

Dreßler aktuell

Projekte. Branche. Menschen.

Liebe Leserin, lieber Leser!

Seit Februar 2020 ist die Corona-Krise stetiger Begleiter im privaten und geschäftlichen Alltag. Von der Politik gewollt war die Fortsetzung der Produktion und die Weiterführung der Baustellen. Dem sind wir sehr gern nachgekommen und haben mit einer Vielzahl von Maßnahmen unsere Baustellen, das Fertigteilwerk und die Verwaltungen weitestgehend aufrechterhalten können. Hierzu gehörten unter anderem umfangreiche Hygienekonzepte für alle Bereiche, die Einhaltung der Abstandsregeln, wo immer möglich, ansonsten das Arbeiten in gleichbleibenden Kleingruppen und die Beschränkung der Kontakte. Hinzukamen Homeoffice, Schnelltests für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die weitgehende Umstellung von Besprechungen

auf Videokonferenzen und die Separierung von besonders gefährdeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Bezogen auf die Baustellen haben neben unseren Baustellen-Teams unter anderem unsere Nachunternehmer und Lieferanten maßgeblich mit dazu beigetragen, dass wir nur vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen hatten. Vielen Dank für Ihre Mithilfe zum Erhalt der Produktivität!

Unsere Jahresplanung für 2021 geht von einer überwiegend störungsfreien Weiterführung unserer Baustellen und der Produktion aus. Gebaut wird weiterhin in allen Bereichen. Dies

zeigt ein Blick in unsere Auftragsbücher, die uns frohen Mutes ins Jahr 2021 haben starten lassen. Einen kleinen Einblick in die in Coronazeiten entstandenen Projekte ermöglicht Ihnen diese Ausgabe Nr. 32 von Dreßler aktuell.

Einen besonderen Dank sprechen wir an dieser Stelle auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus, die unter den besonderen Bedingungen, mit Verständnis füreinander, alle an einem Strang gezogen haben.

Hubertus Dreßler
Peter Littauer
Martin Scheibner

DICHTERVIERTEL, BOCHUM:

Architektur nach Art der Klassiker

Lesen Sie auf Seite 8 weiter →



Dreßler System

Mit System zu günstigem Wohnraum

Seite 2



Architektur-beton-Fassade

Baukörper und Oberflächenbehandlung mal zwei

Seite 6



Familien-Verfassung

Dreßler Bau regelt die Zukunft des Unternehmens

Seite 18

Im hessischen Langen wird bezahlbarer Wohnraum geschaffen: Mit unserem Modulbaukonzept Dreßler SYSTEM entstehen 8 Mehrfamilienhäuser – in nur 18 Monaten

Dreßler SYSTEM im großen Stil

Anna-
Sofien-Höfe,
Langen

Text: Tobias Ulrichs
Visualisierung: Dörfer Grohnmeier Architekten
Fotos: Dreßler Bau

Bauherr:
Baugenossenschaft Langen eG, Langen

Architekt:
Dörfer Grohnmeier Architekten Partnerschaft mbB,
Darmstadt

Bereits vor Kurzem hat unsere Niederlassung Darmstadt an die Baugenossenschaft Langen Verandahäuser vom Typ Dreßler SYSTEM übergeben. Die Erfahrungen aus dem Bau dieser 28 neuen Wohneinheiten in der Robert-Bosch-Straße kommen uns nun bei diesem Projekt zugute.

In Serie maßgeschneidert

Gemeinsam mit Architekten und Bauherren konnten wir unser Modulbaukonzept Dreßler SYSTEM nochmals weiterentwickeln. Mit der Baugenossenschaft Langen haben wir dabei einen Partner gefunden, für den die Dreßler SYSTEM Verandahäuser maßgeschneidert sind. Jetzt errichten wir in ihrem Auftrag 154 bezahlbare Wohnungen unter optimierter Planung und Bauweise.

Nach dem Abriss des Gebäudebestands aus den 1960er-Jahren erfolgte im Oktober 2020 die Baufeldübergabe an Dreßler Bau. In sehr kurzer Bauzeit entstehen hier im Langener Norden 8 Dreßler SYSTEM Verandahäuser und ein individuell geplantes Eckgebäude sowie ein Parkhaus. Die Gebäude werden als KfW-55-Haus geplant und gebaut. Dies stellt besondere Ansprüche an das Bauteam, was die Genauigkeit bei der Ausführung und den Detaillierungsgrad der Dokumentation betrifft. Mit

Erreichen des Standards KfW 55 erhält der Bauherr eine umfangreiche Förderung der KfW.

Die Gebäude werden nach und nach erschlossen. Mit jeder Woche wurde ein weiteres Gebäude begonnen. In der Hochphase laufen in allen Häusern die Arbeiten parallel. Der Innenausbau erfolgt gemäß einem engen Taktplan nach Lean Construction, der vom Projekt Robert-Bosch-Straße übernommen und optimiert wurde. Aufgrund der Größe des Bauvorhabens sind zeitgleich mehrere Teams der verschiedenen Ausbaugewerke aktiv.

Aus Erfahrung noch systematischer

Eine frühzeitige abgeschlossene Bemusterung mit dem Bauherren ermöglicht Dreßler Bau ein gezieltes Ausschreiben der Leistungen und gibt Sicherheit in der Ausführung. Die Erfahrungen aus dem Projekt Robert-Bosch-Straße fließen direkt in die Planung, Ausschreibung und den Bauablauf der Anna-Sofien-Höfe mit ein. Dies ist vor allem möglich, da viele Kollegen vom Dreßler Bauteam an beiden Projekten beteiligt sind beziehungsweise waren. Optimierungsvorschläge der Ausbaubauleitung der Robert-Bosch-Straße finden sich in den Leistungsverzeichnissen und den Terminplänen wieder.

Doch was ist eigentlich Dreßler SYSTEM?

Dreßler SYSTEM ist das schnell umsetzbare, kostengünstige Wohnbau-Konzept von Dreßler Bau. Als zeitgemäße serielle Lösung nutzt es das Zeit- und Geldsparpotenzial standardisierter, geprüfter Konstruktionen, vorgefertigter Bauteile und einheitlicher Ausführungsdetails. Anstelle starrer Einheitslösungen ermöglicht Dreßler SYSTEM dabei dank vieler individueller Zusatzkomponenten eine hohe Variabilität.

