

LEBENSWELTEN®

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



Herzliche Einladung in die INTERBODEN-Musterwelten

Experten-Blog „Wohnquartier Zukunft“



Liebe Leserin, lieber Leser,

um ein Bild von der Zukunft des Wohnens zu erhalten, genügt es nicht allein die neuesten technischen Spielereien im Blick zu haben. Es mag sein, dass die vereinfachte Steuerung von Raumklima und Beleuchtung, Multimedia und Haushaltsgeräten der nächste technische Clou im Bereich des Wohnens sein wird. Im Grunde ist diese Betrachtungsweise aber zu eng gegriffen. Denn: Soll sich die Zukunft des Wohnens tatsächlich an dem orientieren, was technisch machbar ist? Oder wäre es nicht wünschenswert, mehr auf den Menschen und seine wirklichen Bedürfnisse beim Wohnen zu schauen?

Das sind Fragen, die ich mir stelle. Bei der Entwicklung unserer neuen Bauvorhaben, die wir Lebenswelten® nennen, ebenso wie als einer von vier Autoren des neuen Blogs „Wohnquartier Zukunft“. Jeder von uns wohnt und lebt. In diesem Sinne sind wir alle Experten, um über aktuelle und zukünftige Bedürfnisse beim Wohnen zu diskutieren. Auf dem Internet-Blog haben wir Ihnen Platz hierfür eingeräumt. Mehr zum Blog auf Seite 3.

Auch wenn wir alle Profis sind, lohnt es sich, gelegentlich von Experten an die Hand genommen zu werden. Zum Beispiel bei der Wahl der Ausstattungsmaterialien für die eigene Wohnung oder das Haus. Hierzu laden wir Sie künftig in unsere Musterwelten nach Ratingen ein. Vom Bodenbelag bis zur Türklinke begleiten und beraten Sie unsere Kundenbetreuer, Ihr neues Zuhause zu einem stimmigen Gesamtkonzept zusammenzufügen. Mehr dazu auf den Seiten 4/5.

Unsere IT- und Social Media-Experten haben mit „Animus“ ein Rennen um die ersten Plätze in der Immobilienwirtschaft gewonnen. „Animus“ ist ein neues Informationstool, das für den PC oder als App für das iPad verfügbar ist. Noch steckt viel Zukunftsmusik in diesem Netzwerk für Bewohner. Aber es ist ein erster Schritt in die richtige Richtung, um den uns die Branche beneidet.

Viel Spaß beim Lesen,
Ihr

Dr. Reiner Götzen,
Geschäftsführender Gesellschafter der INTERBODEN-Gruppe

Barrierefrei und Nachbarschaft. Für Nele (44) und Dr. Michael Spörke (39) ist die schwellenfreie Wohnung im Ratinger Calor Carré ein Glücksfall. Sie mussten lange suchen, bevor sie fündig wurden. „Es ist schon erstaunlich, was so alles als barrierefrei angepriesen wird“, wundert sich Dr. Spörke, der wie seine Frau im Rollstuhl sitzt. Seit Oktober 2011 genießen sie es, hier leben, arbeiten und einkaufen zu können, weil das Wohnumfeld auf ihre Bedürfnisse abgestimmt ist. „Der Bedarf an solchen Wohnungen ist riesengroß“, weiß der Politikwissenschaftler. Denn die meisten Menschen mit Behinderung leben lieber in einem ‚normalen‘ Haus als in Sondereinrichtungen. Wenn es keine Barrieren gibt, stellen sich auch die Nachbarschaftskontakte von selbst ein, wie zum Ehepaar Erika und Helmut Krause, beide über 70, gleich nebenan. Entstanden ist aus dem Kennenlernen ein herzliches Miteinander. „Sie machen was für uns und wir machen gerne was für sie“, bringt es das Ehepaar Krause auf den Punkt. Für sie ist der Kontakt ein Erkenntnisgewinn: „Man sieht bei behinderten Menschen sonst oft nur die Behinderung, aber nicht den Menschen.“



Grün und verhüllt. Es ist das erste „Green Building“ in Siegburg und spätestens seit der riesigen Plakatwand am Rand der Fußgängerzone wissen es alle Siegburger. Anfang Januar hat die INTERBODEN Innovative Gewerbelten für ihr Wohn- und Geschäftshaus City Gate an der Bahnhofstraße das begehrte EU-GreenBuilding-Zertifikat erhalten. Das Gebäude erfüllt die strengen EU-Vorgaben durch ein intelligentes Energiekonzept und den Einsatz von Holzpellets als Biomasse-Wärmerezeuger. Mit den Einsparungen beim Primärenergiebedarf liegt das City Gate sogar noch unter den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Mit dem Wohn- und Geschäftshaus setzt INTERBODEN nicht nur architektonisch, sondern auch ökologisch ein sichtbares Zeichen in der Siegburger Innenstadt. Der planerische und bauliche Mehraufwand hilft auch bei der Vermietung. 95 Prozent der Einzelhandelsflächen sind bereits vermietet. Im Frühjahr 2013 ist die Eröffnung geplant.

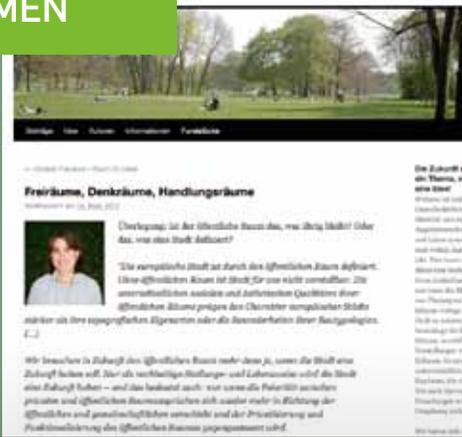
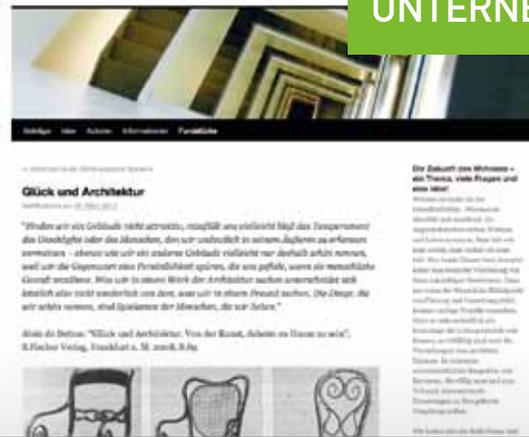


Schule und Wirtschaft. Wie lässt sich ein Werbeträger informativ, amüsant und aufmerksamkeitsstark gestalten? Das ist die diesjährige Aufgabe für das Ratinger Kopernikus Gymnasium, mit dem die INTERBODEN-Gruppe seit vier Jahren fachübergreifend kooperiert. Die Gestaltungsideen für die Motivkarte, die INTERBODEN traditionell als Sommergruß an ihre Kunden verschickt, entwickeln die Schülerinnen und Schüler der 8b in Gruppenarbeit. „Sie nehmen die Aufgabe sehr ernst, haben sich mit dem Unternehmen beschäftigt und schon interessante Skizzen angefertigt“, weiß Kunstlehrerin Angelika Meinhold. Orientierungshilfe für die Auswahl von Schrift, Gestaltung und Inhalten leistet die Unternehmens-Homepage. Zusätzliche Tipps und einen Blick hinter die Kulissen der INTERBODEN-Werbeagentur EPS wird Kundenberater Sascha König den Kindern geben. Wir sind gespannt auf die Präsentation aller Arbeiten und die Prämierung der Besten.



Nachwuchs und Wachstum. INTERBODEN ist nicht nur mit ihrer Unternehmensphilosophie auf Zukunft eingestellt. Auch die Mitarbeiter sorgen für die nächste Generation: Vertriebsassistentin Simone Hamann mit Rosemarie, Junior-Projektentwicklerin Christina Zimmermann mit Julius, Bauleiter Guido Rötte mit Jule und Controller Marc Bielfeldt mit Felix. Derweil wächst auch die INTERBODEN-Mannschaft auf über 100 Köpfe.





Der Experten-Blog „Wohnquartier Zukunft“

Wie gestaltet sich das Wohnen der Zukunft? Diese Frage hat die Menschheit von jeher beschäftigt. Zukunftsromane bieten dafür einen Überschwang an Belegen: intelligente Maschinen, gigantische Gebäudemonolithen, autarke Siedlungen auf dem Grund der Weltmeere, die Kolonialisierung ferner Planeten, fliegende Städte und vieles mehr. Der neue Blog „Wohnquartier Zukunft“ bietet spannende Beiträge zu diesem unglaublich facettenreichen Thema und wartet auf Ihre Kommentare.

