AUSGABE 3/08

KONSTRUKTIV

DAS DW-MAGAZIN FÜR ARCHITEKTEN, STATIKER UND BAUUNTERNEHMER

Radisson Hotel, Rostock

Gewerbeimmobilien wertstabil

Von Siegfried Brock,
Firmenkundenberater bei der EUROHYPO AG

„Langfristig wird die gewerbliche Immobilie als weitgehend wertstabiles Asset ihren Platz im Investorenportfolio, wenn auch unter – zumindest auf absehbare Zeit – veränderten Rahmenbedingungen behalten". Zu diesem Fazit kommt Siegfried Brock, Senior Kundenbetreuer bei der Eurohypo AG, Spezialbank für Immobilien und Staatsfinanzierung.

Der 56-jährige Banker hat für KONSTRUKTIV die Tendenzen im deutschen gewerblichen Immobilienmarkt aus finanzwirtschaftlicher Sicht unter dem Aspekt der internationalen Finanzkrise untersucht und die zu erwartenden Schwierigkeiten in nächster Zeit aufgezeichnet. „Der Kreditengpass hat unmittelbar Einfluss auf die Realwirtschaft: Baumaßnahmen beziehungsweise Investitionen werden verschoben oder vollständig gestrichen. Baufirmen, deren Zulieferer sowie Handwerksunternehmen, Architekten und Statiker spüren die Folgen unmittelbar", stellt er fest. Der Anbieterkreis für gewerbliche Immobilienfinanzierungen wird sich nach Brocks Einschätzung weiter einengen – und „die Eigenkapital-Erfordernisse werden steigen, die Banken werden über höhere Margen eine bessere Verzinsung der knappen Eigenkapital-Reccourcen an-

Weiter auf Seite 2

CityKAI, Hamm
Gewerbegebiet am Kanal – Arbeiten wo andere Urlaub machen
Seite 5

Ernst-August-Galerie, Hannover
Zurück in die Mitte – das neue EKZ direkt am Hauptbahnhof
Seite 6

BAU*Seminare* 2009
Im Februar in Essen, Hamburg und Leipzig
Seite 7

Verwaltung der Unfallambulanz in Bremen

Investitionen in Gewerbeimmobilien werden durch die internationale Finanzkrise schwieriger, lohnen sich langfristig aber immer noch.

streben. Dieses Szenario ist umso wahrscheinlicher, als der Markt für Verbriefungen auf absehbare Zeit nicht mehr in den Relationen der Vergangenheit arbeiten wird." Allerdings gibt es nach seiner Ansicht auch dafür Lösungen: „Wenn aber die Investoren verstärkt Eigenkapital einzusetzen haben, wird dies zwangsläufig auf die Preise drücken, wobei letztendlich die nachhaltigen Renditen anderer Anlagemöglichkeiten im Auge behalten werden müssen. Hinzu kommt, dass eine Immobilie – zumal in guter Lage mit nachhaltigem Ertragspotential – auf Dauer wertstabil sein wird. Insofern werden Objekt- und Lageeigenschaften wieder stärker in den Fokus gestellt werden." „Trotz – im Vergleich zu anderen europäischen Märkten – nach wie vor hoher Stabilität des deutschen Immobilienmarktes wird sich die derzeitige Situation aufgrund der fundamental geänderten Basisdaten wandeln. Dabei müssen gegebenenfalls noch weitere Rückschläge in Kauf genommen werden", warnt Brock, sieht aber langfristig Investitionen in Gewerbebauten unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit immer noch für sinnvoll an.

Der Autor

Siegfried Brock, 56 Jahre alt, war 20 Jahre im Firmenkundengeschäft der Dresdner Bank tätig. Seit 2000 mit der gewerblichen Immobilienfinanzierung befasst und zwei Jahre in leitender Funktion eines Developers im Einsatz, ist er heute Senior Kundenbetreuer bei der EUROHYPO AG, einer der führenden Spezialbanken für Immobilien und Staatsfinanzierungen. **(www.eurohypo.de)**

Architektonische Qualität ist ein entscheidendes Kriterium für gewerbliche Immobilien

Deutsche BKK, Wolfsburg

Bartram Bau-System

„Wir haben frühzeitig die Zeichen der Zeit erkannt“

Autohaus König in Berlin

Als der Diplomingenieur Friedrich Bartram 1953 die damals schon rund 90 Jahre alte Ziegelei im bei Hamburg gelegenen Hohenwestedt-Vaasbüttel übernahm, wurden dort noch Hintermauer- und Deckensteine gefertigt. Doch Beton als neuer, moderner Baustoff war schon im Vormarsch. Bartram erkannte die Zeichen der Zeit und erweiterte die Produktion zunächst um vorgespannte Tür- und Fensterstürze, ehe er ab 1968 komplett zum gestalterisch vielseitigen Beton wechselte.