Dreßler SYSTEM Verandahaus:

- Einfacher, gleichbleibender Gebäudegrundriss
- Verzicht auf Unterkellerung
- Erschließung über außen liegendes Treppenhaus und Laubengang
- Wohnungsgrundrisse modulweise veränderbar (1 bis 4 Zimmer)
- Möglichst viele Fertigteile: Betonbrüstungen, Treppenläufe, Filigranplatten im Rohbau; Systemschächte, Vorwandinstallationen, Zimmermannsdachkonstruktion, Fertigbalkone im Ausbau



154 günstige neue Wohnungen bieten bald die Verandahäuser im Langener Norden



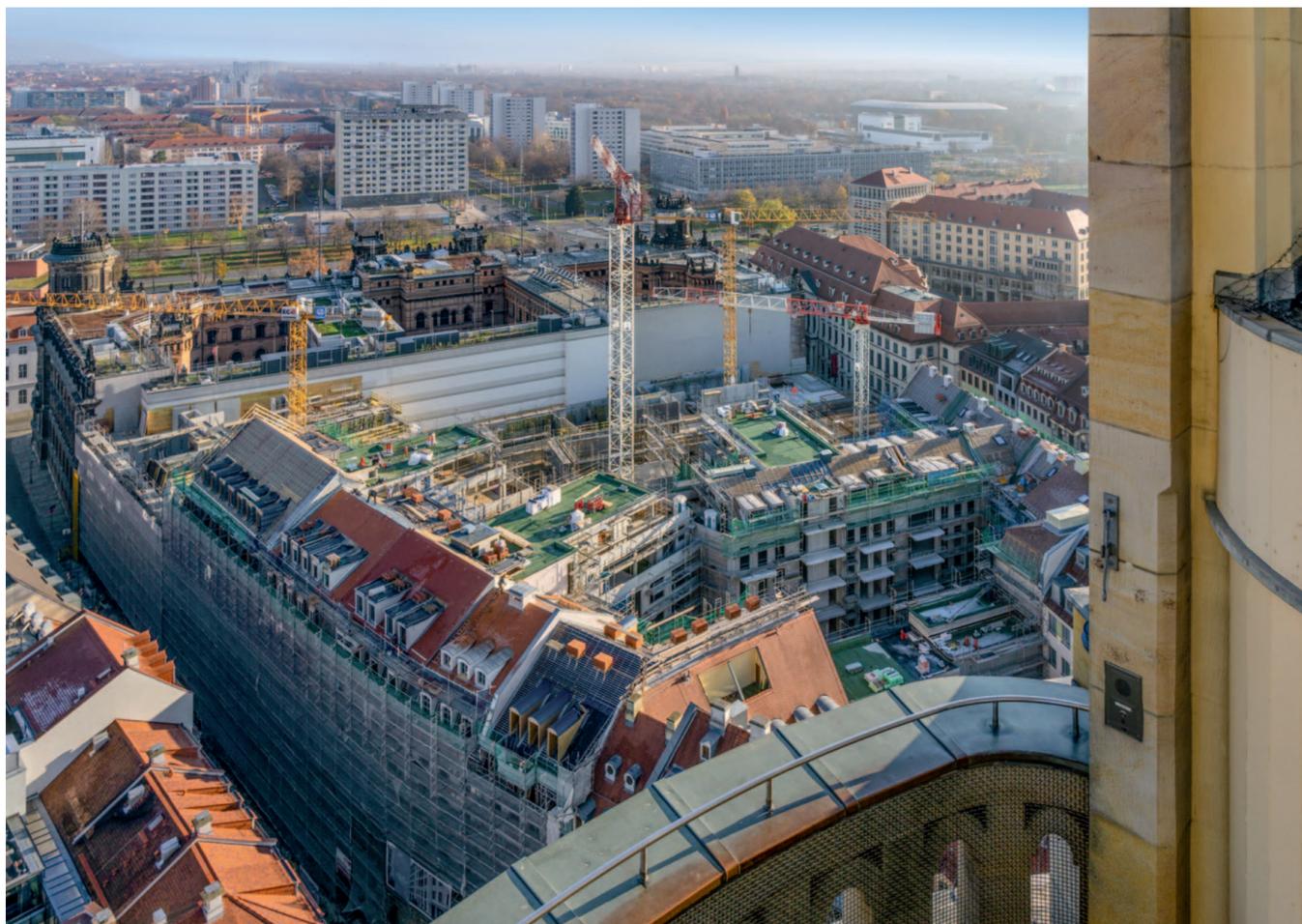
Musterprojekt Robert-Bosch-Straße, ebenfalls in Langen



Das Bauteam: Frau Casasola (Planungskoordinatorin), Herr Röder (Polter), Herr Ulrichs (Projektleiter), Herr Stoffregen (Bauleiter)



In der Hochphase laufen an allen Häusern die Arbeiten parallel



Fast 20.000 m² Wohnraum wird das städtebaulich anspruchsvolle Bauprojekt auf historischem Grund schaffen – hier der Blick von der Frauenkirche



So groß das Baufeld ist, so beengt sind dennoch die Arbeitsbedingungen



Um diese Durchfahrt zu ermöglichen, musste die Tiefgarage mit Hunderten Balken abgestützt werden



Ein nicht alltäglicher Auftrag: die originalgetreue Rekonstruktion historischer Dächer mit Dachgauben und Kaminzügen

Quartier
Hoym,
Dresden

Bürgerhäuser und Paläste

Text: Florian Leier,
Steffen Müller
Fotos: Dreßler Bau

Bauherr:

Innenstadt Residenz Dresden GmbH & Co. KG
vertreten durch CONSUS RE AG, Dresden

Architekt:

Entwurf: Dähne Architekten + Pfau Architekten,
Dresden
Ausführung: Dähne Architekten, TSSB architekten,
ingenieure, Dresden, und Seidel Architekten, Pirna

Es ist das umfangreichste Neubauvorhaben am Dresdner Neumarkt. Der einst weltberühmte Platz wird mit der Schließung der letzten großen Baulücke wieder zu einer der besten Adressen der Stadt

Die Luftangriffe auf Dresden im Februar 1945 haben auch am Neumarkt verheerende Zerstörungen hinterlassen. Bis dahin galt er als Beispiel bürgerlichen Barocks von Weltruf. Längst ist die Frauenkirche wiederaufgebaut. Doch noch klafften riesige Lücken in ihrer Nachbarschaft. Mit dem Quartier Hoym wird nun das vorletzte Quartier gebaut, das das Stadtbild in dieser prominenten Lage wieder vervollständigen wird. Unsere Niederlassung Dresden ist maßgeblich daran beteiligt.