Blogs ergänzen die gängigen Kommunikationskanäle und sind ideal für den schnellen, unkomplizierten und persönlichen Austausch von Meinungen und Wissen. Für Dr. Reiner Götzen ein ideales Medium, um mit einer breiten Öffentlichkeit zum Thema Wohnen in den Dialog zu treten. Über das Wie wurde lange diskutiert und recherchiert. „Es gibt unendlich viele Blogs zum Bauen und Wohnen, aber nichts Konkretes zum spannenden Thema Zukunftswohnen“, berichtet Ann Laprell, die als wissenschaftliche Mitarbeiterin des hauseigenen Instituts für Lebenswelten® (ILW) zusammen mit Julia Ruhrberg den Blog realisiert hat. „Wohnquartier der Zukunft“ ist ein Experten-Blog mit vier Experten-Autoren, die alle aus ganz unterschiedlichen Blickwinkeln mit der Thematik befasst sind. Mindestens alle zwei Wochen soll aus ihrem Kreis ein neuer Beitrag gepostet werden. „Das ist ideal, um Traffic auf die Seite zu bekommen und Leser zur Teilnahme einzuladen“, weiß Social Media-Expertin Ruhrberg.

Zeitgemäße Kommunikation

Blogs beleben die Debatte um ein Thema. „Das Lesen soll Spaß machen, zum Widerspruch anregen, Impulse geben oder über Links auf andere Websites zum Weiterlesen einladen“, beschreibt Julia Ruhrberg die Vorteile gegenüber der eher statischen Welt auf Inter-

netseiten oder gedrucktem Papier. Die Beiträge sind locker und persönlich geschrieben. „Das ist gerade das Spannende“, sagt Benjamin Küsters, Experten-Autor und leidenschaftlicher Blogger. „Ich poste meine Meinung zu einem Thema, das mich interessiert, und erhalte zügig andere Meinungen, Querverweise und damit eine neue Essenz.“ Auch die virtuellen Möglichkeiten, die das Web bietet, will das ILW für den Blog nutzen. So sollen die User die vier Experten live in einem persönlichen Interview erleben. Auch ein Video über eine Diskussion am ‚bunten Meinungstisch‘ kann man sich ergänzend vorstellen.

Vom Gedanken, dem Denken Platz einzuräumen

Die ersten Beiträge stehen schon im Netz und machen Staunen, welche Bandbreite an Gedanken sich zum Wohnen denken lassen. Kleine Kostprobe? „Urbane Freiraum – Raum für Ideen“, „Der flexible Mensch“, „Neue Ideen brauchen alte Gebäude“, „Wohnräume als offene adaptive Systeme“. Am Ende eines Beitrags stellt der Autor eine Frage in den Raum. „Das ist wie ein Staffellauf gedacht. Die Staffel wird an das Publikum, die Ko-Autoren oder an mögliche Gastautoren dadurch wie selbstverständlich weitergegeben“, sagt Julia Ruhrberg. Nehmen Sie teil unter: www.wohnquartier-zukunft.de

Zeitgemäß über das Thema „Wohnen“ in einem Internet-Blog kommunizieren.

Die Autoren



- 1] **Simone Brockhaus-Schütze**, Jahrgang 1971, Architektin und Innenarchitektin AKNW. Geschäftsführung Kröncke & Schwitzke, Düsseldorf – Entwicklung Interieur Konzepte
- 2] **Reiner Götzen**, Jahrgang 1951, Architekt BDA. Geschäftsführer der Gesellschafter der INTERBODEN-Gruppe, Ratingen
- 3] **Benjamin Küsters**, Jahrgang 1978, Landschaftsgärtner, Soziologe und Kaufmann. Geschäftsführer Gartenhof Küsters, Neuss
- 4] **Thomas Michael**, Jahrgang 1971, Architekt AKNW. Architekturbüro michael architekten, Köln



Eine Klasse für sich

In den neuen Musterwelten seine Immobilie perfekt gestalten



Links: Herzlichen Willkommen in den neuen INTERBODEN-Musterwelten in Ratingen.
Mitte: In Ruhe auswählen. Beratung im Musterwelten-Markt.
Unten: Über die Musterwelten-Straße geht es zu den einzelnen Musterwelten-Kojen.





Das Musterwelten-Entwicklungsteam (v.l.n.r): Björn Nolte, Uta Zanetti, Detlef Bloch

Eichen-Vollholzparkett in Leiteroptik oder doch lieber weiß pigmentierte, gesägte Eichendielen mit dem Charme des Unvollkommenen? Dekorative oder lieber schlicht designte Armaturen? Die Ausstattung der eigenen Immobilie will gut überlegt sein. Kunden profitieren jetzt von einer neuen Form der Bemusterung in den INTERBODEN-Musterwelten.

„Wir haben erkannt, dass Bemusterung und Sonderwunschberatung ein Nadelöhr in unserem Lebenswelten®-Konzept waren“, erläutert Prokurist Detlef Bloch den neuen ganzheitlichen Ansatz in der Kundenbetreuung. Bisher konnte sich der Käufer in den Ausstellungen der einzelnen Handwerksfirmen die Ausstattungsmaterialien seiner Immobilie zusammenstellen. Hier das Waschbecken, dort die Fliesen und wieder woanders das Parkett. Das war zeitaufwendig. In den neuen INTERBODEN-Musterwelten findet er nunmehr alles an einem Ort – ein durchdachtes System innenarchitektonischer Lösungen vom abstrakten Mustermarkt bis zum realen Einbau der Materialien im Wohnumfeld. „Mit der jetzigen Material-, Farben- und Formenvielfalt werden wir den größten Teil der Kundenwünsche erfüllen“, ist sich Initiator Bloch sicher und betont. „Selbstverständlich gibt es darüber hinaus auch ein Fenster für ausgefallene, individuelle Wünsche.“

Eine Musterwelt auf 500 Quadratmetern

Schon der Empfangsbereich der Musterwelten, die im Erdgeschoss des INTERBODEN-Hauses in Ratingen entstanden sind, zeigt die Handschrift eines durchgängigen Interiordesigns. Eingeladen von seinem persönlichen Kundenbetreuer lässt sich der Käufer auf Basis der Baubeschreibung Schritt für Schritt die Ausstattung seiner Wohnung erläutern. „Der Charme dieser neuen Vorgehensweise ist, dass wir viel Zeit für die Beratung haben und dem Kunden die festgelegten Qualitäten und Materialien auch direkt zeigen können“, erläutert Marcel Blom, Leiter der Kundenbetreuung. Im Musterwelten-Markt kann der Kunde die Oberflächengüte, die Materialität und das Design nicht nur haptisch befühlen und die Farben prüfen, sondern auch in den fertig eingerichteten Musterwelten-Kojen in der Fläche auf sich wirken lassen.

Die separaten Beratungsplätze in den Musterwelten sind mit jeweils zwei Bildschirmen ausgestattet. Das erleichtert Käufern und Kundenbetreuern die Kommunikation und Beratung. In einem sogenannten Sonderwunschkatalog mit Materialfotos und Kurzbeschreibungen sieht er nicht nur die Seriedition für seine Immobilie, sondern auch Vorschläge für beispielsweise farbliche Modifikationen oder alternative Produkte und Designs. Am Ende des Beratungsgesprächs erhält der Kunde seinen persönlichen Ausstattungskatalog mit den ausgewählten Materialien und den mit Differenzpreisen versehenen Sonderwünschen. In einem nächsten, bereits eingeleiteten Entwicklungsschritt wird es einen elektronischen Sonderwunsch-Konfigurator geben.

Mehr als Seriedition

Neben den Serienqualitäten bieten die Musterwelten auch ausreichend Raum für Sonderwünsche. Das heißt, der Kunde kann beispielsweise zu der Wandfliese aus einem Alternativpaket eine großflächige Bodenfliese auswählen. Oder statt der Waschtischarmatur Metris S von Hansgrohe eine Armatur aus der Designlinie von Hansa. Damit er auch gleich weiß, was sein Sonderwunsch finanziell bedeutet, sind alle vom Musterwelten-Entwicklungsteam definierten Sonderwünsche mit Differenzpreisen versehen. „Diese Transparenz war unser Ziel von Anfang an“, sagt Initiator Bloch, „wir gestalten dadurch den Prozess ‚Sonderwünsche‘ für Kunden, Bauleitung und ausführende Handwerksfirmen erheblich einfacher und reibungsloser.“

Eine Klasse für sich

Nicht nur die Materialvielfalt, auch die Musterwelten selbst machen Lust auf Wohnen und erhöhen für den Kunden den Spaß an der Auswahl. Das Konzept mit den drei Themenbereichen „Musterwelten-Markt“, „Musterwelten-Straße“ und „Musterwelten-Kojen“ – alles unter Einbeziehung des Lebenswelten®-Gedanken – haben Prokurist Detlef Bloch, Uta Zanetti vom INTERBODEN-Marketing und Björn Nolte als externer Innenarchitekt im Team entwickelt. Vom gemütlichen Empfangsbereich geht es zu den Beratungsplätzen im „Musterwelten-Markt“. Von hier aus führt eine „Musterwelten-Straße“ zu den eingerichteten Musterwelten-Kojen.

