

Maritimes Wohnquartier mit Blick auf die Schlei

Prestigeprojekt in Schleswig: „Meine Mieter sind aus dem Häuschen“

„Ich hänge an Schleswig, sonst hätte ich das Projekt nicht gemacht“, sagt Sybille Schmid-Sindram. Für die Bauherrin ist das Quartier Königswiesen eine Herzensangelegenheit. Mit dem Projekt hat die Geschäftsführerin der Waterkant-Immobilien einen neuen Standard in die Stadt gebracht: Die sechs Häuser mit insgesamt 121 Wohneinheiten und einem gewerblichen Dienstleistungszentrum überzeugen baulich durch ihre hochwertige Qualität ebenso wie durch ihre individuelle Gestaltung. Die Wohngebäude bieten den Mietern zudem einen direkten Blick auf den Stadtpark Königswiesen und die dahinterliegenden Schlei.

Von der Aufbereitung einer ehemals brachliegenden Industriefläche über die Schaffung der notwendigen Infrastruktur und die Errichtung der Gebäude bis hin zu deren gesamter Innenausstattung setzte die Waterkant Immobilienfond GmbH & Co. KG mit dem in Schleswig ansässigen Architekturbüro Paul Sindram auf einen erfahrenen Baupartner: „Beginnend ab der Genehmigungsplanung haben wir den Generalunternehmer Köster für die bauliche Realisierung des Quartiers hinzugezogen“, resümiert die Bauherrin. Im Rahmen dessen übernahm der Köster-Geschäftsbereich Hochbau Kiel auch baubegleitende Abstimmungsprozesse mit kommunalen Verantwortlichen, wie den Versorgungsträgern, Behörden und Gutachtern. In der engmaschigen Zusammenarbeit legten alle Beteiligten größten Wert auf Einheit in der Vielfalt des neuen Stadtquartiers. „Waterkant ging es um die Schaffung langlebiger Immobilienwerte und eines attraktiven Wohnumfelds für die Mieter. Es ist das wichtigste Stadtentwicklungsprojekt in Schleswig und sorgt für neue Urbanität und wichtige Impulse für das Stadtzentrum. Neben der Projektentwicklung hat unser Architekturbüro auch den dynamischen Städtebau konzipiert – dies setzten wir konsequent bis ins Detail fort, ob in individuellen Grundrisslösungen, vielschichtigen Fassaden oder spannungsreichen



Die Wohneinheiten sind individuell zugeschnitten und gestaltet, sodass sich bei den insgesamt 122 Wohneinheiten nur wenig wiederkehrende Elemente wiederfinden
Abb.: Quelle Köster GmbH

Zwischen- und Außenräumen der Außenanlagen“, schildert Architekt Paul Sindram die konzeptionelle Idee. „Wir haben den Anspruch der Planung im Zuge der Baubesprechungen verinnerlicht, die Ausführungsplanung des Architekten mit den Beiträgen der Fachplaner koordiniert und am komplexen Entwicklungsprozess mitgewirkt. Die Umsetzung haben wir in wöchentlichen Abstimmungen mit der Bauherrin immer wieder gemeinsam justiert und optimiert“, ergänzt Köster-Projektleiter Damian Promnik. Hierbei flossen zahlreiche Erfahrungen des Bau-Komplettanbieters ein, der jährlich bundesweit etwa 230 Projekte realisiert. „In einigen Bereichen, wie bei den Decken, Treppenhäusern oder Balkonen, haben

Das Quartier Königswiesen in Schleswig umfasst sieben Gebäude und wurde komplett vom Bau-Komplettanbieter Köster umgesetzt
Abb.: Quelle Köster GmbH



Das Dienstleistungsgebäude bietet Raum für insgesamt sieben hochwertige Mietwohnungen – u.a. eine Bäckerei
Abb.: Quelle Köster GmbH

wir mit Voll- und Halbfertigteilen gearbeitet. Die hochwertige Fassade ist eine subtile Kombination aus einer nachhaltigen Pfosten-Riegelfassade mit großen Glasflächen und zum Teil sehr filigranen Klinkerflächen mit unsichtbaren Edelstahlabfangungen, auf deren Komposition der Architekt Paul Sindram besonderen Wert legte. Hier arbeiteten wir mit sehr renommierten Lieferanten zusammen, die spezielle Teile vorfertigten, die im Nachgang in einem komplexen Verfahren mit dem Vollstein-Mauerwerk verbunden wurden“, erläutert Damian Promnik.

