

Dreßler aktuell

Projekte. Branche. Menschen.

Liebe Leserin, lieber Leser,

wenn wir dachten, die Zeiten werden nach der (vorübergehenden) Bewältigung von Corona wieder normal, so sind wir durch den russischen Einmarsch in die Ukraine unsanft eines Besseren belehrt worden. Was vor wenigen Wochen noch unvorstellbar war, ist eingetreten: ein Krieg in Europa!

Dies führt insbesondere in der Ukraine zu unvorstellbaren Tragödien. Wir sind in Gedanken bei allen, die direkt davon betroffen sind, und hoffen auf ein schnelles Ende des Konfliktes und des damit verbundenen unsäglichen menschlichen Leids. Was unter Corona begann, setzt sich nun in verstärkter Form durch diese Krise fort:

eine weltweite Unterbrechung der Lieferketten, Produktionsstillstände und massive Preissteigerungen. Hiervon sind auch wir als Bauunternehmen vielfältig betroffen und versuchen, mit unseren überaus engagierten Mitarbeiter*innen die Lage so gut wie möglich zu meistern.

Aber es gibt auch Nachrichten von gut abgewickelten Bauvorhaben, hoch motivierten Mitarbeitenden, einem nahtlosen Übergang in unserem Aufsichtsgremium – und neuen Ideen. So setzt Dreßler Bau wie bisher nur wenige Unternehmen in der Baubranche auf den Einsatz innovativer digitaler Technologien. Das modellbasierte Arbeiten mit Virtual Reality & Co. gewinnt in unserem

Hause zunehmend an Bedeutung. Es erleichtert Materialberechnungen und Arbeitsplanungen, dokumentiert Baufortschritte und ermöglicht zum Beispiel ganz neue, bauherren- sowie eigentümerfreundliche Wege der Abstimmung und Bemusterung. Von alledem lesen Sie in dieser Ausgabe von Dreßler aktuell.

Eine interessante Lektüre wünschen Ihnen

Hubertus Dreßler
Peter Littauer
Martin Scheibner



Neues Hauptstadtviertel

Lesen Sie auf Seite 10 weiter →

Maximilians
Quartier,
Block B,
Berlin

253 Wohnungen tragen wir zum neuen Berliner Wohnquartier bei



Virtuelle Realität

Begehbare 3D-Modelle im Einsatz

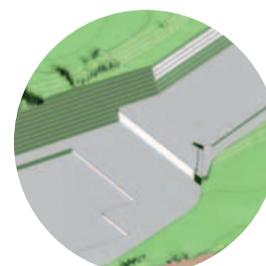
Seite 2



Neuer Raum für DKV

Ein Großauftrag ging an Dreßler Bau Essen

Seite 6



80.000 m³ Erdreich

Aushub berechnen per digitalem Geländemodell

Seite 8

Hartkorn,
Mülheim-
Kärlich

Kurs auf Bauen 4.0

Bauen ist und bleibt Handwerk. Doch gerade Dreßler Bau bewegt sich bei dieser grundsoliden Tätigkeit mehr und mehr auch in der digitalen Welt. Davon profitiert insbesondere unsere Bauherrschaft.



Unsere Niederlassung Elemente & Industriebau hat das zukünftige neue Gebäude der Firma Hartkorn als interaktives Virtual-Reality-Modell (VR) realisiert



Das VR-Modell liefert realitätsnahe Außen- und Innenansichten

Bauherr:
Harkoso Verwaltungs-GmbH, Mülheim-Kärlich

Architekt:
Entwurf und Bauantrag: Voss Architekten, Fulda
VR-Modelle und Renderings: Dreßler Bau

Familienunternehmen mit Geschmack

Die Hartkorn Gewürzmühle GmbH hat sich entschieden, ihr Verwaltungs- und Logistikzentrum im Industriegebiet Mülheim-Kärlich mit ihrer Produktionsstätte zusammenzuführen, die bisher in Koblenz ansässig war. Ein Erweiterungsbau soll den Verwaltungsstandort ergänzen und auf einer Brutto-Grundfläche von circa 8.530 m² nicht nur eine eigene Produktionshalle, sondern auch offen gestaltete Büro- und Seminarräume, Prüfräume für die Qualitätssicherung, einen Fitnessraum und einen Showroom mit Werksverkauf beherbergen.

„Unser Ziel ist es, alle Unternehmensbereiche unter einem Dach zu vereinen. So schaffen wir kurze Wege, eine gute Kommunikationsstruktur und noch bessere Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter*innen“, erklärt Andreas Hartkorn, Geschäftsführer und Vertreter der Familie in vierter Generation. Gleichermaßen Familienunternehmen freuen wir uns als Firma Dreßler Bau, mit der Umsetzung des Schlüsselfertig-Industriebauauftrags zum Erreichen dieses Ziels beitragen zu können.



Im Gebäude wird eine 4,60 m hohe, circa 1.200 m² umfassende und mit Hubwagen befahrbare Stahlbühne errichtet



So visualisieren wir mit unserem VR-Modell den zukünftigen Werksverkauf

Vorbildliche Nachhaltigkeit

Bemerkenswert ist die Realisierung des Bauvorhabens Hartkorn als Effizienzhaus 40 EE. „Das Objekt wird einen um 60 Prozent reduzierten Energiebedarf aufweisen, der zu 55 Prozent aus erneuerbaren Energien gedeckt wird. Damit ist der Neubau zukunftsweisend und vorbildlich für die Region“, so Dreßler Bau Projektleiter Daniel Schulz.

Virtuelle Räume für Kräuter und Gewürze

Mit dem Großprojekt tätigt Hartkorn die bedeutendste Investition der gesamten Firmengeschichte, die immerhin schon seit 1920 währt. Auch für unsere Niederlassung Elemente & Industriebau in Aschaffenburg hat das Bauvorhaben Hartkorn einen besonderen Stellenwert: Das im Oktober 2021 baulich begonnene Projekt ist für sie das erste, das inklusive Vor- und Eingabeplanung beauftragt wurde. Diese frühe Einbindung konnte sie nutzen, um einen bedeutenden Technologiesprung zu realisieren.

Das Hallengebäude mit der schwarzen Blechfassade und den markanten Betonstützen in „Hartkorn-Rot“ wurde von unserer Niederlassung nämlich in der virtuellen Realität entworfen. Zum ersten Mal „erschuf“ sie aus 3D-CAD-Daten ein Gebäude als VR-Modell. So bot sie dem Bauherrn Gelegenheit, mithilfe einer VR-Brille seine Halle zu betrachten und in einem inter-

aktiven virtuellen Rundgang sogar zu betreten, bevor es sie überhaupt gab. Im Maßstab 1:1 und allen drei Dimensionen konnte er sie in Augenschein nehmen, als sei sie bereits erstellt und ausgebaut. Dabei steht die Fertigstellung des Gebäudes erst im Dezember 2022 an.