Für den Besucher ist es jedes Mal ein Aha-Erlebnis, wenn er um die nächste Ecke biegt und sich ihm durch andere Materialien, Farben und Lichteffekte eine ganz neue Wohnwelt öffnet. „Unser Konzept ist es“, erläutert Uta Zanetti, „eine relativ neutrale Umgebung zu schaffen, aus der der Kunde in die einzelnen möblierten Musterwelten-Kojen eintritt.“ Vier Bad-Varianten, darunter auch ein aufwendiges Wellnessbad für den ausgefallenen Geschmack, zwei Gäste-WCs, ein Wohnzimmer, ein Schlafraum und eine Küche demonstrieren dem Besucher, was alles möglich ist. „Wir zeigen in den Musterwelten auch, wie sich durch geschickte Material- und Farbauswahl im Kontext zu bewusst platzierten Möbelstücken stimmiges Wohnflair erzeugen lässt“, sagt Architekt Nolte. „Weniger ist dabei häufig mehr. Mit den Musterwelten bewahren wir den Kunden vor der Produktschwemme und nehmen ihn innenarchitektonisch an die Hand, die richtige Wahl zu treffen.“



Entwurfsansicht – Änderungen vorbehalten



Entwurfsansicht – Änderungen vorbehalten

Viel Grün, viel Außenraum. Die Stadtvillen entstehen in einer Parklandschaft mit Gräsern und Themengärten, die Rhein-Feeling direkt ins neue Wohnviertel bringen.

Tageslicht aus allen Himmelsrichtungen strömt in die Wohnungen. Möglich machen das geschickt platzierte tragende Kerne.

Rhein Entrée

Eine noble Adresse im Bonner Diplomatenviertel

Es ist eines der letzten freien Rhein-Grundstücke im Bonner Süden. Und es ist ein Ort mit Geschichte. Vier Jahrzehnte war die Französische Botschaft im vornehmen Diplomatenviertel Rüngsdorf ein Stück Frankreich in Deutschland. Auf dem 8.900 Quadratmeter großen Hanggrundstück entsteht jetzt ein nobles Wohnviertel mit 48 Eigentumswohnungen: das Rhein Entrée.

Der Quartiersname ist Programm. Das Rhein-Panorama und das entfernte Tuckern der Schiffe werden für die künftigen Bewohner zum täglichen Leben dazu gehören. Das Rhein Entrée besteht aus neun einzelnen Stadtvillen, die in ihrer Anordnung den früheren Botschaftsgebäuden nachempfunden sind und viel grünen Freiraum lassen. Das Grundstück ist inzwischen geräumt. Seit Anfang April laufen die vorbereitenden Maßnahmen für den Erdbauauschub. Für Ende 2013 ist die Gesamtfertigstellung inklusive der themenbezogenen Gärten geplant.

gehende Schwellenfreiheit schließen sich beim Rhein Entrée nicht aus. „Darauf haben wir bei der Planung bewusst geachtet“, berichtet Projektentwicklerin Ellen Theuerkauf. Alle Wohnungen haben schwellenfreie Grundrisse und lassen sich von der Tiefgarage über den Aufzug stufenlos erreichen. Das Gleiche gilt für die Hauszugänge. Und auf noch einen weiteren Vorteil der Hanglage verweist Projektentwicklerin Theuerkauf: „Bei Hochwasser lassen sich die Wohnungen trockenen Fußes erreichen.“

Hanglage: Den Rhein im Blick

Wie spektakulär sich der Blick aus den einzelnen Wohnungen gestaltet, konnten Interessenten beim Verkaufsstart Ende Februar schon mal testen. Im sicheren Steigerkorb hievte ein Kran interessierte Besucher auf die einzelnen Wohnebenen. „Das war ein Riesengaudi“, erinnert sich Marketingfachfrau Uta Zanetti von INTERBODEN, „und eine ideale Möglichkeit, den Kunden schon mal das Wohnfeeling im Rhein Entrée zu vermitteln.“ Auf dieses Wohnungsbauprojekt hatten die Bonner seit langem gewartet. Entsprechend groß ist das Interesse. Rund 300 Besucher strömten zum Vertriebsstart (siehe Fotoreportage auf der Rückseite). Aktuell sind bereits 16 Wohnungen reserviert.

Licht aus allen Himmelsrichtungen

Die Wohnungsgrößen in den überwiegend kubischen Bauten liegen zwischen 73 und 220 Quadratmetern. Die Grundrisse sind großzügig dimensioniert und entsprechen damit den Käuferwünschen an diesem Standort. „Im Schnitt liegen wir im Rhein Entrée bei 135 Quadratmetern, aber wir haben auch kompakte 2- und 3-Raum-Wohnungen eingeplant sowie die begehrten Erdgeschosswohnungen mit Privatgarten“, freut sich Vertriebsleiter Detlef Bloch über die Punktlandung beim Wohnungsmix.

Das Rhein Entrée entsteht in Hanglage, keine 100 Meter vom Rhein entfernt. Die Höhendifferenz zwischen der Straße An der Marienkapelle und der Rheinstraße beträgt rund acht Meter, so dass sich die Stadtvillen in unterschiedlicher Höhe an den Hang schmiegen. „Somit haben einige Wohnungen einen spektakulären Blick auf den Rhein und den vis à vis liegenden Petersberg“, erklärt Detlef Bloch, Prokurist und Leiter Vertrieb und Marketing. Hanglage und weit-

Die tragenden Kerne in den Stadtvillen haben die INTERBODEN-Architekten geschickt platziert, so dass über die bodentiefen Fenster aus mehreren Himmelsrichtungen Tageslicht in die Wohnungen fällt. Das lässt sich in den Wohnungen, die sich über die gesamte Etage erstrecken, besonders genießen. Die Hausgemeinschaften in den Stadtvillen sind mit drei, maximal sieben Parteien entsprechend klein und somit angenehm privat.

Verkehrstechnisch erschlossen wird das neue Refugium über eine Tiefgarage An der Marienkapelle mit Platz für 57 Pkws und eine



Entwurfsansicht – Änderungen vorbehalten

Einen grandiosen Blick auf die komplette Rheinlandschaft mit Drachenfels und Siebengebirge bieten einige der Wohnungen im Rhein Entrée.



Entwurfsansicht – Änderungen vorbehalten

weitere an der Rheinstraße mit 22 Stellplätzen. Diese lassen sich zukunftsweisend mit Stromanschluss ausrüsten, der für Elektrofahrzeuge aktiviert werden kann.

Architektur und Ökologie

In die umgebende Rüngsdorfer Villenstruktur fügen sich die Rhein Entrée-Bauten mit zwei und drei Geschossen plus Staffelgeschoss kleinteilig ein. Schnörkellose Fassaden unterstreichen die moderne Architektursprache, die durch auskragende Balkone, dezente, punktuellen Materialwechsel sowie farblich abgesetzte Staffelgeschosse belebt wird. Die Flachdächer werden extensiv begrünt und tragen ganzjährig zum angenehmen Wohnklima in den oberen Wohnungen bei.

Zeichen setzt das Rhein Entrée auch beim ressourcenschonenden Energiekonzept. Der Effizienzhaus-70-Standard wird durch die Nutzung von geothermischem Tiefenwasser in Verbindung mit einer Sole/Wasser-Wärmepumpe ergänzt. Der 21 Meter tiefe Brunnen für die Geothermiesonden ist bereits gebohrt. Da das Grundwasser ganzjährig relativ konstante Temperaturen aufweist, arbeitet die Wärmepumpe mit einer durchgehend hohen Leistung. Dadurch sorgt die monovalente Anlage im Rhein Entrée nicht nur für behagliche Wärme, sondern auch für heißes Brauchwasser und unterstützende Kühlung im Sommer.

Gräser statt Hecken

Bei der Gestaltung der Außenanlagen haben sich die beauftragten Landschaftsarchitekten von Club L94 von der Rhein-Nähe inspirieren lassen und aus verschiedenartigen Gräsern Themengärten entwickelt, die zu jeder Jahreszeit andere Farbschattierungen und Urlaubsfeeling ins Quartier bringen. Statt mit Hecken werden die privaten Gärten der Erdgeschoss-Wohnungen durch hochwachsende Gräser abgeschirmt.

Nur rund ein Viertel des Grundstücks ist bebaut. „Die Parklandschaft, die wir dort schaffen, ist schon etwas Besonderes“, sagt Landschaftsarchitekt Stern von Club L94. „Es ist Wohnen im Grünen, das durch die Gräserauswahl ganzjährig alle Sinne der Bewohner anspricht.“ Ein Day- und Night-Lichtkonzept akzentuiert die Außenraumgestaltung und trägt zusätzlich zur Sicherheit bei.