In Arbeitsgemeinschaft mit der Firma Züblin errichten wir 14 Gebäude, teils Rekonstruktionen, teils Neubauten, darunter 12 so genannte Bürgerhäuser mit Innenhöfen. Mit ihnen entstehen 258 Wohnungen sowie Büros, Praxen und Läden. Der Neumarkt soll wieder einer der belebtesten Plätze Dresdens werden. 9.614 m² ist das Grundstück groß. In unseren Händen liegen die Ausführungsplanung Tragwerk (Statik), die Erdbauarbeiten, Spezialtiefbau und Baugrubenverbau sowie Rohbau und erweiterter Rohbau der Flach- und historischen Steildächer mit Dachgauben und Kaminzügen.

Rekonstruktion eines Juwels

Namensgeber des Quartiers ist das ebenfalls den Bomben zum Opfer gefallene Palais Hoym. Dieser Adelspalast im sächsischen Rokoko-Stil erstreckte sich über mehrere Höfe und galt als Juwel der

Dresdner Altstadt. Im Palais Hoym gründeten Robert und Clara Schumann einst den „Verein für Chorgesang“. Nun wird das Gebäude mit seinen großen Sälen und hohen Decken als Leitbau des Quartiers originalgetreu rekonstruiert. Neben der historischen Fassade werden architektonische Elemente wie der Brunnen und die Gewölbe im Inneren wiederhergestellt.

Ein zweites Gebäude von prägendem Charakter bildet der Neubau des Palais Riesch. Dieses „Hinterpalais“ des Palais Hoym wird nach einem Entwurf von Nöfer Architekten aus Berlin errichtet – dieser erinnert an seine historische Gestalt, erlaubt aber eine zeitgemäße Nutzung, darunter auch Wohnungen. Ein Passageneingang wird das neue Palais Riesch mit dem Palais Hoym verbinden.

Tragfähige Idee für die Baustellenlogistik

Eng ist die Dresdner Innenstadt, wenn es darum geht, mit großen LKW zu rangieren, Materialien abzuladen und zu lagern oder Hebezeuge und Betonpumpen zu stellen. Besonders schwierig wird es, wenn wie in unserem Fall zu zwei Seiten Bestandsbebauungen stehen sowie Straßen und Gehwege freizuhalten sind. Wir arbeiten daher in drei Abschnitten und nutzen zur Baustellenandienung zunächst die Baugrube – und später den Rohbau selbst: Ein Durchgang in Landhausstraße 3 wurde zur Zufahrt umfunktioniert. Dazu sollten die Stahlbetondecken der fertiggestellten Tiefgarage geschosse befahrbar werden. Um ihre Tragkraft LKW-gerecht zu erhöhen, haben wir sie unterstützt – mit über 600 Rundholzstützen.



Die Bebauung beachtet die historischen Grundstücksgrenzen, Gebäudebreiten, Gebäudehöhen und Dachformen und wird sich nahtlos in das berühmte Stadtbild einfügen

Gestrahlt und gewaschen

Text: Sandra Kaisal
Fotos: Markus Mahle, Stuttgart

Einen wunderbaren Blick auf die Breisgauer Bucht bieten die Wohnungen des DUO Umkirch – die beiden Gebäudekörper selbst hingegen bieten den Blick auf eine außergewöhnliche Fassade

Zwei Baukörper, zwei Ansichten

Eingebettet ins Grün von Feldern zwischen den Ausläufern des Tunibergs und des Schwarzwaldes liegt die Gemeinde Umkirch, an der westlichen Stadtgrenze von Freiburg. Hier entstand ein Wohnensemble aus zwei miteinander verbundenen Baukörpern mit einer auffallend spannungsreichen Geometrie – asymmetrisch zueinander und doch ganz offensichtlich verschwistert.

Die besondere Architektur des DUO Umkirch äußert sich in vielen Details, die dem Bauwerk Lebendigkeit verleihen. Sie spiegelt sich schon im Grundriss und speziell in der Ansicht wider: Das DUO Umkirch wurde auf einem zweigeschossigen Sockel errichtet, auf dem sich zwei 6-geschossige Türme erheben. Diese sind nicht etwa parallel, sondern zueinander gedreht angeordnet. Stilprägend wirkt vor allem die strukturierte Fassadengestaltung mit den zurückgesetzten Loggien. Je nach Betrachtungswinkel lässt sie das Ensemble eher geschlossen erscheinen oder offen und feingliedrig.

Oberflächlich betrachtet: bemerkenswert

Den Auftrag über die vorgehängte Fassade erhielt das Dreßler Fertigteilewerk in Stockstadt am Main. Diese hochwertige Architekturbetonfassade erhält ihre Wirkung durch die Kombination aus besonderen

Geometrien und Oberflächen. Sie besteht aus Fertigteilen in einem schlichten, warmen Grauton. Zur Lebendigkeit der Fassade tragen auch die unterschiedlichen Ausführungen der angeformten Laibungen bei. Teilweise ist eine Seite nach innen gedreht, die gegenüberliegende Laibung jedoch gerade, teilweise verlaufen beide Laibungen schräg aufeinander zu.

Bemerkenswert ist auch das architektonische Spiel zwischen Fensteröffnungen und zurückgesetzten Blindfenstern. Die Oberflächen der geschlossenen Fertigteilelemente wurden zweifach bearbeitet – ein besonderer Aufwand, der nur selten beauftragt wird und auch in unserem Fertigteilewerk nicht zum Alltag

gehört: Die umlaufenden Fensterlaibungen wurden gestrahlt und die Blindfenster wurden gewaschen. Dafür wurde nach dem Ausschalen zunächst der Blindfensterbereich ausgewaschen. Anschließend wurde die gewaschene Oberfläche abgedeckt. So konnten die umliegenden Laibungen separat im Sandstrahlverfahren bearbeitet werden. Diese zwei unterschiedlichen Oberflächenbearbeitungen innerhalb eines Elements sind arbeitsintensiv und verlangen hohe Präzision.

Die Erstellung der Fassade des DUO Umkirch war sowohl in der technischen Planung als auch in der Ausführung eine herausragende Leistung. Mittlerweile ist das außergewöhnliche Gebäude bezogen.



