

polis

URBAN DEVELOPMENT

2024 31. Jahrgang € 15 ISSN 0938-3689

POLIS CONVENTION 2024



4 191742 215008



MODULBAU

NACHHALTIGER BAUEN

Modulbau – von Natur aus nachhaltig.

Die serielle Modulbauweise setzt hinsichtlich **Ressourcenschonung, Zero Waste und dem Cradle to Cradle-Prinzip** Maßstäbe. Mit der Kombination der Baustoffe Holz und grünem Stahl im neuen Hybrid-Modulbausystem geht ALHO einen innovativen Schritt zu noch nachhaltigeren und emissionsärmeren Gebäuden.

Neugierig? Stand Nr. D 05.2

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.
www.alho.com





SUSANNE PEICK

*Chefredakteurin
polis Magazin*

*Projektleitung
polis Convention*

Liebe Leser:innen,

same, same ... but different.

Vor zehn Jahren fand die allererste *polis Convention* statt. Damals war alles noch ganz anders; die Messe noch wesentlich kleiner. Und doch waren viele von Ihnen bereits als Ausstellende oder Besuchende mit an Bord. Die anfänglichen Stimmen reichten von „regionaler NRW-Messe“ bis hin zu Vergleichen zur „Expo Real“. Anders gesagt: Für die einen waren wir zu klein, für die anderen ein nordrhein-westfälischer Versuch, München Konkurrenz zu machen. Wirklich verstanden haben uns nur die, die den direkten Dialog und Austausch mit uns suchten. Und genau um diesen ging es uns auch auf der *polis Convention* von Beginn an – frei nach dem Motto „tue Gutes und rede darüber“. Die Mischung aus Inhalt, Ausstellung und Kongress traf den Nerv der Zeit. Als wir zum dritten Mal die Pforten zu den Alten Schmiedehallen öffnen durften, war eine unsichtbare Hürde überwunden – alle guten Dinge sind drei. Besucher:innen- und Ausstellerzahlen stiegen fortan stetig, und so auch unsere Ambitionen, in jedem Jahr an guten alten Dingen festzuhalten und sie mit neuen Inhalten und Formaten zu mixen. Same, same ... but different – alle Jahre wieder.

Mittlerweile, so sagen Sie, liebe Ausstellende, Besuchende und Partner:innen, gehört die *polis Convention* zum festen Branchentermin. Messestandbuchungen und Ticketverkäufe spiegeln dies auf dem Papier wider. Aus „regional“ wurde „bundesweit“, damalige Kritiker:innen sind heute *polis Convention* Fans. Man versteht und trifft sich – ob in München, Cannes oder seit 2015 eben auch hier in Düsseldorf.

EDITORIAL

Was sich in all den Jahren nicht verändert hat, ist die Leidenschaft des gesamten *polis Convention* Teams – vor und hinter den Kulissen – für Sie jedes Jahr auf's Neue zwei Messetage zu kreieren, die informieren, inspirieren und nachwirken – und zwar nicht „nur“ in unseren Köpfen, sondern im Bestfall auch in vielen Kommunen in Gestalt von realisierten Projekten, neuen urbanen Initiativen, zukunftsorientierten Konzepten etc.: erlebbar, greifbar, lebenswert und liebenswert.

Eine Dekade *polis Convention* liegt nun hinter uns. Zehn Jahre, in denen wir alle hofften, bangten und träumten – mal einzeln, mal alle gemeinsam.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen in uns und in unsere Ideen und auf viele weitere *polis Convention* Dekaden – same, same ... but different!

Herzliche Grüße und viel Spaß,
Ihre Susanne Peick

PS: Mein besonderer Dank geht an Sie, lieber Johannes Busmann. Nur dank Ihrer Offenheit und Neugier für das Unbekannte und Ihrer Motivation, immer wieder Neues zu wagen, sind all die Projekte möglich, die *polis* zu dem machen, was es ist. Auch hier gilt: *Same, same ... but different !*



59



11

28



INHALT

POLIS CONVENTION 2024

www.polis-convention.com

- | | | |
|--|---|--|
| <p>03 EDITORIAL</p> <p>06 HERZLICH WILLKOMMEN ZUR POLIS CONVENTION
Ministerin Ina Scharrenbach</p> <p>08 DER BAUKULTUR IMPACT
Die neue Basis für die Stadtentwicklung und das Bauen der Zukunft</p> <p>10 STÄDTEBAUFÖRDERUNG 2.0
Flexibel zu zukunftsfähigen Städten</p> <p>12 IMMOBILIENBRANCHE IM WINTERSCHLAF
Frühlingserwachen? Unser Traum vom Wohnen auf dem Prüfstand</p> <p>14 AUSSTELLER & HALLENPLAN</p> <p>18 EIN GRÜNES QUARTIER FÜR BREMEN</p> | <p>20 EIN AUSFLUG IN DIE ZUKUNFT
Ökologisch, sozial, lebendig – das Modellquartier SPINELLI</p> <p>22 GRUNDSATZ
BESSERE STÄDTE IN ZEITEN DER HYPERPOLITIK
<i>Alexander Gutzmer</i></p> <p>24 KONGRESS
RESPEKT FÜR FLÄCHEN UND RESSOURCEN
Brownfields sind ein wesentlicher Baustein für eine nachhaltige Stadtentwicklung</p> <p>26 AUSSTELLER IM PORTRAIT
BLOCK I</p> <p>36 KONGRESS
ALS PARTNER DER STÄDTE MEHR ERREICHEN
Wirkungsvolles Handeln ist möglich – am besten gemeinsam</p> | <p>38 KONGRESS
INNOVATIVE QUARTIERSENTWICKLUNG IN DUISBURG
Die klimagerechte Transformation auf dem Immobilienmarkt ist in vollem Gange</p> <p>40 AUSSTELLER IM PORTRAIT
BLOCK II</p> <p>KONGRESS</p> <p>46 WIE MAN EINE INDUSTRIEREGION BEGRÜNT
Die Metropole Ruhr schreibt ihre Transformationsgeschichte weiter</p> <p>48 ARSCH HUH!
Mit Energie aus der Krise</p> <p>49 VOM GESTERN INS MORGEN
Das MACO 1927 verbindet Tradition mit Innovation und Nachhaltigkeit</p> |
|--|---|--|

„Wir brauchen einen Kulturwandel in Deutschland. Eine Transformation hin zu einer Gesellschaft, die Eigenverantwortung und Optimismus vereint (...). Die sich auf den Wandel freut (...). Die Stadtentwicklung mit Visionen beginnt und nicht mit Ängstlichkeiten. Same same but different – and better.“

Alexander Gutzmer



© KadawittFeidarchitektur

36



© Max Schlütter / meffis

106

- 50 NACHHALTIGE FREIRAUMGESTALTUNG
Für ästhetische, langlebige und umweltfreundliche Projekte
- 52 **KONGRESS**
LEBENSWERTES FLÄCHENRECYCLING
Wie aus einer alten Industriebrache ein lebendiges, urbanes Quartier wird
- 53 **AUSSTELLER IM PORTRAIT**
BLOCK III
- 62 SO GESTALTEN WIR ZUKUNFT
KONGRESS
- 64 DIE ZUKUNFT NACH DER KOHLE
Digitalparks fördern Strukturwandel im Rheinischen Revier
- 66 **KISSING THE SLEEPING GIANT AWAKE**
Neuprogrammierung & Umwandlung eines Rathauszentrums mit Warenhaus zur neuen Stadtmitte mit Stadtbibliothek

- 67 **WORK LIKE A SCANDINAVIAN**
Qualität und Flexibilität im Workplace Design
- 68 **DGNB: GEMEINSAM MEHR BEWIRKEN**
Wie Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen die Transformation forciert
- 70 **MEINUNG**
UNVOLLKOMMENE ORDNUNG
Für eine neue Schönheit der Architektur
Vittorio Magnago Lampugnani
- 72 **ARBEIT VERÄNDERT RÄUME. RAUM VERÄNDERT ARBEIT.**
Die Rolle des Büros in hybriden Strukturen.
- 74 **AUSSTELLER IM PORTRAIT**
BLOCK IV
- 80 **FRAMERY - WELCOME TO THE NEXT ERA OF THE WORKPLACE**
Smart and soundproof office pods for people who get it done

- 83 **KONGRESS**
NACHHALTIGKEIT À LA QUARTIER
Mit Sonnenstrom und Erdwärme zur fossilfreien Energieversorgung
- 84 **PLANERLOUNGE**
- 92 **KONGRESS**
ES KOMMT NICHT ALLEIN AUF DIE LAGE AN
Revitalisierung von Bürogebäuden bietet große Chance für Investoren
- 94 **URBAN GALLERY**
FORM VOLLENDET
Keine Architektur ist so gut, wie ihr Vorbild aus der Natur
- 100 **POLIS WERK.STADT**
- 110 **KONGRESS**
GEKOMMEN, UM ZU TESTEN!
- 114 **DAS VOLLE PROGRAMM**
Kongressprogramm 2024
- 118 **IMPRESSUM**



© MHHKD / F. Berger

INA SCHARRENBACH MDL

*Ministerin für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung des
Landes Nordrhein-Westfalen*

HERZLICH WILLKOMMEN ZUR POLIS CONVENTION

Die bundesweit führende Messe für Stadt- und Projektentwicklung öffnet wieder ihre Pforten in unserer Landeshauptstadt Düsseldorf:

Und dieses Jahr heißt es neben „Herzlich willkommen“ auch: Herzlichen Glückwunsch! Zehn Jahre Polis Convention. Damit gehört die Messe für Stadt- und Projektentwicklung ab jetzt zum Zehnerclub: Auf dem Weg zum zehnjährigen galt es, so manchen Zehnkampf auszufechten. Eigentlich immer springen Veranstalter und Aussteller im Zehneck, um die Messe zu ermöglichen und manches Mal war die zehnfache Arbeit in einem Zehntel der Zeit zu erledigen. Zum Stil dieser einzigartigen Messe gehört es, nicht auf zehn Zehenspitzen durch das Leben zu schleichen, sondern einen modernen Anspruch an Stadt- und Projektentwicklung zu leben.

2015 ging es los und in 2015 war viel los: Der G7-Gipfel auf Schloss Elmau verständigt sich unter anderem auf die Dekarbonisierung der Weltwirtschaft im 21. Jahrhundert, Bayern München wird wieder einmal deutscher Fußballmeister, Angela Merkels Satz „Wir schaffen das“ prägt bis heute politische Debattenlagen, 25 Jahre Deutsche Wiedervereinigung gab es auch noch zu feiern – und vor all diesen Ereignissen fand im Frühjahr 2015 die erste Polis Convention statt.

SAME.SAME ... BUT DIFFERENT - ALLES BLEIBT ... ANDERS.

2023 hieß das Motto „Abenteuer“: Und gerade in der Stadt- und Projektentwicklung kennen viele von Ihnen die Abenteuer, die genau damit verbunden sind. Erhaltung von Gebäudebeständen, Neustrukturierung von Vierteln, Neubau, Gestaltung von Mobilitätsbeziehungen, das Schaffen nachhaltiger Infrastrukturen und vieles mehr. Die Polis Convention 2024 findet in einem herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld für Projektentwickler und Stadtentwicklung statt. Wegbrechende Aufträge, weniger werdende öffentliche Finanzmittel – diese Faktoren kommen nun zusätzlich hinzu. Die polis Convention – the SAME. Das wirtschaftliche Umfeld BUT DIFFERENT.

Im Land Nordrhein-Westfalen sind wir bereit –SAME - mit Ihnen neue Wege zu gehen – BUT DIFFERENT: Ob über Innovationsklauseln in der nordrhein-westfälischen Bauordnung für Gebäudebestände oder für Neubauten, ob über vielfältige Instrumentenkästen zur Mobilisierung von Grundstücken, das Vorantreiben des Strukturwandels im Zuge des Kohleausstieges oder das Offensein für neue Technologien: Dazu gehört es auch, die Zeit zu nutzen, um Bauvorschriften von möglichen Überflüssigkeiten und Baukostentreibern zu befreien – Stichwort: Bürokratie am Bau? Ciao?! Wenn Sie Interesse und Zeit haben: Werden Sie Co-Autorin oder Co-Autor der untergesetzlichen Bestimmungen. Wo können Sie mitmachen? www.mhkbd.nrw/buerokratie-am-bau-ciao

Mit der diesjährigen Messe überschreitet die Polis Convention das Zehnersystem und kommt ins elfte Jahr, was bekanntlich ein ziemlich verrücktes Jahr ist. Hoffen wir, dass es ein positiv verrücktes Jahr wird. Aber: Hoffnung alleine wäre eine schlechte Strategie. Wir haben die Fähigkeit, das Können und das Wissen, um die Segel neu auszurichten. ■

Ina Scharrenbach MdL
*Ministerin für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen*



DER BAUKULTUR IMPACT

DIE NEUE BASIS FÜR DIE STADTENTWICKLUNG UND
DAS BAUEN DER ZUKUNFT

Wie schaffen wir es, Wohnraum oder Infrastruktur in großem Stil da zu schaffen, wo sie gebraucht werden und dabei trostlose Wohnblocks oder Bausünden zu vermeiden? „Impact Investing“ lautet das entsprechende Schlagwort und konzentriert sich meist auf ökologische oder soziale Schwerpunktsetzungen. Dem ganzheitlichen Anspruch der Zukunftsfähigkeit werden wir aber mit Baukultur als vierte Säule der Nachhaltigkeit zielgenauer gerecht.

Wirkungsorientiertes Investieren gilt als eine neue, innovative Bewegung, die bei Anlageentscheidungen nicht nur die Rendite bewertet, sondern auch die Wirkung, die ein Investment auf die Menschen und die Umwelt ausübt. Neben die Kaufmannsrendite treten ökologische und soziale Rendite als gleichgewichtige Zielgrößen.

Um dies zu unterstützen, hat die Bundesstiftung Baukultur gemeinsam mit dem ICG, Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft, den Kodex für Baukultur entwickelt. Die Erarbeitung wurde wissenschaftlich durch die International Real Estate Business School der Universität Regensburg begleitet.

Denn während Architekten und Ingenieurinnen durch ihre Berufsordnungen beziehungsweise ihre Kammergesetze verpflichtet sind, ihr Können und Wissen der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen, fehlte bislang eine solche Selbstverpflichtung für die Entscheider im Bereich von Bauen und Wohnen, nämlich die Bauherrenvertreter und -vertreterinnen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Und das, obwohl die Immobilienwirtschaft in ihrer Rolle bei der Projektentwicklung, Planung, Bauherren- und Eigentümerschaft, etc. in besonderem Maße Verantwortung für die Gestaltung unserer Lebensräume trägt. Mit dem Kodex für Baukultur haben wir eine solche Selbstverpflichtung zu gesellschaftlicher Verantwortung formuliert. Im Kern geht es in dem Kodex darum, Verantwortung für kommende Generationen zu übernehmen. Und die übernehmen wir nicht, indem wir den Wohnungsbau schwerpunktmäßig unter Renditegesichtspunkten sehen – schon gar nicht, wenn Anfangsrenditen im Vordergrund stehen –, sondern wenn wir den Lebenszyklus zum Maßstab machen und ihn unter Qualitätsaspekten diskutieren.

Ein Drittel des Immobilienmarkts wird beim Wohnen durch Immobilienentwickler und Bauträger bedient. Sie sollen auf baukulturelle Qualitätsziele stärker angesprochen und mit ins Boot zukunftsfähigen Bauens geholt werden.

Die Selbstbindung an den Kodex für Baukultur beinhaltet vor allem die drei Themen Lebenszyklusbetrachtung, Qualitätssicherung durch Planungsverfahren und Wettbewerbe sowie die fach- und bereichsübergreifende Zusammenarbeit aller am Vorhaben Beteiligten. Im Ergebnis bilden baukulturelle Werte und gesellschaftliche Akzeptanz die Basis für den wirtschaftlichen Erfolg: Impact Investment eben.

Aber kann Baukultur als Begriff überhaupt für eine Schwerpunktsetzung im Investment stehen? Baukultur umfasst die Summe aller menschlichen Tätigkeiten, die unsere gebaute Umwelt verändern. Sie betrifft die architektonische, die funktionale und die konstruktive Gestaltung von Gebäuden, den Städte- und Siedlungsbau, die Formung von Landschaften, Infrastrukturen und öffentlichen Räumen. Baukultur entwickelt aus dem Makrostandort heraus und betrachtet den Mikrostandort kontextuell. Baukultur ist Empathie für den Ort, die Betroffenen und die Nutzenden. Baukultur ist aber auch Prozesskultur und betrifft damit ebenso den Weg, der zu einem „guten Ergebnis“ führt sowie Voruntersuchungen und Verhandlungen zur Gestalt der gebauten Umwelt.

Eine zunehmende Zahl von Unternehmen der Immobilienwirtschaft sieht daher die Notwendigkeit, sich im Rahmen der ihnen gegebenen Möglichkeiten und aus eigener Initiative für die Baukultur einzusetzen. Mit ihrem Bekenntnis zum Kodex für Baukultur verpflichten sie sich im Rahmen einer Selbstkontrolle zur Einhaltung der im Kodex

aufgeführten Grundsätze. Wer tiefer einsteigen will, schaue sich das Davos Quality-System DQS an, ein Selbstcheck für Projekte nach acht Kriterien – von Governance über Funktionalität, Wirtschaftlichkeit bis zu Schönheit. Hinter jedem Kriterium liegen beschriebene Prinzipien und Bewertungsbögen. Die Schweizer Bahn SBB beispielsweise führt inzwischen für jede Baumaßnahme einen solchen Qualitätscheck nach dem DQS durch. Vielleicht ist dies ein Grund dafür, dass Bahnhöfe und Ingenieurbauwerke in der Schweiz häufig wertiger aussehen, länger halten und damit nachhaltiger sind als bei uns.

Wir freuen uns, Ihnen im Rahmen der diesjährigen polis Convention den Kodex der Baukultur und das Thema „Social Impact Investing“ näher vorzustellen und über den „Baukultur Impact“ gemeinsam zu diskutieren. Das machen wir in diesem Jahr erstmals zusammen mit dem Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft (ICG) als Standpartner der Bundesstiftung Baukultur. ■■

Das Wichtigste in Kürze:

Was ist der Kodex für Baukultur?

Ein Bekenntnis zur baukulturellen Verantwortung in der Immobilienwirtschaft.

Wie funktioniert er?

Durch Selbstverpflichtung der Unternehmen.

Was ist der Inhalt der Selbstverpflichtung?

Der Text des Kodex' in der Fassung von Mai 2021.

Wie wird die Selbstverpflichtung wirksam?

Durch Unternehmensentscheidungen und durch Verwendung des folgenden Satzes in der Unternehmenskommunikation:

„Wir handeln nach dem Kodex für Baukultur des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft und der Bundesstiftung Baukultur.“

Hier geht's direkt zum Kodex für Baukultur (PDF)



bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR

Schiffbauergasse 3
14467 Potsdam
T.: +49 331-201259-0
www.bundesstiftung-baukultur.de

STÄDTEBAU- FÖRDERUNG 2.0

FLEXIBEL ZU ZUKUNFTSFÄHIGEN STÄDTEN

© Henk Wittinghofer (2)



Heinrich-von-Kleist-Forum Stadtumbaugebiet Hamm-Bahnhofsquartier

Die Intention der neuen Städtebauförderrichtlinie spiegelt das Motto der Polis wider: Bewährtes fortsetzen und Neuerungen umsetzen.

Erfolgreiche Stadtentwicklung bedeutet immer, sich auf den Wandel einzustellen. Die gesellschaftlichen und klimatischen Veränderungen, sowie veränderte Nutzungsbedingungen und -interessen stellen die Kommunen vor einen hohen städtebaulichen Anpassungs- und Transformationsbedarf. Gleichzeitig erschweren steigende Baukosten, Materialmangel, fehlende Handwerker und Baufirmen sowie fehlende Fachingenieure die Umsetzung der Bauprojekte im Bereich der Quartiers- und Stadtentwicklung.

Vor diesem Hintergrund war eine Novellierung der Förderrichtlinie zur Städtebauförderung notwendig, die den Kommunen mehr Hand-

lungsspielraum ermöglicht und Bürokratie abbaut: Mit der Neufassung wurden die Gegenstände der Förderung weiterentwickelt und erweitert und wesentliche Vereinfachungen im Verfahren eingeführt. Das neue Verfahren ermöglicht den Städten und Gemeinden mehr Flexibilität, erfordert aber auch mehr Steuerungsverantwortung.

Wesentlich ist die Änderung der Förderlogik: Gefördert wird die Gesamtmaßnahme und nicht mehr die Teilmaßnahmen. Die Abkehr von der Förderung von Teilmaßnahmen ermöglicht den Städten eine flexiblere Umsetzung. Fördermittel können je nach Bedarf für alle Teilmaßnahmen der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden. In einem ersten Finanzierungsabschnitt sollen zunächst Mittel für Planungskosten oder investitionsvorbereitende Maßnahmen (z.B. Quartiersmanagement, Verfügungsfonds) beantragt werden, um Investitionen vorzubereiten.



Geförderter Spielplatz im Stadtwerkepark Düsseldorf Flingern Oberbilk

Grundlage der Förderung bleibt ein Integriertes Handlungskonzept (ISEK), das den räumlichen und inhaltlichen Rahmen einer Gesamtmaßnahme absteckt. Die Gesamtmaßnahmen sollen in ihrer Komplexität und im Umfang deutlich reduziert werden (maximale Laufzeit 10 Jahre).

Den Kommunen werden die Mittel automatisch am Ende des Jahres ausgezahlt. Für diese Mittel gilt eine 18-monatige statt der sonst üblichen zweimonatigen Verwendungsfrist. Die Kommune erweitert damit ihren Handlungsspielraum, gleichzeitig wird die Mittelbewirtschaftung auf allen Ebenen immens entlastet.

Baukostensteigerungen werden bereits im Vorfeld durch einen Baukostenindex berücksichtigt: Das Risiko von Mehrkosten wird früh antizipiert. Mit der neu eingeführten Messung der Zielerreichung durch jährliche Berichte behalten die Kommunen und die Fördergeber die geplante Zielerreichung der Gesamtmaßnahmen konstant im Blick.

Viele Fördergegenstände der bestehenden Förderrichtlinie sind bewährt und den Kommunen vertraut. Diese wurden übernommen, in Teilen ergänzt an die Förderpraxis angepasst und – wo es ging – vereinfacht. Inhaltlich stellt die Förderrichtlinie an vielen Stellen auf den Klimawandel und die Notwendigkeit der Anpassung an die Klimafolgen ab.

Neu eingeführt wurde ein kommunaler revolvierender Entwicklungsfonds. Damit können Grundstücke aufgekauft werden, um Entwicklungshemmnisse und städtebauliche Missstände wie z.B. Problemimmobilien zu beseitigen.

Auch Maßnahmen mit experimentellem Charakter sind weiterhin förderfähig. Dies sind beispielsweise Kommunikations- und Beteiligungsformate ebenso wie Investitionen, bei denen zu den Themen Klimaschutz die Suche nach kreativen, schnell umsetzbaren Lösungen unterstützt wird.

Die ersten nach der neuen Förderrichtlinie bewilligten Maßnahmen werden im Frühjahr dieses Jahres veröffentlicht. Förderanträge für das Jahr 2025 können bis zum 30. September 2024 beantragt werden. ■

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



**MINISTERIUM FÜR HEIMAT,
KOMMUNALES, BAU UND
DIGITALISIERUNG DES LANDES
NORDRHEIN-WESTFALEN**

Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf

Ansprechpartnerin:

Sabine Nakelski
Gruppenleiterin Städtebauförderung,
Kommunale Baulandmobilisierung
T.: +49 0211 86 18 - 56 32
www.mhkbd.nrw

IMMOBILIEN- BRANCHE IM WINTERSCHLAF

FRÜHLINGSERWACHEN? UNSER TRAUM
VOM WOHNEN AUF DEM PRÜFSTAND

Um es vorwegzunehmen: Regional gibt es Tauwetter – aber auch unsichere Aussichten für Teile der Branche und finstere Perspektiven für alle, die in Deutschland Wohnraum schaffen wollen oder verzweifelt eine Wohnung suchen. Das belegt das vom ZIA beauftragte Frühjahrgutachten des Rates der Immobilienweisen. Es ist die umfassendste Analyse des Immobilienmarktes. In einzelnen Kapiteln werden die Nutzungsklassen ausführlich dargestellt.



© MD Photography Shutterstock.com

Die Zukunft sind vielfältige Stadtquartiere



2 Hinweis: Die Grafik zeigt die hoch die staatlich bedingten Kosten an den Gestehungskosten einer typischen MFH (12 Wohnungseinheiten). So sind nach Übernahme des vom Projektentwickler fertiggestellten MFH 27% des vom Erwerber zu zahlenden Kaufpreises auf direkte staatliche Abgaben und Anforderungen zurückzuführen.

Quelle: ZIA-Schätzung auf Basis von ARD/ KfW-Bauforschungsbericht Nr. 47 (2013) und Bauforschungsbericht Nr. 88 (2023).

Staatlich bedingte Kosten beim Wohnungsbau

Natürlich – und das war vorherzusehen, war es doch das beherrschende Thema der letzten Monate – gibt es einen riesigen Bedarf an Wohnungen bei gleichzeitigem Einbruch von Baugenehmigungen und Baufertigstellungen.

„Die Analyse der Experten ist nicht nur ein Wake-up call, sondern in einigen Punkten ein regelrechter Sirenen-Alarm“, kommentierte ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner die Ergebnisse des Gutachtens, das am 20. Februar in der Bundespressekonferenz vorgestellt wurde. „Eine Schwarze Null bei Wohnungsneuentwicklungen würde man erst bei einer Durchschnittsmiete von 21 Euro erzielen, das ist nicht möglich.“ Es sei offensichtlich, dass ein Projekt, das seine eigenen Kosten nicht einspiele, nicht gebaut werden könne.

Wie zum Beleg für die Ergebnisse, die das Frühjahrsgutachten geliefert hat, kamen Anfang März die vorläufigen Baugenehmigungszahlen für das vergangene Jahr. Laut Statistischem Bundesamt ging die Zahl genehmigter Wohnungen 2023 gegenüber dem Vorjahr um 94.100 auf nun 260.100 Wohnungen – den tiefsten Stand seit 2012 – zurück.

Wie wir unsere Träume vom Wohnen verwirklichen

Trotz des düsteren Bildes gibt es noch Hoffnung: Mit gezielten und effizienten Maßnahmen kann die Wohnungswirtschaft aus dem Tief herauskommen. Dafür müssen aber alle Akteure an einem Strang ziehen: Bund, Länder, Kommunen – und auch die Immobilienwirtschaft. Um auf die ursprüngliche Metapher zurückzukommen: Damit die Wohnungswirtschaft aus dem Winterschlaf erwacht, benötigt sie entscheidende Hilfestellungen. Steuerliche Anreize wie die Einführung einer degressiven AfA für den Gebäudesektor müssen umgesetzt werden. Die Länder sollten diesem Schub für den Wohnungsbau nicht im Wege stehen; leisten teilweise auch über Landesförderprogramme schon einiges, beispielsweise durch die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Auch Maßnahmen wie der vorübergehende Verzicht auf die Grunderwerbsteuer und kommunale Abschöpfungsmodelle beim Wohnungsbau könnten entscheidende Veränderungen bewirken.

Des Weiteren sollten Einsparungen durch alternative Bauweisen wie serielles und modulares Bauen ermöglicht werden. Es bedarf jedoch der Erleichterungen und neuer Möglichkeiten bei den Planungs- und Genehmigungsverfahren, damit diese Bauweisen vermehrt zum Einsatz kommen. Denn obwohl serielles Bauen seit Jahrzehnten diskutiert wird, lag der Marktanteil bisher im Mehrfamilienhaus-Bau nie über fünf Prozent. Deswegen sollten gezielt Flächen für serielles und modulares Bauen bereitgestellt und mittels Typengenehmigungen die Baugenehmigungsverfahren erleichtert werden.



ZIA-Präsident Dr. Mattner, Ministerin Geywitz und Prof. Feld: Übergabe des Frühjahrsgutachtens

Die Zukunft sieht der ZIA auch in der Quartiersentwicklung. Die Entwicklung von Konzepten im Quartierskontext steigert die Leistungsfähigkeit von Immobilien und Stadtraum als Grundlage für wirtschaftliches und soziales Leben und bietet einen klaren Wettbewerbsvorteil für einzelne Bauprojekte.

Es gibt bereits erfolgreiche Beispiele für gelungene und vielfältige Stadtquartiere. Ein solches Beispiel ist das urbane Quartier „Niederkasseler Lohweg“ in Düsseldorf, das der Projektentwickler INSTONE im Februar 2023 mit 221 Mietwohnungen und einer Kita erfolgreich fertiggestellt hat. Hier wurde ein starker Fokus auf Nachhaltigkeit gelegt, indem barrierefreier Wohnraum, Grünflächen und Kinderspielflächen geschaffen wurden. Das Quartier ist zudem an das Fernwärmenetz angeschlossen und verfügt über Retentionsdächer zur Regenrückhaltung.

Ein weiteres Beispiel stammt von dem Wohnungsunternehmen VIVA-WEST aus NRW. Seit September 2023 baut VIVAWEST das neue Majolika-Quartier im Zentrum von Rheinbach. Auf einem rund 10.700 Quadratmeter großen Areal der ehemaligen Keramikwarenfabrik Majolika entstehen bis 2026 eine Tagespflege und 174 neue Wohnungen, darunter 24 öffentlich geförderte Senioren-Apartments.

Diese Beispiele zeigen, dass es möglich ist, nachhaltig und sozialverantwortlich zu bauen und dabei in Quartieren die Synergien verschiedener Nutzungsklassen für die Stadtentwicklung der Zukunft zu nutzen. Jetzt geht es darum, sich dieser Zukunft möglichst anzunähern. ■

Zum Frühjahrsgutachten: [fruehjahrgutachten.de](https://www.zia.de/fruehjahrgutachten.de)



ZIA - ZENTRALER IMMOBILIEN AUSSCHUSS E.V.

Leipziger Platz 9
10117 Berlin
T.: +49 30 20 21 585 - 0
E.: info@zia-deutschland.de
www.zia-deutschland.de

AUSSTELLER & HALLENPLAN



A 02.1 SÜDWESTFALEN AGENTUR GMBH**A 03.1 STADT AACHEN**

- 01 Kadans Science Partner Germany GmbH
- 02 gewoge AG
- 03 nesseler projektidee gmbh
- 04 pbs architekten Planungsgesellschaft mbH
- 05 RWTH Aachen Campus GmbH
- 06 Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG

A 04.1 CBH RECHTSANWÄLTE**A 04.2 STIFTUNG RHEINISCHE KULTURLANDSCHAFT**

- 01 FlächenAgentur Rheinland GmbH

A 04.3 AURELIS REAL ESTATE SERVICE GMBH**A 04.4 REGION KÖLN / BONN E. V.**

- 01 HHVISION GbR
- 02 Kreissparkasse Köln
- 03 KSK-Immobilien GmbH
- 04 Metropol Immobiliengruppe
- 05 PARETO GmbH
- 06 WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH

A 05.1 KREIS METTMANN

- 01 IBAA GmbH & Co. KG
- 02 INGENIEURPLAN SIEBEL GmbH
- 03 ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
- 04 Kreissparkasse Düsseldorf
- 05 Kreisstadt Mettmann
- 06 Sparkasse Hilden · Ratingen · Velbert
- 07 Stadt Erkrath
- 08 Stadt Haan
- 09 Stadt Heiligenhaus
- 10 Stadt Hilden
- 11 Stadt Langenfeld
- 12 Stadt Monheim am Rhein
- 13 Stadt Ratingen
- 14 Stadt Velbert
- 15 Stadt Wülfrath

A 05.2 BERGISCHES STÄDTEDREIECK

- 01 Bergische Struktur- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH
- 02 Solingen.Business
- 03 Stadt Remscheid
- 04 Stadtparkasse Remscheid
- 05 Stadt-Sparkasse Solingen
- 06 Stadtparkasse Wuppertal
- 07 Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR

A 06.1 STANDORT NIEDERRHEIN GMBH

- 01 Kreis Kleve
 - 01.1 Wirtschaftsförderung Kreis Kleve GmbH
- 02 Kreis Viersen
 - 02.1 Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Viersen mbH
- 03 Kreis Wesel
 - 03.1 Kreis Wesel - Entwicklungsagentur Wirtschaft (EAW)
 - 03.2 Stadt Dinslaken
 - 03.3 DIN-FLEG
- 04 Rhein-Kreis Neuss
 - 04.1 Wirtschaftsförderungsgesellschaft Rhein-Kreis Neuss mbH
 - 04.2 Stadt Dormagen
 - 04.3 Stadt Grevenbroich
 - 04.4 Stadt Kaarst
 - 04.5 Stadt Meerbusch
 - 04.6 Stadt Neuss
 - 04.7 Gemeinde Rommerskirchen
- 05 Stadt Krefeld
 - 05.1 Stadt Krefeld, Geschäftsbereich V Planung, Bau und Gebäudemanagement
 - 05.2 KREFELD BUSINESS - GGK Grundstücksgesellschaft der Stadt Krefeld mbH & Co.KG
 - 05.3 KREFELD BUSINESS - WFG Wirtschaftsförderungsgesellschaft Krefeld mbH
- 06 Stadt Mönchengladbach
 - 06.1 Stadt Mönchengladbach - Dezernat VI Planen, Bauen, Mobilität, Umwelt
 - 06.2 EWMG - Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH
 - 06.3 WFMG Wirtschaftsförderung Mönchengladbach GmbH
 - 06.4 Aral pulse
 - 06.5 bienen + partner Immobilien GmbH
 - 06.6 Otten Architekten GmbH
 - 06.7 P+B GmbH & Co. KG
 - 06.8 Rauchfuss E.S. GmbH & Co. KG
 - 06.9 Schleiff Denkmalentwicklung GmbH & Co. KG
 - 06.10 Dr. Schrammen Architekten BDA GmbH & Co. KG
 - 06.11 Stadtparkasse Mönchengladbach
 - 06.12 Unibau Gewerbebau GmbH
- 07 Aral pulse
- 08 bienen+partner Immobilien GmbH
- 09 OttenArchitekten GmbH
- 10 P+B GmbH & Co. KG
- 11 Rauchfuss E.S. GmbH & Co. KG Goldstein Gruppe
- 12 RESITE Flächenentwicklung GmbH
- 13 Schleiff Denkmalentwicklung GmbH & Co. KG
- 14 Schrammen Architekten BDA GmbH & Co. KG
- 15 Stadtparkasse Mönchengladbach
- 16 Unibau Gewerbebau GmbH

A 07.1 NESSELER BAU GMBH**B 01.1 BAUWENS GMBH & CO. KG****B 01.2 PEUTZ CONSULT GMBH****B 02.1 SCHÜßLER-PLAN GMBH****B 02.2 LANDMARKEN AG****B 02.3 KÖSTER BAU GMBH****B 03.1 BUWOG BAUTRÄGER GMBH****B 03.2 NORDLOUNGE**

- 01 Drees & Sommer SE
- 02 PRIMUS developments GmbH
- 03 Robert C. Spies Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG
- 04 Schenk Fleischhaker Architekten

B 04.1 STADT KÖLN & PARTNER

- 01 Stadt Köln - Planen und Bauen
- 02 Art-Invest Real Estate
- 03 assmann GmbH
- 04 Bonava Deutschland GmbH Region Köln/Bonn
- 05 GAG Immobilien AG
- 06 Greif & Contzen Immobilien GmbH
- 07 Instone Real Estate Group SE
- 08 KölnBusiness WirtschaftsförderungsgmbH
- 09 Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
- 10 OSMAB Holding AG
- 11 PANDION AG
- 12 RBL RheinBauLand AG
- 13 STRABAG Real Estate GmbH, Bereich Köln
- 14 Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH
- 15 zarinfar GmbH

B 04.2 REGION KÖLN / BONN E. V.

- 01 Marktstadt Waldbröl
- 02 REGIONALE 2025 Agentur
- 03 Rhein-Sieg-Kreis
- 04 Rheinisch-Bergische Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (RBW)
- 05 Stadt Bergisch Gladbach
- 06 Stadt Bergneustadt
- 07 Stadt Leverkusen
- 08 Stadt Wermelskirchen
Amt für Stadtentwicklung
- 09 WfL Wirtschaftsförderung
Leverkusen GmbH
- 10 Wirtschaftsförderungsgesellschaft
Sankt Augustin mbH
- 11 Wirtschaftsstandort Oberberg

B 06.1 NFG GRUPPE**B 06.2 ALDI SÜD IMMOBILIENVERWALTUNGSGMBH & CO. OHG****B 06.3 LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF & PARTNER**

- 01 Landeshauptstadt Düsseldorf,
Wirtschaftsförderungsamt
- 02 AENGEVELT IMMOBILIEN GMBH
& CO. KG
- 03 Art-Invest Real Estate
- 04 Bonava Deutschland GmbH
- 05 BPD Immobilienentwicklung GmbH
Region West Niederlassung
Düsseldorf
- 06 Chapman Taylor Architektur und
Städtebau Planungsgesellschaft mbH
- 07 Daiwa House Modular Europe
- 08 Flughafen Düsseldorf Immobilien
GmbH
- 09 Gebau GmbH
- 10 Holcim (Deutschland) GmbH
- 11 HPP Architekten
- 12 Lenz und Johnen Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB
- 13 MO Architekten Moritz + Krause
PartGmbH
- 14 OBERMEYER Project Management
GmbH
- 15 PANDION AG
- 16 RKW Architektur +
- 17 slapa oberholz pszczulny |
sop architekten
- 18 Stadtparkasse Düsseldorf
- 19 Trei Real Estate GmbH
- 20 WINTER Beratende Ingenieure für
Gebäudetechnik GmbH
- 21 WSP Deutschland AG

B 07.1 TAKENAKA EUROPE GMBH**B 07.2 GIRA GIERSIEPEN GMBH & CO. KG**

- 01 Gira Giersiepen GmbH & Co. KG
- 02 dormakaba Deutschland GmbH
- 03 Schüco International KG

B 07.3 BRÜNINGHOFF GROUP**B 08.1 PLANERLOUNGE**

- 01 ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS
GmbH
- 02 De Zwarte Hond
- 03 Molestina Architekten + Stadtplaner
GmbH
- 04 PILHATSCH INGENIEURE
- 05 RMP Stephan Lenzen Landschafts-
architekten
- 06 scheuven + wachten plus
planungsgesellschaft mbh
- 07 studio grüngrau Landschafts-
architektur GmbH
- 08 URBANLUST

C 01.1 NETTO MARKEN-DISCOUNT STIFTUNG & CO. KG**C 01.2 ALGECO GMBH****C 02.1 FAIR PARKEN GMBH****C 02.2 HENNING SHIN ARCHITEKTEN PARTG MBB**

- 01 Arndt Energiekonzepte
- 02 Friedrich & Lucas GmbH
- 03 IfBW Ingenieurbüro für Brandschutz
Wuppertal GmbH

C 02.3 WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG MÜNSTER GMBH

- 01 KonVOY GmbH
- 02 Stadt Münster - Dezernat für
Planung, Bau und Wirtschaft

C 02.4 PRICEHUBBLE DEUTSCHLAND GMBH**C 03.1 SCHAMP & PARTNER**

- 01 Schamp & Partner Architekten
Stadtplaner PartGmbH
- 02 Bauschke + Partner Ingenieur
Part GmbH
- 03 Geldmacher+Schöning Ingenieure
GmbH
- 04 Hansen + Partner Ingenieure GmbH
- 05 HÖCKER Döinghaus Consultants
GmbH
- 06 Landschaft planen + bauen NRW
GmbH

C 03.2 DÄLKEN ARCHITEKTUR + GENERALPLANUNG GMBH**C 03.3 BÖCKER-WOHNIMMOBILIEN GMBH****C 04.1 LAND BREMEN**

- 01 WFB Wirtschaftsförderung Bremen
GmbH
- 02 BIS Bremerhavener Gesellschaft für
Investitionsförderung und Stadtent-
wicklung mbH
- 03 Ueberseeinsel GmbH

C 04.2 STADT KÖLN & PARTNER

- 01 moderne stadt - GmbH

C 04.3 STADT KÖLN & PARTNER

- 01 RheinEnergie AG

C 04.4 REWE MARKT GMBH, ZWEIGNIEDERLASSUNG WEST, EXPANSION VS

- 01 REWE Markt GmbH,
Zweigniederlassung West
- 02 PENNY Markt GmbH

C 04.5 DREES & SOMMER SE**C 04.6 SIEMENS AG****C 05.1 GEMEINSCHAFTSSTAND NORDRHEIN-WESTFALEN**

- 01 Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung des Landes
Nordrhein-Westfalen
- 02 NRW.URBAN - Die Entwicklungs-
gesellschaft des Landes Nordrhein-
Westfalen
- 03 NRW.BANK - Die Förderbank für
Nordrhein-Westfalen
- 04 Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
- 05 AAV - Verband für Flächenrecycling
und Altlastensanierung
- 06 Architektenkammer Nordrhein-
Westfalen

C 06.1 BFW NORDRHEINWESTFALEN E. V.

