log® comfort zone

Love the City

Entspannt leben im Herzen Düsseldorfs

Köbogen 1

Konzept Köbogen 2, Entwurf Ingenhofen

Crown Animation

Luftbild Großraum Königsallee

Das Projekt

Wohnen, wo Düsseldorf am schönsten ist

Wir präsentieren Ihnen hier unser aktuelles Wohnbauprojekt in der Düsseldorfer City, Alexanderstraße 30-32. Die Alexanderstraße gehört mit zu den ältesten Straßen in Düsseldorf und feiert im nächsten Jahr ihren 175. Geburtstag.

Zieht man einen Kreis von ca. 1.000 Meter um diesen Standort, ist man sozusagen im „Epizentrum" der innerstädtischen Entwicklung:

Dem kürzlich fertig gestellten Kö-Bogen I am Ende der Königsallee steht nun der Kö-Bogen II gegenüber, flankiert von dem fertig restaurierten Baudenkmal – dem Dreischeibenhaus, einem der berühmtesten Baudenkmäler der Moderne. Dieses Areal zählt definitiv zu den schönsten Lagen in der Innenstadt.

Berlin hat das KaDeWe –
Düsseldorf ab 2017 das Crown

Die Parallelstraße der Alexanderstraße ist die Bahnstraße. Dort eröffnete seinerzeit das Kaufhaus Horten, das dann „Galeria Kaufhof" übernahm. Dieses Gebäude wurde nun revitalisiert - dort entsteht nun das Crown, ein Gourmet-Kaufhaus der Extraklasse kombiniert mit einem 4-Sterne-Hotel. Hier zieht einer der größten Supermärkte Deutschlands ein, unter Leitung von „Zurheide Feine Kost". Der Lebensmittel-Spezialist wird auf einer Fläche von rund 12.000 m² sein Angebot präsentieren und dort auch Restaurants, eine große Bäckerei und diverse To-Go-Stationen einrichten. Die Frage nach erlebnisreicher und vielfältiger Nahversorgung ist für die Bewohner in der Alexanderstraße damit geklärt.

Das Konzept

Repräsentativ, stylisch, besonders

Unser Projekt umfasst das Gebäudeensemble an der Alexanderstraße 30-32. Die Gebäude werden bis auf den Rohbau entkernt. Das Gebäude Nr. 30 wird mit einem vierten und fünften sowie einem zusätzlichen Dachgeschoss aufgestockt, wodurch das neue Gebäude ein homogenes Konzept erhält. Die großen, herausragenden Erker verleihen den einzelnen Wohnungen ein interessantes, freies räumliches Empfinden und strukturieren die Fassade. Die Wohnungen verfügen über eine Größe von 134 -177 m² und haben alle Terrassen und Balkone.

Im Erdgeschoss ist eine ca. 150 m² große Gewerbefläche vorgesehen, die sowohl als Büro oder als Showroom genutzt werden kann. Besonderes Augenmerk haben wir auf ein repräsentatives Entree gelegt, denn unserer Meinung nach beginnt das Erleben der neuen Wohnung mit dem Betreten des Gebäudes: Repräsentativ, stylisch, besonders. Der Benutzer des Showrooms erhält die Möglichkeit dieses Entree als Empfang während der üblichen Bürozeiten mit zu nutzen. Der Vorteil der Bewohner liegt auf der Hand: So können nicht nur z.B. Post, Päckchen und Pakete angenommen werden, auch das Gebäude ist tagsüber immer „belebt", was ein zusätzlicher Sicherheitsaspekt ist.

Das Gebäude besitzt eine eigene Einfahrt in den hinteren Teil des Grundstückes, wo sich die Parkplätze befinden. Die Parkplätze im Hof sind besonders komfortabel. Kurze Wege, kein Hineinzwängen in komplizierte Tiefgaragen-Einfahrten. Schnell und einfach haben Sie Ihre Fahrzeuge untergebracht. Für E-Fahrzeuge und E-Bikes sind entsprechende Ladestationen installiert.*

*Erläuterung: Bitte die Kostenregelung in den Vertragswerken beachten.

Aussenansicht

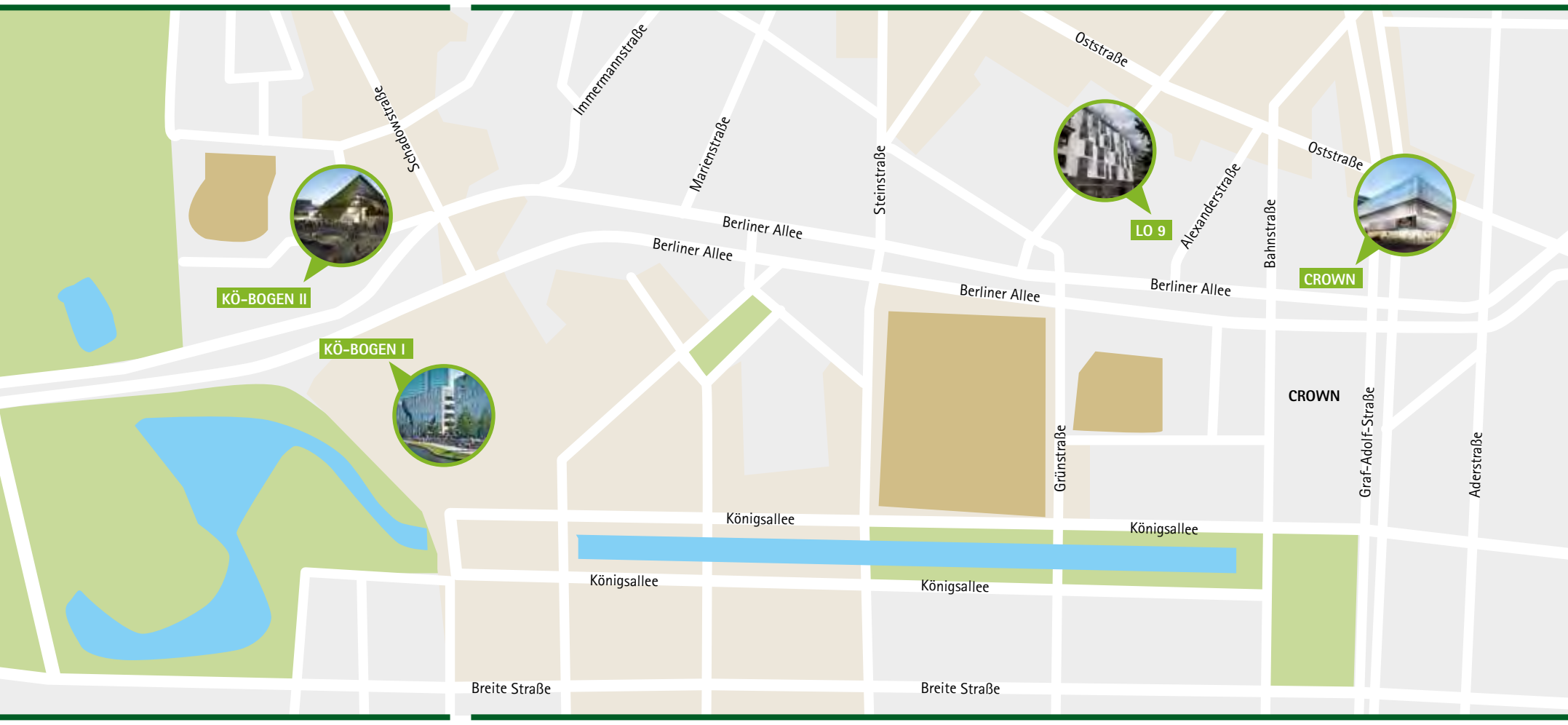
Die Lage

Urbaner geht es nicht: ruhig Wohnen in der City

Die Alexanderstraße ist eine kleine Straße (Einbahnstraße), die von der Oststraße zur Berliner Allee führt. Parallel zur Berliner Allee verläuft die Königsallee mit den städtebaulichen Höhepunkten dem Kö-Bogen I und dem Kö-Bogen II. Zu Fuß keine 500 Meter bis zur Königsallee, der Hauptbahnhof ist ca. 1,2 Kilometer entfernt. Zum Düsseldorfer Flughafen benötigt man mit dem Auto ca. 10 - 15 Minuten. Die Haupt-ÖVP-Ader mit U-Bahn-Anschlüssen befinden sich in ca. 300 Metern Entfernung auf der Graf-Adolf-Straße.

Trotz dieser unvergleichlichen Innenstadtlage ist die Alexanderstraße eine kleine Seitenstraße, bedingt durch den Einbahnverkehr ist es eine nahezu ruhige Wohnstaße.

Die Lage im Überblick



Weitläufige Räume mit individuellem Zuschnitt

Die Grundrisse sind so individuell wie einzigartig. Sie wurden nicht nach Schema F und maximaler Wirtschaftlichkeit konzipiert, sondern erhalten aufgrund der Gegebenheiten eines gewachsenen Bestandsgebäudes ihren ganz eigenen, schon fast verschwenderischen Charme.

Die herausgezogenen Erker zur Alexanderstraße hin verleihen den Zimmern ein unvergleichliches Flair. Die Grundriss-Konzepte sind auf Weitläufigkeit ausgelegt und verfügen alle über drei Zimmer wobei der Wohn-Ess-Kochbereich den größten Teil einnimmt. Alle Wohnungen haben zwei Bäder. Der großzügige Lift und ein schönes Entrée innerhalb der Geschosse sind bei unserer Konzeption obligatorisch. Jede dieser Wohnungen verfügen über groß anlegte Terrassen bzw. Balkone. Besonderes Highlight ist die Wohnung Nr. 2 im ersten Obergeschoss. Sie hat einen ca. 100 m² großen Dachgarten, der sich in den Sommermonaten als zusätzliches „Wohnzimmer" empfiehlt.

Heizung und Warmwasser werden über Fernwärme gespeist. Diese erfüllt höchste Nachhaltigkeitswerte und ist sauber, da im Haus keine primäre Energie benötigt wird. Die Fußböden in den Wohn- und Schlafräumen erhalten Massivholzparkett aus heimischer, nachhaltiger Produktion. Bäder, WC, Abstellräume sowie die Küchenbereiche werden mit einem Oberbelag aus Feinsteinzeug versehen. Zu jeder Wohnung wird ein innenarchitektonisches Konzept entwickelt, das entsprechend auf Ihre Wünsche angepasst werden kann. Besonderen Wert haben wir bei der Grundrissentwicklung auf ausreichende Stellflächen für Schränke gelegt.

Auch bei den Kellerräumen haben wir großen Wert auf Praktikabilität gelegt. So finden Sie einen großen Bereich für Fahrräder und Kinderwagen. Ferner haben wir einen Raum für Waschmaschinen und Trockner vorgesehen. Zudem hat jede Wohnung einen großen Kellerraum, der zusammen mit den Abstellräumen jedem Bewohner ausreichend Stauraum bietet.

Gestaltungsvorschlag Wohnung Nr. 2, 1. OG

Rechtliche Verbindlichkeit/ Haftungsausschluss

Die angegebenen Informationen entsprechen dem derzeitigen Planungsstand 8/2016 . Änderungen können eintreten, in der Regel bedingt durch öffentlich-rechtliche, planerische oder technische Vorgaben. Die Ausführung kann also aufgrund von behördlichen Auflagen oder technischen Erfordernissen von den vorliegenden Plänen abweichen. Ebenfalls können technische Weiterentwicklungen Einfluss auf die Planungsdetails nehmen. Die vorliegenden Prospekte (Objektbroschüre, Grundrissbroschüren) sind nicht Vertragsbestandteil. Bindend für den Käufer und die LO9 GmbH & Co KG sind der notarielle Kaufvertrag, die dazugehörige Verweisungsurkunde nebst Baubeschreibung und die gültige Teilungserklärung. Ebenfalls sind alle Darstellungen, insbesondere die für die perspektivische Präsentation von Vegetationen oder sonstigen Details sowie Einrichtungsbeispiele für Mobiliar nicht Vertragsbestandteil, sondern dienen lediglich der Illustration im projektierten Zustand. Die äußere Gestaltung trifft im jetzigen illustrierten Zustand im Wesentlichen die Meinung des Architekten und des Bauträgers, kann aber aufgrund der weiteren planerischen Entwicklungen in Herstellung und Material abweichen. Die in den Grundrissen ausgewiesenen Quadratmeter-Angaben sind Circa-Werte und können von der ermittelten Wohnflächenberechnung des Architekten geringfügig abweichen. Zur besseren Orientierung wurden die Zahlenangaben in den Grundrissen auf- bzw. abgerundet. Erst die Angaben der Quadratmeterflächen im Kaufvertrag sind verbindlich.

comfort zone

Ein Projekt der LO9 GmbH & Co KG

LO9 Grundstücksgesellschaft GmbH & Co KG
Alt Pempelfort 3
40211 Düsseldorf
t. +49 (0) 211-513 40 60
f. +49 (0) 211-513 40 620
info@stylish-wohnen.de

www.stylish-wohnen.de
www.schloss-laach.de

Direkt-Kontakt
Rainer Kohl, Geschäftsführer
t. +49 (0) 211-513 40 612
m. +49 (0) 160-90 1111 01
rkohl@stylish-wohnen.de

Frage: Was hat eine grüne Tomate im Immobilienteil zu suchen?

Antwort: 0211.513 40 60

Info: City, ruhige Lage, 300 m zur Kö, Terrasse 102 m², Holzbelag, Pflanzenmodule mit Gemüse- und Blühpflanzen, Bäume, Regenwasserspeicher, Beleuchtung, Whirlpool – die Wohnung gibts auch dazu: 156 m², 4 Zimmer, 2 Bäder

LOG® urban living 3.0

with DIVAG

Frage: Warum fängt alles mit der Biene an?

Antwort: 0211.513 40 60

Info: City, ruhige Lage, 300 m zur Kö, Terrasse 66 m², Holzbelag, Pflanzenmodule mit Gemüse- und Blühpflanzen, Bäume, Regenwasserspeicher, Beleuchtung, Whirlpool – die Wohnung gibts auch dazu: 107 m², 3 Zimmer, 2 Bäder

LOG® urban living 3.0

with DIVAG

Frage: Wer lässt auf seiner Terrasse ein neues Ökosystem entstehen?