Das Bauvorhaben wurde anhand Building Information Modeling (BIM) erstellt



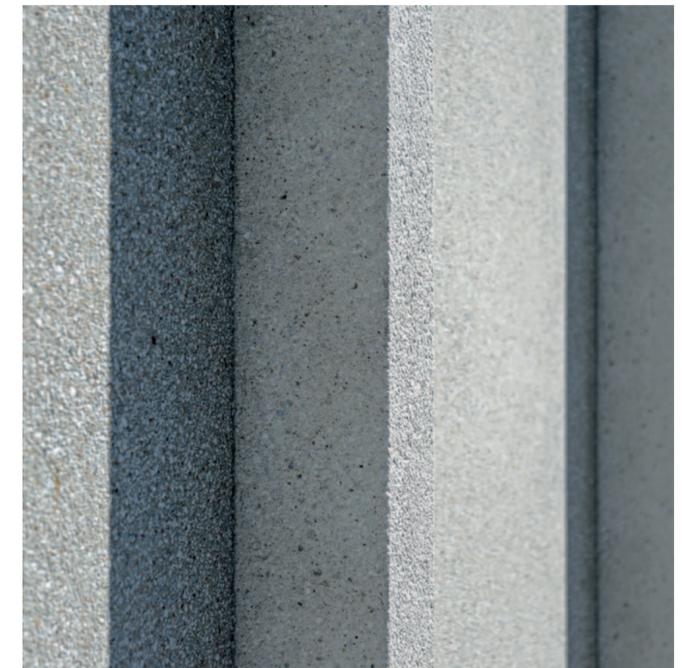
Die zwei 6-geschossigen Türme sind im Grundriss zueinander gedreht angeordnet



Der Wechsel von blinden und „sehenden“ Fenstern belebt die vorgehängte Architekturbetonfassade



Je nach Blickwinkel wirkt das Ensemble mal eher geschlossen, mal offen und feingliedrig



Die Laibungen wurden gestrahlt, die Blindfenster gewaschen

Bauherr:
Schleith Immobilien GmbH, Waldshut-Tiengen

Architekt:
Harter + Kanzler, Freie Architekten BDA Part GmbH, Freiburg



Volle 4 Turmdrehkräne gleichzeitig erhoben sich ab Sommer 2019 über dem Baufeld Dichterviertel – hier im Bild alle 4 Bauabschnitte

Umrahmt von prächtigen Villen und altem Baumbestand – in begehrter Lage am Bochumer Stadtpark – wird ein ehemaliges RWE-Areal zum exklusiven Wohnviertel

Ein Wohnquartier wie ein Gedicht



Die Ausführung erfolgt in Massivbauweise, die klassisch-eleganten Fassaden sind mit aufwendigen Bossen, Gesimsen und Eingängen in Naturstein gestaltet



Bereits 15 hochwertige neue Gebäude erstrahlen an der Bochumer Wielandstraße



Höhenversprünge innerhalb der Tiefgaragendecke verlangten nach einer Lastabtragung über Konsolen und Unterzüge

Schon seit Ende des 19. Jahrhunderts ist das Dichterviertel eine der begehrtesten Lagen Bochums. Auf einem rund 20.000 m² großen Grundstück an der Wielandstraße entsteht hier nun fast ein neuer Stadtteil. Mit seiner klassisch geprägten Architektur fügt er sich harmonisch in die elegante Umgebung ein. So sind die Fassaden an den Stil der umliegenden Altbauten angelehnt, mit Sprossenfenstern, Gesimsen und Faschen. Mit Naturstein verkleidete Eingangsportale, Sockel und Grundstücksmauern unterstreichen den Qualitätsanspruch.

Dieses neue Dichterviertel gliedert sich in vier Quartiere. Die Quartiere A und B mit ihren insgesamt 112 Wohnungen in 9 Mehrfamilienhäusern sowie 6 „Townhouses“ mit Garten, Dachterrasse und Garage sind bereits fertiggestellt. Die Dreßler Bau Niederlassung Essen erhielt den Auftrag für den erweiterten Rohbau der Häuser und Tiefgaragen, inklusive der Entwässerungsarbeiten. Die Arbeiten für Quartier A begannen im Dezember 2018.

Von A nach B, nach C und D

Das gesamte Viertel wird Zug um Zug erstellt. Als die Rohbauarbeiten in Quartier A zu 75 Prozent abgeschlossen waren, liefen parallel bereits die Er-

schließungsarbeiten in Quartier B. Alles geschah über eine einzige Baustellenzufahrt, was eine große Herausforderung für die Baustellenlogistik darstellte. Wir konnten diese Aufgabe meistern, indem wir frühzeitig die Fachplaner und Nachunternehmer einbanden und die Aktivitäten aller Beteiligten eng koordinierten.

4 Turmdrehkräne waren zeitgleich im Einsatz. Das ist selbst für Dreßler nicht alltäglich. Der größte Kran hatte eine Hakenhöhe vom 75 m. Er war bereits von der knapp 1 km entfernten Autobahn A40 aus zu sehen! Als sich im Frühjahr/Sommer 2020 die Rohbauarbeiten in Quartier B dem Ende zuneigten, begann in Quartier C die Erschließung. Mit zeitlicher Überschneidung verlaufen die Rohbauarbeiten hier parallel zur Ertüchtigung eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteils in Quartier D.

Herausforderungen auf allen Ebenen

Die Untergeschosse der Gebäude mussten im Übrigen als WU-Konstruktion erstellt werden – nicht, weil drückendes Grundwasser anstand, sondern um die Gasdichtheit gegen eventuell austretendes Methan-gas sicherzustellen. Wir sind in einer Bergbauregion! Höhenversprünge innerhalb der Tiefgaragendecke

erforderten überdies, die Gebäudelast über Konsolen und Unterzüge in den Baugrund abzutragen. Hieraus ergaben sich Abmessungen der Unterzüge von bis zu 3 m Höhe. In den Dachgeschossen waren bis zu 5 m hohe Sichtbetonwände zu errichten, die an vielen Stellen dem Verlauf des Mansarddaches zu folgen hatten. So ergab sich, dass keine Wand rechteckig, sondern alle Wände trapezförmig betoniert werden mussten. Der Schalungsaufwand und die erforderliche Menge Systemschalung waren beträchtlich.

Die Anfrage für die Rohbauarbeiten an Quartier D liegt uns bereits vor.

Text: Sebastian Trimborn
Fotos: Markus Mahle, Stuttgart

Bauherr:
Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH, Essen

Architekten:
Quartier A: Mäckler Architekten GmbH, Frankfurt
Quartier B: Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH, Essen
Ausführungsplanung Quartiere C und D:
Vervoorts & Schindler Architekten BDA, Bochum

Neubau-Achse Mainaschaff

Wie an einer 800 Meter langen Schnur aufgezogen liegen gleich drei große Dreßler Bau Projekte im neuen Gewerbegebiet Mainaschaff bei Aschaffenburg. Die konstruktiven Elemente für die Hallen, Bürogebäude sowie Teile der Bürofassaden wurden alle in unserem Fertigteilwerk in Stockstadt am Main produziert.