- 01 DORNIEDEN Gruppe GmbH & Co. KG
- 02 Frauen in der Immobilienwirtschaft
e.V.
- 03 Getec Contracting GmbH
- 04 Hüttig & Rompf AG
- 05 IB Wohnungs- und Gewerbebau GmbH
- 06 nesseler projektidee gmbh
- 07 P M F H o u s i n g GmbH
- 08 ProREM Provinzial Real Estate
Management GmbH
- 09 Reasult
- 10 Swiss Life Asset Managers
Deutschland GmbH
- 11 TEAMRHEINRUHR Projektentwicklung
GmbH
- 12 Verfuß GmbH Bauunternehmen

C 07.1 JAKOB LEONHARDS SÖHNE
GMBH & CO. KG

C 08.1 POLIS FORUM

C 08.2 KONDOR WESSELS NRW GMBH

C 08.3 BRAHMS NEBEL PARTNERSCHAFT VON
RECHTSANWÄLTEN MBB

C 08.4 POLIS FORUM

D 01.1 DERICHS U KONERTZ GMBH U CO. KG

D 02.1 KAUF LAND DIENSTLEISTUNG
GMBH & CO. KG

01 Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG

D 02.2 STADT ISERLOHN

01 Gesellschaft für Wirtschaftsförderung
mbH

02 IGW – Iserlohner Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

03 Schillerplatz GmbH

04 STADTprojekt GmbH

D 02.3 METROFIBRE GMBH

D 02.4 MONTAG STIFTUNG URBANE RÄUME
GAG

D 04.1 VIVAWEST WOHNEN GMBH

D 04.2 BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR

01 ICG Institut für Corporate Governance
in der deutschen Immobilienwirt-
schaft

D 04.3 DEUTSCHE KREDITBANK AG

D 04.4 SASSENSCHIEDT GMBH & CO. KG

01 Tholl GmbH

D 04.5 KAPELTMANN UND PARTNER
RECHTSANWÄLTE MBB

D 05.1 ENGIE DEUTSCHLAND GMBH

D 05.2 ALHO SYSTEMBAU GMBH

D 06.1 DAS RHEINISCHE REVIER

E 02.1 METROPOLE RUHR

01 Regionalverband Ruhr

02 Amt für Stadtplanung und
Bauordnung Essen

03 Business Metropole Ruhr GmbH

04 IGA Metropole Ruhr 2027 gGmbH

05 Kreis Recklinghausen

06 Stadt Bochum

07 Stadt Bottrop

08 Stadt Duisburg

09 Stadt Gelsenkirchen

10 Stadt Hagen

11 Stadt Hamm

12 Stadt Mülheim a.d.R.

13 Stadt Oberhausen

14 Stadt Witten

15 Stadtentwicklungsgesellschaft
Herne mbH & Co. KG

16 Wirtschaftsförderung Dortmund

17 Wirtschaftsförderungsgesellschaft
für den Kreis Unna mbH

18 Zukunftsinitiative Klima.Werk/
Emschergenossenschaft/
Lippeverband (EGLV)

E 04.1 BAUEN MIT HOLZ.NRW ZENTRUM FÜR
WALD UND HOLZWIRTSCHAFT (FB V)
TEAM HOLZWIRTSCHAFT

01 BAUEN MIT HOLZ.NRW ZENTRUM
FÜR WALD UND HOLZWIRTSCHAFT
(FB V) TEAM HOLZWIRTSCHAFT

02 Informationsdienst Holz e. V.

03 Öko-Zentrum NRW GmbH

04 Studiengemeinschaft Holzleimbau
e. V.

05 Verband Dämmstoffe aus nach-
wachsenden Rohstoffen e.V.

E 04.2 LEERSTANDSLOTSEN

01 LLASM Technology GmbH,
Leerstandslotsen

E 04.3 EUROPÄISCHE METROPOLREGION
MITTELDEUTSCHLAND

01 Europäische Metropolregion Mittel-
deutschland, Metropol-region Mittel-
deutschland Management GmbH

02 Stadt Dessau-Roßlau

03 Stadt Halle (Saale)

04 Stadt Jena

05 Stadt Leipzig

E 04.4 CG ELEMENTUM AG

E 04.5 OSTWESTFALENLIPPE GMBH

01 Hansestadt Herford

02 Stadt Detmold

03 Stadt Gütersloh

04 Stadt Minden

05 Stadt Paderborn

E 04.6 GOLDBECK WEST GMBH

F 01.2 EWG - ESSENER WIRTSCHAFTS-
FÖRDERUNGSGESELLSCHAFT MBH

01 Freiheit Emscher Entwicklungs-
gesellschaft mbH

02 Heide Immobilienwert GmbH & Co KG

03 Knappmann GmbH & Co.
Landschaftsbau KG

04 Koschany + Zimmer Projektent-
wicklung GmbH

05 Projektgesellschaft Zollverein Im
Welterbe II GmbH & Co.KG

06 RAG-Stiftung

07 Zuhorn & Partner Rechtsanwälte
mbB

F 02.2 INGENIEURKAMMER-BAU NRW

F 04.1 #TEAMDUISBURG

01 Duisburg Business & Innovation
GmbH

02 dd Planquadrat Architekten GmbH

03 DLE Land Development GmbH

04 Duisburger Versorgungs- und
Verkehrsgesellschaft mbH

05 Fellow Capital Partners S.à r.l.

06 GEBAG Duisburger Baugesellschaft
mbH

07 Stadt Duisburg

08 Sunplyfy Energies GmbH & Co. KG

F 04.2 CTP DEUTSCHLAND B.V.

F 04.3 WILMA IMMOBILIEN GMBH

G 01.1 POLIS WERKSTADT

G 02.1 DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR
NACHHALTIGES BAUEN - DGNB E.V.

01 Klimapositive Städte und Gemeinden





Neben dem bereits fertiggestellten Reislager entsteht das Silo-Hotel John & Will

EIN GRÜNES QUARTIER FÜR BREMEN

DIE ÜBERSEEINSEL - EINES DER GRÖSSTEN STADTENTWICKLUNGSPROJEKTE EUROPAS

Zwischen Europahafen und Weser in der Bremer Überseestadt entsteht auf einer Fläche von 15 Hektar im Stadtteil Walle ein neues urbanes Viertel. Die Vision: ein lebendiger Ort, der Wohnen, Gewerbe, Kultur, Freizeit und Bildung miteinander verbindet. Mit viel Grün, wenig Autoverkehr und einer weitgehend CO₂-neutralen Energieversorgung.

Die Überseestadt in Bremen ist mit einer Fläche von rund 300 Hektar eines der größten städtebaulichen Projekte Europas. Das alte Hafengebiet wandelt sich zu einem modernen „Standort der Möglichkeiten“ mit einer Mischung aus Dienstleistung, Bürobetrieben, Hafengewirtschaft, Logistik, Freizeit, Wohnen und Kultur. Herzstück der Überseestadt ist die Überseeinsel, ein vielfältig geprägtes, auf einer Halbinsel gelegenes Quartier, das nun immer greifbarer wird.

Beteiligungsverfahren bei der Planung

Nachdem das Unternehmen Kellogg's Ende 2016 seine Produktion für Frühstücksflocken einstellte, erklärte Bremen das Areal von rund 250.000 Quadratmeter zum Stadtentwicklungsprojekt. Die Überseeinsel GmbH, die eigens für dieses Vorhaben ins Leben gerufen wurde, übernahm das Ruder, mit dem Ziel ein Quartier zu entwickeln, in dem Arbeit, Leben und Freizeit stattfinden können. Dabei wurden die Bürgerinnen und Bürger von Anfang an durch Umfragen, Diskussionen und Workshops in die Planung miteinbezogen. „Das

war für uns eine große Chance. Wir wollen ja, dass die Menschen später gerne hier leben“, unterstreicht Investor Dr. Klaus Meier.

Alter Industriecharme und moderne Architektur

Dank verschiedener Ideen und Wünsche entstand ein Mix aus revitalisierten Industriegebäuden und moderner Architektur. Das von der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH geförderte Projekt umfasst kleinteiliges Gewerbe, Gastronomie, Wohnungen für verschiedene Zielgruppen, Büros, Sport- und Freizeitangebote, eine Schule, Kindergärten und ein Gesundheitszentrum. Die Überseeinsel GmbH entwickelte ein innovatives Mobilitäts- und Energiekonzept, um den neuen Stadtteil grün, nachhaltig, fußgängerfreundlich und effizient zu gestalten.

Autofreie Straßen und gute Fahrrad-Infrastruktur

In den Straßen wird es demnach keinen Individualverkehr geben: Autos parken im Mobility Hub in zentralen Quartiers- und

Tiefgaragen. Von dort aus geht es zu Fuß, mit dem Rad oder dem E-Shuttle weiter. Stationen für Lasten- und Leihräder, Carsharing, Einkaufsläden und eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV ergänzen das Konzept. Brücken für Fußgänger und Radfahrende sollen künftig den Standort mit dem benachbarten Stadtteil Woltmershausen und dem Europahafen verbinden.

Erneuerbare Energien

Ziel ist es, die Überseeinsel außerdem mit einem energieeffizienten Konzept zu versorgen, das weitgehend CO₂-neutral ist und Strom, Wärme und Kälte umfasst. „Hierbei setzen wir auf erneuerbare Energien wie Windkraftanlagen, Sonnenenergie und die Nutzung des Wassers der Weser, welches als Quelle für die Wärmepumpen dient“, sagt Klaus Meier. „Unser Fokus liegt darauf, einen Großteil des benötigten Stroms und der erzeugten Wärme aus diesen Quellen zu gewinnen und diese Energie maximal in Echtzeit zu verbrauchen.“ Davon profitieren, sozusagen als „Abfallprodukt“ dieses Konzeptes, eine Eislaufbahn im Winter sowie ein Schwimmbad.

Reislager im Februar eröffnet

Am Kellogg-Pier hat im Februar das Reislager als eines der ersten fertiggestellten Gebäude der Überseeinsel eröffnet. Nachdem im Sommer 2023 die Brüning Group in das moderne Bürobacksteingebäude mit Terrasse an der Weser gezogen ist, folgten nun eine Pizzeria, eine Brauerei mit Braugasthaus sowie ein Lebensmittelmarkt. Johannes Aderholz, Geschäftsführer der Überseeinsel GmbH ist froh, dass der „Fußabdruck des alten Reislagers“ erhalten geblieben ist: „Wir haben alte Ziegel- und Fassadenelemente in den mit viel Glas versehenen Neubau integriert.“

©Philipp Obkircher für ROBERTNEUN™



Ein fünfgliedriger Gebäudekomplex mit drei Innenhöfen – das sind die Stephanitorhöfe



In der Überseeinsel Bremen entwickelt sich auf knapp 300 Hektar ein neuer Ortsteil

Hotelräume in ehemaligen Getreide-Silos

Als nächster Meilenstein öffnet im Sommer das John & Will Hotel seine 117 runden Hotelzimmer in ehemaligen Getreidesilo-Röhren. Die Gäste werden aus allen Zimmern und Etagen den Blick auf die Weser genießen können. Neben einer Suite auf dem Dach verfügt das Hotel über Eventräume und eine „Barception“ (Rezeption und Bar in einem). Als Ergänzung eröffnet das Vitaminlager ebenfalls im Sommer. Im Erdgeschoss befinden sich neben einem Café und Restaurant mehrere Konferenzräume und darüber vier Büroloft-Etagen.

Raum zum Wohnen und Arbeiten

Das Stephanitor-Quartier auf der Überseeinsel bietet Raum zum Wohnen und Arbeiten. Der Bau des Bürogebäudes BORA steht kurz vor dem Abschluss, um das Ensemble aus LUV und LEE zu vervollständigen. Ab 2025 bereichert das GRØN mit besonderer Fassadenbegrünung, einem Dachgarten und integriertem Regenwasserspeicher die Gebäudelandschaft. In 2026 werden die fünf Gebäude entlang der Weser sowie das Wohngewächshaus bezugsfertig sein und in 2027 sind die Stephanitorhöfe mit einem fünfgliedrigen Gebäudekomplex und drei Innenhöfen fertiggestellt. Dort entstehen 200 Wohnungen für verschiedene Altersgruppen sowie ein Gesundheitszentrum mit Fitnessstudio und Schwimmbad. Außerdem werden Handwerksbetriebe, Kunstschaffende und Manufakturen in der Umgebung angesiedelt sein.

Ein Dach als Spiel- und Erholungsfläche

Die Kellogg-Höfe sollen ab 2028 realisiert werden und zwei neue Gebäude und drei gestaltete Freiräume mit den bestehenden Gebäuden Flakes Fabrik und dem Maschinen- und Kesselhaus verbinden. Die Flakes Fabrik wird als Energiezentrale dienen. Mit den Atelierterrassen wird Platz für Wohnen und Arbeiten geschaffen, wobei das Dach als Erholungs- und Urban-Gardening-Bereich dienen soll. Der Werkturn bietet eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten. Die Freiflächen sind für Freizeit, Sport und kulturelle Aktivitäten vorgesehen. Wie das Areal zwischen Weser und Europahafen in Zukunft aussehen wird? Man kann es sich langsam immer besser vorstellen. ■

ÜBERSEEINSEL

ÜBERSEEINSEL GMBH

Auf der Muggenburg 30
28217 Bremen

Ansprechpartner:

Johannes Aderholz
Geschäftsführer
T.: +49 421 478 777 100
E.: j.aderholz@ueberseeinsel.de
www.ueberseeinsel.de

WFB WIRTSCHAFTS
FÖRDERUNG
BREMEN

WFB WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG BREMEN GMBH

Ansgaritorstraße 11
28195 Bremen
Ansprechpartner:
Thorsten Tendahl
Abteilungsleiter Akquisition und Projekte
T.: +49 421 9600 121
E.: thorsten.tendahl@wfb-bremen.de
www.wfb-bremen.de

EIN AUSFLUG IN DIE ZUKUNFT

ÖKOLOGISCH, SOZIAL, LEBENDIG –
DAS MODELLQUARTIER SPINELLI

Wie sieht die Stadt der Zukunft aus? Das neue Quartier SPINELLI auf einer Mannheimer Konversionsfläche gibt darauf Antworten – und setzt städtebaulich, architektonisch, sozial und ökologisch Maßstäbe. Ein Rundgang durch ein einzigartiges Viertel.



Eine besondere Mischung von Wohnen und Grün: SPINELLI grenzt an das ehemalige Areal der BUGA 23.

Ein sonniger Tag, im Quartier SPINELLI ist viel los. Die Tische vor dem Restaurant „Granatapfel“ – orientalische und levantische Fusionküche – sind vollbesetzt. Die Gäste genießen ihre Drinks und den Ausblick über die Promenade, die das Quartier samt seinen markanten Gebäuden unmittelbar mit dem 62 Hektar großen SPINELLI-Park verbindet. „Stadt weiter bauen“, so nennen die Planer der städtischen Entwicklungsgesellschaft

MWSP ihr Konzept: Auf einer Konversionsfläche mitten in Mannheim entsteht neuer Stadtraum direkt an einem ebenfalls neuen Grünzug, der als Daueranlage der BUGA 23 entstanden ist.

Auf der neuen Promenade selbst flitzen Kinder mit ihren Rollern umher, führen Menschen ihre Hunde aus, eine kleine Gruppe unternimmt einen Nachmittagsspaziergang. Und überall auf



Die anspruchsvolle Fassadenbegrünung des Hochpunkts erstreckt sich über alle zehn Geschosse.

Bänken, Kanten und Rasenflecken sitzen Menschen, unterhalten sich oder genießen einfach das Panorama, das sich vor ihnen erstreckt – von den weitläufigen Wiesenflächen des Parks und der U-Halle der US-Army über die Stadtteile Feudenheim und Wallstadt mit ihren markanten Wassertürmen bis hin zu den Hügeln der Bergstraße. Es gibt wenige Orte in Mannheim, an denen man einen solch spektakulären Weitblick hat. Und das alles nur einige Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

Auch im Park selbst ist viel los. Auf den Spielplätzen wird geschaukelt, geskatet, gebaut und geklettert. Über den ersten Abschnitt des Radschnellweg, der SPINELLI unter anderem mit der Innenstadt verbindet, kommt ein beständiger Strom aus Frühlingausflüglern, die den Tag hier genießen wollen.

Frühling ist auch ein gutes Bild für Mannheims jüngstes Stadtquartier SPINELLI: Hier wächst und gedeiht etwas. Ein Ort, der neu ist – und anders. Ein Quartier, bei dem es nicht darum geht, möglichst viele Gebäude in möglichst kurzer Zeit möglichst günstig hochzuziehen. Ein Quartier, das vielmehr Antworten auf die Frage gibt, wie die Stadt der Zukunft aussehen soll. In dem Konzepte und Ideen wichtiger sind als Höchstgebote. In dem eine vielköpfige Expert*innenkommission ihr Wissen bei der Planung eingebracht hat und auch bei der Entwicklung weiter einbringt.

Und genau das, dass SPINELLI anders, etwas Besonderes ist, wird bei einem Rundgang zwischen den Gebäuden, die hier im ersten Bauabschnitt schon entstanden sind, schnell deutlich. Das Quartier ist klar strukturiert, ohne monoton zu sein, verdichtet, ohne grau



Die grünen Gemeinschaftshöfen sind wertvolle Treffpunkte. Hier entsteht die neue Nachbarschaft.

zu sein. Was sofort ins Auge fällt, sind die vielen Holz- und Holzhybridbauten, die genauso für Abwechslung und Vielfalt sorgen wie die vielgestalteten Fassaden der anderen Gebäude, die häufig begrünt sind. Die Wege für Fußgänger*innen, Radfahrer*innen und andere nicht-automobile Mobilitätsformen sind breit, die Höfe und Streifen zwischen den Gebäuden abwechslungsreich begrünt.

Und auch viele der rund 600 Bewohner*innen, die bereits im Quartier leben, haben diesen Geist aufgegriffen. Die Balkone und Loggias sind mit Bäumchen, Stauden und anderen Pflanzen begrünt und selbst das kleinste Fleckchen Wiese vor dem Haus ist noch liebevoll gestaltet. Es herrscht ein besonderer Spirit auf SPINELLI. Der abstrakte Begriff vom Modellquartier, zu dem hier auch ganz konkret Konzepte wie die klimaresiliente Schwammstadt, kurze Wege oder nachhaltige Mobilität gehören, wird von den Menschen, die hier wohnen, mit Leben gefüllt.

Und die Erfolgsgeschichte von SPINELLI ist noch längst nicht zu Ende. Weitere Bauabschnitte stehen kurz vor der Umsetzung. Die neue Grundschule in Holzhybridbauweise nimmt demnächst ihren Betrieb auf, in Kürze eröffnet an der Promenade eine Eisdiele, am Chisinauer Platz, dem zentralen Quartiersplatz, aus dem einmal ein Baumhain wird, hat die Apotheke schon geöffnet, Supermarkt und Bäcker folgen.

Es wächst und gedeiht also etwas hier im Mannheimer Osten, wo MWSP und Stadt gemeinsam mit Investoren Stadtentwicklung neu denken und ein städtebaulich, ökologisch und sozial nachhaltiges Quartier entwickeln. Ein Quartier, in dem die Menschen heute und auch in Zukunft gut leben, wohnen und arbeiten können, weil es Antworten auf die Frage gibt, wie die Stadt von morgen aussehen kann. ■



Von der Fassade bis zur Wohntypologie: vielfältig sind die Gebäude, die SPINELLI prägen.



MWS PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

Leoniweg 2
68167 Mannheim
T.: +49 621 3096 900

www.mwsp-mannheim.de
www.spinelli-mannheim.com

BESSERE STÄDTE IN ZEITEN DER HYPERPOLITIK

TEXT: *Alexander
Gutzmer*





Die Umstände waren schon mal einfacher – auch für die Stadtentwicklung. Doch gute Gestaltung von Städten, Quartieren und Gebäuden ist weiter möglich. Ein Plädoyer für Optimismus in Zeiten des Wandels

„Same same but different“ – die Devise der diesjährigen Polis Convention war nicht nur für eine Weile ein geflügeltes Wort unter sensiblen Jugendlichen. Sie ist auch der Titel eines sehenswerten Films von Detlev Buck aus dem Jahr 2009. Darin geht es um einen jungen Hamburger, der sich in Phnom Penh in eine einheimische Prostituierte verliebt. Es entspinnt sich ein Beziehungsdrama, das sich auch mit dem Culture Clash und den unterschiedlichen urbanen Kulturen auseinandersetzt: hier Hamburg, westliche Welt, grundsätzlich selbstsicher, aber auch mit der Vorahnung anstehender Verschiebungen im globalen Machtgefüge („same same but different“ eben). Dort Phnom Penh, eine fragile Metropole, die der Globalisierung eher ausgesetzt ist, als sie zu gestalten. Die für sich aber zugleich auch Chancen in den zunehmenden Flows der Welt sieht. Der Film trägt tragische Züge (die weibliche Hauptfigur hat Aids), aber verbreitet zugleich subtil auch eine grundpositive Note. Globalisierung als Chance.

Von diesem Gedanken sind wir heute weit entfernt, zumindest in Deutschland. Es herrscht eine gewisse Ermattung – und zugleich die permanente Erregungsbereitschaft. Jede Irritation führt, getrieben durch Social-Media-Mechaniken, sofort zur kollektiven Panik. Die viel beschriebene „VUKA-Welt“ wird, mit dem Autor Jamais Cascio gesprochen, zum „BANI“-Kosmos: brittle, anxious, nonlinear, incomprehensible. Nirgendwo wird dieser Kosmos momentan so furchtvoll beäugt wie in Deutschland.

Und wirtschaftspolitisch herrscht Ernüchterung. Die Erkenntnis, dass Wettbewerbsfähigkeit immer wieder neu erarbeitet werden muss, trifft die Bundesregierung überrascht. Man hatte sich an die gemütliche Vorstellung gewöhnt, dass Wachstum quasi von alleine kommt und es nur um die Verteilung vorhandener Ressourcen geht. Der momentane Wakeup-Call schmerzt. Und die Baubranche leidet besonders.

Wie also ist Gestaltung möglich – gesellschaftlich wie in der Stadtentwicklung? Über die klassischen Institutionen womöglich nicht mehr, oder nicht ausschließlich. Der belgische Autor Anton Jäger schreibt in diesem Zusammenhang von „Hyperpolitik“. Er meint, dass wir zwar in extrem politisierten Zeiten leben, dass unsere aufgeregten politischen Debatten aber ohne reale politische Folgen bleiben.

Auch wir, die wir uns mit Stadtentwicklung befassen, sehen dies. Wir debattieren viel, aber verändern wenig. Nehmen wir die Debatten über die Autobefreiung der Berliner Friedrichstraße. Eine

Zeit lang kochte das Thema extrem hoch, die Parteien warfen einander jeweils krasse Niedermotive vor, die Autofreunde wurden mitunter gar zu Mördern deklariert. Es folgte die zeitweise Befreiung, die dann sang- und klanglos wieder zurückgenommen wurde. Viel Aufruhr um wenig Folgen. Hyperpolitik.

Das Wesen der Hyperpolitik liegt in schnellen Erregungszyklen und überforderten Institutionen. Neue Kraftfelder entstehen, der Blick zur Regierung hilft nicht mehr immer weiter. Überkommene Grenzen lösen sich auf. Und hier liegt eine Chance. Denn es gibt sie ja, die neuen Modelle. Viele Architekturbüros werden zu Stadtplanern, innovative Projektentwickler integrieren Financial Services oder betreiben eigene Forschungen. Das Werksviertel in München führt vor, wie eine Stadt ein spannendes Quartier gegen das eigene saturierte Image entwickelt. Und eine Fachzeitschrift – die Polis – veranstaltet die inspirierendste Messe zu Stadtentwicklung und Urban Planning. So macht Hyperpolitik Freude.

Diese Exempel zeigen auch: Urbane Gestaltung ist weiterhin möglich. Sie funktioniert nur anders. Wir brauchen eine Freude an Kollaborationen über die eigenen Firmengrenzen hinweg. Und wir brauchen mehr Bereitschaft zum Experiment. In diese Richtung denkt beispielsweise die Präsidentin der Bundesarchitektenkammer, Andrea Gebhard. Sie kämpft für den Gebäudetyp E. Bauen mit weniger Normen und weniger Regelwerk; Ressourcenschonung und Kostenreduktion durch eine neue Eigenverantwortung der Planenden. Ein guter Ansatz, der uns alle fordert.

Aber es geht noch mehr.

Wir brauchen einen Kulturwandel in Deutschland. Eine Transformation hin zu einer Gesellschaft, die Eigenverantwortung und Optimismus vereint. Die eben nicht in jedem Change zuerst die Krise sieht, nach mehr Staat krakeelt und ängstlich mit Wegducken reagiert. Die sich auf den Wandel freut. Die KI erst einmal als Tool begreift und nicht als Bedrohung. Die Stadtentwicklung mit Visionen beginnt und nicht mit Ängstlichkeiten. Same same but different – and better. ■



ALEXANDER GUTZMER

ist promovierter Kulturwissenschaftler. Er leitet die Abteilung Research & Communication beim Projektentwickler ehret+klein. Er ist außerdem Professor für Kommunikation und Medien an der Berliner Quadriga-Hochschule. Dort verantwortet er das „Center für Corporate Architecture and Spatial identity“. In der polis schreibt Gutzmer eine regelmäßige Kolumne.

RESPEKT FÜR FLÄCHEN UND RESSOURCEN

BROWNFIELDS SIND EIN WESENTLICHER BAUSTEIN
FÜR EINE NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG

Die Reaktivierung stillgelegter Areale, sogenannter Brownfields, war lange Zeit unpopulär. Doch damit ist es vorbei, seitdem die Flächenknappheit in vielen Städten über die Boomjahre zugenommen hat. Endgültig aus der Nische ins Rampenlicht rückt die Revitalisierung von Brachflächen mit der EU-Gesetzgebung zu ESG und nationalen Klimaschutzzielen.





© Martin Ingels / Ten Brinke



Quartiersentwicklung Westfalenstraße
in Düsseldorf-Rath

© Ten Brinke



Ringersfabrik in Alkmaar,
Niederlande

Um eine ausgeglichene Klimabilanz zu erreichen und den Flächenverbrauch zu reduzieren, führt kein Weg an der Wiederbelebung versiegelter und bebauter Flächen vorbei. Die derzeitige Brachflächenreserve in Deutschland beträgt nach Schätzungen des Umweltbundesamtes rund 1.500 Quadratkilometer, was der zweifachen Fläche Hamburgs entspricht. Ten Brinke setzt sich verstärkt mit diesem Thema als Teil der eigenen Nachhaltigkeitsstrategie auseinander. Das liegt auch darin begründet, dass die Zahl der Brownfield-Projekte bei internationalen Projektentwicklungs- und Bauunternehmen in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen ist. Wie vielfältig und stadtbildprägend diese Projekte sind, zeigen einige Beispiele aus den Segmenten Wohnen, Büro und Logistik.

An der Westfalenstraße in Düsseldorf-Rath wurden jahrzehntelang Teile für die Automobilindustrie gefertigt. Die Stadt Düsseldorf stellte einen neuen Bebauungsplan auf und Ten Brinke begann mit der Entwicklung. Nach dem Rückbau und einer umfangreichen Flächenanierung begannen 2016 die Bauarbeiten für ein neues Stadtquartier. 700 Wohnungen, ein Nahversorgungszentrum, zwei Kitas sowie zwei großzügige und begrünte Quartiersplätze entstehen hier noch bis Ende 2024. Ein Großteil der Arbeiten ist bereits beendet.

Im niederländischen Alkmaar ging es nicht um den Abriss, sondern um den Erhalt der historischen Ringersfabrik, einer ehemaligen Kaka- und Schokoladenfabrik. In dem 100 Jahre alten Industriedenkmal am Rande der Altstadt sind im Zuge eines Redvelopments 75 Eigentumswohnungen, Gastronomie und Gewerbe entstanden. Ebenfalls in den Niederlanden, nämlich in Deventer, befindet sich das Logistikzentrum Rigastraat auf dem 52.000 Quadratmeter großen Gelände einer ehemaligen Fleischfabrik. Günstig an der Autobahn gelegen, ist hier eine Lager- und Bürofläche mit einer Größe von 37.500 Quadratmetern entstanden. Neben dem modern geschwungenen Bauwerk mit Photovoltaikanlage laden Grünflächen zum Verweilen ein. Das Projekt hat das BREEAM-Zertifikat erhalten.

In vollem Gange sind die Arbeiten an der Justus-von-Liebig-Straße in Bonn. Auf einer alten, vollständig versiegelten Industriefläche baut Ten Brinke einen Bürocampus, der ESG-Kriterien in allen Bereichen überdurchschnittlich erfüllt: Ökologisch durch 100 Prozent erneuerbare Energien mit Grundwasser-Wärme- und Kälteversorgung, Photovoltaik und ca. 20.000 Quadratmeter biodivers bepflanzter Dächer sowie großflächig entsiegelter Außenanlagen, sozial durch ein ganzheitliches New Work Konzept mit Arbeitsplätzen an der frischen Luft und in der Governance durch DGNB-Zertifizierung, BIM sowie einen digitalen Gebäuderessourcenpass. Als Nutzer stehen bereits der DLR Projektträger und eine weitere Bundesbehörde fest.

An den unterschiedlichen Projekten lässt sich klar erkennen, dass ein Umdenken stattgefunden hat – Weg von der grünen Wiese, hin zu einer Kreislaufwirtschaft der Flächen, die vorrangig und systematisch alle bestehenden Flächenpotenziale im Bestand ausschöpft – getreu der Formel „vermeiden – verwerten – ausgleichen“. Höchste Zeit also, diesem Thema mehr Aufmerksamkeit zu schenken und es als das zu sehen, was es ist: Ein wesentlicher Baustein für eine nachhaltige und ressourcenschonende Stadt- und Projektentwicklung. ■



**TEN BRINKE PROJEKTENTWICKLUNG
GMBH & CO. KG**

Dinxperloer Str. 18-22
46399 Bocholt
T.: +49 2871 48 314
www.tenbrinke.com

GREEN SOLUTIONS FOR BETTER BUILDINGS

Nachhaltigkeit muss nicht ein Lippenbekenntnis sein, bei dem man sich vor Schreck auf die Lippen beißt. – Die Analogie zum Feigenblatt ist uns allen ja in der Bauwirtschaft bekannt. – Nachhaltigkeit kann auch bedeuten, dass der Betrieb einer Immobilie ökologisch und außerdem kostengünstig betrieben werden kann. Die Gebäudetechnik spielt dabei eine entscheidende Rolle und hat das Potential, den Wandel zu einer nachhaltigen Zukunft zu prägen.

Foto: Merrik ©WINTER



Kö-Bogen

Seit den 1990er Jahren leben wir bei WINTER Ingenieure diese Philosophie bei der Planung und Umsetzung der Gebäudetechnik in Zusammenarbeit mit führenden Architekturbüros. Unsere langjährige Zusammenarbeit mit renommierten Düsseldorfer Büros wie RKW+, Ingenhoven, HPP, Eller+Eller, SOP sowie weiteren namenhaften Büros wie HENN Architekten, Daniel Libeskind oder Herzog & de Meuron unterstreicht unsere Leistungsfähigkeit und Präsenz in dieser Branche.

Durch regelmäßige Teilnahme an Wettbewerben in Kooperation mit Architekten und den daraus resultierenden herausragenden Platzierungen bei competitionline zeigen wir, dass wir kontinuierlich auf dem neuesten Stand des Fachwissens sind und uns stetig weiterentwickeln.

In unserem 140-köpfigen Team an den Standorten Düsseldorf, Berlin und Hamburg arbeiten neben erfahrenen alten Hasen auch engagierte Studenten und Auszubildende. Diese Vielfalt verbindet langjährige

Rheinkilometer 740 – The Zipper



© Foto Lars Gruber Architektur fotografie

Erfahrung mit frischem Wissen, das durch kontinuierlichen Austausch und interne Schulungen sowie externe Fortbildungsangebote ständig aktualisiert wird. Dank unserer Mitarbeiter konnten wir bereits in der Vergangenheit eine Vielzahl an Projekten erfolgreich umsetzen. Darunter sind bekannte Düsseldorfer Gebäude und Bauvorhaben wie der Kö-Bogen, Capricorn, Hafenspitze, UNIQ Towers, Mizal, das Luisen-Gymnasium, Rheinkilometer 740 (ZIPPER) oder das Stadtquartier maxfrei.

Seit nunmehr 25 Jahren setzen wir bei WINTER auf innovative 3D-Planungstechnologien. Diese integrierten Ansätze haben sich als unverzichtbare Werkzeuge in unserem Büro etabliert und sind zu einem integralen Bestandteil unserer Arbeitsweise geworden.

Die Implementierung von BIM (Building Information Modeling) ermöglicht es uns heute, ein digitales Modell zu erstellen, das nicht nur die geometrischen Eigenschaften der haustechnischen Anlagen umfasst, sondern auch Informationen über Materialien, Zeitpläne und Kosten enthält.

Darüber hinaus arbeiten wir aktuell an der Implementierung der fortschrittlichen 4D- und 5D-Welt in unsere Arbeitsprozesse, die die zeitliche Dimension (4D) und die Kostenkalkulation (5D) in die Planung und Ausführung unserer Projekte integrieren. Durch die Simulation von Bauprozessen und die Verknüpfung mit Kosteninformationen können wir den Baufortschritt besser verfolgen, Ressourcen optimal planen und die Einhaltung von Zeitplänen sowie Budgets gewährleisten.



© Foto Nico Puidmat

Geschäftsführung Volker Winter und Maik Protze mit Teamleader Düsseldorf

Gebäudetechnik spielt eine entscheidende Rolle und hat das Potential, den Wandel hin zu einer nachhaltigen Zukunft zu prägen.

Die ökologische Optimierung hat aus WINTER Sicht sogar positive Auswirkungen auf die Produktivität und das Wohlbefinden der Gebäudenutzer. Bereits im Vorfeld der Planung beraten unsere Ingenieure nicht nur über den Umfang regenerativer Energien, sondern auch über Aspekte wie Raumklima, Akustik, optimale Ausleuchtung der Arbeitsplätze und das Design der (sichtbaren) Technik sowie die Materialauswahl.

In unsere Planungen spiegeln sich regelmäßig Ergebnisse aus den von uns begleiteten Masterarbeiten wider. Derzeit untersuchen wir, wie sich die Betriebskosten einer nur zeitweise genutzten Bürofläche reduzieren lassen. Auch wenn sich dieses Know-how nicht ohne weiteres auf die Sanierung von Bestandsobjekten übertragen lässt, so profitieren unsere Bauherren dennoch regelmäßig von unseren innovativen Denkanstößen.

Ferner arbeiten wir an der Fragestellung, wie KI in Zukunft dabei helfen kann, Gebäude energieeffizienter und nachhaltiger zu gestalten. Durch Analysen von Umweltdaten und Gebäudeparametern können KI-Algorithmen Vorschläge anbieten, wie die Gebäudehülle, Lage von Fenstern und Platzierung von Einrichtungen optimiert werden können, um den Energieverbrauch zu minimieren und die Umwelt somit zu verbessern.

Die moderne Architektur wird zunehmend von der Notwendigkeit beeinflusst, nachhaltige und effiziente Gebäude zu gestalten. WINTER Ingenieure steht im Zentrum dieser Entwicklung, indem sie wegweisende Technologien und Lösungen entwickeln, die den Weg für eine nachhaltige Zukunft ebnen. ■

WINTER Ingenieure

WINTER BERATENDE INGENIEURE FÜR
GEBÄUDETECHNIK GMBH

Toulouser Allee 25
40211 Düsseldorf

Ansprechpartner:

Michael Montzka

T.: +49 211 49334-0

E.: akquise@winter-ingenieure.de

www.winter-ingenieure.de



In den nachhaltig geplanten Quartieren stehen die Bewohner und ihre Bedürfnisse im Vordergrund.

QUARTIERE MIT INNOVATIVER WÄRMEPLANUNG

NACHHALTIG, INNOVATIV, VERNETZT

Als Spezialist für modernen Wohnungsbau entwickelt die DORNIEDEN Gruppe mit ihren Bau-trägermarken DORNIEDEN Generalbau und VISTA Reihenhaus Ein- und Mehrfamilienhäu-ser und Wohnensembles in ganzheitlich geplanten, nachhaltigen Quartieren. Sie bietet ein breites Portfolio an Wohnraumlösungen verschiedener Preissegmente. Damit fördert sie suburbane sowie innerstädtische Entwicklungen und schafft bezahlbaren Wohnraum für die Wohnungswirtschaft.

Mit dem Planungsansatz „DORNIEDEN Quartier+“ denkt und definiert die DORNIEDEN Gruppe Quartiersentwicklung neu: ganzheitlich, vorausschauend, vernetzt und interdisziplinär. Mit langfristig wirtschaftlichen Betriebskonzepten, die hohe Effizienzgewinne sowie einen sozialen Mehrwert für die Quartiersgemeinschaft und die Stadt ermöglichen. Dabei geht es um die Aspekte Energie, Umwelt, Mobilität, „Wohnen und Arbeiten“, Gemeinschaft und wirtschaftliche Verantwortung.

„DORNIEDEN Quartier+“ bündelt das Knowhow der Gruppe zur Realisierung zukunftsorientierter Wohn- und Stadtgebiete, die den ökologischen Fußabdruck ihrer Bewohner senken und auch in vielen Jahren noch attraktiven Lebensraum bieten – für eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Stadtentwicklung.

Wärmeplanung advanced: das „Solarquartier+“

Darüber hinaus ist der DORNIEDEN Gruppe die Einbettung neuer Quartiere in die bestehenden Strukturen wichtig. „Wir verfolgen keine Insellösungen, sondern innovative Konzepte, die gut in die umliegende Stadtlandschaft eingebunden sind und diese bereichern“, erklärt Prof. Dr. Maximilian Schwalm, der innerhalb der DORNIEDEN Gruppe für den Bereich „Entwicklung & Innovation“ verantwortlich ist.

Konkret wird dieser Planungsansatz zum Beispiel im „Solarquartier+“, das die DORNIEDEN Gruppe in einer mittelgroßen Stadt westlich von Köln plant. Das Konzept sieht hier einen großen Photovoltaikpark vor, der Strom in unmittelbarer Nähe unter anderem für die zentralen Wärmepumpen liefert. Die Wärme, die dort erzeugt wird, gelangt über eigene Wärmenetze in die Haushalte und könnte darüber hinaus sogar umliegende Wohngebäude versorgen. Dieser Ansatz lässt sich auf andere Energielieferanten wie Wind und Wasser sowie auf andere Quartiere übertragen. „Mit solchen Nahwärmenetzen können wir nicht nur unsere eigenen Quartiere mit regenerativ erzeugter Wärme versorgen, sondern es besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, angrenzende Stadtteile im Bestand in die Versorgung mit einzubeziehen und so auch hier einen Beitrag zur Wärmewende zu leisten“, sagt Maximilian Schwalm. Weitere Ansätze für das „Solarquartier+“ sind die Sektorenkopplung durch die Verbindung der Photovoltaikanlagen mit Elektroladestationen, eine „People First“-Policy, die Radfahrer und Fußgänger in den Mittelpunkt stellt, kurze Wege durch eine Kita und Nahversorgung im Quartier sowie ein neuer Radweg als direkte Verbindung zum Regionalbahnhof.

Nachhaltig und bezahlbar

Bei aller Innovationskraft sind die Projekte der DORNIEDEN Gruppe gleichzeitig immer bezahlbar. Dank serieller Planung und effizienter Bauweise sind die Häuser und Wohnungen in der Regel erschwinglicher als andere Bauvorhaben.

„Im Sinne der Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit haben wir ein ausgezeichnetes Portfolio. Unsere Produktauswahl ermöglicht es Familien auch in der heutigen Zeit, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Für Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Bestandhalter realisieren wir Wohnanlagen, die zu bezahlbaren Mieten angeboten werden können“, sagt Sebastian Mielke, Geschäftsführer der DORNIEDEN Gruppe. „Dabei verfügen unsere Häuser und Wohnungen über eine moderne Architektur und ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis.“

Aktuell arbeitet die DORNIEDEN Gruppe an einem Reihenhaus mit flexiblen Grundrissen. Durch den Einsatz von Leichtbauwänden soll



Lageplan des „Solarquartiers+“ mit integriertem Photovoltaikpark

PRAXIS-KNOWLEDGE UND ANGEWANDTE FORSCHUNG

An der Weiterentwicklung dieser Themen arbeitet die DORNIEDEN Gruppe auch als Mitglied der „Future District Alliance“ des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO). Dieses Netzwerk bündelt aktuelles Praxis-Knowhow und Erkenntnisse der angewandten Forschung. „Was in der Quartiersentwicklung die Standards von morgen sein werden, kann man als Projektentwickler nicht allein herausfinden und definieren. Hierzu ist es wichtig, mit anderen Fachleuten gemeinsam Ideen zu entwickeln“, so Maximilian Schwalm. Ein wichtiges Element der „Future District Alliance“ ist deshalb der enge Dialog mit Städten und Gemeinden, Bestandshaltern und anderen Wohnraumschaffenden.

sich dieses sehr einfach vom Einfamilienhaus zum Mehrgenerationenhaus umbauen lassen, um den Bewohnerinnen und Bewohnern in allen Lebensphasen ein schönes Zuhause bieten zu können.

Als Generalübernehmer zuverlässiger Partner für die Wohnungswirtschaft

Grundstückseigentümern, Investoren und Wohnungsunternehmen bietet die DORNIEDEN Gruppe als Generalübernehmer maßgeschneiderte Gesamtkonzepte für nachgefragten Wohnraum aus einer Hand. Auftraggeber können sich von der Planung bis zur Fertigstellung auf ein Rundum-sorglos-Paket zum attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis verlassen: zum Festpreis bei voller Kostensicherheit.

Zukunftsorientiert, klimafreundlich und trotzdem bezahlbar zu bauen, ist für die DORNIEDEN Gruppe kein Widerspruch. Das beweist auch der FIABCI-Sonderpreis in der Kategorie „Bezahlbares Bauen“, den die DORNIEDEN Gruppe für einen standardisierten Geschosswohnungsbau in Mönchengladbach-Rheydt erhalten hat. Die hohe Wirtschaftlichkeit basiert bei den Mehrfamilienhäusern auf einem zeitlich eng getakteten Planungsprozess, einem kostensparenden Mengeneinkauf, einer seriellen und digitalen Bauplanung, einer modularen Bauweise mit kurzen Bauzeiten und einem insgesamt effizienten Ablauf nach Lean-Prinzipien. ■

Erfahren Sie mehr über die DORNIEDEN Gruppe am BFW-Gemeinschaftsstand: C 06.1.

Am 24.04.2024 um 16:30 Uhr sprechen Sebastian Mielke, Geschäftsführer der DORNIEDEN Gruppe, und Innovationsexperte Prof. Dr. Maximilian Schwalm im Themenforum II über „Das Solarquartier+: integrierte Konzepte und neue Produkte für ein innovatives Quartier der Zukunft“. In dem Vortrag geht es unter anderem um neue Wege der Energieversorgung und Häuser, die sich unterschiedlichen Lebensphasen anpassen.

DORNIEDEN GRUPPE

DORNIEDEN GRUPPE GMBH & CO. KG

Karstraße 70
41068 Mönchengladbach
T.: +49 2161 93094-0
E.: info@dornieden-gruppe.com
www.dornieden-gruppe.com

AURELIS UNTERNEHMERPARK NEUSS

NEUES ANGEBOT AN FLEXIBLEN HALLEN- UND BÜROFLÄCHEN

Unter Regie der Aurelis Real Estate entsteht an der Bataverstraße 78-80 in Neuss ein neuer Unternehmerpark für variable Nutzungskonzepte. Die einzelnen Mieteinheiten verfügen über effiziente Grundrisse zwischen 650 und 1.200 m² und können für großflächige Mietgesuche mit bis zu 8.000 m² kombiniert werden. Insgesamt stehen 9.277 m² Hallenflächen, rund 2.297 m² Büroflächen und 148 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.



© Aurelis (2)

So soll es an der Bataverstraße 78-80 in Neuss in Zukunft aussehen.

„Die Baugenehmigung liegt vor, der Generalunternehmer ist gebunden, derzeit suchen wir einen Ankermieter für das neue Objekt“, beschreibt Aurelis-Projektleiterin Gianna Rubiano die Situation. Der Bau des Aurelis-UnternehmerPark in Neuss ist nur eines von mehreren Projekten, mit denen das Immobilienunternehmen sein Portfolio an Bestandsimmobilien in Nordrhein-Westfalen erweitert.