Gebäude begehen, die nur digital bestehen

Der Bauherr nahm die Gelegenheit wahr und schritt durch sämtliche Räumlichkeiten. Er begutachtete Raumschnitte und -größen und entschied sich an manchen Stellen für eine Änderung des Grundrisses. Er ließ Türen aus der Planung entfernen, die Form mancher Fenster sowie deren Anordnung modifizieren, Wandfarbe durch Sichtbeton ersetzen.

Ein VR-Modell erleichtert die Kommunikation mit dem Bauherrn enorm. Es steigert dabei nicht nur dessen Zufriedenheit und bringt eine beträchtliche Zeitersparnis bei der Umsetzung seiner Wünsche mit sich. Vor allem auch bietet die realitätsnahe Darstellung ein hohes Maß an Sicherheit, weil sich konstruktive Änderungen bereits im Vorfeld erfassen lassen. Grundrissänderungen etwa, die Anpassungen an die Statik erfordern, stellen entsprechend niedrigere Hürden dar, wenn sie auf diese Weise vorab aufgenommen werden.

Lesen Sie auf der nächsten Seite mehr zum Thema VR →

Ein Stockwerk aus Daten

VR-Modelle bestehen aus einer 3D-Geometrie, der sämtliche räumlichen Gegebenheiten wie Abmessungen und Formgebungen beispielsweise von Zimmern, Treppenhäusern, ganzen Stockwerken und so weiter digital zugrunde liegen. Hinzukommen die jeweils zugehörigen Bauteilspezifikationen wie etwa Wandstärken, Dämmungen und Oberflächenbeschaffenheiten. Da VR-Modelle alle relevanten Gebäudedaten enthalten, dienen sie uns nicht nur als realitätsnahes visuelles Hilfsmittel für Bauherren und Käufer, sondern ebenso als zentrale Informationsdatenbank beim modellbasierten Arbeiten.



Die VR-Brille macht den virtuell bereits ausgestatteten Raum erlebbar

Mehr Raum für VR

Unter unseren Niederlassungen verfügt auch Rastatt über breite Erfahrung im Bereich VR. So wurden dort computergenerierte Umgebungen für die Bemusterung der Dreßler SYSTEM Häuser in Bensheim und Durmersheim geschaffen. Ein Entwicklungspartner, mit dem Dreßler Bau Rastatt bereits gemeinsam die interaktive VR-Visualisierung einer Wohnanlage aus 6 Mehrfamilienhäusern umgesetzt hat, erarbeitet zudem eigens für und mit dem Rastatter Team eine VR-Software. Mit ihrer Hilfe werden wir zukünftig in der Lage sein, die

BIM-Modelle, die wir selbst mit unseren 3D-Planungsprogrammen erstellen, automatisiert in eine optisch hochgradig realitätsnahe, interaktive Welt zu überführen. Dieses Vorgehen wird eine ganz erhebliche Zeitersparnis mit sich bringen.

In Kürze zieht die Niederlassung Rastatt nach Karlsruhe in das neue Gebäude CarlsCube um. Dort werden wir einen großen Bemusterungsraum und zusätzlich einen begehbaren VR-Raum realisieren. Dann können Bauherren und Planungsteams haptische Muster ansehen, befühlen und ihre Oberflächen, Farben und Materialien real erleben. Zugleich aber wird es möglich sein, sie eingebettet in ein VR-

Wir machen virtuelle Realität wahr

Modell des geplanten Bauvorhabens zu betrachten. Dabei wird automatisch ein digitales Bemusterungsprotokoll angelegt und die Kosten werden dokumentiert.

Die interaktive virtuelle Realität im Bauwesen bringt immense Möglichkeiten mit sich – zusätzlich bietet es die Chance, Bauherren, Wohnungskäufer und Kaufinteressenten von ihrer zukünftigen Immobilie zu begeistern. Wir werden diese Möglichkeiten gerne nutzen und in unserem Hause aktiv vorantreiben.

Text: Angelika Wittwer · Fotos: Dreßler Bau



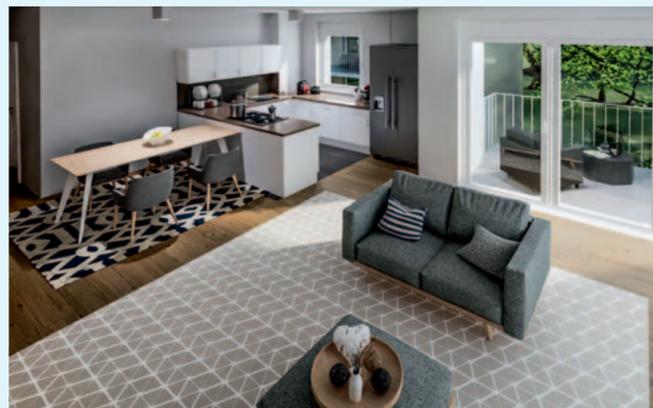
BIM-Modell eines exemplarischen Bauvorhabens, aus dem der Anwendungsfall VR generiert wurde



Vom BIM-Modell ausgegebene VR-Visualisierung



Aus allen Perspektiven ist das zukünftige Bauvorhaben im VR-Rundgang mit VR-Brille zu betrachten



Oberflächen und Materialien werden für die VR-Bemusterung hochauflösend und farbgetreu dargestellt



Niederlassungsleiter und BIVO-Präsident Jörg Muschol

Drei Fragen an Jörg Muschol

Jörg Muschol wurde letzten August in Potsdam zum Präsidenten des Bauindustrieverbandes Ost e.V. (BIVO) gewählt. Damit steht erstmals in der Geschichte von Dreßler Bau ein Mitarbeiter unseres Hauses einem Bauindustrieverband vor.

Herr Muschol, Jahrgang 1960, arbeitete stets im operativen Baugeschäft und ab 1995 in Führungspositionen. Seit ihrer Gründung im Februar 2005 leitet der Dipl.-Ing. mit großem Erfolg unsere Niederlassung Dresden. Eine besondere Expertise hat das Dresdner Team im Bereich kulturhistorische Bauten. Es realisierte so besondere Bauvorhaben wie die historische Fassade am Eingangportal des Berliner Schlosses, die James-Simon-Galerie auf der Museumsinsel und aktuell den Wiederaufbau der Garnisonkirche in Potsdam.

Herr Muschol, wie geht es Ihnen in Ihrem Amt?

Ich arbeite bereits seit vielen Jahren ehrenamtlich im Bauindustrieverband mit. Insofern betrat ich mit der Übernahme der Präsidentschaft kein absolutes Neuland. Allerdings spüre ich die mit der Aufgabe verbundene große Verantwortung für die hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Verbandes sowie für die Mitgliedsunternehmen.

Woraus besteht Ihre Tätigkeit als Präsident?