Video:
Rundflug „Neubau-Achse Mainaschaff“ – wir bauen
Kissel Spedition, Kaffee Braun und RMD Logistics
youtu.be/Ri1qDvs9XJc



Größter Einzelauftrag unserer Stockstädter

Inmitten der Neubau-Achse Mainaschaff liegt das neue Logistikzentrum der Kissel Spedition, eines echten „Hidden Champion“. Kissel begleitet seine Kunden nunmehr seit seiner Gründung 1979 und ist als geheimer Marktführer in die Europaliga hineingewachsen. Um in Mainaschaff sämtliche Aktivitäten zu bündeln – und Platz für Neues zu schaffen –, hat Kissel Ende September 2019 an unsere Niederlassung Stockstadt den Auftrag zur schlüsselfertigen Erstellung des neuen Logistikzentrums aus zwei großen Hallen, einem repräsentativem Bürogebäude, einer Werkstatt mit Montagegrube sowie einer Tankstelle mit Waschplatz erteilt.

Größe vereint mit Großzügigkeit

Auf dem 94.000 m² großen Grundstück ist in kurzer Zeit ein hochwertiges Verwaltungsgebäude mit gesäuerter und gewaschener Architekturbeton-Sandwichfassade sowie mit vielen Innenwänden in Sichtbeton entstanden. In zahlreichen Bereichen des Büros wurden die Rohdecken nicht verkleidet – man entschied sich bewusst, die Haustechnik-

installationen sichtbar zu lassen. Die von der Rohdecke abgehängten Kühldeckensegel sorgen bei sommerlichen Temperaturen für ein angenehmes Raumklima und die Raumhöhen vermitteln Großzügigkeit. Ein wirklich besonderer Mix, der hier gelungen ist und zur Steigerung der Arbeitsqualität beiträgt. Auf der Dachfläche über dem 1. Obergeschoss befindet sich eine ausgedehnte Dachterrasse mit Dachbegrünung und Kräutergruppen.

In der 9.000 m² großen Cross-Dock-Halle können an den 79 Überladebrücken der außen vorgesetzten Loadhouses LKW andocken. Für den automatisierten Palettentransport innerhalb dieser Halle wurde das Unterflurkettensystem „Etow“ (Embedded toline systems) installiert. Das System besteht aus zwei je 180 m langen Kreisläufen mit einer umlaufenden Kette, die eine Höchstlast von 35 t tragen. Auf dem Dach der Cross-Dock-Halle befindet sich eine 4.400 m² große Fotovoltaikanlage, bestehend aus 2.000 PV-Modulen mit einer Leistung von 750 kWp. In den Hochregalen der angrenzenden 5.300 m² großen Logistikhalle mit 6 weiteren Loadhouses werden Waren zwischengelagert.

Text: Marco Goldhammer und Hubertus Dreßler
Fotos: Oliver Sommer Fotodesign

Nach 14 Monaten bezugsfertig

Die Erdbewegungen und die Erstellung der 78.000 m² Außenanlagen leistete unser Partner Firma Josef Stix. Gerade letztere Arbeiten erforderten eine intensive Abstimmung. Sie funktionierte reibungslos.

Nach Baubeginn Ende Oktober 2019 und einer planmäßigen Bauzeit von 14 Monaten haben wir das Logistikzentrum vor dem geplanten Abnahmetermin Ende Dezember 2020 dem Bauherrn übergeben. Der Betrieb konnte bereits Anfang Januar 2021 aufgenommen werden. Es handelt sich beim Logistikzentrum für Kissel Spedition um den größten Einzelauftrag, den unsere Niederlassung Stockstadt am Main bis zum heutigen Tag erhalten hat.

Bauherr:
KISSEL Spedition GmbH, Stockstadt

Architekt / Projektsteuerung:
I G V Projekt Consulting GmbH, Fulda

Lesen Sie auf Seite 12 weiter →



KISSEL
Spedition,
Mainaschaff

Für das Logistikzentrum wurden 72.000 m³ Erde bewegt, umgerechnet etwa 1.714.285 Wasserkästen – aufeinandergestapelt wären sie 600 km hoch



Alles an einem Standort: Zum neuen Logistikzentrum gehört auch ein hochwertiges Verwaltungsgebäude



Die 9.000 m² große Cross-Dock-Halle: An sage und schreibe 79 Loadhouses können LKW andocken



Die Durchsatzrate in der Cross-Dock-Halle wird 300 Paletten pro Stunde betragen



Die 5.300 m² große Logistikhalle wird mit Hochregalen bestückt

Manufaktur und Dienstleistung unter einem Dach

Kaffee
Braun,
Mainaschaff



© Schuler Schickling Rössel Architekten GmbH, Großostheim



In der neuen Produktionshalle wird die Röstanlage untergebracht



So nimmt der hochwertige Entwurf Gestalt an: Halle mit vorstehendem Bürogebäude

Die Firma Kaffee Braun vereint klassische Manufaktur-Röstung und Dienstleistung in Sachen Röstkaffee für Großverbraucher – und zwar seit 35 Jahren unter einem Dach. So wird es auch am neuen Standort in Mainaschaff sein, wo die zukünftige Hauptniederlassung für Produktion, Vertrieb und Verwaltung entsteht. Das vorstehende Bürogebäude wurde mit Architekturbeton-Sandwichfassade in gestrahlter Oberfläche ausgeführt. Insgesamt hat es eine Nutzfläche von 1.900 m².

Von der Röstung direkt in die Tasse

Kernstück des sehr repräsentativen Objekts bildet das „Aquarium“: Der knapp 40 m² große Vertriebs- und Verkostungsraum erstreckt sich über zwei Etagen und stellt das Bindeglied zwischen Bürogebäude und Produktionshalle dar. Er wird seitlich durch 6,8 m hohe Sichtbetonwände begrenzt. Eine Pfosten-Riegel-Fassade zur Produktion hin eröffnet einen direkten Panoramablick in die Produktion, wo der gerade verkostete Kaffee vielleicht einen Moment zuvor erst geröstet wurde.