Hotel Dreesen mit Serviceleistungen

Das Rheinhotel Dreesen – vis à vis vom neuen Wohnquartier – ist eine traditionsreiche Adresse und für die Bewohner des Rhein Entrées eine willkommene Bereicherung ihrer Lebens- und Wohnqualität. Das Hotel hat ein Konzept erarbeitet, wie es den neuen Nachbarn mit Serviceleistungen wie Fahrradverleih, Paketservice etc. den Alltag erleichtern kann. Die INTERBODEN-Gruppe, die seit vielen Jahren in innerstädtischen Wohnvierteln ihren Bewohnern Serviceleistungen anbietet, begrüßt diese Initiative des Hotelmanagements. ■



Entwurfsansicht – Änderungen vorbehalten

Oben: Vom gepflasterten Quartiersplatz führt eine Freitreppe zur Rheinstraße, über die in wenigen Gehminuten das Rheinufer erreichbar ist.



Entwurfsansicht – Änderungen vorbehalten

Mitte: Die Wohnungen sind großzügig und lichtdurchflutet angelegt.

Unten: Blick von der Rheinstraße. Das Hanggrundstück mit einem Höhenunterschied von bis zu acht Metern macht den besonderen Reiz des Quartiers aus. Die alte Stützmauer mit dem Wegekreuz wird saniert.



Entwurfsansicht – Änderungen vorbehalten



Rhein Entrée:

- **Lage:** Bonn-Rüngsdorf, An der Marienkapelle / Rheinstraße
- **Grundstück:** ca. 8.900 m²
- **Ensemble:** 9 Stadthäuser
- **Wohnungsgrößen:** von 73 bis 220 m²
- **TG-Plätze:** 79, teilweise als Doppelparker
- **Energieeffizienz:** KfW Effizienzhaus-70-Standard
- **Energiekonzept:** Geothermie über Brunnen als Sole/Wasser-Wärmepumpe



Das Serviceteam von ‚le flair‘ mit ISP-Leiterin Elke Draessler (r.) und Martina Holländer, Anja Berg und Alexandra Beckert (v.l.n.r.).



Willkommen im ‚le flair‘-Servicepoint

Als die ersten Bewohner in ‚le flair‘ einzogen, war der Servicepoint an der Marc-Chagall-Straße 68 schon geöffnet. Und zwar nahezu rund um die Uhr. Gerade in der Einzugsphase ist das Serviceteam eine wichtige Anlaufstelle für die kleinen und große Wünsche rund ums Wohnen.

262 neue Wohnungen werden bis zum Sommer bezogen sein. Jeder Umzug bedeutet Stress, auch wenn er noch so perfekt geplant ist. Da ist es gut, die Profis von INTERBODEN Service Plus (ISP) an seiner Seite zu haben. Um Einzugsstermine und Möbelanlieferungen auf der engen Marc-Chagall-Straße zu koordinieren, muss das Serviceteam mit Unterstützung eines externen Dienstleisters ganze Arbeit leisten. „Rund ein Drittel der neuen Bewohner nehmen darüber hinaus unsere Umzugsservice-Angebote in Anspruch“, berichtet ISP-Leiterin Elke Draessler. Mehr dazu auf Seite 13.

Das Vertrauen zum Serviceteam wächst schnell. „Uns wurden schon einige Wohnungsschlüssel ausgehändigt – zur Nutzung für Handwerkerarbeiten, für Möbelanlieferungen oder für die Wohnungsreinigung während der Abwesenheit der Bewohner“, freut sich Elke Draessler mit Anja Berg, Alexandra Beckert und Martina Holländer, die zum ‚le flair‘-Serviceteam gehören. Die ersten Pakete haben sie schon angenommen, als noch niemand eingezogen war. Auch die Gästeappartements waren schon früh für Umzugshelfer gebucht. Es sind aber nicht nur die vielen Dienstleistungen, die den Wert des Servicepoints für die Bewohner ausmachen. „Gerade in den ersten Monaten nach dem Einzug leisten wir viel Orientierungshilfe und sind Anlaufstelle für alle möglichen Fragen, die wir manchmal gar nicht beantworten, sondern nur weiterleiten können“, sagt Anja Berg.

Moderner Servicepoint mit barocken Elementen

Der ‚le flair‘-Servicepoint wurde im Projektteam zusammen mit Prof. Dr. Ulrich Nether und Jeanette Faust als Raumgestalter konzipiert. Die klare klassische Architektursprache haben die beiden Spezialisten hier bewusst durch weiße Materialien und Oberflächen fortgesetzt. „Das Wohnviertel ist einerseits ‚mitten drin‘ und andererseits eine Oase der Ruhe. Das soll sich auch in diesen Räumen widerspiegeln“, sagt Jeanette Faust. Erst auf den zweiten Blick sind Stuckelemente, ein barocker Kronleuchter, eine schmiedeeiserne Gartenbank und weitere verspielte Details erkennbar, die sparsam eingesetzt die Brücke zwischen Alt und Neu schlagen. Schmunzeln rufen die kleinen handgefertigten Männchen hervor, die den Kronleuchter dekorativ beleben und charmant auf die Ursprungsidee des Servicepoints hinweisen, als Kommunikations- und Treffpunkt für die Bewohner. ■



Oben: Der multifunktionale Raum für Veranstaltungen jeglicher Art wird gern genutzt. Für Präsentationen steht ein 140 cm breiter Bildschirm bereit.

Links: Die drei Gästeappartements für den ersten Bauabschnitt liegen an der Rotunde und sind von außen begehbar. Ein Appartement ist behindertenfreundlich gestaltet.



Das 33 Meter hohe Punkthaus markiert die städtebauliche Mitte von ‚le flair‘. Der Platz wird mit wabenförmigen Pflanzinseln gestaltet; ein Eis-Café soll zum Verweilen einladen.

Wohnen, flanieren, kommunizieren. Im neuen Stadtviertel lebt es sich vielseitig. Ab Herbst 2013 sollen die Gebäude im Baufeld 6/7 bezugsfertig sein.

Verkauf an institutionellen Investor

Weitere 151 Mietwohnungen für ‚le flair‘

Für institutionelle Investoren sind Wohnimmobilien – mit hohem Standard und in einzigartigen Lagen – derzeit die erste Wahl. Ende 2011 hat das Joint Venture aus HOCHTIEF Projektentwicklung und INTERBODEN Innovative Lebenswelten einen zweiten Bauabschnitt des Düsseldorfer Innenstadtquartiers ‚le flair‘ an einen Investor verkauft. Damit entstehen in der Quartiersmitte auf den Baufeldern 6/7 weitere 151 Mietwohnungen.

„Wir wollen an diesem Standort einen vielseitigen Wohnungsmix realisieren und damit unserem Slogan ‚le flair – das Viertel voller Leben‘ gerecht werden“, beschreibt Detlef Bloch, Prokurist bei INTERBODEN, die Zielrichtung des Gesamtprojekts. Hierzu gehören neben Eigentumswohnungen im Teileigentum auch klassische Zinshäuser für private und institutionelle Anleger. Wenn 2015 alles fertig ist, ist auf dem 60 Hektar großen Areal zwischen Tußmannstraße und Maurice-Ravel-Park ein komplettes Stadtviertel mit nahezu 900 Wohnungen entstanden.

Die Quartiersmitte – das Herz des Viertels

Das jetzt verkaufte Gebäudeensemble mit neun Häusern entsteht an einem attraktiv gestalteten Platz, der als kommunikativer Ort für Besucher und Bewohner das Herz des neuen Viertels markiert. „Ein Mittelpunkt, den wir durch ein zehngeschossiges Punkthaus auch städtebaulich wirken lassen“, erläutert INTERBODEN-Projektentwickler Alexander Schmitz und freut sich über den gelungenen Entwurf des Kölner Architekturbüros msm meyer, schmitz-morkramer, der in der Branche viel Anerkennung fand. Abgeschlossen hat Architekt Schmitz-Morkramer die Platzgestaltung zur Tußmannstraße mit einem Längsbau, der sich zur Bestandsbebauung terrassenförmig abstaffelt.

Hier im Herzen des neuen Viertels ist der zentrale Servicepoint für ‚le flair‘ vorgesehen, der als Treffpunkt für Jung und Alt gestaltet

wird und mit rund 300 Quadratmetern viel Raum für Service, Kommunikation und Feiern bietet. Hinzu kommen weitere vier Gästeapartements. Der Flanierbereich des Viertels rund um die städtebauliche Mitte wird ergänzt durch kleinere Ladenflächen im Erdgeschoss des Punkthauses und um ein Eis-Café und ein Bistro.

Zu diesem Bauabschnitt gehören weitere sechs Häuser, die das hauseigene Architekturbüro Dr. Reiner Götzen CREATIVES PLANEN mit unterschiedlichen Gebäudehöhen um einen begrünten Innenhof gruppiert hat. Dort befindet sich auch die Einfahrt zur zentralen Tiefgarage mit gut 180 Pkw-Stellplätzen.