Gründächer über den Büroflächen, E-Ladestationen, LED-Beleuchtung in allen Bereichen, grüne Außenanlagen und professionelles Wegeleitsystem, Wärmepumpen und PV-Anlage gehören neben den funktional ausgestatteten Flächen zu den Highlights in der Baubeschreibung. Abgerundet wird die Ausstattung durch moderne, multifunktionale Lager- und Logistikflächen mit Büronutzung und den individuellen Ausbau nach Mieterwünschen.

Gebaut werden soll jedoch nicht nur in Neuss: „Erfolgreiche Vermarktung vorausgesetzt, können wir in Kürze an weiteren Standorten für interessierte Mieter bauen“, so Gianna Rubiano. Für die Brucknerstraße in Köln und die Heiligenstraße in Viersen gibt es ebenfalls bereits Baugenehmigungen, die Ausschreibung für einen Generalunternehmer läuft. Auch für einen geplanten Aurelis-UnternehmerPark an der Neue Ritterstraße in Krefeld liegt eine Baugenehmigung vor. Damit nicht

genug: Nach der erfolgreichen Vermarktung des ersten Bauabschnitts an der Baumstraße in Duisburg soll am Standort noch in diesem Jahr der Bauantrag für weitere Gewerbeflächen eingereicht werden.

In der Umsetzung der Projekte setzt das Team der Aurelis auf Synergien und Flexibilität: Vermietung und Projektentwicklung liegen in einer Hand, das beschleunigt Konzepterstellung und Umsetzung. In den urbanen Gewerbeparks können Hallen und Büroflächen flexibel miteinander kombiniert werden. „Das bietet alle Optionen zu expandieren, Produktions- zu Lagerfläche umwandeln oder einen Anbau zu realisieren, wir stellen uns da in allen Belangen auf unsere Mieter ein“, informiert Gianna Rubiano. Alle Standorte haben das Potenzial für Built-to-suit-Konzepte, bei denen maßgeschneidert für einzelne Mieter gebaut werden kann.

„Es handelt sich um ein standardisiertes Grundkonzept, das an lokale Strukturen und den individuellen Bedarf angepasst werden kann. Wir bieten ein einheitliches Erscheinungsbild, eine hohe Aufenthaltsqualität und ermöglichen den Nutzerinnen und Nutzern, sich am Standort attraktiv zu präsentieren“, ergänzt die Aurelis-Projektleiterin. ■



Der Eingangsbereich des neuen Aurelis-Unternehmerparks.



AURELIS REAL ESTATE SERVICE GMBH

Region West | Zum Portsmouthplatz 6
47051 Duisburg

Ansprechpartnerin:

Jessica Evers

Vermietung

T.: +49 203 70 90 28-48

E.: jessica.evers@aurelis.de

www.aurelis.de

BIM-PILOTPROJEKT DES LANDES NRW:

DAS NEUE ZENTRUM FÜR STOFFWECHSEL-FORSCHUNG (ZFS) IN KÖLN

Das Zfs an der Uniklinik Köln ist ein Pilotprojekt zur Einführung von BIM im Betrieb, mit Unterstützung des Bundes und des Landes NRW. 2024 steht die Inbetriebnahme an. Die modellbasierte Planung und Kommunikation erfolgt über alle Leistungsphasen hinweg. Neue Tools und Technologien, wie Augmented Reality, Bohrroboter und Laserscanning, wurden getestet und eingesetzt, um das Mängelmanagement zu optimieren und ein As-built-Modell zu generieren.

Als fünfgeschossiger Laborneubau entsteht das Zfs derzeit auf dem Campus des Universitätsklinikums Köln AöR. Auf rund 7.928 m² Bruttogeschossfläche werden hier zukünftig die Ursachen für Stoffwechselerkrankungen ergründet, um neue Therapieansätze zu entwickeln. Die räumliche Nähe zu den umliegenden Forschungslaboren bündelt die Expertise unterschiedlichster Wissenschaftler und führt den Masterplan der Uniklinik Köln fort.

Besonderheiten der Planung sind ein flexibles, modulares Labor-konzept, eine zweigeschossige, offen gestaltete Begegnungsfläche, ein Zugang vom Studentenweg aus über einen Boulevard sowie eine zentrale Eingangskontrolle – innerhalb des Gebäudes.

BIM-Ziele

Im Auftrag der medfacilities GmbH verantwortet die Formitas AG den durchgängigen Einsatz von Big-Open-BIM während des gesamten Gebäude-Lifecycles. Die Anwendung der BIM-Methode dient im Projektrahmen der Optimierung von Kosten-, Termin- und Qualitätszielen. Die BIM-Ziele bestehen in einem hohen Grad an Transparenz sowie hoher Koordinationsqualität der Planung, schnellem und genauem Ermitteln von Mengen und Massen, Vermeidung doppelter Datenhaltung in Bezug auf die Informationen für die Übergabe in das CAFM-System sowie verlustarmer Datenübertragung.

Aktueller Stand

Ein besonderer Fokus liegt bei diesem Projekt auf der Kommunikation und Kollaboration über die Software BIMcollab. Für jegliche Planungs- und Qualitätssicherungsbesprechungen zieht das Team die BIM-Modelle hinzu und kommuniziert Aufgaben und Informationen über Issues, bei Verzicht auf weitere Protokollierungsmethoden. Dies hat zur Folge, dass die Transparenz in der

© Formitas AG mit freundlicher Genehmigung der medfacilities GmbH



Labor Zfs

Planung und in der Ausführung für alle Beteiligten sehr hoch ist und die Effizienz von Prozessen wie Freigaben steigt. Aufgrund der komplexen Technik, inklusive Labortechnik, profitieren die späteren Leistungsphasen (aktuell Ende LPH 8) von einem qualitativ hochwertigen und kollisionsfreien Modell. So konnte auch die Montageplanung der Befestigungstechnik mit dem Partner Hilti modellbasiert optimiert werden.

Um ein für den Betrieb geeignetes As-built-Modell zu erzeugen, hat das Team Prozesse erarbeitet, um Abweichungen auf der Baustelle bei Bedarf in das BIM-Modell zurückzuführen und um die nicht-geometrischen Informationen einzupflegen. Vielversprechend zeigt sich hier der Einsatz von Laserscans zur Qualitätsprüfung des Rohbaus und insbesondere der Durchbrüche. Mithilfe der Plattform imerso ist es möglich, effizient den As-built-Zustand vor Ort auf der Baustelle mit dem As-planned-Modell zu vergleichen und bei Abweichungen zu bewerten und per BCF-Format zu kommunizieren.

Integrationsplattform unterstützt BIM-Implementierung

Für die Implementierung von BIM im Betrieb hat Formitas eine Integrationsplattform entwickelt, in der die IFC-Modelle und die gesamte Dokumentation vereint abliegen. In Workshops eruierte das Formitas Team zuvor die Bedürfnisse und Anforderungen der einzelnen Abteilungen von medfacilities Betrieb. Die zentrale Funktionalität der Plattform ist der übersichtliche und durchgängige Zugang zu sämtlicher Dokumentation und die Verknüpfung von Informationen an Bauteile durch Verlinkungen oder Filteransichten. In den nächsten Schritten wird die Plattform iterativ getestet und durch weitere betriebsrelevante Funktionalitäten weiterentwickelt. ■

FORMITAS

FORMITAS AG

Buchkremerstraße 4
52062 Aachen

Ansprechpartner:

Alexander Dellen
BIM-Berater und BIM-Manager
T.: +49 241 53 80 800
E.: beratung@formitas.de
www.formitas.de

SÜDWESTFALEN: DER „HIER GEHT WAS“-RAUM

DIGITAL-NACHHALTIG-AUTHENTISCH: NEUE LÖSUNGS-ANSÄTZE FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM

© Klaus-Peter Koppert, TVSW



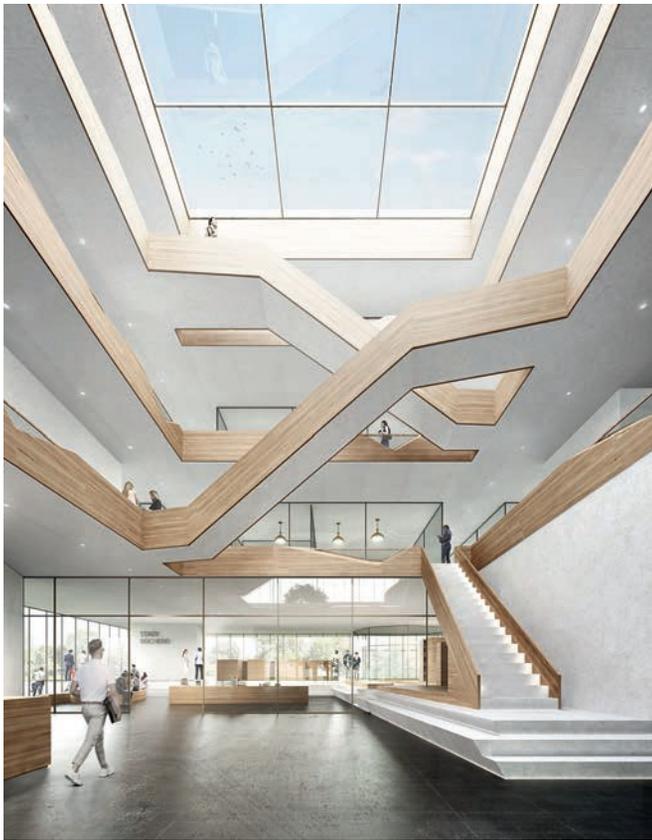
Die Stadt Freudenberg plant, ihre berühmte Altstadt weitestgehend autofrei umzugestalten.

In NRW für NRW: Die Region Südwestfalen entwickelt im Rahmen des Strukturprogramms REGIONALE 2025 Lösungsansätze für Herausforderungen des ländlichen Raums. Darunter sind zahlreiche kommunale Projekte, die Menschen mobiler machen, Ortsmitten neu und anders denken und nachhaltiges (Um)Bauen vorantreiben. Die Region lädt ein, Beispielprojekte auf der polis Convention kennenzulernen und mit den Verantwortlichen in den Austausch zu kommen.

Die Bildermasse auf Instagram liefert den Beweis: Reisegruppen aus der ganzen Welt machen Halt im siegerländischen Freudenberg. Ein Foto von und in der berühmten Fachwerkkulisse des „Alten Flecken“ ist ein Muss. Den Altstadt-Zauber möchte die Stadt bewahren – und besonders in Szene setzen. Die Idee: Autos raus, Lebensqualität rein. Weshalb sie nun gemeinsam mit den Bürger:innen daran arbeitet, Autos weitestgehend aus dem Alten Flecken herauszuhalten und die freigewordenen Flächen anders zu bespielen, z.B. als Treffpunkte und Pocket Parks. Die Stadt Freudenberg verbindet in den Plänen smarte Stadtentwicklung

und nachhaltige Mobilität und zeigt, wie auch Kommunen im ländlichen Raum in historischer Umgebung innovative Akzente setzen können. Das Projekt „Autofreier Alter Flecken“ ist Teil der REGIONALE 2025, einem Strukturprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, das derzeit eine große Anzahl von Akteur:innen aus Südwestfalen in dutzenden Projekten mit Leben füllt.

Südwestfalen umfasst fünf Kreise und neben Freudenberg weitere 58 Städte und Gemeinden, ist enorm wirtschaftsstark (NRWs



© Loomn Architekturvisualisierung, BIS Architekten | KJ, Junker + Kollegen

In Olpe entsteht ein multifunktionales Rathaus inklusive New-Work-Ansatz für die Mitarbeitenden.

Industrieregion Nummer 1 mit über 150 Weltmarktführern) und zugleich Deutschlands größte Naturparkregion. Wie andere ländliche Räume sieht sich jedoch auch Südwestfalen schon lange mit Herausforderungen – etwa dem demografischen Wandel und der Abwanderung junger Menschen – konfrontiert.

Seit einigen Jahren steuert die Region aktiv gegen die Trends, indem die Verantwortlichen das gelebte und kooperative Miteinander intensivieren. Sie sehen Digitalisierung als gestaltbares „Instrument“ für neue Modelle des Lebens, Wohnens und Arbeitens in einer ländlichen Gegend und für die sich wandelnden Lebensentwürfe der Menschen.

Die erfolgreiche Bewerbung zur REGIONALE 2025 im Verbund aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft stellt auf diesem Weg einen wichtigen Meilenstein dar. Gefördert mit Mitteln aus der Städtebauförderung von Bund und Land ermöglicht es die REGIONALE 2025 Südwestfalen, auch in Zeiten von Multikrisen die Region (neu) zu profilieren. Zahlreiche Akteur:innen – von Kommunen und Hochschulen bis zu Vereinen und Unternehmen – arbeiten dabei an über 50 zukunftsweisenden Projekten. Als Leitmotiv dient die Südwestfalen-DNA (Digital-Nachhaltig-Authentisch). Die Ideen stammen aus der Region selbst. Mit ihnen stärken die Projektverantwortlichen Kompetenzen rund um digitales Wissen, unterstützen Unternehmen, vernetzen den regionalen Datenraum und schaffen neue Orte der Kultur und Begegnung.

Auf der polis Convention stehen jedoch andere Themenschwerpunkte der REGIONALE 2025 im Fokus: Stadt- und Dorfentwicklung und welche Impulse Mobilität und nachhaltiges (Um)Bauen liefern können.

Im vergangenen Jahr hat Südwestfalen eine Mobilitätsstrategie erarbeitet. In einem breit angelegten Prozess wurden Aktionsfelder definiert, um die Mobilität in der Region nachhaltiger zu gestalten und

Menschen eine größere Wahlfreiheit im Alltag zu ermöglichen. Die Strategie dient als Handlungsrahmen für Akteursgruppen, um selbst aktiv zu werden und benennt beispielhafte Projekte aus der Region und der REGIONALE 2025. So wie das der Stadt Freudenberg mit ihren Plänen zur autofreien Umgestaltung ihrer Altstadt oder das der Stadt Drolshagen. Sie entwickelt einen Masterplan für ein neues Zukunftsquartier und plant auf einer freien Fläche ein nachhaltiges, bedarfsgerechtes und genossenschaftliches Quartier, indem Sharing-Angebote von Beginn an mitgedacht werden.

Viele Kommunen in Südwestfalen planen in Projekten im Rahmen der REGIONALE 2025 – auch im Bestand – bauliche Veränderungen, bei denen Stadtentwicklung, digitale Transformation, Ressourcenschutz sowie Aufenthalts- und Gestaltqualität Hand in Hand gehen. In Olpe und Lippe nutzen die Kommunen den Neubau ihrer multifunktionalen (Bürger-)Rathäuser, um einerseits New-Work-Prozesse in der Verwaltung zu etablieren und andererseits mit dem Bau einen Stadtentwicklungsimpuls zu setzen.

Südwestfalen profitiert in der REGIONALE 2025 von Synergien zum Bundesmodellvorhaben „*Smart Cities: 5 für Südwestfalen*“, das parallel in Südwestfalen umgesetzt wird. Gemeinsam entstehen dabei Lösungen für eine digital unterstützte, resiliente und bedarfsorientierte Entwicklung in den Städten und Gemeinden. Das macht die Region smart – und NRW gleich mit. ■

Besuchen Sie den Südwestfalen-Stand A 02.1 auf der Messe.

Unser Programm:

MITTWOCH, 24. APRIL 2024

10.00 Uhr,
12.50 Uhr,

**Südwestfalen-Frühstück
Themenforum II**

Thema: „Mobilität im ländlichen Raum – Mehr wagen, weniger Wagen“

14.30 Uhr,

Talkrunde im Quartiers-Café I

Thema: Wie die Mobilitätsstrategie für Südwestfalen nicht zum Papiertiger wird und welche Projekte beispielhaft vorangehen

DONNERSTAG, 25. APRIL 2024

10.00 Uhr,

Quartiers-Café II

Thema: „Hand in Hand und im Bestand: Stadtentwicklung mit der Südwestfalen-DNA (Digital-Nachhaltig-Authentisch)“

14.00 Uhr,

Quartiers-Café III

Thema: „Bürgernähe und Agilität: Wie New Work in der Verwaltung funktionieren kann“

SÜDWESTFALEN
**REGIONALE
2025**



SÜDWESTFALEN AGENTUR GMBH

Martinstraße 15
57462 Olpe

Ansprechpartnerin:

Samira Neuhaus
Projektmanagement Digitale Mitten /
Smart Living

T.: +49 151 2772 8004

www.regionale-suedwestfalen.com

ZUKUNFT GESTALTEN

NACHHALTIGE ENERGIEDIENSTLEISTUNGEN FÜR DIE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Smart, grün und effizient: Mit ihren intelligenten Energiedienstleistungen setzt RheinEnergie – next energy solutions bundesweit auf eine klimaschonende Wärme-, Kälte- und Stromversorgung. Mit dezentralen Konzepten für die Industrie und die Immobilienwirtschaft ist sie ein wichtiger Treiber der Energiewende in Deutschland.

Wohnen, leben, arbeiten

Die RheinEnergie arbeitet mit ihren Partnern an umweltfreundlichen Energieprojekten in Quartieren. Diese Projekte nutzen verschiedene nachhaltige Energiequellen wie Geothermie und Umweltwärme, Photovoltaik und Solarthermie. Ziel ist, diese Technologien effizient zu kombinieren und ganzheitlich zu integrieren.

Ein hervorragendes Beispiel dafür ist das Quartiersprojekt „Cologneo Campus“, bei dem der Projektentwickler Gröner Group AG und deren Schwesterunternehmen ecobuilding AG mit RheinEnergie – next energy solutions kooperieren. Auf dem ehemaligen Areal der „Van der Zypen & Charlier Waggonwerke“ in Köln-Mülheim lassen die Projektpartner ein attraktives und effizientes Quartier für Arbeiten, Wohnen, Gewerbe und Kreativwirtschaft entstehen. „Mit der intelligenten Verzahnung aus Wärmepumpen, lokal erzeugtem grünen Strom und Fernwärme schaffen wir hier ein Vorzeigeprojekt für Sektorenkopplung und Elektrifizierung in der Wärmeversorgung“, sagt Stephan Segbers, Vertriebsvorstand der RheinEnergie.

Klimafreundliche Energieversorgung vor Ort

Gemeinsam setzen die Partner auf dem Gelände in Köln-Mülheim ein innovatives und nachhaltiges Energiekonzept um. Für die Erzeugung von Wärme und Kälte kommen dabei vier dezentrale, reversible Wärmepumpen zum Einsatz, um vor Ort emissionsarme Energie bereitzustellen. Die Wärmepumpen nutzen Umweltenergie in Form von Geothermie und Luft. Der Strom für das System wird vorwiegend mit Aufdach- und gebäudeintegrierten Photovoltaikanlagen

mit einer geplanten Leistung von 565 Kilowattpeak erzeugt. „Insgesamt verbinden wir die für die Wärmewende wichtigen Themen Dezentralisierung, Dekarbonisierung und Elektrifizierung miteinander und sorgen so für eine nachhaltige Wärme- und Kälteversorgung im Quartier“, sagt Holger Mennigmann, Leiter Geschäftsbereich Energiedienstleistungen und Fernwärme.

Das Besondere: Die Wärmepumpen werden im Winter zur Wärmeherzeugung und im Sommer zur Kälteherzeugung genutzt. Erdsonden entziehen dem Erdboden bzw. dem Grundwasser im Winter durch den Heizbedarf Wärme, welche im Sommer durch die Kühlung wieder zurückgegeben wird. Die reversible Nutzung der Wärmepumpen schont Investitionskosten und damit Endverbraucherpreise und sorgt zusätzlich für eine Regeneration der verbundenen Erdsonden.

Zur Deckung der Bedarfsspitzen in der Wärmeversorgung werden alle vier derzeit geplanten Gebäude auf dem Cologneo Campus an das Fernwärmenetz der RheinEnergie angeschlossen. Die RheinEnergie produziert Fernwärme bereits heute klimaschonend mit hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung. Künftig sollen klimafreundliche Anlagen wie große Flusswasser-Wärmepumpen an den Kölner Standorten in Niehl und Merkenich grüne Fernwärme erzeugen.

Kompetenz von Planung bis Betrieb

Energiedienstleistungen und Quartierslösungen wie auf dem Cologneo Campus bietet RheinEnergie – next energy solutions bundesweit an. In ganz Deutschland beraten die Expertinnen und Experten zu nachhaltigen und innovativen Projekten. Unter dem Einsatz modernster und intelligenter Technik erarbeitet der Energiedienstleister individuelle Lösungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Im Full Service begleitet das Team seine Kunden und Partner von der Konzeptionierung und Planung bis zum Bau und den fortwährenden Betrieb der Anlagen.

Dabei bringt die RheinEnergie auch eigene Kompetenzen in der Entwicklung und im Bau von Wärmepumpen ein. Ihre Tochterfirma „AGO GmbH Energie + Anlagen“ bietet zum Beispiel die Hochtemperatur-Wärmepumpe Calora an, die äußerst effizient Niedertemperaturwärme auf ein höheres nutzbares Temperaturniveau bringt. ■

Besuchen Sie gern unseren Stand C 4.03. Wir freuen uns auch 2024 wieder auf spannende Gespräche.



RHEINENERGIE – NEXT ENERGY SOLUTIONS

Parkgürtel
50823 Köln

Ansprechpartner:

Emil Issagholian
Gesamtvertriebsleiter EDL

T.: +49 221 178-4040

E.: energiedienstleistungen@rheinenergie.com
rheinenergie.com/edl

TECHNISCHE HOCHSCHULE KÖLN:

ERSATZNEUBAU CAMPUS DEUTZ, GEBÄUDE B

© Staab Architekten GmbH



Der Campus der Technischen Hochschule: eines der größten Hochschulbauprojekte in Nordrhein-Westfalen

Für die Stadtentwicklung und den Forschungsstandort Köln ist die Neugestaltung des Campus Deutz sehr bedeutsam. Köln ist mit 100.000 Studierenden und mehr als 40.000 mit der Wissenschaft verbundenen Arbeitsplätzen ein wichtiger Hochschul- und Forschungsstandort in Deutschland.

Der Campus der Technischen Hochschule entsteht in drei Bauabschnitten neu. Das Bauvorhaben ist eines der größten Hochschulbauprojekte in Nordrhein-Westfalen. Damit möchte die TH Köln nicht nur den Campus Deutz zukunftsfähig modernisieren, sondern auch einen nachhaltigen Beitrag in den Bereichen Stadtentwicklung und Klimaschutz leisten.

Für das „Gebäude B: Neues Hörsaalzentrum“ ist die assmann gruppe mit der Projektsteuerung beauftragt worden.

Das neue Hörsaalzentrum übernimmt wichtige Funktionen. So ist es einerseits innerhalb des Campus ein neuer zentraler Anlaufpunkt, soll aber andererseits auch als ein lebendiger und offener Ort zugleich die neue Adresse der Hochschule definieren.

Die assmann gruppe gehört als unabhängiges, inhabergeführtes Unternehmen zu den führenden Planungs- und Beratungsgesellschaften in Deutschland. Die Teams aus Architekten, Ingenieuren und Ökonomen ermöglichen interdisziplinäre Lösungen aus einer Hand in den Bereichen Generalplanung, Architektur, Tragwerksplanung und Technische Ausrüstung. Das umfangreiche Leistungsportfolio wird ergänzt durch Projektvorbereitung, Projektmanagement, Facility Management, BIM und maßgeschneiderte Konzepte. ■

Weitere Informationen zur assmann gruppe unter:
www.assmanngruppe.com



ASSMANN GMBH

Am Hof 30
50667 Köln

Ansprechpartner:

Benedikt Buchwald, M.Sc.
Immobilienökonom (IRE|BS)

T.: +49 221 277 597 14

E.: buchwald@assmanngruppe.com

www.assmanngruppe.com

ALS PARTNER DER STÄDTE MEHR ERREICHEN

WIRKUNGSVOLLES HANDELN IST MÖGLICH – AM BESTEN GEMEINSAM

Städte und Immobilienwirtschaft haben eines gemein: Beide stehen aktuell vor immensen Herausforderungen. Um diese zu meistern, ist ambitioniertes Handeln aller verantwortlichen Akteure gefragt: Deshalb brauchen wir Partnerschaft auf Augenhöhe und gegenseitiges Vertrauen, denn gemeinsam können wir Hürden besser überwinden und die besten Lösungen realisieren.



Gerade vor dem Hintergrund verschärfter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, die Projekt- und Stadtentwicklung erschweren, sind die Immobilienbranche und die kommunale Verwaltung und Politik aufeinander angewiesen. Misstrauen muss überwunden und das Verständnis für die Abhängigkeiten der jeweils anderen Seite gestärkt werden. Es geht darum, Wege zu finden, wie die kommunale Stadtplanung und die Immobilienwirtschaft im Schulterschluss agieren können, um bestmögliche Lösungen zu entwickeln und zu realisieren.

Als Projektentwickler, der die Zukunft der Städte mitgestaltet, sind wir uns der notwendigen politischen und verwaltungsinternen Prozesse bei den Kommunen bewusst. Zugleich werben wir bei den städtischen Akteuren um Verständnis für die wirtschaftlichen Bindungen und Erfordernisse auf Projektentwicklerseite. Denn jeder guten städtebaulichen Lösung liegt eine Übereinkunft der Stadtakteure mit ihren oft sehr unterschiedlichen Ansichten zu Grunde.

Nehmen wir als Beispiel unsere Innenstädte, in denen vielerorts mit neuen Nutzungsideen der drohenden Verödung durch Leerstände – nicht nur von Kaufhäusern – begegnet werden muss. Mit der Transformation dieses Bestandes die Innenstädte wieder zu beleben, ist eine Aufgabe, die nur im Schulterschluss gelingen kann. Um neue Geschäftsmodelle zu realisieren, um standortspezifisch betriebene, kuratierte Konzepte umzusetzen, braucht es Kooperationen zwischen Kommunen, Eigentümern, Entwicklern und späteren Nutzern.

Hier haben wir über viele Jahre hinweg großes Know-how erworben, das wir im Rahmen eines Service Developments auch anderen Bestandhaltern anbieten. Diese profitieren von unserer großen Erfahrung in der nachhaltigen Bestandsentwicklung fast aller Assetklassen, unserem Netzwerk und vor allem: von unseren vielen Inhouse-Experten. Egal ob Smart Building, BIM, Nachhaltigkeitsmanagement oder Finanzierung – für alle diese Themen haben wir ausgewiesene Fachleute im Haus. Mehr Dienstleistung „aus einer Hand“ geht kaum.

Davon können auch Kommunen profitieren, zum Beispiel jene, die gerade über Eigentumsbildung an sensiblen Standorten selbst in die Verantwortung gehen und Schlüsselimmobilien wie zum Beispiel leerstehende Kaufhäuser erwerben, um sie einer neuen Nutzung zuzuführen. Unsere Erfahrungen mit dieser speziellen Immobiliengattung stellen wir als Service Developer den Städten zur Verfügung – weil wir uns als Partner der Städte verstehen.

Mit vitalen Mixed-Use-Konzepten werden ehemalige Handelsimmobilien zu neuen Anziehungspunkten. So wie in Herne, wo wir mit der Umwandlung eines lange leerstehenden Kaufhauses zur vitalen Immobilie mit Handel, Gastronomie, Büros und Fitnessstudio einen Beitrag zur Revitalisierung des Zentrums leisten konnten. Urbane Produktion, Wohnen, Bildung und Kultur sind je nach Standort ebenso denkbar wie konsumfreie Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität. In Aachen



Einsatz der „wan-del-bar“: Die mobile Landmarke dient als Plattform zum Dialog mit allen Akteuren.

arbeiten wir gemeinsam mit der Stadt gerade an der Umsetzung eines „Hauses der Neugier“ im ehemaligen Kaufhaus Horten – hier kann ein sogenannter dritter Ort entstehen, der nicht nur ein wunderbares Angebot für alle Bildungshungrigen und Wissensdurstigen schafft, sondern zugleich einen wichtigen städtebaulichen Impuls zur Innenstadtentwicklung setzt. Gestrandeten Büroimmobilien hauchen wir mit dem Urban-Village-Konzept unserer gleichnamigen Schwestergesellschaft neues Leben ein.

Weil gute Stadtentwicklung im Dialog entsteht, sind auch die Bürger und Nachbarn als lokale Experten einzubinden. Mit offener Kommunikation und Transparenz gelingt es, Zielkonflikte zu überwinden und Entwürfe mit hoher Akzeptanz zu finden. Als Landmarken haben wir eine Beteiligungs-Toolbox entwickelt, die viele unterschiedliche Kommunikationsmethoden bereithält, um bei jedem Projekt zielgruppenspezifisch die wesentlichen Anspruchsgruppen einbinden zu können.

Die Bausteine reichen von Nachbarschaftsbefragungen über den differenzierten Einsatz unserer mobilen Beteiligungsplattform „wan-del-bar“, die Dialogangebote vor Ort ermöglicht, verschiedene Workshopformate, bis hin zu dialogisch aufgebauten Werkstattverfahren und den Einsatz von Projektbeiräten, um nur einige Beispiele zu nennen.

Die Zukunft unserer Städte liegt in unserer Hand. Gemeinsam können wir neue Perspektiven schaffen und unsere urbanen Räume zu lebendigen Zentren des Lebens und der Kreativität machen. ■■■

LANDMARKEN 

LANDMARKEN AG LANDMARKEN AG

Karmeliterstraße 10

52062 Aachen

T.: +49 241 189 51 00

www.landmarken.de

INNOVATIVE QUARTIERS- ENTWICKLUNG IN DUISBURG

DIE KLIMAGERECHTE TRANSFORMATION AUF
DEM IMMOBILIENMARKT IST IN VOLLEM GANGE

© Ilja Hopping/Stadt Duisburg



Der Wasserturm als Landmarke und
Identifikationspunkt im Neubaugebiet
6-Seen-Wedau in Duisburg.

Duisburg steht an der Schwelle zu einer neuen Ära: Die Stadt an Rhein und Ruhr begegnet den Herausforderungen der Zeit mit der Gestaltung innovativer Quartiere. Projekte wie Urban Zero und Urbane Zukunft Ruhr zeigen, wie Duisburg sich als dynamische Bühne für sozial-ökologische Transformationen präsentiert, die weit über traditionelle Stadtentwicklungsansätze hinausgehen.



Forschung und Wissenschaft in einem smarten Quartier: das Technologie-Quartier-Wedau in Duisburg.



© UCSA/IMDREAN

Gleich mehrere Modellprojekte bilden gemeinsam eine transformative Kraft für Duisburg, die Umwelt, Gesellschaft und städtische Entwicklung vereint und zur Blaupause für andere Kommunen wird:

- Urban Zero ist ein Pionierprojekt, das Duisburg-Ruhrort bis 2029 in ein umweltneutrales Quartier verwandeln soll. Diese weltweit erstmalige Initiative zielt darauf ab, durch eine umfassende Analyse der derzeitigen Umweltbelastungen, eine gezielte Reduktion von schädlichen Emissionen und die Entwicklung effektiver Kompensationsmaßnahmen einen wesentlichen Beitrag zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit zu leisten.
- Urbane Zukunft Ruhr arbeitet ganzheitlich gedacht an der Verbesserung der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in Duisburg-Hochfeld: durch Bildung, sozialen Zusammenhalt, verbesserten Wohnraum und Mobilität, unterstützt von lokalen Akteurinnen und Akteuren. Denn der Mensch soll, das gewährleisten wissenschaftliche und bürgerschaftliche Begleitung, dabei im Mittelpunkt bleiben.
- Die Internationale Gartenausstellung 2027 präsentiert mit dem Zukunftsgarten RheinPark in Duisburg eine Vision für das Leben von morgen, indem sie Wohnquartiere nach über 150 Jahren industrieller Nutzung über urbane Gärten wieder direkt mit dem Rhein verbindet. Auch der „Grüne Ring“ als der Teil einer gesamtstädtischen Grünverbindung verbindet das Stadtzentrum mit dem Rheinufer.

Vorreiterrolle in der sozial-ökologischen Stadtentwicklung

„Duisburg bietet eine lebenswerte und nachhaltige Zukunft, die durch innovative, umwelt- und klimafreundliche Initiativen Anziehungskraft für Investorinnen und Investoren schafft und Duisburg zu einem Vorreiter moderner und verantwortungsbewusster Städte macht“, so Bernd Wortmeyer, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft GEBAG. „Dazu gehören 6-Seen-Wedau mit 3.000 Wohnungen und einem hohen Freizeit- und Erholungswert, das Technologie-Quartier-Wedau, das einen Campus für die Universität Duisburg-Essen und ein Technologiezentrum für Forschung und Entwicklung beheimaten wird, sowie die Duisburger Dünen, die als smartes, grünes und urbanes Quartier im Sinne der Schwammstadt geplant sind.“

Prof. Dr. Rasmus C. Beck, Geschäftsführer der Wirtschaftsentwicklung Duisburg Business & Innovation, ergänzt: „Die klimagerechte Transformation auf dem Duisburger Immobilienmarkt ist in vollem Gange. In Duisburg entstehen tausende neue Wohnungen, und Büroflächen werden neu entwickelt, selbst unter den derzeit herausfordernden Marktbedingungen. Dank moderater Preisniveaus und der strategischen Lage bieten sich vielversprechende Perspektiven für Duisburg.“ ■



DUISBURG BUSINESS & INNOVATION

Calaisplatz 5
47051 Duisburg

Ansprechpartner:

Marc Oliver Hänig
Leiter Strategische Kommunikation
T.: +49 203 36 39 0
E.: haenig@duisburg.business
www.duisburg-business.de

WIR BEWEGEN ZUKUNFT IN ESSEN

© Gerber Architekten GmbH

NEUE INNOVATIONSQUARTIERE PRÄGEN DAS STADTBILD

Essen ist das wirtschaftliche Zentrum des Ruhrgebiets und mit rund 600.000 Einwohnern eine der größten Städte in Deutschland. Rund 23.200 Unternehmen – darunter viele der umsatzstärksten Unternehmen Deutschlands – machen Essen zu einem leistungsstarken und global agierenden Wirtschaftsstandort im Herzen des 5,1 Mio. Einwohner starken Ballungsraumes Metropole Ruhr. Projektentwickler und Investoren wissen das Potenzial Essens als spannender *Investmentstandort* zu schätzen und realisieren in attraktiven Lagen innovative Stadtquartiere mit einem Mix aus Arbeiten, Wohnen und Erholen.

Thurmfeld: Idealer Standort für Wissenschaft und Wirtschaft

Als Zentrum für Innovationstransfer setzt der Forschungs- und Innovationscampus Thurmfeld neue Maßstäbe. Die viele Jahre brachliegende Fläche von rund 5,8 ha in direkter Nähe zur Universität Duisburg-Essen wird zu einem urbanen Quartier mit Einrichtungen aus Forschung, Lehre und Anwendung entwickelt. Gemeinsam mit der Stadt Essen und in enger Abstimmung mit der Universität begleitet die EWG - Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH diese Entwicklung. Die zusätzlich geplante Ansiedlung von Technologieunternehmen, Start-ups und studentischem Wohnen macht das Thurmfeld zu einem idealen Ort des Wissenstransfers zwischen Wirtschaft und Wissenschaft – hohe Aufenthaltsqualität durch charakterbildende Grünzüge inklusive.

Als Landmarke des Areals ist ein bis zu 20-geschossiger Hochbau geplant. Die weiteren, auf dem Campus vorgesehenen Gebäude variieren zwischen vier und sechs Geschossen. Das Thurmfeld wird inklusive zweier sogenannter Mobility-Hubs über bis zu 14 Baufelder in einer Gesamtgröße von ca. 40.000 m² verfügen. Insgesamt bietet das geplante Gebäudeensemble mit rund 94.000 m² Bruttogrundfläche Raum für rund 2.400 hochqualifizierte Arbeitsplätze.



© Freiheit Emscher Entwicklungsgesellschaft mbH

Mit Freiheit Emscher entsteht ein neues urbanes Zentrum in direkter Wasserlage.



Der Forschungs- und Innovationscampus Thurmfeld in unmittelbarer Nähe zur Essener Innenstadt wird zukünftig Technologieunternehmen, Start-ups sowie Einrichtungen aus Forschung, Lehre und Anwendung beheimaten.

Freiheit Emscher: Grüne Industriestadt der Zukunft

Es ist eine historische Chance: Im Essener Norden und im Bottroper Süden werden fünf große Flächen aus der Bergbau-Nutzung entlassen und stehen als neue Entwicklungsräume zur Verfügung. Die dadurch entstehende und mit rund 150 ha größte Flächenreserve im zentralen Ruhrgebiet wird unter der Dachmarke Freiheit Emscher von den Städten Essen und Bottrop sowie der RAG Montan Immobilien zu neuem Leben erweckt. Mitten im Ruhrgebiet und in direkter Wasserlage soll ein urbanes Zentrum mit neuen Arbeitswelten für eine klimaresiliente, digitale Zukunft entstehen – ein erheblicher Mehrwert für die gesamte Region.

Damit einher gehen ein interkommunales, umfassendes Verkehrs-, Städtebau- und Freiraumkonzept sowie ein spezifisches Struktur- und Nutzungskonzept. Auf dieser Grundlage werden optimale Bedingungen für die Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe, moderner Industrie, technologieorientierten Unternehmen, innovativen Start-ups, Bildungseinrichtungen, Büro, Dienstleistung, Kreativ- und Freizeitwirtschaft sowie für Wohnen und Erholung geschaffen. Somit steht Freiheit Emscher für ein verträgliches Nebeneinander von Arbeiten und Freizeit in Verbindung mit innovativer Mobilität.

Das Projekt *Freiheit Emscher* wird gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, vom Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und vom Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). ■

ESSEN
WIRTSCHAFT

EWG - ESSENER WIRTSCHAFTS-
FÖRDERUNGSGESELLSCHAFT MBH

Kennedyplatz 5
45127 Essen

Ansprechpartner:

Andreas Hill

Prokurist / Leiter Flächen und Immobilien

T.: +49 201 820 24 36

E.: andreas.hill@ewg.de

www.ewg.de

PROJEKT: HOCHWASSER- WARNSYSTEM 4.0

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ WIRD EXAKTE PROGNOSEN LIEFERN

Starkregenereignisse werden häufiger. Der Juli 2021 hat gezeigt, was Hochwasser anrichten kann, wie Städte, Landschaften und Existenzen vernichtet werden können. Im Bergischen Städtedreieck arbeiten u.a. Unternehmen, Wissenschaftler und der Wupperverband gemeinsam daran, mittels Künstlicher Intelligenz so präzise Vorhersagen machen zu können, dass rechtzeitig Schutzmaßnahmen umgesetzt werden können. Diese Entwicklung kann auch anderen Regionen zugutekommen.

Das Frühwarnsystem soll KI-Methoden – maschinelles Lernen und Deep-Learning – nutzen, um auf belastbarer Datengrundlage eine Vorhersage von Wasserpegeln und Hochwassergefahren treffen zu können. Bei den Daten werden die aktuelle Wetterlage und eine Vielzahl von Umweltfaktoren mittels Sensorik erfasst: aktuelle Pegelstände, auch in Talsperren, Rückhaltebecken, verrohrten Wupperzuflüssen, Niederschlagsmengen, Unterwasserdruck, Luftfeuchtigkeit, Luftdruck, Temperatur, Windrichtung, Windstärke. Die KI wird darauf trainiert, Muster in den Sensordaten zu erkennen, die in Zusammenhang mit ansteigenden Pegelständen stehen. So wird in Echtzeit die Identifikation von Hochwasserrisikozonen möglich. Damit unterscheidet sich das Projekt von klassischen Vorhersagen auf Basis von Modellen. „Mit dem HWS 4.0 Projekt haben wir erstmalig die Chance, KI für den Schutz von Haus und Hof und Leib und Seele der Bürgerinnen und Bürger in NRW einzusetzen“, so Dr. Richard Meyes, Wissenschaftler an der Bergischen Universität Wuppertal und Mitglied des Projektkonsortiums.

Dr. Andreas Groß, Geschäftsführer der Berger Gruppe, Initiator des Entwicklungsprojekts, war Betroffener des Flutsummers 2021: „Die Überflutung unserer Produktionsflächen in Wuppertal war die Initialzündung für die Entwicklung eines KI-gesteuerten und Sensor-basierten Pegel-Vorhersage- und Warnsystems für die Wupper und Bachläufe im Bergischen Land. Dazu werden Sensoren mit Ultraschall- und Druckmesstechnik weiterentwickelt, vernetzt und mit einer Künstlichen Intelligenz ausgewertet, so dass am Ende Pegelhöhen lokal an den gefährdeten Bereichen vorhergesagt werden können.“

Die KI wird also Hochwasserrisikozonen frühzeitig erkennen und wird entsprechend gezielt warnen können. Informationen zu lokalen Wasserpegeln sowie Prognosen und Warnungen sollen gefährdeten Unternehmen bzw. Personen echtzeitnah online oder über eine



App bereitgestellt werden, so dass rechtzeitig Schutzmaßnahmen getroffen werden können. Das System wird damit nicht nur sehr präzise, sondern sehr frühzeitige Warnungen liefern können.

„Im Rahmen der KI-Spitzenclusterforschung NRW setzt unser Verbundprojekt HWS 4.0 somit neue Maßstäbe für die intelligente Auswertung von Massendaten in einem Einzugsgebiet für eine zukunftsfähigere und übertragbare Hochwasserschutzvorsorge“, so Karl-Heinz Spies vom Wupperverband, Bereichsleiter Wasserwirtschaftliche Grundlagen – Dienste und Zukunftsthemen. Das Vorhaben „Hochwasserwarnsystem 4.0“ ist Teil der Initiative „Flagships powered by KI.NRW“, der Kompetenzplattform des Landes für Künstliche Intelligenz KI.NRW.

Auch für andere Regionen...

Die Forschungs- und Entwicklungsarbeit kann auch anderen Regionen zugutekommen. Das System wird nach einer erfolgreichen Einführung im Bergischen Land allen Regionen in Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt. Das Warnsystem kann damit flächendeckend Sicherheit für Städte und Unternehmen geben.

Das Projektkonsortium besteht aus: Heinz Berger Maschinenfabrik, Wupperverband, Bergische Universität Wuppertal, Bergischer Struktur- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft, Wuppertaler Stadtwerke und Bergische IHK

„Hochwasserwarnsystem 4.0“ ist Teil der Initiative „Flagships powered by KI.NRW“, der Kompetenzplattform des Landes für Künstliche Intelligenz KI.NRW.

POWERED BY
KI.NRW

Ministerium für Wirtschaft,
Industrie, Klimaschutz und Energie
des Landes Nordrhein-Westfalen



**BERGISCHE
STRUKTUR- UND
WIRTSCHAFTS-
FÖRDERUNGS-
GESELLSCHAFT**

**BERGISCHE STRUKTUR- UND
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGS-
GESELLSCHAFT MBH**

Stöcken 19

42651 Solingen

Ansprechpartner:

Philip Velmer

Projektmanagement

T.: +49 212 881 606 94

E.: velmer@bergische-gesellschaft.de

www.bergische-gesellschaft.de



© Bremwetter / Frauke Bieme (2)

Der Gewerbepark Hämmer in
Menden (Sauerland)

DER GEWERBEPARK HÄMMER

DAS MODERNSTE GEWERBE GEBIET SÜDWESTFALENS

Menden. Am Rande des Sauerlands entsteht das modernste Gewerbegebiet Südwestfalens: Der Gewerbepark Hämmer liegt im nordwestlichen Stadtgebiet Mendens im Ortsteil Böesperde und umfasst das bereits vollständig entwickelte Gewerbegebiet Hämmer-Nord sowie das Gewerbegebiet Hämmer-Süd. Seit Anfang September 2020 befindet sich Hämmer-Süd in der proaktiven Vermarktung – und hat einiges zu bieten.

