



Aus dem Inhalt:

[Joint Venture sorgt für Ingenieur-Kompetenz im Fertigteilbau >](#)

[Anspruchsvoll wohnen in Münster: Stadtvillen schlüsselfertig übergeben >](#)

[Entwurf zur Teilplan-Korrektur in NRW >](#)

Ausgabe 02|12 | Kundenzeitung der

LIST.GRUPPE

Spatzenhirn

Ist Ihnen auch aufgefallen, dass man wieder mehr Spatzen sieht? Nachdem sie sich jahrelang rar gemacht hatten, picken sie wieder in großer Zahl zwischen den Füßen der Straßencafébesucher die Kuchenkrümel weg. Irgendwie scheint ihr „Geschäftsmodell“ doch sehr erfolgreich zu sein. Dem konnte weder Friedrich der Große mit seinem Kopfgeld auf Spatzen etwas anhaben, ausgesetzt, um die herrschaftlichen Felder vor den Spatzen zu schützen, noch eine Spatzensteuer in Baden-Württemberg, die fällig wurde, wenn nicht jedes Jahr ein Dutzend lebender Spatzen der Obrigkeit übergeben wurden. Von den Spatzen lernen heißt also Überleben lernen.

Vielleicht ist Theodore Levitt deren Erfolgsmodell dicht auf der Spur, wenn er in seinem Buch „Thinking about Management“ beschreibt: „Anhaltender Erfolg hat größtenteils damit zu tun, sich beständig auf die richtigen Dinge zu konzentrieren und jeden Tag eine Vielzahl unspektakulärer kleiner Verbesserungen zu machen.“

Wir stellen Ihnen auf den nächsten Seiten ein paar Dinge vor, auf die wir uns in letzter Zeit konzentriert haben.



Herzlichst,
Ihr

Richard List



Pharmaunternehmen steuert Logistik aus neuem GVZ

Südlich vor den Toren der Bundeshauptstadt hat sich das Güterverkehrszentrum Süd-Großbeeren zum leistungsstärksten GVZ in Ostdeutschland entwickelt. Die strategisch günstige Lage bietet sowohl erstklassige Voraussetzungen für eine optimierte Distribution in der Region als auch für die Konsolidierung bundes- und europaweiter Verkehre.

Diese Vorteile hat ein international agierendes Pharmaunternehmen mit dynamischen Wachstumsraten für sich entdeckt. Als Projektentwickler für das Pharmaunternehmen konzipierte die Alcaro Invest GmbH ein hochmodernes Logistikzentrum von der Planung bis zur schlüsselfertigen

Übergabe. Realisiert wurde eine temperaturgeführte Logistikfläche einschließlich Bürogebäude, die angepasste Handlingflächen zur Optimierung der logistischen Abläufe bietet.

Starke Partner erbringen starke Leistungen

„Wir verstehen uns als Generalisten und stellen für jedes Projekt ein individuelles Team von Fachleuten zusammen. Bei diesem Objekt haben wir uns für LIST BAU Bielefeld als Generalunternehmen entschieden“, so Geschäftsführer Udo Büntgen-Hartmann von Alcaro Invest. Das 11.000 qm große und 10 m hohe Logistikzentrum mit seiner Lager-/Umschlagshalle verfügt über 10 Andockstationen und einen zwei- >>



geschossigen Verwaltungsanbau. Die Außenwände der Halle wurden klassisch mit Stahlsandwich-elementen verkleidet und das Dach als gedämmtes Trapezblechwarmdach ausgeführt. „Die Sohle der Halle haben wir mit einer WHG-Abdichtung versehen. So ist beispielsweise Löschwasser-eintrag in das Grundwasser in Verbindung mit dem Lagergut ausgeschlossen.“, erläutert Maik Hinsen, Projektleiter der **LIST BAU Bielefeld**, das Konzept. „Herzstück der Halle ist der 500 qm große und 7,50 m hohe Kühlraum im Innern. Eine Kälteanlage sorgt dafür, dass eine gleichmäßige Temperatur zwischen 2 bis 8 Grad

Celsius gehalten wird“, so Hinsen. Technische Brandschutzanlagen wie passive Entrauchung über RWA-Dunkelkuppeln und eine Sprinkleranlage nach FM-Kriterien erfüllen höchste Anforderungen an Gebäudesicherheit und Energieeffizienz. Das gilt auch für das Bürogebäude. Es wurde in Massivbauweise errichtet. Ein Folien-Warmdach, Wärmedämmverbundsysteme und Fenster mit außenliegenden Sonnenschutzanlagen bilden die Gebäudehülle.