Die ersten Monate standen ganz im Zeichen der Corona-Situation, der Materiallieferprobleme und der hohen Materialkosten. In diesem Zeitraum wurde auch der Tarifvertrag verhandelt und eine Einigung erzielt. Wir haben für unseren Verband

eine 3-Jahres-Agenda erarbeitet, die Aufgaben und Ziele während meiner Amtszeit definiert. Jetzt sind wir dabei, diese schrittweise umzusetzen. Es werden politische Gespräche geführt, Veranstaltungen und Fachgremien organisiert, auch die Pressearbeit zum aktuellen Geschehen aus Sicht der ostdeutschen Bauindustrie ist ein wichtiger Teil der Arbeit. Als Präsident führe ich unser Präsidium mit den gewählten Unternehmern aller vier Bundesländer und vertrete uns im Hauptverband der Deutschen Bauindustrie in Berlin.

Wo sehen Sie Ihre wichtigsten Ziele?

Das Hauptanliegen ist es, die ostdeutsche Bauindustrie erfolgreich in die Zukunft zu führen. Dabei heißt es, gemeinsam mit Baupartnern Lösungen zu erarbeiten, mit denen sich die großen Herausforderungen bewältigen lassen, denen wir uns gegenübersehen – zum Beispiel die Notwendigkeit, das Bauwesen nachhaltiger zu gestalten. Vor allem möchte ich mich dafür einsetzen, dass die Branche für den Fachkräftenachwuchs attraktiver wird. So will ich den digitalen Wandel nutzen, um technikaffine Berufseinsteiger für die Bauberufe zu begeistern. Auch in diesem Sinne sollten wir die Digitalisierung als Chance begreifen.

Foto: Dreßler Bau

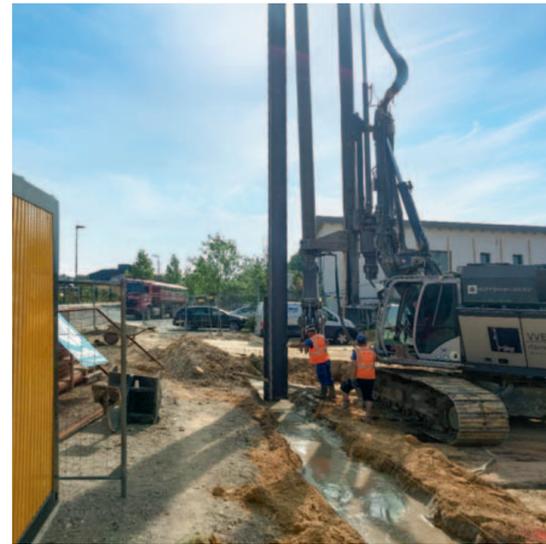


Der BIVO e. V. ist der Wirtschafts- und Arbeitgeberverband der bauindustriellen Unternehmen in Berlin, Brandenburg, Sachsen und Sachsen-Anhalt. Er vertritt die Interessen von 260 Mitgliedsunternehmen mit rund 20.000 Beschäftigten gegenüber Politik, Verwaltung und Auftraggeberschaft. Der Verband informiert und berät Mitglieder in rechtlichen, technischen, sozialen und betriebswirtschaftlichen Fragen.

In Ratingen bekommt die Hauptzentrale des Mobilitätsanbieters DKV Zuwachs – es entsteht ein hochmoderner Erweiterungsbau, der Büroraum für rund 500 Mitarbeiter bietet



Beim Bauvorhaben DKV kam das CSM-Verfahren (Cutter Soil Mixing) zum Einsatz



Die Verbauwände wurden hergestellt, indem selbsthärtende Suspension per Fräse in den Boden eingemischt wurde



DKV II,
Ratingen

Ende August 2021 waren die 5 Obergeschosse fertiggestellt; die Montage der Fassadenelemente konnte beginnen

Text: Tim Hammer, Bernhard Oppenberg
Fotos: Dreßler Bau

Team Dreßler Bau Essen (von links):
Bernhard Oppenberg (Oberbauleiter),
Franjo Ostojic (Polier), Tim Hammer (Bauleiter),
Dominik Kopietz (Bauleiter Fassadengewerke),
Detlef Falk (Polier)



Brückenschlag zu neuem Raum

Die DKV, Anbieter etwa von Tankkarten und Mautlösungen, hat ihren Sitz in Ratingen Ost, mit direkter Anbindung an die Autobahnen 3 und 44. Statt diese verkehrsgünstige Lage aufzugeben, entschied sie sich dafür, den zu knapp gewordenen Raum des bisherigen Verwaltungsgebäudes um einen Ergänzungsbau zu erweitern.

Auf dem angrenzenden Grundstück arbeitet unsere Niederlassung Essen seit Mitte 2020 an der schlüsselfertigen Erstellung des repräsentativen Gebäudes aus 3 Unter- und 5 Obergeschossen. Die Gebäudegrundfläche beträgt in etwa 1.925 m² und wird rund 6.500 m² Bürofläche bieten. Der Auftrag begann mit den Planungen ab der Leistungsphase 5. Er wurde in Teilen als GMP-Vertrag abgeschlossen. Sprich: Ein garantierter Maximalpreis liegt zugrunde.

Verbau im CSM-Verfahren

Um den Baugrubenverbau herzustellen, wandten wir bei der Baufläche mit Grundstücksabmessungen von circa 70 x 45 m das CSM-Verfahren an. In

Bauherr:
Garabato Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG,
Hamburg

Architekt:
Konrath-Tebarth und Wennemar PartmbB, Düsseldorf

situ haben wir dazu mittels einer modifizierten Frästechnik selbsthärtende Suspension mit gewachsenem Boden vermischt. Die Fräse arbeitet dabei als Mischwerkzeug. Während sie immer tiefer in den Boden eindringt, wird die Suspension zugegeben. Die Fräsräder lösen den Boden, der durch das Einmischen der Suspension verflüssigt wird. Der so verbesserte Boden diente direkt als Baustoff für die Verbauwand. Dieses Verfahren ermöglicht dank großer Leistungsstärke ein wirtschaftliches, effizientes Vorgehen. Vor allem aber ist es erschütterungsfrei und lärmarm.

Grünflächen in der Vertikalen

Nachdem Ende August 2021 die Obergeschosse fertiggestellt waren, konnte mit der Montage der verschiedenen Fassadenelemente begonnen werden. Das Gebäude wird eine elegante Kombination von Naturstein- und Glasfassaden erhalten.

Zu den Besonderheiten des DKV-Neubaus gehört die mit Kletterpflanzen begrünte Fassade. Sie besteht aus berankten vertikalen Drahtseilkonstruktionen, die der verglasten Ostfassade punktuell vorgelagert sind. Neben dem gestalterischen Aspekt spendet die Fassadenbegrünung Schatten. Noch dazu verbessern die Pflanzen das Mikroklima. Im 3. und 4. Obergeschoss erhält das Gebäude außerdem intensiver begrünte Freianlagen zum Verweilen.



Als ein zusammenhängendes Element wurde die Brücke zwischen Alt- und Neubau eingehängt

Gläserner Übergang von Alt nach Neu

Der Bestandsbau wird mit dem Neubau durch eine verglaste Verbindungsbrücke zusammengeschlossen. Diese haben wir in einem Stück, also als ein einziges durchgehendes Element, auf Höhe des 2. und 3. Obergeschosses zwischen beiden Gebäuden eingehängt.