Gemäß den wachsenden Ansprüchen der Bauherren entwickelte sich Bartram mit seinen „Individualbauten mit System“ zu einem der bedeutendsten Generalunternehmer für schlüsselfertige Ausführung von Gewerbe-, Büro- und Verwaltungsbauten in ganz Norddeutschland.
„Bauen ist eine komplexe Aufgabe“, stellt Firmenchef Dipl.-Ing. Klaus Bartram fest. „Geprägt einerseits durch individuelle Gestaltungswünsche, andererseits durch viele gesetzliche Regelungen und durch das Ineinandergreifen zahlreicher Fachingenieur-, Industrie- und Handwerksleistungen.“ Da ist es natürlich wichtig, kompetente und leistungsstarke Firmen wie DW Systembau als Partner zu haben.

Das AKTUELLE INTERVIEW

Die Firma Bartram Bau-System bietet seit über 40 Jahren Gewerbe- und Industriebauten als Generalunternehmer an. Was waren die entscheidenden Veränderungen in dieser Zeit in der Bauwirtschaft?

Die Innovationen beim Beton. Aus dem einst viel geschmähten Material ist inzwischen auch unter Umweltgesichtspunkten ein Baustoff geworden, der nahezu unbegrenzte Möglichkeiten bietet.

Wodurch unterscheidet sich Bartram Bau-System von anderen Generalunternehmern am Markt?

Ohne Mitbewerbern diese Eigenschaften abzusprechen: Unsere Stärken liegen in der terminlichen und preislichen Zuverlässigkeit, hoher Beratungskompetenz und intensiver Projektplanung.

Repräsentativer Firmensitz der Bartram Bau-System in Hohenwestedt

Sie werben mit „Individualbauten mit System“. Was ist damit konkret gemeint?

Für uns gibt es keine geometrischen Sachzwänge, das bedeutet Freiheit in der Gestaltung. Die bedarfsgerechte Anpassung des Gebäudes an die Anforderungen der Bauherren beziehungsweise der Nutzer ist unser oberstes Ziel.

Sie bauen schon seit Jahren mit DW Systembau und BRESPA®-Decken. Nennen Sie uns Ihre Gründe.

Mit BRESPA® sind hohe Deckenlasten auch bei großen Spannweiten realisierbar. Damit kann man auch bei größeren Deckenflächen eine gradlinige Geometrie erreichen.

Nennen Sie uns aus Ihrer Sicht die drei wichtigsten Forderungen von Bauherren an Gewerbebauten.

Sie erwarten Funktionalität mit hoher Wertbeständigkeit zu einem korrekten Preis bei einer zukunftsorientierten Nachhaltigkeit.

Danke für das Interview!

Im Interview

Klaus Bartram Dipl.-Ing. und Dipl.- Kfm.

