag trifft sich nun ein kleines Grüppchen in zwangloser Runde zum Kennenlernen und zum Gedankenaustausch. Alles ist erlaubt, nur kein Deutsch. Where do you come from? How long have you lived here in ‚le flair‘? Schnell kam die bunt gemischte Gruppe bei der Auftaktveranstaltung Mitte Juni miteinander ins Gespräch. Ob Spanierin, Japanerin oder Deutsche, die im Ausland gelebt haben und gerne internationale Kontakte und ihre Sprachkenntnisse pflegen, sie alle fanden die INTERBODEN Initiative super. Und natürlich ging es im Zeichen der Fußball-Europameisterschaft auch gleich ums runde Leder und die Frage: Was unterscheidet Fußball von American Football? Übrigens, es wird nicht nur Englisch, sondern auch Spanisch und Französisch gesprochen. Interessiert? Anja Berg und Alexandra Beckert vom Servicepoint laden Sie herzlich ein. **Tel. 0211 - 17 95 47 05** ■



Internationaler Gedankenaustausch. Jeden zweiten Freitag im Servicepoint ‚le flair‘ von 18.00 bis 20.00 Uhr.

Animus – wer es kennt, ist begeistert

„Animus“ ist das neue Social Media-Tool von INTERBODEN. Nicht nur Technikfreaks unter den Bewohnern sind begeistert. „Eigentlich fanden alle das Angebot toll, als wir gezeigt haben, wie einfach es funktioniert und was man mit „Animus“ alles machen kann“, sagt Ann Laprell. Gemeinsam mit Uwe Suhl, „Animus“-Entwickler und IT-Leiter bei INTERBODEN, hat sie das neue Tool im Servicepoint an der Schinkelstraße in Düsseldorf vorgestellt. Nach drei Informationsterminen haben bereits über 40 Bewohner die Nutzungs- und Datenschutzbedingungen unterschrieben und die Zugangsdaten beantragt. Über „Animus“ (lateinisch „die Seele“) können Bewohner nicht nur die Servicepoint-Dienstleistungen rund um die Uhr online buchen und mit der Verwaltung in Kontakt treten, sondern sich auch mit Nachbarn vernetzen.

Trotz dieser innovativen Neuerung setzt INTERBODEN auch weiterhin auf Altbewährtes: „Animus“ wird den Servicepoint nicht ersetzen. Diese Sorgen einiger Bewohner konnten Ann Laprell und Uwe Suhl bei den Informationsterminen entkräften. Wer will, kann nach wie vor alle Leistungen, die „Animus“ bietet, auch telefonisch, persönlich oder per E-Mail beauftragen. „Animus“ ist lediglich ein zeitgemäßes Add-on für Bewohner, die ihr Leben lieber mit iPad und Co. organisieren.

„Animus“ wächst ständig weiter. „Das ist ja das Schöne. Da die Technik steht, können wir Änderungen und Neuerungen schnell einpflegen“, sagt IT-Leiter Uwe Suhl. Sogar andere Versorgungsunternehmen sind schon auf ihn zugekommen, um ihre Online-Angebote in „Animus“ zu integrieren. Und wann wollen Sie „Animus“ kennenlernen? Zurzeit können alle Bewohner mit Servicevertrag der Schinkelstraße einen Zugang erhalten. Informationen bei: **Ann Laprell, Tel. 02102 - 91 94 85, E-Mail: a.laprell@i-l-w.de** ■



Kennen Sie „Animus“? Schon 40 Servicekunden der Schinkelstraße in Düsseldorf nutzen das neue Tool.

Der neue Magnet in der Siegburger Innenstadt: ein bautechnischer Kraftakt

Richtfest in der Siegburger Innenstadt. Von der Schnelligkeit, wie die alte Kaufhalle abgerissen und das neue Wohn- und Geschäftshaus City Gate mit seiner charakteristischen runden Ecke in die Höhe wuchs, zeigte sich selbst Bürgermeister Franz Huhn beeindruckt. „Gebannt schauten die Siegburger durch die Gucklöcher im Bauzaun Kränen und Betonpumpen zu, vergaßen darüber die Zeit und kamen zu spät zu ihren Terminen“, unkte der Bürgermeister auf der Richtfestfeier Ende Juni.