Gegen Ende November nahmen wir im Lean Management die Ausbaurbeiten auf. Es entstehen Open-Space-Arbeitsbereiche, ein sogenannter Market Place sowie im Erdgeschoss ein Erholungsbe- reich für die Mitarbeitenden. Im Herbst dieses Jahres werden sie ihren neuen Stützpunkt beziehen können.

Wirklichkeit auf den Punkt gebracht

Für die neue Logistikhalle der Firma Erwin Müller mussten 80.000 m³ Erde ausgehoben werden. Woher wir das schon im Vorfeld wussten? Aus einer Punktwolke.



Das Übereinanderlegen mehrerer Fotoaufnahmen erzeugt ein dreidimensionales Abbild des Geländes

Das Versandhaus Erwin Müller erweitert seinen Standort in Buttenwiesen um ein Logistikgebäude mit Kommissionierung und Kleinteilelager. Die schlüsselfertige Erstellung inklusive Außenanlagen mit 80 Parkplätzen übernahm unsere Niederlassung Elemente & Industriebau.

Das Baugelände, auf dem die neue Halle entstehen soll, ist großflächig und hügelig. Das machte es schwer, den Umfang der anfallenden Erdarbeiten zu bestimmen. Klar war, dass massive Erdbewegungen erforderlich waren. Um diese genau berechnen zu können, griffen wir zu einer modernen Lösungsmöglichkeit. Aus Millionen von Punkten erstellten wir ein maßstabgetreues Geländemodell: eine sogenannte Punktwolke.

Punkt für Punkt zum Geländemodell

Eine Punktwolke entsteht, indem Fotoaufnahmen eines Geländes – zum Beispiel Drohnenshots – in der CAD-Software übereinandergelagert und zu einem gemeinsamen dreidimensionalen Datenmodell verbunden werden. Jeder Punkt wird seinen exakten Koordinaten im Raum zugeordnet und erhält auch die den Geländeaufnahmen entsprechende Färbung.

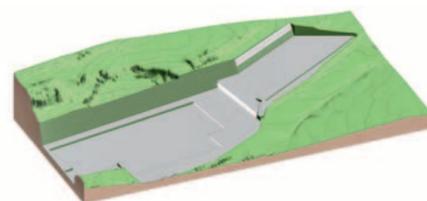
Nachdem wir aus dem gewonnenen digitalen Abbild den Pflanzenbewuchs entfernt hatten, konnten wir anhand eines bekannten Höhenpunktes – nämlich

der Höhe des angrenzenden Bestandsgebäudes – die genaue Lage des Geländes über Normalnull ermitteln.



Punktwolke plus BIM

Wir hatten bereits ein BIM-Modell des Bauvorhabens (BIM = Building Information Modeling) erstellt. Von diesem konnten wir in einem weiteren Schritt die Gebäudesohle, inklusive weiterer Angaben zur Baugrube, in das digitale Gelände importieren. So waren wir in der Lage, für beliebige definierte Bereiche die anfallenden Erdbaumengen zu berechnen. Und das stolze Gesamtergebnis: Die gewaltige Menge von 80.000 m³ Erdreich würde in den kommenden Monaten auszuheben sein.



Text: Marco Goldhammer, Marcel Lang
Grafiken und Fotos: Dreßler Bau,
Erwin Müller GmbH (Webcam)
Rendering: IGV Projekt Consulting

Zur Seite und nach unten gesichert

Parallel zu den Erdaushubarbeiten haben wir zur Hangsicherung eine Spritzbetonwand erstellt. Lageweise jeweils mit Arbeitsebene. Das Dauerbauwerk erreicht eine Höhe bis etwa 15 m bei einem Nagelraster von 1,50 x 1,50 m.

Außerdem galt es, die Gesamtsetzung der bis zu 28 m hohen Logistikhalle zu reduzieren, ebenso die Setzungsdifferenzen. Dazu haben wir das CMC®-Verfahren gewählt. CMC steht für „Controlled Modulus Columns“. Verteilt unter den Fundamenten und der Bodenplatte wurden rund 1.400 vollverdrängende Betonsäulen mit 40 cm Durchmesser ins Erdreich eingebracht. So erhöhten wir die Steifigkeit und Tragfähigkeit des Bodens und leiteten einen Großteil der Lasten in die unteren tragfähigen Schichten ab.

Es entstehen keine Entsorgungskosten für Bohrgut. Deshalb ist diese Art der Sondergründung nicht nur die schnellste, sondern auch die wirtschaftlichste erschütterungsfreie Baugrundverbesserung.

Bauherr:
Erwin Müller Versandhaus GmbH, Buttenwiesen

Architekt:
IGV Projekt Consulting GmbH, Fulda

Erwin Müller,
Buttenwiesen



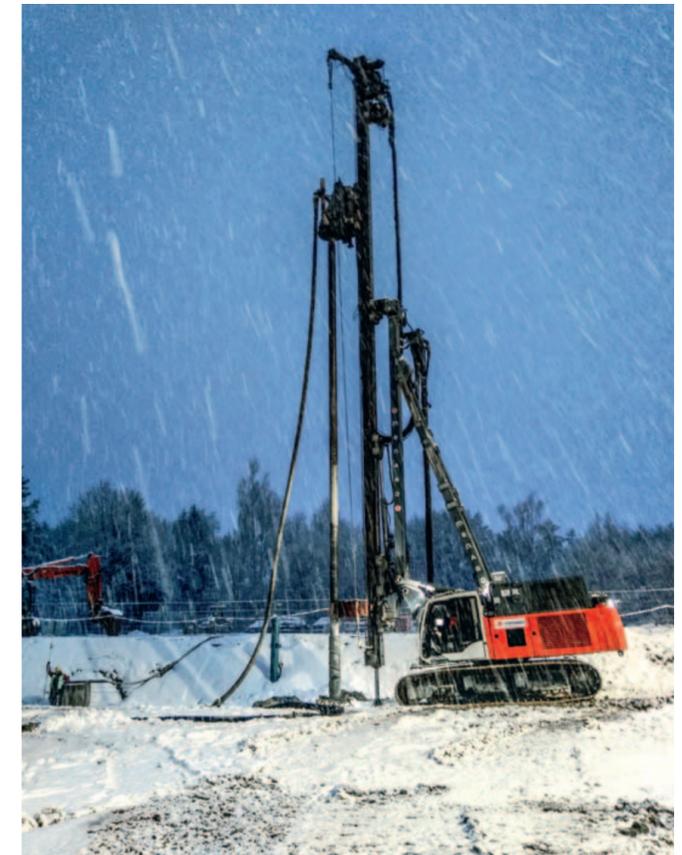
Dieser Hang wurde anhand der Berechnungen, die die Punktwolke ermöglichte, um viele Tausend Tonnen Erdreich erleichtert