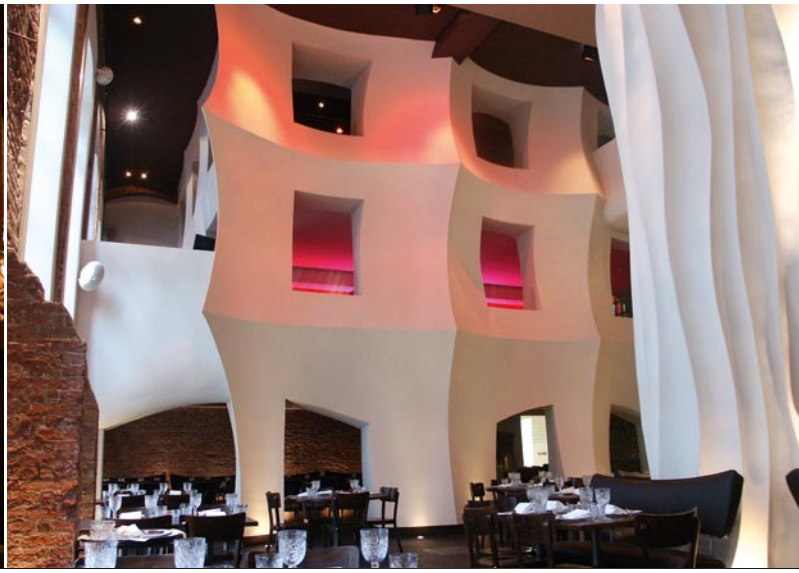
Dipl.-Ing. Fr. Bartram GmbH & Co. KG

Ziegeleistraße
24594 Hohenwestedt
Fon +49 (0) 4871 77 80
www.bartram-bau.de

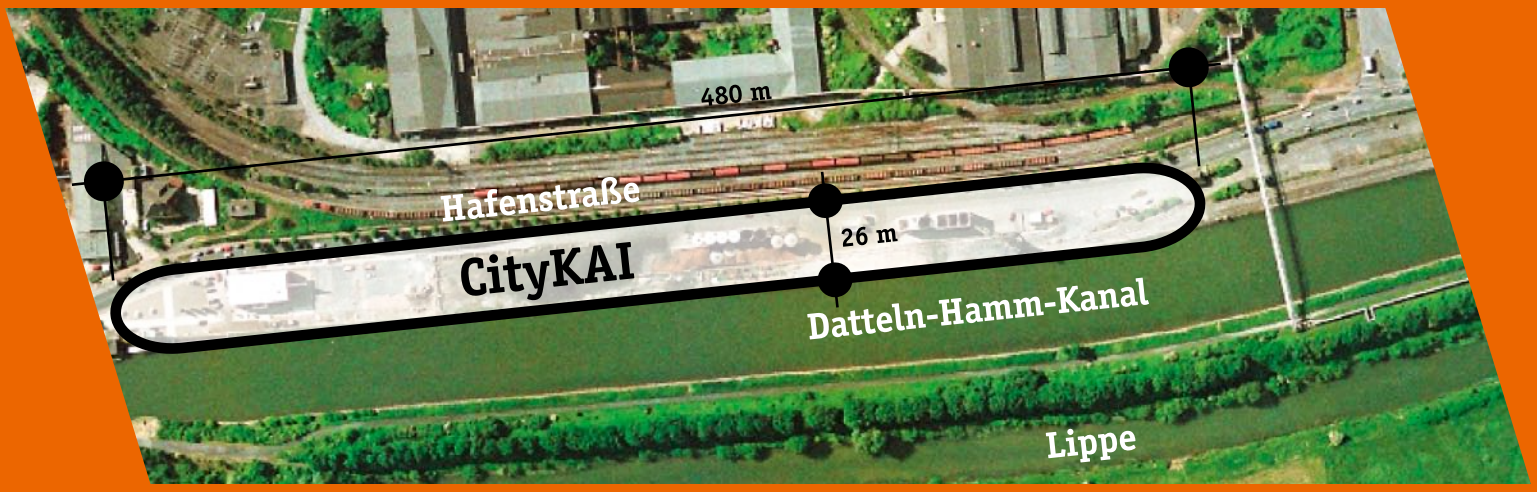
EAST-Hotel Hamburg

Prachtbau im Herzen Hamburgs

Mit einem Mix aus Design-Restaurant Nightlife-Tempel und Nobelherberge verknüpft das EAST-Hamburg zeitgeistiges Ambiente mit asiatisch inspirierter Küche und glücklichem Lebensgefühl. Design und Konzept erregen im In- und Ausland einiges Aufsehen. Neben dem Hamburger Foodservice Preis 2007 gewann das Hotel den zweiten Platz im European Design Award wie auch im Gold Key Award. Den Karlsbergpreis 2006, die Leaderspalme 2006 und den Hamburger Gründerpreis 2006 – das alles auf über 3.350 qm BRESPA®-Decken (www.easthotel.de).