Zertifiziert von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
„Für diesen Komplex wird mindestens

eine DGNB-Zertifizierung in Silber angestrebt“, freut sich Jens Grünert, geschäftsführender Gesellschafter der **LIST BAU Bielefeld GmbH**. Solide Bauausführung unter Berücksichtigung von Ressourcen- und Energieeffizienz sind für ihn ein klarer Wettbewerbsvorteil. „Der Anteil der Energiekosten der Intralogistik innerhalb der Logistikkette, so aktuelle Untersuchungen, beträgt rund 25 Prozent. Hier ist unsere Kompetenz gefordert.“

Projekt-Kennzahlen

Projektentwicklung

Alcaro Invest GmbH, Rösrath

Bauausführung, schlüsselfertig

LIST BAU Bielefeld GmbH

in Arge mit

Hagedorn GmbH, Gütersloh (Tiefbau),

Max Bögl Fertigteilewerke GmbH

& Co. KG, Gera (Stahlbetonfertigteile)

<i>Nutzfläche</i>	ca. 11.440 m²
<i>Umbauter Raum</i>	ca. 125.000 m³
<i>Grundstücksgröße</i>	22.400 m²
<i>bef. Außenanlagen</i>	ca. 4000 m²
<i>Bauzeit</i>	5 Monate

Fotos: Alcaro Invest GmbH

Joint Venture sorgt für Ingenieur-Kompetenz im Fertigteilbau

Im Industriebau ist der Einsatz von Stahlbeton-Fertigteilen nicht mehr wegzudenken; ein Gewerk, durch dessen Verwendung der Bauherr – frühzeitige Klärung der Schnittstellen zur technischen Gebäudeausrüstung (TGA) vorausgesetzt – viel Geld und Zeit im Bauprozess sparen kann. Die Projektmanagement Fertigteilbau GmbH (pm-ftbau GmbH) steht als Partner Generalunternehmen zur Seite, um eine optimale Koordination der technischen Bearbeitung, der Produktion und Montage der Fertigteile zu gewährleisten.

Um die eigene Ingenieur-Kompetenz im Bereich Stahlbeton-Fertigteilbau

aufzubauen bzw. zu sichern, haben die **LIST-Gruppe** und **pm-ftbau** ein eigenständiges Ingenieurbüro, die ft-engineering GmbH gegründet. „Mit ft-engineering können wir die erforderliche technische Bearbeitung für die Planung der Stahlbeton-Fertigteile flexibler und schneller erstellen und damit dem Bauherrn noch mehr Sicherheit und Zeiteinsparung bieten“, erläutert Robert Maier, Geschäftsführer der pm-ftbau und

der ft-engineering GmbH. „Unsere Kunden werden von optimierten Fertigteillösungen profitieren, die die Weichen stellen für einen wirtschaftlichen und zügigen Bauablauf“, freut sich auch Gerhard List, Geschäftsführer der **LIST-Gruppe**, über das gelungene Joint Venture. „Durch ft-engineering erweitern wir unsere Angebotspalette als Generalunternehmen für schlüsselfertiges Bauen in einem der bedeutendsten Gewerke des Industriebaus.“



Anspruchsvoll wohnen in Münster: Stadtvillen schlüsselfertig übergeben

Gestalterische Konsequenz und diskreter Luxus, verbunden mit intelligenten Systemen zur Steigerung der Energieeffizienz, zeichnen die acht Stadtvillen aus, von denen die letzten in diesem Sommer durch **LIST BAU** schlüsselfertig übergeben werden. „Diese Objekte konnten dank der vielen Details in der Ausstattung sehr erfolgreich vermarktet werden“, freut sich Franz-Wilhelm Daniel, Projektleiter des Bauherrn AS Wohnbau, Münster.

Als KfW-Effizienzhaus 60 errichtet verfügen alle Objekte über Erdwärmepumpen, die über 25 in den Boden eingebrachte Sonden regenerative Energie liefern. Eine Brennwertheizung sorgt für die Spitzenlast und die Warmwasserbereitung. Darüber hinaus minimieren Dreifachverglasung und fensterunabhängige Lüftungen den Energieverbrauch. „Energieeffizienz ist für Käufer ein wichtiges Kriterium bei der Entscheidungsfindung“, so Daniel. Ebenfalls ein Pluspunkt war die außergewöhnliche Lage der Stadtvillen, unweit des historischen Stadtzentrums Münsters und direkt neben dem Naherholungsgebiet Gasselstiege. So wird das Wohnen in der „Grünen Lunge“ Münsters mit dem Wunsch nach urbaner Anbindung verbunden.

Gut durchdachter Städtebau als nachhaltige Investition

„Die Gestaltung des Quartiers war für mich eine ganz besondere Aufgabe“, erläutert Michael Maas vom Architekturbüro Maas und Partner seine Vorstellung von modernem Städtebau. „Erstmals konnte ich auf einem alten Kasernengelände einen ganzen Stadtteil in einem einheitlichen Stil gestalten.“ Geschult an der Ästhetik des Bauhauses, mit Gespür für klare Optik, richtige Proportionen und kompromissloser Qualität in der Ausführung, ist es ihm gelungen, ein harmonisches Ensemble zu entwerfen. Dass