Zur Hangsicherung wurde eine Spritzbetonwand von 3.000 m² Fläche angelegt



Im April 2023 soll die fertige Halle an den Bauherrn übergeben werden



Beim CMC®-Verfahren bringen wir vollverdrängende Betonsäulen in den Boden ein

Unser Viertel vom neuen Quartier

Maximilians
Quartier,
Block B,
Berlin



Fast 1.000 neue Mietwohnungen entlasten bald den Berliner Wohnungsmarkt



Bis zum Bezug von Block C (im Hintergrund) im Sommer 2020 sollte unser Rohbau für Block B fertiggestellt sein – im Oktober 2019 war bereits die Bodenplatte des letzten Hauses (B6) in Arbeit

Maximilians Quartier, Block B, Berlin

Im Berliner Stadtteil Schmargendorf ließ unsere Niederlassung Dresden mit 253 Mietwohnungen einen von vier Teilen des neuen Maximilians Quartiers entstehen

Die groß angelegte Entwicklung des Maximilians Quartiers im Westen der Hauptstadt umfasst insgesamt 960 Wohnungen. Unser Generalübernehmerauftrag erstreckt sich dabei auf die schlüsselfertige Erstellung von 253 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit verteilt auf 10 Häuser. Die Häuser gründen auf einem zusammenhängenden Untergeschoss mit Keller- und Technikbereichen und einer Tiefgarage mit 150 Stellplätzen.

Anfang Mai 2019 haben wir das Baufeld vom Bauherrn übernommen, bereits Ende Juni konnten wir mit dem ersten Bodenplattenabschnitt einschließlich Kranfundament für unseren ersten von vier Kränen beginnen.

ABC der Quartiersentwicklung

Die Besonderheit an diesem Projekt bildete seine Einbettung in das entstehende Quartier. Unser Bauherr hatte den Block B aus dem Gesamtquartier aus vier Blöcken herausgekauft. Bei Baubeginn waren die Erschließungsstraßen des Quartiers schon angelegt und zwei Blöcke wurden bereits gebaut. Einer sollte im Sommer 2020 bezugsfertig sein. Aufgrund der schon begonnenen Arbeiten war uns die Bauichtung von Vertrags wegen vorgegeben. Ebenso standen die Termine für den Abschluss des Rohbaus und des Untergeschosses inklusive abgedichteter Tiefgaragendecke fest.

In sämtlichen Erdgeschosswohnungen des Quartiers liegt der Fußboden auf gleicher Höhe. Das Grundstück allerdings ist abschüssig. So kommt es, dass die lichten Raumhöhen der Untergeschosse eine extreme Spannweite aufweisen: Sie reichen von 3,50 m bis zu 5,50 m. Diese außergewöhnlichen Maße bildeten bei der Rohbauabwicklung die größte Herausforderung. Dessen ungeachtet schritt der Rohbau gut voran.

Planvoll im Takt ...

Im Zuge der ersten Arbeitsvorbereitung waren wir davon ausgegangen, dass die Baulogistik größtenteils auf der Tiefgaragendecke abgewickelt werden könne. Hier hat uns die Statik einen Strich durch die Rechnung gemacht: Diese Decken sind nur für Feuerwehrfahrzeuge bis 12 t Gewicht ausgelegt. Die schwereren Laster zur Anlieferung konnten sie nicht befahren. Somit musste die gesamte Logistik für Roh- und Ausbau über die Außenseiten entlang der Erschließungsstraßen laufen. Das war nur durch eine effektive Taktplanung möglich.

Um Engpässe beim Innenausbau zu vermeiden, wurden angesichts der Größe des Objekts für die Lean-Bereiche jeweils zwei Lean-Züge eingesetzt. Somit haben wir, um die Ausführung zu sichern, teilweise zwei unterschiedliche Firmen für dasselbe Gewerk beauftragt.

... und gut gerüstet

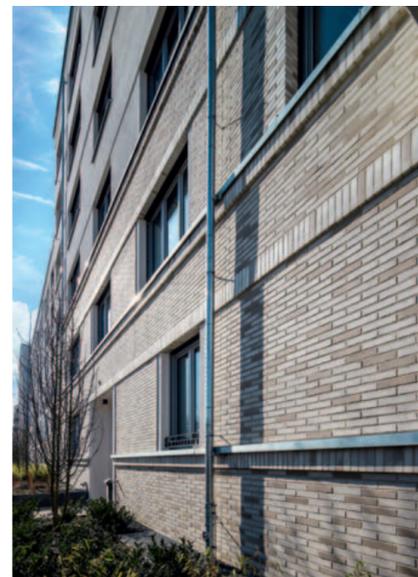
Bei der Herstellung der Obergeschosse entschieden wir uns für den Einsatz von Konsolgerüsten. Diese Konstruktionen, die in der Hauswand verankert werden und nicht am Boden stehen, erlaubten es uns, die Häuser ohne Unterbrechung nach oben zu treiben und ungehindert die Rigolen für die Regenwasserversickerung sowie die Hausanschlüsse zu realisieren. Auch im Innenhof waren wir hierdurch unabhängig von der Herstellung der Tiefgaragendecken. Des Weiteren verschaffte uns diese Art der Einrüstung die Zeit für die Abdichtungsarbeiten an der Tiefgaragendecke zu den aufgehenden Bauteilen. Sie dienten als Vorbereitung für die Fassadenarbeiten und die hierfür nötige Fassadengerüststellung.

Bis Dezember 2020 waren alle 10 Gebäudehüllen fertiggestellt. Während diese Zeilen verfasst werden, beenden wir gerade die letzten Arbeiten an den Treppenhäusern und Gemeinschaftsbereichen und sehen dem erfolgreichen, plangemäßen Abschluss des Projekts im April 2022 entgegen.

Text: Lukas Deitmer
Fotos: Dreßler Bau, Markus Mahle, Stuttgart



Der Komplex bietet einen weitläufigen Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität



Rund 2.500 m² Fassadenfläche im unteren Gebäudebereich wurden mit Klinkerriemchen versehen

Bauherr:
Baywobau Baubetreuung GmbH, Berlin

Architekt Entwurf:
Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin

Architekt Ausführungsplanung:
Guder Hoffend Architekten, Berlin



Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen von 50 bis 120 m² weisen alle einen Balkon beziehungsweise einen kleinen Gartenanteil mit Terrasse auf



Building Information Modeling (BIM) unterstützte den gesamten Bauablauf



Die Enge des Baufeldes musste in mehrerer Hinsicht berücksichtigt werden



Die eleganten 4-geschossigen Häuser bieten je 3 Maisonette-Wohnungen



Die Gebäude entlang der Zuffenhauser Straße sind über die Balkone und eine durchgehende verglaste Lärmschutzwand verbunden



Wohnpark
Korntal

Zum Bauvorhaben gehören 6 Gebäude mit 4 Geschossen und 1 Gebäude mit 7 Geschossen

Enges Baufeld – präzise Lösung

Bei der Bebauung eines ehemaligen Wäschereigeländes in Korntal-Münchingen trug unsere Niederlassung Rastatt besonderen Umständen Rechnung



Der Kanal wurde komplett neu gebaut – bei im wahrsten Sinne laufendem Betrieb

Für die Korntaler Bau GmbH errichten unsere Rastatter Kollegen in Korntal im Landkreis Ludwigsburg 7 Häuser und 2 Tiefgaragen. Wo einst die riesigen Schornsteine der Alten Wäscherei in die Höhe ragten, bis Ende der Sechziger einer der größten Arbeitgeber im Ort, nimmt nun ein neues Wohnquartier Gestalt an.