EAST HAMBURG • Simon-von-Utrecht-Strasse 31 • 20359 Hamburg / Germany • Fon: +49 (0) 40 30 99 30 • Fax: +49 (0) 40 30 99 32 00 • info@east-hamburg.de



Hamm ans Wasser | CityKAI

Gewerbegebiet am Kanal in Hamm – Arbeiten wo andere Urlaub machen

„Hamm ans Wasser" bündelt eine Vielzahl von Projekten mit dem einen Ziel: Wasser als Erlebnisraum beim Wohnen, bei der Arbeit und in der Freizeit einzubeziehen.

Im Masterplan „Hamm ans Wasser" ist die Entwicklung des östlichen Hafenbereiches ein Schwerpunkt des städtebaulichen Fortschritts. Am Eingang zur City wird sich das Areal am Wasser zukünftig repräsentativ zu einem Standort für Gewerbe- und Dienstleistung etablieren.
Die Stadt Hamm plant mit weiteren Investoren und Projektentwicklern, die attraktive 1,6 Hektar große Fläche direkt am Datteln-Hamm-Kanal zu entwickeln. Nach einer ersten gelungenen Ansiedlung und der Schaffung des Planungsrechts stehen alle Signale auf Grün.
Vergleichbare Entwicklungen finden an vielen Stellen der Region statt, denn die Metropole Ruhr verfügt über 572 Kilometer Kanal- und Flussufer.

Geschäftshaus am CityKAI

Das dreigeschossige Geschäftshaus am CityKAI wurde vom Architekten Lothar Hinkelmann als Passivhaus konzipiert. Als Sohlplatten wurden 550 qm BRESPA®-Isodecken von DW Systembau eingebaut, die komplett mit 21 cm werkseitig angebrachter Dämmung montiert wurden. Für die zwei Geschossdecken wurden BRESPA®-Decken in Längen bis zu 8,55 m und in einer Dicke von 26,5 cm geliefert. Die Decke unter dem Staffelgeschoss musste bei gleichen Stützweiten aufgrund großer Linienlasten in 32 cm Plattendicke ausgeführt werden. Insgesamt wurden 2.200 qm BRESPA®-Decken verlegt.
Für das renommierte Hammer Architekturbüro Hinkelmann mit seinen 12 Mitarbeitern unter Leitung des Architekten Lothar Hinkelmann ist es selbstverständlich, energieeffiziente und ressourcenschonende Baukonzepte zu entwickeln.

Eines der ersten Gebäude am CityKAI

Kontakt

Architekturbüro
Lothar Hinkelmann

Gottfried-Bürger-Strasse 6
D-59063 Hamm

Fon: (0) 2381 95 65-0
Fax: (0) 2381 95 65-65

mail@hinkelmann-architekturbuero.de
www.hinkelmann-architekturbuero.de

Das AKTUELLE INTERVIEW

Der Hammer Architekt Lothar Hinkelmann realisiert seit Jahren Gewerbe- und Wohnungsbauten mit DW Systembau. Auch bei dem richtungsweisenden Projekt CityKAI setzt er auf Spannbetondecken.

Der CityKAI ist als Passivhaus konzipiert. Wie beurteilen Sie die allgemeine Entwicklung zu energiesparenden Gebäuden?
Das Bewusstsein zum nachhaltigen Umgang mit unseren Ressourcen hat sich gerade in den letzten Jahren einer immer breiteren Öffentlichkeit erschlossen, nicht zuletzt durch die drastisch gestiegenen Rohstoffpreise.
Das Passivhaus ist keine Spielerei mehr für Idealisten, richtig konzipiert rechnen sich die höheren Investitionskosten bei einem solchen Gebäude bereits vom ersten Tag an, gleich ob Wohn- oder Geschäftshaus. Gerade im gewerblichen Bereich weiß man aktuell zwar den Mietpreis pro qm einzuschätzen, die Heizkosten pro qm liegen jedoch im Bestand oft nicht vor. Hier gibt es noch einen Nachhol- und Informationsbedarf.

Wo verwenden Sie Spannbetondecken im Passivhausbau?
Für die Bodenplatte verwenden wir Deckenplatten mit einer bereits werksseitig aufgebrachten Dämmung von 210 mm auf der Unterseite. Somit können wir eine komplette außenseitige Dämmung unseres Gebäudes gewährleisten und gleichzeitig Wärmebrücken am Übergang zwischen Bodenplatte und Mauerwerk minimieren.

