



IMMO-EDEN GMBH

## Projektbericht

Modul „Strategische Angebotsbearbeitung“  
WS 2010/2011

**DOGEWO21**  
*Hier bleib ich!*

abgegeben am 17.01.2011

vorgelegt von Marco Borke  
Tim Henneböhl  
Philipp Hütter  
Karl Jänike  
Robert Kühn  
Nadin Maiwald  
Michael Müller  
Gina Riley  
Vanessa Schlombs

betreut durch Prof. Dipl.-Ing. (FH) Martin Thieme-Hack  
Prof. Dipl.-Ing. Bjørn-Holger Lay  
Prof. Dr.-Ing. Uta Stewering

## Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	IV
■ 1 Einleitung	1
■ 2 Wohnquartier Dortmund-Löttringhausen	2
■ 3 Material	4
3.1 Informationsstand	4
3.2 Grundlagenermittlung	4
3.2.1 Dortmunder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft	4
3.2.2 Baumschutzsatzung	6
3.2.3 Mitarbeiterbefragung	7
3.2.4 Bestandsplan und Mietgruppen	10
3.3 Immo-Eden GmbH	11
■ 4 Projektablauf und Organisation	13
■ 5 Ausgangspunkte	15
5.1 Funktionsanalyse	15
5.2 Inventarisierung, Strukturanalyse und Zustandsbewertung	16
5.2.1 Vegetation	17
5.2.2 Befestigte Flächen	20
5.2.3 Ausstattung	20
■ 6 Modernisierungskonzept	22
6.1 Vision, Mission und Strategie	22
6.2 Perspektiven, Ziele und Maßnahmen	25
6.3 Maßnahmenplan	33
6.4 Umgestaltung Zentrum	35
6.5 Gegenüberstellung der Massen	38
6.6 Modernisierungsreihenfolge	38
6.7 Kostenschätzung	41
6.8 Modernisierungsmodule	44

■ 7 Pflege	46
7.1 Konzept	46
7.2 Pflegeziele	47
7.3 Pflegestandard	49
7.4 Pfllegetypen	52
7.4.1 Pfllegetyp 1 – „Pflege wie bisher“	53
7.4.2 Pfllegetyp 2 – „Komplettpflege nach Wiederherstellung Verkehrssicherheit“	54
7.4.3 Pfllegetyp 3 – „Komplettpflege nach Modernisierung“	55
7.4.4 Pfllegetyp 4 – „Komplettpflege nach Modernisierung - Modulsystem“	56
7.5 Qualitätsmanagement	58
7.5.1 Grünflächeninformationssystem	58
7.5.2 Qualitätsbilder	59
7.5.3 Mangel- und Beschwerdemanagement	62
■ 8 Zahlungsverlauf	63
■ 9 Risikobewertung	66
9.1 Windbruch und –wurf	67
9.2 Schnee- und Eisbruch	68
9.3 Trockenheit	68
9.4 Überflutung	69
9.5 Erosion	69
9.6 Blitzschlag	70
9.7 Abiotische Schäden	70
9.8 Schädlinge	71
9.9 Krankheitserreger	71
9.10 Streik und Demonstration	71
9.11 Vandalismus	72
■ 10 Diskussion	74
■ 11 Zusammenfassung	79
■ Anhang	80