In der Tat „schneller geht’s nicht“, bestätigt auch Projektleiter Klaus Hermann von der INTERBODEN Innovative Gewerbewelten® als Investor und Bauherr. Dabei war die innerstädtische Baustelle alles andere als ein „Leichtgewicht“. Schon der Abbruch des Bestandsgebäudes aus den 60er Jahren zwischen Fußgängerzone, Elisabethstraße und Bahnhofstraße mit einem grenzständigen, baufälligen Fachwerkhaus war ein Balanceakt zwischen Logistik, Bautechnik sowie Sicherungs- und Schutzmaßnahmen. „Das Abbruchunternehmen hat große Schutzmatten vor den Kran gehängt, damit kein Abraum in die Fußgängerzone fallen konnte“, berichtet der technische Projektleiter. Parallel zum Abbruch begannen auf dem zu 100 Prozent bebauten Grundstück die Bohrarbeiten für die Verbaumaßnahmen der Baugrube. „Hier haben wir eine Trägerbohlwand gesetzt und in den Straßenraum rückverankert“, zeigt Klaus Hermann auf den Lageplan und rutscht mit dem Finger weiter zur Position des maroden Fachwerkhauses, das unmittelbar an die alte Kaufhalle angrenzte. „Da wir uns mit dem Eigentümer krankheitsbedingt nicht verständigen konnten, haben wir uns entschieden, von der Grundstücksgrenze ein Stück abzurücken, auf Fläche zu verzichten und eine frei eingespannte, überschnittene Bohrpfahlwand zu setzen, die im Baugrund verbleibt.“

Auch für die Sicherung der freigelegten Giebelwand wurde eine Lösung gefunden. „Wir haben ein Stahlgerüst davor gesetzt, das im Zuge des Hochbaus zurückgebaut, und damit die Lücke wieder geschlossen wurde.“

Alles lösbare Aufgaben für die Mannschaft der INTERBODEN Innovative Gewerbewelten®, aber eben keine einfachen. „Das hat uns am Anfang viel Zeit gekostet.“ Doch dann ging alles sehr schnell, auch durch ein intelligentes Ineinandergreifen von Planen und Bauen. „Wir haben alle Gewerke einzeln vergeben. Während der Rohbau schon lief, wurde mit dem INTERBODEN Architekturbüro und Fachplanern an der Ausführungsplanung gearbeitet und die Gewerke sukzessive vergeben“, berichtet Klaus Hermann. Parallel dazu wurde vermietet und vermarktet. „Das ist der Vorteil eines kleinen Teams“, freut sich die kaufmännische Projektentwicklerin Nicole Nagel. „Wir wissen, was machbar ist und können so in Mietverhandlungen schnell auf Kundenwünsche reagieren.“

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Zum Richtfest sind die 3.000 Quadratmeter Verkaufsfläche komplett vermietet. Und von den 17 Mietwohnungen mit Blick auf den Michaelsberg, alle mit Zugang zu einem abgeschotteten Dachgarten, sind nur noch wenige zu haben.

Zum Richtfest verbaut:

- 4.100 m³ Beton
- 620 t Betonstahl
- 15.300 m² Schalung

Aus Grau wird Grün. Das erste Green Building in Siegburg mit attraktiven Läden und ruhigen City-Wohnungen.



Rechts: Abbruch und Neubau in der Stadt – ein Balanceakt mit Sicherungs- und Schutzmaßnahmen.



Links: Alles läuft termingerecht. Das City Gate wird im März 2013 eröffnet. Über den neuen Einkaufsmagneten freuten sich auf der Richtfestfeier Bürgermeister Franz Huhn (r.) und Projektentwickler Vanja Schneider.

Die strahlenden Sieger mit ihren prämierten Entwürfen.



Schüler gestalten für INTERBODEN

In diesem Jahr hat die 8. Klasse des Kopernikus-Gymnasiums in Ratingen-Lintorf den INTERBODEN Sommergruß gestaltet. Die Schülerinnen und Schüler beeindruckten mit ihren vielen guten Gestaltungsideen. Zu sehen sind alle Einreichungen und die Gewinnerarbeiten unter www.interboden.de >Unternehmen >Aktuelles >News & Events.

Ein verdientes Lob und ein großes Dankeschön an alle, die Zeit und Arbeit in den INTERBODEN Sommergruß 2012 investiert haben!

48 Eigentumswohnungen in Rheinlage

Das Rhein Entrée in Bonn nimmt Formen an



Entwurfsansicht – Änderungen vorbehalten



12.500 Kubikmeter Erde mussten für den Aushub der Tiefgarage, die von „An der Marienkapelle“ aus erschlossen wird, bewegt werden.