12.500 Quadratmeter Wohnfläche

Mit den neuen Mietwohnungen wenden sich HOCHTIEF Projektentwicklung und INTERBODEN wieder an ein breites Spektrum potenzieller Bewohner. Vom 32 Quadratmeter großen Appartement für den Wochenend-Pendler bis zur 200 Quadratmeter-Wohnung für die Familie mit Kindern lässt sich auch in diesem Baufeld für viele Lebensstilgruppen ein neues Zuhause finden, die von den verschiedenen Angeboten des sozialen Miteinanders profitieren. Die Topwohnungen liegen dabei zweifelsohne in den oberen Geschossen des Punkthauses – mit üppiger Raumhöhe und Blick über Düsseldorf.

Fertigstellung Herbst 2013

Die Baugrube für die neuen Baufelder ist bereits ausgehoben; die Arbeiten an der Tiefgarage laufen auf Hochtouren. Der „Trampelpfad“ zur Tußmannstraße musste im Zuge der Baustelleneinrichtung geschlossen werden. Wenn im Herbst 2013 die Handwerker die städtebauliche Mitte von ‚le flair‘ verlassen, wird es hier einen neuen Fuß- und Radweg geben. Und wie geht es weiter? „Sobald die Rohbauarbeiten für die Tiefgarage in diesem Sommer abgeschlossen sind, bauen wir ‚le flair blanc‘ auf Baufeld 8“, erläutert Andreas Ludwig, der auf Seiten von INTERBODEN die Gesamtverantwortung für ‚le flair‘ hat. „Wir bauen von Süden nach Norden, um die Marc-Chagall-Straße so wenig wie möglich mit Baustellenverkehr zu belasten.“ ■



„Animus“ ist das erste Social Media-Tool am Immobilienmarkt, das hausintern von einem Bauträger entwickelt zum Einsatz kommt.

INNOVATION



Echte Nachbarn statt virtueller Freunde. Das neue Social Media-Tool von INTERBODEN ist als App auch auf dem iPad verfügbar.



Das neue Social Media-Tool von INTERBODEN

„Animus“ macht aus Nachbarn Freunde

Für das Wochenende Fahrräder mieten, der Verwaltung eine Beanstandung zum Garagentor melden und abends nette Nachbarn beim Italiener treffen. Mit „Animus“ können Bewohner sich das Leben in INTERBODEN-Quartieren künftig schnell und einfach online organisieren und sich mit Nachbarn vernetzen. Das interaktive Informations- und Serviceportal ist über den PC und als App für das iPad verfügbar. Ab Mitte April erhalten die Bewohner an der Düsseldorfer Schinkelstraße sukzessive Zugang zum Portal.

„Im Zeitalter von Web 2.0 hatten wir den Ehrgeiz, als Erster in der Branche mit dem Portal eine zeitgemäße Kommunikationsschiene zu erschließen.“

Jens nimmt ein Mineralwasser aus dem Kühlschrank, schnappt sich sein iPad. Endlich Freitagabend. Er checkt schnell seine Mails und loggt sich bei „Animus“ ein. Über dieses Netzwerk ist er mit Freunden und Nachbarn in seinem Wohnquartier verbunden, außerdem mit seiner Immobilien-Verwaltung und dem Servicepoint und im zweiten Ausbauschnitt mit Dienstleistern der Umgebung. Die Spielerunde bei Mendes, bei der sich freitags oft drei, vier Paare aus dem Viertel treffen, fällt heute aus. Dafür liest Jens unter Neuigkeiten in der Stadtteilzeitung „flairnetzt“, dass sein Lieblings-Italiener wieder geöffnet hat. Das wäre doch eine Alternative! Außerdem erfährt er von der Verwaltung, dass nächsten Donnerstags die Heizung abgelesen wird.

Die INTERBODEN-Gruppe hat das Social Media-Tool „Animus“ (lateinisch „die Seele“) mithilfe ihrer IT-Abteilung und des hauseigenen Instituts für Lebenswelten (ILW) entwickelt, um entsprechend ihrer Lebenswelten-Philosophie den Kunden nicht nur „vier Wände“, sondern ein kommunikatives und bequemes Lebensumfeld zu bieten. „Im

Zeitalter von Web 2.0 hatten wir den Ehrgeiz, als Erster in der Branche mit dem Portal eine zeitgemäße Kommunikationsschiene zu erschließen“, erläutert Dr. Reiner Götzen, Geschäftsführender Gesellschafter der INTERBODEN-Gruppe. Das Portal besteht aus einem öffentlichen Nachrichten- und Servicebereich sowie einem persönlichen Bereich, in dem nutzerbezogene Daten, Nachrichten und Dienste abrufbar sind. Hier kann der Bewohner selbst festlegen, welche Informationen aus dem Nachrichtenbereich ihm angezeigt werden und wer auf sein Profil zugreifen kann.

Jens erreicht Sabine auf dem Handy in der Straßenbahn. Sie ist müde und, ja, ein Restaurantbesuch um die Ecke wäre genau das Richtige. Jens postet unter seinem Profil, das in der 2. Entwicklungsstufe von „Animus“ nur Freunde sehen können: „Wir sind ab 20 Uhr beim Italiener. See you there?!“ Vielleicht hat ja jemand aus der ausgefallenen Spielerunde Lust dazuzukommen.

„Animus“ ist nicht nur Informations- und Servicezentrale. Das „Facebook“-ähnliche Tool fördert den Zusammenhalt innerhalb eines

Viertels, indem es aus Nachbarn Freunde macht und so aus dem oft anonymen „Jeder für sich“ ein Zusammenleben entsteht – so weit man mag. Jeder Bewohner kann im Bereich „Bewohnernetzwerk“ eigene Nachrichten und Kommentare posten und sie den Kategorien wie beispielsweise Tauschbörse, Verabredungen oder Nachbarschaftshilfe zuordnen. „Die INTERBODEN-Gruppe ist damit als Quartiersentwickler und Anbieter wohnungsbegleitender Serviceleistungen für Jung und Alt Vorreiter bei den digitalen Medien im deutschen Immobilienmarkt“, freut sich Prokurist Detlef Bloch.

Das Portal wurde nach einer fünfmonatigen Entwicklungszeit zunächst in einer Pilotphase von zwanzig Nutzern getestet – und für gut befunden. Ab Mitte April 2012 erhalten sukzessive alle Servicekunden in den Quartieren an der Düsseldorfer Schinkelstraße die Zugangsdaten für das Online-Portal und für die App zum Download.

Dabei pickt sich jeder nur das heraus, was zu ihm passt. Für Jens und Sabine sind die Spielplatz-Verabredungen oder die Angebote zur Kranken- und Altenpflege derzeit un-



interessant. Aber für kommendes Wochenende brauchen sie zwei Fahrräder: Stefan und Kerstin aus Berlin kommen zu Besuch, und sie wollen gemeinsam eine Radtour am Rhein machen. Jens füllt dafür das Reservierungsformular für zwei Räder aus. Auch Konferenzräume, Gästeapartements oder ein Termin mit der Änderungsschneiderin können über das Portal gebucht werden.

Die derzeitigen Features von „Animus“ sind erst der Anfang: INTERBODEN wird das Kommunikations- und Informationstool stetig, auch nach dem Feedback ihrer Servicekunden, weiterentwickeln. Geplant ist zum Beispiel, es außer auf dem PC und iPad auch auf dem Smartphone, Fernseher und einem digitalen Bilderrahmen verfügbar zu machen.

„Ich kann online verfolgen, wann welche Reparaturen durchgeführt werden.“

Dort könnte stets aktuell angezeigt werden, wann der Aufzug gewartet wird, Veranstaltungen im Quartier stattfinden oder welche wohnungsnahen Unternehmen und Handwerker ihre Dienste anbieten.

Ein Internetaffiner Bewohner, der als Beiratsmitglied zu den ersten Testern von „Animus“ gehört, sieht einen wesentlichen Vorteil auch im schnellen Draht zur Verwaltung. „Ich kann mir digital die Protokolle, Geschäftsvorgänge und Rechnungen aufrufen und online verfolgen, wann welche Reparaturen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt werden.“

Sabine hat vor einigen Monaten mithilfe von „Animus“ eine Frauen-Jogginggruppe gegründet. Unter der Rubrik „Neuigkeiten“ postet sie schnell den nächsten Termin. Jens scrollt durch die Kalenderfunktion und Veranstaltungshinweise fürs Wochenende. Wäre doch schön, wenn es etwas Interessantes im Viertel gäbe, wo man schnell hinkommt und bekannte Gesichter trifft. Mit „Animus“ können aus Nachbarn Freunde werden. ■

Bonner Metropol auf Platz 2 Stores of the year 2012

Die Thalia Buchhandlung im ehemaligen Bonner Lichtspielhaus METROPOL wurde vom Handelsverband Deutschland (HDE) mit dem zweiten Platz ausgezeichnet. Der Preis „Stores of the year 2012“ gilt in der Einzelhandelsszene als Ritterschlag für herausragende und innovative Ladenkonzepte. Das METROPOL wurde von INTERBODEN Innovative Gewerbewelten gemeinsam mit Thalia zu einem Büchertempel mit Erlebnischarakter und einem neuen Kulturtreffpunkt in Bonn revitalisiert. Die Sieger kürte eine Jury von Experten aus Handelsunternehmen und -institutionen. Bewertungskriterien sind unter anderem Innovationsgrad, Kundennutzen, Wertschöpfungspotenzial, Erlebniswert und Leitbildfunktion. Die Preise wurden am 13. März in Berlin im Rahmen des 8. Handelsimmobilienkongresses verliehen. Petra Krug von der Thalia Universitätsbuchhandlung GmbH und Vanja Schneider von INTERBODEN nahmen ihn stellvertretend für ihre Teams entgegen. Herzlichen Glückwunsch!