Unsere Niederlassung Stockstadt errichtet für Kaffee Braun das neue Verwaltungsgebäude mit Produktionshalle, in der die neue Röstanlage untergebracht wird. Hochmoderne IMS-Ritter-Trommelröster mit Wärmerückgewinnung und Rezirkulation ermöglichen hier eine energieeffiziente und stufenlos regelbare Brennertechnik für ein präzises, maximal konsistentes und facettenreiches Röstprofil. Für die geplanten Fördersysteme wurden bereits während der Gründungsphase drei Gruben angelegt sowie ein zusätzliches Fundament für den im Durchmesser 1,5 m breiten und 17,5 m hohen Schornstein gebaut.

Firma Braun handelt grün

Kaffee Braun stellt sich den Nachhaltigkeitszielen im Produktlebenszyklus des Kaffees und strebt diese auch im eigenen Neubau an. So wurde bei der Planung viel Wert auf hochwertige natürliche Baustoffe gelegt. Weiterhin wurden bevorzugt regionale Handwerker beauftragt. Die Energiegewinnung durch Fotovoltaik, gepaart mit einer Luft-Wasser-

Wärmepumpe und der Wärmerückgewinnung aus der Röstanlage, ermöglicht ein Heizen mit nahezu 100 % Umweltwärme. Abgerundet wird dies durch das Hallengründdach sowie eine Regenwassernutzung für das Brauchwasser.

Eingebaute Ausbaupoption

Innerhalb der nächsten Jahre soll der Neubau eventuell um eine Lagerhalle und ein separat stehendes Verkaufsgebäude erweitert werden. Bereits jetzt wurden, die nächsten Ausbaustufen im Blick, statisch eine mögliche Aufstockung des Bürogebäudes und eine Erweiterung der Halle berücksichtigt. Die Übergabe des schlüsselfertigen Projektes findet – früher als geplant – diesen April statt.

Bauherr:
Braun GbR, Mainaschaff

Architekt / Projektsteuerung:
Schuler Schickling Rössel Architekten GmbH,
Großostheim

Text: Daniel Schulz und Hubertus Dreßler
Fotos: Dreßler Bau



Blick von der Produktionshalle in das „Aquarium“, den gläsernen Vertriebs- und Verkostungsraum

Lesen Sie auf Seite 14 weiter →



Höherem Warenumsatz begegnen

Text: Maïke Stange und Hubertus Dreßler
Fotos: Dreßler Bau

Von Kaffee Braun ist es nicht weit zum Neubau Halle 5 der Firma RMD Logistics. Vor über 60 Jahren starteten die Unternehmerfamilien Glaab und Kraft im Bereich Druck, vor 30 Jahren mit RMD im Logistik-Geschäft: beide Male der Beginn einer Erfolgsgeschichte. RMD Logistics lagert für Firmenkunden Produkte oder Werbemittel, die von deren Filialen angefordert werden. Diese Bestellungen kommissioniert der Logistiker, stellt sie also als Paket zusammen und versendet sie. Der Warenumsatz hat laut Geschäftsführer Philip Kraft stark zugenommen. Die Antwort darauf: eine neue Halle!

Viel Platz, viel Sicherheit

Seit Anfang Juni 2020 ließ unsere Niederlassung Stockstadt die Bagger rollen für den – teilschlüsselfertigen – Neubau der Halle 5, einschließlich der Elektroarbeiten. Direkt gegenüber der bestehenden Halle 4 entstand eine neue moderne Logistikhalle mit einer Grundfläche von 11.500 m². Zusätzlich bieten zwei Mezzanine mit circa 1.800 m² Platz für Lager- und Büroflächen. Die Tragkonstruktion besteht überwiegend aus Fertigteilstützen mit ange-

formten Fundamenten sowie Wänden und Bindern aus unserem Fertigteilwerk. Bauseitige Gewerke wie Sprinkler, HLS sowie Erd- und Außenanlagebau wurden ebenfalls durch Dreßler Bau koordiniert.

17 Überladebrücken, drei ebenerdige Tore und eine ausgeklügelte Hallenaufteilung ermöglichen einen schnellen Materialfluss und hohen Warenumsatz. Im vorgelagerten Bereich der Halle befinden sich für die RMD-Mitarbeiter moderne Sozialräume und eine schöne Terrasse zur Entspannung. Für ein hohes Maß an Sicherheit sorgen kontrollierte Eingänge für Mitarbeiter und Besucher sowie kameraüberwachte Hofsituationen, die den heutigen Anforderungen entsprechen.

Energie gespart – und gewonnen

Um der Wichtigkeit des Themas Nachhaltigkeit gerecht zu werden, wird auch auf dem Dach der Halle 5 eine Fotovoltaik-Anlage mit 6.150 m² und 750 KWp installiert. Zusätzlich werden 5.350 m² des Hallendachs ökologisch begrünt. Der Pflanzenteppich bietet neben einer isolierenden Wirkung Lebensraum

Bauherr:
Glaab und Kraft KG, Mainaschaff

Architekt / Projektsteuerung:
Architekturbüro Franz, Laufach

für Insekten. Durch die Anlage des RMD-eigenen Nahwärmenetzes zwischen den Hallen 4 und 5 kann die in eigenen Blockheizkraftwerken gewonnene Energie unter anderem für die Fußbodenheizung beider Gebäude genutzt und somit der Einsatz fossiler Brennstoffe minimiert werden. Der Neubau Halle 5 wird im Mai an den Bauherrn übergeben.

Kundennähe im wahrsten Wortsinn
Projekte für den familiengeführten Mittelstand Aschaffenburgs zu realisieren brachte nicht nur kurze Wege und Bauzeiten. Es war uns als Aschaffener Bauunternehmen und auch unseren Mitarbeitern eine besondere Freude!



Halle 5 weist 17 Überladebrücken aus



Nur 10 Monate betrug die Bauzeit der neuen Halle



Der Erd- und Außenanlagebau wurde in Zusammenarbeit von Josef Stix und Dreßler Bau realisiert



Die Fertigteilstützen mit angeformten Fundamenten sowie die Wände und Binder entstammen unserem Fertigteilwerk in Stockstadt am Main

Im schönen Dresdner Stadtteil Oberloschwitz hat unsere ortsansässige Niederlassung mit Abschluss der dritten Bauphase den exklusiven Königspark fertiggestellt – direkt am Elbhang gelegen.