Dein Passbild einkleben

Antwort: 0211.5134060

Info: City, ruhige Lage, 300 m zur Kö, Terrasse 39 m², Holzbelag, Pflanzenmodule mit Gemüse- und Blühpflanzen, Bäume, Regenwasserspeicher, Beleuchtung, Whirlpool – die Wohnung gibts dazu: Penthouse, 139 m², 4 Zimmer, 2 Bäder

LOG® urban living 3.0

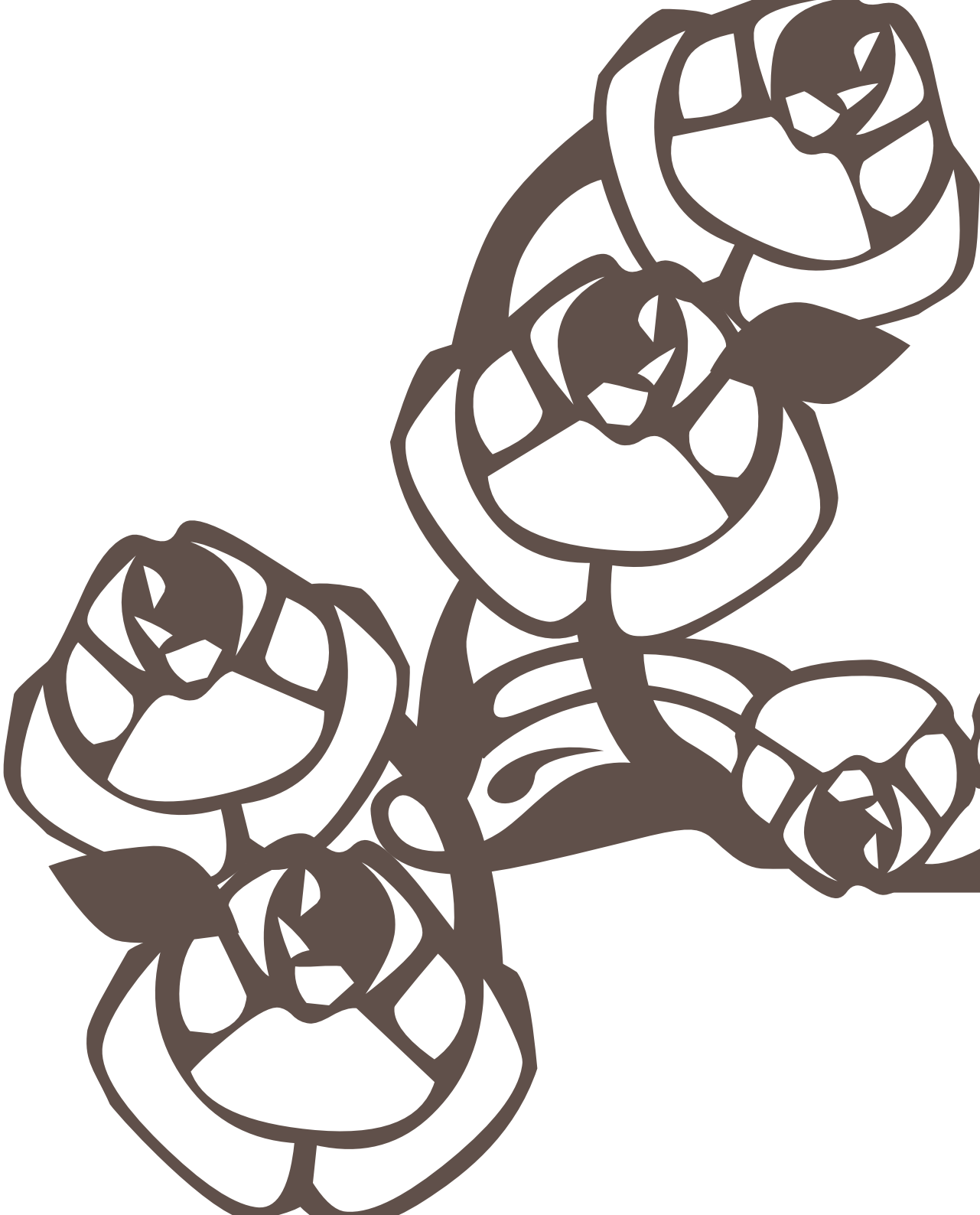
with DIVAG

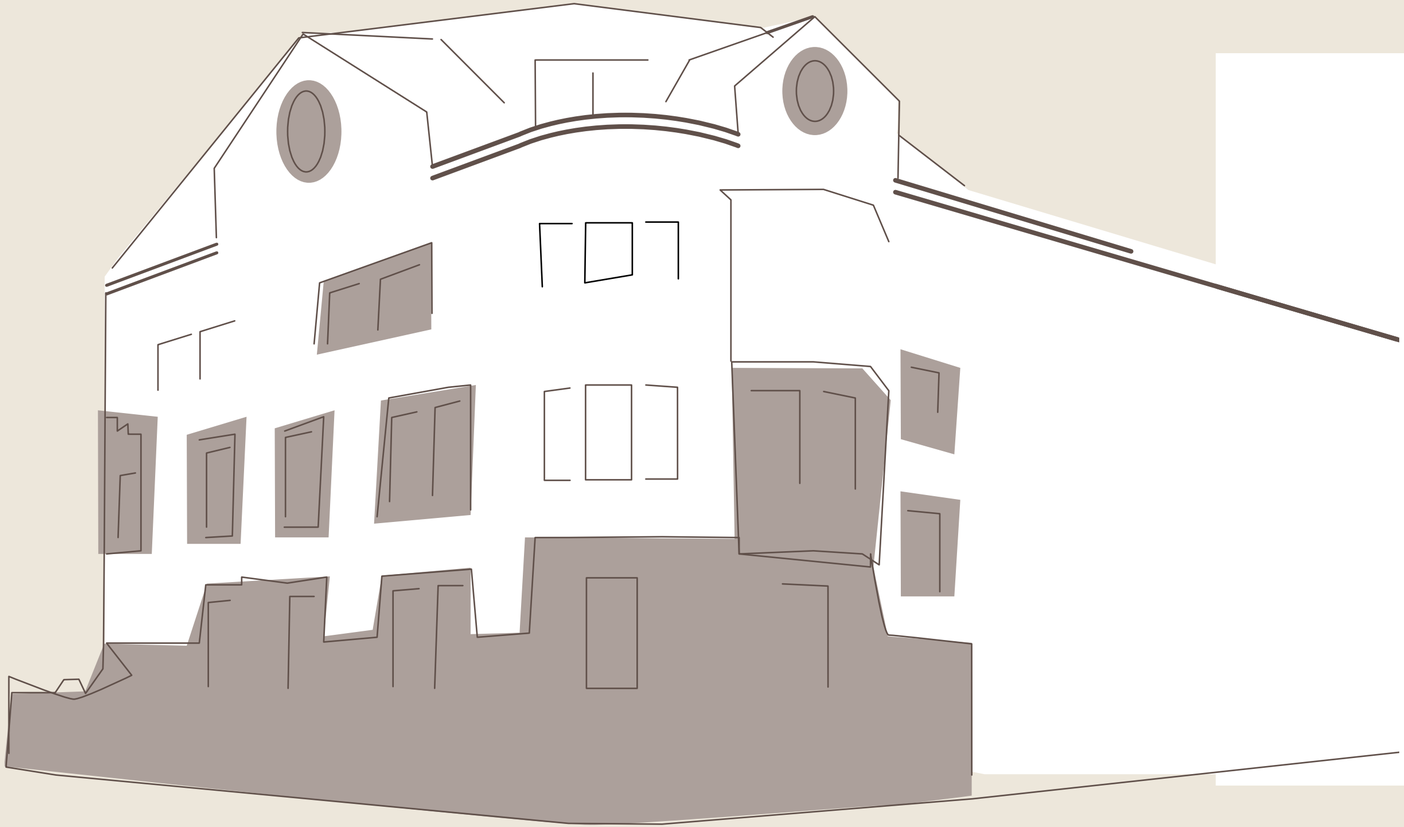
Stadtpalais Düsseldorf

Premium Wohnen vis-à-vis des Kaiserteichs

Reichsstraße 45

facing art





JUGENDSTIL TRIFFT MODERNE

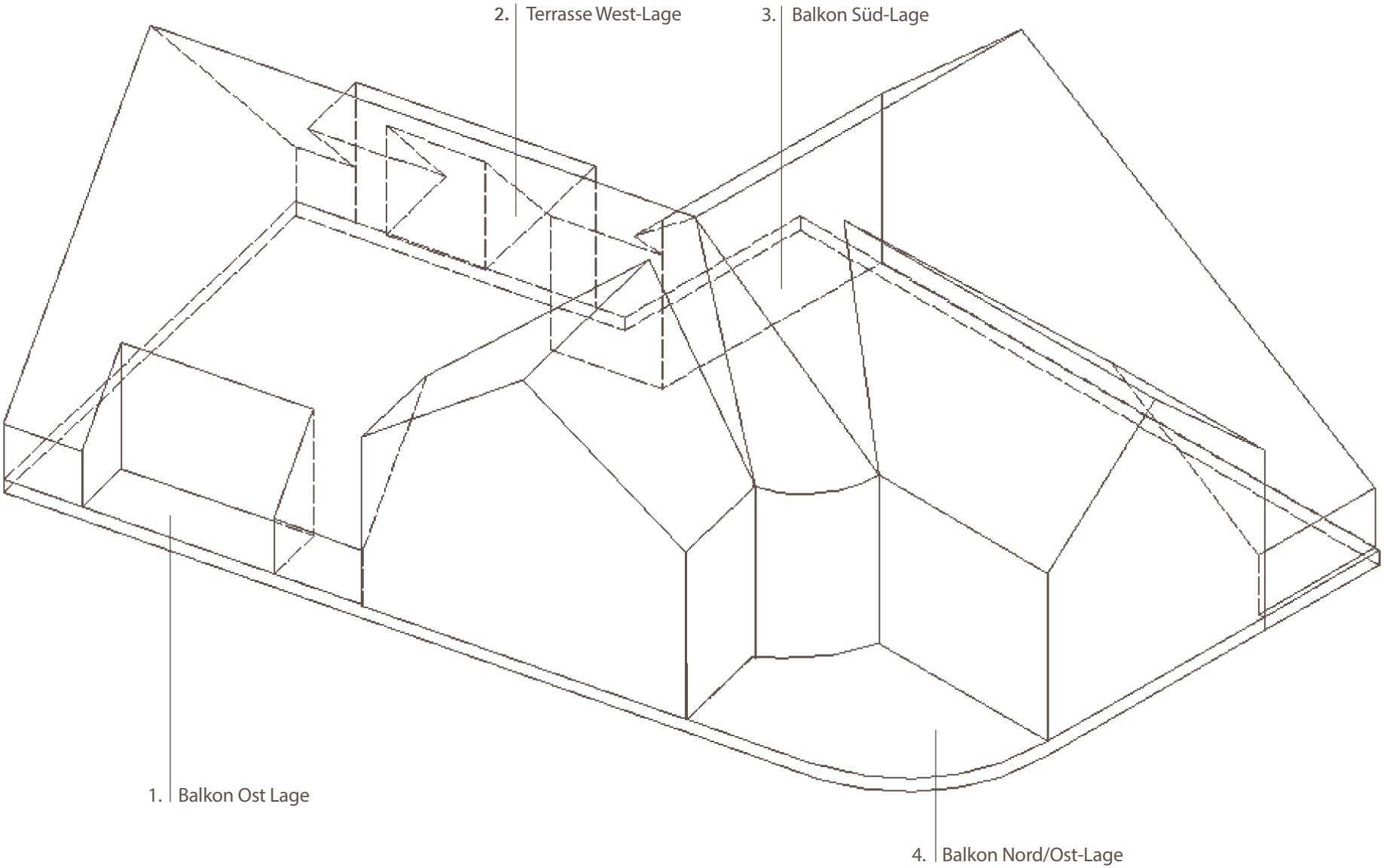
Das LO8°, Stadtpalais Düsseldorf, vereint seine beste City-Lage mit einer Aussicht, die in der Stadt ihresgleichen sucht. Gelegen vis-a-vis des Kaiserteichs, eröffnet jede der vier Premium Wohnungen einen unvergleichlichen Blick auf das historische Ständehaus, das gegenüberliegende Kunstmuseum K21. Nichts anderes meint „facing art".

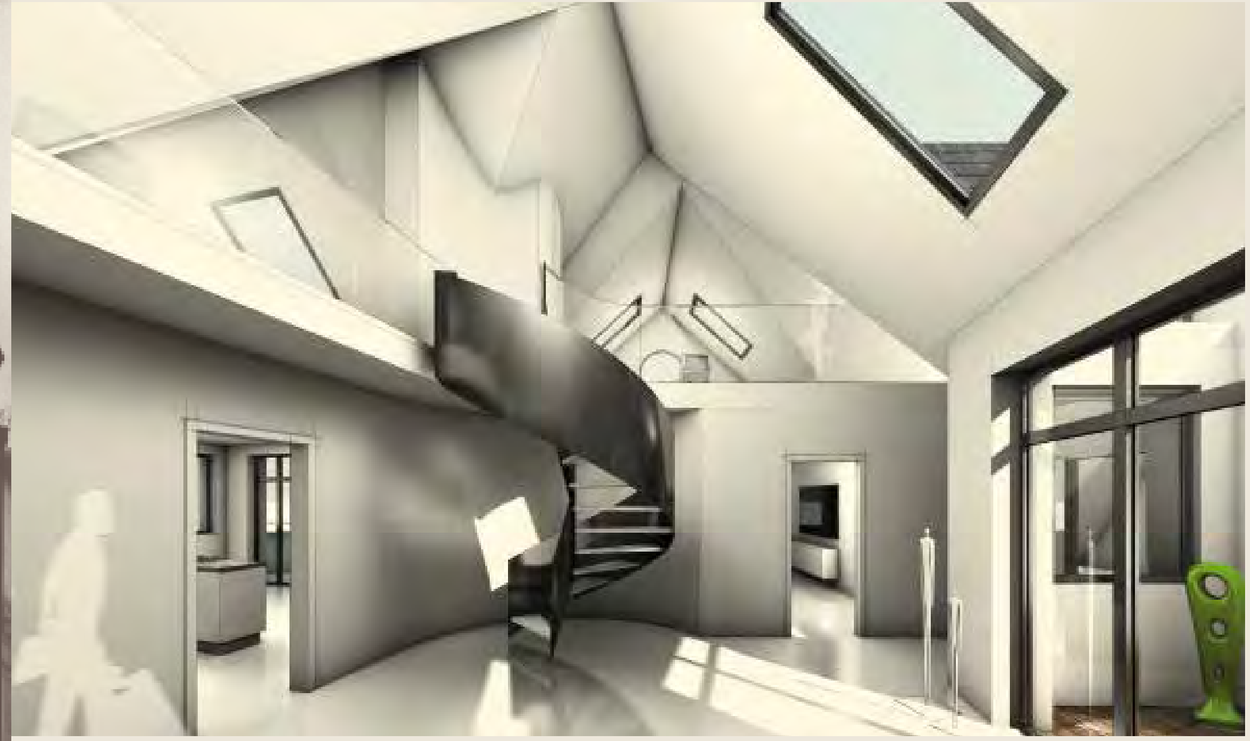
Das Areal um das Ständehaus ist geschichtlich bedingt die Top-Lage Düsseldorfs mit historischen Stadtvillen, die sich rund um das Ständehaus gruppieren. Die nahe gelegene Florastraße als Pracht-Boulevard zog sich bis zum Florapark, dem kulturellen Zentrum des vermögenden Großbürgertums zur Zeit der Jahrhundertwende.