Übrigens: Die Geschichte der METROPOL-Revitalisierung gibt es jetzt auch als Buch. ■



Herzlichen Glückwunsch an die diesjährigen Award-Gewinner beim „Stores of the year 2012“ des Handelsverbands Deutschland (HDE), der in der Einzelhandelsszene als Ritterschlag für herausragende und innovative Ladenkonzepte gilt.

Swecon Baumaschinen mietet weitere 482 m² Bürofläche

Full house im INTERBODEN-Haus

Das INTERBODEN-Haus in Ratingen ist jetzt zu 100 Prozent vermietet. Die Hauptverwaltung der Swecon Baumaschinen GmbH, deutscher Vertriebspartner für Volvo Baumaschinen, expandiert und hat seine Mietfläche um 482 auf 1.703 Quadratmeter erhöht. Das sechsgeschossige INTERBODEN-Haus mit insgesamt 8.045 Quadratmetern Bürofläche wurde 1991 fertiggestellt und inzwischen zum Ecomotional Office® mit Serviceleistungen für die Mieter umgebaut und restrukturiert. Mit ihrem innovativen Bürokonzept wendet sich INTERBODEN speziell an Nachfrager aus der Bau- und Immobilienbranche. ■



10.000 Euro für Sao Paulo

Stiftung SORRISO hilft beim Lesen

Die private Stiftung SORRISO lebt vom persönlichen Engagement der Gründerin Helene Götzen. Im letzten Jahr hat sie wieder erfolgreich Spenden von Privatpersonen und Gruppen in Höhe von 23.000 Euro sammeln können. Gerade sind 10.000 Euro nach Brasilien gegangen, und zwar für die Erweiterung einer öffentlichen Bücherei im Armenviertel von Sao Paulo. „Das ist ein toller Erfolg“, freut sich Helene Götzen. „Vor 20 Jahren konnte dort kaum jemand lesen und schreiben. Heute lieben sie es, sich Bücher und Filme ausleihen zu können.“ Die Bücherei ist für die Menschen nicht nur ein wichtiger Teil der Bildung, sondern auch ein idealer Treffpunkt. „Eine staatliche Bücherei wie bei uns gibt es nicht“, weiß die ehemalige Entwicklungshelferin,

die selbst einige Jahre in Brasilien gearbeitet und die Kontakte aufgebaut hat, die sie heute sorgfältig pflegt. Ihre Geldgeber schätzen den persönlichen Einsatz, weil ihr Geld ohne zusätzlichen Verwaltungsaufwand zu 100 Prozent da ankommt, wo es ankommen soll.

Für das Familienunternehmen INTERBODEN gehört soziales Engagement zur gelebten Unternehmenskultur. Im letzten Jahr haben Helene und Reiner Götzen entschieden, ab Jahresbeginn 2012 mit jeder verkauften INTERBODEN-Wohnung 300 Euro als private Spende in die SORRISO-Stiftungsprojekte fließen zu lassen.

www.stiftung-sorriso.de

Die Mitarbeiterin der Bibliothek freut sich über die SORRISO-Spende, die genau da ankommt, wo sie etwas bewirkt.

Helene Götzen hilft direkt vor Ort, wie hier in Sao Paulo im vergangenen Jahr.



Über 60 Prozent verkauft

Grundstein für VILIS-Wohnungen in Köln-Kalk

Die Sonne strahlte am 9. März mit der zahlreich erschienenen Käuferschar um die Wette. Auch der stellvertretende Bezirksbürgermeister Hans-Walter Kelz freute sich, dass mit VILIS das neue Wohnquartier Am Bürgerpark in dieser Architektur- und Bauqualität abgeschlossen wird. In die Grundsteinschatulle wanderten neben aktuellen Tageszeitungen und einem Satz Münzen ein Mini-Fußball mit FC-Emblem. Beim Einmauern des Kupferrohrs halfen auch Haci und Nuran Karakus, die sich mit ihren Kindern Burak und Ayca für eine Vier-Zimmer-Wohnung mit 116 Quadratmetern und offener Küche entschieden haben. Die Inhaber einer Pizzeria in Dünnwald können den Umzug in ein modernes, großzügiges Zuhause kaum erwarten. „Ideal gelegen zur Schule für die Kinder und man ist schnell in der Stadt“, sagte Haci Karakus.

Die neue Produktlinie VILIS verkauft sich rasant. „Über 60 Prozent der 54 Wohnungen sind bereits bei Baustart vergeben“, freute sich Alexander Schmitz, Kaufmännischer Leiter von VILIS, bei der Grundsteinlegung. Kein Wunder: Bei Kaufpreisen ab 2.000 Euro pro Quadratmeter liegen die monatlichen Finanzierungskosten unter dem Betrag, den eine vergleichbare Mietwohnung in Köln-Kalk kostet. Im Frühsommer 2013 sind die ersten Einzüge geplant. Auf dem gleich großen Nachbargrundstück, das die VILIS GmbH im Januar erworben hat, soll es ab Herbst 2013 mit dem Erfolgsmodell weiter gehen. www.vilis-wohnen.de



Grundsteinlegung für VILIS mit den zahlreich erschienenen Käufern (oben).

V.l.n.r.: Michael Hannen, Stefan Hohnen, Detlef Bloch, Architekt Wienstroer, Dr. Reiner Götzen, Bezirksbürgermeister Kelz, Käufer Nuran Karakus, Alexander Schmitz sowie die Kinder Burak und Ayca Karakus.

Nutzerzufriedenheit im Wohnungsbau

Gute Noten für Diplomarbeit und INTERBODEN

„Ganzheitliche Projektentwicklung“, dieses Thema hatte Sebastian Johann, Student an der Technischen Universität Kaiserslautern und heutiger Doktorand, schon immer interessiert. Doch wie kommt die Theorie in der wohnungswirtschaftlichen Praxis bei den späteren Bewohnern an? Dieser Fragestellung wollte er in seiner Diplomarbeit nachgehen und fand in der INTERBODEN-Gruppe einen aufgeschlossenen Betreuer. „Das hat sehr gut gepasst, zumal INTERBODEN wie kaum ein anderer in der Branche alle Facetten der ganzheitlichen Projektentwicklung miteinander verknüpft“, erläutert Sebastian Johann.

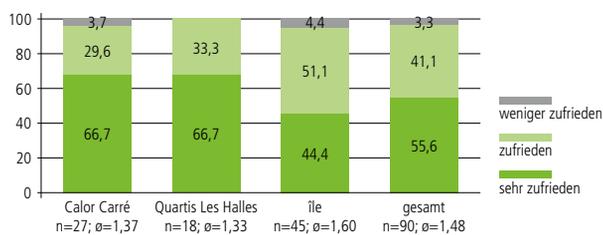
406 Fragebögen verschickte er mit Unterstützung von INTERBODEN im Herbst 2011 an die Bewohner von drei nach dem Lebenswelten®-Konzept entwickelten Quartieren: Calor Carré in Ratingen sowie Quartis Les Halles und île in Düsseldorf. Knapp 24 Prozent

antworteten. „Das ist ein super Rücklauf“, freut sich Johann noch heute. Das Ergebnis ist jetzt in seiner Diplomarbeit „Ganzheitliche Immobilien-Projektentwicklung – Erfolgskriterien und Nutzerzufriedenheit im Wohnungsbau“ nachzulesen, für die er die Note 1,7 erhielt.

Gute Noten erhielt auch INTERBODEN in der Studie von seinen Bewohnern und wichtige Anregungen für die künftige Projektarbeit. 64 Fragen beantworteten die Bewohner rund um die Wohnungs- und Quartiersqualität, die Serviceleistungen und das Miteinander im Quartier. Das Fazit kann sich sehen lassen: Die allgemeine Zufriedenheit mit der Wohnung liegt zwischen 95,6 und 100 Prozent. Drei Erfolgskriterien machen dabei die Wohnungsqualität aus: 1. Schallschutz der Wohnung, 2. Belüftung/Besonnung der Zimmer und 3. Ausstattung der Wohnung. Als Quartiersqualität nannten die Bewohner im Calor Carré die Gästeappartements an erster, die Gestaltung mit Licht und Wasser an zweiter und das Image des Quartiers an dritter Stelle. In Quartis les Halles waren es vor allem die Außenanlagen, deren Größe, die Gemeinschaftsflächen und ihre Sauberkeit. In île belegten die Außenanlage, die Sicherheit im Quartier und die ästhetische und atmosphärische Wirkung des Quartiers die ersten drei Plätze.