Die Vermarktung erfolgt u.a. in Kooperation mit dem Bundesverband mittelständische Wirtschaft (BVMW). Dazu haben Peter Staudt, BVMW-Gebietsleiter Nordrhein-Westfalen, und die Mendener Wirtschaftsförderung eine Kooperationsvereinbarung geschlossen, um die verfügbaren Flächen zu vermarkten und

nach zukunftsweisenden Kriterien zu entwickeln. „Der Mendener Wirtschaftsförderung ist es sehr wichtig für jede einzelne Parzelle das passende Unternehmen auszuwählen, sodass wir auch bundesweit suchen“, betont Sara Schmidt, Geschäftsführerin der Wirtschaftsförderung in Menden.

Zukunftsorientiert ausgestattet

Das Gewerbegebiet Hämmer-Süd verfügt über insgesamt 36 Hektar hochwertige Gewerbe- und Industriefläche. Mit über 250.000 m² überbaubarer Fläche ist es das größte noch zu entwickelnde Gebiet in der Region. Die Topografie ist gemäßigt, sodass sie auch für große Baukörper geeignet ist.



Die Vision vom modernen Gewerbegebiet

Der Gewerbepark wird durch eine nachhaltige und zukunftsorientierte Ausstattung geprägt. Moderne LED-Straßenbeleuchtung, zentrale Parkinfrastruktur im öffentlichen Raum, E-Ladestationen sowie ein Netz an Fuß- und Radwegen werden Hämmer-Süd zukünftig auszeichnen. Außerdem werden neben der guten infrastrukturellen Anbindung die Parzellen des neuen Gewerbe- und Industriegebietes modern erschlossen, jede Parzelle erhält einen Anschluss ans Gigabit-Glasfasernetz. Darüber hinaus wurde im Gewerbepark Hämmer auf eine umfangreiche Leerverrohrung Wert gelegt, damit das Gebiet auch für zukünftige kabelgebundene Technologiesprünge gewappnet ist. Die Vision des modernsten Gewerbegebietes in Südwestfalen können Interessenten auf der Webseite des Gewerbeparks www.gewerbepark-haemmer.de erleben.

Mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 1.000 und 27.000 m² bietet es ausreichend Raum für Vielfalt und Branchenmix. Die Gebietsklassifikation reicht von GE im Nordosten bis GI-500 im Südwesten. Somit besteht die Möglichkeit, die Ansiedlung einer breiten Mischung an Unternehmensgrößen und Branchen, bis hin zu Schwerindustrie zu ermöglichen.

Nah dran an Zulieferern und Kunden

Das Gewerbegebiet punktet vor allem mit seiner Lage: Menden im Sauerland liegt im nördlichen Bereich des Märkischen Kreises und damit in direkter Nachbarschaft zur Metropolregion Ruhr und der Mittelstandsregion Südwestfalen. Mit direkter Nähe zu einer Vielzahl an Weltmarktführern und Hidden Champions ist nicht nur die Lage des Gewerbeparks von Vorteil. Das bedeutet: Firmen im Gewerbegebiet Hämmer sind ganz nah dran an einer Vielzahl an Fachkräften, Zulieferern und Kunden.

Eine gute infrastrukturelle Anbindung ist über Bundesstraßen in alle Richtungen gewährleistet. Autobahnanschlüsse sind über die A46 bei Iserlohn, die A445/A46 bei Arnsberg und die A44 in Unna in kurzer Zeit erreichbar. Mit drei Personenbahnhöfen ist Menden darüber hinaus mit dem Schienenverkehr gut zu erreichen sowie in Ergänzung mit dem ÖPNV auch innerstädtisch erschlossen.

Ein Standort für Arbeitnehmer

„Menden hat die Möglichkeit, den Mitarbeitenden der Unternehmen ein attraktives Lebensumfeld zu bieten“, erklärt Sara Schmidt.

Denn auch im Bereich der weichen Standortfaktoren ist Menden gut aufgestellt. Neben einer attraktiven Schullandschaft, in der alle Schularten am Ort angesiedelt sind, konnte auch die vorschulische Kinderbetreuung durch die Erweiterung des Betreuungsangebotes in den vergangenen Jahren sichergestellt werden. Mit zahlreichen Sport-, Spiel- und Vergnügungsangeboten sowie einer ausgeprägten Veranstaltungskultur bieten sich auch für den Freizeitbereich zahlreiche Möglichkeiten. Das stark durchmischte Angebot an unterschiedlichen Wohnangeboten stärkt Menden als Standort zusätzlich. Als Tor zum Sauerland ist Menden der richtige Standort, um wirtschaftlichen Erfolg sowie Entspannung und Erlebnis im Umfeld einer Touristikregion in Einklang zu bringen.

Die WSG Menden als Ansprechpartner

Darüber hinaus profitieren Unternehmen in Menden von einer aktiven Wirtschaftsförderung mit einem gut ausgebauten Investorenservice. So vermarktet die Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Menden mbH zum einen den Gewerbepark Hämmer, ist gleichzeitig aber auch stets als Ansprechpartner vor Ort. Als Netzwerkschnittstelle nimmt das Team eine wichtige Funktion zwischen Unternehmer, Bürgerschaft, Verwaltung und Politik ein, berät und vermittelt zielgenau potenzielle Investoren bei allen Fragen rund um die Ansiedlung in Menden. ■



Sara Schmidt, Geschäftsführerin WSG Menden



WSG WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGS- UND STADTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MENDEN MBH

Bahnhofstraße 24
58706 Menden (Sauerland)

Ansprechpartnerin:

Sara Schmidt
Geschäftsführung
T.: +49 237 392 30 60
E.: info@wsg-menden.de
www.wsg-menden.de
www.gewerbepark-haemmer.de



Bei der Realisierung des Heisenberg Gymnasiums in Dortmund kommt erstmals in Deutschland grüner Stahl im Modulbau zum Einsatz. Damit reduzieren sich die CO₂-Äquivalente bei der Herstellung des Modulgebäudes um absolut 316 t oder rund 30% im Vergleich zu Massivbau.

PIONIERARBEIT IN SACHEN NACHHALTIGKEIT

ALHO REALISIERT IN DORTMUND DAS ERSTE MODULGEBÄUDE DEUTSCHLANDS MIT GRÜNEM STAHL

Man kennt sie, die Zahlen rund um den enormen Ressourcen, und Energieverbrauch in der Baubranche: Für 40% der globalen CO₂-Emissionen und 40% des Ressourcenverbrauchs ist das Bauen inzwischen verantwortlich. Die Produktion von Stahl, der für das Bauen benötigt wird, soll laut Quellen des Weltstahlverbands 7-9% der CO₂-Emissionen aus der weltweiten Nutzung fossiler Brennstoffe verursachen. Das schädliche Klimagas entsteht unter anderem bei der Umwandlung von Eisenerz zu Roheisen, was mithilfe von aus Kohle gewonnenem Koks geschieht, oder bei der Produktion des Stroms, der für das Einschmelzen von Stahlschrott benötigt wird. Die ALHO Systembau GmbH aus Friesenhagen hat sich als eine der

Branchenführerinnen im Modulbau das Ziel gesetzt, mit nachhaltigen Produkten Vorreiter für eine verbesserte Umweltbilanz in der Bauwirtschaft zu sein. ALHO verfolgt bei der Produktion ihrer Modulbauten konsequent neue Denk- und Lösungsansätze – von der integralen Bauwerkplanung über den Einsatz umweltfreundlicher Produkte bis hin zum Urban Mining. Deshalb geht die Modulbaupionierin wieder einmal mit einer zukunftsweisenden Innovation voran: Derzeit wird mit dem Heisenberg Gymnasium in Dortmund das erste Modulgebäude Deutschlands realisiert, bei dem für die Raumtragwerke umweltfreundlich erzeugter „grüner Stahl“ zum Einsatz kommt!



Beim Bauen werden natürliche Rohstoffe und Ressourcen verbraucht, die bei unserer derzeitigen Lebensweise nicht unendlich verfügbar sein werden. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sollte Baumaterial im Idealfall möglichst regional, langlebig und im Hinblick auf zukünftige bauliche Veränderungen auch recycelbar sein, damit die Umwelt entlastet wird.

2022 wurde bei ALHO darum die „Fachplanung Nachhaltigkeit“ ins Leben gerufen, ein gruppenübergreifender Verbund aus Experten unterschiedlicher Fachrichtungen, der sich der Problemstellung rund um alle Nachhaltigkeitsthemen der Unternehmensgruppe, der Produkte und Standorte widmet – ganzheitlich und unabhängig von Vertrieb und Marketing. Damit unterscheidet sich das Unternehmen von vielen Mitbewerbern in der (Modul-)Bau- und Immobilienbranche. Zu den Aufgabefeldern der Fachabteilung gehört auch die stetige Weiterentwicklung der ALHO-Modulbauweise. So wurde auf der BAU 2023 erstmals die neue Holz-Hybridbauweise der Öffentlichkeit vorgestellt, bei der die Vorteile des Baumaterials Stahl mit den Stärken des nachhaltigen Naturmaterials Holz verbunden werden. Mit dem Heisenberg Gymnasium in Dortmund wird nun das erste Modulgebäude überhaupt in Deutschland realisiert werden, bei dem grüner Stahl zum Einsatz kommt.

Stahl: Besser als sein Ruf

ALHO Raummodule punkten per se bereits mit hervorragenden Eigenschaften – auch hinsichtlich ihres Konstruktionsmaterials Stahl: Dazu gehören die statischen Eigenschaften des Baumaterials, die eine schlanke Bauweise mit vergleichsweise geringem Materialeinsatz möglich machen. Außerdem ist Stahl das weltweit am meisten recycelte Material: 99% des Baustahls werden recycelt, 88% davon, indem er eingeschmolzen und zu neuem Stahl verarbeitet wird. Durch das Stahlrecycling werden allein in Deutschland mehr als 20 Mio. Tonnen CO₂ pro Jahr vermieden. Um die Umwelt-Bilanz der Stahlmodulbauweise noch weiter zu optimieren, will ALHO in Zukunft weitestgehend auf grünen Stahl umstellen und so den CO₂-Footprint der Gebäude noch weiter senken.

Grüner Stahl - was ist das überhaupt?

Die konventionelle Stahlerzeugung gilt deshalb als problematisch, weil Eisenerz in Hochofen unter sehr großem Energieaufwand erhitzt werden muss, damit reines Eisen und damit der Grundstoff für die Stahlproduktion entsteht. Bei dieser chemischen Reaktion in den Hochofen wird CO₂ freigesetzt. Momentan werden noch etwa 75% des Stahls auf diese Weise hergestellt. Mit den Zielen des Pariser Klimavertrags wurde dem Verfahren aber ein Limit gesetzt: Bis 2050 soll eine kontinuierliche Entwicklung zu 100% grünem Stahl erfolgen.

Der entscheidende Schritt bei der Herstellung von grünem Stahl ist die Vermeidung von CO₂ durch den Einsatz von Wasserstoff anstelle fossiler Brennstoffe. Das Einsparpotential wird auf bis zu 95% CO₂ je produzierter Tonne Baustahl beziffert. Aktuell ist es leider noch nicht möglich, alle Stahlgüten und Endprodukte auf diesem Wege herzustellen, doch immer mehr Unternehmen stellen sich als Hersteller im Bereich Green Steel auf. So rückt mit fortschreitender Entwicklung auch die klimaneutrale Stahl-Modul-Konstruktion in greifbare Nähe.

Green Steel macht Schule!

„Um die gesetzten Klimaziele bis 2050 zu erreichen, ist konsequentes Handeln nötig – auch und gerade bei der Auswahl von umweltfreundlich erzeugtem Stahl. Das gilt für den Bausektor und für viele weitere Industriebereiche“, sagt ALHO Geschäftsführer Peter Orthen. „Mit dem Einsatz von grünem Stahl, den ALHO beim Heisenberg Gymnasium initiiert hat, gehen wir neue Wege bei der Modulherstellung, die bei uns zukünftig Standard werden sollen.“

Bereits die Herstellung von Modulgebäuden mit konventionellem Stahl ermöglicht die Reduktion der CO₂-Emission um rund 20% im Vergleich zum Massivbau. Bei der Realisierung des Heisenberg Gymnasiums in Dortmund kommt grüner Stahl zum Einsatz, der eine CO₂-Einsparung bei der Herstellung von 662 kg CO₂-Äquivalente pro t Stahl aufweist. Damit reduzieren sich die CO₂-Äquivalente bei der Herstellung des Modulgebäudes um absolut 316 t oder rund 30% im Vergleich zu Massivbau!

82 Raummodule wurden bei ALHO für den rund 4.000 m² großen, aus drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss bestehenden Neubau des Heisenberg Gymnasiums produziert und im September 2023 montiert. Im April 2024 ist das Gebäude bezugsfertig.

Ob sich die Schüler des Dortmunder Heisenberg Gymnasiums noch viele Jahre später, wenn sie ihr Abitur längst in der Tasche haben, stolz erinnern werden: „Unsere Schule war die erste Modulbauschule mit umweltfreundlich erzeugtem grünem Stahl in Deutschland“? Unwahrscheinlich ist dies nicht. ■



ALHO SYSTEMBAU GMBH

Hammer 1
51598 Friesenhagen
T.: +49 2294 696 111
www.alho.com

WIE MAN EINE INDUSTRIEREGION BEGRÜNT

DIE METROPOLE RUHR SCHREIBT IHRE TRANSFORMATIONSGESCHICHTE WEITER

© RVR/Beris



Eine von vielen sichtbaren Transformationsgeschichten in der Metropole Ruhr: die Halde Hoheward

Die Metropole Ruhr hat ihr Schicksal planerisch wieder selbst in der Hand: Nach dem Beschluss des Ruhrparlaments im November 2023 ist der Regionalplan Ruhr seit Ende Februar 2024 rechtswirksam. Wer im Ruhrgebiet bedeutsamere Planungen verfolgt, muss sich zukünftig nicht mehr an Plänen ausrichten, die in Arnsberg, Münster oder Düsseldorf verfasst worden sind. Der neue Regionalplan Ruhr steht für eine neue Kultur der Zusammenarbeit: In der Region gibt es heute eine gesunde Arbeitsteilung. Wir nennen sie Intelligente Spezialisierung. Nicht alle verfolgen dieselbe Ansiedlungsstrategie und setzen auf dieselben Branchen, man hat sich spezialisiert: Starke Städte und Kreise der Metropole Ruhr sind führende Standorte - unter anderem bei IT-Sicherheit, Logistik, Stahl oder in der Gesundheitswirtschaft.

Bei aller Spezialisierung gibt es ein gemeinsames Ziel: Die Metropole Ruhr will Grünste Industrieregion der Welt werden. Das verblüfft auf den ersten Blick, ist doch die Wirtschaftsstruktur der Metropole Ruhr inzwischen sehr vielfältig: Der Leitmarkt industrieller Kern & unternehmerische Dienste ist mit rund 85 Milliarden Euro Jahresumsatz und rund 330.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wichtig, aber nicht dominierend. Nach Beschäftigten ist beispielsweise die Gesundheitswirtschaft (370.000 Beschäftigte) größer, nach Umsatz der Leitmarkt Ressourceneffizienz mit über 93 Mrd. Euro. Aber: Grünste Industrieregion der Welt erfasst den Kern der Transformationsstrategie.



© RVR/Pohle

Die Beigeordneten Stefan Kuczera und Nina Frense im AktivLinearPark in Herten

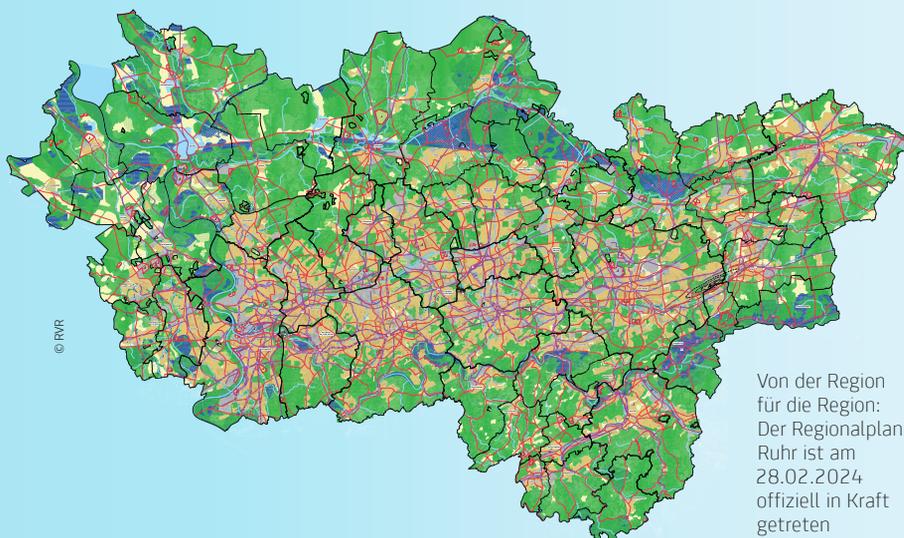
„Das Ruhrgebiet bekennt sich mit dem Claim dazu, attraktiver Standort für produzierendes Gewerbe sein zu wollen. Und ein Ort, an dem industrielle Wertschöpfungsketten eine zentrale Rolle für die Wohlstandsproduktion haben sollen. Mit Blick auf die räumliche Struktur der Region und ihre Demografie ist das keinesfalls aus der Zeit gefallen“, sagt Stefan Kuczera, Beigeordneter für Planung beim Regionalverband Ruhr. Nicht zuletzt zeigt das jüngst beim Regionalverband Ruhr erarbeitete Integrierte Regionale Entwicklungskonzept für die Metropole Ruhr, wie eng verzahnt die Strategien und Programme zur Siedlungs-, Wirtschafts- und Freiflächenentwicklung beim Regionalverband Ruhr sind.

Freiflächenentwicklung, Ausbau und Aufwertung Grüner Infrastruktur sind von zentraler Bedeutung für die Region:

„Das Ruhrgebiet ist schon heute eine Region mit richtig viel Freiflächen: Hier ist das Grün schneller erreichbar als in fast allen Metropolen Deutschlands – im Schnitt ist man mit dem Rad 180 Sekunden von zu Hause zur nächsten Grünfläche unterwegs. Diese Lebensqualität ist harter Standortvorteil im Wettbewerb um Fachkräfte, sagen mehr als 80% der Unternehmen in der Region. Wir beim Regionalverband Ruhr entwickeln die Grüne Infrastruktur weiter: Wir bauen Revierparks, Halden und Grünzug zu Erlebnisorten aus, wo Erholung, Natur aber auch Tourismus, Erneuerbare Energie und urbane Landwirtschaft Platz haben. So verbessern wir die Wohn- und Lebensqualität der Menschen nachhaltig. Wir arbeiten daran, grünste Industrieregion der Welt zu werden, um die lebenswerteste zu sein“, berichtet Nina Frense, die beim Regionalverband Ruhr als Beigeordnete für Umwelt und Grüne Infrastruktur arbeitet.

Wie kaum irgendwo sonst kann man die Transformation der Metropole Ruhr zur grünen Industrieregion im und um den Landschaftspark Hoheward erfahren. Aus einem einst großflächigen Montanstandort sind ein Landschaftspark und ein moderner Gewerbestandort entstanden. Ein gewaltiges Landschaftsbauwerk, das voluminöseste seiner Art im Ruhrgebiet, dominiert den Standort: Die Halde Hoheward, die ihre Umgebung um über 100 Höhenmeter überragt. Das knapp 180 ha große Areal der Halde hat der Regionalverband Ruhr in den vergangenen drei Jahrzehnten in eine naturnahe Erholungslandschaft mit viel Raum für Breitensport, Mountainbiken, Drachensteigen und vieles mehr verwandelt. Westlich und südlich des geschütteten Haldenkörpers liegen Gewerbegebiete, in denen bedeutende Betriebe der Kreislaufwirtschaft, aber auch das Wasserstoffzentrum H2Herten auf dem anliegenden Zechengelände, untergebracht sind. Am Hotspot Hoheward treffen auf engstem Raum klimaneutrale Produktion und Rohstoffrückgewinnung auf die wiedergewonnene grüne Seite des Ruhrgebiets. Die Metropole Ruhr hat es in Sachen Transformation schon lange zur Meisterschaft gebracht. Eines hat sie dabei, so Stefan Kuczera, nie eingebüßt:

„Das Unfertige und Offene macht unsere Region zum vielleicht größten Abenteuerspielplatz der Welt – hier ist Aufbruch Alltag. Wir haben räumlich und mental die besten Voraussetzungen für den Wandel: als traditioneller Energiestandort mit den besten Voraussetzungen für den Aufbau der Wasserstoffwirtschaft, mit rund 200.000 Studierenden und jeder Menge offenem Raum. Die Metropole Ruhr ist unglaublich lokalpatriotisch, zugleich wahnsinnig international. Menschen, die mit offenen Augen zur Ruhr kommen, fasziniert das.“ ■



© RVR

Von der Region für die Region: Der Regionalplan Ruhr ist am 28.02.2024 offiziell in Kraft getreten

REGIONALVERBAND
RUHR

REGIONALVERBAND RUHR / REFERAT REGIONALENTWICKLUNG

Kronprinzenstraße 6
45128 Essen

T.: +49 201 2069 6334

E.: regionalentwicklung@rvr.ruhr

www.rvr.ruhr

ARSCH HUH!

MIT ENERGIE AUS DER KRISE



Sebastian Rühl, Gründer und CEO | empact

Nach mehr als einem Jahrzehnt der Superlativen und des Wachstums befindet sich die Bau- und Immobilienwirtschaft seit gut 18 Monaten in einer existenziellen Krise. Kaum noch ein Kran dreht sich in der Baurepublik Deutschland, kaum noch eine gewinnbringende Transaktion von Bestandsimmobilien sorgt für einen „Deal“, der gefeiert werden will.

Wer sich einfach zurücklehnt und den plötzlichen Anstieg der Zinsen und die explodierenden Baukosten als einzige Ursachen für die Misere betrachtet, hat nicht den Mut, tiefer zu graben. Denn wenn wir wirklich aus dieser Krise herauskommen wollen, hilft nur eins: Wir müssen die Transformation der Immobilienbranche selbst mit Schwung angehen und daran arbeiten, Gebäude zukunftsfähig aufzustellen.

”

„Die Frage ist nicht, wann sich Immobilien wieder lohnen, sondern wie sie sich werthaltig entwickeln, vermieten und nutzen lassen. Dafür haben wir Antworten.“

Der Umbau der Energieversorgung in unseren Gebäuden ist einer der zentralen Stellhebel, wie man Immobilien zukunftsfähig und werthaltig aufstellen kann. Die notwendigen Technologien sind

ausgereift, Umsetzungskapazitäten sind gerade jetzt in der Baukrise gut verfügbar und es bedarf in vielen Anwendungsbereichen längst keiner Fördermittel mehr, um den Umbau anzupacken. Das eröffnet Chancen, die wir jetzt ergreifen können, ohne bis 2026 die Hände in den Schoß zu legen und auf bessere Zeiten zu warten.

Dazu lassen sich konkrete Maßnahmen formulieren, die den Fahrplan für die kommenden Jahre aufzeigen und sowohl für Neubau als auch Bestand gelten:

- 1. Standortpotentiale nutzen:** PV-Aufdachanlagen zur lokalen Stromerzeugung und die Integration von Ladeinfrastruktur sorgen für ein erweitertes Infrastrukturangebot mit dem veränderte Nutzeranforderungen im Gebäude bedient werden können. Hier liegen „stille Reserven“, die genutzt werden müssen.
- 2. Ganzheitlich denken:** Eine effiziente, strombasierte und CO₂-arme Wärme- und Kälteversorgung lässt sich ideal mit PV-Anlagen und Ladeinfrastruktur zu einem Gebäudeenergiesystem aggregieren. Der Systemansatz steigert dabei sowohl wirtschaftliche Potential für günstige Betriebskosten als auch die Erfüllung der wachsenden Nachhaltigkeitsanforderungen.
- 3. Mit Profis arbeiten:** Die Planung, Errichtung und der Betrieb von Gebäudeenergiesystemen erfordert Experten-Know-How und langfristiges Commitment. Dies kann in Partnerschaften mit professionellen Energiedienstleistern, die Kosten, Komplexität und Verantwortung bündeln und reduzieren, sichergestellt werden.

Als Experten für die dezentrale Energiewende im Gebäudesektor bietet empact Kunden aus der Bau- und Immobilienbranche einen One-Stop-Shop für zukunftsfähige Gebäude: Konzeptentwicklung, Planung, Finanzierung, Bau und Betrieb von ganzheitlichen Gebäudeenergiesystemen aus einer Hand. Dabei setzen wir konsequent auf die Nutzung von erneuerbaren Energien und die Kombination von PV-Anlagen, Ladeinfrastruktur und Wärmepumpen zu einem Gesamtsystem. Im Betrieb sorgen wir damit langfristig für eine effiziente und preiswerte Energieversorgung, die auf den Wert Ihrer Immobilien einzahlt und Sie fit für die Zukunft macht. So kommen wir gemeinsam mit Energie aus der Krise! ■

empact

EMPACT GMBH

Marzellenstraße 2-8

50667 Köln

Ansprechpartner:

Sebastian Rühl

Gründer und CEO

T.: +49 221 759 706 00

E.: info@empact.energy

www.empact.energy

VOM GESTERN INS MORGEN

DAS MACO 1927 VERBINDET TRADITION MIT INNOVATION UND NACHHALTIGKEIT

Tradition und Innovation schließen sich aus? Nicht zwangsläufig! Das zeigt das Full-Refurbishment-Projekt MACO 1927. Der Name bezieht sich auf den Standort: Machabäerstraße 19-27, Cologne. Gleichzeitig markiert 1927 das Baujahr des Bestandsgebäudes im geschichtsträchtigen Kunibertsviertel. Eine bedeutende Historie, die der Projektentwickler Art-Invest nicht nur in die Gegenwart, sondern auch in die Zukunft überträgt.

Ohne Mut kein Morgen

Die Bau- und Immobilienbranche führt die Ranglisten in Sachen CO₂-Emissionen an. Ein unrühmlicher Spitzenplatz, der nichts Geringeres als die Zukunft unseres Planeten gefährdet. Bedeutet: Veränderung ist gefragt. Doch Veränderung verlangt nach neuen Wegen in unbekanntem Terrain – und einer großen Portion Mut. Genau dafür steht das MACO: Anstatt den Bestand komplett abzureißen und einen Neubau in die Höhe zu ziehen, wurde bewusst in die Sanierung, Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes investiert. Getreu dem Nachhaltigkeitsgrundsatz: Nutzen, was da ist. In diesem Zuge werden die Details des historischen Baus liebevoll restauriert und moderne Technologien implementiert – beispielsweise mit Smart-Building-Lösungen, die wiederum eine optimale Energieeffizienz ermöglichen und somit ebenfalls dazu beitragen, den ökologischen Fußabdruck des MACO zu minimieren.

Die Ästhetik der Natur

Auch optisch steht beim MACO der Blick auf die Welt von Morgen im Mittelpunkt: Eine Kombination aus traditionellen Materialien und innovativem Design markiert dabei den Nachhaltigkeitsanspruch des Projekts. In diesem Sinne wurde bei allen baulichen Ergänzungen auf den nachwachsenden Rohstoff Holz gesetzt – eine ökologische Entscheidung, die auch visuell Strahlkraft entfaltet: Als Teil des Ensembles Machabäerstraße zeigt sich das MACO von außen mit einer zeitlosen, beeindruckenden Holzfassade, die als Symbol für Dynamik und Nachhaltigkeit fungiert. Die Natur als ästhetischer roter Faden wird auch im Gebäudeinneren fortgesetzt: Hölzerne Designelemente und eine umfangreiche Begrünung schlagen den Bogen zur Fassade und schaffen eine einladende Atmosphäre. Wer hier arbeitet tut das nicht nur in einem zukunftsorientierten, multifunktionalen Office-Konzept, sondern auch im Einklang mit urbanem Grün.



Die Dachterrasse mit Domblick



© Bloomimages (2)

Das MACO 1927 im Kunibertsviertel in Köln

Hinkommen, Ankommen, Bleiben

Durch seinen Standort – inmitten des historisch gewachsenen Kunibertsviertels – ist die Anreise zum MACO denkbar einfach: Die Citylage bietet einen sehr guten Zugang zu den wichtigen ÖPNV-Verbindungen. Im Sinne eines grünen Mobilitätskonzepts findet sich im MACO außerdem eine erstklassige Fahrradinfrastruktur: von geschützten Stellplätzen und E-Bike-Ladestationen über Leihfahrrad-Angebote und einer eigenen Werkstatt. Und nicht nur das Hinkommen wird einem hier leicht gemacht, auch das Ankommen wird zum Selbstläufer: auf der Dachterrasse mit Domblick, bei Gesprächen im Bistro oder After-Work-Drinks an der Bar.

Das MACO ist mehr als ein klassisches Bürogebäude, mehr als eine Adresse: Es ist eine Visitenkarte für alle, die das pulsierende Herz Kölns ihr (Job-) Zuhause nennen, eine moderne Arbeitskultur leben wollen und Wert auf eine starke Präsenz durch eine einzigartige Immobilie legen. Ein Ort, der Innovation, Tradition und Nachhaltigkeit verbindet. ■



ART INVEST
— REAL ESTATE —

ART-INVEST REAL ESTATE
MANAGEMENT GMBH & CO. KG

Am Kabellager 11-13

51063 Köln

T.: +49 221 270 579-00

www.maco1927.de

NACHHALTIGE FREIRAUMGESTALTUNG

FÜR ÄSTHETISCHE, LANGLEBIGE UND
UMWELTFREUNDLICHE PROJEKTE

Bei Westfalia Spielgeräte schlagen wir Brücken zwischen den Generationen und gestalten Freiräume, die zum Verweilen einladen und die Gemeinschaft fördern. Unser Anspruch ist es, nicht nur Räume zu schaffen, in denen gespielt und gelernt wird, sondern auch Orte des Austauschs und der Erholung zu bieten. Diesem Anspruch werden wir durch unser umfangreiches Sortiment an Spielgeräten sowie Freiraummobiliar aus recyceltem Kunststoff gerecht, welches den städtischen Raum ebenso bereichert wie ländliche Gebiete.



© Westfalia Spielgeräte (2)

Sitzbank „Knocke“



Spielkombination „Exoticcs“

Umweltbewusstsein im Fokus

Mit der Verwendung von über 250 Millionen recycelten Lebensmittelverpackungen pro Jahr setzen wir ein klares Zeichen für Nachhaltigkeit und demonstrieren, wie ökologische Verantwortung und wirtschaftlicher Erfolg Hand in Hand gehen. Diese Initiative wird durch das deutsche Umweltzeichen „Blauer Engel“ anerkannt, welches uns als einzigen Spielgerätehersteller für dieses besonders nachhaltige Material auszeichnet.

Vorteile, die überzeugen

Unser Freiraummobiliar sowie die Spielgeräte aus Recycling-Kunststoff bieten eine Vielzahl von Vorteilen, die sie besonders attraktiv für die Gestaltung nachhaltiger und zukunftsorientierter Projekte machen:

Nachhaltige Materialien: Der Einsatz von recyceltem Kunststoff fördert nicht nur die Kreislaufwirtschaft, sondern bietet auch eine umweltfreundliche Alternative zu herkömmlichen Materialien. Dies unterstützt unsere Kunden dabei, ihre Umweltziele zu erreichen und Projekte zu realisieren, die einen positiven Beitrag zum Umweltschutz und damit zu einer gesünderen Zukunft leisten.

Langlebig und wartungsarm: Produkte von Westfalia sind für ihre Haltbarkeit und ihren geringen Wartungsaufwand bekannt, was langfristige Kosteneinsparungen und einen reduzierten Ressourcenverbrauch ermöglicht. Die 20-jährige Garantie auf unsere Spielgeräte unterstreicht unser Vertrauen in die Qualität und Langlebigkeit unserer Produkte und sorgt bei unseren Kunden für eine verlässliche Planungssicherheit.

Ästhetisches und flexibles Design: Das charakteristische Westfalia-Design vereint Funktionalität mit kreativer Ästhetik. Unsere Produkte fügen sich harmonisch in unterschiedliche Umgebungen ein und bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Projekte.

Umweltfreundlich und sicher: Unsere Produkte und Materialien sind nicht nur recycelt, sondern auch frei von schädlichen Chemikalien, was sie sicher für Boden, Wasser und letztendlich für die Nutzer macht. Dies ist ein wichtiger Punkt für Projekte, die eine minimale Umweltbelastung anstreben und gleichzeitig die Sicherheit der Kinder gewährleisten möchten.



Sitzmobiliar

Mit einem engagierten Team von über 120 Mitarbeitern in der Region Ostwestfalen-Lippe arbeitet Westfalia Spielgeräte daran, Produkte zu liefern, die nachhaltig, sicher und designorientiert sind. Unsere tiefe Verbundenheit mit der lokalen Wirtschaft und unser Einsatz für eine verantwortungsvolle Lieferkette unterstreichen unser Bestreben, die Welt der Spielplätze und öffentlichen Räume zukunftsorientiert und umweltbewusst zu gestalten.

Für unsere Kunden, die innovative, zukunftsichere und ästhetisch ansprechende Lösungen für ihre Projekte suchen, bietet Westfalia Spielgeräte Produkte, die nicht nur die Umwelt schonen, sondern auch zur Schaffung einzigartiger und einladender öffentlicher Räume beitragen. Kontaktieren Sie uns, um zu entdecken, wie unsere Spielgeräte und unser Freiraummobiliar Ihrem nächsten Projekt einen Mehrwert verleihen können. ■■■



WESTFALIA SPIELGERÄTE GMBH

Zieglerstraße 16 - 20

33161 Hövelhof

T.: +49 525 798 891 19

www.westfalia-spielgeraete.de



Ein modernes und innovatives
Quartier im lebendigen Ehrenfeld

LEBENSWERTES FLÄCHENRECYCLING

WIE AUS EINER ALTEN INDUSTRIEBRACHE EIN LEBENDIGES, URBANES QUARTIER WIRD

Wie sieht die lebenswerte Stadt von morgen aus und wie bleibt Wohnraum für die Menschen bezahlbar – und das unter den aktuellen Marktbedingungen? Fragen, die viele Projektentwickler vor Herausforderungen stellen. Wie Lösungsansätze aussehen und wie Kreativität sowie Machbarkeit in Einklang gebracht werden können, um ein lebendiges urbanes Quartier entstehen zu lassen, zeigt die wvm Gruppe in Köln.

Wo in Köln-Ehrenfeld auf einer Fläche von ca. 10.733 m² ehemals ein Fabrikgelände brach lag, entsteht heute ein neues Wohnquartier mit 149 Eigentumswohnungen, 7 frei finanzierten Mietwohnungen und 60 öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie einer Großtagespflege. Im Herzen des Areals liegt der begrünte autofreie Innenhof als Begegnungsstätte, der durch eine eigene Paketstation bereichert wird. „Die Qualität der Begegnungs- und Freiräume sind ein wichtiger Bestandteil unserer Planungen. Hier treffen sich die Menschen und hier beginnt das gemeinsame Leben“, erklärt Stefan Peter, Leiter Planung und Entwicklung bei der wvm Gruppe. Für noch mehr Qualität im öffentlichen Raum sorgt der Projektentwickler mit der Aufwertung des Spielplatzes, der im Osten an das Grundstück angrenzt.

Unterirdisch, unerschöpflich und autark

Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Entwicklung ist das Energiekonzept. In diesem Fall sogar eine Innovation, die gemeinsam mit dem Ökostromanbieter NATURSTROM AG entwickelt wurde. Eine 100 % brennstofffreie Energieversorgung mittels Abwasserwärme und Wärmepumpen. Für die Wärmeversorgung wird die Abwärme des sonst ungenutzten Abwassers aus dem nahe gelegenen Kanal genutzt. Über einen Abwasserwärmetauscher im Kanal und eine zentrale Wärmepumpe in der Energiezentrale des Quartiers wird die Abwasserwärme nutzbar gemacht und bedarfsgerecht an die Wohnungen verteilt. Die Wärmepumpe wird über Solaranlagen auf den Dächern mit der notwendigen Energie unterstützt.

Mehr über die wvm Gruppe

Als größter inhabergeführter Bauträger für Wohnimmobilien in Köln hat sich die wvm Gruppe auf den innerstädtischen Wohnungsbau spezialisiert. Das Leistungsspektrum umfasst die gesamte Wertschöpfungskette – vom Grundstückserwerb über die Planung und den Bau bis hin zur Vermarktung. Über 100 qualifizierte und engagierte Mitarbeiter kümmern sich jährlich um rund 30 Projekte, bei denen durchschnittlich über 400 Wohnungen gebaut bzw. modernisiert werden. Die Maxime: Gutes bewahren, Altes erneuern und dringend benötigten Wohnraum schaffen – der Beitrag der wvm Gruppe zu einer sinnvollen, zukunftsfähigen und nachhaltigen Stadtentwicklung. ■

In Einklang
mit der
Umgebung
und Natur



wvm®
gruppe
Köln

WVM GRUPPE

Sachsenring 83
50677 Köln

Ansprechpartnerin:

Juliane Hein
Fachleitung Kommunikation
T.: +49 221 931 29 00
E.: hein@wvm.de
www.wvm-gruppe.de

URBANES BAUEN MIT HOLZ

LEITTHEMEN: WOHNUNGSBAU UND SANIERUNG



Zukunftsweisender Holzbau in der Stadt: Quartier Weissensee in Berlin Deimel Oelschläger Architekten

In Deutschland werden mindestens 400.000 neue Wohnungen pro Jahr benötigt, um den zunehmenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Daher wird die Bundesregierung in Zusammenarbeit mit den Ländern auch 2024 mit rund 2,6 Milliarden Euro in den Bau bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnungen investieren.

Durch den Klimawandel ist in der öffentlichen Meinung wie auch bei Architekten und ihren Auftraggebern großes Interesse an ressourcenschonenden, nachhaltigen und damit biobasierten Baulösungen entstanden. Bauen mit Holz ist ein Statement für ökologisch verantwortliches und nachhaltiges Handeln und spielt bei langfristiger Siedlungsentwicklung und seinen Strategien für das Wohnen eine immer größere Rolle. Während der Holzbau beim Einfamilienhaus und im landwirtschaftlichen Bauen seit langer Zeit zum Standard gehört, erobert sich jetzt wieder mehrgeschossige Holzbauten die Stadt. Die serielle Vorfertigung, wie sie bei kleineren Bauaufgaben eingesetzt wird, nimmt nun Einzug im großformatigen Wohnungsbau.

Derartige Bauteile können in hoher Ausführungsqualität und weitgehend vorinstalliert auf die Baustelle geliefert werden. Prozessbedingte Wartezeiten entfallen beim Einsatz technisch getrockneter Holzprodukte. Holz ist leicht, gut zu verarbeiten und effizient zu transportieren, und die Vorfertigung erlaubt schnelles und störungsarmes Bauen. Neuer Wohnraum kann so in kurzer Zeit fertiggestellt und bezogen werden – das wirkt sich positiv auf die Kostenbilanz aus.

Serielles Sanieren

Die Rückeroberung des urbanen Raums hat auch deshalb begonnen, weil sich der Holzbau für den Umbau und die Nachverdichtung, also bei Aufstockungen, Ergänzungen und Umbauten sehr gut eignet. Der Bestand in Deutschland ist veraltet und entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Barrierefreiheit, Komfort und Energieeffizienz. Dabei sind diese Gebäude zur Erreichung der Klimaziele ein zentraler Hebel – etwa drei Viertel von ihnen wurden vor 1979 ohne Vorgaben für den Wärmeschutz errichtet. Um die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen, sollen deshalb bis spätestens 2050 alle Bestandsbauten in Deutschland klimaneutral saniert werden.

Im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wurde als Anreiz der neue Bonus ‚Serielles Sanieren‘ eingeführt. Gemeint sind energetische Gebäudesanierungen mit vorgefertigten Fassaden- und Dachelementen. Im Vergleich zu aufwändigen handwerklichen Lösungen vor Ort lassen sich solche Elemente mit deutlich reduziertem zeitlichen Aufwand montieren.

Die Verwendung vorgefertigter Holzrahmenelemente stellt hierbei eine qualitätsvolle und gestalterisch vielseitige Methode dar, um Bestandsgebäude auf einen mit Neubauten vergleichbaren Standard zu bringen. Technisch hat die Holzbauweise durch ihr geringes Konstruktionsgewicht im Vergleich zu Stahlbeton- oder Mauerwerkskonstruktionen viele Vorteile. Vorgefertigte Holztafelbauelemente oder Raumzellen eignen sich für die Fassadenertüchtigung, den Ersatz oder die Ergänzung einzelner Bauteile bis hin zu räumlichen Erweiterungen als Anbau oder Aufstockung.

Eine serielle Sanierung eignet sich besonders gut für architektonisch einfachere und typenähnliche Gebäude. Es gibt bundesweit rund 2,3 Millionen Gebäude, die für eine Sanierung dieser Art infrage kommen. Dazu gehören viele Mietshäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren, für die besonders wirtschaftliche Sanierungslösungen wichtig sind, weil die Mieten hier aus sozialen Gründen nicht weiter steigen dürfen. Wenn eine Wohnungsbaugesellschaft ein Mehrfamilienhaus oder eine Reihe baugleicher Wohngebäude sanieren möchte, ist jetzt der richtige Zeitpunkt für Investitionen in den langfristigen Erhalt ihrer Immobilien gekommen.

Holzbau auf der polis Convention

Fünf Aussteller der Wertschöpfungskette Bauen mit Holz haben sich auf der Polis Convention zusammengetan: Wald und Holz NRW, INFORMATIONSDIENST HOLZ, Studiengemeinschaft Holzleimbau und der Verband Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen sowie das Ökozentrum NRW. Sie bieten auf ihrem Messestand E 04.1 konkrete Beratung durch Holzbau-Experten zum Thema 'Urbanes Bauen mit Holz'. ■

HOLZBAU AUF DEM THEMENFORUM II 24. APRIL, 10.25.-11.25 UHR

Zwei Impulsvorträge:

„Quartier Weissensee – Gemeinschaftliches Wohnen in Berlin“, Dipl.-Arch., M. Arch. Christoph Deimel, Deimel Oelschläger Architekten, Berlin

„Energetische Altbausanierung mit seriellen Holztafelelementen“, Dipl.-Ing. Bernd Leuters, Archplan, Münster
Moderation: Prof. Dipl.-Ing. Arch. Jörg Wollenweber, wollenweberarchitektur, Düsseldorf



STUDIENGEMEINSCHAFT HOLZLEIMBAU E.V.