Unser prächtiges Stadtpalais aus dem Baujahr 1907 besticht durch interessante, historische Jugendstil-Details, die durch eine aufwändige Restauration bewahrt werden. Obwohl unser Gebäude selbst nicht unter Denkmalschutz steht, arbeiten wir in enger Detailabstimmung mit der Denkmalschutzbehörde in Düsseldorf zusammen. Denn aufgrund seiner Nähe zum Ständehaus unterliegt das Stadtpalais den strengen Richtlinien des „Gestaltungsbereichs Denkmal".

Nicht allein die zentrale Lage in einem der schönsten Villen-Viertel der Stadt oder die Ausblicke auf eines der geschichtsträchtigsten Bauwerke Düsseldorfs machen das LO8° zu einem einzigartigen Objekt mit hohem Prestige. Auch die hochwertige historische Gebäudesubstanz kombiniert mit einem top-modernen Architekturkonzept sorgt für echte Einmaligkeit.

Isometrische Darstellung des neuen Dachgeschosses für das Penthouse





Top City-Lage mit fantastischen Ausblicken

Das LO8® liegt in Unterbilk, dem zentralen Stadtteil Düsseldorfs, der mit dem nordrhein-westfälischen Landtag, dem Rheinturm und dem Hafen das Düsseldorfer Medien-Zentrum bildet. Durch die hochwertigen Städtebau- und Immobilienentwicklungen im Bereich des Medienhafens und des Regierungsviertels wurde in den letzten Jahrzehnten der gesamte Stadtteil aufgewertet und gehört seitdem zu den gefragtesten Top-Lagen der Stadt.

So ist das LO8® nur rund 1 Km von der Königsallee und dem Düsseldorfer Hafen entfernt sowie nur ca. 1,6 Km von der Düsseldorfer Altstadt. Die innerstädtische Infrastruktur ist einfach optimal: Zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien sowie eine direkte Autobahn-Anbindung an die A 52 und weiter zur A 57. Darüber hinaus bietet die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Corneliusstraße eine schnelle Verbindung zur A 46 und der sich nördlich anschließenden Berliner Allee mit der Innenstadt.

Beste Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in unmittelbarer Nähe verfügbar, z. B. im angrenzenden Viertel Friedrichstadt mit seiner „Einkaufsmeile" an der Friedrichsstraße sowie dem traditionellen Wochenmarkt am Kirchplatz.

Ideale urbane Wohn-Bedingungen also, die nur noch von dem unvergleichlichen Blick auf das Ständehaus mit den dazugehörigen Grünanlagen und Teichen Schwanenspiegel und Kaiserteich übertroffen werden.

Rheinpark
Blik
Harodstr.
Herzog
Elisabet
Friedrich
Blike
Volksgarten
Str.
Florastr.
Florapark
Blik

Historische Bausubstanz und Stadtgeschichte

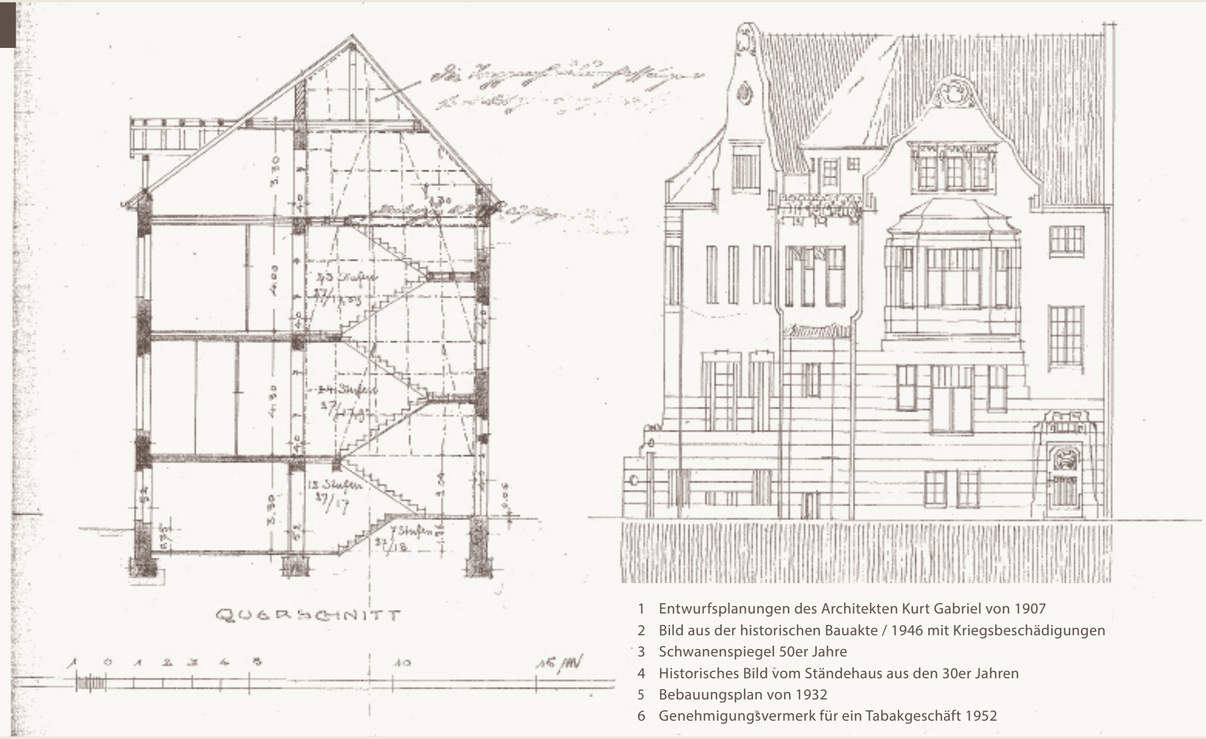
Früher gehörte der Teil des heutigen Unterbilks, in dem unser Stadtpalais liegt, zum Stadtteil Friedrichstadt, der in der Mitte des 19. Jahrhunderts entstand. Friedrichstadt erhielt seinen Namen 1852 zu Ehren des preußischen Königs Friedrich Wilhelm IV. und entwickelte sich bald zur bevorzugten Wohnlage des reichen Großbürgertums sowie von Beamten und Offizieren. Ein Großteil der herrschaftlichen Bausubstanz aus der Gründerzeit besteht noch heute.

Die damalige Idee einer „Gartenstadt" wurde von Maximilian Friedrich Weyhe in der Friedrichstadt in Form der Grünanlagen mit den Teichen Schwanenspiegel und Kaiserteich 1870 realisiert. Der Floraparkdiente mit seinem Festhaus und seinem Palmenhaus der Repräsentation. Denn exotische Tiere und Pflanzen steigerten damals das Renommee enorm. Die übrige Anlage wurde nach klassischem Vorbild mit einem Weiher, einem großen Gartenrestaurant, einem öffentlichen Konzertplatz, Rasen- und Blumenflächen sowie alleenähnlichen Spazierwegen angelegt, wo sich die illustre Gesellschaft traf.

Das Ständehaus wurde zwischen 1876 und 1880 im historistischen Stil errichtet. Die Gestaltung als Vierflügelanlage mit Innenhof lehnte sich an die Palazzi der italienischen Renaissance an. Das Mansardendach zeigte Anklänge an die französische Architektur des 16. Jahrhunderts. Die repräsentativen Eingänge an den Nord- und Südfassaden dienten als Durchfahrt für Kutschen.

1880 zog der preußische Provinziallandtag des Rheinlandes in das Ständehaus ein, das bis 1988 den nordrhein-westfälischen Landtag beherbergte. Mittlerweile „residiert" hier das K21, eine Dependance der Kunstsammlung Nordrhein-Westfalens. Heute gehört das aufwändig renovierte Ständehaus, mit dem gegenüberliegenden LO8® sowie den umliegenden Grünanlagen und Teichen zum Gestattungsbereich Denkmal. Somit steht das gesamte Viertel unter besonderer Obhut der Denkmalpfleger. Was früher als „bessere Lage" angelegt wurde, bleibt bis heute über alle Höhen und Tiefen der Stadtgeschichte hinweg noch immer eine Toplage.

1



2

3

4

5

6

1 Entwurfsplanungen des Architekten Kurt Gabriel von 1907
2 Bild aus der historischen Bauakte / 1946 mit Kriegsbeschädigungen
3 Schwanenspiegel 50er Jahre
4 Historisches Bild vom Ständehaus aus den 30er Jahren
5 Bebauungsplan von 1932
6 Genehmigungsvermerk für ein Tabakgeschäft 1952

Geschichte versus Zukunft

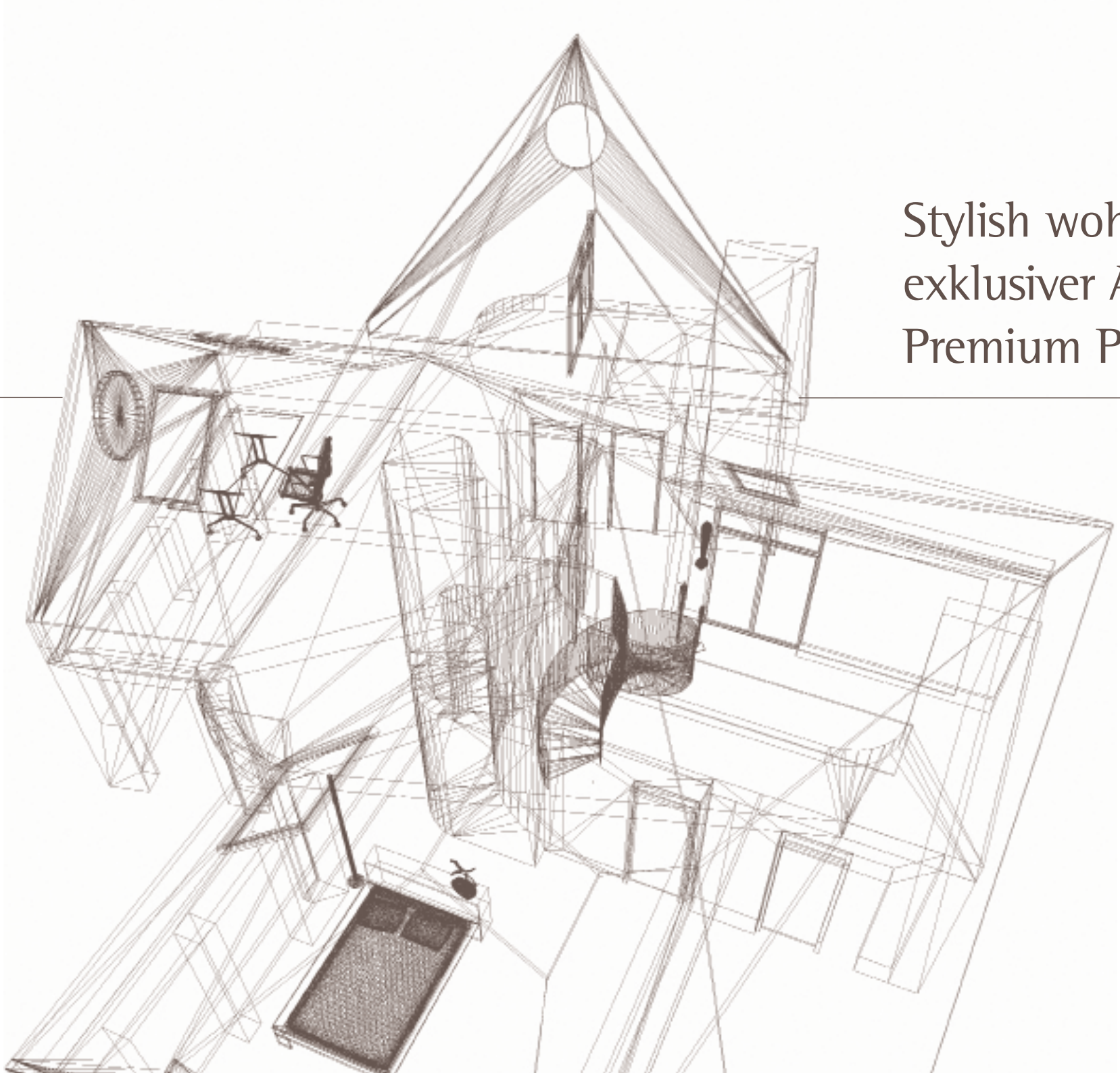
Als Reminiszenz an die Historie verwenden wir einen ungewöhnlich hohen Aufwand darauf, erhaltenswerte, historische Details, die durch die Jahrzehnte verloren gegangen sind, nach Original-Vorlagen zu rekonstruieren. Korrespondierend dazu stellen wir der Vergangenheit die Zukunft gegenüber: in Form einer ultramodernen, hoch ästhetischen Innenarchitektur – exklusiv in Ausstattung, Design und Komfort.

Diese Verbindung zwischen Historie und Moderne macht das Objekt so einmalig und somit zu einem echten LO®-Projekt, das höchsten Maßstäben an Architektur und Design gerecht wird. Besonderes Highlight ist die aufwändige Rekonstruktion des Dachgeschosses. Nicht weniger als 4 Designkonzepte wurden entwickelt, um gemeinsam mit dem Landeskonservator und dem Denkmalschutz die Architektur zu finden, die im Einklang mit den benachbarten Baudenkmalen steht.

Im Ergebnis: ein Premium-Penthouse mit einzigartigen Ausblicken und fantastischen Blickachsen. Die drei Wohnungen im Bestand werden zu prachtvollen Altbauwohnungen mit innovativen Grundrissen nach internationalem Standard restauriert. Die großzügigen Raumschnitte mit freien Blickachsen, supermodernen Bädern und vielen weiteren exklusiven Details erzeugen unvergleichliche Eleganz.

Im Zuge der Gebäude-Restauration werden alle wichtigen Bauelemente wie Haustechnik, Fenster oder Sicherheit erneuert, was einer Kernsanierung gleichkommt. Ganz besonderes Augenmerk legen wir dabei auf den Schallschutz der Fenster sowie die physikalische Betrachtung aller Bauteile, die dem Komfort dienen.

Das ehemals prächtige Stadtpalais wird originalgetreu saniert und aufwändig modernisiert.