Das Bauvorhaben Wohnpark Korntal ist in 2 separaten Bauabschnitten geplant, die gemeinsame Ver- und Entsorgungsleitungen erhalten. Der erste der Bauabschnitte umfasst 46 Etagen-Wohnungen, 6 Maisonette-Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Der zweite Bauabschnitt beinhaltet 21 Etagenwohnungen.

Wohnen à la carte – in kurzer Zeit realisiert

Die zahlreichen Kundenwünsche des 1. Bauabschnittes wurden durch unser Sonderwunschanagement betreut. Die Bemusterungen hierzu fanden vor Ort in unseren Baustellen-Containern statt. Dank der frühen Kundenwunschbetreuung

konnten wir das komplette Bauvorhaben in Lean-Takt abwickeln. Mit Erfolg! Die Bauzeit für den Wohnpark Korntal war mit 12 Monaten für Erdbau, Unterfangung und Rohbau sowie mit weiteren 7 Monaten für Ausbau und Fassadenerstellung eher knapp bemessen. Für Abnahmen, Mängelbeseitigung und Übergaben bleiben nochmals 2 Monate. Doch der geplanten Übergabe im Juni 2022 steht nichts entgegen.

Gut verbauen, um gut zu bauen

Das Gelände, auf dem der neue Wohnraum entsteht, liegt zwischen der Solitudeallee und der Zuffenhauser Straße, der wichtigen Einfallstraße und Hauptverkehrsader von Korntal. Damit ist das Baufeld umgeben von innerstädtischer Bebauung. Entsprechend beengt sind die Platzverhältnisse.

An zwei Seiten unseres Baufeldes befinden sich Straßen, an weiteren zwei besteht eine Nachbarbebauung. Um die Baugrube gegenüber dem öffentlichen Gehweg entsprechend abzusichern, haben wir uns, da keine Wassereindringung zu erwarten war, für die wirtschaftliche Lösung „Berliner Verbau“ entschieden. Wir errichteten die Trägerbohlwände des Verbaus auf rund 140 m Länge und bis zu 5,40 m Höhe. Zusätzlich war es nötig, ein Nachbargebäude auf bis zu 3,50 m Höhe und 22 m Länge zu unterfangen.

Alles im Fluss

Die Prüferin stellte erhöhte Anforderungen an den Verbau, die nicht kalkuliert waren. Um Erschütterungen zu den Nachbargebäuden zu vermeiden, verlangte sie, die Verbauträger nicht wie üblich einzurütteln, sondern in vorgebohrte Löcher einzulassen. Diese Mehrkosten standen jedoch in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum Zustand des in die Jahre gekommenen städtischen Kanals, der ohnehin von Grund auf hätte saniert werden müssen. Gemeinsam mit dem Auftraggeber und der Stadt Korntal wurde dann der Abriss und Neubau beschlossen, wofür die Stadt auch einen Teil der Kosten übernommen hat. Natürlich fiel während der Arbeiten am Kanal weiterhin Wasser an. Dieses haben wir in einer Ersatzleitung aufgefangen und über das Grundstück hinweggepumpt. So blieb die Entwässerungsfunktion während der gesamten Arbeiten bestehen.

Nach Ende der Rohbauarbeiten haben wir den Kanal dann in sehr beengten Platzverhältnissen auf einem 3 m breiten, circa 100 m langen Grundstücksstreifen, entlang der Untergeschosswände der angrenzenden Häuser, neu gebaut.

Bauherr:
Korntaler Bau GmbH, Korntal-Münchingen

Architekt:
Project GmbH Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen, Esslingen

Text: Michael Fitterer, Thorsten Geörger
Fotos: Dreßler Bau, Markus Mahle, Stuttgart

GANZ IN UNSEREM ELEMENT

Zu einem der größten zusammenhängenden Bürokomplexe, die in diesen Tagen in Berlin gebaut werden, tragen wir mit einer Sichtbetonfläche von über 12.000 m² bei

Text: Peter Nees · Fotos: Dreßler Bau

An die historische Mitte Berlins, im Stadtteil Moabit, wird bald die Europacity angrenzen. Vom Hauptbahnhof aus erstreckt sie sich dann in Richtung Norden. Dreh- und Angelpunkt der Europacity ist das Quartier Heidestraße (QH). Auf etwa 85.000 m² entstehen hier Wohnungen und Büros sowie Räume für Einzelhandel und Kunst.

Bis 2023 wird im neuen Quartier entlang der Bahntrasse ein langgestreckter Gebäuderiegel gebaut, aus dem 5 zum Teil 14-geschossige und bis zu 57 m hohe Türme wachsen: das Büroensemble QH Track. Mit 550 m Länge und stolzen 104.000 m² Bürofläche gehört das Projekt zu den größten zusammenhängenden Bürokomplexen, die derzeit in der Hauptstadt realisiert werden. Es beherbergt knapp 75 Prozent der gesamten Bürofläche des Quartiers Heidestraße. Über 8.000 Menschen werden hier voraussichtlich arbeiten. Beispielsweise mietet sich auf rund 30.000 m² der Software-Gigant SAP ein.

Harter Brocken

Der Büroriegel QH Track umfasst innerhalb des Gesamtvorhabens 9 Gebäude. 5 von ihnen erhalten eine vorgehängte Fassade in Architekturbeton aus dem Hause Dreßler Bau – Planung, Herstellung und Montage inklusive. Bei solch einem prestigeträchtigen Projekt ist höchste Qualität auch in der optischen Anmutung eine Grundbedingung. Die

vorgehängten Fassadenelemente haben vom ersten bis zum letzten Teil denselben Farbton und exakt die ihnen zugewiesene Oberflächenbeschaffenheit aufzuweisen. Um das zu gewährleisten, ist es unerlässlich, durchgehend auf dieselbe Gesteinsqualität zugreifen zu können. Aus diesem Grund sicherten wir uns für die Betonrezeptur gleich zu Beginn 1.600 t passenden Naturstein aus dem Taunus.

Im wahrsten Sinne ein harter Brocken – denn wohnen mit dieser riesigen Gesteinsmenge? Sie würde ja erst nach und nach verarbeitet werden und auch an unserem großzügig bemessenen Produktionsstandort in Stockstadt am Main zu viel räumliche Kapazitäten binden. Wir haben uns entschieden, eigens für die Unterbringung des Gesteins ein 600 m² großes Lager im nahen Aschaffener Hafen zu mieten.