Das Rhein Entrée wächst aus dem Boden. Im Hintergrund links das Rheinhotel Dreesen.

Großzügige Wohnungen, kleine Hauseinheiten und ein attraktives Hanggrundstück mit Blick auf das Siebengebirge – das kommt gut an. 50 Prozent sind bereits verkauft.

Viel Aktivität auf dem 8.900 Quadratmeter großen Hanggrundstück in Bonn-Rüngsdorf: Nahezu gleichzeitig wachsen die neun Stadtvillen mit 48 schwellenfreien Eigentumswohnungen aus dem Boden. „Am Anfang hat es etwas gedauert, weil wir durch die Hochwasser-Sicherungsmaßnahmen in Teilbereichen Fundamentvertiefungen bis zu sechs Metern ausführen und viel Erde bewegen mussten“, berichtet der technische Projektleiter Frank Dohm. Jetzt läuft's sichtbar zügig. An den Häusern parallel zur Rheinstraße wird bereits gemauert. Auch die lärmintensiven und aufwendigen Verbaubohrungen für die 3.000 Quadratmeter große Tiefgarage „An der Marienkapelle“ sind abgeschlossen. Das war der Zeitpunkt für das INTERBODEN Team und Projektleiterin Ellen Theuerkauf, sich bei den Nachbarn für ihr Verständnis mit einer Erfrischung der besonderen Art zu bedanken: hausgemachtes Konditoreis aus einem Eiswagen.

Ende 2013 wird das Rhein Entrée inklusive der ins Auge fallenden Außenanlagen mit Gräsern und Themengärten fertig sein. Schon jetzt sind 50 Prozent der Wohnungen verkauft und weitere fest reserviert. Das freut Fachberater Dieter Quoos: „Rüngsdorf ist ein begehrter Standort und die Nähe zum Rhein sowie der Blick auf das Siebengebirge mit Petersberg und Drachenfels ein toller Mehrwert.“ Bei Standort-Rankings belegt Bonn regelmäßig vordere Plätze.

Wohnungen und Häuser bleiben gesucht. Denn die Zahl der Haushalte soll nach Prognosen des Statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2020 um 6,1 Prozent zulegen. Neue Baugebiete gibt's nur wenige, wenn gleich „Kunden, die in diese Rheinlage ziehen, den Markt sehr genau kennen und sich für ihre Domizilsuche Zeit nehmen“, weiß Dieter Quoos. Grundrisse und Ausstattung sowie das Gesamtflair des Quartiers kommen beim Publikum gut an. „Der Wohnungsmix ist eine Punktlandung“, resümiert Vertriebsleiter Detlef Bloch. „Wo findet man ansonsten im Neubaubereich so großzügige Balkone und Terrassen? Und lichtdurchflutete Wohnungen, die sich über die gesamte Etage erstrecken? Oder Erdgeschosswohnungen inmitten einer Gartenidylle, die man genießen kann, ohne sie selbst pflegen zu müssen, da es sich weitgehend um Gemeinschaftseigentum handelt?“

Ein Dankeschön an die Anwohner. Konditoreis aus dem Eiswagen und jede Menge Informationen zum Rhein Entrée.



Kapitalanlage ‚le flair‘: Eigentumsübergang für Mietwohnungen

Anfang Juli 2011 schwebte der Richtkranz über die 135 Wohnungen und 15 Townhouses, die im Düsseldorfer Wohnviertel ‚le flair‘ auf den Baufeldern 2 und 3 entstanden und für die spätere Vermietung vorgesehen waren. Ein Jahr später war es soweit. Der fertige Gebäudekomplex konnte mit einem Vermietungsstand von 93 Prozent an den neuen Eigentümer, das „Versorgungswerk der Rechtsanwälte im Land NRW“, übergeben werden. „Der Eigentumsübergang zum 1. August 2012 ist ein formaler Akt“, berichtet Prokurist Andreas Ludwig von INTERBODEN, der gemeinsam mit Rolf Lauer vom ‚le flair‘ Projektpartner HOCHTIEF Projektentwicklung die Gesamtverantwortung für das Projekt trägt. Alle Mieter sind informiert, obwohl sich im Grunde für sie nichts ändert. Denn ihr Ansprechpartner für alle Fragen der Verwaltung bleibt die INTERBODEN Immobilien-Management GmbH, kurz IIM genannt.