Maas Mitglied im Gestaltungsbeirat der Stadt Münster ist, erscheint selbstverständlich. „Das Team von **LIST BAU** hat in allen Bauphasen flankierend mitgedacht und meine Vorstellungen konsequent umgesetzt.“ Auch **LIST BAU** bestätigt dem Architekten höchste Professionalität. „Es ist toll an solch einem Projekt mitarbeiten zu dürfen“, stellt Geschäftsführer Gerhard List fest. „Die klar strukturierte Architektur von Maas ist Zeuge ihrer Zeit, ohne modischen Trends zu folgen. Nur gut durchdachter Städtebau erweist sich langfristig als gute und nachhaltige Investition.“

Projekt-Kennzahlen

Auftraggeber

AS Wohnbau GmbH, Münster

Architekt

Maas und Partner Architekten

Bauausführung, schlüsselfertig

LIST BAU GmbH

Nutzfläche **9.300 m²**

Grundstücksgröße **6.700 m²**

Bef. Außenanlagen **3.100 m²**

Bauzeit **18 Monate**

Fotos: Michael Dedeke

Entwurf zur Teilplan-Korrektur in NRW



Der Wandel der Betriebsformen im Einzelhandel – weg von kleinen Läden, hin zu großflächigen Märkten – hat zu einem weitmaschigen Netz von Lebensmittelgeschäften an dezentralen Standorten geführt. Diese Entwicklung wurde durch veränderte Standortanforderungen (z. B. durch großzügige Grundstücke an autofreundlichen Standorten) noch forciert. Die alten Versorgungsstandorte mussten dadurch stetig Einbußen hinnehmen, was in den Kommunen zu einer Gefährdung der städtebaulichen und ökonomischen Bedeutung der Zentren führte.

Mit dem im April 2012 gebilligten Entwurf eines sachlichen Teilplans zum großflächigen Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan will die Landesregierung NRW diese Entwicklung nun korrigieren.

Als Ziele der Raumordnung werden im Wesentlichen vorgesehen, dass Kern- oder Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit zentren-relevanten Sortimenten nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen und dort auch nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Eine Ausnahme hiervon ist für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vorgesehen. Kern- und Sondergebiete für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche müssen die Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche und die Fläche selbst auf insgesamt 2.500 m² beschränken. Agglomerationen von zentrenschädlichen Einzelhandelsvorhaben außerhalb allgemeiner Siedlungsbereiche will man entgegenwirken.

Durch die Neuregelungen werden insbesondere bei den Fachmärkten Veränderungen erwartet. Die 10-Prozent-Klausel könnte für Händler wie bspw. Decathlon erhebliche Nachteile bedeuten. Durch das Gebot der Entgegenwirkung der Einzelhandelsagglomeration werden die Gemeinden in Zukunft bei der Überplanung von Gewerbegebieten darauf achten müssen, ob und in welchem Umfang Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Da es sich bislang noch um einen Entwurf handelt, empfiehlt Thomas Lüttgau, Fachanwalt für Verwaltungsrecht in Köln, „... laufende Planungsverfahren ... zügig zum Abschluss zu bringen, da die von der Regierung beabsichtigten Ziele derzeit nur mangelnde Bindungswirkung haben“.

Was uns begeistert

Einkaufen von Produkten des täglichen Bedarfs im Internet hat einen entscheidenden Nachteil: es fehlt das Schlendern durch die Gänge des Supermarkts, bei dem einem die benötigte Milch oder der Rasierschaum automatisch ins Auge fallen. In Seoul ist das anders. Dort kann man sich – beim Warten auf die U-Bahn oder den Bus – die 500 beliebtesten Tesco-Produkte ansehen und auch kaufen! An den Wänden des Bahnhofs sind Plakate angebracht, die Regalstraßen eines Supermarkts eins zu eins abbilden. Mit Hilfe eines QR-Codes und des Tesco-Apps auf dem Smartphone tätigt man seine Einkäufe, die zu einem gewünschten Termin nach Hause geliefert werden. So hat Tesco nicht nur den Supermarkt zu



den Menschen gebracht, sondern spart auch Miete für Ladenflächen. Und den gestressten Bewohnern der südkoreanischen Hauptstadt den Gang zum Supermarkt in ihrer knapp bemessenen Freizeit. Nicht

erstaunlich, dass das London Design Museum diese Idee als eines der besten Designs 2011 nominiert hat. Mehr Infos unter: <http://www.tescopl.com/> <http://designmuseum.org/>

Impressum

LIST BAU GmbH, Hauptstraße 52–56, 48529 Nordhorn, Telefon (059 21) 88 40-0, Telefax (059 21) 88 40-40, nordhorn@listbau.de, www.listbau.de · LIST BAU Bielefeld GmbH, Altenburger Straße 9, 33699 Bielefeld, Telefon (05 21) 25 28 12-0, Telefax (05 21) 25 28 12-500, bieiefeld@listbau.de, www.listbau.de · LIST + WILBERS GmbH, Hauptstraße 52–56, 48529 Nordhorn, Telefon (059 21) 88 40-11, Telefax (059 21) 88 40-511, info@list-wilbers.de, www.list-wilbers.de Redaktion/Verantwortlich für den Inhalt: LIST BAU, Julia List – Marketing.