Heinz-Fangman-Str. 2
42287 Wuppertal
T.: +49 202 76 97 27 32
www.ingenieurholzbau.de

SMARTE RAUMLÖSUNGEN FÜR STÄDTE & KOMMUNEN!

ALGECO ist Ihr Experte für modulares Bauen! Gebäude von ALGECO sind schnell bezugsfertig, bleiben immer flexibel und erfüllen höchste Ansprüche mit Blick auf Komfort, smarte Technologien und Nachhaltigkeit. Temporäre Raumlösungen gehören ebenso zu unserem Portfolio wie anspruchsvolle Modulbauten als langfristige Option.

© ALGECO (2)



Temporäre Bildungsbauten von ALGECO verbinden funktionale Architektur und moderne Technologie

Ob Kita, Schule, Verwaltungsgebäude oder temporäre Wohnunterkünfte – Algeco findet die passende Raumlösung für Ihren individuellen Bedarf. Profitieren Sie von minimalen Bauzeiten, verlässlichen Festpreisen, Termintreue und beispielhaftem 360° Service, unserem Rundum-sorglos-Paket vor, während und nach der Bauzeit.

Mehr als 60 Jahre Erfahrung, Europas größte Mietflotte und 15 Standorte bundesweit sind Ihr Garant für schnelle Realisierung, top Service und maximale Kundennähe.

Temporäre Kitas & Schulen in wenigen Wochen

Benötigen Sie kurzfristig zusätzlichen Raum – wegen Umbau oder wachsender Gruppen? Wir liefern schnell und zuverlässig exakt nach Ihrem Bedarf.

Unsere Module bieten Ihnen maximale Flexibilität für individuelle Ausgestaltungen auch während der Mietzeit. Hohe Sicherheitsstandards, angenehmer Komfort und die Auszeichnung mit dem TÜV-Prüfzeichen für gesünderes Bauen garantieren hohe Qualität. Auf Wunsch statten wir Ihr Objekt komplett mit Möbeln und modernen Technologien aus. Sie müssen nur noch einziehen.



Die Kita in Spalt ist ein optisches Highlight. Der Baukörper fügt sich perfekt in die Altstadt ein.

Modulbauten von ALGECO: Flexible Gebäude mit Niveau

Planen Sie längerfristig? Ob Kita, Schule oder Verwaltungsgebäude, ob Neubau oder Anbau – bei ALGECO profitieren Sie von umfassenden Vorteilen:

- Schnelle Realisierung: bis zu 70 % kürzere Bauzeit*
 - Maximale Raumflexibilität – auch nach Fertigstellung
 - Individuelle Planung und Gestaltung
 - Kosten- und Termsicherheit
 - 360° Service: alles aus einer Hand
- * Im Vergleich zur konventionellen Bauweise.

Modulbauten von ALGECO sind qualitativ hochwertig und erfüllen alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Ein weiteres Plus: Die Gebäude passen sich verändertem Bedarf an. So wird aus einer Schule schnell eine Kita oder ein Büro – nachhaltiger kann Bauen nicht sein!

Digitalisierung in Rekordzeit!

Flexibel, sicher, leistungsstark! Data-Net One ist die modulare Netzwerk- & Kommunikationstechnik zur schnellen Digitalisierung Ihrer Gebäude. Die Installation erfolgt nach dem Plug-and-Play-Prinzip innerhalb weniger Stunden. Mit Data-Net One vernetzt ALGECO ein Schulgebäude mit 1.000 m² Nutzfläche innerhalb von nur zwei Tagen während des laufenden Betriebs – im Vergleich zu etwa drei Wochen bei herkömmlicher Verkabelung.

Smarte Wohnlösungen im Trend der Zeit

Wohngebäude von ALGECO sind komfortable Raumlösungen, die wir schnell, flexibel und in modularer Bauweise realisieren. Bauen Sie mit uns Wohnheime für Studierende oder Geflüchtete – für den temporären genauso wie für den dauerhaften Einsatz – zur Miete oder als Kauf. Profitieren Sie von schneller Realisierung, maximaler Flexibilität und 360° Service inklusive intelligenter technischer Ausstattung.



© ALGECO/Björn Friedrich

Algeco hat die fünf Mietgebäude innerhalb kürzester Zeit errichtet und mit Puttdächern versehen.

- Zügige Planung, kurze Bauzeit, termingerechte Übergabe
- Top Qualität, Preisgarantie, hohe Standards bei Sicherheit, Brandschutz und Hygiene
- Flexible Raumaufteilung, An- oder Abbau einzelner Module bis hin zum Standortwechsel des gesamten Gebäudes.
- Ressourcenschonende Mehrfachnutzung der Einheiten, energieeffiziente Gebäudelösungen; Module zu 96 % recyclingfähig.

ALGECO baut Ihre modulare Unterkunft im Eiltempo. Nach nur 14 Wochen übergeben wir eine Wohnanlage für 300 Personen – komplett eingerichtet und sofort bezugsfertig.

Haben Sie Fragen? Wünschen Sie eine individuelle Beratung? Dann rufen Sie uns unter 07851 6873-001 an oder senden Sie uns eine E-Mail an info@algeco.de. Unser Expertenteam freut sich auf Sie! ■■■



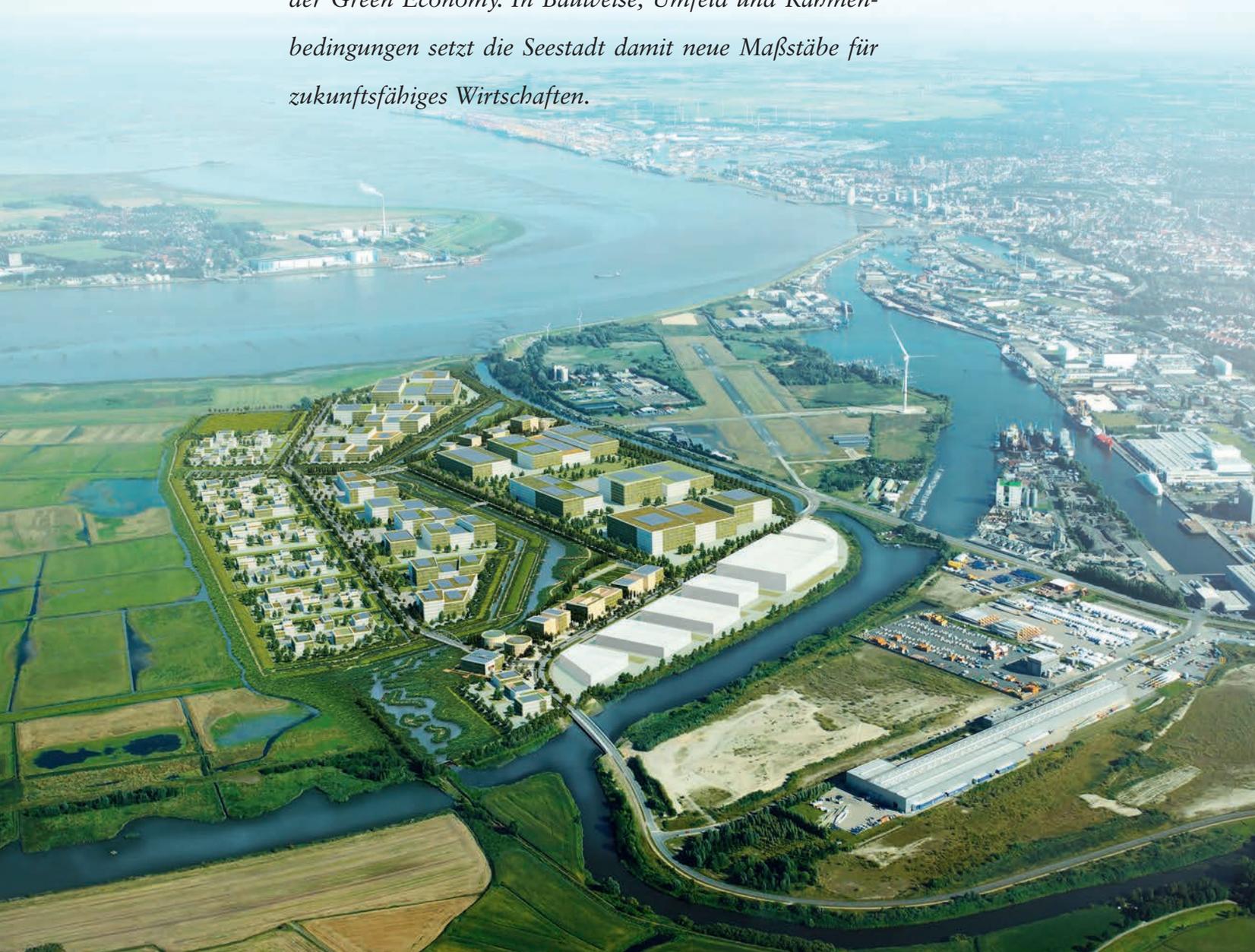
ALGECO GMBH

Siemensstrasse 17
77694 Kehl
T.: +49 7851 6873001
www.algeco.de

STARTHILFE FÜR DAS GRÜNE WIRTSCHAFTEN

HEIMATHAFEN FÜR NACHHALTIGKEIT

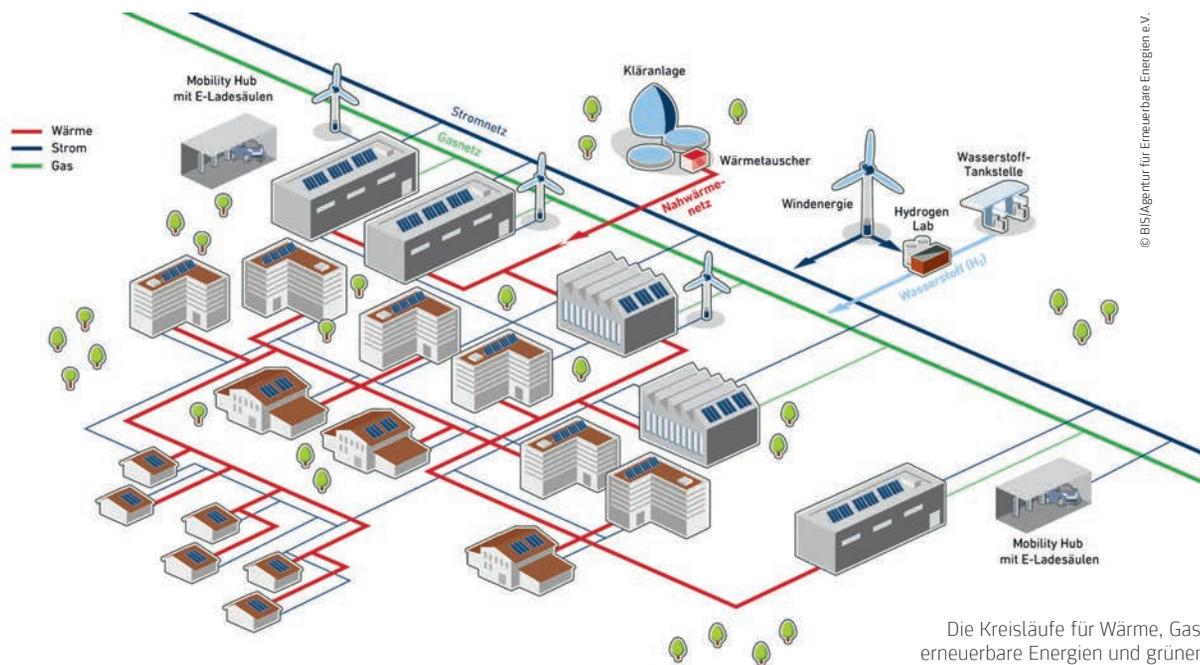
Mit dem nachhaltigen Gewerbegebiet LUNE DELTA und dem Gründungszentrum „De Tokamen Tiet“ wird Bremerhaven zu einem Heimathafen für junge Unternehmen der Green Economy. In Bauweise, Umfeld und Rahmenbedingungen setzt die Seestadt damit neue Maßstäbe für zukunftsfähiges Wirtschaften.



Grüne Heimat für grüne Unternehmen: In vier Phasen wird das nachhaltige Gewerbegebiet erschlossen



© Cityfoster architecture-urbanism | urbanegestalt PartföMBB | Transolar KlimaEngineering



Die Kreisläufe für Wärme, Gas, erneuerbare Energien und grünen Wasserstoff sind nachhaltig geplant

© BIS-Agentur für Erneuerbare Energien e.V.

Viel Grün, viel Gemeinschaft, gutes Klima, eine architektonisch ansprechende und zukunftsweisend gebaute Heimat: Das nachhaltige Gewerbegebiet „LUNE DELTA“ und das Gründungszentrum „De Tokamen Tiet“ in Bremerhaven sind Leuchtturmprojekte für klimagerechtes Bauen und Wirtschaften, die weit über die Region hinaus strahlen. Die Projektsteuerung für die Planung und Realisierung des Gebiets übernimmt die Wirtschaftsförderungsgesellschaft BIS, die Bremerhavener Entwicklungsgesellschaft Alter/Neuer Hafen (BEAN) ist Bauherrin des Gründungszentrums, gefördert und unterstützt wird beides durch die Stadt Bremerhaven, das Land Bremen und den Bund.

Beste Rahmenbedingung für innovative Unternehmen

Dank einer sensiblen Einbettung der Unternehmen in die besondere Marschenlandschaft, dort wo früher das kleine Flüsschen Lune in die große Weser mündete, entstehen außergewöhnliche Arbeitsplätze inmitten der Natur und in direkter Nachbarschaft zum größten Naturschutzgebiet des Landes Bremen, der Luneplate. „Wir schaffen hier ein attraktives Umfeld für junge Unternehmen mit innovativen Ideen und ebenso innovativen Vorstellungen vom Wirtschaften und Arbeiten“, sagt BIS-Geschäftsführer

Nils Schnorrenberger. Das 155 Hektar große nachhaltige Gewerbegebiet und dessen Initialcluster mit dem Gründerzentrum „De Tokamen Tiet“ böten jungen Unternehmen aus der Green Economy optimale Flexibilität und erfülle höchste Ansprüche an ein innovatives und an Nachhaltigkeit ausgerichtetes Gebäude und Umfeld.

Sowohl im großen Ganzen als auch in den baulichen Details des Gründungszentrums werden alle Kreisläufe bedacht: Baumaterialien, Wasser, erneuerbare Energien, Wärme, Gas, sogar grüner Wasserstoff. Getreu des Cradle-to-Cradle-Prinzips ist die komplette Lebensphase des Gebiets und des Gebäudes durchdacht.

Sparsamer Umgang mit Ressourcen

Verantwortlich für den Neubau des Gründungszentrums zeichnet die Arbeitsgemeinschaft der Unternehmen Lavaland GmbH/Treibhaus Landschaftsarchitekten, Merz Kley Partner, IFB Ingenieure sowie Partner und Partner Architekten. Durch eine bewusste Auswahl an langlebigen, nachwachsenden und recycelten Baustoffen und Produkten sowie durch energiesparende technische Anlagen



Besuchen Sie
uns am
Stand B.03.1

Zukunft. Bei uns ist sie zu Hause.

Erfahren Sie mehr über uns, unsere über 70 Jahre Erfahrung,
über nachhaltige Quartiersentwicklung und 55.000 Wohnungen in
Bau und Planung. **Direkt auf der polis und unter: [buwog.de](https://www.buwog.de)**



BUWOG



© Partner und Partner + GRAU Visuals(Z)

Getreu dem Cradle-to-Cradle-Prinzip entsteht ein recyclingfähiges Gebäude aus natürlichen Materialien



Der Innenraum des Gründungszentrums ermöglicht durch modulare Anteile eine sehr flexible Nutzung

werden CO₂ sowie Betriebs- und Wartungskosten eingespart. Neben Geothermie, die sich am Standort Bremerhaven als ergiebige Energiequelle erwiesen hat, ist dazu auch ein Salzwasserstromspeicher geplant, um so den Eigennutzungsgrad von Strom durch Photovoltaik zu erhöhen. Im Verbund mit anderen Maßnahmen werden bei dem Neubau im Vergleich mit einem herkömmlichen Bürogebäude 41 Prozent der Baumasse und rund 46 Prozent der Treibhausgasemissionen eingespart.

Zudem plant und baut die Arbeitsgemeinschaft so, dass ein geringerer Flächenverbrauch erreicht wird und dass ein verhältnismäßig großer Bereich des Marschbodens vor Ort ungestört bleibt. Stattdessen sollen Stege und Plattformen die angrenzende Landschaft mit ihrer charakteristischen Uferstrandvegetation erhalten und erlebbar machen. Ein Anspruch, den das gesamte Gewerbegebiet mit seinen Fleeten, Deichrelikten und Wasserflächen erfüllen wird.

Die Zukunft beginnt schon heute

In ihren jeweiligen Planungsphasen wurden sowohl das „LUNE DELTA“ als auch das Gründungszentrum „De Tokamen Tiet“ durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) als „vorbildlich“ bezeichnet und mit der Platin-Kategorie vorzertifiziert. Im Frühjahr 2024 wird mit dem Hochbau des Gründungszentrums begonnen, mit der Fertigstellung ist Ende 2025 / Anfang 2026 zu rechnen. Bis zu acht Jahre lang dürfen Gründerinnen und Gründer die Räume von „De Tokamen Tiet“ mieten, um stetig Platz für nachwachsende Unternehmen zu machen. Parallel wird in den kommenden Jahren das umliegende Gewerbegebiet in mehreren Erschließungsabschnitten hergerichtet, bis im Gesamtergebnis 96 Hektar nachhaltige Gewerbefläche im Bereich des ersten Bebauungsplanes bereitstehen. ■

Bremerhavener Gesellschaft
für Investitionsförderung
und Stadtentwicklung mbH **bis**

**BIS BREMERHAVENER GESELLSCHAFT
FÜR INVESTITIONSFÖRDERUNG UND
STADTENTWICKLUNG MBH**

Am Alten Hafen 118
27568 Bremerhaven
T.: +49 471 946 46 - 615
E.: wirtschaft@bis-bremerhaven.de
www.bis-bremerhaven.de



© BPD Immobilienentwicklung

STELLPLÄTZE IN NEUEN WOHNQUARTIEREN

STARRE VORGABEN ODER TATSÄCHLICHER BEDARF?

Wer Häuser und Wohnungen baut, muss auch Stellplätze schaffen – so sehen es Bauordnungen und Stellplatzsatzungen vor. Wie viele das sind ist oft zu pauschal geregelt und schafft damit Probleme im Wohnungsbau.

Als Projekt- und Gebietsentwickler verwundert es BPD, dass die Satzungen oft nicht gut genug nach dem eigentlichen Bedarf der Wohnungen bzw. ihrer darin lebenden Bewohner unterscheiden. Dies gilt beispielsweise bei Projekten im Geschosswohnungsbau, die sehr gut an den ÖPNV angebunden sind, aber dennoch einen Stellplatzschlüssel von 1,5 haben. Nicht selten fehlt eine solide Berechnung des Stellplatzbedarfs in Abhängigkeit von Objekteigenschaften (vor allem der Wohnungsgröße), der Milieus oder der soziodemografischen Eigenschaften der Bewohner, dem Wohnstandort (Lage) und den Mikrostandortfaktoren (ÖPNV, Nahversorgung).

Darüber hinaus bergen Öffnungsklauseln in den Satzungen oft die Gefahr, dass mit Bauprojekten politische Ziele erreicht werden sollen, die nichts mit dem Bauvorhaben und seinem originären Ziel der Schaffung von Wohnraum zu tun haben. BPD hat festgestellt, dass die Verwaltungen in den Kommunen in diesem Punkt häufig zu fachlich sinnvollerer Lösungen bereit sind als die Kommunalpolitik,

unter anderem wenn Politiker besitzstandswahrende Interessen von Anwohnern berücksichtigen, die beispielsweise Sorge haben, dass die Bewohner von Neubauprojekten auf der Straße parken. Gerne werden hier „Sicherheitspuffer“ bei der Stellplatzbemessung gefordert oder anekdotische Evidenz über den Autobesitz im letzten Neubaugebiet oder im Bekanntenkreis zitiert. Umgekehrt hat BPD die Erfahrung gemacht, dass besonders niedrige Stellplatzschlüssel nicht nur die Ziele der Mobilitätswende vermeintlich befördern, sondern ein Projekt auch schwer vermarktbar machen.

Nach der Erfahrung von BPD machen feste Stellplatz-Vorschriften das Bauen oft teurer, komplizierter und aufwändiger. Teilweise kommt es zu hohen Kostensprüngen, wenn beispielsweise plötzlich zweite Tiefgaragenebenen notwendig werden, nur weil in der aktuellen Marktlage kleinere Wohnungen gefragt sind. Stellplätze verschwenden zudem wertvollen Platz und erschweren noch mehr Menschen den Weg in die eigenen vier Wände.

Da BPD als einer der größten deutschen Wohnungsbau-Projektentwickler mit der Thematik in zahlreichen Projekten immer wieder konfrontiert ist, war es Ziel eines aktuell noch laufenden Forschungsprojektes gemeinsam mit dem Institut der Deutschen Wirtschaft (IW), für das Thema eine statische Grundlage zu schaffen. Schließlich sprechen auch die Bauordnungen von „notwendigen“ Stellplätzen (§ 49 MBO) und nicht von politisch gewünschten. Maßstab sollte also der Bedarf sein.

Die Frage, welche Wohnungen an welchem Standort und mit welcher Zielgruppe welche Stellplatzbedarfe verursachen, ist eine statistische. Sie lässt sich über ausreichend große Stichprobenerhebungen über den tatsächlichen Autobesitz je Haushalt erfassen. Hierfür hat das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) auf die Mobilität in Deutschland (MiD) zurückgegriffen. Eine große deutschlandweite Repräsentativbefragung, die in regelmäßigen Abständen im Auftrag des Bundesverkehrsministeriums durchgeführt wird. Im Gegensatz zu den Zulassungsdaten sind hier auch Dienstwagen sowie Haushalts- und Wohnungsmerkmale als relevante Einflussfaktoren des Stellplatzbedarfs enthalten. Der wissenschaftliche Teil der Ergebnisse wurde vom IW unter dem Titel „Stellplätze im Wohnungsbau“ im September 2023 veröffentlicht.

Die IW-Forscher Dr. Philipp Deschermeier, Dr. Ralph Henger und Dr. Christian Oberst haben daraufhin den statischen Zusammenhang zwischen Wohnungs-, Zielgruppen- und Standortmerkmalen und dem tatsächlichen Pkw-Besitz errechnet. So zeigt sich, dass:

- ansonsten gleiche Haushalte in Städten weniger Autos besitzen als auf dem Land
- Haushalte in Einfamilienhäusern mehr Autos besitzen als im Geschosswohnungsbau
- an Standorten mit guter ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung eher auf das (oder zumindest das zweite) Auto verzichtet wird
- Eigentümer mehr Autos besitzen als Mieter
- reiche Haushalte mehr Autos besitzen als Ärmere
- Familien mit Kindern mehr Autos besitzen als „sonstige Erwachsenenhaushalte“ und diese wiederum mehr als Seniorenhaushalte
- Nutzer von standortnahen Angeboten der Neuen Mobilität wie Carsharing auf ein (oder zumindest das zweite) Auto verzichten

Diese Ergebnisse sind wenig überraschend. Der entscheidende Mehrwert der Studie liegt darin, dass die Größe des Einflusses gemessen wurde, so dass für jeden Standort in Deutschland aus seinen Eigenschaften heraus eine valide Berechnung des Stellplatzbedarfs vorgenommen werden kann.

Eine gewisse Bedeutung haben dabei auch haushaltsbezogene Merkmale. Dies ist durchaus zweischneidig, denn im Einzelfall ist es nicht vorab bekannt, wer in eine Neubauwohnung zieht. Letztlich sind aber professionelle Projektentwickler dazu in der Lage, ihre Zielgruppe entsprechend zu prognostizieren. Gerade bei sozialem

Wohnungsbau ist es auch unmittelbar auf der Hand liegend, dass finanziell nicht so solvente Zielgruppen einziehen und diese auch einen statistisch deutlich reduzierten Stellplatzbedarf haben.

Die Spannweite des Stellplatzbedarfs ist dabei immens. So liegt der rechnerische Autobesitz im Durchschnitt über ganz Deutschland bei 1,31. Studierende in kleinen Wohnungen in zentralen Lagen der Großstädte haben unter 0,2 Autos – bei reichen Haushalten in Einfamilienhäusern im ländlichen Raum sind es jedoch mehr als 2. Dies zeigt umso mehr, dass pauschale Lösungen wie „1 Stellplatz pro Wohnung“ nicht sachgerecht sind. Etwas besser ist „ein Stellplatz pro x m² Wohnfläche“ – aber auch hier fehlt zumindest in größeren Städten die Ausdifferenzierung nach Lagen.

Ganz grundsätzlich stellt sich für BPD auch die Frage, inwiefern die Regulierung von Stellplatzbaupflichten überhaupt sinnvoll ist. Sie stammt aus der Reichsgaragenordnung von 1939 und hatte in Deutschland – wie in zahlreichen anderen Ländern auch – das Ziel, dem Autoverkehr mehr Raum zu geben. Dieses Ziel ist inzwischen eigentlich weggefallen. Private Stellplätze könnten einfach private Güter sein, die marktwirtschaftlich bereitgestellt und bepreist werden. Problematisch sind v.a. hohe Stellplatzanforderungen im Neubau, wenn Bewohner von Bestandswohnungen kostenlos auf der Straße parken dürfen.

Die IW-Forscher haben deshalb auch das Preisniveau bei Stellplätzen untersucht. Die Spannweite der Median-Parkplatzmieten für Tiefgaragenstellplätze in 70 Großstadtstandorten reicht von 40 bis 120 € pro Monat. Aus Nachbarländern kennen wir deutlich höhere Parkkosten – in Amsterdam sind Tagespreise über 50 € völlig normal. Stellplätze im Neubau in Deutschland sind so oft nicht kostendeckend. Es muss also über die Wohnungspreise quersubventioniert werden. Eine Preiserhöhung scheitert aber am Überangebot und der kostenlosen kommunalen Konkurrenz im Umfeld. Aktuelle Stellplatzregularien sind deshalb ein Kostentreiber im Wohnungsbau, der weder zur aktuellen Marktlage noch zu den Zielen der Mobilitätswende passt.

Die derzeitige Stellplatzanforderungen sind deshalb nicht zeitgemäß und sollten angepasst werden, um den Wohnungsbau bezahlbarer zu machen und die Ziele der Mobilitätswende zu unterstützen. Mit der Beauftragung des IW-Gutachtens haben wir bei BPD einen Ansatzpunkt für fundierte Diskussionen gelegt. ■

Zum Weiterlesen:

<https://www.bpd-immobilienentwicklung.de/aktuelles/marktforschung/stellplaetze-im-wohnungsbau-ein-iw-gutachten-im-auftrag-von-bpd/>

<https://www.iwkoeln.de/studien/philipp-deschermeier-ralph-henger-christian-oberst-stellplaetze-im-wohnungsbau.html>



**BPD IMMOBILIENENTWICKLUNG GMBH,
REGION WEST**

Roßstraße 92
40476 Düsseldorf
T.: +49 211 537 29 0
www.bpd.de



Suzanne Herbert (l.) und Vanessa Brand (r.)
gehen bis ins Detail.

SO GESTALTEN WIR DIE ZUKUNFT!

Seit mehr als sieben Jahren entwickelt das Team von Studio Raumwunder zukunftsweisende Lebens- und Arbeitswelten für Unternehmen wie REWE, E.ON, MAN und Weitere. Im prozessorientierten Austausch mit dem Nutzer entstehen über die Parameter Raum, Konzept und Gestaltung individuelle und nachhaltige Konzepte, welche Effizienz, Funktionalität und Flexibilität in den Vordergrund stellen. Der Prozess beginnt bereits in den frühen Leistungsphasen und reicht von der klassischen Bedarfs- und Belegungsplanung bis hin zu innovativen Umnutzungskonzepten.

”

„Viel zu viele Flächen befinden sich noch im Dornröschenschlaf. Die Aufgabe der nächsten Jahre wird sein, die Potenziale dieser Flächen zu identifizieren und sie in nutzbaren Raum zu transformieren. [...] Wir dürfen nie vergessen: Zukunft gestalten wir jetzt. Denn was wir uns heute nicht trauen zu denken, wird morgen nicht passieren!“

Vanessa Brand, Studio Raumwunder

Besonders im Bestand sehen die Planer:innen derzeit noch großes Potenzial: „Viel zu viele Flächen befinden sich noch im Dornröschenschlaf. Die Aufgabe der nächsten Jahre wird sein, die Potenziale dieser Flächen zu identifizieren und sie in nutzbaren Raum zu transformieren.“, erklärt Vanessa Brand, Geschäftsführerin von Studio Raumwunder. „Dazu brauchen wir natürlich eine Menge Mut und Vorstellungskraft – all das muss manchmal erst gemeinsam erarbeitet werden.“

In der Regel startet das Team aus Architekten und Beratern mit einem so genannten „Kick-Off“, in dem alle Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für die Planung offen evaluiert werden. Hierzu wird bewusst ein breiter Querschnitt der Nutzer:innen oder Projektbeteiligten eingeladen, ganz nach dem Motto „Jeder hat Ideen!“. Sind erstmal die Leitplanken gesetzt, kann mit der eigentlichen Konzeption begonnen werden. „Für uns ist es essenziell, zunächst alle Bedarfe zu verstehen und frühzeitig Synergien festzustellen. Nur so kann ein ideales Konzept daraus entwickelt werden.“, sagt Suzanne Herbert, Dipl.-Ing. und Planungs-Koordinatorin.

Kennengelernt haben die beiden sich vor fast 10 Jahren in dem renommierten Düsseldorfer Architekturbüro RKW Architektur +, wo sie gemeinsam eine Abteilung für Bedarfsermittlung und Bauherren-Consulting aufbauten. Im Mittelpunkt stand die frühzeitige Definition der Bauaufgabe, bevor es an die ersten Schritte der Planung geht.

Mit ihrer einzigartigen Methodik haben sie bereits viele Projekte strukturiert und zahlreiche Unternehmen erfolgreich bei der Transformation in neue Arbeitswelten begleitet. Ergänzend zu dem Thema Workplace



Im Workshop werden gemeinsam mit den potenziellen Nutzern die Raumstrukturen anhand der Anforderungen festgelegt.

Consulting bietet Studio Raumwunder auch Konzeptstudien, wie z.B. für leerstehende Gebäude, und Hotelplanung an. Dabei denken sie auch gerne mal um die Ecke: „Überall, wo nach neuen, frischen Ideen gesucht wird, sind wir genau richtig.“

Neue Ideen entstehen durch Austausch. Die Raumaufteilung wird daher von Beginn an gemeinsam mit dem Nutzer am Grundriss festgelegt und anschließend in ein ganzheitliches Gestaltungskonzept überführt. Infolgedessen entwickelt sich dann eine markenbildende Innenarchitektur für das Unternehmen. „Erst wenn man die Gestaltung zuende denkt, findet sich später auch die Identität des Unternehmens im Raum wieder.“

Studio Raumwunder plant aber auch Flächen für unbekannte Nutzer:innen. So unterstützen sie gegenwärtig einige Bestandhalter bei der Ideenfindung für „Stranded Assets“. Hier geht es immer häufiger darum, eine völlig neue Nutzung oder einen Nutzungsmix für die Fläche zu finden, um diese erneut zu beleben. Auf die Frage, wie Transformation in ungewissen Zeiten gelingen kann, sagt Vanessa Brand: „Wir dürfen nie vergessen: Zukunft gestalten wir jetzt. Denn was wir uns heute nicht trauen zu denken, wird morgen nicht passieren!“



RAUM >

WUNDER

STUDIO RAUMWUNDER
RAUM. KONZEPT. GESTALTUNG.

Schwerinstraße 22
40477 Düsseldorf

Ansprechpartnerin:

Vanessa Brand
Geschäftsführerin
T.: +49 172 98 18 333

E.: kontakt@studio-raumwunder.de
www.studio-raumwunder.de

DIE ZUKUNFT NACH DER KOHLE

DIGITALPARKS FÖRDERN STRUKTURWANDEL IM RHEINISCHEN REVIER

Mitte Februar 2024 gab mit Microsoft eines der weltweit größten Digitalunternehmen bekannt, dass es kurzfristig rund 3,2 Milliarden Euro in neue Rechenzentrumsstandorte im Rheinischen Revier investieren wird. Dieser Schritt steht beispielhaft für den Boom von KI- und Cloud-Anwendungen – und damit auch für den digitalen Strukturwandel mitten in Europa.

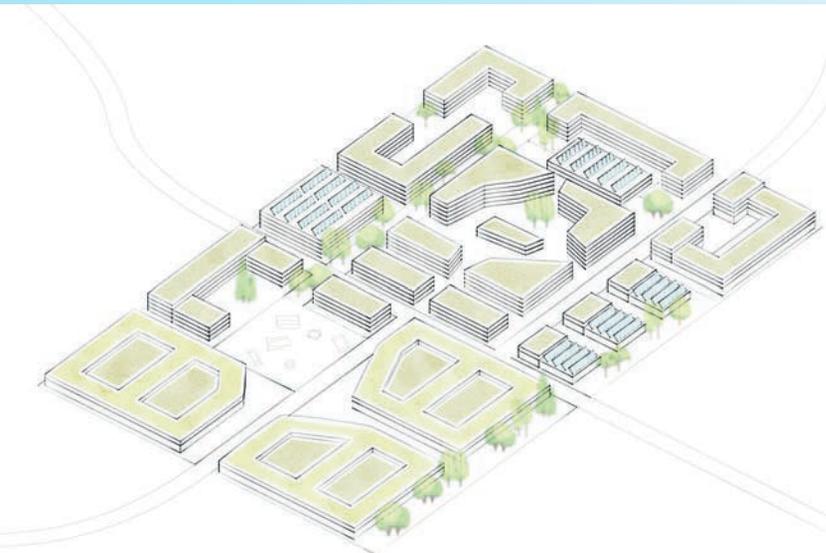


© Drees & Sommer SE (2)

Modell des Digitalparks Rhein-Erft-Kreis

Für die Region zwischen Aachen, Köln und Düsseldorf kommt die digitale Transformation hin zu einem großen europäischen „Datendrehkreuz“ zur richtigen Zeit: Der Braunkohle-Tagebau wird bis 2030 eingestellt, entsprechend fallen tausende Arbeitsplätze weg. Gleichzeitig bietet das Rheinische Revier Unternehmen der Digitalbranche essentielle Standortvorteile: Erstens liegt die Region verkehrsgünstig zwischen den Ballungsräumen Amsterdam und Frankfurt am Main.

Zweitens kreuzen sich hier in einer Art Knotenpunkt zwei Hauptachsen europäischer „Datenautobahnen“: diejenige zwischen den Niederlanden und der Metropolregion Rhein-Main und die zwischen Paris und Stockholm. Schließlich sind im näheren Umkreis zahlreiche Unternehmen der Chemieindustrie und der Metallherzeugung an ihren traditionellen Standorten entlang des Rheins angesiedelt, die in hohem Grad die digitale und energetische Transformation vorantreiben müssen. Entsprechend hoch ist die Bevölkerungsdichte: Rund 2,5 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner zählen die 65 Städte und Gemeinden im Rheinischen Revier.



Flächenmodell eines Digitalparks

Eine weitere Stärke des Standorts ist der sukzessive Ausbau erneuerbarer Energien vor Ort – allen voran Windkraft und Photovoltaik – sowie die optimale Lage an einer der großen Offshore-Windstrom-Trassen von der Nordsee nach Süddeutschland. Zusätzlich ersetzen neue Gaskraftwerke künftig die regionale Braunkohle. In absehbarer Zeit sollen jene zudem auf Wasserstoff umgestellt werden.

Ineinandergreifende Entwicklungen notwendig

Eine der größten Herausforderungen bei der Transformation der Region ist jedoch, dass für neue digitale Wertschöpfungskreisläufe mehrere Entwicklungen ineinandergreifen müssen. Einmal geht es darum, auf geeigneten Entwicklungsflächen Digitalparks einzurichten. Dort siedeln sich vorzugsweise Start-ups, Forschungseinrichtungen und Unternehmen der Digitalwirtschaft an, ergänzt um übergeordnete Nutzungen wie Hotel- und Konferenz- oder Bildungseinrichtungen. Letztere bilden die Plattform für die digitalen Angebote an Industrieunternehmen. Vor allem benötigen diese schnelle Datenverbindungen und eine sichere Energieversorgung. Insbesondere geht es um die Verfügbarkeit und die Nutzung der sogenannten Hyperscaler im regionalen Umfeld – das sind Betreiber großer Rechenzentren und Anbieter von Cloud-Diensten.

Ergänzend müssen die entsprechenden Energie- und Datennetze auf- und ausgebaut werden. Das sind einerseits Fernleitungen wie die bereits angesprochenen Datenautobahnen in benachbarte Metropolregionen oder die großen HGÜ-Stromtrassen in Nord-Süd-Richtung. Andererseits geht es auch um die Nahversorgung – zum Beispiel, indem die Abwärme eines Rechenzentrums aktiv in die lokale und regionale Fernwärmeplanung integriert wird und so etwa einem benachbarten Gewerbe- oder Wohngebiet zugutekommt. „Sektorenkopplung“ lautet hier das Stichwort. Es geht also nicht nur um das Bereitstellen von so viel wie möglich regenerativer Energie, sondern auch um das flexible Teilen verfügbarer Energieressourcen zwischen Sektoren wie Industrie, Gebäude oder Mobilität.

Aus Industriebrachen werden Begegnungsorte

Viele dieser Vorhaben lassen sich im Rheinischen Revier als Brown-field-Projekte auf ehemaligen Industrie- und Kohlekraftwerksstandorten realisieren. Auf diese Weise vermeidet die Region einen weiteren Natur- und Landschaftsverbrauch. Gleichzeitig transformiert man so aufgelassene Energie- und Industriestandorte zu Orten der Begegnung, an denen sich Menschen untereinander vernetzen und neue Ideen entwickeln können. Daran zeigt sich, dass mit der digitalen Transformation keine digitalen Monostrukturen entstehen. Vielmehr bilden die anvisierten Digitalparks den Nukleus für analog-digitale Standortkonzepte – von Einzelhändlern über Hotels bis Wohnen –, für einen Ausbau des ÖPNV, für neue Verkehrs-Hubs und im Idealfall auch für die Belebung gewachsener kommunaler und städtischer Strukturen. All das wäre ein massiver Gewinn für die in großen Teilen ländlich geprägten Kreise des Rheinischen Reviers.

Es wird immer klarer, dass die skizzierten Herausforderungen im Kern vielversprechende Chancen für eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Regional- und Stadtentwicklung bereithalten. Diese bieten Aussicht auf sichere Arbeitsplätze, wirtschaftliche und ökologisch sinnvolle Infrastrukturen und auf ein virtuelles wie reales Zusammenrücken der Menschen im Herzen Europas – und zwar letztlich länderübergreifend. Für Investoren ergibt sich die Chance auf völlig neue Entwicklungsvorhaben und lukrative Geschäftsmodelle. Eine echte Win-win-Situation.

Digitalparks als Enabler im Strukturwandel

Die Erfolge sehen wir bereits in ersten konkreten Vorhaben in diese Richtung. Unter anderem haben unsere Expert:innen in Zusammenarbeit mit der NMWP Management GmbH die Studie „Masterplan Digitalparks im Rhein-Kreis Neuss und im Rhein-Erft-Kreis“ erstellt. Darin untersuchen sie Potenziale und Entwicklungsperspektiven von Digitalparks in den genannten Kreisen und stellen sie transparent vor. Ein erster wichtiger Schritt von der Vision zur Umsetzung.

Drees & Sommer bietet umfassende Unterstützung

Insgesamt unterstützt Drees & Sommer potenzielle Investoren, Unternehmen der Digitalwirtschaft und Industrie, aber auch Kommunen bei digitalen Entwicklungsprojekten. Zu den Leistungen zählen etwa das Erstellen von Machbarkeitsstudien und Masterplänen oder die Entwicklungs- und Fördermittelberatung. Unser Ansatz ist dabei, dass wir sämtliche Projekte mit einer individuellen Digitalstrategie starten. Im weiteren Fortgang können wir alle Beratungs- und Planungsleistungen aus einer Hand anbieten und bei Bedarf auch die Realisierung begleiten.

Aufgrund unserer bisherigen Erfahrung können wir ein eindeutiges Fazit ziehen: Digitalparks werden bereits in allernächster Zukunft zu einem zentralen Baustein in der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Region Rheinisches Revier. Wir freuen uns darauf! ■

DREES & SOMMER

DREES & SOMMER SE

Habsburgerring 2

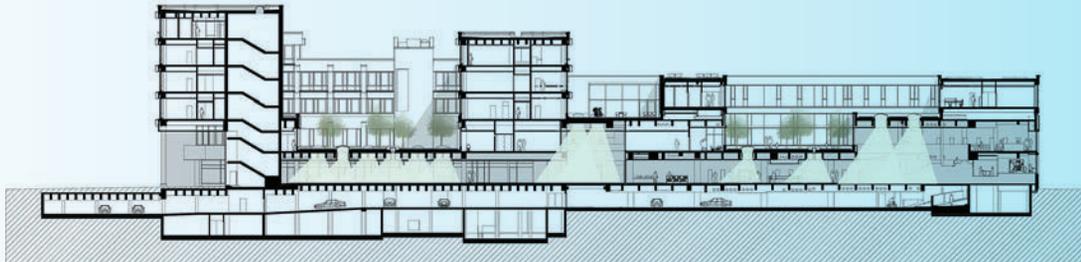
50674 Köln

T.: +49 221 13050-0

www.dreso.com

KISSING THE SLEEPING GIANT AWAKE

NEUPROGRAMMIERUNG & UMWANDLUNG EINES RATHAUSZENTRUMS MIT WARENHAUS ZUR NEUEN STADTMITTE MIT STADTBIBLIOTHEK



Große Hybridstrukturen aus den 70er Jahren sind in der Grundidee heute wieder sehr angesagt.

