



Projektbau





# Die Experten für individuelle Bauwerke

## Unsere Leistungsbereiche

### Arbeitswelt

- Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Einkaufszentren / Verkaufsflächen
  - Industrie- und Produktionshallen
  - Kliniken / Ärzthäuser
  - Logistikkimmobilien
  - Parkhäuser
- 



### Wohnen & Leben

- Geschäfts- und Wohngebäude
  - Hotelgebäude
  - Studentenwohnheime
  - Sozialimmobilien
  - Sportstätten
  - Wohngebäude Miete & Eigentum
- 



### Infrastruktur

- Deponiebau / Altlastensanierung
- Erdbau
- Fernwärme- und Transportleitungen
- Infrastrukturbau
- Kabel- und Stromtrassen
- Spezialtiefbau
- Tunnelbau



# Ihr starker Partner vor Ort



- Niederlassungen der Köster-Gruppe
- Niederlassung Projektbau



20 Standorte



Mehr als 2.000 Mitarbeiter  
(davon 900 Ingenieure aller Fachdisziplinen)



250 Projekte im Jahr



1,24 Mrd. € Umsatz im Jahr 2018



Bonitätsindex 141  
(„ausgezeichnet“ | Ausfallwahrscheinlichkeit = 0,08 %)



# Wir realisieren maßgeschneidert Kundenwünsche, wirtschaftlich und sicher

Von der Idee bis zur Schlüsselübergabe realisiert Köster wirtschaftlich und sicher Ihre individuelle Immobilie. Bundesweit feste Ansprechpartner kümmern sich maßgeschneidert um die Planung, Optimierung und Umsetzung Ihres Bauvorhabens.

Profitieren Sie von unserer Art zu bauen.



## Methodisch

Als erstes Bauunternehmen in Deutschland haben wir mit dem Köster-Prozess-System eine Methode entwickelt, die den Planungs- und Bauablauf jederzeit transparent und steuerbar macht. So stellen wir die optimale Umsetzung Ihres Bauvorhabens in gewünschter Qualität und Zeit zu den vereinbarten Kosten sicher.



## Partnerschaftlich

Feste Ansprechpartner stehen Ihnen persönlich von der Planung bis zur Schlüsselübergabe zur Seite. Sie haben ein verlässliches Projektteam vor Ort für die effektive und zielgerichtete Abstimmung in allen Phasen Ihres Bauprojekts.



## Kompetent

Mit mehr als 80 Jahren Erfahrung und 900 Ingenieuren aller Fachdisziplinen bieten wir Ihnen höchste Baukompetenz. Unser Know-how aus jährlich 250 Projekten sichert die konsequente Umsetzung Ihrer individuellen Anforderungen.



## Lösungsorientiert

Maßgeschneidert bieten wir Ihnen Lösungen von der Planung über die Bauausführung bis zur Schlüsselübergabe. Nach Ihren Wünschen bündeln wir alle Planungs- und Ausführungsleistungen zu einem ganzheitlichen Auftrag.

# Verlässliche Projekte, die Sie sicher voranbringen



## ■ Büro- / Verwaltungsgebäude

**Projekt:** Zeise II

**Bauzeit:** 15 Monate | **Ort:** Hamburg

Schlüsselfertiger Neubau eines Büro- / Verwaltungsgebäudes mit 13.000 qm Mietfläche inkl. Tiefgarage angrenzend an die denkmalgeschützten Zeiseshallen. Aufgrund der beengten Lage kamen für die Betonage 58 m lange Auto-Betonpumpen zum Einsatz. Die innerstädtische Immobilie wurde mit einem maßgeschneiderten Logistikkonzept termingerecht realisiert und konnte planmäßig vermietet werden.



## ■ Büro- / Verwaltungsgebäude

**Projekt:** LeFlux, Stadtquartier Le Quartier Central

**Bauzeit:** 18 Monate | **Ort:** Düsseldorf

Schlüsselfertiger Neubau eines Büro- / Verwaltungsgebäudes mit 8.000 qm Nutzfläche inkl. zweigeschossiger Tiefgarage mit 125 Pkw-Stellplätzen. In enger Abstimmung mit den Mietern und Fachplanern wurden die individuellen Wünsche noch in der kurzen Bauzeit realisiert. Ein detailliertes Logistikkonzept ermöglichte die termingerechte Nutzung der Immobilie.



## ■ Büro- / Verwaltungsgebäude

**Projekt:** Europe Plaza

**Bauzeit:** 22 Monate | **Ort:** Stuttgart

Schlüsselfertiger Neubau eines Büro- / Verwaltungsgebäudes mit Innenhof sowie Gastronomie- und Verkaufsflächen und 26.300 qm Nutzfläche inkl. Tiefgarage mit 140 Pkw-Stellplätzen. Dank der frühen Einbindung im Projektablauf erhielt der Kunde eine individuelle und wirtschaftliche Lösung. Ein Sonderanschlag zur Umstellung der Kühldecken auf Heiz- und Kühlsegel erhöhte die flexible Nutzung der Immobilie für den Kunden.

## Büro- / Verwaltungsgebäude

**Projekt:** Park Side

**Bauzeit:** 9 Monate | **Ort:** Wiesbaden

Schlüsselfertiger Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit 3.200 qm Nutzfläche. Der Kunde erhielt ein Komplettangebot inkl. aller Planungsleistungen. Dadurch konnten Mieterwünsche bereits frühzeitig eingebunden werden. Die Immobilie wurde drei Monate vor dem geplanten Fertigstellungstermin zu den vereinbarten Kosten realisiert.