Die Übernahme des Immobilienmanagements war unter anderem für das berufsständische Versorgungswerk der Rechtsanwälte mit

Der Kaufvertrag für die 150 Mietwohnungen mit dem Versorgungswerk der Rechtsanwälte wurde vor Baubeginn im September 2010 geschlossen. Jetzt wurde das Eigentum übertragen.

ein Grund für den Erwerb der Wohnungen mit Mietflächen zwischen 35 und 190 Quadratmetern. Um auf der sicheren Seite zu sein, haben sie das Bauvorhaben durch einen externen Projektsteuerer und Fachingenieure begleiten lassen. Als Körperschaft des öffentlichen Rechts legt das Versorgungswerk traditionell Wert auf konservative und nachhaltige Anlagen. Derzeit ist der Fokus bei Immobilienanlagen auf das Wohnen ausgerichtet, wobei man solide konzipierte Wohngebäude mit Durchschnittsmieten bevorzugt, die sich dauerhaft an dem Standort erzielen lassen.





Teuer und sicher. Bohrpfehlwände sind innerstädtisch eine Alternative, wenn unter Nachbargebäuden nicht rückverankert werden kann.

Beim Gründen in der Stadt ist Ingenieurskunst gefragt

Aachen: Spannende Nachgründung mit Presspfählen

Normalerweise ist die Gründung eines Gebäudes einfach: Der Bagger hebt eine Baugrube aus, das Fundament wird betoniert und die Kellerwände hochgezogen. Wird innerstädtisch auf engem Raum gebaut oder gar erhaltenswerte Bauten ins neue Quartier mit einbezogen, ist allerdings hohe Ingenieurskunst gefragt.

Wie in Aachen beim Redarius Quartier. „Die wirkliche Substanz alter Gebäude lernt man erst bei der Entkernung kennen“, weiß Ralf Daniel, zuständiger Bauleiter für das neue INTERBODEN Quartier in der Aachener Innenstadt. Alt und neu sollen hier zu einem formvollendeten Gebäudeensemble verschmolzen werden, zu dem auch eine großzügige Tiefgarage gehört. Doch der erhaltenswerte Altbau, wo 1870 Kutschen hergestellt und ab 1956 Domkapellmeister und Organisten für Kirchenmusik ausgebildet wurden, hatte keine Betonbodenplatte. Folglich mussten die Bauleute das Gebäude abschnittsweise unterfangen. „Nachgründung“ heißt der Fachbegriff und die erfolgte in Aachen mit dem hochmodernen Verfahren der Presspfahltechnik.

Presspfähle sichern das Gebäude von unten

Zu diesem Zweck wird vor dem Fundament eine ca. 1,2 x 1,2 Meter große Montagegrube ausgehoben und unter dem Fundament eine Öffnung hergestellt. „Und dann wird es spannend“, berichtet Bauleiter Daniel. „Die neuen Pfähle, die die notwendige Gebrauchslast später übernehmen sollen, entstehen sukzessive. Dafür wird – vergleichbar mit einem Pad für Süßigkeiten – Segment für Segment mit einer Druckpresse in den Baugrund gepresst.“ Dieses hubweise Einpressen

der etwa 50 cm langen Segmente beherrschen nur wenige Spezialfirmen. Mit begleitenden Messungen wird angezeigt, wann der vorab festgelegte Pfahlwiderstand erreicht ist und das nächste Segment eingeschoben werden kann. „In Aachen haben wir 76 solcher Pfähle mit insgesamt 452 Pfahlsegmenten eingebracht und anschließend die Zwischenräume ausbetoniert“, erläutert Ralf Daniel. „Es ist ein sehr effektives, aber auch kostenintensives Verfahren“, ergänzt Thomas Brandner, Leiter der Baurealisation beim INTERBODEN Architekturbüro RGCP, „das aber den Vorteil hat, ein Gebäude erschütterungsfrei, lärmarm und nachhaltig sicher nachzugründen.“

Verbaumaßnahmen immer aufwendiger

Während der Hochbau heute kein Hexenwerk mehr ist und nur noch Bauzeiten von etwas über einem Jahr beansprucht, ist der Trend bei den Gründungs- und Verbaumaßnahmen auf innerstädtischen Grundstücken mit grenzständiger Nachbarschaft gegenläufig. „Wenn wir beim Verbau nicht unter Nachbargebäuden einen Anker setzen können, müssen wir Spezialverfahren nutzen, die schnell mit drei bis vier Prozent der Bausumme ins Geld gehen“, erläutert Brandner. So auch beim aktuellen Bauabschnitt von ‚le flair‘ in Düsseldorf. Wegen der

Die Presspfahltechnik ist lärmarm und gelingt auch auf kleinstem Raum.