Welche grundsätzlichen Vorteile liegen Ihrer Meinung nach in der Verwendung von Spannbetondecken?
Generell schätze ich bei Spannbetondecken die große Spannweite. Dadurch ist es uns möglich, die einzelnen Etagen des Gebäudes von tragenden Wänden so weit wie möglich frei zu halten und auch zukünftige Veränderungen am Grundriss sind flexibel und kostengünstig zu realisieren. Als besonderer Pluspunkt bei diesem Projekt ist zudem die schnelle Bauzeit zu nennen, wir sparen durch die Verwendung der vorgefertigten und „trockenen" Decken ca. zwei Wochen.

Danke für das Interview!

v.l.n.r.: Architekten Henning Schulte und Lothar Hinkelmann, Dipl.-Ing. Andreas Palla, BRESPA®-Gebietsverkaufsleiter

Einkaufserlebnis pur in Hannover

Besonderer Tag für ECE

Mit der Ernst-August-Galerie in Hannover wurden neue Maßstäbe gesetzt

„Die Ernst-August-Galerie ist ein zukunftsweisendes Musterbeispiel, wie man heute nachhaltige Einkaufsgalerien entwickeln und realisieren kann“, sagte ECE-Chef Alexander Otto. Am 15. Oktober 2008 öffnete am Hauptbahnhof in Hannover dieses besondere Einkaufscenter seine Tore: Nach 22 Monaten Bauzeit entstand mit der Ernst-August-Galerie erstmals in Deutschland ein Shoppingcenter, für das eine LEED-Zertifizierung beantragt wird. Die „Leadership in Energy and Environmental Design“ (LEED) wurde 1998 vom U.S. Green Building Council entwickelt und gilt heute als international anerkannter Standard für nachhaltige Gebäude. In dem rund 230 Millionen Euro teuren Objekt, in dem sich auf drei Ebenen auf einer Verkaufsfläche von rund 30.000 Quadratmetern 150 Fachgeschäfte, Dienstleistungsanbieter und Gastronomieunternehmen niedergelassen haben, sind alle denkbaren Möglichkeiten der Energieeinsparung genutzt worden. Teil des konsequenten Konzepts ist das Bauen mit Betonfertigteilen. So lieferte DW Systembau über 1.500 Fertigteile (Stützen, Unterzüge und Brüstungselemente) mit einem Gesamtgewicht von fast 9.000 to aus dem Werk in Rinteln.

ECE – ein starker Partner

Das langfristige Management der Ernst-August-Galerie liegt in den Händen der ECE aus Hamburg. Die ECE entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit 1965 große Einkaufszentren und ist mit rund 100 Shopping-Centern im Management und Aktivitäten in 14 Ländern europäische Marktführerin auf diesem Gebiet. In allen ECE-Centern zusammen erwirtschaften ca. 10.000 Geschäfte auf einer Verkaufsfläche von insgesamt drei Millionen qm einen Jahresumsatz von 12 Milliarden Euro. Zu diesen Centern zählen u.a. die Potsdamer Platz Arkaden in Berlin, die Promenaden im Hauptbahnhof Leipzig, das Alstertal-Einkaufszentrum in Hamburg und der Limbecker Platz in Essen.

Bei der Eröffnungsgala für die neue Ernst-August-Galerie: Niedersachsens Ministerpräsident Christian Wulff (Mitte) mit (von links) Hannovers OB Stephan Weil, ECE-Chef Alexander Otto, HSH-Nordbank-Vorstand Bernhard Visker und ECE-Geschäftsführer Stephan Kugel.