Stylish wohnen – exklusiver Altbau oder Premium Penthouse

Stilvoller Altbau mit modernstem Komfort

BEL ÉTAGE

Wohnung 1 / 171 m² / Hochparterre

Die „Bel Étage“ (frz. „das schöne Geschoss“) war traditionell das bevorzugte Geschoss eines adligen oder großbürgerlichen Wohnhauses. Demgemäß ist die „Bel Étage“ im LO8® eine prachtvolle, aufwändig restaurierte Altbauwohnung mit rund 4 m Deckenhöhe im Hochparterre. Die Wohnung ist erstklassig ausgestattet mit Intarsienparkett, Holzvertäfelung, opulentem Stuck sowie einem herrschaftlichen Kamin. Zur Wohnung gehören ein Südwestbalkon sowie ein kleiner Park von 60 m² mit Terrasse und einem separaten Seiteneingang.

BELLE ÉPOQUE

Wohnung 2 / 170 m² / 1. OG

Die „Belle Époque“ (frz. „die schöne Epoche“) war eine glanzvolle Zeitspanne um das 19. / 20. Jahrhundert, welche die Kunst und Architektur durch Impressionismus, Jugendstil und Kubismus prägte. Die „Belle Époque“ im LO8® ist eine glanzvolle Altbauwohnung, im 1. Obergeschoss gelegen, mit einem schönen Blick auf das Kunstmuseum K 21. Ausgestattet mit Originalparkett, üppigem Stuck, bei einer Deckenhöhe von rund 4 m sowie einem repräsentativen Kamin, verströmt sie einmaligen historischen Charme. Zur Wohnung gehört ein Südwestbalkon.

SPEZIELLE EXTRAS:

Alle Wohnungen verfügen über neue Bäder mit modernstem Bad-Design, eine erstklassige Interieur-Ausstattung sowie einen privaten Liftzugang in die Wohnung.

Parkplätze im Innenhof (Grundbuch gesichert), Zugang durch hinteren Eingang zu Lift und Wohnung, auf Wunsch auch barrierefrei.

Das Untergeschoss hält in den großzügigen Kellern je 1 Hauswirtschaftsbereich bereit, inklusive 1 separates WC für Handwerker und Bedienstete der Eigentümer.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit eine Gästesuite von ca. 37 m² zu erwerben, ausgestattet wie eine Hotelsuite.

Unnachahmliche Innenansichten und Ausblicke

BELLE VU

Wohnung 3 / 170 m² / 2. OG

„Belle Vue“ (frz. „die schöne Aussicht“) wurde bereits im 18. Jahrhundert zum Namensgeber vieler Schlösser. Entsprechend bietet die Wohnung „Belle Vue“ im LO8˚, gelegen im 2. Obergeschoss, einen phantastischen Ausblick auf das monumentale Ständehaus und eine herrliche Sicht auf den Kaiserteich. Die aufwändig restaurierte Altbauwohnung mit prachtvollem Stuck bei einer Deckenhöhe von ca. 2,72 m verfügt über zwei Kamine sowie Originalparkett und einen Südwest-Balkon.

BEL AIR

Premium Penthouse / 216 m²

Mit dem Premium Penthouse „Bel Air“ machen wir einen Sprung von der Historie in die Moderne. Benannt nach dem bekannten Nobel-Stadtteil von Los Angeles eröffnet das ultramoderne Penthouse im 3. / 4. Obergeschoss eine grandiose Aussicht auf das Kunstmuseum K 21 und über Düsseldorf. Mit Lufträumen von 6 m und Deckenhöhen von über 2,80 m vermittelt es Größe und Weite. Das Interieur wurde von Top-Innenarchitekten geplant. Es verfügt über je einen Balkon in jede Himmelsrichtung, ein echtes Novum bei einem City-Penthouse, 1 Kamin sowie hochwertiges Parkett.

Highend in Form und Funktion

Das Originale bewahren und das Neue im Sinne des modernen Zeitgeistes gestalten – diese reizvolle Kombination erwartet Sie im LO8®. Im Zuge der umfassenden Sanierung des Stadtpalais werden alle technischen Einrichtungen nach modernsten Standards im Hinblick auf maximalen Wohn- und Bedienkomfort erneuert. Die Fenster werden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz detailgetreu im originalen Stil von 1905 von Hand aus Holz nachgefertigt. Dabei erhalten speziell die Fenster, die zur Reichsstraße hin liegen, einen besonderen Schallschutz. Das bestehende Dach wird vollständig abgebrochen und nach modernsten Richtlinien komplett neu errichtet. Das Dachmaterial und die Fassadenfarbe des Stadtpalais werden ebenfalls mit dem Denkmalschutz abgestimmt. Die Ausgestaltung des Interieurs erfolgt auf hohem Niveau in Ausstattung, Design und Technik. So werden insbesondere alle Bäder und Wc`s von Top-Innenarchitekten geplant und mit feinsten italienischen Designobjekten ausgestattet.

13.3°C

STOP
5
4

Partnerschaft für das Besondere

Bau- und Wohnprojekte mit dem „gewissen Etwas“ sind rar gesät. Darum verwenden wir viel Zeit und Mühe darauf, die perfekte Location zu finden, an der ein einzigartiges Projekt der Marke LO® entstehen kann.

Besonders fasziniert sind wir davon, historische Gebäude in eine neue Nutzungsform zu transformieren, indem wir ihnen mit innovativen Architekturkonzepten – unter Beibehaltung ihres uniquen historischen Charmes – neuen Ausdruck verleihen.

Ganz gleich jedoch, was wir beginnen, die Planung unserer Projekte ist für uns das wichtigste Fundament. Dabei setzen wir die Messlatte bewusst ganz hoch. Um diese Ansprüche zu realisieren, arbeiten wir mit besonderen Partnern, wie dem Bauunternehmen Hofschröer zusammen. So haben wir in erfolgreicher Zusammenarbeit bereits das Projekt LO3®, Schloss Laach, in Monheim am Rhein realisiert.

Was zunächst unmöglich erschien, neben einem 100 Jahre alten, denkmalgeschützen Schloss, einen Loft-Neubau in modernster Architektur zu errichten, wurde Dank des hohen Engagements aller involvierten Partner zur beeindruckenden Realität. Rund 9 Millionen Euro wurden im Laufe der dreijährigen Bauzeit u. a. in die aufwändige, originalgetreue Wiederherstellung von Schloss Laach investiert.

Mit der umfangreichen Restaurierung des LO8®, Stadtpalais Düsseldorf, schlagen wir jetzt ein neues Kapitel unserer Erfolgsgeschichte in der Partnerschaft mit dem Bauunternehmen Hofschröer und weiteren Partnern sowie Lieferanten für eine hochexklusive Ausstattung im Bereich Bad, Interieur und Haus-Technik auf.

LO projects

HOFSCHRÖER
Seit 1936 kompetent am Bau

JUNG

acon

arlex italia

KÜCHENMAGAZIN
DÜSSELDORF

OMVIVO
conscious living

strategy
marketing&werbeagentur gmbh

www.lo8-duesseldorf.de

Weitere Impressionen des LO8® erleben
So einfach geht`s:

1. QR-Reader kostenlos im App-Store auf Ihr iPhone / Android oder iPad / Tablet-PC downloaden und starten.
2. QR-Code mit dem Reader fotografieren.
3. Fertig! Schon genießen Sie weitere Eindrücke im Web, ganz ohne zu tippen.

FELIX
INTROITUS

Die Geschichte des Stadtpalais

2.4.1905
Mit Reichsbauerlaubnis No. 105 erhielt der erste Bauherr, Andreás Piehl, die Baugenehmigung

27.10.1905
Rohbaufertigstellung mit Abnahme des Hochbauamtes

16.3.1907
Fertigstellung der Stadtvilla mit Gebrauchsabnahme, errichtet von Architekt Kurt Gabriel, Jägerhofstr. 23 zu Düsseldorf

4.6.1919
Übernahme, Umbau und Nutzungsänderung zur Musikschule durch Herrn Konzertmeister Hironimus Zilles zu Düsseldorf

2.4.1935
Übernahme und Umbau des Objektes von der Süddeutschen Bodenkredit Bank München, zur Nutzung als Bankrepräsentanz. Umbau durch Architekt Reetz, Wehrhahn 16, Düsseldorf

10.9.1947
Mit Bauschein Nr. 690 wurde der Einbau einer Massivdecke über dem 1.OG sowie die Sicherung von Kriegsschäden genehmigt

11.2.1948
Wiederaufbau des 2. Obergeschosses

17.8.1950
Beantragung einer Verkaufsstelle für Milch und Tabak durch den Milchhändler Christian Prinz im seitlichen Grundstücksbereich der Florastr.

27.6.1961
Übernahme und Restaurierung des Objektes durch Frau Inge Sohst

1.2.1971
Übernahme durch den Landtag NRW als Außenstelle des Staatshochbauamtes

1.9.1977
Nach drei Jahren Leerstand umfangreiche Renovierung zur Nutzung für Abgeordnete des Landtages

12.5.1983
Aufwändige Renovierung für die wissenschaftlichen Mitarbeiter des Wissenschaftsministeriums NRW

12.6.1979
Ablehnung des Antrages der Staatl. Bauleitung Düsseldorf für den Abbruch und Neubau wegen Bedenkendes Landeskonservators, um der Dezimierung der historischen Bausubstanz im Gestattungsbereich Denkmal rundum das Ständehaus Einhalt zu gebieten. Die Ablehnung kam von Amt 63 (Bauaufsicht).

16.1.2012
Abgabe der Bauanträge nach intensiver Abstimmung mit dem Düsseldorfer Denkmalschutz und dem Landeskonservator

28.7.2011
Übernahme durch die LO8° Grundstücksgesellschaft GbR

14.2.2012
Beginn der ersten Entkernungsarbeiten als Vorbereitung für die anstehende Restauration und Sanierung

Impressum

Bauherr und Herausgeber
LO8 Grundstücksgesellschaft GbR
Alt Pempelfort 3
D-40211 Düsseldorf

Generalunternehmer
Bauunternehmung Hofschröer GmbH & Co. KG
Alte Haselünner Straße 5
49808 Lingen (Ems)

Architektur und Design
P18 Architektur und Gestaltung
Benedikt-Schmittmann-Str. 22
40479 Düsseldorf

Marketing und Kommunikation
Strategy Marketing- und Werbeagentur GmbH
Achenbachstr. 135
40237 Düsseldorf

Beteiligte Fotografen
Historische Fotos und Luftaufnahmen,
Dr. Frank Warda, Düsseldorf
Foto Ständehaus, Martin Sendor, Düsseldorf
Foto Medienhafen, Stefan Schulte, Duisburg
Foto Triton, Anja Mostard, Düsseldorf
Art-Fotos K21, Bernd Hohnstock, Viersen

Projektpartner
Omvivo, Victoria Australien
ALBRECHT JUNG GMBH & CO. KG, Schalksmühle
Arlex Italia, Meolo Italien
Küchenmagazin, Düsseldorf
A-CON GmbH Projektmanagement, Düsseldorf

Allgemeine Hinweise*

RECHTLICHE VERBINDLICHKEIT/HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die angegebenen Informationen entsprechen dem derzeitigen Planungsstand 4/2012. Änderungen können eintreten, in der Regel bedingt durch öffentlich-rechtliche, planerische oder technische Vorgaben oder bedingt durch Vorgaben des Denkmalschutzes. Die Ausführung kann also aufgrund von behördlichen Auflagen oder technischen Erfordernissen von den vorliegenden Plänen abweichen. Ebenfalls können technische Weiterentwicklungen Einfluss auf die Planungsdetails nehmen. Die vorliegenden Prospekte (Objektbroschüre, Grundrissbroschüren) sind nicht Vertragsbestandteil. Bindend für den Käufer und die LO8 Grundstücksgesellschaft GbR sind der notarielle Kaufvertrag, die dazugehörige Verweisungsurkunde nebst Baubeschreibung und die gültige Teilungserklärung. Ebenfalls sind alle Darstellungen, insbesondere die für die perspektivische Präsentation von Vegetationen oder sonstigen Details sowie Einrichtungsbeispiele für Mobiliar nicht Vertragsbestandteil, sondern dienen lediglich der Illustration im projektierten Zustand. Die äußere Gestaltung trifft im jetzigen illustrierten Zustand im Wesentlichen die Meinung des Architekten und des Bauträgers, kann aber aufgrund der weiteren planerischen Entwicklungen in Herstellung und Material abweichen. Die in den Grundrissen ausgewiesenen Quadratmeter-Angaben sind Circa-Werte und können von der ermittelten Wohnflächenberechnung des Architekten geringfügig abweichen. Zur besseren Orientierung wurden die Zahlenangaben in den Grundrissen auf- bzw. abgerundet. Erst die Angaben der Quadratmeterflächen im Kaufvertrag sind verbindlich. Gläsern dargestellte Wände in den Innenräumen sind als Ideenvorschlag zu verstehen, diese können auf Kundenwunsch als Sonderleistung ausgeführt werden.

*Ohne Gewähr

LO3® Pures Raumgold

Schloss Laach
Schleiderweg 60
D-40789 Monheim am Rhein
www.lo3-duesseldorf.de
www.schloss-laach.de (History)

LO6® futura

Rheinpromenade
D-40789 Monheim am Rhein
www.lo6-duesseldorf.de

LO7® meteor

Rheinpromenade/Krischerstraße
D-40789 Monheim am Rhein
www.lo7-duesseldorf.de

LO8® facing art

Reichsstraße 45
D-40217 Düsseldorf
www.lo8-duesseldorf.de

LO9® rheingold

Düsseldorfer Straße / Hafen
D-41460 Neuss
www.lo9-neuss.de

LOX® inspiring port

Düsseldorfer Straße 1a / Hafen
D-41460 Neuss
www.lox-neuss.de

LO® projects

LO-projects GmbH
Alt Pempelfort 3
D-40211 Düsseldorf

t. +49 (0) 211.513 406 0
f. +49 (0) 211.513 406 20
m. +49 (0) 160.90 11 11 01

info@**stylish-wohnen**.de
www.**stylish-wohnen**.de

technolymp®
home of classic cars

3D® office

eingetragene Warenzeichen der LO-projects GmbH

LOX® inspiring port

LO 3

LO 6

LO 7

LO 8

LO 9

LO X

PROJEKTE, DIE BEGEISTERN

LO-projects entwickelt einzigartige Bauprojekte für Menschen, die eine besondere Wohn- oder Arbeitsumgebung suchen: Ob modernste Lofts in Toplagen, exklusive Stadtwohnungen oder innovative Businesskomplexe in inspirierendem Umfeld.