Die drei Quartiere, deren Bewohner befragt wurden: Calor Carré, Quartis Les Halles und île.

Zufriedenheit mit der Wohnung insgesamt (in %)



Quelle: Diplomarbeit S. Johann, Kaiserslautern 2011.



Umzugsservice – ein Angebot der ISP

Stressfrei umziehen

Von der Ummeldung über das Managen des Umzugs bis zur Wohnungsreinigung – wer in ein INTERBODEN-Quartier einzieht, kann die Pflichten rund um den Umzug an das Team von INTERBODEN Service Plus (ISP) delegieren. „Rund ein Drittel der neuen Bewohner, die derzeit in ‚le flair‘ einziehen, nehmen Angebote aus unserem Umzugsservicepaket in Anspruch“, weiß ISP-Leiterin Elke Draessler. In einer kleinen Broschüre sind alle Leistungen aufgelistet. Man kann diese als Gesamtpaket buchen oder einzelne Serviceleistungen auswählen.

Das Servicepoint-Team ist dabei beratend und vermittelnd tätig. Die Mitarbeiter kennen viele Unternehmen rund um den Umzug, angefangen von zuverlässigen Umzugsfirmen bis zu Dekorateurs und Multimedia-Anbietern. Das ISP-Team holt für eine erste Übersicht verschiedene Angebote ein und beauftragt die ausgewählten Dienstleister für die Wohnungseigentümer. Selbstverständlich sind sie auf Wunsch auch mit dabei, wenn die Arbeiten in der Wohnung erledigt werden. „Wer von außerhalb nach Düsseldorf zieht oder beruflich viel unterwegs ist, nimmt diesen Service gerne in Anspruch“, berichtet die ISP-Leiterin, die beispielsweise auch für gute Verpflegung der Umzugshelfer sorgt. Stehen alle Möbel am richtigen Ort, wird zum Abschluss die Wohnung auf Wunsch fachgerecht vom ISP-Reinigungsteam gesäubert. Auch der ISP-Haushandwerker leistet gute Dienste beim Umzug, beispielsweise beim Anbringen von Bildern oder kleineren Montagearbeiten.

Aber auch so lästige Pflichten wie das Ummelden von Personen, Autos, Strom, Post, GEZ sind hier in guten Händen. Und natürlich wird man von den Damen im Servicepoint auch gerne mit allen wichtigen



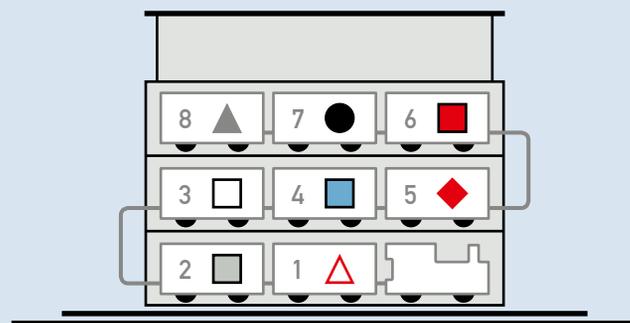
In der ISP-Broschüre sind alle buchbaren Serviceleistungen aufgelistet.



Informationen rund um den neuen Wohnungsort versorgt: Wo sind Schulen und Kindergärten, wo die nächste Bushaltestelle oder wo finde ich gute Einkaufsmöglichkeiten? So können sich die Bewohner auf die wichtigen Dinge im Leben konzentrieren.



GUT ZU WISSEN

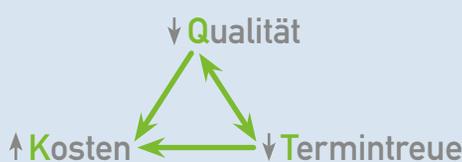


Wissen, wie's gemacht wird.
Das INTERBODEN-Team
in der Porsche-Akademie.

Der Gewerkezug durch das Gebäude ist detailliert getaktet und fährt von oben nach unten.

Lean Construction

Prozess-Innovation: Gewerkezug optimiert die Bauabläufe



Je näher der Fertigstellungstermin rückt, desto mehr Gewerke behindern sich gegenseitig bei der Arbeit auf der Baustelle. Das kann zu höheren Kosten und Qualitätsproblemen führen und geht zulasten der rechtzeitigen Mängelbeseitigung durch die am Bau beteiligten Unternehmen. Ein neuer Ansatz, die Bauabwicklung zu optimieren, heißt Lean Construction – basierend auf den Erfahrungen aus der Autoindustrie. Dabei laufen die einzelnen Gewerke ähnlich wie die Waggons eines Zuges durch das fertigzustellende Gebäude.

„Diese Methode stellt die klassische Bauabwicklung komplett auf den Kopf“, sagt Stefan Hohnen, der bei INTERBODEN für Innovation, Kostensteuerung und Produktmanagement zuständig ist und als technischer Leiter der VILIS GmbH die optimierte Bauabwicklung erstmals für das VILIS-Projekt in Köln-Kalk anwendet. Alle Abläufe nach dem Rohbau werden dabei detailliert durchgeplant, wochenweise getaktet und täglich auf ihren Status geprüft. Erst wenn ein Gewerk seine Teilleistungen im jeweiligen Arbeitsbereich komplett und mängelfrei abgeschlossen hat, wird der Arbeitsbereich übergeben, und das nächste Gewerk kann beginnen. Der Gewerkezug fährt dabei von oben nach unten. „In Köln-Kalk werden wir im 3. Obergeschoss von Haus 7 starten, wenn sich der Rohbau noch im Staffelgeschoss von Haus 9 befindet“, erklärt Stefan Hohnen. Der Zug ist so getaktet, dass nach mehreren „Durchfahrten der Gewerke“ im letzten Takt beim Erreichen des Erdgeschosses neben den Wohnungen auch das Treppenhaus komplett fertig ist.

Von Porsche lernen

Die Parallelen zur Autoindustrie sind kein Zufall. Die Porsche Consulting GmbH, Tochter der Porsche AG, hat das System auf Grundlage von Erfahrungen aus der eigenen industriellen Fahrzeug-Produktion entwickelt und auf andere Branchen wie den Hochbau übertragen. Im Kern geht es darum, die Prozesse zu verschlanken und mit Fließ-, Takt-, Zieh- und Null-Fehler-Prinzipien eine straff organisierte Just-in-Time-Produktion und damit eine hohe Wertschöpfung zu realisieren. Ein Team aus INTERBODEN-Architekten, Bauleitern, Technikern und externen Dienstleistern hat sich in der Porsche-Akademie mit der neuen Arbeitsweise vertraut gemacht. „An einem eigens entwickelten Modell-Hotel haben wir erfahren, wie es durch schlanke Prozesse, kurzzyklische Qualitätsprüfungen und damit verbundene Korrekturmaßnahmen gelingt, verschwundensreiche Arbeiten abzubauen und in Produktivität zu verwandeln“, begeistert sich Stefan Hohnen.

Bei der ersten Umsetzung im VILIS-Projekt mit 54 Eigentumswohnungen steht Porsche Consulting dem Unternehmen beratend zur Seite. Die Wohnungen entstehen in zwei Gebäudekörpern, die zeitversetzt errichtet werden. Da Bauleitung und beauftragte Unternehmen zunächst an die neue Methode herangeführt werden, verspricht sich das Bauteam im ersten Bauabschnitt nur moderate Mehrwerte. „Künftig erhoffen wir uns jedoch von der Prozess-Innovation eine noch bessere Qualität bei reduziertem Risiko, kürzere Bauzeiten und weniger Stress für die Bauleitung“, beschreibt Hohnen das Potenzial von Lean Construction.