Die letzten neuen Häuser – „Eugenie“ und „Eugen“ – fügen sich nun harmonisch in das Park-Ensemble – die Außengestaltung wurde ebenfalls von Dreßler Bau Dresden realisiert



Die Fassadengestaltung verlangte eine enge Absprache zwischen Dreßler Bau, Architekten und Denkmalamt



Es entstanden 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit größtenteils 2 Balkonen oder Terrassen, eine Dachterrasse umläuft das gesamte Obergeschoss

Wohnen Royal III

Königspark,
Dresden,
3. BA

Text: Tarik Johmani
Fotos: Dreßler Bau

Bauherr:
Königspark Dresden GmbH & Co. KG,
vertreten durch Baywobau Baubetreuung, Dresden

Architekt:
Planungsbüro Bastert Architekten & Ingenieure,
Dresden



Die Herstellung der Gesimsbänder und die Farbgebung der Fassade hat – unter hohen Auflagen – Dreßler Bau konzipiert

Mit wunderbarem Blick über Elbtal und Stadt können nun auch die Bewohner der letzten zwei fertiggestellten Häuser im Königspark residieren. Auf dem Areal des ehemaligen Sanatoriums Dr. Weidner, das Kurgäste wie Kurt Tucholsky, Paul Klee oder Gerhart Hauptmann beherbergt hatte, wurden insgesamt drei denkmalgeschützte historische Gebäude saniert und um vier elegante Wohnhäuser ergänzt.

In der dritten und nunmehr letzten Bauphase hat unsere Niederlassung Dresden, die auch schon die beiden Neubauten „Königin Amalie“ und „Königin Maria“ errichtete, die nach Kurarzt Dr. Weidner und seiner Frau benannten Stadtvillen „Eugen“ und „Eugenie“ realisiert. Es entstanden weitere 44 Wohnungen und eine separate Tiefgarage mit 25 Stellplätzen. Zusätzlich zu den Baumaßnahmen wurden wir mit der Planung und Ausführung der Außenanlagen beauftragt.

König Kunde hat das Sagen

Die große Besonderheit an dem exklusiven Bauvorhaben am Elbhang war, dass die Käufer nahezu freie Hand in Sachen Sonderwünsche erhielten. Und wo sonst, wenn nicht im Königspark, sollte man die Redewendung vom Kunden als König hochhalten? Die Wahl der Fliesen, die Anordnung der Trockenbauwände, die Sanitäreinrichtungen, Steckdosen, Datenverkabelungen: So gut wie alles konnte geändert werden – und wurde es auch. Ein Käufer wünschte, ein 800 kg schweres Aquarium aufzustellen. Also wurden prompt der Bewehrungsplan angepasst und Zulagen in die Decke eingebracht.

Die teils direkten Absprachen mit den Käufern erhöhten den Aufwand in der Bauleitung enorm – zumal der von uns praktizierte Ablauf nach Lean Construction eigentlich von der Reproduzierbarkeit

immer gleicher Arbeitsschritte lebt. Doch es wurden alle Nachunternehmerfirmen eng eingebunden und so konnten wir trotz vieler individueller Unterschiede in den Wohnungen den geplanten Ablaufplan einhalten.

Kein Raum für Corona

Auch die Pandemie bremste den Bauablauf nicht aus. Als im März 2020 Corona in Deutschland ausbrach, war gerade der Rohbau fertiggestellt. Der Ausbau sollte beginnen. Umgehend sorgten wir für stets ausreichenden Abstand aller Mitarbeiter zueinander. Um mehr Ausweichmöglichkeiten zu schaffen, erhöhten wir die Zahl der Mannschaftscontainer. Außerdem verlegten wir die tägliche Lean-Besprechung in einen größeren Raum. In der zweiten Welle, im Herbst, wurde zunächst die Zahl der Teilnehmer an der Besprechung gesenkt. Schlussendlich wichen wir erfolgreich auf eine mobile Lean-Besprechung aus: Bauleiter und Polier suchten zu festgelegten Zeiten die jeweiligen Nachunternehmer einzeln auf. Erfreulicherweise gab es keinen einzigen Infektionsfall auf der Baustelle.

Alle Wohnungen waren sehr schnell verkauft – vermutlich, weil sich der Königspark als begehrte Wohngegend bereits einen Namen gemacht hat. Noch während unserer letzten Arbeiten zogen die ersten Eigennutzer ein.

Eine Verfassung für Familie Dreßler

„Schon wie unser Großvater und unsere Väter stehen wir, die Mitglieder der vierten Generation, an einem Punkt, an dem wir alle sagen können: Wir sind stolz, Teil unseres Familienunternehmens und dieser Unternehmerfamilie sein zu dürfen und die Weichen Richtung Zukunft nun gemeinsam gestellt zu haben.“

Die Übertragung der Firmenanteile wurde bereits vor einigen Jahren von der dritten auf die vierte Generation vorgenommen. Mittlerweile besuchen die Mitglieder der fünften Generation die Schule, befinden sich vor dem Abschluss des Studiums oder starten gerade in ihr Berufsleben. Durch die größtgewordene Zahl an Familienmitgliedern sowie die unterschiedlichsten Interessen und Lebensvorstellungen wurde der Wunsch im Kreis der Gesellschafter größer, eine aktivere Rolle einzunehmen, um eine schleichende Entfremdung zwischen Familie und Unternehmen zu verhindern.

Klare Regeln für die Zukunft des Unternehmens

Aus diesem Grund fiel die Entscheidung zur Erarbeitung einer professionellen Family Governance, um zukünftige Konflikte zu vermeiden und das Unternehmen im gleichen Zuge zu professionalisieren und die Gesellschafter auf ihre zukünftigen Aufgaben vorzubereiten. Die Herausforderung bestand zum Teil darin, die Balance zwischen den Erwar-

tungen der Unternehmerfamilie auf der einen und den Bedürfnissen des Familienunternehmens auf der anderen Seite zu finden. Dabei galt es Regelungen zu treffen, die es möglich machen, alle Vorteile eines Familienunternehmens voll auszuspielen und dabei die eventuellen Nachteile so zu begrenzen, dass sie keinen Einfluss auf das Unternehmen haben können. Familie Dreßler ist es wichtig, vor dem vollständigen Austritt der Väter und dem eventuellen Eintritt der fünften Generation ins Unternehmen rechtzeitig gemeinsam eindeutige Vorgaben festzulegen, die die Kommunikation der Generationen regeln und deren Wünsche und Pflichten klar beschreiben.