Mitte & rechts: Wenn die Bodenplatte fehlt: Einsatz hochmoderner Presspfahltechnik in Aachen, um die Fundamente des alten Kutschergebäudes nachhaltig sicher nachzugründen.

Grenzständigkeit der Nachbarbauten und auch um Auseinandersetzungen zu umgehen, wurden statt der üblichen großen Baugruben zuerst Bohrpfahlwände gesetzt.

„Das ist klassischer Berliner Verbau und noch richtige Handarbeit“, freut sich der Leiter Baurealisation. Dafür werden mit schwerem Bohrergeräte tiefe Trägerlöcher ins Erdreich gebohrt, in die Stahlträger eingebracht werden. Erst dann wird die erste Erde weggenommen und gleichzeitig Holzbohlen zwischen die verspannten Stahlträger eingelassen. „So arbeitet man sich Feld für Feld runter bis zum Fundamentboden“, erzählt Brandner. Rund einen Monat veranschlagt das „Je flair“-Bauteam für die Gründungs- und Verbaumaßnahmen nach diesem Verfahren.

Mauersäge- und Injektionsverfahren

„Beim Redarius Quartier in Aachen gibt es neben den Rückbau- und Verbauarbeiten noch weitere Spezialthemen“, berichtet Bauleiter Daniel. Rund ein Drittel der Gesamtbauzeit, schätzt er, werden diese Maßnahmen in Anspruch nehmen, bevor das Quartier in die Höhe wachsen kann und Ende 2013 bezugsfertig sein wird. Allein der konstruktive Rückbau und die fachgerechte Entsorgung dauerten fünf Monate. Das macht den Job zwar nicht einfach, aber dafür wesentlich interessanter, als ein Gebäudekomplex auf der grünen Wiese zu bauen. Man muss sorgfältig planen und koordinieren, um die Spezialisten in den Prozess produktiv zu integrieren. Denn die beauftragten Fachfirmen sind beim derzeitigen Bauboom gefragt.

Eine weitere Spezialfirma ist aktuell bereits auf dem Gelände. Dabei geht es um das Thema Feuchtigkeit. „1870 baute man noch keine waagerechten Sperrschichten ein“, sagt Ralf Daniel. Das wird jetzt nachgeholt, indem Spezialisten das Mauerwerk abschnittsweise aufsägen und eine Kunstfaserplatte gegen aufsteigende Feuchtigkeit einbauen. Im Ostflügel ist dieses Verfahren allerdings wegen der Grenzbebauung und der Beeinträchtigung der Nachbarschaft nicht zu realisieren. Hier greift ein Injektionsverfahren, bei dem die mit Kunstharz verpressten Injektionslöcher die Mauern nachträglich abdichten.

Ein Aufwand, der sich lohnt? Eindeutig ja. Denn wenn es immer mehr Menschen in die Stadt zieht, rechnet es sich allein schon aus Gründen der Nachhaltigkeit, eng bebaute und ehemals industriell genutzte Grundstücke wieder mit Wohnraum zu beleben. ■

Mitte: Für den Feuchtigkeitsschutz wird das alte Mauerwerk durchgesägt und eine Kunstfaserplatte eingefügt.

Rechts: Bauleiter Ralf Daniel zeigt das gesicherte Mauerwerk.



Dekorative Regenwasser-Behälter. Regenwasser ist das beste Gießwasser für Pflanzen und zudem kostenlos. Was liegt da näher, als Regenwasser in einem Behälter aufzufangen? Der Spezialanbieter Otto Graf hat hierfür optisch ansprechende Regenwasserbehälter entwickelt. Den Rocky Wandtank mit täuschend echter Steinoptik gibt es in diversen Farben. Er fasst 400 Liter. An den Auslaufhahn lässt sich auch ein Wasserschlauch anschließen. Damit das Regenwasser möglichst unverschmutzt im Wassertank landet, empfiehlt der Hersteller beim Anschluss an das Fallrohr den Filter Speedy. Er filtert das Wasser nicht nur zuverlässig, sondern verhindert auch ein Überlaufen des vollen Tanks. www.graf-online.de