In den besten Lagen Nordrhein Westfalens, in und um die Rhein-Metropolen Düsseldorf, Köln und Neuss, schaffen wir Immobilienwerte, die ein zukunftssicheres Investment garantieren. Dabei ist es unser Ziel, durch außergewöhnliche Konzepte und hohe Qualität in allen Details der Realisierung ein neues Wohn- und Arbeitsgefühl zu entwickeln.

Projekte mit der Marke LO setzen Maßstäbe. Zum Beispiel durch die ungewöhnliche Verbindung hochwertiger, historischer Bausubstanz mit zukunftsweisender Architektur. Technisch und energetisch intelligent geplant, baulich exzellent ausgeführt, exklusiv in Ausstattung, Design und Komfort sind LO-Projekte stets eine Klasse für sich. Überzeugen Sie sich selbst!

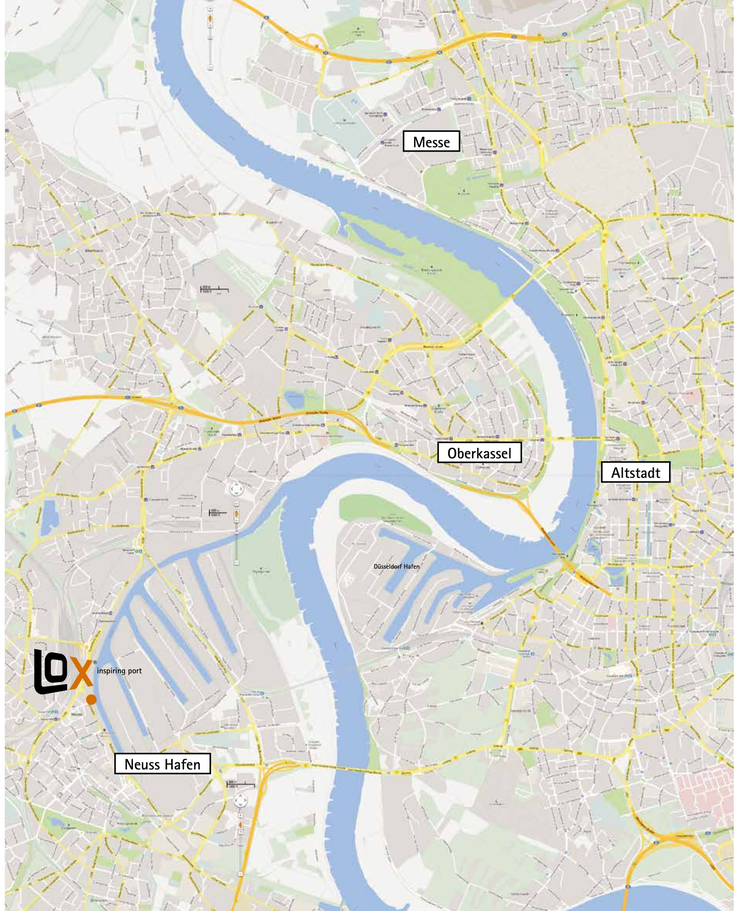
LAGE / STANDORT
OPTIMALE VORAUSSETZUNGEN DIREKT AM WASSER

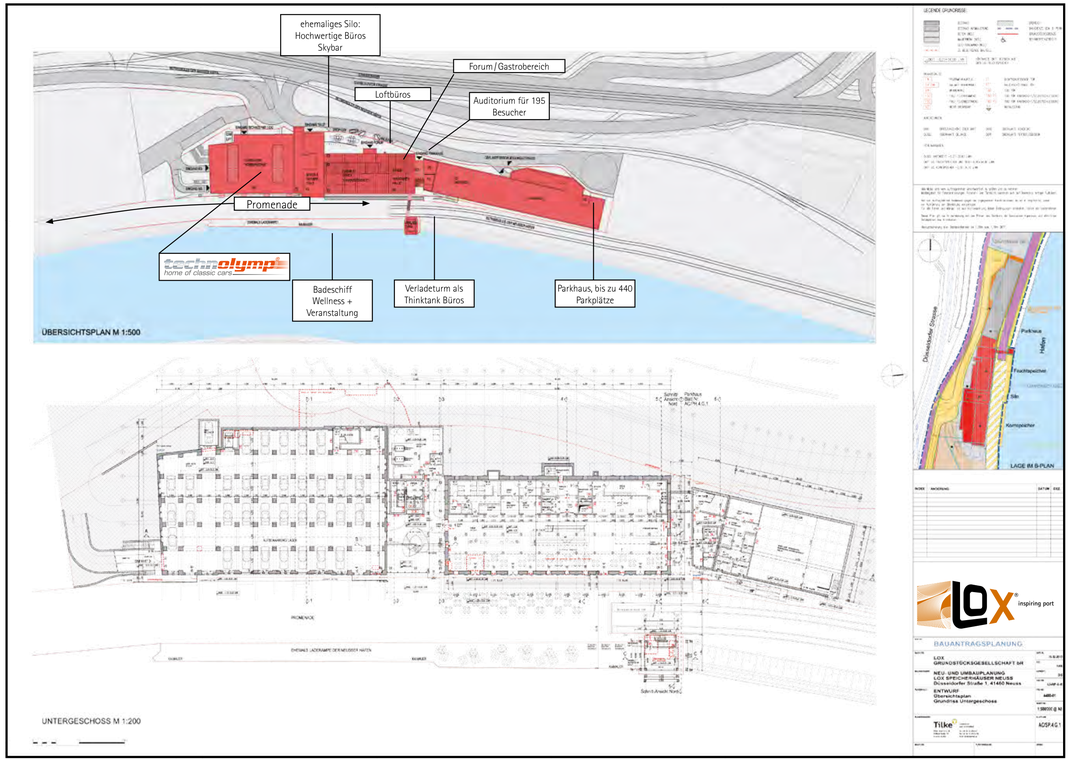
Unser Projekt liegt an der Düsseldorfer Straße 1 und markiert den Neusser Stadteingang. Die Neusser Führung und die Politik sehen diesem Projekt mit besonderem Wohlwollen entgegen und betrachten es als **„Landmark und Stadtentrée"**. Die Erfolgsgeschichte von einigen Neusser Unternehmen begann genau hier vor 120 Jahren, wo wir jetzt das nächste Kapitel aufschlagen. Wichtige Parameter wie der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel / Autobahn und die Nähe zu Düsseldorf, zum Flughafen etc. sind optimal. Auch bis zur Neusser Innenstadt sind es nur wenige hundert Meter.

„Die Neusser Innenstadt rückt ans Wasser" – das ist erklärtes städtebauliches und politisches Ziel. Mit dem Bebauungsplan „Düsseldorfer Straße / Rheintor Straße" ist Ende 2012 nach langen Jahren des Ringens die Grundlage für die Neuentwicklung des gesamten Bereiches bis zum UCI-Kino erfolgreich verabschiedet worden. Auch das lange Zeit brach liegende Hafengelände zwischen Hafenbecken I und II – genau gegenüber unseren Speicherhäusern – schreibt Zukunft: Die Firma Kolbenschmitt-Pierburg baut dort eine High-Tec-Gießerei für den Automotive Bereich sowie ein Forschungs- und Verwaltungszentrum. Umgeben wird die gesamte Anlage mit einem **weiten Grüngürtel und einem Spazierweg**, der über eine kleine Brücke im Bereich des UCI-Kinos in die Innenstadt führt. So rückt in naher Zukunft (der Baubeginn ist erfolgt) in der Tat die Neusser Innenstadt ans Wasser.

In unserer Region ist ein Projekt am Wasser immer ein Privileg. In diesem Rahmen wird die frühere Kai-Anlage zur **Promenade** umgebaut. Diese wird – ähnlich wie in Düsseldorf – einen hohen **Freizeitwert** für die Bevölkerung haben. Wir gehen fest davon aus, dass unser Projekt zusätzlich ein Magnet für ein breites Publikum sein wird. Die Attraktionen hierfür haben wir „auf Kiel" gelegt.

Wir konzipieren gerade eine **„Schiffs-Taxi"**-Linie (ähnlich wie in Venedig) mit Startpunkt an unserer Speicheranlage sowie Haltestellen am Düsseldorfer Medienhafen, der Altstadt, den Rheinterrassen und der Messe. Aufgrund der geringen Flussentfernung wäre dies die absolut **schnellste Verbindung zwischen Neuss und Düsseldorf**. An diesem Konzept arbeiten wir in Zusammenarbeit mit der Politik in Neuss und hoffen im Verlauf des Jahres 2015 hier einen weiteren Erfolg für unsere Idee zu erzielen.





HISTORIE DER SPEICHERHÄUSER – ARCHITEKTONISCHER RÜCKBLICK

BAUJAHRE

Der erste errichtete Speicher (Fruchtspeicher) stammt vermutlich aus dem Baujahr 1897. Der daneben liegende Kornspeicher wurde 1924 erbaut. Der dazwischen liegende Hochspeicher wurde 1936 errichtet.

DER FRUCHTSPEICHER

Im 18. Jahrhundert war ein vielförmiger Baustil-Pluralismus bei Architekten und Bauherren weit verbreitet. Dabei wurden die verschiedensten Baustile kreuz und quer miteinander vermischt – besonders opulent in der Gründerzeit bis 1860. Der zuerst errichtete Fruchtspeicher bildet daher eine interessante Mischung aus dem Historismus, der ab den 1860er Jahren sehr beliebt war und dem wilhelminischen Baustil. Dieser war eher auf Deutschland begrenzt und demonstrierte gerne den imperialen Machtanspruch. Davon zeugen heute noch die markanten Giebel und Kapitäle an der Fassade. Die strenge Fenstergliederung sowie die zurückhaltende, aber gekonnte Ornamentik der Ziegel sind dem historistischen Baustil entlehnt. Bekannte Bauwerke: Berlin Anhalterbahnhof, Berlin AEG Apparatehaus. Ein typischer Düsseldorfer Vertreter ist der Architekt Wilhelm Kreis mit seinen Gebäuden Ehrenhof und Tonhalle sowie das nach seinem Vorbild erbaute Polizeigebäude am Jürgensplatz.

DER KORNSPEICHER

Ab 1917 entwickelte sich in Europa eine Stilrichtung, die 1918 als Manifest „Après le coubisme" von Künstlern in Frankreich und Belgien proklamiert wurde. Dieser Baustil, entlehnt aus der Kunst und beeinflusst durch diese, wurde vornehmlich in Prag gebaut. In Deutschland adaptierte man den Kubismus in den 1920iger Jahren und verschmolz ihn mit proportionalen Elementen des Jugendstils. Leider gibt es nur wenige signifikante Beispiele, weil in den Gebäuden zumeist entweder der Jugendstil oder der Kubismus dominiert. Der Kornspeicher aus dem Jahr 1924 ist Zeugnis dieses seltenen Baustils, der ausschließlich in den 1920er Jahren realisiert wurde. Somit bilden die beiden erstgebauten Speicher eine bauhistorisch interessante und höchst seltene Kombination aus ca. 40 Jahren Baugeschichte.

DER HOCHSPEICHER

Inmitten der beiden Speicher wurde 1936 ein Hochspeicher errichtet. Die rationale Systembauweise repräsentiert die weiter schreitende Industrialisierung. Für Ornamentik und ästhetische Proportionen war keine Zeit und kein Geld. Hier waren nur noch reine Zweckbauten gefragt.

Albert Koenemann

Julius Koenemann

NEUSSER LAGERHAUSGESELLSCHAFT
Actien-Gesellschaft
NEUSS.

AKTIE

Ein Tausend Reichs-Mark.

NEUSS, den 5. Mai 1896.

Der Aufsichtsrath: Der Vorstand:

1896

DIE NEUSSER LAGERHAUS AG

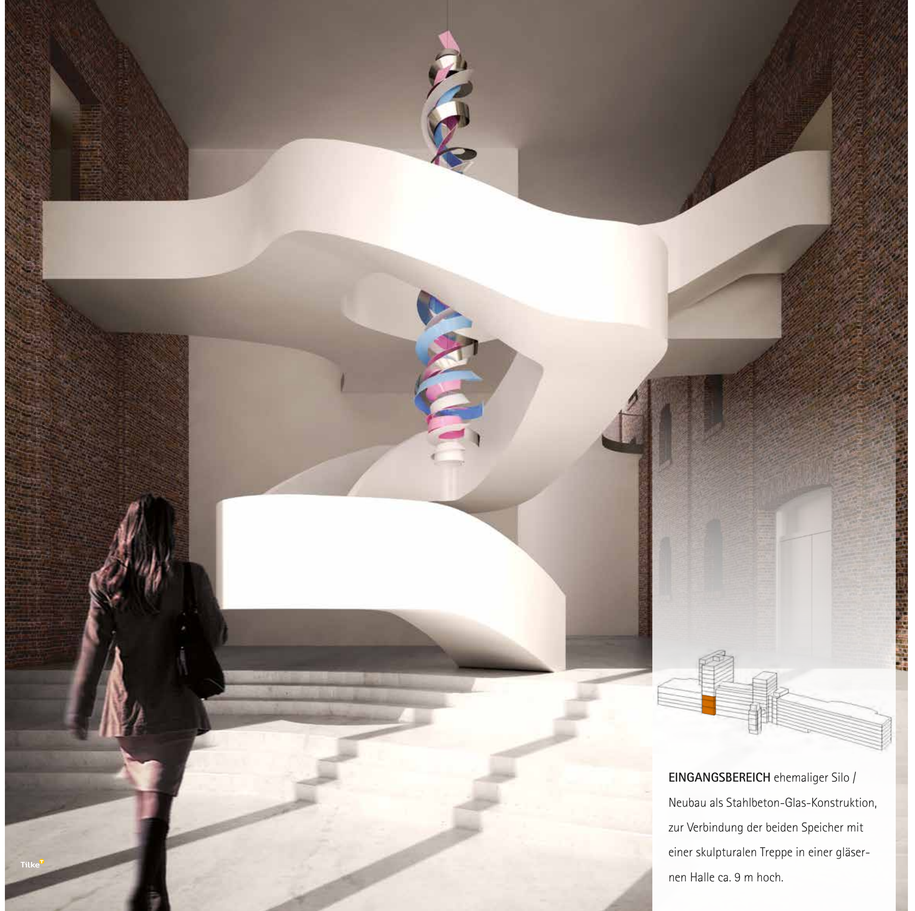
Die 1896 gegründete Gesellschaft betrieb am Neusser Rheinhafen eine Getreideumschlagsanlage mit Silos, eine Stückguthalle und eine Umschlagsanlage mit Silo für losen Stickstoffdünger. Großaktionäre waren die Familien Koenemann (Bild der Brüder Koenemann s. links) und Thywissen (später Werhahn). 1993 wurde der Betrieb eingestellt. Das Aktienpapier ist äußerst selten. Es ist 160,00 EUR wert.