Erwartungen und Pflichten transparent dargestellt

Die Familienverfassung soll die Basis dafür bilden, dass es auch in Zukunft gelingen wird, die Bedürfnisse der Familie und des Unternehmens zu vereinbaren. Die Kommunikation im Dreieck Gesellschafter – Unternehmen – Familie ist dabei ein

wesentlicher Faktor. Um Schwierigkeiten oder Unstimmigkeiten in dieser Kommunikation vorzubeugen, haben sich alle Beteiligten dazu entschlossen, Erwartungen und Pflichten der verschiedenen Interessengruppen transparent darzustellen. Somit ist es allen möglich, sich mit den Chancen und Risiken unserer Systeme „Gesellschafter“, „Familie“ und „Unternehmen“ auseinanderzusetzen – genau hier soll die Dreßler Verfassung greifen.

Bestärkendes Ergebnis

Auch historische Meilensteine des Unternehmens wurden nicht außen vor gelassen und in der Familienverfassung festgehalten. Die Erarbeitung dieser gemeinsamen Familienstrategie, zu welcher auch die Erstellung eines Gesellschafter-Positionspapiers zählt, sichert nicht nur die Zukunftsfähigkeit des Familienunternehmens. Auch die gesamte Unternehmerfamilie Dreßler ist gestärkt aus dem Prozess hervorgegangen.

Text: Hubertus Dreßler



Im August 2020 bezog die Steuerberatungsgesellschaft WTS den schillernden Bürokomplex, dessen Baustelle ein frequentierter Anlaufpunkt für Lean-Interessierte war

Außen Alu, innen Gold wert?

Text: Angelika Wittwer
Fotos: Dreßler Bau

„L wie unkonventionell“ betitelt wir in Dreßler aktuell Nr. 29 unseren Artikel zum Baubeginn für das Shift im Herbst 2018. Inzwischen ist das L-förmige, schräg abgetrepte Bürogebäude mit der Außenhaut aus geschliffenem, eloxiertem Aluminium fertiggestellt und zieht alle Blicke auf sich. Plangemäß Ende Juli 2020 hat die Dreßler Niederlassung Essen das 7 Geschoss hohe, direkt am Düsseldorfer

Flughafen gelegene Objekt an den Bauherrn, Dragon Bauprojekt, übergeben. Ein Erfolgsgarant für den geordneten und sauberen Bauablauf – trotz Pandemie – bildete Lean Construction. Auch unter erschwerten Bedingungen die Taktung durchzuhalten war eine reife Leistung unserer Essener Kollegen, die immer wieder von Besuchern der Baustelle bestaunt wurde. Die Erfahrungen daraus kommen

direkt den weiteren Bauvorhaben unserer Niederlassung Essen zugute. Das Shift mit seinen 7.000 m² energetisch geplanter Bürofläche ist für das DGNB-Zertifikat in Gold angemeldet (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen). Die Zertifizierung war zum Redaktionsschluss noch im Gange.

In Gedenken an die Verstorbenen. Wir nehmen Abschied von unseren ehemaligen Mitarbeitern:

Rosario Villari

* 16.01.1940
† 23.09.2020
Eisenbieger in der NL
Stockstadt/ Fertigteilewerk

Wolfgang Bühler

* 18.01.1948
† 13.11.2020
Kaufmänn. Angestellter
in der NL Rastatt

Paul Hörnig

* 12.05.1941
† 20.11.2020
Polier in der
NL Aschaffenburg

Wilmar Kern

* 27.09.1941
† 02.12.2020
Gewerblicher Mitarbeiter
in der NL Aschaffenburg

Franz Karl Sonnleitner

* 11.10.1938
† 07.11.2020
Baumaschinenführer
in der NL Rastatt

Walter Gutjahr

* 12.11.1936
† 10.12.2020
Leiter Produktion im
Fertigteilewerk Stockstadt

Rexhep Sertollaj

* 13.06.1944
† 15.12.2020
Maurer in der
NL Darmstadt

Albin Goller

* 05.10.1938
† 29.01.2021
Lagerverwalter im
Bauhof Stockstadt

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:
Schleunungsdruck GmbH,
Marktheidenfeld

Erscheinungsweise:
zweimal im Jahr



Gedruckt auf 100 % Altpapier



Eclipse – Düsseldorfs gläserne Landmarke

Text: Angelika Wittwer · Visualisierung: die developer

Nach dem L'Oréal-Hauptquartier „Horizon“ errichten wir nun die zweite Landmarke am Düsseldorfer Kennedydamm. Das markante dreieckige Bürogebäude „Eclipse“ wird auf der gegenüberliegenden Straßenseite in die Höhe ragen und mit dem Horizon ein nördliches Eingangstor zur Stadt bilden. Auf 16 Geschosse und 27.000 m² Nutzfläche verteilt sich hier echte Architektur- und Ingenieurskunst. Hervorzuheben ist vor allem der vertikale Campus: Hinter der abwechselnd glatten und geschuppten Glas-Metall-Fassade erstrecken sich Cafeterien, Bibliotheken und Veranstaltungsflächen teils über drei Etagen. Unsere Kräne stehen seit Juli 2020. Und seitdem ging es in großen Schritten voran. Zu rund 50 Prozent sind die umliegenden Tiefgaragenbereiche bereits abgeschlossen und mit den Rohbauarbeiten am Hochhaus befinden wir uns im 5. OG. Wir setzen bei diesem Projekt auf modellbasiertes Arbeiten (BIM). Die Fertigstellung des Eclipse ist für Ende 2022 geplant. Einziehen wird die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers (PwC). Mehr zum Bauvorhaben demnächst in Dreßler aktuell.

HPP Architekten (Düsseldorf) und UNStudio (Amsterdam) entwarfen das 64 m hohe Eclipse – Bauherr ist die developer Projektentwicklung (Düsseldorf)



Eclipse-Webcam: Verfolgen Sie den Baufortschritt live
baudoku.1000eyes.de/cam/eclipsegmbh/ACCC8ED0CF88/



SOCIAL MEDIA

Folgen Sie uns auf YouTube & Co.



CarlsCube Business Offices, Karlsruhe Teil 1: Bauprojekt



CarlsCube Business Offices, Karlsruhe Teil 2: Untergeschoss



Dreßler Unternehmensfilm „DNA Bauen – Beton im Blut“



Erkunden Sie auch interaktiv unser Fertigteilwerk

Link: youtu.be/6Ywwpxwzp5w

Link: youtu.be/BWu9Nkml3c0

Link: youtu.be/sfw6Hhje_w4

Link: dressler-bau.de/rundgang-fertigteilwerk

Hier finden Sie uns:

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

Weitere Informationen: dressler-bau.de