Eine gewollte Herausforderung stellte nach Angaben von Sybille Schmid-Sindram vor allem die individuelle Gestaltung der Grundrisse dar: „Nicht nur von außen verhält sich jeder Baukörper anders – auch innen ist jede Wohnung anders geschnitten und inszeniert herrliche Ausblicke auf die Schlei. Das macht das Projekt einmalig.“ In der technischen Umsetzung bedeutete dies zum Beispiel, dass die Steigleitungen mit speziell angefertigten Formteilen individuell angepasst und an teils schwer zugänglichen Stellen verlegt werden mussten, da sie zwischen den Etagen verspringen. Um den Baufortschritt in allen Gebäuden optimal zu koordinieren, setzte Köster mehrere Poliere simultan vor Ort ein. Damian Promnik ist sich sicher: „So ein Projekt, bei dem es wenige gleiche Arbeitsschritte gibt und deshalb vor allem Erfahrung und Kompetenz gefragt sind, ist in dieser Qualität nur mit der entsprechenden Anzahl qualifizierter Mitarbeiter zu realisieren.“ Beim nicht-technischen Innenausbau führte der Einsatz des Steuerungswerkzeugs Last-Planner aus dem Köster-Prozess-System zu einer optimal abgestimmten Ablaufplanung und damit zu Zeit- und Kostenersparnissen. Hilfreich war, dass Architekt Paul Sindram sämtliche Ausstattungs- und Materialmerkmale selbst federführend vorgab. Bei den Bodenbelägen, Einbauschränken, Fliesen oder bei der Gestaltung der Wände zählten zeitlose und geschmackvolle Lösungen: „Ich lege gerade hier großen Wert auf Qualität, denn ich möchte meinen Mietern ein besonderes Zuhause bieten. Ich muss die Materialien selbst sehen und anfassen, um einen Eindruck von deren Wertigkeit zu bekommen“, erklärt Sybille Schmid-Sindram. Köster fand einen Weg, die Vorstellungen der Auftraggeberin effizient umzusetzen: „Wir haben für die jeweilige Entscheidungsfindung nicht nur die Mus-



ter besorgt, sondern auf dem Bemusterungsdeckblatt auch die entsprechenden Informationen für die Kosten- und Terminauswirkungen vermerkt. Dies war dann zugleich das entsprechende Auftragsdokument“, erklärt er. „Die technische Umsetzung hatten wir bereits im Vorfeld geklärt. Dieses Vorgehen sparte viel Zeit bei der Abstimmung über die individuelle Innenausstattung.“ Stolz blickt die heimatverbundene Unternehmerin Sybille Schmid-Sindram heute auf die neu geschaffene Bebauung. „Diese kleine Stadt in der Stadt ist für mich ein Lebenswerk und ich freue mich, meinen Beitrag dazu leisten zu dürfen.“ Architekt Paul Sindram, der an der Technischen Universität Berlin studiert hat, fügt zufrieden hinzu: „Viele Fachleute und Kollegen haben uns die ästhetische Qualität unseres maritimen Quartiers bestätigt.“

Generalunternehmer:
Köster GmbH, Osnabrück

Partner am Bau:

- Hans-Heinrich Otte e.K.
- ERICH GREVE GmbH & Co. KG
- Wilhelm Modersohn GmbH & Co. KG
- Buttenschön · Forster · Frahm
- Kleene Trockenbau GmbH
- DW SYSTEMBAU GMBH

Anzeige