Briefkopf der Neusser Lagerhausgesellschaft au den 1930er Jahren

2015

DIE NEUEN LOX-SPEICHERHÄUSER

EINGANGSBEREICH durch das Parkhaus in den Fruchtspeicher / Forum.



EINGANGSBEREICH ehemaliger Silo / Neubau als Stahlbeton-Glas-Konstruktion, zur Verbindung der beiden Speicher mit einer skulpturalen Treppe in einer gläsernen Halle ca. 9 m hoch.

DAS PLANUNGSKONZEPT – FUNKTION TRIFFT EMOTION

Bei dem hier vorliegen Projekt haben wir zwei Jahre mit der Ideenfindung und Vorkonzeption verbracht, von Mitte 2010 bis Mitte 2012. Danach begann die konkrete Planungsphase, welche wir Ende Februar 2013 mit dem **Einreichen des Bauantrages** abgeschlossen haben. Wie bei allen LO-Projekten ist dabei die klare Trennschärfe von historisch und modern besonders thematisiert worden.

Genauso intensiv wie mit der Architektur innen wie außen, haben wir uns über zwei Jahre mit den Nutzungskonzepten auseinander gesetzt. Wir werden eine Bürolandschaft bauen, die alle Voraussetzungen für die rationale Betrachtung erfüllt, aber mehr noch auf die emotionalen Bedürfnisse, die man mit Geld nicht kaufen kann, abzielt. So schaffen wir ein Umfeld für Mitarbeiter, Besucher und Gäste, welches in vielfacher Hinsicht begeistert: Nicht nur durch seine Architektur, Räume, Attraktionen und das gastronomische Angebot der Mall. Sondern auch durch seinen **hohen Freizeitwert**. Speziell im Sommer eröffnet die **neu geschaffene Promenade** viele Möglichkeiten. Ob Entspannung in der Mittagspause oder nach dem Job, ob auf dem Badeschiff oder in den Cafés an der Promenade.

Grundlage dieses Konzeptes bildet u. a. die Erkenntnis, dass die Qualität des unmittelbaren Arbeitsplatzumfeldes mindestens genauso so hoch bewertet wird, wie mögliche Karrierechancen oder das Monatseinkommen.

Schnell und gut Mittagessen in der Mall, einen Kaffee an der Promenade oder ein Business-Lunch mit Kunden in der Skybar sind mögliche Optionen. Oder nach einem anstrengenden Tag eine Massage, eine stylische Frisur oder relaxen auf dem Badeschiff. Kein anderer Arbeitsplatz bietet derzeit diese Möglichkeiten.

Besonders interessant ist die Tatsache, dass dieses Projekt mitten in einem **intakten, vitalen Industriehafen** entsteht. Wir liefern authentisches und echtes Hafenflair, und keine Kopie in einem nicht mehr existenten Hafengebiet, das durch Neubauten einer komplett neuen Nutzung zugeführt wurde. Echtes Hafenfeeling ist nur da, wo ein echter Hafen ist. Auch innerhalb der Speicherhäuser haben wir darauf geachtet, eine hohe Trennschärfe im Hinblick auf die Büro-Angebote zu erreichen, damit wir eine **breit gefächerte Mieterschaft** ansprechen: Zum einen modernste und effiziente Glasbüros mit hohem Komfort. Echte Loftbüros mit vertikaler oder horizontaler Ausrichtung. Mikro- oder Makro-Aufteilungen als Räume für Start-Up-Unternehmen oder für kreative Ideen-Schmieden.

Die multifunktionale Mall im Erdgeschoss des Fruchtspeichers umfasst ca. 900 m² und ist für den Gastronomen multifunktional zu nutzen. Tagsüber für die Nahversorgung, mit zusätzlichen frei belegbaren Meetingbereichen. Abends Platz für Restaurationsbetrieb oder Themenpartys. Im Sommer Terrassenbetrieb auf der Promenade und buntes Treiben auf dem Badeschiff.

BLICK IN DAS FORUM des Fruchtspeichers: frei belegbare Meetingbereiche, Restaurant, Kaffeerösterei und Bäckerei. Über die Treppe in den Luftraum (7 m) erreicht man Massage, Friseur und Kiosk.

Tilke

DAS BÜRO DER ZUKUNFT
EFFIZIENZ UND INSPIRATION

Bei der Konzeption von Bürogebäuden wurden in Europa und Übersee in den letzten zehn Jahren gewaltige Fortschritte gemacht: technisch, architektonisch und wirtschaftlich. Ob sich das Büro der Zukunft Zuhause, unterwegs via Smartphone und Laptop oder innerhalb eines Bürogebäudes etablieren wird, dazu gibt es unterschiedliche Meinungen. Fakt ist jedoch, dass die emotionalen, d.h. die weichen Faktoren aus unserer Sicht noch nicht ausreichend Beachtung finden. Denn eine starke Mitarbeiter-Bindung an das Unternehmen erhält man nur über ein attraktives Umfeld des Bürostandortes und entsprechende Räumlichkeiten.
Als unsere Planung abgeschlossen war, erschienen Mitte März 2013 zwei interessante Artikel in der Presse, welche sich mit genau diesem Thema auseinandersetzen (S. folgende Seiten). Einen weitere Denkanstoß gibt das Statement von Sir Ron Dennis (McLaren, UK).
Und was denken Sie dazu?

„WIR ALLE WOLLEN, DASS UNSER UNTERNEHMEN GEWINNT – UND ICH SPRECHE DABEI NICHT NUR VON GRAND-PRIX-SIEGEN. UM ZU GEWINNEN, BENÖTIGEN WIR MOTIVIERTE, ENGAGIERTE MENSCHEN. SOLCHE MENSCHEN KÖNNEN NUR IN EINER UMGEBUNG IHR VOLLES POTENZIAL ZEIGEN, IN DER SIE DIE BESTEN SEIN KÖNNEN. GROSSARTIGE EINRICHTUNGEN ZIEHEN GROSSARTIGE MENSCHEN AN.“

Ron Dennis CBE McLaren Group & Automotive Executive Chairman

BERUF&KARRIERE

SAMSTAG, 16. MÄRZ 2013

INTERVIEW

„Wir müssen weg vom Präsenz-Kult“

Microsoft hat mit der Unternehmensberatung Gallup einen Leitfaden für flexible Arbeitsmodelle entworfen. Im Interview spricht Deutschland-Personalchefin Brigitte Hirl-Höfer über das Büro auf dem heimischen Sofa und die Vorteile für Firmen.

Frau Hirl-Höfer, wo erwische ich Sie: zu Hause oder im Büro?
BRIGITTE HIRL-HÖFER Ich bin heute im Büro. In einigen Meetings ist es wichtig, persönlich statt virtuell anwesend zu sein.

Wie oft arbeiten Sie von zu Hause?
HIRL-HÖFER Im Schnitt etwa einmal pro Woche.

Ihr Leitfaden liest sich wie die zehn Gebote für Chefs und Mitarbeiter, mit denen flexibles Arbeiten gelingen kann. Warum haben Sie ihn entwickelt?
HIRL-HÖFER: Weil es einen Kulturwandel hin vom Präsenz-Kult zu flexiblen Arbeitszeiten geben muss. Das leben wir bei Microsoft und glauben daran. Aber so ein System braucht auch Regeln.

Gilt in Deutschland noch zu sehr die Mentalität: Wer viel im Büro ist, arbeitet auch viel?
HIRL-HÖFER: Definitiv. Und davon müssen wir wegkommen. Leistung spiegelt sich nicht nur wider, wenn man präsent ist.

Nach einer Studie der Firma Regus dürfen in Deutschland schon 60 Prozent der Mitarbeiter in großen Konzernen flexibel arbeiten. In mittelständischen Firmen sind es 75 Prozent. Das sind doch gute Quoten.
HIRL-HÖFER: Klingt vernünftig. Aber warum sollen es nur 60 Prozent sein? Bei uns dürfen 100 Prozent flexibel arbeiten.

Und wie viele nutzen es?
HIRL-HÖFER Das messen wir nicht. Es steht jedem frei, flexibel zu arbeiten.

Yahoo-Chefin Marissa Mayer hat die Heimarbeit in ihrem Konzern gerade wieder abgeschafft: Einige Mitarbeiter hatten die Zeit zu Hause offenbar genutzt, um eigene Firmen zu gründen, statt zu arbeiten.
HIRL-HÖFER Damit katapultiert sich Yahoo bei Bewerbern doch ins Abseits. In Vorstellungsgesprächen werden wir zu flexiblen Arbeitsbedingungen mittlerweile genauso gefragt wie zu Aufstiegschancen oder Sozialleistungen. Mit einer Anwesenheitspflicht führt man flexible Arbeitsmodelle ad absurdum.

Aber es gibt doch sicher Menschen, die für die Arbeit im Homeoffice ungeeignet sind?
HIRL-HÖFER: Wir achten darauf, dass Mitarbeiter überhaupt flexibel arbeiten wollen. Nicht jeder möchte das. In virtuellen Meetings kann man zum Beispiel nicht über Körpersprache kommunizieren. Also muss man sich klar ausdrücken, Personen direkt mit Namen ansprechen. Bevor ein Mitarbeiter ins Homeoffice geht, sollte er ein Jahr im Büro gewesen sein. So kann er Kontakte knüpfen und verstehen, wie die Firma funktioniert.

Brigitte Hirl-Höfer ist seit Januar 2007 Personalchefin bei Microsoft Deutschland. FOTO: MICROSOFT

Können sich jüngere Mitarbeiter besser darauf einstellen, über Videokonferenzen und Telefon zu arbeiten?
HIRL-HÖFER: Ich glaube, dass die Jüngeren es vom Arbeitgeber mehr einfordern. Sie wollen Privates in ihren Alltag integrieren, flexibler sein.

Das gilt auch für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Sie stellen gern mal Frauen mit Kleinkindern ein – nicht gerade die Lieblinge der Personalchefs. Was macht sie da so mutig?
HIRL-HÖFER: Wir stellen Leute ein, von denen wir glauben, dass sie den Job gut machen. Teams müssen komplementär zusammengesetzt sein. Frauen und Männer mit Familie gehören dazu. Wir versuchen, den Rahmen dafür zu schaffen, zum Beispiel über Vertrauensarbeitszeit.

Wie funktioniert das?
HIRL-HÖFER Mit allen Mitarbeitern, auch im Homeoffice, definieren wir: Was sind die Ziele? Was erwarten wir? Dazu gibt es regelmäßig persönliche Gespräche, damit man sieht, wie sie sich entwickeln. Der Rest ist Vertrauen. Ich habe keine Sorge, dass das missbraucht wird.

Überspitzt gesagt: Wenn jemand zu Hause von acht Stunden Arbeit täglich drei auf dem Sofa verbringt und alles in fünf Stunden schafft, ist das egal?
HIRL-HÖFER: Unsere Ziele sind so gesetzt, dass die Mitarbeiter ihre Zeit für die Aufgabe auch brauchen. Jeder entscheidet ein Stück selbst, wie er Arbeitszeit investiert. Es kann doch sein, dass er Privates in den Arbeitstag integriert und lieber abends noch etwas erledigt.

Anruf statt Schwatz im Büro, Mail statt Mittagessen mit Kollegen: Geht so nicht viel Zwischenmenschliches verloren?
HIRL-HÖFER: Die Leute sind ja nicht permanent im Homeoffice. Das wäre zu extrem.

Welche Vorteile bringt Heimarbeit für die Unternehmen?
HIRL-HÖFER: Zunächst einmal motivierte Mitarbeiter. Sie gewinnen so neue Talente und halten die Leute im Unternehmen. Und wenn ein Teil der Belegschaft flexibel arbeitet, braucht man zum Beispiel auch weniger Bürofläche.

Aber man muss doch mehr in Technik investieren. Schließlich bringt es ja nichts, wenn die Videokonferenz aller fünf Minuten zusammenbricht.
HIRL-HÖFER: Es braucht gar nicht so viel – einen Laptop und ein Telefon. Aber bei uns ist die Technologie natürlich auch schon lange integriert.

Wie verhindern Sie, dass Heimarbeit ins Privatleben hineinwuchert?
HIRL-HÖFER: Man muss wissen, ob man daheim ungestört arbeiten kann und wo der richtige Platz dafür ist. Und jeder muss lernen, Berufliches genauso gut zu planen wie Privates. Da braucht es Regeln; das versuche ich vorzuleben. Mails am Wochenende an meine Mitarbeiter? Mache ich nicht.

JULIANE KAELBERLAH FÜHRTE DAS TELEFON-INTERVIEW.

Brigitte Hirl-Höfer – eine Microsoft-Vita

Jahrgang 1966
Familie verheiratet, zwei Kinder
Karriere BWL-Studium an der FH Rosenheim, seit 1992 bei Microsoft, unter anderem als Personal-Managerin. Von 2003 bis 2005 Personal-Direktorin für Zentral- und Ost-Europa. Seit 2007 Director Human Resources und Mitglied der Geschäftsleitung bei Microsoft Deutschland

MEINUNG

Immobilien Zeitung

„DER KAPITALMARKT IN DEN SÜDEUROPÄISCHEN MÄRKTEN IST TOT – MIT AUSNAHME DER TÜRKEI.“

ECE-Chef Alexander Otto über den Kapitalmarkt für Einkaufszentren (Seite 9)

Senden Sie Ihre Leserbriefe an:
Immobilien Zeitung „Leserbrief“
Postfach 3420, 65024 Wiesbaden oder
leserbrief@iz.de

Bitte geben Sie Ihre vollständige Adresse an. Die Redaktion behält sich die Kürzung vor.

KEN KUHNKE

Büros: Kein Auslaufmodell

Das gute alte Büro hat längst noch nicht ausgedient, meint Ken Kuhnke, Leiter Vermietungsmanagement und Mitglied der Geschäftsleitung der HIH Hamburgische Immobilien Handlung. Das zeige aktuell zum Beispiel die Yahoo-Chefin Marissa Mayer, die ihre Mitarbeiter wieder zurück in die Büros des Konzerns beordert. Es gebe gewichtige Gründe, weiter in Büroimmobilien zu investieren – wenn sie zeitgemäß geplant und ausgestattet sind und die Ansprüche aktueller wie künftiger Mieter berücksichtigt werden.

Wer manche Debatten zur Arbeitswelt der Zukunft verfolgte, musste den Eindruck gewinnen, dass hier für das gute alte Büro kein Platz mehr ist. Stattdessen arbeiten wir alle zu flexiblen Zeiten und sitzen dabei zu Hause, im hippen Café oder auf der grünen Wiese. Doch nun dreht mit Yahoo-CEO Marissa Mayer ausgerechnet die Chefin einer Ikone der digitalen Wirtschaft den Spieß um. Sie beordert die Angestellten des IT-Riesen aus dem Home-Office wieder zurück in die Büros des Konzerns.