1.834 Fassadenelemente

Wie es der Entwurf der Architekten vorsieht, sind die einzelnen Häuser des QH Track klar mit horizontalen und vertikalen Linien gegliedert. Die Architekturbeton-Fassaden fügen sich über sämtliche Geschosse harmonisch mit dem bauseits gesteuerten Gewerk Metallbau zusammen. Fachleuten wird auffallen, dass die senkrechten Fassadenelemente auf allen Seiten gestrahlt sind, also eine raue Oberfläche haben. Die waagerechten Elemente sind dagegen in glattem Sichtbeton gehalten. 12.200 m²

beträgt inklusive Laibungen die von Dreßler Bau herzustellende Sichtbetonfläche. Sie wird begrenzt von nicht weniger als 34 km scharfer Kantenausbildung. Kurz: eine perfekte Aufgabe für unsere Produktion „Elemente & Industriebau“.

Erwähnenswert ist auch die Montage der Fassadenelemente. Teils per Turmdrehkran, teils per Autokran werden die bis zu 23 t schweren Elemente an ihren Einbauort gehoben, was durch sehr begrenzte Platzverhältnisse auf der Baustelle deutlich erschwert wird. Der Höhenzugang erfolgt hierbei ausschließlich per Selbstfahrer-Arbeitsbühne mit bis zu 57 m Arbeitshöhe.

Genau 1.834 Fassadenelemente sind es insgesamt, die wohl spätestens bis zum geplanten Übergabetermin im Oktober 2023 ihren Weg von Stockstadt bis an das Berliner Büroensemble finden. Bisher konnten wir sämtliche Vertragstermine deutlich unterschreiten.

Bauherr:
QH Development 5 GmbH & Co. KG, Berlin

Architekt:
EM2N Architekten Berlin GmbH, Berlin



Die Körnung der sandgestrahlten Oberflächen darf maximal 8 mm stark sein



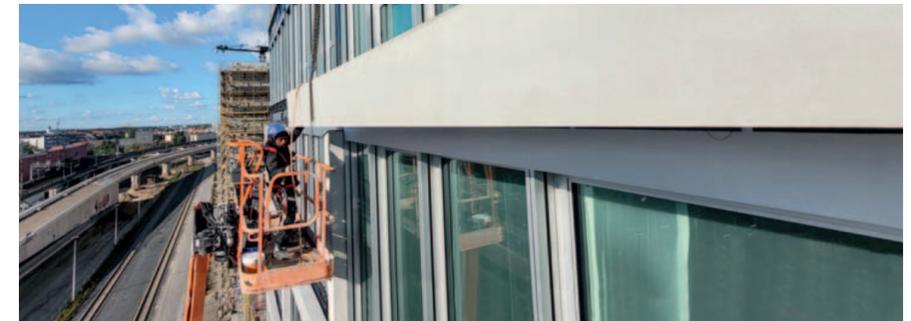
Die herzustellenden Lisenen haben eine Höhe von 2,51 m bis 7,63 m



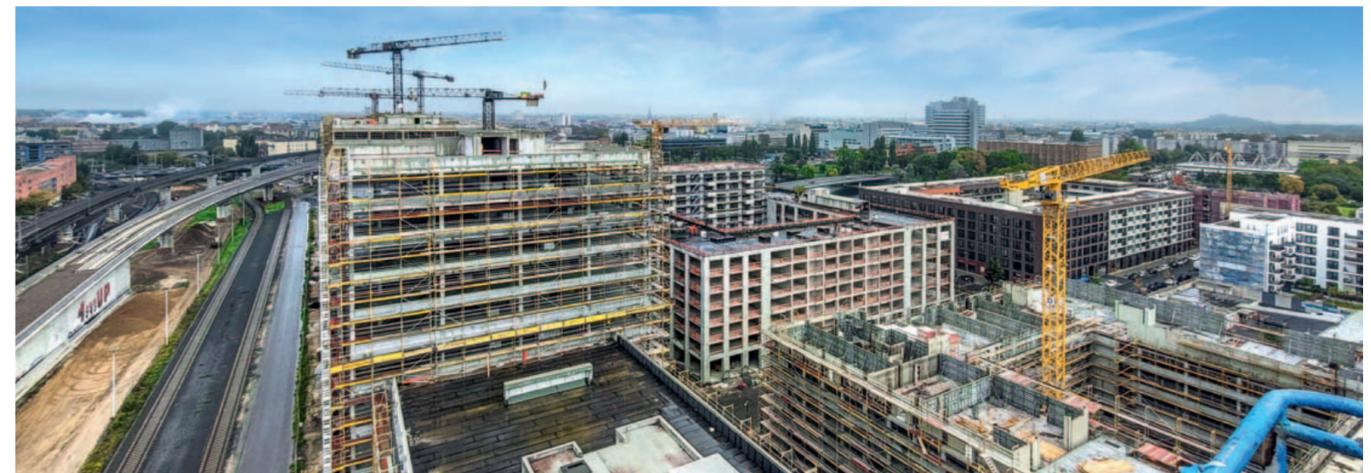
Im ersten Schritt werden Edelstahlkonsolen sowie Windverankerungen eingemessen und montiert



Von der Planung über die Herstellung der Architekturbeton-Elemente bis zur Montage liegt die Fassadengestaltung in unserer Hand



Im zweiten Schritt folgt die Montage der Fassadenelemente nach Achs- und Höhenvorgaben



Der Gebäuderiegel QH Track verläuft parallel zur Bahnstrecke – das Objekt „Quartier Heidestraße“ belegt die komplette Fläche bis zur Heidestraße

Wechsel im Aufsichtsrat



Karl Dreßler bei seiner Verabschiedung sowie Thomas Dreßler (Bild rechts) bei seinem offiziellen Eintritt in den Aufsichtsrat – jeweils mit Geschäftsführer Peter Littauer

Ende Juni 2021 ging im Hause Dreßler eine Ära zu Ende. 42 Jahre war Karl Dreßler als Gesellschafter und Geschäftsführer unseres Familienbetriebes, den sein Großvater 1913 gegründet hatte, tätig. Er brachte maßgeblich die Weiterentwicklung des Unternehmens zum Generalunternehmer voran. Im Jahr 2012 wechselte Karl Dreßler in den neu ge-

gründeten Aufsichtsrat und übernahm im Jahr 2016 dessen Vorsitz. Im letzten Sommer überließ er seinen Sitz im Aufsichtsrat seinem ältesten Sohn Thomas, der vor diesem Generationswechsel den Bereich Personal verantwortete. Thomas Dreßler wurde sodann zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Im Februar 2022 feierte Karl Dreßler seinen 80. Geburtstag.

Wir wünschen Karl Dreßler nochmals im Namen der gesamten Belegschaft von Herzen alles Gute und natürlich beste Gesundheit.