## Büro- / Verwaltungsgebäude

**Projekt:** Kölncubus II Süd

**Bauzeit:** 19 Monate | **Ort:** Köln

Schlüsselfertiger Neubau eines Büro- / Verwaltungsgebäudes mit Gastronomie im Erdgeschoss und 12.300 qm Nutzfläche inkl. zweigeschossiger Tiefgarage mit 224 Pkw-Stellplätzen und Planung. Mit einem maßgeschneiderten Termin- und Logistikkonzept konnten individuelle Mieterwünsche in der geplanten Bauzeit umgesetzt werden, trotz achtwöchigem verzögertem Baustart durch eintretendes Grundwasser auf der Baugrundsohle.



## Büro- / Verwaltungsgebäude

**Projekt:** KK90

**Bauzeit:** 12 Monate | **Ort:** Kiel

Schlüsselfertiger Neubau eines Büro- / Verwaltungsgebäudes mit Gastronomie- und Gewerbeflächen mit 6.000 qm Nutzfläche sowie einer rückwärtig angeordneten Parkgarage mit 53 Pkw-Stellplätzen. Sämtliche Planungsleistungen wurden in dem Komplettangebot ebenfalls realisiert. Mit einer Taktplanung für den Roh- und Ausbau konnte die ambitionierte Bauzeit termingerecht eingehalten werden.





# Unser Vorgehen

## Mit Methode zu Ihrer Wunschimmobilie

Wir bieten Ihnen Sicherheit im Projektablauf. Mit unserem bewährten 6-Schritte-Modell haben Sie von Beginn an absolute Transparenz über alle Aktivitäten und die nächsten Schritte. Zugeschnitten auf Ihren Bedarf passen wir unsere Methodik individuell auf Ihre Projektsituation an.

1

### Angebot

Auf der Grundlage Ihrer Angaben und den mit Ihnen geführten Gesprächen erstellen wir ein für Ihr Projekt maßgeschneidertes Angebot das Ihnen Kostensicherheit bietet.

2

### Optimierung

Wir verbessern die Wirtschaftlichkeit Ihres Projekts, indem wir Alternativen, Sondervorschläge sowie Einsparungspotentiale aufzeigen und eine Funktionale Leistungsbeschreibung erstellen.

3

### Logistik- und Terminkonzept

Das maßgeschneiderte Logistik- und Terminkonzept gewährleistet einen termingerechten Bauablauf.

4

### Genehmigungs- und Ausführungsplanung

Bei Bedarf erstellen wir die Genehmigungs- und Ausführungsplanung Ihres Wunschprojekts.





5

### **Vorbereitung und Bauausführung**

Das erfahrene Projektteam realisiert Ihre Anforderungen zuverlässig mithilfe des Köster-Prozess-Systems.

6

### **Gewährleistung**

Während und außerhalb der Gewährleistung sind wir Ihr verlässlicher Partner.

### **Ihr persönlicher Ansprechpartner:**



**Felix Bender**  
Dipl.-Ing. (TU)  
Bereichsleiter Projektbau

T (0711) 25844 – 75  
M (0163) 25844 – 75  
[felix.bender@koester-bau.de](mailto:felix.bender@koester-bau.de)

# Das Köster-Prozess-System

## Transparenz schafft Vertrauen und Sicherheit

Bauprojekte sind vielschichtig und individuell – und das auf allen Ebenen. Deshalb setzen wir mit dem Köster-Prozess-System – kurz: KPS – auf eine Produktionsmethode, mit der der gesamte Planungs- und Bauablauf im Detail abgebildet und gesteuert wird. KPS gewährleistet so auf Basis eines IT-gestützten Projektsteuerungsinstruments die präzise Einhaltung aller definierten Bauabläufe.

Das Ergebnis ist höchste Transparenz: alle Baubeteiligten haben auf diese Weise permanent Kontrolle über Qualität, Zeit und Kosten – und damit die Sicherheit, auch komplexe Bauvorhaben erfolgreich zu meistern.





## Die Instrumente des KPS

### ■ Köster-Masterplan

Mit dem Köster-Masterplan ist die fortlaufende Kontrolle über Kosten, Qualität und Termine sichergestellt. Er verfügt über ein IT-gestütztes Frühwarnsystem, mit dem in jeder Phase des Bauvorhabens Abweichungen vom Soll direkt erkannt und rechtzeitig behoben werden können.

### ■ Köster-Planmanager

Der Köster-Planmanager gliedert den gesamten Planungsprozess für die termingerechte Produktion auf der Baustelle – so wie es Ihr Projektzeitplan vorsieht.

### ■ Köster-Taktplanung

Zu Baubeginn simulieren erfahrene Ingenieure „den Takt“ am Modell, erkennen Schwachstellen und optimieren den Arbeitsfluss.

### ■ Last-Planner

Gemeinsam mit Projektpartnern werden bestmögliche Abläufe und Lösungen entwickelt und alle Gewerke im Detail aufeinander abgestimmt.

### ■ Köster-Baustellenlogistik

Alle logistischen Abläufe einer Baustelle werden zentral koordiniert und Materialien nur dann geliefert, wenn sie gebraucht werden.

### ■ Köster-Baustellenentsorgung

Ein Wertstoffhof auf der Baustelle für alle Rest- und Rohstoffe sorgt für ein fachgerechtes Fraktionieren und umweltschonendes Entsorgen des anfallenden Abfalls.