© KRESINGS

Gut ist, dass alles in Bewegung ist. Und sicherlich auch, dass dies so bleiben wird. Utopien werden Vision und manchmal auch Realität. Ob Theorie in der Praxis den Wert oder Nutzen hat, wie angedacht, ist dann keine Frage mehr, sondern gelebtes Hier und Heute. Runtergebrochen geht es um Entwicklung und Innovation. Veränderung wird aber oft mit kompletter Erneuerung gleichgesetzt bzw. dem Freimachen oder Wegnehmen von dem, was schon da ist. Rückbauen galt daher lange als eine Art Grundvoraussetzung, um an gleicher Stelle etwas Neues entstehen zu lassen. Ganz oft ist gerade das Alte, das Bestehende zwar charmant oder vielleicht sogar emotional aufgeladen, aber eben gefühlt nicht zukunftsweisend oder gar Nährboden für Wechsel und Fortkommen. Auf diese Art sind Architektur und ganze (Innen)Städte in den letzten Jahrzehnten stark geprägt und auch ein Stück weit degeneriert. Leider auch, weil allzu oft dogmatischer Zeitgeist viel zerstört hat, was im Nachhinein sehr zu bedauern ist. Abreißen kann man aber unter normalen Umständen nur einmal. Verloren ist dann nicht nur Raum, Funktion, Interaktion und Vernetzung, sondern auch ein Stück Orientierung und Identifikation. Ganz abgesehen von dem Berg an grauer bzw. goldener Energie. Hinzu kommt der schon bestehende Glanz des Bestandes, seine Aura oder die Architektursprache, die man mit neuen Gebäuden und den heute herrschenden Vorschriften teilweise nur schwer oder gar nicht mehr herstellen kann.

Dabei kann Entwicklung sehr wohl von innen heraus stattfinden. Umstrukturierung in bestehenden Strukturen kann großes Potential entfalten und Räume schaffen, die vielleicht nicht immer 100% mit dem Raumprogramm übereinstimmen, dafür aber einfach gute Architektur leisten und auf diese Weise mit Qualität überzeugen. Dafür gibt es unzählige gute Beispiele an viele Orten.

Unser Projekt Rathauszentrum in Rheine ist unser Meinung nach eines davon. Ein den Maßen nach gewaltiges und auch ein bisschen massives Stück Potential im Herzen einer Stadt, das lange gut funktionierte, um dann in einen Dornröschenschlaf zu fallen.

Ein Komplex aus den späten 70er Jahren mit einem riesigen Verwaltungsgebäude mit Ladenzeile und einem ehemaligen, nun schon lange leerstehenden Hertie Warenhaus wird nun transformiert zu einem hochmodernen städtischen Servicecenter mit Seminar- und Tagungsbereich, kommunalen Verwaltungsflächen mit neuem Ratssaal und Kantine und einer öffentlichen Stadtbibliothek mit Lesegarten.

Nun, in anderer Zeit mit neuer Programmierung, küssen wir den Bestand wieder wach. Guten Morgen! ■

© KRESINGS/ImagineWeCreate



Natürliche Belichtung bis ins Erdgeschoss durch neu geplante Lichtaugen im Dach der Stadtbibliothek.

KRESINGS

KRESINGS

Scheibenstraße 45
40479 Düsseldorf
T.: +49 211 4976 959 0
www.kresings.com

WORK LIKE A SCANDINAVIAN

QUALITÄT UND FLEXIBILITÄT
IM WORKPLACE DESIGN

Arbeits- und
Spielraum: Der LEGO®
Campus von
C.F. Møller Architects



© Photographer: Adam Mørk

C.F. Møller Architects ist eines der führenden Architekturbüros Skandinaviens, mit 100 Jahren preisgekrönter Arbeit in den nordischen Ländern und weltweit. Jeden Tag schaffen wir architektonische Qualität basierend auf Innovation, Erfahrung und nordischen Werten. Dies sichert nachhaltige und ästhetische Lösungen mit bleibendem Wert für Kunden, Nutzer und die Gesellschaft.

Unser Fachwissen basiert auf Erfahrung, fortlaufender Forschung und modernen digitalen Tools in Kombination mit einem Designansatz, der Architektur, Inneneinrichtung, Landschaft, Stadtplanung und Produktdesign auf einzigartige Weise integriert und eine besonders lange Geschichte im Gesundheitswesen umfasst.

C.F. Møller Architects sind führende Berater im Bereich Innenarchitektur und Arbeitsplatzgestaltung. Wir arbeiten mit unseren Kunden zusammen, um die Qualität ihrer physischen Umgebung zu verbessern und gleichzeitig die nötige Flexibilität zu schaffen, um zukünftigen räumlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Es ist unsere Leidenschaft, inspirierende, zukunftsweisende und nachhaltige Lösungen zu schaffen, die von innen heraus gestaltet werden. Dies gelingt uns auf der Grundlage von Einblicken in die Vision, Strategie, Träume und Bedürfnisse unserer Kunden. Unsere Arbeitsmethode ist analytisch, systematisch und basiert auf Fakten und Daten.

Wir arbeiten intensiv daran, Architektur zu schaffen, die funktional und ästhetisch hochwertig ist. Für uns sind dies Räume, die sich am menschlichen Maßstab orientieren und einen sinnvollen Rahmen sowohl für die Vielfalt der Gemeinschaft als auch für die Entfaltung Einzelner schaffen. Räume, die vielfältige Nutzungen ermöglichen, nuancierte Sinneserfahrungen vermitteln und den besten Rahmen für Wohlbefinden und Zusammenarbeit schaffen. Wir glauben nicht an eine Lösung, die für alle passt.

Die Vision von C.F. Møller Architects ist es, ein besseres Leben für die Menschen und den Planeten zu ermöglichen. Nachhaltigkeitsaspekte werden von Anfang an in die Lösungsansätze integriert, um einen Mehrwert für Auftraggeber, Nutzer und die Gesellschaft zu schaffen. Die Verwendung speziell entwickelter parametrischer Werkzeuge unterstützt dabei Ökobilanz, Tageslicht usw. zu analysieren.

Wir erkennen das ungenutzte Potenzial der vorhandenen Architektur, der Funktionen und des Mobiliars. Es ist unsere Erfahrung, dass die Entwicklung spezieller Einrichtungen für ausgewählte Orte oder Funktionen einen großen Unterschied in Bezug auf die räumliche Qualität und den einzigartigen Charakter des Projekts ausmachen kann.

Die Projekte beinhalten oft ein gewisses Maß an Entwicklung und Veränderung innerhalb der Organisation des Kunden. Wir tragen durch eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit zum Veränderungsprozess bei. Dies erreichen wir durch transparente Prozesse und Methoden sowie klare, verständliche Kommunikation komplexer Inhalte.

In unseren Augen ist der Kunde der beste Experte für seine eigene Realität. Wir sehen es als unsere Aufgabe an, zu inspirieren und zu fordern. Wir arbeiten mit den Ergebnissen neuester Forschung, einem breiten Erfahrungsschatz in verschiedenen Segmenten und einem Netzwerk von Kunden, die gerne Wissen und Erkenntnisse aus ihren eigenen Prozessen weitergeben. Wir setzen die Träume und Bedürfnisse unserer Kunden unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und terminlichen Rahmenbedingungen in die Realität um.

Mithilfe dieser Arbeitsprozesse schaffen wir architektonische Ergebnisse, die gleichzeitig präzise und poetisch, wiedererkennbar und herausfordernd und dabei einzigartig sind. ■

CF MØLLER
ARCHITECTS

C.F. MØLLER ARCHITECTS

Potsdamer Strasse 91
10785 Berlin

Ansprechpartner:

Julian Weyer

Partner C.F. Møller Architects

T.: +49 15 2282 98920

E.: berlin@cfmoller.com

www.cfmoller.com



Seit 2007 setzt sich die DGNB dafür ein, dass Nachhaltig im Bauen zum neuen Normal wird.

DGNB: GEMEINSAM MEHR BEWIRKEN

WIE EUROPAS GRÖSSTES NETZWERK FÜR NACHHALTIGES BAUEN DIE TRANSFORMATION FORCIERT

Gut 17 Jahre ist es her, dass die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, kurz DGNB, gegründet wurde. Ein Non-Profit-Verein, der angetreten ist, die gängige Praxis in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu verändern. Ziel war es von Beginn an, den eher trägen, wenig innovationsaffinen Sektor zu transformieren – hin zu einem angemessenen Qualitätsverständnis als Grundlage für ein verantwortungsvolles, nachhaltiges Handeln.

Ob dies gelungen ist? Ohne Zweifel mehr, als es sich die Initiatoren der DGNB damals vorstellen konnten. International belächelt als deutsche Streber, die nicht einfach auf den Green-Building-Zug aufspringen wollten, setzten die Protagonisten der ersten Stunde bereits auf lebenszyklusorientierte Methoden wie die Ökobilanzierung auf Gebäudeebene, die heute zum Maßstab der Bewertung von Immobilien werden.

Heute zählt die DGNB über 2500 Mitgliedsorganisationen und ist damit in Europa das mit Abstand größte Netzwerk seiner Art,

weltweit die Nummer zwei. Architekturbüros, Planende und Beratende treffen bei der DGNB auf Bauherren, Projektentwickler, Unternehmen der Bauindustrie und Produkthersteller. Auch die Finanzwirtschaft, Kommunen, Vereine und Verbände sowie Hochschulen engagieren sich im Mitmach-Verein.

Nachweisliche bessere Gebäude und Quartiere

Damit die Transformation im Kleinen wie im Großen nachweislich umsetzbar wird, gibt es das DGNB Zertifizierungssystem für Gebäude und Quartiere. Dieses war immer schon mehr als ein

Marketingwerkzeug. Als Planungs- und Optimierungstool helfen die vielfältigen Varianten der DGNB Zertifizierung allen am Bau Beteiligten frühzeitig die richtigen Investitionsentscheidungen zu treffen – von der Planung, über den Bau bis hin zum Betrieb, einer möglichen Sanierung und dem späteren Rückbau. Inhaltlich fußt die DGNB Zertifizierung auf einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnis, das die Umwelt, den Menschen und die Wirtschaftlichkeit gleichermaßen einbezieht.

Weit mehr als 10.000 Projekte in rund 30 Ländern wurden bereits von der DGNB ausgezeichnet. Nicht weil sie dazu gesetzlich verpflichtet waren. Sie haben sich den unabhängigen Zertifizierungsprozess als transparente Qualitätskontrolle genutzt und sich dadurch eine hohe Zukunftssicherheit sowie eine Reduktion von kostenintensiven Risiken versprochen. Dass das DGNB Zertifikat auch zu Vermarktungszwecken genutzt werden kann, ist ein positiver Nebeneffekt.

Die Kriterien der Zertifizierung entwickelt die DGNB gemeinsam mit ihrem breiten Expertennetzwerk kontinuierlich weiter. So ist sichergestellt, dass es stets den aktuellen regulatorischen Anforderungen entspricht und die richtigen Anreize zum Mehr tun setzt. Dabei verfolgt die DGNB den Open-Source-Gedanken, indem alle Kriterienkataloge frei zugänglich sind.

Zweifelsfrei wird das Prinzip der Gebäudezertifizierung weiter an Bedeutung gewinnen. Die zunehmend strengeren Anforderungen, wie sie etwa über die EU-Taxonomie kommen, erfordern eine solche Verifizierung von dritter Seite. Auch die in den letzten Jahren angestoßenen Förderrichtlinien, die sich von der reinen Energieeffizienz hin zu einer ganzheitlichen Nachhaltigkeit verschieben, sind wesentliche Treiber. So erlebt die DGNB derzeit eine stark wachsende Zahl an Anmeldungen zur Zertifizierung. Und das auch in Bereichen, die bislang eher zurückhaltend waren in puncto Zertifizierung wie beispielsweise Wohnen oder Schulbau.



Nach Abschluss des Zertifizierungsprozesses vergibt die DGNB Zertifikate in Platin, Gold und Silber.



Das Team der DGNB in Stuttgart zählt mittlerweile rund 100 Mitarbeitende.

Wissensvermittlung als Schlüssel zur Transformation

Die besten Tools entfalten aber nur dann ihre Wirkung, wenn es Menschen gibt, die diese anwenden können. Das gilt gerade bei so etwas Komplexen und Individuellem wie dem Bauen. Hier setzt die DGNB Akademie an. Über die Fort- und Weiterbildungsplattform wurden bereits mehr als 10.000 Personen in über 60 Ländern qualifiziert. Die lizenzierten Abschlüsse als DGNB Auditor, Consultant, Registered Professional und ESG-Manager genießen dabei eine hohe Reputation. Diese Expertinnen und Experten sind es, die in den Projekten das theoretische Wissen zum nachhaltigen Planen, Bauen und Immobilienmanagement praktisch umsetzen.

Überhaupt sieht die DGNB die Wissensvermittlung als eine ihrer wichtigsten Aufgaben an. Schließlich ist es das Vereinsziel, das nachhaltige Bauen in der Breite zu fördern. Über die Kooperation mit mehr als 100 Hochschulen setzt die DGNB Anreize zum nachhaltigen Planen und Bauen schon in der universitären Grundlagenausbildung. Die von der DGNB mitgegründete Wissensstiftung bietet kompakte Lernbausteine, die sich direkt anwenden lassen. Mit den Initiativen „Phase Nachhaltigkeit“ und „Klimapositive Städte und Gemeinden“ fördert die DGNB den Wissens- und Erfahrungsaustausch innerhalb einzelner Zielgruppen – einerseits bei Architekten und Planenden, andererseits bei Kommunen.

Mit all diesen Aktivitäten und Angeboten trägt die DGNB dazu bei, die notwendige Transformation hin zu einer nachhaltigen, klimapositiven gebauten Umwelt zu beschleunigen – angetrieben von der Überzeugung, dass dieser Wandel gelingen kann. Denn es gibt genug Beispiele, die heute schon zeigen, was möglich ist, wenn man nur will. ■



DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR NACHHALTIGES BAUEN - DGNB E.V.

Tübinger Str. 43
70178 Stuttgart
T.: +49 711 722 322-0
www.dgnb.de

UNVOLLKOMMENE ORDNUNG

FÜR EINE NEUE SCHÖNHEIT DER ARCHITEKTUR



Vittorio Magnago Lampugnani, intellektueller Architekt und Vordenker, trat 1995 in seinem kontroversen Buch „Die Modernität des Dauerhaften“ entschieden für das Prinzip der Ordnung ein und forderte, Bauen solle unsere Welt klarer, rationaler, verständlicher und ansprechender machen. In seinem kürzlich erschienenen Buch „Gegen Wegwerfarchitektur“ plädiert er für eine Baukunst, die mit den Ressourcen unserer Erde sparsam umgeht, dabei aber ihren Anspruch nach Schönheit und Harmonie nicht aufgibt. Der folgende Gastbeitrag ist ein vom Autor überarbeitetes Exzerpt.

■ **TEXT:** Vittorio Magnago Lampugnani

Dieser Artikel erschien erstmalig in polis
Magazin CHAOS - Ausgabe 04/2023

Wenn Nachhaltigkeit bedeuten soll, bei der Erfüllung der Bedürfnisse, Wünsche und Erwartungen unserer Generation die Möglichkeiten unserer Kinder und Kindeskiner nicht zu beeinträchtigen, haben Architektur und Städtebau heute kaum Veranlassung, sich mit dem Attribut zu schmücken. Die Bauwirtschaft verbraucht weltweit immens viel Material, Energie und Landschaftsfläche. Sie produziert Berge von teilweise hochgiftigem Abfall. Und sie ist für einen Großteil jenes Ausstoßes von Kohlendioxid verantwortlich, der das Klima unseres Planeten und damit unsere Existenz bedroht. In Zahlen: für knapp 40 Prozent des Energieverbrauchs, rund 50 Prozent der Emissionen von klimaschädlichen Gasen, 50 Prozent des Abfallaufkommens, 60 Prozent des Ressourcenverbrauchs und 70 Prozent des Flächenverbrauchs.

Dagegen helfen kurzatmige Maßnahmen wie die flächendeckende Anbringung von Wärmedämmplatten oder die Ächtung von Beton wenig. Eine umfassendere Sicht tut Not. Wir müssen uns gegen die Auslöschung der Natur durch die Zersiedelung ebenso zur Wehr setzen wie gegen die demagogisch begründeten Architekturen. Wir dürfen kein neues Bauland ausweisen, sondern nur dort Bauen, wo bereits gebaut ist. Wir müssen uns zu einer Strategie der Dichte bekennen, weil nur die kompakte Stadt wirklich ökologisch ist. Wir dürfen nicht länger leichtfertig abreißen und neu bauen, sondern umbauen, rückbauen, weiterbauen. Wir müssen verhindern, dass Gebäude untergenutzt bleiben oder gar leer stehen. Wir müssen weniger, viel weniger, fast nichts bauen; und wenn wir schon bauen, Baustoffe und Bauelemente wieder-

verwenden, werthaltig und dauerhaft bauen. Je länger ein Gebäude und seine Bestandteile leben, desto nachhaltiger sind sie.

Ein derart drastischer Richtungswechsel im Bauen ist nur im Rahmen eines gleichermaßen drastischen politischen, sozialen und wirtschaftlichen Umdenkens vorstellbar. Der Planet ist sehr wohl in der Lage, all denjenigen, die ihn bewohnen, ein Heim zu bieten, aber nur, wenn wir bereit sind, unseren privaten Verbrauch zugunsten des allgemeinen Wohlstands zu reduzieren.

Im Roman *Der Idiot* (1869) lässt Dostojewski die Aussage seiner Hauptfigur kolportieren, die Welt würde von der Schönheit gerettet werden. In *Böse Geister* erklärt der kauzige Intellektuelle Werchowenski, die Menschheit könne ohne die englische Sprache oder Deutschland oder die Russen leben, auch ohne Wissenschaft und Brot, nur nicht ohne die Schönheit.

Versetzt der neue, harte kategorische Imperativ der ökologischen Verantwortung und des Widerstands gegen den Konsumismus der Schönheit in der Baukunst den Todesstoß? Geht es nur mehr um fette Außendämmungen, die jedem Haus die Anmutung eines Michelin-Männchens verleihen, um Photovoltaikpaneele, die wie technoide Glasschuppen an jede passende und unpassende Stelle appliziert werden, um eine Reparaturmanie, die das Behelfsmäßige feiert? Geht es um eine Ästhetik des Gebastelten, die einen neuen architektonischen Frankenstein-Kult einläutet?

Im Gegenteil. Architektur und Stadtbaukunst sind stets aus konkreten Bedingungen ihrer Zeit entstanden, haben diese Bedingungen jedoch immer kulturell gedeutet. Aus dieser Deutung, die vor allem eine intellektuelle und künstlerische war, ist jeweils eine Sprache entstanden, die gemeinhin Stil genannt wird. Es handelt sich nicht um eine Norm, sondern um ein Gut, ja ein kulturelles Vermögen, das nicht einem Einzelnen gehört, sondern einer Gruppe von Menschen, die eine ähnliche Haltung vertreten, die sie individuell zum Ausdruck bringen.

Die sich verändernde politische Ordnung unserer Zeit, der Generationenwechsel zugunsten einer Gesellschaft, die allgemein dem Konsumismus kritisch gegenübersteht, die ernsthafte Verantwortung für einen sorgsamen Umgang mit dem Planeten, die sich diese Gesellschaft weltweit auf die Fahnen schreibt, verlangen heute auch in der Architektur nach einem Paradigmenwechsel. Am Anfang muss die vertiefte, kenntnisreiche und präzise Auseinandersetzung mit den neuen Anforderungen stehen, die dann architektonisch, ja künstlerisch interpretiert werden: mit jener Kreativität, die vielleicht die wichtigste nachwachsende Ressource unseres Planeten ist.

Attraktive Ansätze bieten sich genug. Einfache Volumina mit kräftigen Mauern als Speichermasse sowie zur Reduktion der Wärmeverluste und der Überhitzung. Moderate, sorgfältig platzierte Fensteröffnungen für einen haushälterischen Umgang mit Heiz- und Kühlenergie. Geradlinige, handwerklich solide, materialgerechte Konstruktionen aus möglichst natürlichen und nachwachsenden Baustoffen, unbehandelt belassen und damit

unmittelbar sinnlich wirksam. Kombinationen, gar Kompositionen von alten und neuen Elementen. Kultivierter Einbezug von brauchbarem Baubestand. Und über alles eine substantielle, zurückhaltende, klassische Ästhetik, die auch Imperfektionen verinnahmt und über lange Zeiträume hinweg Gültigkeit besitzt. Zudem dichte, sozial und funktional gemischte Quartiere mit angemessen weiten Grünflächen dazwischen, fußgängerfreundliche öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität, neue gemeinschaftsfördernde Haustypen, klare Stadtkanten; jenseits davon weite, unberührte Landschaften als Grundprinzipien eines erneuerten Städtebaus. In alledem liegt nicht nur ein großes soziales, ökonomisches und ökologisches Potential, sondern ebenso und nicht zuletzt ein ästhetisches.

Können, dürfen wir, angesichts der existentiellen Bedrohungen, mit denen wir auf unserem beschädigten Planeten konfrontiert sind, uns den Anspruch einer Ästhetik der Ökologie überhaupt leisten? Wenn wir davon ausgehen, dass Schönheit mit Zugehörigkeitsgefühl, Identität und Erinnerung zu tun hat, mit Wohlbefinden und Lebensqualität des Individuums und der Gemeinschaft, ist die Antwort ein vorbehaltloses „Ja“. Wir dürfen heute nicht länger Bauten schaffen, die nur schön sind. Aber ohne Schönheit, auch architektonische, können wir, wie Werchowenski seinen ebenso spöttischen wie unbedarften Zuhörern unbedeutend erklärte, nicht leben.



VITTORIO MAGNAGO LAMPUGNANI

studierte in Rom an der Sapienza und an der Universität Stuttgart Architektur. In den achtziger Jahren gestaltete er die Internationale Bauausstellung Berlin maßgeblich mit. Später gab er in Mailand die Zeitschrift *Domus* heraus und war Direktor des Deutschen Architektur-Museums in Frankfurt a. M. Von 1994 bis 2016 hatte er den Lehrstuhl für Geschichte des Städtebaus an der ETH in Zürich inne. Seit 1981 führt er das Studio di Architettura in Mailand, seit 2010 in Partnerschaft mit Jens Bohm das Büro Baukontor Architekten in Zürich. Daneben lehrt er am GSD in Harvard und schreibt für die *Neue Zürcher Zeitung*. Zu seinen wichtigsten Projekten gehören der Novartis Campus in Basel, das Richti-Quartier in Wallisellen, der Untergrundbahnhof Mergellina in Neapel und das Geschäftshaus am Schiffbauplatz in Zürich; zu seinen wichtigsten Publikationen *Die Modernität des Dauerhaften* (1995), *Die Stadt im 20. Jahrhundert* (2010), *Bedeutung Belanglosigkeiten* (2019) und *Gegen Wegwerfarchitektur* (2023).

ARBEIT VERÄNDERT RÄUME. RAUM VERÄNDERT ARBEIT.

DIE ROLLE DES BÜROS IN HYBRIDEN STRUKTUREN.

Räume verändern, wie wir denken, leben und arbeiten. Lassen Sie uns mit dieser Erkenntnis starten.

Die Digitalisierung und die Entkopplung der Arbeit vom Ort haben die heutigen Anforderungen an ein Büro verändert. Trotz vermehrter Rufe „zurück ins Büro“ und entsprechender Anordnungen einiger Konzerne, werden künftig etwa 73 Prozent der Teams hybrid arbeiten, was dazu führt, dass es immer mehr Satelliten als alternative Arbeitsorte rund um das Headquarter gibt. Sei es das Homeoffice, das Café oder ein Co-Working-Space.

Wir gehen nicht mehr „zur Arbeit“, die Arbeit ist, wo wir sind.

Diese Entkopplung bringt eine Vielzahl von Vorteilen für Arbeitnehmer wie Unternehmen mit sich, wie die erhöhte Flexibilität, geringere Ausfälle durch Krankheit oder in einer Gesellschaft mit immer weniger Fachkräften, ein viel größeres Angebot an Arbeitskräften zur Verfügung zu haben. Gleichzeitig stehen Unternehmen durch die neuen, hybriden Arbeitsmodelle vor Herausforderungen. Schnell leidet die Identifikation mit dem Unternehmen darunter – Unternehmen werden austauschbar. Wissensaustausch und Teambuilding leiden häufig. Die Folge: Mitarbeiter werden zurück ins alte Büro zitiert, zumindest für 2-3 Tage die Woche, als Kompromiss.

Warum aber genau sollen Mitarbeiter zurück ins Büro kommen? Was sind die Hoffnungen? In erster Linie geht es den meisten Unternehmen um bessere Kommunikation, um das Leben einer gemeinsamen Kultur, um Innovationen und ungeplanten Austausch – Serendipity also. Vielleicht auch ein Stück weit um Kontrolle. Im Großen und Ganzen durchaus nachvollziehbare Aspekte, von denen sich die Unternehmen Besserung oder Erleichterung versprechen.

Was, wenn Remote Arbeit an sich gar nicht Schuld ist?

Das Problem: Betrachtet man Studien zu Remote oder Hybrider Arbeit, kommen sie alle zu unterschiedlichen Ergebnissen. Ob Stanford, OECD oder EBS. Zeigt dies vielleicht, dass der Ort der Arbeit weniger relevant ist, als Faktoren wie die interne Kommunikation, die Kultur, die Führung? Vielleicht auch der angebotene Raum. Und was heißt das für bessere Zusammenarbeit? Ich bin ein großer Verfechter individueller Lösungen. Denn es gibt Unternehmen, die komplett remote wunderbar funktionieren. Aber eben nicht alle. Für die anderen gilt es in meinen Augen drei Dinge zu fokussieren:

1. Eine hybride Strategie: Ein klares Verständnis und Commitment zur hybriden Zusammenarbeit.
2. Einen Ort zu schaffen, der eben diese Anforderungen erfüllt.
3. Eine klare, transparente Kommunikation. Und sobald ein Unternehmen hybrid arbeitet, bedeutet dies, dass diese Kommunikation digital erfolgen muss, damit sowohl im Büro, als auch remote Arbeitende gleichermaßen eingebunden sind.

Eine klare hybride Strategie gibt den Rahmen. Sie gibt nicht vor, wie oft die Mitarbeiter vor Ort zu sein haben, denn dieser Zwang in Form einer Anwesenheitsquote führt nachweislich zu einer deutlich sinkenden Zufriedenheit und erhöhten Wechselbereitschaft der Mitarbeitenden.

In ihr wird erarbeitet, für welche Tätigkeiten welcher Ort, und dazu gehört eben auch das Büro, am besten geeignet ist. Wann über welchen Kanal kommuniziert wird und wie eine Zusammenarbeit konkret aussieht, wenn nicht alle Mitarbeiter vor Ort sind.

Ein gut - nicht nur schön - gestaltetes Büro, mit einem vielfältigen Angebot an passenden Arbeitsmöglichkeiten, hilft dabei, dass die Mitarbeiter dort arbeiten wollen.

Eine Kernaufgabe des Büros ist in Zukunft die Sichtbarmachung der Arbeit. Dies fällt in produzierenden Gewerben deutlich leichter, doch auch Wissensarbeit kann sichtbar gemacht werden. Das Büro dient künftig als Lern- und Erfahrungsort, denn lebenslanges Lernen ist die Kernkompetenz der Zukunft. Die geleistete Arbeit macht plötzlich Sinn und man sieht Fortschritte und Erfolge im Unternehmen.

Darüber hinaus muss das Büro eben ein Ort sein, der mich dabei unterstützt, meine Aufgaben bestmöglich zu erreichen. Weil er meine Kreativität anregt, weil ich mich dort besonders gut konzentrieren kann oder weil ich dort den Austausch finde, denn ich gerade suche.

Die Aufgaben, die das Büro heute hat, sind daher deutlich andere als noch vor zehn Jahren, als das Büro der Ort der Arbeit war, denn wie wir arbeiten, verändert den Raum, den wir benötigen.



© Paskal Skwara

Martina Rahmfeld - Inhaberin von wow tomorrow

Andersherum verändert der Raum, der uns umgibt, wie wir arbeiten. Was wohl jeder nachempfinden kann, ist das Gefühl abzuschalten, wenn wir im Wald spazieren gehen. Das liegt daran, dass unser Körper auf die uns umgebende Natur reagiert und den Cortisol- und Adrenalin Spiegel, also unsere beiden Stresshormone, senkt – bei Frauen übrigens stärker als bei Männern. Wir entspannen und unsere Konzentrations- und Leistungsfähigkeit steigt. Das funktioniert auch bei Assoziationen mit der Natur wie viel Grün, natürliche Materialien etc. Wer also nicht mit Blick in die Weiten der Natur dienen kann, sollte dennoch möglichst viele natürliche Farben, Materialien und Formen nutzen, um diesen Effekt zu generieren.

Ich kenne viele „schöne“ Büros, in denen der Fokus auf der Identifikation und dem Wohlfühlen liegt. Und tatsächlich sollte „Schönheit“ eine viel größere Rolle in unserem Arbeitskontext einnehmen. Denn sie gibt uns Energie und Antrieb. Wichtige Aspekte, aber der Raum kann mehr.

Wir können durch psychologische Aspekte der Arbeitsumgebung den Erfolg eines Teams fördern.

Über unsere Sinne interagieren wir permanent mit unserer Umgebung und verarbeiten deren Signale. Wir können „Task-Hopping“ reduzieren, Konzentration und Kreativität steigern, zufällige Begegnungen provozieren und Kommunikation verbessern – wenn wir die Wirkung des Raumes kennen und nutzen.

Stellen Sie sich vor, Sie halten ein Meeting in einem klassischen Konferenzraum ab. Und nun stellen Sie sich das gleiche Meeting vor, jedoch stehen Sie an einem Stehtisch. Oder Sie sitzen in einer Lounge. Die drei Meetings werden einen sehr unterschiedlichen Verlauf nehmen. Welches Ziel verfolgen Sie mit diesem Meeting? Welche Stimmung ist dazu dienlich, Ihr Ziel zu erreichen? Wählen Sie das Setting mit Bedacht, es kann Sie beim Erreichen Ihres Ziels unterstützen.

Das funktioniert nur, wenn man sich dieser Wirkungen bewusst ist. Womit wir wieder bei dem großen Thema „Befähigung“ der Mitarbeitenden sind: Lerne deine Werkzeuge zu bedienen und einzusetzen – auch das Büro.

Durch die Entkopplung der Arbeit vom Ort hat das Büro in den letzten Jahren Konkurrenz bekommen. Und das ist gut so, denn durch Konkurrenz wird Bestehendes hinterfragt und das ist der Antrieb von Fortschritt. Genau das passiert gerade: Wir hinterfragen den Nutzen des Büros, wie wir es kennen, und fragen nach den Aufgaben des Raums in hybriden Zeiten. Das Büro muss daher mehr bieten als nur einen Platz zum Arbeiten.

Gerade diesem Aspekt wird viel zu wenig Beachtung geschenkt, obwohl er so mächtig ist. Dies ist also ein Appell zu mehr Bewusstsein für die Korrelation zwischen Raum und Arbeit. Für die Erfahrbarkeit von Raum und den positiven Einfluss des richtigen Raumes auf unsere Arbeit.

Aber auch ein Appell für eine bewusste hybride Strategie, zu welcher der Aufbau einer funktionierenden, digitalen Kommunikation gehört.

Nur durch das Zusammenspiel von Raum, Kommunikation und Organisation kann eine hybride Zusammenarbeit gelingen.

Wie sagte Churchill? „First we shape our buildings, thereafter our buildings shape us“. Lassen Sie uns mehr Räume schaffen, mit denen wir aktiv unsere Art zu arbeiten formen. Denn später formen unsere Räume, wie wir arbeiten. Und das dann bitte in unserem Sinne. ■■■

wow tomorrow
ways of working



WOW TOMORROW

Meidericher Str. 38
45476 Mülheim an der Ruhr
T.: +49 172 763 04 81
www.wowtomorrow.de

DIE NEUE BAUKULTUR

EIN BLICK IN DIE GLASKUGEL: WIE SIEHT DAS GEBAUTE WESTFALEN DER ZUKUNFT AUS?

2023 hat der Verein WESTFALEN BAUEN KULTUR e.V. westfalenweit zur Umfrage FUTURE:WEST aufgerufen, um den Austausch zwischen Fachwelt und Nutzerschaft des gebauten Raums anzustoßen. Die Teilnahmebereitschaft hat gezeigt, wie groß das Interesse daran ist. Mehr als 3300 Ergebnisse konnten ausgewertet werden. Besonders spannend: die Antworten und Wünsche der jüngsten Teilnehmenden, die hier in den Fokus gerückt werden.



Wie sehen junge Menschen die Zukunft des gebauten Westfalen? Möchten sie in der Stadt wohnen oder auf dem Land? Zur Miete oder im Eigentum? Im Alt- oder Neubau? Um gleich mit der Tür ins Haus zu fallen: Eine große Mehrheit der jungen Menschen zwischen 16 und 21 Jahren erwartet große Veränderungen im Bausektor. Als Gründe werden die zunehmende Digitalisierung und die Rücksichtnahme auf begrenzte planetare Ressourcen genannt. In den möglichen Zukunftsszenarien sehen die Jugendlichen allerdings keinen Verzicht, sondern vor allem einen Zugewinn an persönlichen Freiheiten der Lebensgestaltung durch innovativere Wohn- und Arbeitsumgebungen.

Großes Interesse an der Gestaltung des gebauten Raums

Die Umfrageergebnisse unterstreichen die Bedeutung einer partizipativen und zukunftsorientierten Planung und Gestaltung des gebauten Raums in Westfalen. „Es wäre eine fatal verpasste Chance seitens der Fachwelt, die Sensibilität der Jugendlichen für Umweltfragen und ihre Offenheit für nachhaltige Bautechniken und Architekturlösungen einfach nur zur Kenntnis zu nehmen und anschließend zum Tagesgeschäft überzugehen“, sagt der Architekt und Vorstandsvorsitzende des Vereins, Andreas Heupel. „Wir erkennen in den bemerkenswerten Ergebnissen der Jugendlichen eine Grundlage für eine fruchtbare Zusammenarbeit zwischen der jungen Generation und der Fachwelt aus Architektur und Planung.“

Wunsch nach Bildung mit viel Lust auf Handwerk

Der Austausch ist ausdrücklich auch von Seiten der jungen Menschen erwünscht. Zwei von drei Jugendlichen (67 Prozent) haben ein starkes Interesse an Informationen aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung und Handwerk. Besonders groß ist der Wunsch nach handwerklichen Fähigkeiten, nachhaltigen Bautechniken und Möglichkeiten zur Mitbestimmung bei städtischen Entscheidungsprozessen. Dürften die jungen Menschen entscheiden, erfolgte der Input im Unterricht und zwar durch Gastbeiträge aus der Fachwelt. Unterstützung für diese Forderung würden sie bei Kunstlehrkräften

Dicke Bretter bohren? Das interessiert junge Menschen laut der Umfrage FUTURE:WEST in Westfalen.

und Schulleitungen finden, so lautet das Ergebnis der Studie „Baukulturelle Bildung: Bestand, Bedarf, Wirksamkeit“ aus 2023 vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Um Themen der Baukultur in den Unterricht zu bringen, werden „Unterstützung und Hilfestellungen in Form von (kostenfreien) Unterrichtsmaterialien, Lehrbüchern, Internetplattformen und digitalen Lösungen, aber auch durch Beratung und Kooperationen mit externen Fachleuten“ gebraucht, lautet das Fazit der Untersuchung, die im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) durchgeführt wurde.

Das Quartier der Zukunft? Gemeinwohlorientiert und lebenswert

Die Jugendlichen haben klare Vorstellungen davon, was sie wollen. Ein Lehrplan zur Stadtentwicklung sollte insbesondere die Konzepte der 15-Minuten-Stadt (100 Prozent), der grün-blauen Stadt (83 Prozent) und der gesunden Stadt (79 Prozent) umfassen. Mehrfachantworten waren möglich und diese Schwerpunkte unterstreichen die Bedeutung einer gut erreichbaren Infrastruktur, des Umweltschutzes und der Förderung von Bewegung im Alltag. Und es sind allesamt überzeugende Gründe dafür, dass in der kommunalen Beteiligung viel größere Anstrengungen unternommen werden sollten, gerade junge Menschen stärker einzubeziehen. Noch immer werden ihre Perspektiven und Bedürfnisse viel zu oft übersehen, obwohl sie überzeugte Botschafterinnen und Botschafter einer gemeinwohlorientierten und lebenswerten Quartiersentwicklung sind.

Spaß an hohen Decken. Oder: Erhalten, was da ist

Ein bemerkenswertes Ergebnis der Umfrage war die hohe Wertschätzung historischer Gebäude und Denkmäler für die Attraktivität eines Ortes. 85 Prozent der Befragten stimmten der Aussage "Ohne historische Gebäude und/oder Denkmäler sind Orte weniger interessant" zu. Dies deutet darauf hin, dass die Bewahrung des kulturellen Erbes und die Integration historischer Elemente in die städtebauliche Entwicklung eine wichtige Rolle spielen, um das Interesse und die Bindung der jungen Generation an ihre Heimatregion zu stärken. Das Interesse an der Geschichte des Bauens in Westfalen (67 Prozent) überrascht vor dem Hintergrund, dass junge Menschen vordringlich mit Zukunftsthemen beschäftigt sind. Allerdings sagen 82 Prozent, dass sie sich wohl fühlen, wo sie wohnen. Und woran sie ihre Heimat erkennen, machen sie an folgenden Dingen in dieser Reihenfolge fest: Landschaft, Gestaltung des Ortes, Stadtkern, Kirchen und prägende Bautraditionen. Die Auflistung zeigt ein starkes Bewusstsein für die Bedeutung des kulturellen Erbes und die Rolle, die es in der Gestaltung zukünftiger Umgebungen spielen sollte.

Raus aus der Blase und rein ins Miteinander!

Bleibt die Frage: Wer baut die Brücken, wenn einerseits Handwerks- und Bauwissen in den Schulen ersehnt wird und andererseits die gesamte Baubranche unter Fachkräftemangel leidet, weil zu wenige junge Menschen ein Handwerk erlernen? Oder wie nutzt man das Interesse von Jugendlichen am Bestand, um damit an der neuen Umbaukultur anzuknüpfen? „Das sind genau die Fragen, die wir mit WESTFALEN BAUEN KULTUR beantworten wollen“, sagt Heike Schwalm als Mitglied des Vorstands. „Wir wissen, dass die Kommunikation zwischen Fachwelt und Nutzerschaft nicht optimal ist und haben den Verein mit dem Ziel gegründet, diese Lücke für Westfalen zu schließen, in dem wir die Menschen über alle Altersstufen und Fachdisziplinen hinweg ins Gespräch bringen. Denn wir können die so dringend notwendige Bauwende nur dann hinbekommen, wenn die breite Gesellschaft überzeugt ist, dass wir

das gemeinsam schaffen wollen.“ Die große Umfrage ist auf diesem Weg der erste Schritt. Unterstützt werden die Projektvorhaben des Vereins durch eine Förderung der LWL-Kulturstiftung.

In Anbetracht der überzeugenden Umfrageergebnisse zeigt sich deutlich, dass die Vorstellungen und Bedürfnisse junger Menschen so zukunftsfähig sind, dass sich mit ihnen gemeinsam das Fundament einer neuen baukulturellen Lernkultur schaffen lässt. Aber wie sehen ihre Ideen nun konkret für das Wohnen aus? Die Antworten sind eindeutig: Land und Stadt halten sich die Waage. Alt ist etwas wichtiger als neu. Und Eigentum nahezu ein Muss. Vor allem aber gibt es eine große Neugier auf das, was noch gar nicht existiert. Oder um es mit einem Original-Zitat aus der Umfrage zu sagen: „Ich möchte in einer bunt gemischten WG leben, aber das Haus dafür muss noch erfunden werden. Ich finde, wir haben uns so verändert, dass wir auch anders wohnen müssen. Flexibler irgendwie.“ Klingt nach einem interessanten Auftrag, oder? ■



Aus alt mach neu.
Jugendliche möchten
anbauen, umbauen,
weiterbauen.

WESTFALEN BAUEN KULTUR E.V.

ist auf eine Initiative des BDA Münster-Münsterland entstanden und will die Menschen Westfalens für ihre gebaute Umwelt begeistern. Dazu werden innovative Angebote entwickelt, die zum genauen Hinschauen, zur Weiterbildung und zum Mitmachen motivieren. Mehr Informationen und eine ausführliche Dokumentation aller Umfrageergebnisse unter architektur-westfalen.de

WESTFALEN BAUEN KULTUR E.V.

Hafenstraße 64 Haus 1

48153 Münster

Ansprechpartnerin:

Anke M. Leitzgen

Projektleitung

T.: +49 1726053080

E.: anke.leitzgen@architektur-westfalen.de
architektur-westfalen.de

SERIELL GEBAUTE REALITÄT

DEUTSCHE REIHENHAUS ERRICHTET KLIMANEUTRALES WOHN-GLÜCK

Innerhalb eines Jahres hat die Deutsche Reihenhaus AG als Generalübernehmer für den Bauverein Hamm das klimaneutrale Mehrfamilienhaus „Stadtleben“ realisiert. Mit 9,80 Euro pro Quadratmeter sind die Mietkosten für den freifinanzierten Wohnungsbau, ohne öffentliche Förderungen, vergleichsweise niedrig.



Das Mehrfamilienhaus „Stadtleben“ mit 32 Wohnungen wurde in Bergkamen von der Deutschen Reihenhaus AG für den Bauverein Hamm gebaut.

Ende August 2023 stehen der Vorstand des Bauvereins Hamm und Vertreter der Deutschen Reihenhaus AG auf dem Dach des Mehrfamilienhauses „Stadtleben“ in der Heinrich-Jasper-Straße 2 in Bergkamen-Mitte. Joachim Wortmann lässt mit seinen Vorstandskollegen Ludger Wiesmann und Johann Schnatmann den Blick über die Stadt schweifen. In den glänzenden Modulen der Photovoltaik-Anlage spiegeln sich die Ausläufer des nördlichen Randes des Ruhrgebiets. „Vor genau einem Jahr standen wir an dieser Stelle auf dem Dach eines hoffnungslos unrentablen Hauses, das abrisstauglich war. Wir haben uns gemeinsam mit der Deutschen Reihenhaus auf Neuland

begeben. Nach mehr als 60 Jahren haben wir uns wieder für einen Neubau anstelle einer Sanierung entschieden. Wir sind heute mehr als glücklich, dass wir diesen Weg gemeinsam gegangen sind“, fast Joachim Wortmann zusammen.