Informationen

Architekten:
Jost Hering und Gisela Simon
Heegbarg 30, 22391 Hamburg
In Zusammenarbeit mit
Venneberg + Zech, Hannover

Genaralunternehmer:
BAM Deutschland AG

DW Betonrohre:

Erfolgreiche Zusammenarbeit mit Köster AG

Für die rund 1.000 m lange Hauptkühlwasserleitung beim neuen Steinkohlekraftwerk in Hamm waren die Anforderungen extrem hoch: Es mussten Hochleistungs-Stahlbeton-Druckrohre eingesetzt werden, die bis zu 19 cbm Wasser pro Sekunde transportieren können. Dafür waren Großrohre mit einem Durchmesser von 3.000 mm und 300 mm starken Wandstärken erforderlich, die bei einer Länge von 5 m 56 to wogen. Gemeinsam mit der Köster AG aus Osnabrück, die mit den umfangreichen Infrastrukturmaßnahmen beauftragt war, entwickelte DW Betonrohre in Nievenheim die geforderten Betonteile. Dafür hatte das DW-Werk eigens eine Prüfeinrichtung entwickelt und im Werk installiert. Das heißt: Vor der Serienproduktion wurden diverse Gebrauchsfähigkeitsuntersuchungen gefahren. Dazu gehören ein Abwinkelungsversuch, ein Scherversuch und generell eine Dichtheitsprüfung, die im Werk für jedes einzelne Rohr bei Wasservollfüllung mit 6,5 bar stattfanden. Darüber hinaus wurde auf der Baustelle nach Verlegung der Rohre eine Muffen-Dichtigkeitsprüfung durchgeführt, bevor nach kompletter Herstellung der Leitungssysteme nochmals eine Strangdruckprüfung erfolgte. Auch für die vor Ort veranlassten Druckprüfungen waren aufgrund der beachtlichen Rohrdimension und Druckstufe besondere Vorkehrungen und Sicherungen notwendig.

Extrem hohe Anforderungen auch beim Transport

In Punkto Logistik galt es, einen minutiös abgestimmten Zeitplan einzuhalten. So konnte der Rohrtransport ausschließlich auf Spezialfahrzeugen als Sondertransport nachts durchgeführt werden. Zum Entladen auf der Baustelle sowie für den Einbau waren mobile Hydraulikkrane mit 500 to und 700 to Tragkraft im Einsatz, (weitere Infos unter www.betonrohre.de).

Weltweit sozial engagiert

Wohnhäuser für die Ärmsten der Armen

Im sozialen Engagement der Consolis Gruppe spielt die Unterstützung von Habitat for Humanity eine besondere Rolle. Seit Jahren arbeiten freiwillige Helfer der Consolis-Gruppe auf Baustellen dieser Organisation in den armen Regionen Europas und errichten dort unter fachmännischer Anleitung und gemeinsam mit den späteren Besitzern Wohnhäuser für die Menschen vor Ort. Weitere Infos zur Hilfsorganisation Habitat for Humanity unter www.hfhd.de

Ein starkes Team: Steffen Rösel (DW Systembau), Pierre Brousse (Vice President Consolis) und Christian Straub (DW Systembau)

Lernen in architektonisch attraktivem Ambiente

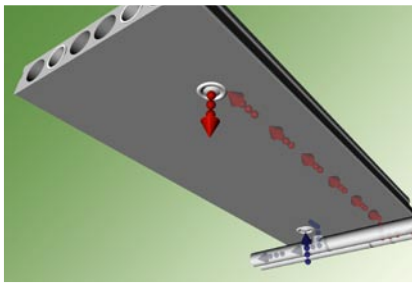
BAU *Seminare* 2009

Neue Termine in Essen, Hamburg und Leipzig

„Effiziente Energiekonzepte und intelligente Lösungen mit BRESPA®-Decken“.

Zu diesem Thema haben wir drei externe Referenten eingeladen, die über Entwicklungen im Wohnungsbau berichten: Thomas Bloch, Senior Berater im Bereich Energieeffizienz bei der Firma Ecofys, die mit mehr als 350 Mitarbeitern in 13 Ländern zu den größten und bedeutendsten Beratungsunternehmen für nachhaltige Energie und Klimapolitik gehört. Außerdem Ingenieur Peter Centen, Direktor der Firma Nathan aus Holland, eine der führenden Firmen, wenn es um Klimatechnik und Betonkernaktivierung geht und Alexander Wien, Architekt aus Trier, der über Lüftungsanlagen im Passivhausbau referiert und eine innovative Lösung am Beispiel seines Wohnhauses vorstellt. Die halbtägigen Seminare finden in Essen (Do, 5. Febr.), in Hamburg (Do, 12. Febr.) und in Leipzig (Di, 17. Februar) statt.