Quelle: epr

Lust auf Wohnen. Für ihr neues Buch „Lust auf Wohnen“ hat Bloggerin Holly Becker die Wohnungen kreativer Köpfe besucht. Mehr als 1.000 Anregungen liefern frische Ideen für den eigenen Lebens- und Wohnraum. Das Buch zeigt, wie viel Spaß Einrichten und Wohnen machen kann. Raum für Raum wird der Leser in die elementaren Regeln der Raumplanung, in die Kunst der Gestaltung, verschiedene Stilrichtungen und gekonnter Stilbrüche eingeführt. Von der Lichtplanung bis zur Auswahl der Tapete ein großes Buch mit inspirierenden Ideen für alle, die ihrem Zuhause eine eigene Handschrift verleihen möchten. 292 Seiten, ISBN-Nummer 978-3-7667-1906-5; 29,95 Euro



Unwetter-Warnservice. Der weltweite Klimawandel sorgt immer wieder für Wetterkapriolen wie Sturm, Hagel und Starkregen. Wer vor einem plötzlichen Wetterumschwung gewarnt werden möchte, kann sich online bei einem Frühwarnsystem anmelden, das die ERGO Versicherungsgruppe eingerichtet hat. Der SMS-Unwetter-Warnservice informiert rechtzeitig und kostenlos per SMS, wenn sich am Himmel etwas zusammenbraut. Auf diese Weise bleibt genug Zeit, um das eigene Hab und Gut in Sicherheit zu bringen. Die Anmeldung erfolgt über die Website unter www.ergo.de/de/Service/Service/Kundenservices. Zwar übernehmen Hausrat-, Gebäude- und Kaskoversicherungen in der Regel die Kosten für Schäden, die durch Sturm oder Hagel entstehen können. Elementarschäden durch Überschwemmungen oder Rückstau sind jedoch nicht zwangsläufig mitversichert. Hierfür empfiehlt sich eine Zusatzversicherung abzuschließen.



Platzsparend. Nicht jeder, der zu Hause arbeitet, hat genügend Platz, sich ein eigenes Arbeitszimmer einzurichten. Doch wohin dann mit Notebook, Ordnern und Co.? Der Sekretär „Flatmate“ der Müller Möbelwerkstätten ist ein Funktionsmöbel, das ideal in die schnelle Arbeitswelt von heute passt: Sekretär aufklappen, schnell die E-Mails checken, ein paar Termine notieren, und schon wird der „Flatmate“ wieder zum unauffälligen Gesellen in Flur, Schlafzimmer oder Diele. Der Sekretär ist aus beschichtetem Birke-Multiplex gefertigt und wurde von Designer Michael Hilgers neben diversen Ablageflächen im Inneren auch mit blendfreier Beleuchtung und Steckdose ausgestattet. Maße: B 71 x T 13,2 x H 113,5; Preis: ca. 990 Euro. www.magazin.com

Keine Immobilien-Blase. Der deutsche Immobilienmarkt ist derzeit weit von einer Blasenbildung entfernt. In einigen lokalen Teilmärkten seien allerdings signifikante Preissteigerungen zu beobachten. Dies ist die aktuelle Einschätzung der Bundesregierung, die auch von der Bundesbank und der BaFin geteilt werden. Die nominalen Preise für Wohneigentum in Deutschland seien in den vergangenen zwei Jahren zwar spürbar gestiegen, allerdings hätten die um die Inflation bereinigten realen Häuserpreise 2010 immer noch ein Viertel unter den Preisen von 1996 gelegen. Regional verlaufe die Preisentwicklung jedoch sehr unterschiedlich. Besonders in Teilmärkten von Großstädten wie Hamburg und München hätten sich „möglicherweise erste Übertreibungen“ herausgebildet. Insgesamt stelle die Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts derzeit aber keine unmittelbare Gefahr für die Stabilität des Finanzsystems dar.



Bewohner-Kennenlern-Sommerfest

Ja, es war ein Sommerfest. Nein, die Sonne hat nicht geschienen. Dennoch war es super schön! So die Rückmeldung vieler der rund 130 Bewohner von ‚le flair‘, die sich trotz Dauerregen amüsierten und ganz nebenbei ihre neuen Nachbarn kennenlernten. Großer Spaß auch für die Kinder mit Clown Otti & Co. Dank an all die fleißigen Helfer – das tolle Kuchenbüfett kam von den Bewohnern. Eifrige Sponsoren sorgten für eine prall gefüllte Tombola und einen Spendenscheck in Höhe von rund 1.000 EUR an Helene Götzen für die Stiftung SORRISO (s. Seite 2). Herzlichen Dank!



INTERBODEN
INNOVATIVE LEBENSWELTEN®

Impressum:

Ausgabe 2 | 2012 (August 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