Bei der Schlüsselübergabe im Dezember 2023 bestätigt NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach dem Bauverein: „Mit der Deutschen Reihenhaus haben Sie einen Premiumanbieter für das serielle Bauen in Nordrhein-Westfalen und darüber hinaus gewonnen.“

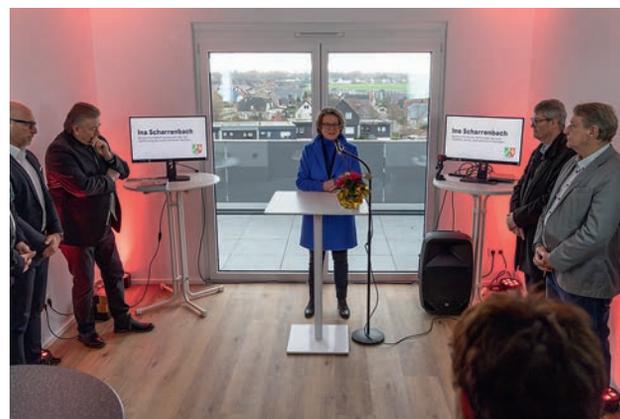
Aus alt mach neu: 1962 entstehen hier 17 Wohnungen. Im Januar 2022 unterschreibt der „Bauverein und Siedlungsgenossenschaft Hamm eG“, die rund 400 Wohnungen im Bestand hat, einen Vertrag mit dem bundesweit tätigen Bauträger für die Neuerrichtung eines Neubaus mit 32 Wohnungen mit einem zu 100 Prozent regenerativem Versorgungskonzept. Im Spätsommer 2022 beginnt der Abriss. Anfang September 2023 werden die Muster-Wohnungen übergeben, im Dezember erfolgt die Fertigstellung und die Übergabe aller Wohnungen. Anfang 2024 ziehen die Mieter ein. Es entstehen 32 barrierefreie und per Aufzug erreichbare Wohnungen mit Größen von 43, 50 und 74 Quadratmetern. Dazu kommen 26 Stellplätze und 14 überdachte Fahrradstellplätze, die allesamt für Elektro-Mobilität vorbereitet sind.

Zu den genauen Kosten halten sich die Vertragspartner bedeckt. Aber das Ergebnis spricht für sich: Der Bauverein kann die Wohnungen für 9,80 Euro pro Quadratmeter vermieten. Im frei finanzierten Wohnungsbau, ohne öffentliche Förderungen. Während des Richtfests 2022 spricht Joachim Wortmann gegenüber Bergkamens Bürgermeister Bernd Schäfer von einem Projektvolumen im mittleren einstelligen Millionenbereich. Gegenüber den Medien äußert der erste Bürger der Stadt Respekt und Wertschätzung gegenüber den Bauherren, denn seit sich die öffentliche Hand aus dem Wohnungsbau zurückgezogen habe, seien Genossenschaften wie der Hammer Bauverein in die Brezche gesprungen. So entstehe heutzutage bezahlbares Wohnen.

Wie kam es zu dieser Kooperation? In weniger als zwei Jahren stellt das Kölner Familienunternehmen in vierter Generation in Hamm das Wohnquartier „Im Torksfeld“ mit 49 Reihenhäusern fertig. Der Vorstand verfolgt den Bau, ist begeistert von der Geschwindigkeit, in der ein kleines Stadtviertel entsteht und beschäftigt sich mit der Deutschen Reihenhäuser AG. Ludger Wiesmann: „Alle reden vom seriellen Bauen und direkt vor unserer Haustür konnten wir mit eigenen Augen sehen, wie so etwas in der Realität umgesetzt wird.“ Johann Schnatmann sieht schnell eine ideelle Nähe zwischen dem Konzept der Wohnungseigentümergeinschaft, das die Deutsche Reihenhäuser in allen Quartieren anwendet, und dem genossenschaftlichen Wohnen. „Beides erzeugt Verantwortung sowie eine stabile und gute Nachbarschaft. Gemeinsam ist man stark. Man kennt sich und man hilft sich. Und so entsteht modernes Wohnglück. Menschen allen Alters finden hier wahrhaft bezahlbares Wohnen. Das heißt konkret: Oft fallen weniger als 30 Prozent des Einkommens für die Miete an.“

Stephan Kuhl ist bei der Deutschen Reihenhäuser AG als Leiter Investorengeschäft für dieses Projekt zuständig. Als der ehrenamtliche Vorstand des Bauvereins auf ihn zukam, schnürte Kuhl im ein attraktives Generalübernehmer-Paket zum Festpreis: ein auf die Bedürfnisse der Mietenden abgestimmter Wohnungsmix sowie standardisierte Planungsprozesse, die eine schnellstmögliche Umsetzung garantieren.

Die aus Jahrzehnten gewonnene Erfahrung im seriellen Reihenhäuser-Bau hat die Deutsche Reihenhäuser in ihr Mehrfamilienhaus „Stadt-leben“ übernommen. Den Geschosswohnungsbau gibt es in acht Varianten. Die kleinste Grundfläche des „Stadt-lebens“ beginnt bei einer Gebäudelänge von 16 Metern, erweiterbar in Vier-Meter-Rasterschritten bis auf 48 Meter. Auch in der Anzahl der Geschosse ist das Haus mit sechs Varianten flexibel gestaltbar: drei-, vier- und fünfgeschossig mit oder ohne Staffelgeschoss. „Stadt-leben“ passt sich also nicht nur an dem vorgesehenen Ort an, sondern auch der Wohnraum zur Nachfrage der Stadt.



NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach bei der Schlüsselübergabe im Dezember 2023.

Für die Deutsche Reihenhäuser AG ist es nicht das erste Projekt als Generalübernehmer. Anfang 2023 übergab man der Hilfswerk-Siedlung GmbH, einem evangelischen Wohnungsunternehmen in Berlin, schlüsselfertig einen Reihenhäuser-Wohnpark mit 26 Häusern. Auch in Blankenfelde-Mahlow, direkt an der Stadtgrenze zur deutschen Hauptstadt, lag der Mietpreis unter zehn Euro für den Quadratmeter. Carolin Schenke, Kaufmännische Projektmanagerin und stellvertretende Stabsstellenleiterin Neubau und Sanierung der HWS, sagt dazu: „Die Zusammenarbeit mit der Deutschen Reihenhäuser AG verlieh zu unser vollen Zufriedenheit. Die DRH hat das gesamte Projekt für uns geplant, den Bauantrag erstellt und anschließend schlüsselfertig hergestellt. Uns haben die verbindlichen Zusagen über die Herstellungskosten und der straffe Planungszeitraum überzeugt. So konnten wir die Gebäude von hoher Qualität mit Baukosten von unter 2.400 Euro pro m² brutto, inklusive der Baunebenkosten und Außenanlagen, errichten.“

Stephan Kuhl ist derzeit mit weiteren Projekten beschäftigt. „Es kommen vermehrt Genossenschaften und Bestandhalter auf uns zu und wollen ihre Projekte durch uns entwickeln lassen. Wir haben nicht nur mehr als 10.000 Reihenhäuser in Deutschland errichtet. Mit Bergkamens und Berlin haben wir nun deutlich nachgewiesen, dass wir als Generalübernehmer für eine Win-win-win-Situation sorgen. Wir setzen weiterhin unsere Vision des bezahlbaren Wohnens für möglichst viele Menschen im Land um. Unsere Auftraggeber haben einen verlässlichen Partner an ihrer Seite. Und die Menschen, die in den Häusern leben, bezahlen so viel, dass ihnen nach der Mietszahlung ausreichend Geld auf dem Konto bleibt und sie glücklich leben können.“ ■



Deutsche Reihenhäuser

DEUTSCHE REIHENHAUS AG

Am Bahnhof 130

51147 Köln

Ansprechpartner:

Achim Behn

Leiter Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

T.: +49 2203 2907-265

E.: achim.behn@reihenhaus.de

www.reihenhaus.de

DER SCHLÜSSEL LIEGT IM QUARTIER

OPEN DISTRICT HUB E.V. - EINE KLIMANEUTRALE ZUKUNFT DURCH QUARTIERSLÖSUNGEN

Zur Erreichung der Klimaziele suchen Städte und Regionen nach nachhaltigen Lösungen, um klimaneutral zu werden. Ein zentraler Baustein ist die Energietransformation mit der Kopplung der Sektoren Strom, Wärme und Mobilität. Der ODH Open District Hub e. V. hat es sich zur Aufgabe gemacht, diese Herausforderungen mit integrierten Quartierskonzepten voranzutreiben, um die Dekarbonisierung und Minderung der CO₂-Emissionen zu erreichen.



© Lukas Schülze

Podiumsdiskussion auf dem ODH-Herbstforum 2023 zum Thema "Mieterstrom - make or buy?"

Im Jahr 2018 hat sich der ODH als gemeinnütziger Verein aus der Fraunhofer Gesellschaft heraus mit elf Unternehmen gegründet. „Damals waren Quartiere und Sektorenkopplung noch ein Nischenthema – mittlerweile werden Quartierslösungen auch in der Politik als Schlüssel in der Energiewende angesehen“, betont ODH-Geschäftsführer Frank Brachvogel. Seither hat sich der ODH zu

einer Netzwerkinitiative entwickelt, die über 50 Mitgliedunternehmen und -organisationen aus sechs verschiedenen Branchen vereint: der Energie- und Immobilienwirtschaft, den Bereichen Forschung, Mobilität, Technologieausrüstung (OEM), Softwareentwicklung, Gebäudeautomatisierung, Projektierung und Beratung.



Workshop zur neuen Projektgruppe ODH@X Datenraum auf der Jahrestagung 2023

Von der kommunalen Wärmeplanung, der Sanierung von Bestandsgebäuden bis hin zum Ausbau erneuerbarer Energie und nachhaltigen Mobilitätskonzepten – die Herausforderungen zur Umsetzung der Klimaziele sind vielfältig. Der Notwendigkeit einer sorgfältigen Planung und zügigen Umsetzung stehen Kosten sowie ein notwendiges Wissen über verschiedene Disziplinen hinweg gegenüber. Hier setzt der branchenübergreifende Netzwerkgedanke des ODH an, indem er den vertrauensvollen Austausch von Wissen, Erfahrungen, neue Technologien und Vorgehensweisen innerhalb der Mitgliedschaft fördert.

Die wachsende Bedeutung von Quartieren in der Energietransformation zeigt sich in den über 70 Projekten, die im ODH-Quartierskompodium 2023 veröffentlicht wurden. Darin wurden alle relevanten Merkmale einheitlich erfasst, um den Zugang zu einer Vielzahl an erprobten Konzepten, Technologien und beteiligten Akteuren zu erleichtern. Hierdurch sollen Synergien entstehen, indem der Erfahrungsaustausch und das Lernen von anderen Projekten ermöglicht wird. Drei besonders herausragende Projekte in Oldenburg, Esslingen und Berlin wurden mit den ODH-Quartier Awards ausgezeichnet.

Für einen Wissensvorsprung behält der Verein neue Technologietrends und aktuelle Entwicklungen aus der Politik im Blick, über die der ODH regelmäßig informiert. Die Initiative ermöglicht den Austausch zwischen Mitgliedern und mit der interessierten Öffentlichkeit. Im ODH ist das Know-how aus allen Wertschöpfungsstufen mit dem direkten Zugang zu Wissenschaft und Forschung vereint. In Arbeits- und Projektgruppen werden die vielseitigen Expertisen der ODH-Mitglieder zusammengebracht, um Lösungen für aktuelle Herausforderungen zu diskutieren und neue Projektideen zu entwickeln. Die Ergebnisse werden nicht nur unter den Mitgliedern geteilt, sondern auch in Webinaren oder auf Fachpanels von renommierten Veranstaltungen wie der polis Convention vorgestellt.

Eines der Top-Themen, für die sich der ODH aktuell besonders engagiert, ist die kommunale Wärmeplanung. Denn integrierte Quartierskonzepte, die ein Zusammendenken von Strom, Wärme und Mobilität berücksichtigen, sind der übergeordnete Teil der Lösung. Wie das funktionieren kann, hat der ODH zum Beispiel in einer sechsteiligen Webinar-Reihe für Kommunen und kommunale Vertreter*innen aufgezeigt.

Die Netzwerkinitiative bietet eine einzigartige Plattform mit verschiedenen Formaten und Veranstaltungen – online und in Person. Höhepunkt des Jahres ist das ODH-Herbstforum – das Event für alle Quartiersmacher. Dort werden aktuelle Themen diskutiert sowie neue Ideen und Lösungen vorgestellt. Das Forum richtet sich an externe Interessierte, ODH-Mitglieder und Projektpartner, die sich mit Quartierslösungen, Sektorenkopplung und Wärmeplanung beschäftigen.



Save the Date: ODH-Herbstforum am 23. Oktober 2024 in Berlin

Interessiert? Werden Sie jetzt Teil unserer Netzwerk-Initiative! Treiben auch Sie zukunftsfähige Quartierslösungen für klimaneutrale Städte und Regionen voran. Als Mitglied profitieren Sie von exklusiven Informations- und Veranstaltungsangeboten.

Mehr Informationen finden Sie auf der ODH-Webseite. Vereinbaren Sie ein persönliches Gespräch und erfahren Sie mehr über den ODH über die nebenstehenden Kontaktdaten. ■■



OPEN DISTRICT HUB E. V. | C/ O FRAUNHOFER GESELLSCHAFT

Hansastraße 27 c
80686 München

Ansprechpartner:

Frank Brachvogel
Geschäftsführer

T.: +49 152 023 940 89

E.: frank.brachvogel@opendistricthub.de

www.opendistricthub.de



© Framery (3)

FRAMERY - WELCOME TO THE NEXT ERA OF THE WORKPLACE

SMART AND SOUNDPROOF OFFICE PODS FOR PEOPLE WHO GET IT DONE

Framery ist der Pionier und weltweit führende Hersteller von akustischen Raum-in-Raum Lösungen, Telefonkabinen und schallisolierten privaten Räumen zur Lösung von Lärm- und Privatsphäreproblemen in Büros und anderen Veranstaltungsorten.



Im März 2024 hat Framery eine brandneue Generation von intelligenten Pods eingeführt, die den Arbeitstag erleichtern, indem sie private, aber vollständig vernetzte Räume bereitstellen, die einfach zu buchen sind und sich automatisch an die Bedürfnisse und Vorlieben jedes Benutzers anpassen. Mit nahtlos integrierten fortschrittlichen Technologien definieren die vier intelligenten Kabinen die Möglichkeiten am Arbeitsplatz neu und kosten dabei weniger als frühere Generationen von Kabinen.

Die neuen Smart Pods bauen auf dem großen Erfolg des Framery One auf – der weltweit ersten für Videokonferenzen optimierten Kabine, die 2021 eingeführt wurde - und machen einen Generationssprung mit patentierter Technologie, Flexibilität und nachhaltiger Ingenieurkunst. Die Verbesserung der Benutzererfahrung und die Reduzierung von Frustrationen am Arbeitsplatz sind die treibende Kraft hinter diesen Innovationen.

Framery begab sich auf die Suche nach Möglichkeiten, neue Technologien in ihre Produkte zu integrieren und zu kombinieren - ohne dabei Qualität oder Komfort zu beeinträchtigen. Die Herausforderung bestand darin, ein Gleichgewicht zwischen klassischer Framery-Technik, nachhaltiger Beschaffung und Herstellungspraktiken sowie neuen fortschrittlichen Funktionen und Funktionalitäten zu schaffen, die die moderne Arbeit unterstützen. Die neuen intelligenten Kabinen müssten immer noch die Kernfunktionen aller Framery-Produkte enthalten - Schallschutz der Klasse A nach ISO 23351-1, branchenführende Belüftung und für Videocalls optimierte Beleuchtung, ergonomische Innenausstattung und die Designstandards die den Kabinen helfen, sich von der Masse abzuheben. ■



Framery One Compact und Framery Four

Lernen Sie die Framery Smart Pods kennen

Die neue Produktlinie von Framery Smart Pods bietet weltweit führende Schalldämmung, herausragende Belüftung, fesselndes Design und Framery Workplace Technology, Eigenschaften die Framery Kabinen zum globalen Maßstab für Qualität und Innovation machen.

Framery One Compact™

Eine leise, vernetzte Telefonkabine für eine Person, die unvergleichliche Privatsphäre für Telefon- und Videokonferenzen im Büro bietet.

Framery One™

Eine intelligente und geräumige Einzelbürokabine, die für Videokonferenzen und konzentriertes Arbeiten optimiert ist.



Die neue Framery Smart Pod Familie

Framery Four™

Ein Besprechungspod für bis zu 4 Personen, der perfekt für persönliche Besprechungen und hybrides Arbeiten im Büro konzipiert ist.

Framery Six™

Ein Besprechungsraum für bis zu 6 Personen, der für gemeinsame Teamarbeit konzipiert ist und für persönliche und hybride Brainstorming-Sitzungen optimiert ist.

Framery Workplace Technology

Die aufregende neue Technologiesuite von Framery für den Arbeitsplatz optimiert die Arbeitstage, steigert die Produktivität und verbessert das gesamte Büroerlebnis. Diese neuen Tools ermöglichen es Ihnen, Besprechungsräume unterwegs zu reservieren, auf Echtzeitnutzungsdaten zuzugreifen, datengesteuerte Entscheidungen zu treffen und mehr. Und Sie können diese Vorteile ohne jegliche Implementierungskosten nutzen.

Framery App™

Machen Sie es einfach, jede Kabine und jeden Raum in Ihrem Büro zu finden und zu buchen.

Framery Office Sound Masking System™

Reduzieren Sie die Verständlichkeit von Sprache und Lärmstörungen außerhalb der Kabinen.

Framery Connect™

Treffen Sie Arbeitsplatzmanagemententscheidungen auf der Grundlage von Daten.

Framery Connect Sensor™

Sammeln Sie Nutzungsdaten von überall in Ihrem Büro.

Mehr Details unter: <https://www.frameryacoustics.com/del>

framery

FRAMERY OY

Patamäenkatu 7
33900 Tampere Finland

Ansprechpartnerin:

Maren Petersen
Area Sales Manager Western Germany
T.: 0170 697 00 81
E.: maren.petersen@frameryacoustics.com
[frameryacoustics.com](https://www.frameryacoustics.com)

Die Entwicklung geht weiter: Businesspark Airport City II



NACHHALTIGKEIT À LA QUARTIER

MIT SONNENSTROM UND ERDWÄRME ZUR FOSSILFREIEN ENERGIEVERSORGUNG

Seit 2024 ist die Wärmewende gesetzlich verankert. Der Wärme- und Kältebedarf muss in Neubauten in Neubaugebieten seit 01.01. zu mind. 65 Prozent aus Erneuerbaren Energien gedeckt werden. Sobald die Wärmeplanung vorliegt, gelten die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes, auch für den Gebäudebestand. Wie eine fossilfreie Energieversorgung aus Sonne und Erdwärme möglich ist, zeigt Energieversorger naturstrom AG beim Vorzeige-Öko-Quartier Kokoni One.



©INCEPT GmbH, Teil der ZIEGERT Group

naturstrom realisiert die vollständig fossilfreie Energieversorgung von Kokoni One

Seit 2021 entsteht in Berlin das Quartier Kokoni One. Auf 2,3 ha entstehen 32 Doppel- und Reihenhäuser mit 84 Wohneinheiten. Die zukunftsgerichtete Gestaltung des Wohngebiets fällt direkt ins Auge: hölzerne Fassaden, Grünflächen und dachintegrierte Photovoltaikmodule auf allen Gebäuden. Seit 2023 sind die Erzeugungsanlagen im Betrieb und es wohnen die ersten Bewohner:innen im Quartier. Entwickelt wird es vom Projektentwickler INCEPT GmbH, welcher Teil der ZIEGERT Group ist. Das Energiekonzept verantwortet, realisiert und betreibt Öko-Energieversorger *naturstrom* AG.

Einer der innovativsten Aspekte des Quartiers ist auf den ersten Blick kaum zu sehen, denn er spielt sich unter der Erde ab. In etwa 100 m Tiefe entziehen 68 Erdwärmesonden der Umgebung auf einem Temperaturniveau von um die 5 °C Wärmeenergie, die über gedämmte Rohrleitungen in die Energiezentrale des Quartiers geleitet wird. Dort heben zwei Sole-Wasser-Wärmepumpen mit einer elektrischen Eingangsleistung von etwa 50 kW sowie einer thermischen Ausgangsleistung von 200 kW die Temperatur des Wassers auf 40 °C an. Das mehr als 1.200 m umfassende Niedertemperatur-Nahwärmenetz bringt die Heizenergie anschließend in die Gebäude.

Die dachintegrierten Photovoltaik-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 300 kWp bilden ein weiteres Kernstück des Energiekonzepts. Die Anlagen versorgen die Haushalte über das quartierseigene Stromnetz

und betreiben gleichzeitig die Wärmepumpen. Wenn nicht genug Solarstrom produziert wird, wird Ökostrom aus dem Netz geliefert. Die Integration der Wärmepumpen optimiert die Primärenergiebewertung des Quartiers. Anstelle des Primärenergiefaktors von 1,8 für netzbezogenen Strom kann anteilig der Sonnenstrom mit einem Faktor von 0,0 angerechnet werden.

Erfolgsfaktor: Energie von Anfang an mitplanen

In der brennstoffbasierten Energiewelt war die Planung der Wärmeversorgung mit nur einem Erdgas- oder Gaskessel/BHKW-Pfad sehr einfach. Zukunftssichere Wärmekonzepte wie bei Kokoni One sind erheblich komplexer. Bedarf und Erzeugung müssen früher und detailreicher abgeglichen werden. Um das Potential lokaler Wärmequellen optimal einzusetzen, sollte die Energieversorgung schon ab der Vorplanung (LP2) berücksichtigt werden. Beispielsweise mit einer Projektstudie oder einer vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle geförderten Machbarkeitsstudie für effiziente Wärmenetze. Auf Basis der Machbarkeitsstudie können weiteren Fördermittel für die Realisierung des Wärmenetzes von bis zu 40 Prozent der förderfähigen Ausgaben beantragt werden. Grundsätzlich können lokal verfügbare Erneuerbare Energien in allen Regionen für alle Gebäudetypen zur Energieversorgung dienen. Jedes Bauvorhaben ist allerdings individuell und muss auf seine energetischen Potenziale geprüft werden. *naturstrom* berät und begleitet Immobilienpartner bei Neubauten und Bestandsgebäuden von der ersten Idee an, übernimmt die Planung sowie die Umsetzung und den Betrieb der Wärmeerzeugungsanlagen im Contracting. ■



NATURSTROM AG

Englische Planke 2
20459 Hamburg

Ansprechpartnerin:

Inge Maltz-Dethlefs
Vertriebsingenieurin
Urbanes Wohnen und Gewerbe
T.: +49 40 3344378-160
E.: vorortenergie@naturstrom.de
www.naturstrom.de/immobilien

RECLAIM, RECLAIM ... BE PERSISTENT

DIE CHANCE INNENSTADT NEU ZU DENKEN

Warum fällt es uns so schwer, die großen Chancen, die in dem notwendigen Umbau unserer Städte liegen, zu erkennen und zu ergreifen? Warum klammern wir uns in der Diskussion, wie wir in Zukunft in unseren Städten leben möchten, noch so oft an den Status Quo? Warum nehmen wir die Schließungen der letzten großen Warenhäuser als Bedrohung für unsere Innenstädte und nicht als große Chance wahr. Liegt es an der Qualität unserer Zukunftsbilder? Wir denken nicht.



© De Zwarte Hond / Marcel Lijzenman

Blick auf die Innenstadt Groningens und das Mixed-Used-Gebäude „Mercado“

Vielmehr liegt es an einem unkritischen Blick auf „das Hier, das Heute und das Gestern“! Wer die These, die Innenstädte würden im Zuge des Onlinehandels veröden unreflektiert übernimmt, übersieht damit, dass die Kaufhäuser und Shopping Malls bereits selbst eine tiefgreifende Verödung unserer Städte nach sich zogen. Innenstädte, die ausschließlich auf Konsum, Ertragsmaximierung und vorrangig auf das Auto ausgerichtet sind, sind weder lebenswert oder schön noch nachhaltig. Aber das große Konsumfest geht nun zu Ende.

Der zunehmende Onlinehandel führt an vielen Orten zu dramatischen und ebenfalls fragwürdigen Veränderungen, aber für die Innenstädte und damit für die Städte als Ganzes, kann er ein Segen sein. Denn er bietet die Chance, die Frage nach der Funktion der Innenstädte neu zu stellen.



© De Zwarte Hond / Sebastian van Damme

„Mercado“ verkörpert die auf Fußgänger und Begegnung ausgerichtete Transformation der Stadt

De Zwarte Hond sieht in der Innenstadt den zentralsten, den infrastrukturell leistungsfähigsten, den kulturhistorisch wichtigsten und nicht zuletzt den dichtesten Ort der Stadt. Wir sollten ihn deshalb so umgestalten, dass er der Zufriedenheit, der Gesundheit und der Zukunftsfähigkeit der Stadt und all ihrer Bürger*innen optimal dient. Hierfür sind zwei Entwicklungen unabdingbar:

Erstens muss der öffentliche Raum neu geordnet und aufgeteilt werden – das heißt, eine großflächige Umwidmung des Raumes zugunsten von Fußgänger*innen, Radfahrer*innen und Grün.

Zweitens müssen die Kommunen wieder zu einem wichtigen Akteur auf den Immobilienmärkten der Stadt werden. Wenn es uns durch kluge und besonnene politische Entscheidungen gelingt die Kommunen wieder zu einem aktiven Gestalter und langfristigen Bestandhalter in der Innenstadt zu machen, haben wir die Chance die Innenstadt zukünftig im Sinne aller Bürger*innen zu entwickeln und zu programmieren.

Denn dann liegen mit dem öffentlichen Raum und zentralen Schlüsselimmobilien die beiden zentralen Assets bereit, um die Innenstadt sowohl räumlich besser und zukunftsorientierter gestalten zu können, in einer Hand. Eine Innenstadt, in der ein gutes Leben, Wohnen, Arbeiten, Lernen und Spielen nicht ein Nebenprodukt, sondern der Ausgangspunkt ist! ■



de zwarte hond
architecture urbanism strategy

DE ZWARTE HOND

Burgmauer 39

50667 Köln

T.: +49 221 168 04 40

E.: info@dezwarthond.de

www.dezwarthond.de

IN BEWEGUNG BLEIBEN

DIE ZUKUNFT GESTALTEN WIR GEMEINSAM

scheuevens + wachten plus sind wir. Wir sind Expert*innen in der Stadtentwicklung, der Wettbewerbs- und Prozesssteuerung, dem Städtebau und der Bauleitplanung. Vom Standort in Dortmund aus planen, organisieren, moderieren und entwerfen wir im Team und stehen für planerische Kompetenz, organisatorische Sicherheit, sensible Kommunikation sowie wirksame Öffentlichkeitsarbeit.

Wir wandeln uns. In verschiedenen Teams prägen und gestalten wir seit über 40 Jahren die Stadtentwicklung in ganz Deutschland erfolgreich mit. Prof. Kunibert Wachten und Prof. Rudolf Scheuevens haben mit Martin Ritscherle den Grundstein für das heutige Büro s + w plus gelegt. Gemeinsam gehen wir in die Zukunft. Um den Wandel aktiv zu gestalten und die Erfahrung der Namensgeber in die Zukunft mitzunehmen, wurde die Gesellschafter*innenstruktur im Jahr 2023 verjüngt. Teil der neuen Struktur sind nun (v.l.n.r.):

- Daniela Fink – Stadtentwicklung und Wettbewerbsmanagement, Stadtplanerin AKNW
- Martin Ritscherle – Wettbewerbsmanagement und Stadtentwicklung, Stadtplaner AKNW
- Lars Schuchard – Wettbewerbsmanagement und Städtebau, Stadtplaner AKNW
- Prof. Rudolf Scheuevens – Strategische Beratung, Stadtplaner AKNW / SRL / DASL
- Susann Bombach – Stadtentwicklung, Stadtplanerin AKNW
- Prof. Kunibert Wachten – Stadtentwicklung und Städtebau, Architekt und Stadtplaner AKNW / BDA / DASL

Gemeinsam wollen wir Städte und Gemeinden als zukunftsfähige und lebenswerte Orte weiterentwickeln. Dazu trägt unser 10-köpfiges Team aus Planer*innen bei, das gemeinsam mit unseren Auftraggeber*innen das gemeinsam gesteckte Ziel nicht aus dem Blick verliert: projektspezifische Lösungen in Prozessgestaltung und Durchführung zu entwickeln und so Projekte erfolgreich umzusetzen.

#vielfalt.durch.wettbewerb. Wir beraten und begleiten öffentliche wie private Auftraggeber*innen bei der Auslobung von hochbaulichen, städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerben (RPW 2013) sowie anderen geregelten Verfahren auf dem Weg zum erfolgreichen Bau- oder Planungsvorhaben. Auch für uns als Planer*innen sind Wettbewerbe ein unverzichtbarer Teil unserer fachlichen Haltung. Demzufolge verbinden wir mit dem Wettbewerbsmanagement höchste Ansprüche an die planerische Qualität der jeweiligen Verfahren.



© Foto: Schlicht

Die Gesellschafter*innen von scheuevens + wachten plus

#gemeinsam.stadt.entwickeln. Unser Arbeitsschwerpunkt liegt zudem in der Initiierung, Begleitung und Moderation von Prozessen, der Entwicklung von Szenarien und Optionen von Stadt- und Regionalentwicklung sowie der Zusammenführung von Diskussionsergebnissen zu räumlichen Konzepten. Unsere Haltung ist, dass der Erfolg von Projekten in Zeiten vielfältiger gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Herausforderungen nur mit für den konkreten Ort entwickelten Partizipationsformaten, mit intensiven Diskussionen aller Beteiligten, der gemeinsamen Erarbeitung von Lösungsalternativen sowie professioneller Moderation des gesamten Planungsprozesses möglich ist. Diese ortsspezifischen Lösungen entwickeln wir gerne gemeinsam mit unseren Auftraggeber*innen.

Damit stellen wir uns aktuellen Herausforderungen, öffnen Perspektiven und fördern die Kooperation von Partner*innen aus Politik, Bevölkerung, Wirtschaft und Kultur. Immer steht dabei der Mensch im Kontext seiner gebauten Umgebung und des Freiraums im Fokus. Wir arbeiten mit und für Menschen auf unterschiedlichen Planungsebenen. Kommunikation ist daher eine Schlüsselkompetenz unseres Teams. ■

scheuevens + wachten plus
planungsgesellschaft mbh

SCHUEUVENS + WACHTEN PLUS PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

Friedenstr. 18
44139 Dortmund
T.: +49 231 189 987 10
www.scheuevens-wachten.de

BIM-PIONIERE FÜR DIE BESTANDSENTWICKLUNG

Die Vermessung, Planung und Steuerung von Bauprojekten wird von Innovationen bestimmt. Pilhatsch Ingenieure sind aktiver Teil dieser Entwicklung und haben die neuen Werkzeuge schon im Einsatz.

Allen am Bauprozess Beteiligten ist bewusst – Lösungen für Aufgabenstellungen der Immobilienwirtschaft lassen sich effizient nur noch technisch gestützt finden. Insbesondere die komplexen Anforderungen für Brachflächenentwicklungen, Revitalisierungen, Stadtentwicklungen oder Denkmalaufgaben sind heute ohne Einsatz von Building-Information Modeling (BIM) nicht mehr vorstellbar. Es gilt heute, multiple Informationen mit geodätischer Expertise zu verbinden. Modernste Technik muss mit Erfahrung und Expertenwissen höchste planerische Sicherheit bieten. Denn es reicht definitiv nicht, ein Gebäude nur digital aufzunehmen. Informationen müssen auf einer durchgängigen Plattform, in jeder beliebigen Komplexität und Dimension gesammelt und für spezifische Anwender aufbereitet werden. Erfassen, Interpretieren, Nutzen bieten – das ist unser Credo bei Pilhatsch Ingenieure.

Wer die Bestandsdaten hat, hat die Planung im Griff.

Valide Bestandsdaten sind die Grundlage für jedes BIM-Modell. Insoweit gibt es gegenüber der klassischen Planungsmethode keine spektakuläre Änderung. Neu ist die Methode der Bestandsdatenerfassung. Sie liegt naturgemäß im Verantwortungsbereich des Vermessungsingenieurs, erfolgt heute aber mit modernsten Verfahren. 3D-Laserscantechnik, Photogrammetrie und Oktokopter ermöglichen eine vollständige und flächendeckende Erfassung sämtlicher Objekte sowie der Umgebung des Plangebietes. Für größere Quartiersentwicklungen und Revitalisierungsaufgaben von ehemaligen Industriegebäuden werden alle Bestandsbauwerke, komplexe Innen- und Außenbereiche, Brachflächen sowie die relevante Nachbarschaft in 3D erfasst und BIM-konform modelliert. So entstehen aufbereitete, BIM-fähige 3D-Lagepläne. Wir bei Pilhatsch Ingenieure haben dazu ein Hybridverfahren entwickelt, das Informationen aus verschiedenen Datenquellen verknüpft und anwendergerecht interpretiert.

Vermessung? Alles bleibt, nur anders.

Auch die Kommunikation und die Form der Zusammenarbeit zwischen den Planungs- und Baubeteiligten hat sich durch Digitalisierung und Virtualisierung verändert. Mancher nennt diese Veränderung revolutionär oder sogar disruptiv – wie auch immer, im individuellen Zugriff auf unlimitierte digitale Informationen liegen die Chancen. Wir bei Pilhatsch Ingenieure verstehen uns als Pionier der BIM-Anwendung. Frühzeitig haben wir die Optionen der



© PILHATSCH INGENIEURE / Mühlen im Deutzer Hafen, Köln®

3D-Bestandserfassung und Modellierung

Digitalisierung für die professionelle Vermessung ausgelotet. Unser Ziel war eine universelle digitale Planungsgrundlage, die nachhaltig, schnell und damit effizient bereitsteht. Diese oft beschworene Revolution durch BIM in Planung und Bau hat bei Pilhatsch Ingenieure längst stattgefunden – viele namhafte Großprojekte begleiten wir heute mit professionellen BIM-Anwendungen. Sichere Daten, digital erfasst und weiterverarbeitet, bieten ganz konkrete Vorteile im Alltag der Entwickler, Planer, Steuerer und Bauherren:

- Problemloser Einstieg in die Pilhatsch BIM-Arbeitsmethode
- Zeitersparnis und Sicherheit in der Planung durch exakte 3D- Bestandsdaten,
- Verbindungen zu den gängigen Softwareprodukten der Architekten und Fachplaner
- Minimalisierung von Schnittstellen
- Einfache Nutzung der BIM Potenziale durch anwenderspezifische Ausgabe von Informationen
- Steigerung der Planungsqualität und Optimierung der Ausführung auf der Baustelle



PILHATSCH INGENIEURE

Rüngsdorfer Straße 6
53173 Bonn

Ansprechpartner:

Martin Pilhatsch
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
E.: info@pilhatsch-geo.de
T.: +49 228 30 86 20
www.pilhatsch-geo.de

WEGWEISEND, INNOVATIV, NACHHALTIG

© studio grüngrau (2)

Das studio grüngrau mit Sitz in Düsseldorf ist mit seinem internationalen und interdisziplinären rund 30-köpfigen Team eines der großen Büros für Landschaftsarchitektur in Deutschland. 1971 unter dem Namen Bödeker, Boyer, Wagenfeld und Partner gegründet, firmierte das Büro von 2008 bis 2020 unter dem Namen FSWLA. Um die 2021 vollzogene Neuaufstellung hervorzuheben, wurde der Büroname in studio grüngrau Landschaftsarchitektur geändert. Dieser verweist auf das Spannungsfeld von Freiraum und verdichtetem Stadtraum, in dem sich die Landschaftsarchitektur bewegt und mit dem sie sich kreativ auseinandersetzen hat.

Die inhaltliche Ausrichtung des Büros orientiert sich an innovativen, nachhaltigen und tragfähigen Konzepten für die Stadt der Zukunft mit ihren vielseitigen Freiräumen und differenzierten Nutzungsansprüchen. Wie wollen wir zukünftig leben? Wie können wir Natur im städtischen Raum erhalten oder ihr sogar mehr Raum geben? Wie entwickelt man Orte zum Wohlfühlen? Wie eine Architektur- und Freiraumsprache, die Geist und Gefühl anspricht, die die individuelle Aufenthaltsqualität fokussiert und gleichzeitig die notwendigen Funktionalitäten zulässt?

Spannende Fragen, auf die das studio grüngrau Team täglich kreative und ausgewogene Antworten findet und in mittlerweile mehr als 2.500 Projekten umgesetzt hat.

Siemens Campus Erlangen

In der Tradition der Gartenstadt entstand in Erlangen ein neues innovatives Quartier. Neben der städtebaulichen Gestalt kommt insbesondere dem Freiraum eine besondere Bedeutung zu. Durch die Ausbildung von unterschiedlichen Grünachsen und deren Vernetzung wurde ein neuer ganzheitlicher Grünraum mit hohem ökologischem Potential geschaffen. Nachdem das frühere Gelände nur den Mitarbeitenden der Siemens AG zugänglich war, darf heute jedermann das Gelände passieren und sich im Bereich der



Parkstadt Wiehl

Grünachsen aufhalten. Mittels signifikanter Landschaftsarchitektur entstanden neue bedeutende Räume in der Stadt – Orte der Kommunikation, des Spiels, der Erholung und der Identifikation.

Parkstadt Wiehl

Mit der Umgestaltung der Wiehlaue entstand eine neue Stadt- und Freiraumstruktur, die die Potentiale von Wiehl stärkt und den urbanen Raum lebenswerter und abwechslungsreicher macht. Hierzu gehören die drei Bereiche Wiehlpark (Freizeit), Seequartier (Wohnen) und Kurpark (Erholung).

Zentrales Element des neu gestalteten Wiehlparks ist die große Wasserfläche, die ihrem Schattendasein unter der Brücke entrückt ist und nunmehr selbstbewusst den neuen Wiehlpark symbolisiert. Durch die neue Wasserachse und eine Treppenanlage wird der wichtige Bezug zur Innenstadt hergestellt. Vielfältige Spiel- und Sportanlagen, ein Seecafé, die Sitzstufen am Wasser sowie neue Wegeverbindungen schaffen eine attraktive Freizeitlandschaft. ■



Siemens Campus Erlangen

studio grüngrau



**STUDIO GRÜNGRAU
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH**

Bergische Landstraße 606

40629 Düsseldorf

Ansprechpartner:

Prof. Thomas Fenner

Geschäftsführender Gesellschafter

T.: +49 211 29 106 - 0

E.: t.fenner@studiogruengrau.de

www.studiogruengrau.de



FÜR EINE KLIMAGERECHTE LANDSCHAFTS- ARCHITEKTUR

Lebendigkeit und Funktionalität, Schönheit und Wirtschaftlichkeit, Respekt und Erneuerung – aus der wohl kalkulierten Dualität von Gegensätzen schaffen wir Lebensräume und Landschaftserlebnisse.

Landschaftsarchitektur verstehen wir nicht als Kunst, sondern als kongeniale Zusammenführung von kreativer Ingenieurleistung und gärtnerischem Handwerk. Was zählt ist in jedem Fall das Ergebnis: das Wohlfühlen der Menschen und die Erfüllung der funktionalen Anforderungen an den Ort. Dabei sind Klimaschutz, Klimaanpassung und die Förderung der Biodiversität essentielle Punkte unserer Planung.

„Es ist nicht wichtig was wir planen, es ist wichtig was schon da ist!“ (Prof. Stephan Lenzen)

Was im Jahr 1951 im Wohnzimmer des Gartenarchitekten Heinrich Raderschall begann, entwickelte sich nunmehr sieben Jahrzehnte. Vor 24 Jahren begann ich selbst meine Mitarbeit und wurde 2004 alleiniger Inhaber. Seit Anfang 2021 unterstützen mich vier assoziierte Partner.

Anlässlich der Planung und Realisierung der Internationalen Gartenschau 2013 – dem heutigen Inselpark Wilhelmsburg – eröffneten wir im Jahr 2007 eine Niederlassung in Hamburg. Sieben Jahre später startete ein Team in Mannheim mit verschiedenen Projekten, wie z. B. dem „Grünzug Nordost (Bundesgartenschau

2023)“, ein Paradebeispiel für eine Klimastrategie durch den Freiraum. Seit 2016 haben wir ein Standbein in Berlin und setzen uns dort mit aktuellen Fragestellungen der Landschaftsarchitektur und Stadtplanung auseinander. 2018 startete ein zwölfköpfiges Planungsteam im Herzen der Domstadt seine Arbeit. Hier gehören die aktuell wichtigsten städtebaulichen Projekte Kölns, wie die Neugestaltung der Via Culturalis, der Parkstadt Süd mit der Vervollständigung des Inneren Grüngürtels und die komplette Freiflächengestaltung des Deutzer Hafens sowie Wettbewerbsverfahren zur täglichen Arbeit. 2020 erweiterten wir unsere Räumlichkeiten in Köln und Mannheim. In diesem Jahr blicken wir auf 72 Jahre Landschaftsarchitektur, Landschafts-, Stadt- und Raumplanung, wovon mein Team und ich seit mittlerweile 19 Jahren gemeinsam Projekte in all ihren Facetten planen und realisieren.

Aktuell decken rund 90 Landschaftsarchitekten und Ingenieure an fünf Standorten die gesamte Bandbreite der Objekt- und der Landschaftsplanung ab. Besonderheit ist die integrative Nutzung aller Arbeitsbereiche. Die Bauleitung im Haus gewährleistet die umfassende Begleitung und Realisierung von Projekten aus einer Hand. Das Engagement im Rahmen zukunftsweisender und fachübergreifender Arbeitsweisen hilft bei der Optimierung von Schnittstellen zu Planungspartnern und Auftraggebern.

Neben der täglichen Auseinandersetzung um die Gestaltung urbaner Lebensräume wie Platzanlagen, Fußgängerzonen, private und öffentliche Außenräume, Sport- und Erholungseinrichtungen sowie Parkanlagen, bestehen besondere Kompetenzen in Machbarkeitsstudien und großräumigen Rahmenplanungen.

Allem zugrunde liegt unser Bestreben, Orte zu stärken, zu definieren und mithilfe einer konsequenten gestalterischen Qualifikation aus Sicht der Landschaftsarchitektur in Wert zu setzen, für den Klimawandel resilient zu stärken sowie langfristig in das Bewusstsein der Menschen zu verankern. ■



© Nils Koening Photography

SOS Kinderdorf Düsseldorf-Garath

**RMP
SL**

**RMP STEPHAN LENZEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**

Klosterbergstraße 109
53177 Bonn

Ansprechpartner:

Stephan Lenzen
Inhaber

T.: +49 228 9 52 57 0

E.: stephan.lenzen@rmpsl.la

www.rmpsl.la

DEM MENSCHEN DER ZUKUNFT

© Fotograf Gregor Gauski



„Bei der Weiterentwicklung der Stadt, ist es wie beim Kochen. Alle Zutaten, auch die Kleinsten, werden gemixt. Sie spielen zusammen und garantieren ein schmackhaftes Gericht. Ein Team aus Töpfen, Messern und der Gemüsezwiebel. Alles gekocht mit perfekter Temperatur und verfeinert durch neuste Technologie.“

Prof. Christian Heuchel

URBANLUST arbeitet mit KI zusammen, um die Gestaltung der Städte der Zukunft zu unterstützen. In einer zunehmend komplexen Welt bieten KI-gestützte Programme die Möglichkeit, städtische Entwicklungsprojekte zu kontrollieren und zu verbessern. Wir greifen auf einen Schatz demokratisierter Bilder zurück: Stadtraumsequenzen, Impressionen von Orten, atmosphärische Stimmungen sowie Eindrücke von neuen Funktionen werden halluziniert. Die KI greift auf einen Fundus von Weltbildern zurück, die das Publikum ansprechen und den Menschen inspirieren. Diese reichhaltigen Stadtbilder scheinen dem Betrachter auf magische Weise bekannt und sind die Basis seiner Zuneigung. Bilder haben die Kraft, Zustimmung und Reaktionen hervorzurufen. Dies ist möglich, weil die KI unsere Zeit widerspiegelt; oft besser, als es uns lieb ist.