Ein Anmeldeformular mit allen weiteren Informationen über die Seminare liegt dieser Broschüre bei oder Sie können das Programm downloaden unter: www.dw-systembau.de



Zu- und Abluft strömt durch die beschichteten Hohlräume

Termine

Donnerstag, 5. Februar
ESSEN, im Weltkulturerbe Zeche Zollverein

Donnerstag, 12. Februar
HAMBURG, in der Wasserturmkuppel im Sternschanzenpark

Dienstag, 17. Februar
LEIPZIG, im Mediencampus Villa Ida

Innovativ auf der NordBau

Neue Produkte auf einem neuen Messestand

Energieeffizientes Bauen war eines der zentralen Themen bei der diesjährigen NordBau vom 11. bis 16. September in Neumünster, auf der DW Systembau nicht nur mit einem neugestalteten Messestand, sondern auch mit neuen, genau zu diesem Bereich passenden Produkten großes Interesse unter den wieder mal rund 75.000 zählenden Besuchern fand. Viele Baufachleute nutzten die Gelegenheit, um sich am Messestand über BRESPA®-Klimadecken (Sonderplatten mit werkseitig eingebauten Heizregistern zum Kühlen und Wärmen von unterliegenden Räumen) und BRESPA®-Lüftungsdecken (Sonderplatten mit werkseitig beschichteten Hohlräumen zur Nutzung als Lüftungskanäle) informieren zu lassen.

Meldungen von A-Z

Neue Bahnen und Fertiger im Werk Luckau

Nach der Übernahme des Spaencom-Werkes in Luckau bei Berlin zum 1. April sind die Umbaumaßnahmen jetzt abgeschlossen. Auf neuen Stahlbahnen und mit neuen Fertigern werden dort nun BRESPA®-Decken in höchster Qualität produziert. Die neuen Bemessungstabellen können im Internet unter www.dw-systembau.de heruntergeladen werden. Als Vor-Ort-Service unterstützt Dipl.-Ing. Rainer Müller Architektur- und Ingenieurbüros bei Fragen zum Deckensystem schon in den Planungs- und Ausschreibungsphasen.

Dipl.-Ing. Rainer Müller,
+49 (0) 172 394 54 83
rainer.mueller@dw-systembau.de

TEMPO®, VELUX® und BRESPA® ...

... was haben sie gemeinsam? Richtig: Diese Markennamen haben es geschafft, als Synonym ganzer Produktgruppen verstanden zu werden. Bei Papiertaschentüchern fragt man nach Tempos®, man spricht vom Velux®-Fenster und meint ein Dachflächenfenster, und wer Spannbeton-Fertigdecken braucht, sucht nach BRESPA®-Decken. DW Systembau hat diesen Namen und das Logo jetzt auch beim Deutschen Patent- und Markenamt markenrechtlich geschützt (Registernummer 303 68 008). Damit ist es amtlich: Nur die vorgespannten Hohl- und Massivdecken aus den Werken der DW Systembau dürfen sich BRESPA®-Decken nennen.

BRESPA

Herzlichen Dank für die angenehme und erfolgreiche Zusammenarbeit im vergangenen Jahr. Wir wünschen Ihnen ein gesegnetes Weihnachtsfest, besinnliche Tage zwischen den Jahren und viel Glück und Erfolg – privat wie beruflich – im neuen Jahr.

IMPRESSUM

Herausgeber:
DW Systembau GmbH
Fabrikstraße 3
31737 Rinteln
Fon +49 (0) 5152 5255 0
Fax +49 (0) 5152 5255 99
info@dw-systembau.de
www.dw-systembau.de

Ansprechpartner:
Hartmut Fach
DW Systembau GmbH
Werk BRESPA Schneverdingen
Fon +49 (0) 5193 85 79
Fax +49 (0) 5193 85 55
Mobil +49 (0) 172 40 40 777

Redaktion:
Wilfried Palm
Bernd Braumüller
Hartmut Fach
Konrad Böhnke

V.i.S.d.P.:
Dr.-Ing. Esko Salo

Gesamtherstellung:
maxsell Werbeagentur & Partner GmbH
Bahnhofstraße 20
27356 Rotenburg (Wümme)
Fon +49 (0) 4261 81999 0
kontakt@maxsell.de
www.maxsell.de