Ziele von Lean Construction

- Erhöhung der Kundenzufriedenheit
- Verbesserte Kommunikation zwischen Auftraggeber und Nachunternehmer
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen allen Projektbeteiligten
- Vermeidung von unnötigen Stillstandszeiten für die Nachunternehmer
- Planungssicherheit für Mitarbeiter und Material
- Vermeidung von Fehlern / Beschädigungen an den Ausbauleistungen der einzelnen Gewerke
- Klare Definition der Arbeitsabläufe
- Rechtzeitiger Abruf von Bauherrenentscheidungen und Genehmigungen

Quelle: Porsche Consulting GmbH

Bauablauf mit kurzzyklischer Kontrolle

In der Welt von Lean Construction ist der Takt der Herzschlag der Bauproduktion. Für den gleichmäßigen Herzschlag müssen die zu



Das VILIS-Wohnprojekt Am Bürgerpark in Köln ist Pilotbaustelle für die neue Baubauwicklung Lean Construction. Erst wenige Immobilienunternehmen in Deutschland nutzen diese aus der Automobilindustrie entlehnte Prozessoptimierung.

verbauenden Mengen und die dafür benötigten Kapazitäten exakter als bisher geplant werden. Für jeden Takt wird minutiös errechnet, wie viele Handwerker u. a. wie viel an Putz, Fliesen, Elektrokabel, Rohre oder Bodenbelag in jeder Wohnung benötigen. Für die Nachunternehmer gibt es klare Vorgaben, wer wo anfängt und in welcher Reihenfolge die Wohnungen fertigzustellen sind. „Alles ist genau definiert“, erklärt Hohnen das neue Konzept, „wird der Takt eingehalten, so erreichen wir, dass immer nur ein Gewerk auf der Etage und Wohnung arbeitet.“ Das bedeutet weniger Stress, keine gegenseitige Behinderung und keine Beschädigung anderer Gewerke.

Unterstützt wird diese Prozessoptimierung durch eine kurzzyklische Kontrolle. Anstelle langer Baubesprechungssitzungen gibt es täglich ein kurzes Meeting vor Ort. Dabei prüft der Bauleiter die Qualität und ob die Gewerke-Taktung noch im Lot ist. Dies geschieht mithilfe von Visualisierungstafeln und einer „Ampelbewertung“, die Qualität, Ordnung, Sauberkeit, Termintreue und Arbeitssicherheit bewertet. Gerät ein Gewerk in Verzug, muss es von sich aus geeignete Maßnahmen einleiten, damit der Zug nicht ins Stocken gerät und die Taktpläne dadurch gefährdet werden. Die Vorteile für Auftraggeber und Auftragnehmer: Das nächste Gewerk kann pünktlich beginnen, es bestehen keine Mängel aus dem Vor-Gewerk und die Baustelle ist immer sauber.

Gewerke mitnehmen

Für die Handwerksbetriebe bedeutet Lean Construction ein gewaltiges Umdenken: „Durch die wöchentliche Taktsteuerung sind einzelne Gewerke vielleicht nur wenige Tage in der Woche auf der Baustelle, weil dann wie bei der Autoproduktion der nächste Produktionsschritt erfolgt“, so Hohnen. Zudem werde es keine großen Lagerflächen mehr geben. Stattdessen dürfen die Firmen nur das anliefern, was gerade gebraucht wird: Just-in-Time, wie in der Autoproduktion.

„Das Wichtigste bei der Umsetzung sind neben der örtlichen Bauleitung die Nachunternehmer und ihre Mitarbeiter“, weiß Hohnen und ist überzeugt, dass es gelingen wird, die Handwerker zu begeistern. Viele mittelständische Firmen seien offen für diese Innovation und wollen von sich aus gerne mitmachen, da sie die Vorzüge der Prozessoptimierung längst erkannt haben. Kein Wunder, wenn die Methode hält, was sie verspricht: effizientere Bauabläufe, höhere Ausführungsqualität und letztlich zufriedener Kunden, weil Nacharbeiten nach Einzug nahezu entfallen – und das alles bei weniger Stress für die Mitarbeiter auf der Baustelle. ■

Typische Frauen- und Männerfragen. Dass Frauen beim Hauskauf nach dem Waschmaschinenstellplatz fragen und Männer nach der Internetgeschwindigkeit hat die PlanetHome AG jetzt herausgefunden. Zu den fünf typischen Frauenfragen gehören ferner: Welche Fußbodenpflege können Sie empfehlen? Wie breit ist der Tiefgaragenstellplatz? Wie viel Platz ist im Keller, und befindet sich eine Handbrause an der Duscharmatur? Männer achten auf die Energieeffizienz, die Dämmung, die Verglasungsstärke bei den Fenstern und die Fahrzeit zur nächsten Autobahn. Im Laufe der Entscheidungsfindung werden die Faktoren immer wieder neu gewichtet, so die Analyse von PlanetHome, und am Ende eine Immobilie gekauft, die rationale und emotionale Beweggründe von Mann und Frau letztlich vereint. Der gesamte Kaufprozess dauere im Schnitt rund 21 Monate.



Preiswerte Realkredite. Wer mindestens die Hälfte des Kaufpreises selbst einbringen kann, kommt in den sogenannten Realkreditbereich und kann von deutlich niedrigeren Zinsen profitieren. Hintergrund: Die Objektsicherheit wiegt mehr als die Bonität des Kreditnehmers. Deshalb verlangen Banken keine oder nur eingeschränkte Bonitätsnachweise. Von dem doppelten Effekt profitieren vor allem Selbstständige, weiß der Baugeldvermittler Enderlein, da diese Darlehensnehmer ansonsten die Jahresabschlüsse der letzten zwei



bis drei Jahre und aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertungen beibringen müssen. Der sogenannte Realkredit ist nach einer Umfrage von Enderlein nahezu unbekannt. Nur 16,2 Prozent der Befragten hatten schon mal davon gehört, während 71,1 Prozent eine Vollfinanzierung kennen, wie Darlehen ohne Eigenkapitaleinsatz genannt werden.

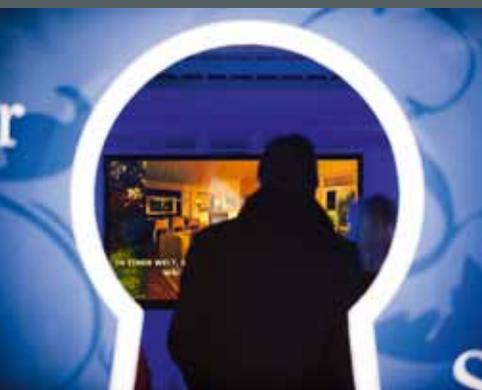
Stärkster Preisanstieg seit 1993. Der BulwienGesa-Immobilienindex für Mieten und Preise hat 2011 in 125 deutschen Städten um 3,4 Prozent zugelegt. Dies ist nach Angaben des Marktforschungsinstituts die höchste Steigerungsrate seit 1993. Getragen werde der Aufschwung insbesondere vom Wohnungsmarkt, der ein Plus von 4,7 Prozent verzeichnet. Das stärkste Wachstum wurde mit plus 7,3 Prozent bei den Kaufpreisen für Neubau-Eigentumswohnungen verzeichnet. Ähnliche Zahlen meldet auch die Bundesbank, die für ganz Deutschland Preissteigerungen bei Wohnimmobilien von 5,5 Prozent ermittelt hat, nach 2,5 Prozent im Jahr 2010. Für 2012 rechnen Experten aufgrund niedriger Zinsen, hoher Sparreserven und fehlender Anlagealternativen mit einer Fortsetzung des Trends.



50 kleine Gärten. Das brandneue Planungsbuch aus dem Architekturverlag Callwey liefert 50 Praxis-Lösungen für reizvolle Gärten von 20 bis 150 Quadratmetern. Die 50 gezeigten Beispiele werden detailliert mit Fotos, Plänen, Grundrissen und genauen Quadratmeterangaben vorgestellt. Autorin Hanneke Louwse beschreibt, wie sich Flächen für ein optimales Ergebnis effizient aufteilen, Teiche in Szene setzen und gemütliche Terrassen und Sitzcken anlegen lassen. 192 Seiten mit 300 Farbfotos und Illustrationen. ISBN 3766719483. 29,95 Euro.

Flying Rings. Große Kreise, die in die Luft geworfen und in der Bewegung eingefroren wurden, bilden den Rahmen für Regale des schwedischen Möbelherstellers Gärsnäs, die auf der Stockholmer Möbelmesse 2012 gezeigt wurden. Die Übereinanderreihung der Kreise erzeugt nicht nur einen spannenden Schattenwurf an der Wand, sondern bringt statische Effizienz. Die Regalböden werden allein aufgrund der Schwerkraft in ihrem runden Zwinger fixiert – ganz ohne das Zutun von Schrauben und anderen Verbindungselementen. Gefertigt werden die Ringe aus laminiertem Birkenholz und sind erhältlich in gebeizt oder lackiert. www.garsnas.se





Exklusiver Einblick

Trübes Wetter und Regen. Doch die Bonner kamen in Scharen zum Vertriebsstart ins neue Wohnviertel Rhein Entrée. Schließlich ist das Diplomatenviertel im Bonner Süden eine noble Adresse. Und die Bebauung der ehemaligen Französischen Botschaft lang erwartet. Den „exklusiven Einblick“ hatte die INTERBODEN-Gruppe gewohnt spannend und innovativ gestaltet. In Steigerkörben ließen sich Interessenten schon mal auf die spätere Wohnebene hieven, um den Ausblick auf die Rheinlandschaft zu spüren. www.rhein-entree.de



INTERBODEN
INNOVATIVE LEBENSWELTEN®

Impressum:

Ausgabe 1 | 2012 (April 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: m.peters@interboden.de