Weil es sich dort produktiver arbeiten lasse, ist eines der Argumente, die Mayer in ihrem Schreiben an die Beschäftigten nennt. Für ein Unternehmen wie Yahoo vermutlich noch bedeutender dürfte der zweite angeführte Grund sein: Die Möglichkeit zu spontanen Meetings oder kurzen Diskussionen unter Kollegen in der Cafeteria sind nach Mayers Überzeugung wesentlich, um Innovationen anzustoßen. Und spontane Treffen kann es eben nur geben, wenn tatsächlich auch alle zur selben Zeit am selben Ort sind.

Ken Kuhnke. Bild: HIH

Doch der Wunsch nach mehr Produktivität und Innovationsfreude ihrer Beschäftigten ist nicht der einzige Grund, weshalb Unternehmen verstärktes Augenmerk auf gute Büros legen sollten. Denn sie verbessern dadurch auch ihre Chancen im Wettbewerb um neue Köpfe. In einer Forsa-Umfrage im Auftrag der HIH unter Büroangestellten waren für mehr als ein Viertel der Befragten die Ausstattung und/oder der Standort des Arbeitsplatzes ausschlaggebender Faktor für ihren jüngsten Jobwechsel. Sogar die Hälfte würde bei der Entscheidung zwischen zwei Jobangeboten den Arbeitsplatz mit der besseren Ausstattung wählen, selbst wenn das Alternativangebot mit einer besseren Bezahlung verbunden wäre.

Es gibt also sehr wichtige Gründe, warum es sich für Unternehmen lohnt, in gute und zeitgemäße Büros zu investieren. Für die Vermieter von Büroimmobilien ist das frohe Botschaft und Herausforderung zugleich. So sind Büros alles andere als ein Auslaufmodell und bleiben als Arbeitsplatz gefragt. Allerdings gilt das auf lange Sicht nur für solche Objekte, die den Anforderungen einer zunehmend digitalisierten und flexiblen Arbeitswelt entsprechen. Die Architektur und Ausstattung müssen kreative Prozesse und den Dialog fördern. Und die Räume müssen so beschaffen sein, dass sie sich ohne allzu großen Aufwand an gewandelte Abläufe und Strukturen bei ihren Nutzern anpassen lassen.

Aufseiten des Vermietungsmanagements erfordert das, sich intensiv mit den Bedürfnissen heutiger und möglicher zukünftiger Mieter auseinanderzusetzen und ihr Geschäftsmodell zumindest in den Grundzügen zu verstehen. Denn nur so lassen sich die richtigen Lösungen entwickeln. Wer durch deutsche oder europäische Büroetagen geht, der sieht, dass hier durchaus noch Luft nach oben ist.

Schreiben Sie an leserbrief@iz.de

DER FONDS *Brief*

Markus Gotzi über den Skandal um die S&K-Gruppe und das schlechte Image der geschlossenen Fonds, 8.3.2013.

Der geschlossene Fonds als Synonym für Betrug und Beschiss. Wissen die ganzen Experten nicht, dass ein Schneeballsystem auch mit bereits regulierten Kapitalanlagen wie beispielsweise Anleihen funktioniert, oder haben sie es schon vergessen? Leute, es gibt in der Branche der geschlossenen Fonds, wie überall im Leben, solche und solche. Seriöse Anbieter und schwarze Schafe. Gönner und Ganoven. (...) Machen Sie sich schlau, dann bleiben Sachwertinvestitionen keine böhmischen Dörfer.

DER TAGESSPIEGEL

Kevin P. Hoffmann über den neuen BER-Chef Hartmut Mehdorn, 8.3.2013.

Agenda-Kanzler Gerhard Schröder hatte den Manager aus der Luftfahrt, Maschinenbau- und Energiewirtschaft zur Bahn geholt. Dort stellte Mehdorn, genau wie vom Auftraggeber gewünscht, alles auf den Kopf: Er entließ die halbe Belegschaft, er strichlinierte Strecken, sparte an der S-Bahn, bis es knirschte – und sorgte nebenbei dafür, dass Berlin pünktlich zum Start der Fußball-WM 2006 einen funktionierenden Hauptbahnhof erhielt. Der wäre bis heute wohl nicht eröffnet, hätte man nur auf die ästhetischen Gefühle des Architekten oder eines Regierenden Bürgermeisters Rücksicht genommen. Mehdorn tat es nicht. Er ließ eine billigere Hallendecke einziehen und das Glasdach an den Enden kürzen. Basta. Er kann es also. Schon deshalb war es naheliegend, ihn zum neuen Flughafenchef zu berufen.

NUTZUNGSKONZEPT LOX – INSPIRING PORT

1. Der Kornspeicher, Baujahr 1924

(denkmalgeschützt)

Der ehemalige Kornspeicher besteht aus einer ca. 14 m hohen Halle und den darunter liegenden Kasematten. Dieser Komplex wird als Aufbewahrungs-, Ausstellungs- und Verkaufsfläche für historische Fahrzeuge genutzt. Händler von exklusiven und seltenen Fahrzeugen haben hier die Möglichkeit, in musealem Umfeld, seltene und kostbare Fahrzeuge auszustellen und zu verkaufen. Auf der obersten Ebene befinden sich drei Büros sowie ein Besprechungsraum und eine Bar mit Lounge für Gäste und Kunden. Das Konzept ist gebrandet mit dem Namen Technolymp® – registriert unter der Nummer 302012 012 269 beim Patent- und Markenamt in München.

Die Kasematten-Ebene bietet Platz für ca. 30 Dauerstellplätze für Oldtimer. Diese werden separat an Oldtimer-Besitzer vermietet.

Der „Kathedralen Charakter" des Kornspeichers bleibt erhalten. Die eingezogenen Ebenen wirken dreidimensional wie ein Trichter. Somit wird die gesamte Höhe der Halle „erlebbar". Ein Glasausschnitt zwischen Kasematten-Ebene und Hauptebene vermittelt, dank eines speziellen Beleuchtungskonzeptes, ein unvergleichliches Raumgefühl.

Im Bereich der Kai-Anlage werden auskragende Glasboxen in die Fassade integriert. In diese werden die historischen Fahrzeuge hineingeschoben. Zudem eröffnen sie den Besuchern einen Einblick in die Halle von außen. Abends sind die Glasboxen illuminiert.

2. Der Fruchtspeicher, Baujahr 1893

(denkmalgeschützt)

Der ehemalige Fruchtspeicher bleibt im Wesentlichen in seiner Geschossigkeit erhalten. Im Erdgeschoss (vom Kai aus gesehen) befindet sich ein Forum mit ca. 900 m², welches als zentrales Entrée mit Helpdesk und als „Mall" bzw. Markthalle fungiert. Hier finden sich ein Restaurant, eine Kaffeerösterei sowie eine Bäckerei. Im oberen Bereich des Luftraumes (zweite Etage Forum), der eine Höhe von ca. acht Metern aufweist, befinden sich ein Kiosk sowie eine Fläche für Massage/Wellness und ein Frisör. Die Mall dient als zentrale Erschließung über das Parkhaus in die gesamte Anlage. Ebenso wie für die Nahversorgung der Mitarbeiter und Besucher bzw. Gäste innerhalb des Objektes. Im Sommer steht dem Betreiber auch die Promenade zur Verfügung.

Die oberen Geschosse werden als Loftbüros mit freier Grundrisswahl umgebaut, wobei die historischen Stahlstützen erhalten bleiben. Diese bilden somit die Grundlage für das Raumkonzept. Das Staffelgeschoss wird in Ermangelung an statischer Qualität, nach Lage der Dinge, komplett neu erstellt. Auch hier entstehen loftartige Grundrisse mit Decken/Lufträumen von bis zu sieben Metern.

Auf dem Fruchtspeicher wurde in den 1950er Jahren eine Maschinenhalle mit einer Höhe von ca. 14 Metern errichtet. Diese steht nicht unter Denkmalschutz. Die Maschinenhalle eröffnet einen Luftraum von bis zu 14 Metern. Durch das Einziehen von einzelnen Ebenen wird hier ein unvergleichliches Raumgefühl erzielt mit Platz für kreatives Arbeiten. Die Maschinenhalle ist ebenfalls gebrandet, nach dem Konzept: **3D-Office**©. Die Maschinenhalle kann jedoch nicht nur als Büro oder Meetingpoint genutzt werden. Hier bieten sich auch viele weitere Nutzungsmöglichkeiten.

3. Der ehemalige Silo, Baujahr 1936

(nicht denkmalgeschützt)

Der ehemalige Silo war lange als Tragstruktur in das Architekturkonzept eingegliedert. Nach intensiver statischer Untersuchung haben wir uns allerdings dazu entschlossen, den alten Silo komplett abzubrechen und anstelle dessen ein neues Gebäude zu errichten. Eine Stahlbeton-Glas-Konstruktion, die modernsten Anforderungen an Raumbelüftung, Komfort und Kühlung gerecht wird. Der Eingang befindet sich an der Düsseldorfer Straße oder alternativ durch das Forum (s. Fruchtspeicher). Von dort aus erschließt es neun Geschosse. Von der Straßenseite in Richtung Kai geblickt, schaut man in eine ca. 10 Meter hohe Halle. In dieser wird eine skulpturale Treppe errichtet, welche die drei Gebäudeteile auf unterschiedlichen Ebenen miteinander verbindet. Im achten und neunten Obergeschoss ist eine „Skybar" vorgesehen. Die Realisierung der „Skybar" machen wir allerdings vom Betreiber abhängig. Alternativ können dort Loftbüros mit unvergleichlicher Aussicht entstehen. Die einzelnen Ebenen sind individuell aufteilbar, so dass wir auf vielerlei Mieterwünsche bereits im Konzept eingehen können.

4. Das Parkhaus (Neubau)

Im Norden des Gebäude-Ensembles wird sich der Parkhausneubau anschließen, direkt mit dem Fruchtspeicher verbunden durch eine Glasfuge. Hier entstehen ca. 430 Parkplätze und sechs Behindertenparkplätze auf insgesamt sieben Parkebenen. Im Untergeschoss sind Flächen für Möbellager (Terrassenbetrieb) für die Außengastronomie des Forums sowie Räume für Servicepersonal (Hausmeister/Security/externe Reinigungskräfte etc.) untergebracht.

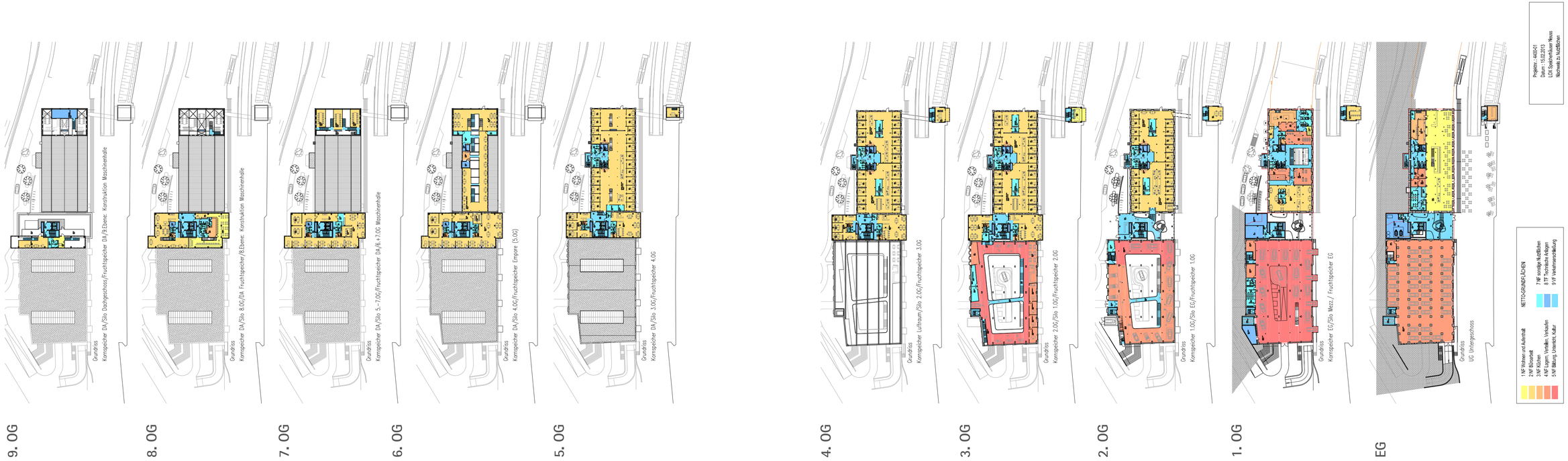
5. Der Verladeturm, Baujahr ca. 1950

(denkmalgeschützt)

Der Verladeturm ist über eine begehbare Brücke mit dem Fruchtspeicher verbunden und kann ggf. in ein individuelles Bürokonzept integriert werden. Der Verladeturm verfügt im Erdgeschoss über eine Gastronomiestation für das Saisongeschäft auf der Promenade. Die darüber liegenden vier Geschosse können als Büros genutzt werden. Die Aussicht auf das Hafengebiet ist phänomenal.

Anschließend an den Verladeturm befindet sich die ehemalige Verladeplatte, wo Schiffe einst ihre Fracht löschten. Die gesamte Verladeplatte nebst dem Verladeturm befindet sich auf einem separaten Grundstück, welches wir von der RheinCargo GmbH & Co. KG (ehem. Neuss-Düsseldorfer Häfen) als Erbpacht für 99 Jahre übernommen haben. Der Verladeturm erhält in den Geschossen 1-4 eine verglaste Auskragung zur Hafenseite hin, um den vergleichsweise kleinen Büroflächen (ca. 40 m²) eine hohe räumliche Komponente zu geben.

GESCHOSSÜBERSICHT
UNTERGESCHOSS BIS 9. OBERGESCHOSS



Der Technolymp®, im ehemaligen Kornspeicher: Ausblick in die Halle. Die darunter liegende Kasemattenebene bietet zusätzlichen Raum für wertvolle Automobile.

technolymp®
home of classic cars

TECHNOLYMP®
HOT-SPOT FÜR HISTORISCHE RENNSPORTWAGEN

Der Technolymp® wird eigens dazu geschaffen, um den seltensten und kostbarsten Automobilen aller Zeiten einen Ort zu geben, an dem sie gebührend präsentiert und bewahrt werden können.
In Zukunft bietet der Technolymp® dem anspruchsvollen Automobilisten die bestmöglichen Voraussetzungen dazu: eine einzigartige Bühne mit musealem Charakter für Handel, Beratung und Aufbewahrung seiner Preziosen sowie einen technischen Service, der seinesgleichen sucht.
Absolute Einzigartigkeit, Hochwertigkeit und Sicherheit standen bei der Konzeption im Fokus. So wurde allein in das Architectual Design mehr als ein Jahr Entwicklungszeit investiert.