Am 1. Januar 2012 trat Hubertus Dreßler in die Geschäftsführung ein

10-jähriges Jubiläum in der Geschäftsführung

Als Karl Dreßler im Jahre 2012 in den Aufsichtsrat wechselte, rückte mit seinem Sohn Hubertus die vierte Generation der Familie Dreßler in die Geschäftsführung nach. Nachdem Hubertus Dreßler bei einer deutschen Bau-Aktiengesellschaft und einem privaten mittelständischen Bauunternehmen Erfahrungen gesammelt hatte, stieg er 2005 ins familieneigene Unternehmen ein, zuerst als Bau- und Projektleiter. Von 2008 bis 2020 leitete er die Niederlassung und das Fertigteilerwerk Stockstadt (heute: Elemente & Industriebau). Vor 10 Jahren wurde der studierte Architekt in die Geschäftsführung berufen. Er ist dort heute als einziger Gesellschafter vertreten.

Auch Hubertus Dreßler begleiten zum Jubiläum die herzlichsten Glückwünsche der Belegschaft!

In Gedenken an die Verstorbenen

*Wir nehmen Abschied von unseren
ehemaligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern*

Oswald Knopp

* 20.01.1940
† 27.09.2021
Kraftfahrer
in der Niederlassung
Aschaffenburg

Helene Petz

* 02.09.1948
† 27.12.2021
Technische Angestellte
in der Niederlassung
Aschaffenburg

Emil Fleckenstein

* 08.08.1936
† 06.02.2022
Kranfahrer
in der Niederlassung
Aschaffenburg

Edmund Weis

* 04.02.1936
† 02.10.2021
Baggerführer
in den Niederlassungen
Rastatt und Aschaffenburg

Alexander Werner

* 25.04.1990
† 29.01.2022
Polier
in der Niederlassung
Aschaffenburg

Rudolf Ruppert

* 26.11.1939
† 28.02.2022
Eisenbieger-Polier
in der Niederlassung
Elemente & Industriebau

Folgen Sie uns in den sozialen Medien

In unseren Kanälen im Netz halten wir Sie auf dem Laufenden. Entdecken Sie interessante Bauvorhaben und ihre Fortschritte, Einblicke in unsere Produktion, Wissenswertes zu neuen Technologien sowie freie Stellen in unseren Niederlassungen deutschlandweit.

facebook



Instagram



LinkedIn



Xing



YouTube



Alle Fotos mit Personen entstanden unter Einhaltung der zum gegebenen Zeitpunkt gültigen Corona-Auflagen.

Impressum:

Herausgeber:
Dreßler Bau GmbH, Aschaffenburg

Verantwortlich für den Inhalt:
Hubertus Dreßler

Redaktion:
Hubertus Dreßler, Angelika Wittwer

Konzept & Design:
HRCD GmbH, Heiko Roßmeißl, Aschaffenburg

Druck:
Schleunungdruck GmbH, Markttheidenfeld

Erscheinungsweise:
zweimal im Jahr



Gedruckt auf
100 % Altpapier

Wohnraum mit Plakette



Die Gebäude bestehen aus vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Durch ihre Anordnung um einen halböffentlichen Innenhof bleibt dieser vor Verkehrslärm geschützt.



Das Ensemble erhält eine WDVS-Fassade mit sehr hochwertiger Anmutung



Die Geschäftsführer Hubertus Dreßler und Martin Scheibner sowie in der Mitte Gilberto Bianchi, Niederlassungsleiter Darmstadt, bei der feierlichen Grundsteinlegung am 27. Oktober 2021

In Darmstadt-Bessungen errichtet unsere Niederlassung Darmstadt aktuell 102 neue Wohnungen am Marktplatz. In den überwiegend 2- und 3-Zimmer-Wohnungen werden rund 280 Menschen Platz finden – ein Segen angesichts des dringend benötigten Wohnraums in der Wissenschaftsstadt.

Die insgesamt drei modern und nachhaltig gebauten 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser inklusive Tiefgarage entstehen am ehemaligen Standort der Zentrale des TÜV Hessen. Die TÜV Hessen Trust Wohnbau GmbH ist auch unser Auftraggeber.

Wie es sich für diesen Bauherrn geziemt, wird das Gebäude strengsten Prüfungen standhalten, so etwa in puncto Energieeffizienz: Als KfW-Effizienzhaus 40 Plus benötigt es im Vergleich zum Referenzgebäude des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nur circa 40 Prozent der Primärenergie und stößt deutlich weniger CO₂ aus.

Nach der feierlichen Grundsteinlegung im Oktober 2021 wurden im Dezember auf dem sandigen Darmstädter Boden die Fundamentbalken hergestellt. Wenn diese Ausgabe von Dreßler aktuell in

den Druck geht, so der Plan, werden bereits das Mauerwerk hochgezogen, die aussteifenden Bauteile aus Beton eingesetzt und die Geschossdecken in Filigrandeckenplattenbauweise eingelegt sein.

Mehr zu unserem „TÜV-geprüften“ Bauvorhaben, das bis zum ersten Quartal 2023 fertiggestellt wird, erfahren Sie demnächst in Dreßler aktuell.

Text: Angelika Wittwer
Renderings: Dörfer Grohnmeier Architekten, Darmstadt
Foto: Dreßler Bau



Ausgezeichnet mit dem DGNB-Zertifikat in Silber: Dreßler Bau Standard Industriehallen
Dreßler Bau besitzt seit letztem Jahr das Basiszertifikat DGNB Silber 2018 für Industriehallen in der Größe von 3.000 bis 80.000 m² mit Büroanteil unter 15 % der Brutto-Grundfläche.

Hier finden Sie uns:

<p>Hauptverwaltung Dreßler Bau GmbH Gabriel-Dreßler-Straße 7 63741 Aschaffenburg Telefon 06021 403-0 ab-hv@dressler-bau.de</p>	<p>NL Aschaffenburg Dreßler Bau GmbH Gabriel-Dreßler-Straße 7 63741 Aschaffenburg Telefon 06021 403-0 ab-nl@dressler-bau.de</p>	<p>NL Darmstadt Dreßler Bau GmbH Landwehrstraße 54 64293 Darmstadt Telefon 06151 2902-0 da-nl@dressler-bau.de</p>	<p>NL Dresden Dreßler Bau GmbH Chemnitzer Straße 50 01187 Dresden Telefon 0351 41745-0 dd-nl@dressler-bau.de</p>
<p>NL Essen Dreßler Bau GmbH Am EUROPA-CENTER 1 a 45145 Essen Telefon 0201 244981-0 e-nl@dressler-bau.de</p>	<p>NL Rastatt Dreßler Bau GmbH Bahnhofstraße 28 / 4 76437 Rastatt Telefon 07222 763-0 ra-nl@dressler-bau.de</p>	<p>NL Elemente & Industriebau Verwaltung Dreßler Bau GmbH Gabriel-Dreßler-Straße 7 63741 Aschaffenburg Telefon 06021 403-420 ib-nl@dressler-bau.de</p>	<p>NL Elemente & Industriebau Produktion Dreßler Bau GmbH Industriestraße 30 63811 Stockstadt Telefon 06027 2007-0 elemente-av@dressler-bau.de</p>

Weitere Informationen: www.dressler-bau.de