3D© office

DIE MASCHINENHALLE
BÜROKONZEPT
3-D-OFFICE®

Die Maschinenhalle, die nachträglich in den 1950er Jahren auf den Fruchtspeicher aufgesetzt wurde, war aus planerischer Sicht eine echte Herausforderung. Diese Halle soll unter allen Umständen erhalten bleiben, da ein solches Bauwerk, insbesondere in dieser Höhe, nicht wieder genehmigungsfähig ist. Auf einer Grundfläche von ca. 250 m² mit einer Höhe von 15 m wurde die Tragstruktur der jetzigen Nutzung angepasst. Die eingeschobenen Ebenen vermitteln aus jeder Perspektive Blickachsen und Raumeindrücke der Extraklasse. Das Raumkonzept richtet sich an Nutzer, die kreativ im Team arbeiten. Zudem bietet es sich als Ausstellungsfläche für außergewöhnliche Produktpräsentationen an. Dieser Kubus kann bei Bedarf auch problemlos an das Staffelgeschoss im Fruchtspeicher angekoppelt werden. Oder als autarke „Kreativabteilung" fungieren. .

ANSICHT MASCHINENHALLE/3-D-OFFICE®
von oben. Die Stahlträger bleiben erhalten und verleihen dem Kubus einen industriellen Charakter.

DAS BADESCHIFF
ATTRAKTION IM INNENSTADTBEREICH

Als besondere Attraktion im Kontext mit dem politischen und städtebaulichen Plan: „Renaissance der Innenstadt – Die Mitte rückt ans Wasser" haben wir ein Badeschiff konzipiert. Dafür wurde zunächst die „Badeschiffsituation" in Europa analysiert. Besonders erfolgreich sind die Badeschiffkonzepte in Berlin und in Wien. Wobei die Qualität der eigentlichen Schwimmbäder sehr zu wünschen übrig lässt.

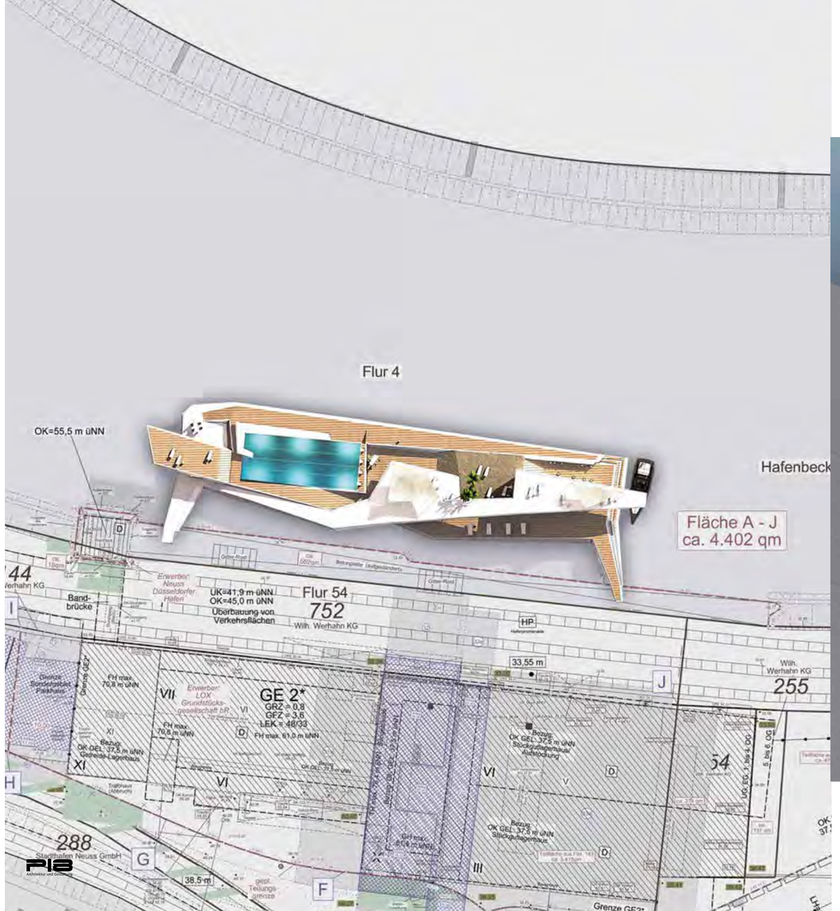
Wir haben ein Badeschiffkonzept entwickelt, welches zunächst das Hauptaugenmerk auf ein **„ernstzunehmendes" Schwimmbecken** mit 25 m Bahnlänge legt und mit einer vernünftigen Schwimmbadtechnik ausgerüstet ist. Darüber hinaus bietet das Schiff hinreichend Fläche zum **Sonnenbaden, einen kleinen Sandstrand** sowie besonders schöne Flächen auf den Oberdecks. Zudem ist es ausgestattet mit einer mediterranen Grillstation sowie einer Bar.

Die gesamte Grundfläche des Schiffes beträgt ca. 800 m². Mit dem angrenzenden Grundstück, das den Verladeturm und die Verladeplatte umfasst, besitzen wir mit ca. 550m² noch genügend Fläche für einen weiteren Terrassenbetrieb im Sommer. Die temporäre Gastro-Station im Verladeturm unterstützt die Logistik der Gastronomen.

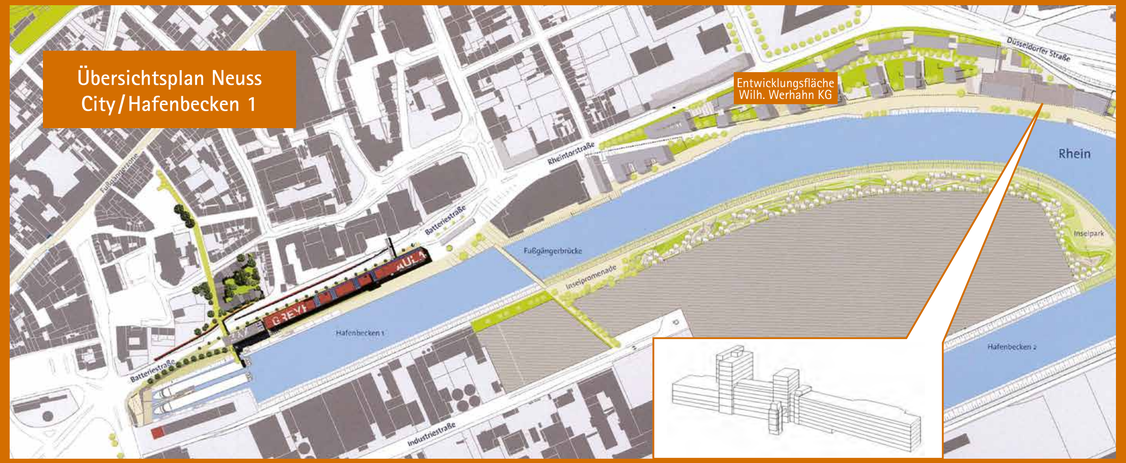
Wir verfügen über eine **eigene Schiffsanlegestelle** innerhalb des Hafengebietes, welches eine optimale Voraussetzung zum Betrieb einer solchen Anlage schafft.

Dieses Konzept (Verladeturm, Verladeplatte und Badeschiff) ist rechtlich eigenständig und separat zu dem Investitionsangebot der Speicheranlage zu sehen. Insbesondere vor dem Hintergrund, das rein gastronomisch orientierte Projekte wie dieses, besonders kritisch betrachtet werden.

Politik und Verwaltung, d. h. die politische Führung der Stadt Neuss, begrüßt dieses Konzept sehr. Unterstützung wurde uns in jeder Weise zugesichert.



26



Planer

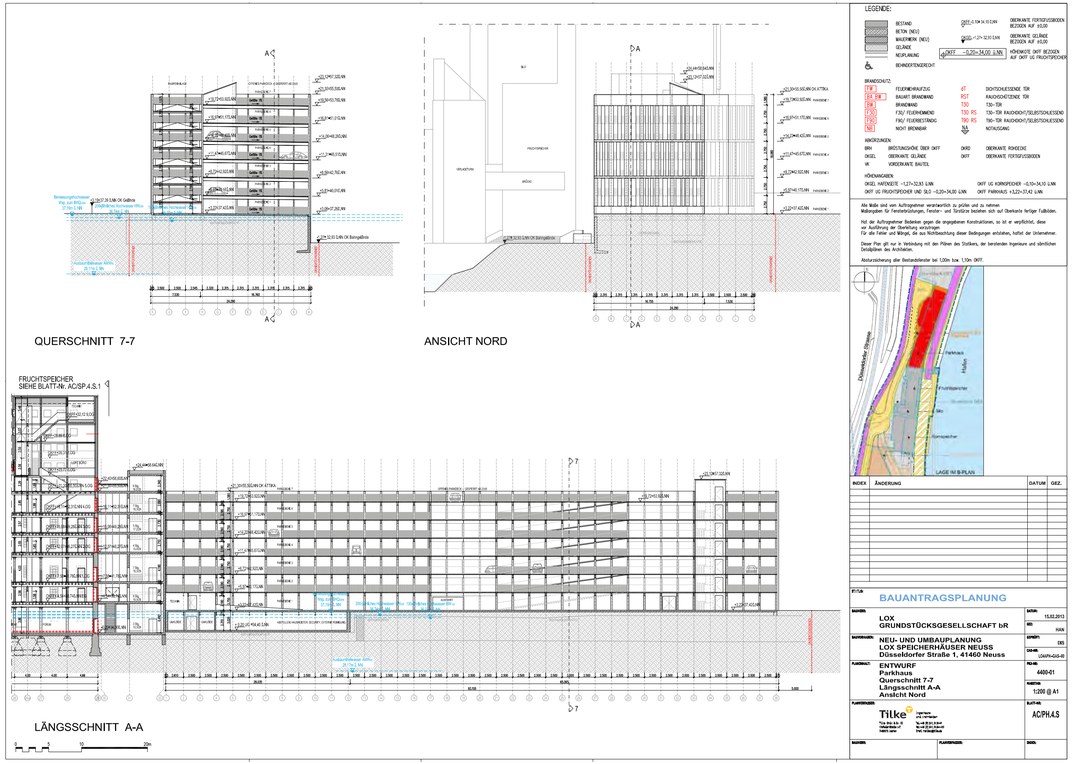
Tilke

Krefelder Straße 147
52070 Aachen
www.tilke.de

Projektgesellschaft/Eigentümer

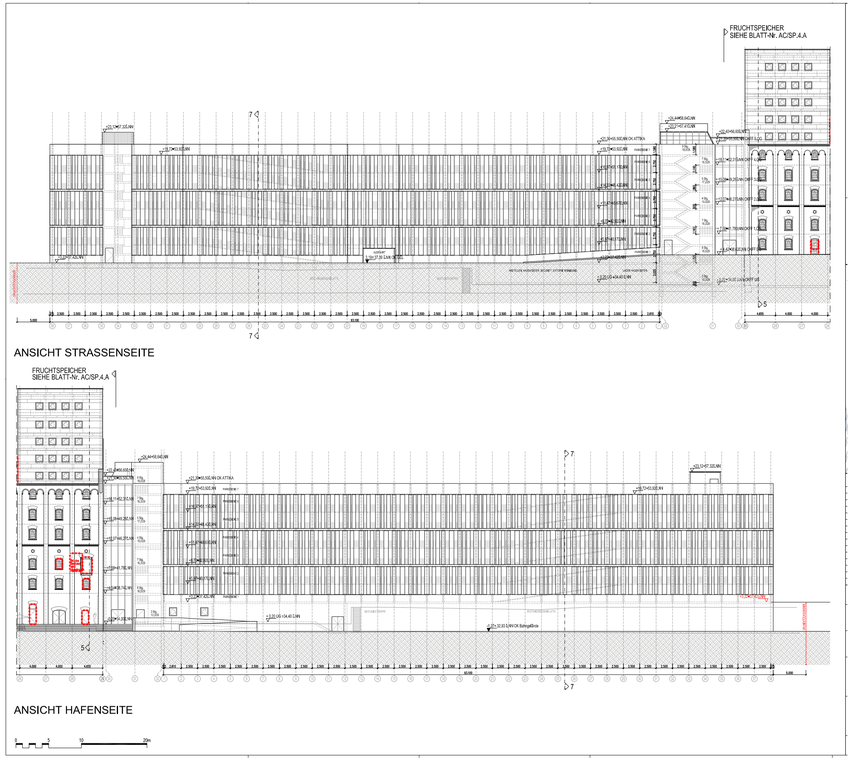
LOX inspiring port

LOX Grundstücksgesellschaft bR
Alt Pempelfort 3
D-40211 Düsseldorf
t. +49 (0) 211.513 406 0
f. +49 (0) 211.513 406 0



DAS PARKHAUS
MOBILITÄT UND BESUCHERKOMFORT

Wir empfanden es bei der Planung des gesamten Projektes als äußerst begrüßenswert, dass **unmittelbar angrenzend** an die Speicheranlage ein **Grundstück für ein Parkhaus** zur Verfügung steht. Das Thema „Parken" wird immer prekärer und steht somit auch auf für den Komfort der Anlage, ob für die direkten Benutzer (Büros etc.) oder die Besucher, Kunden und Gäste. Das Parkhaus umfasst ca. 430 Parkplätze sowie sechs Behinderten gerechte Parkplätze auf insgesamt sieben Parkebenen. Extrem **kurze Wege für Mieter, Kunden und Gäste** garantieren maximalen Komfort. Die Außenfassade des Parkhauses erhält eine hochwertige Anmutung in dezenter Farb- und Formgebung. Die Errichtung erfolgt über einen Spezialanbieter für Systembau, so dass die Wirtschaftlichkeit des Parkhauses gewährleistet ist.

Dem Höhenversprung und den natürlichen geographischen Gegebenheiten folgend haben wir im Parkhaus ein Untergeschoss mit ca. 430 m² geschaffen in welchem **Facility-Flächen** untergebracht sind. Außerdem entsteht hier ein großer Stauraum für Einlagerungen, z. B. von Mobiliar der Außengastronomie. Das Parkhaus kann auch grundstücksseitig separat parzelliert werden und ist somit für einen „autarken" Betrieb geeignet.

Nach Lage der Dinge werden wir auch **steuerliche Abschreibungen** im Sinne der Denkmal-AFA für die Parkplätze erhalten. Diese sind notwendig, um die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (Fruchtspeicher, Verladeturm und Technolymp) gemäß des Parkplatznachweises mit Parkraum auszustatten. Wir rechnen hier mit 258 Plätzen, gem. Stellplatznachweises des Bauantrages.