Jede Stadtkomposition basiert auf unzähligen Daten. Die KI-Technologie eröffnet neue Möglichkeiten, Gebäudekörper nahtlos zu integrieren und erste architektonische Entwürfe zu generieren. Durch die Integration von Daten, Vorschriften, architektonischem Vokabular und der Atmosphäre des städtischen Milieus kann ein Stadtraum geschaffen werden, der den pragmatischen Wünschen der Bürger entspricht und gleichzeitig ästhetisch ansprechend ist.

Das Pilotprojekt „Städtebauliches Nutzungskonzept für die Innenstadt von Bad Godesberg“ schlägt eine nachhaltige KI-unterstützte Stadterneuerung vor. Ein integriertes Planungssystem differenziert öffentliche und private Räume, Plätze und Straßen und eröffnet Entwicklungsmöglichkeiten. Die Einbeziehung der Eigentümer und Bürger ist dabei entscheidend, um eine solide Grundlage für die Weiterentwicklung zu schaffen. Es wurden neun Lupenräume identifiziert, die für die stadträumliche Entwicklung wichtig sind. Diese wurden durch Gespräche und Diskussionen definiert, rechtlich geprüft und mittels gestalterischer Darstellungen visualisiert. Die Umsetzung der neun Lupenräume nimmt unterschiedliche Zeitspannen in Anspruch, abhängig von der Vision und den Prioritäten für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung. ■

URBANLUST

URBANLUST

Justinianstraße 16
50679 Köln
T.: +49 221 88 88 68 11
www.urbanlust.de

BLAUPAUSE BLAU.QUARTIER

RE-USE-TRANSFORMATION EINER SHOPPINGMALL
IN EIN URBANES WOHNQUARTIER



© ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS + bauchplan | (2)

Blau.Quartier Ulm, Perspektive Hof

Durchschnittlich jedes dritte Shoppingcenter in Deutschland wird laut einer Studie von PWC aus dem Jahr 2023 als nicht zukunftsfähig eingestuft. Zunehmender Online-Handel und die Pandemie haben der Branche stark zugesetzt. So auch die Situation beim Blautalcenter in Ulm, 1998 eröffnet und mit 44.500 m² größtes Einkaufszentrum in Baden-Württemberg. Welche Zukunft hat es bei einer Leerstandsquote von 80 Prozent?

Soll es, wie vielerorts praktiziert, restrukturiert werden für eine an geändertes Kauf- und Freizeitverhalten angepasste Einzelhandelsnutzung? Nein. Nur 25 Jahre nach Inbetriebnahme gibt es einen grundlegenden Neuanfang: das Einkaufszentrum wird in ein Wohnquartier mit 1.000 Wohneinheiten umgewandelt! Und dies nicht per tabula rasa, sondern unter Einbeziehung umfangreicher Teile des Bestands! Im kooperativen Gutachterverfahren konnten ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS und bauchplan |) (mit ihrem Konzept überzeugen.

Die Transformation des Blautalcenters in ein Wohnquartier hat Modellcharakter und wird nicht nur in Ulm, sondern auch bundesweit auf hohe Aufmerksamkeit treffen. Es ist eine Aufgabe, die sowohl in Hinsicht auf ein nahes Ende vieler vergleichbarer Shopping-Malls als auch in punkto Nachhaltigkeit durch Weiterverwendung wesentlicher Teile des vorgefundenen Bestands als Blaupause dienen kann. Pioniercharakter hat das Projekt auch im städtebaulichen Kontext; es kann den Auftakt zu einem urbanen, durchmischten Gebiet bilden und Wohnen in einer intensiv gewerblich genutzten Umgebung verankern.

Der Bestand ist Herausforderung und Chance zugleich. Die umfangreiche Weiterverwendung von Struktur und Material bildet sowohl in den Gebäuden als auch dem Freiraum eine gewisse Selbstverständlichkeit ab. Das Aufsetzen eines Großteils der Neubauten auf die robuste, bestehende Stahlbetonkonstruktion der komplett erhaltenen Tiefgarage des Blautalcenters mit ihren großen Spannweiten und das damit verbundene klare Raster lässt ein lebendiges und räumlich vielseitiges Viertel entstehen. Darüber hinaus bietet die bestehende Skelettstruktur in EG und 1. OG auch oberirdisch den Luxus freier Grundrisse und ungewöhnlicher Geschosshöhen, der als alternative Typologie die Neubauten auflädt. Im Freiraum ist das Konzept unmittelbar erfahrbar und identitätsstiftend. Geschossdecken und Fassadenelemente finden Nachnutzung als Oberflächenbeläge. Möblierung und Ausstattung des als kaskadierende Stadtlandschaft angelegten Freiraums werden durch den Rückbau gewonnen. Mit Ausnahme der Vegetation sind alle anderen Materialien für die Ausprägung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereiche bereits vor Ort, verlangen nach sorgfältiger Ernte, Zwischenlagerung und neuer In-Wert-Setzung in Form eines modellhaften, nachhaltigen Re-Use-Konzeptes.

Sebastian Hermann, ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS: „Für uns Planer hat das Projekt Vorbildcharakter für eine Zeit, in der Gebäude nicht mehr so einfach weggeworfen werden dürfen. Es ist vielleicht der Vorbote einer neuen Art von Aufgabenstellung. Erhalt und Weiterverwendung möglichst großer Teile des Blautalcenters bringen eine eigene Poesie mit sich. Eine Balance aus unkonventionellen Lösungen und Materialien und vertrauten Lösungsansätzen bietet einen wirtschaftlichen Ansatz und eine eigenständige Atmosphäre.“

Das Projekt Blau.Quartier wird entwickelt von HLG Real Estate GmbH & Co. KG und DLE Land Development GmbH. ■



Blau.Quartier Ulm,
Lageplan M 1:500

ASTOC
ARCHITECTS AND PLANNERS

ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH

Maria-Hilf-Straße 15

50677 Köln

Ansprechpartner:

Peter Berner

Geschäftsführender Gesellschafter

T.: +49 221 271 8060

E.: info@astoc.de

www.astoc.de

INNOVATIV, ENGAGIERT UND GUT GELAUNT

MOLESTINA ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Das Büro gibt es seit mittlerweile siebzehn Jahren in Köln. In unterschiedlichen Konstellationen und mit einem zunehmend wachsenden Team hat sich das Büro unter der Leitung von Juan Pablo Molestina zu einer festen Größe auf der Architekturlandkarte entwickelt; und das nicht nur in Köln.

Zurzeit arbeiten mehr als 30 Mitarbeiter*innen an den unterschiedlichsten Projekten in Deutschland und Spanien, aber auch in Istanbul, wo das mit LEED Gold zertifizierte „Green Building Levent“ MIPIM-Finalist wurde.

Jedes Projekt wird aus dem Kontext entwickelt – räumlich, strukturell und materialbezogen. Diese Grundhaltung des Büros steht vor jedem Anspruch, eine Signaturarchitektur zu produzieren. Dabei sind die Architekten für ein Querdenken so offen wie möglich und jede erfindungsreiche Intervention in dem als gesichert geltenden Bestand von Erfahrung ist ihnen ein ständiger Ansporn. Diese engagierte Haltung bereichert nicht nur den Organismus Stadtraum, sie dient auch den ökonomischen Ansprüchen eines Bauherrn.

Ein Schwerpunkt der Arbeit aktuell sind zahlreiche Wohnprojekte, die die ganze Skala dieser Bautypologie abdecken und vom Genossenschaftsbau bis hin zum Customized Penthouse zeitgenössische Bauaufgaben spiegeln: Neu- und Umbauten oder die Arrondierung wertvoller Bestandsbauten, so beispielsweise die Aufbauten auf die Zollhalle 12 im Kölner Rheinauhafen oder der klärende Eingriff bei der Oppenheim-Villa am Gustav-Heinemann-Ufer, ebenfalls in Köln.

Neben den zahlreichen Wohnprojekten arbeiten Molestina Architekten + Stadtplaner an großmaßstäblichen Schul- und Verwaltungsbauten ebenso wie an kleinen experimentellen Projekten von lokaler, sozialer Relevanz. Insbesondere diese Arbeiten resultieren aus der engen Verbindung mehrerer Teammitglieder mit verschiedenen Universitäten, wo sie Lehraufträge oder Assistenzen innehaben. Pablo Molestina ist seit Jahren Professor für Gebäudelehre der PBSA in Düsseldorf, war dort bis 2019 Dekan des Fachbereichs Architektur und wurde 2018 Direktor des neuen Civic Design Programms.

Wie in der Hochschularbeit wächst dem Büro zudem der Anspruch zu, Architektur auch als soziales Engagement zu verstehen. Das bedeutet, dass sich das Team in fast allen Aufträgen auch mit den wichtigsten Themen der Stadt auseinandersetzt: menschlicher Maßstab, Dichte, Kontextualisierung sowie Integration usw. Fragt man die Architekten über alles das hinaus, was sie sonst noch ausmacht, erhält man die Antwort, sie seien meist gut gelaunt. ■



Seecafé im Wiehlpark, Wiehl

Molestina Molestina Architekten +
Stadtplaner

**MOLESTINA ARCHITEKTEN +
STADTPLANER GMBH**

Wormser Straße 21

50677 Köln

T.: +49 221 299 92 52 0

E.: info@molestina.de

www.molestina.de



© Getty Images @ pranka

ES KOMMT NICHT ALLEIN AUF DIE LAGE AN

REVITALISIERUNG VON BÜROGEBÄUDEN BIETET
GROSSE CHANCE FÜR INVESTOREN

Aufgrund des knappen Angebots an hochwertigen Büroflächen und der hohen Spitzenmieten in zentralen Innenstadtlagen richten Unternehmen zunehmend den Blick auf Bürogebäude in Sekundärlagen. Allerdings muss auch hier die Qualität der Immobilien stimmen.



Moderne und ökologisch nachhaltige Bürogebäude stoßen auf eine starke Nachfrage bei Nutzern

Zuletzt schienen die volkswirtschaftlichen Regeln am Büromarkt außer Kraft gesetzt: Bei steigendem Angebot sind die Spitzenmieten ebenfalls gestiegen – ein Novum. In der Folge hat sich der deutsche Büromarkt geteilt: in ein stark nachgefragtes Segment mit Topqualitätsimmobilien in besten Lagen und in ein weniger gefragtes Segment, das den restlichen Gebäudebestand abbildet.

Eigentümern von Büroimmobilien in den Central Business Districts (CBD) spielt diese Entwicklung in die Karten: Die Mieteinnahmen klettern kontinuierlich nach oben, während die Vermieter von Objekten in peripheren Stadtlagen mit zunehmenden Leerständen und stagnierenden oder sogar sinkenden Mieten zu kämpfen haben.

Doch das Angebot von Premiumobjekten in zentralen Lagen ist limitiert und aufgrund der aktuellen Krise der Bauträger und Projektentwickler wird es das auch in den kommenden Jahren bleiben. Dem gegenüber steht eine starke Nachfrage, die nicht zuletzt durch den Wunsch der Arbeitgeber nach einer Rückkehr ihrer Mitarbeiter ins Büro befeuert wird. Die Umsetzung hybrider Arbeitsstrategien und der Wettbewerb um Talente veranlassen die Unternehmen dazu, qualitativ hochwertige Immobilien zu nutzen, die zudem die Nachhaltigkeitsanforderungen von heute und vor allen Dingen in der Zukunft erfüllen.

Aufgrund des oben beschriebenen Mangels an geeigneten Flächen richten die Unternehmen ihren Blick zunehmend auf das „andere“ Marktsegment. Der Run auf die Innenstädte und die CBDs wird

aufgrund der extremen Preisunterschiede beziehungsweise Preisspitzen nachlassen. Attraktive Stadtteillagen werden wieder in den Fokus rücken. Allerdings sind auch hier die Ansprüche an Qualität und Nachhaltigkeit an die Gebäude hoch.

Legt man die Gebäudezertifizierung als Maßstab für Qualität und Nachhaltigkeit zugrunde, wird deutlich, dass der Bedarf weit über dem Angebot liegt. So sind deutschlandweit derzeit nur rund elf Prozent des Gebäudebestands mit einem Nachhaltigkeitslabel ausgestattet – die allermeisten sind Neubauten.

Um die Verfügbarkeit zertifizierter Büroflächen erkennbar zu steigern, muss also der Gebäudebestand angepackt werden. Für Investoren besteht die große Chance, mit der Revitalisierung von Bestandimmobilien in Sekundärlagen zu den First-Movern zu zählen. Die zunehmend steigende Nachfrage für diese Lagen wird dazu führen, dass höhere Mieten erzielt werden können. Denn mit den massiv gestiegenen Spitzenmieten in den CBDs einiger Städte wird die Zahlungsbereitschaft für nachhaltige und hochwertige Immobilien in attraktiven Stadtteillagen ebenfalls steigen.

Es bedarf nun weitsichtiger Investoren, die das Produkt, was in naher Zukunft nachgefragt wird, bereitstellen. Der Blick in andere europäische Märkte könnte dabei motivieren: In Ländern wie Großbritannien oder Frankreich ist dieser Revitalisierungstrend bereits in einem fortgeschrittenen Stadium.

Die alte Immobilienweisheit, dass die Lage das alles überragende Kriterium einer Objektanalyse ist, könnte zumindest für den Büromarkt an Validität einbüßen. Zusätzlich zur Lage wird in naher Zukunft die Qualität des Gesamtkonzepts und die Nachhaltigkeit der Immobilie auch in anderen attraktiven Lagen außerhalb des CBD die zentrale Rolle für die Gewinnung von langfristigen Mietern und damit auch zu Wertsteigerungen von Büroimmobilien führen. ■



JONES LANG LASALLE SE

Gürzenich-Quartier, Augustinerstraße 10
50667 Köln

Ansprechpartner:

Miguel Rodriguez Thielen

Head of Office Leasing JLL Germany

T.: +49 221 2775 44

E.: miguel.rodriguez@jll.de

www.jll.de

FORM VOLLENDET

KEINE ARCHITEKTUR IST SO GUT,
WIE IHR VORBILD AUS DER NATUR



Im Gespräch mit Torsten Andreas Hoffmann

Susanne Peick

Sie arbeiten seit vielen Jahrzehnten als Fotograf. Ihr Werk ist vielseitig und wurde mehrfach ausgezeichnet. Bevor wir ins Detail gehen: Was hat Sie dazu bewegt, die Fotografie zu Ihrem Beruf zu machen?

Ich hatte schon als Teenager eine Dunkelkammer, in der ich meine Schwarzweißfotos selbst entwickelte, was ich als einen unglaublich magischen Prozess empfand. Später habe ich Kunstlehrer mit Schwerpunkt Fotografie studiert, es gab aber keine Lehrerstellen zu der Zeit. Danach war es nicht einfach für mich, aber irgendwie lag es auf der Hand, mich als Fotograf selbständig zu machen. Ich wäre auch gern Maler geworden, aber es schien mir so, dass sich mit der Malerei kein Geld verdienen ließ. Ich stellte mir den Weg des Fotografen sehr einsam vor, aber das Gegenteil war der Fall, ich habe viele sympathische und interessante Menschen auf diesem Weg kennengelernt.

Aufgrund des technologischen Fortschritts bzw. der Digitalisierung hat sich auch die Fotografie verändert. Die Möglichkeit der digitalen Fotografie hat vermeintlich Vieles vereinfacht. Wie bewerten Sie dieses Spannungsfeld?

Natürlich vermisse ich den magischen Prozess der analogen Dunkelkammer, aber ansonsten hat die digitale Fotografie unzählige Vorteile: die Bildqualität ist schon seit vielen Jahren hervorragend, man kann die Bilder direkt nach der Aufnahme kontrollieren, man muss nicht mehr 50 Rollfilme am Röntgengerät des Flughafens vorbeischleusen (was jedesmal schwierig war) und vor allem, man kann sein gesamtes digitales Archiv auf 3 kleinen externen Festplatten überall mit hinnehmen. Die digitale Bildbearbeitung schenkt einem noch mehr Möglichkeiten als die analoge, die Vorteile überwiegen also eindeutig die Nachteile.

Im Zuge der Entwicklung des Smartphones und diverser Social Media Plattformen hat die Bilderflut enorm zugenommen. Wir knipsen was das Zeug hält - mal sehr willkürlich, mal fast schon übertrieben inszeniert. Was macht das mit Ihnen als Fotograf, dessen Bilder wohl überlegte Kompositionen sind?

Wenn ich ehrlich bin, leide ich darunter, denn ich versuche immer, mit Leidenschaft und Einsatz besondere Projekte zu erarbeiten, die nicht so leicht nachzuahmen sind und einen gewissen Tiefgang haben. Ich möchte die Menschen zum Nachdenken anregen. Aber auch meine Projekte gehen immer mehr in der extremen Bilderflut unter, werden womöglich oberflächlich mit einem kurzen Klick auf dem Smartphone konsumiert. Deshalb bin ich auch immer froh, wenn ich Ausstellungen in guten Orten wie der Bundesgartenschau oder den Leica Galerien bekomme, wo Betrachter:innen meine Originalprints anschauen und sich oft noch genug Zeit dafür nehmen.

Viele Ihrer Bilder arbeiten mit Gegenüberstellungen. Eine Ihrer Serien lebt z.B. vom Kontrast zwischen der perfekten Welt auf Wer-

beplakaten und unserer Realität. Ist es heute - in einer Zeit, in der Bilder so oft nur noch so tun, als würden sie Reales darstellen - wichtiger denn je mittels Fotografie auf solche Diskrepanzen hinzuweisen?

Ja, das wird immer wichtiger, denn der perfekt inszenierten Welt der Werbung steht auch in vielen westlichen Gesellschaften eine andere, immer größer werdende Welt gegenüber, die Welt zunehmender Armut. Das ist etwas, das mich innerlich aufregt, vor allem wenn ich sehe, wie sehr das von der Politik und auch von vielen Medien ignoriert wird. In meiner Street Photography fange ich diese reale Welt ein und stelle sie der idealisierten Werbewelt gegenüber. In meiner Serie „Janusblicke“ zeige ich auf der einen Seite „schöne“ Klischeebilder wie schöne Meeresansichten, die Skyline von New York oder den Eiffelturm, um ihnen dann die wenig klischeehafte, oft banale, manchmal auch hässliche Rückseite desselben Standorts gegenüberzustellen. Beide Bilder präsentiere ich nebeneinander.

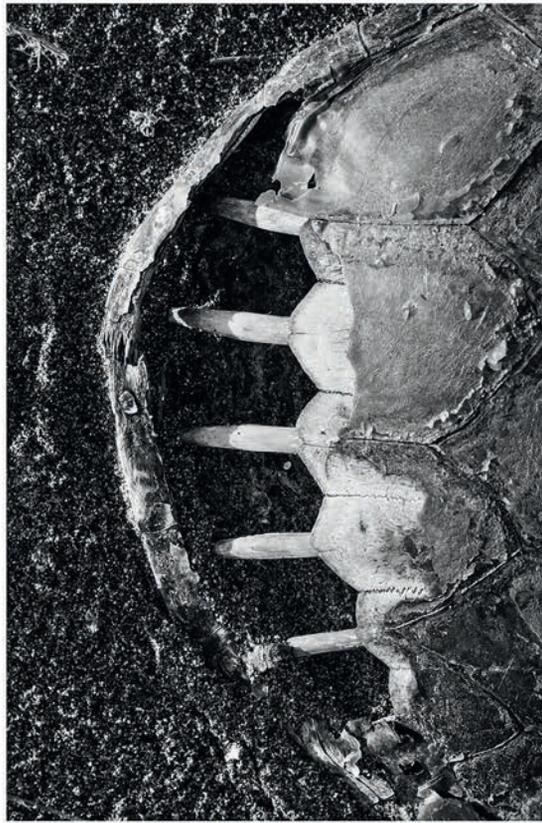
Neben der Street Photography besteht Ihr Portfolio ebenfalls aus diversen Architekturfotografie-Serien. Eine dieser Serien namens ARCHITECTURE FOLLOWS NATURE die u.a. auf der BUGA in Mannheim in diesem Sommer zu sehen war, arbeitet mit der Gegenüberstellung von natürlichen und architektonischen Strukturen. Wie sind Sie auf diese Idee gekommen?

Architekt zu werden, wäre auch eine meiner Lebensoptionen gewesen, deshalb interessiere ich mich sehr für Architektur. Inspiriert zu meiner Serie hat mich das Werk des Fotografen Karl Blossfeldt. Er hat Pflanzen so fotografiert, dass sie sehr architektonisch wirken. Ich habe mir dann gedacht, dass es interessant wäre, Architektur zu finden, die Pflanzen oder anderen Naturelementen ähnlich sieht und diese dann der entsprechenden Architektur gegenüber zu stellen und habe mit Freude festgestellt, dass sich das fotografisch verwirklichen lässt.

Dass sich Architektur Vieles von der Natur abschaut, ist per se nicht neu. Das Ausmaß der Ähnlichkeit in Ihren Bildern zu sehen, ist dennoch verblüffend. Was möchten Sie uns Betrachtenden mit dieser Serie mit auf den Weg geben?

Ich finde es bedauerlich, dass es sehr viel langweilige Architektur um uns herum gibt. Ich bin aber auch nicht unbedingt ein Fan von Hundertwasserhäusern, die gehen mir zu sehr ins andere Extrem und erscheinen mir zu verspielt. Aber moderne Architektur kann modern und trotzdem phantasievoll sein. Bei solchen Gebäuden wie der Elbphilharmonie in Hamburg, dem Burj Al Arab in Dubai, oder Messturm und Kronenhochhaus in Frankfurt bilden trotz Moderne Naturformen die Grundlage.

Es gibt fast keine künstlich erdachte Form, die die Natur nicht schon vorgelebt hat, darauf möchte ich hinweisen und Architekten dazu anregen, wieder etwas mehr Phantasie in ihre Gebäude zu bringen und nicht nur das Kostensparen sprechen zu lassen.



Der Westend Tower in Frankfurt am Main wird auch Kronenhochhaus genannt. Ein Strahlenkranz mit 11 Zacken verleiht diesem Gebäude seine besondere Note. Der Panzer einer toten Riesenschildkröte ist dazu das Pendant aus der Natur.

Architektur basiert immer auf dem bewussten Entschluss, etwas auf eine bestimmte Weise zu bauen. Das birgt immer auch das Potenzial des Scheiterns in sich. Die Natur folgt hingegen einem für uns unsichtbaren Plan, der nie scheitert: was verwelkt, erwächst irgendwann zu neuem Leben. Beobachten Sie, dass Ihre Fotografie dazu beitragen kann, dass sich Menschen solcher Zusammenhänge wieder bewusst(er) werden?

Bei der hier gezeigten Serie reagieren die Betrachtenden meist verblüfft. Dass es so viele Parallelen zwischen Natur und Architektur gibt, hätte niemand gedacht oder sich bewusst gemacht. Es entstehen öfter tiefer gehende Gespräche über das unendliche Geheimnis der Schöpfung, über die Frage nach Gott, gibt es eine Schöpferkraft, die diese Evolution so wunderbar vorangebracht hat oder ist alles nur Zufall. Was war vor dem Urknall? Ist die Evolution der Architektur ebenso wunderbar wie die der Natur? Gut ist sie in jedem Fall, wenn sie sich an der Natur orientiert, und am schönsten ist sie dann auch, darin sind sich fast alle Betrachtenden mit mir einig.

Unser Magazin trägt den Titel Glück. Welche Bilder kommen Ihnen zu diesem Thema in den Sinn? Welches Gegensatzpaar wäre z.B. Ihrer Meinung nach eine gelungene Komposition für das Thema Glück?

Ich liebe persönlich Bilder des Malers Caspar David Friedrich. Bei ihm ist die Einheit von Mensch, oft sakraler Architektur und Natur so wunderbar gelungen und das Licht ist grandios komponiert. Bilder von Mark Rothko wecken bei mir ebenfalls positive Energie, wenn ich länger vor seinen Originalen stehe. Ich tauche dann ein in Licht und ätherische Tiefe. Bei meinem eigenen Gegensatzpaar denke ich an das Vogelnest und die MyZeilpassage. Ist es nicht beglückend zu sehen wie Vögel Architekten sind, um die Heimstatt für ihren Nachwuchs zu bauen? Die MyZeilpassage in Frankfurt ist auch geglückte Architektur und im Wort „geglückt“ steckt ja auch schon wieder das Wort „Glück“.

Was macht Sie als Fotograf glücklich und was auf ganz persönlicher Ebene?

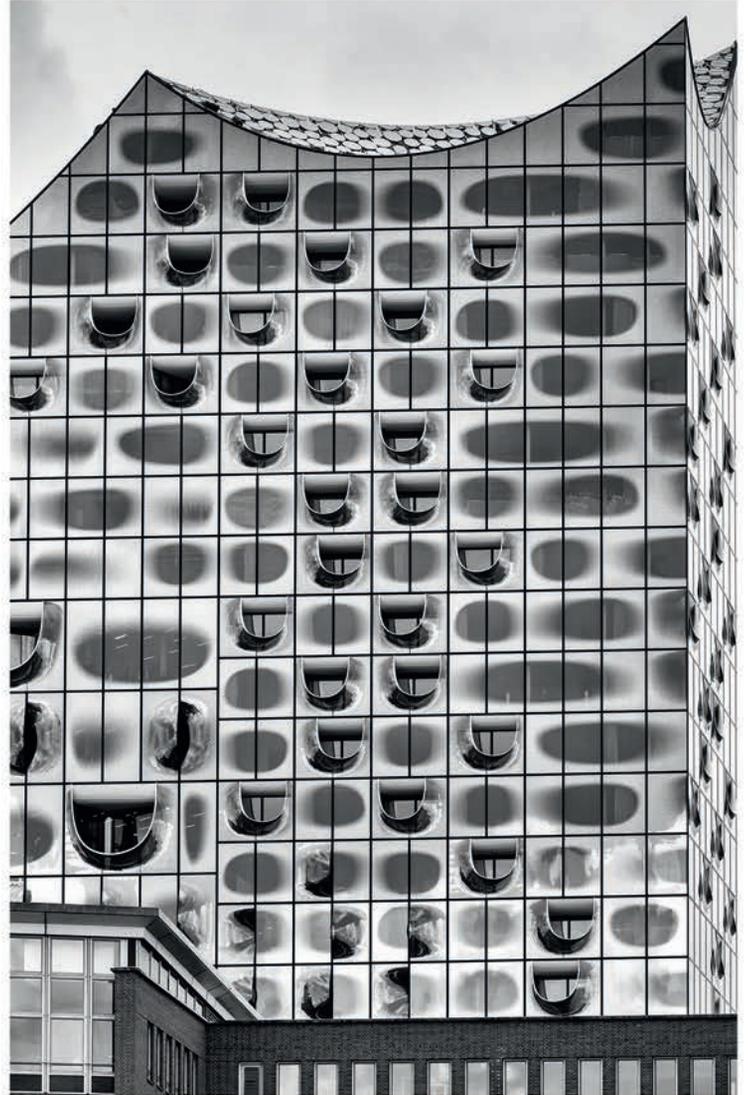
Die Fotografie ist ein meditativer Prozess. Man muss, besonders bei der Street Photography ganz und gar ins Hier und Jetzt eintauchen und ein hohes Maß an Aufmerksamkeit haben, damit Kompositionen glücken. Es macht mich glücklich, wenn es mir gelingt, beim Fotografieren in diesen „Fluss“, bei dem alle störenden Gedanken ausgeschaltet sind, zu gelangen. Persönlich macht es mich glücklich, wenn ich beim Reisen in schöne Orte eintauche. Ganz besonders liebe ich es, am Meer zu sitzen und dem Klang der Wellen zuzuhören oder im Meer bodysurfing zu machen, oder eine wunderbare Dämmerung zu genießen oder in die Unendlichkeit des Sternenhimmels zu schauen. Glück hat für mich auch viel mit Entspannung zu tun.

Aber auch schöne menschliche Begegnungen können mir Glück schenken.

Vielen lieben Dank für dieses inspirierende Gespräch.

TORSTEN ANDREAS HOFFMANN

ist Fotograf und Buchautor. Seine Arbeiten waren in zahlreichen Ausstellungen renommierter Galerien (u.a. Architekturbiennale Venedig 2018) und Publikationen (über 20 Bücher in insgesamt 7 Sprachen) zu sehen und wurden mehrfach ausgezeichnet. Seine stille Auseinandersetzung mit dem 11. September 2001 wurde international bekannt. Neben der Kunstfotografie arbeitet er als Architekturfotograf für große Projektentwicklungsbüros und als Didaktiker. Er lebt bei Frankfurt am Main und in Goslar.



Das schönste moderne Bauwerk in Deutschland ist nach meinem Empfinden die Elbphilharmonie in Hamburg. Ohne das besonders gestaltete bogenförmige Dach und die an Wassertropfen erinnernde Fassade wäre sie nur ein großer Klotz.



Die Säulen der Schirn Kunsthalle in Frankfurt haben ein schönes Licht und Schattenspiel und erinnern an eine Anhäufung von Fichtenstämmen im Wald.



Aus einem bestimmten Blickwinkel betrachtet sieht der Forum Tower am Potsdamer Platz in Berlin aus wie zwei im Gegenlicht fotografierte Agavenblattspitzen.



Die MyZeil auf der Frankfurter Zeil ist ebenfalls geglückte moderne Architektur. Von außen betrachtet wölbt sich ein scheinbar ein Durchgang hinein, der ähnlich aussieht wie die Konstruktion eines Vogelneests.

ZIRKULÄR BAUEN: SEMBLA® MAUERWERKSYSTEM

ASSEMBLY MADE CIRCULAR MIT 1. KREISLAUFFÄHIGEN MAUERWERKSYSTEM IN MASSIVBAUART

Wie gestalten wir zukünftiges Bauen und Leben? Polycare, Vorreiter in der Entwicklung nachhaltiger Bautechnologien, bietet mit SEMBLA® eine Antwort. Das modulare Mauerwerkssystem zeichnet sich durch einen einfachen Aufbau ohne Mörtel oder Kleber aus und nutzt zementfreien Geopolymer-Beton, der CO₂-Emissionen bis zu 70 Prozent reduziert. Für Projektentwickler bedeutet dies, dass zirkuläres Bauen heute sowohl technisch als auch ökonomisch realisierbar ist.

© Polycare(3)



SEMBLA® verbindet Material- und Produktinnovationen für die Kreislaufwirtschaft im Bausektor.





SEMBLA®: Flexibel, passt für alle Assetklassen. Ideal für Kommunen, Supermärkte durch Wiederverwendung.



Polycare's Leadership Team motiviert durch eine klare Mission: die Revolution der Baubranche.

Einfache Planung. Maximale Wiederverwendbarkeit.

SEMBLA® überzeugt mit seiner durchgängig zirkulären Konzeption, die von der Produktion bis zur Demontage reicht. Dank Verbindungselementen sind die Steine einfach zusammenzusetzen und können problemlos wiederverwendet werden, ohne dass Mörtel oder Kleber benötigt werden. Das Hohlblocksteinsystem eignet sich ideal für eine einfache Kerndämmung pro Stockwerk, wobei kosteneffiziente und umweltschonende Dämmstoffe eingesetzt werden können. Die Materialien bleiben trennbar, sodass sie jederzeit rückgebaut und wiederverwendet werden können. Mit unserer Rücknahme-Garantie halten wir unsere Produkte im Kreislauf und zeigen Verantwortung. Der Klimawandel hat die Planung und den Bau von Gebäuden erheblich verändert, was sich nicht nur in gestiegenen Materialkosten, sondern auch in verschärften regulatorischen Anforderungen widerspiegelt. SEMBLA® bietet eine nachhaltige, zirkuläre und emissionsfreie Möglichkeit, zu bauen, die zukunftsfähig ist und ermöglicht Bauherren damit einen bedeutenden Schritt in Richtung Taxonomiekonformität zu machen.

Zementfrei und Flexibel

SEMBLA® setzt auf Geopolymer-Beton und verringert die CO₂-Emissionen im Vergleich zu traditionellem Beton um bis zu 70 Prozent. Als gänzlich mineralischer Baustoff ersetzt Geopolymerbeton das herkömmliche Bindemittel Zement vollständig durch puzzolanische Materialien, die entweder in der Natur vorkommen oder als industrielle Nebenprodukte gewonnen werden. Das Mauerwerkssystem ist für alle Gebäude-Assetklassen geeignet und findet Anwendung in ein-, zwei- und dreischaligen Wänden. Es ermöglicht so die flexible Gestaltung von tragenden Innen- und Außenwänden bis zu Gebäudeklasse 4.

Erstes wiederverwendbares SEMBLA®-Mauerwerkssystem wird für 2-stöckiges Gebäude auf dem Areal Böhler in Düsseldorf verwendet

Die Produktion der ersten 29.000 SEMBLA®-Steine für das erste Kundenprojekt läuft seit November 2023. Das Areal Böhler plant den Bau des ersten Gebäudes seiner Art, ein etwa 1500m² großes Nichtwohngebäude, wobei das Erdgeschoss für einen Kindergarten vorgesehen ist und die obere Etage als Bürofläche genutzt werden wird. Neben dem Einsatz von SEMBLA®-Steinen für das Mauerwerk ist das gesamte Gebäude nach dem Kreislaufgedanken geplant. Die Vision besteht darin, ein Materiallager aus wertvollen Rohstoffen zu schaffen, das langfristige Werte generiert und eine Immobilie auch in Zukunft zu einer attraktiven Investition macht. Der Baustart ist für Ende 2024 geplant.

Kluge Köpfe und Kooperation ist King

Die Dekarbonisierung der Baubranche ist nur gemeinschaftlich möglich. Das 20-köpfige Team von Polycare, bestehend aus Experten in Wissenschaft, Technik, Bauwesen und Wirtschaft, setzt sich mit Ausdauer und Begeisterung für Lösungen ein, die nicht nur die negativen Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft minimieren, sondern auch zur Stärkung ihrer Resilienz beitragen und innovative Unternehmenskonzepte

fördern. Dabei kooperieren wir mit Partnern entlang der Wertschöpfungskette eines Gebäudes, einschließlich Planern, Architekten, Statikern, Rohbauunternehmen, Anbietern digitaler Plattformen, Anbieter für Verbindungselemente, Zertifizierungsstellen, Rohstofflieferanten und akademischen Instituten. SEMBLA® richtet sich nicht nur an private Projektentwickler, die die Immobilien der Zukunft gestalten möchten, sondern auch an Städte und Kommunen, die ihren Gebäudebestand als Rohstofflager begreifen – ein Ansatz, der nicht nur einen schonenden Umgang mit begrenzten Ressourcen bedeutet, sondern auch finanziellen Mehrwert im Bilanzblatt darstellt. Wir fokussieren uns auf Projekte, die sich derzeit in der Vorplanungsphase befinden und sowohl ökonomisch als auch ökologisch nachhaltige Baulösungen zum Ziel haben.

„Mit SEMBLA® wird es endlich möglich, die CO₂-Emissionen eines massiv gebauten Rohbaus um bis zu 70 Prozent zu reduzieren. So ebnen wir den Weg für ein zirkuläres, zukunftsfähiges und Taxonomie-konformes Bauen. Auf unsere neue Produktgeneration sind wir besonders stolz, da wir unseren Kunden ein sehr wettbewerbsfähiges Angebot machen können und zirkuläres Bauen einfach, schnell und verfügbar machen.“

Andreas Kunsmann, CEO Polycare

Über Polycare

Polycare, ein deutsches Clean-Tech-Unternehmen, wurde von Dr. Gerhard Dust als Antwort auf das Erdbeben in Haiti 2010 gegründet und spezialisierte sich zunächst auf die kostengünstige Bereitstellung modularer Unterkünfte. Seit seiner Gründung hat das Unternehmen eine beachtliche Entwicklung durchlaufen. Das aktuellste Produkt, das SEMBLA®-Mauerwerkssystem macht Kreislaufwirtschaft lebbar. Es wird momentan in Gehlberg, Thüringen, hergestellt, mit konkreten Plänen für eine industrielle Produktion in Nordrhein Westfalen. Ab 2025 soll SEMBLA® auch international über Lizenzpartner erhältlich sein. ■■■



POLYCARE RESEARCH TECHNOLOGY GMBH

Glasmacherstr. 11
98528 Suhl OT Gehlberg

Ansprechpartnerin:

Isabel Faller
Head of Strategic Partnerships
T.: +49 151 400 13565
E.: bauen@polycare.de
www.polycare.de
www.sembla.de



Visualisierung des geplanten Handwerksquartiers

NEUE NACHHALTIGKEIT

KREISLAUFWIRTSCHAFT UND PARTIZIPATION IN DER ARCHITEKTUR

Bauen hat erhebliche Auswirkungen auf unsere Umwelt. Umso wichtiger ist es deshalb neue Lösungen zu entwickeln. Spezialisiert auf ganzheitliche Planung und die Entwicklung kreislauffähiger Bausysteme und Gebäude entwickelt graadwies in Kooperation mit Polycare ein nachhaltiges Gebäude auf dem Areal Böhler. Dabei wird sich dem Thema Kreislaufwirtschaft schon zu Beginn des Planungsprozesses gemeinsam genähert.

Gemeinsam mit Auftraggebern und angepasst an die Bedarfe der Nutzenden entwickelt das Kieler Architektur- und Planungsbüro graadwies neue Konzepte für die Art und Weise, wie wir zukünftig arbeiten, leben und wohnen. Die Vision des jungen Unternehmens ist, einen nachhaltigen Wandel in der Bauwelt anzustoßen und den Menschen wieder in den Mittelpunkt der Planung zu bringen. Es bedarf neuer Lösungen für nachhaltiges, sozialgerechtes und gemeinwohlorientiertes Wohnen, um dem Problem immer knapper und teurer werdendem Wohnraum zu begegnen.

Gleichzeitig sind unsere Ressourcen endlich und der erhebliche CO₂-Ausstoß des Bausektors wirkt sich massiv auf den Klimawandel aus. Um diesem breiten Spektrum an komplexen Herausforderungen entgegenzuwirken, müssen Baubranche und Planende ihre Arbeitsweise verändern, festgefahrene

Gewohnheit loslassen und den Status quo infrage stellen. Mit dem Ziel, nachhaltige, zukunftsfähige, gemeinwohlorientierte Lebenswelten zu gestalten, setzt graadwies auf integrale Planung. Das bedeutet, den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes von Planung über Ausführung, Betrieb bis hin zum Rückbau von Anfang an mitzudenken. Im Fokus stehen dabei nicht nur nachhaltige, nachwachsende Rohstoffe, der weitestgehende Verzicht auf Kunststoffe und Verbundwerkstoffe, sondern auch ganzheitliche, kosten- und zeiteffiziente Planungsstrategien. Das Team von graadwies deckt alle Leistungsphasen der Objektplanung ab, ist in der Generalplanung, der Projektsteuerung und der Projektentwicklung tätig und unterstützt Auftraggebende mit Workshops und Beteiligungsformaten. Gezielte Kooperationen einzugehen, ermöglicht graadwies das effiziente, konsistente und suffiziente Erreichen der baulichen Ziele. Hierbei ermöglicht guter Diskurs Abläufe an den Schnittstellen zu optimieren.

Beta Port - ein zirkuläres Holzbausystem

Ein gutes Beispiel für diese Arbeitsweise ist der BetaPort, der in Kooperation mit dem Partnerbüro BetaPort Systems entstanden ist. Das Bausystem ermöglicht den Kooperationspartner:innen, ein vollständig zirkuläres Gebäude zu realisieren. Graadwies unterstützt in der technischen und planerischen Ausführung des zirkulären Bausystems. Alle Teile des BetaPort werden angepasst an die Bedarfe der Nutzenden in automatisierten Herstellungsprozessen vorgefertigt, sind kreislauffähig und lassen sich schnell an unterschiedlichen Orten auf- und abbauen und nachträglich flexibel verändern. So wird wandelbare und dynamische Architektur ermöglicht, die die Nutzenden ins Zentrum rücken und in den Planungsprozess integrieren. Das BetaPort Gebäudesystem ist gleichermaßen für die temporäre Nutzung und den dauerhaften Einsatz an einem festen Standort geeignet und erfüllt alle ökologischen, energetischen und technischen Anforderungen unserer Zeit. Die erste Generation des BetaPort wurde bereits fünf Mal auf verschiedenen Festivals und Events auf- und wieder abgebaut. Die zweite Generation BetaPort Next wurde bereits zweimal aufgebaut und dient aktuell als Erweiterungsbau einer Schule in Leipzig.

Areal Böhler - Zirkularität mit Sembla

Ein weiteres Beispiel dafür, wie Kreislaufwirtschaft im Bauen gelebt werden kann, soll 2025 auf dem Areal Böhler zu sehen sein. Der Kooperationspartner Polycare entwickelt den ersten vollständig recycelbaren Polymerbaustein SEMBLA, mit welchem die Architekt:innen von graadwies, in enger Absprache mit Polycare und den Auftraggebern, ein zweigeschossiges, rückbaubares Bürogebäude mit integrierter Kita realisieren.



© BetaPort Systems

Beta Port Next in Leipzig

#H15 - genossenschaftliches Handwerksquartier

„Auftraggebende für das Thema nachhaltiges Bauen zu sensibilisieren und für das Bauen mit neuartigen innovativen Baustoffen zu begeistern, stellt für graadwies keine Schwierigkeit dar“, so Leonie Kliemann, Projektleiterin bei graadwies „Bauherren kommen gezielt auf uns zu, um mit unserer Expertise im Holzbau und mit Bausystemen Projekte zu realisieren“, so wie die Genossenschaft Handwerksquartier #H15 in Hamburg, welche mit einem gemeinschaftlich genutztem Handwerksquartier in einem dreigeschossigen Neubau aus Holz ein Modellprojekt für klimaneutrales Gewerbe plant. Für die Energieversorgung des Quartiers setzte sich graadwies mit umweltschonenden Energiegewinnungsmethoden auseinander. Die Abluft einer Pyrolyseanlage, die Holzabfälle zu Holzkohle umwandelt, soll für die Beheizung genutzt werden. In enger Zusammenarbeit mit der Projektgruppe hat graadwies einen Entwurf zur Bauvoranfrage eingereicht und die Gruppe in der Projektentwicklung sowie in der Gründung der Genossenschaft und der Unterzeichnung eines Erbbaurechtsvertrags mit der Stadt Hamburg unterstützt.

ALTE MU - partizipative Quartiersentwicklung

In dem Projekt ALTE MU – einem Kreativzentrum in Kiel mit dem Bestreben ein zukunftsweisendes einzigartiges Modellquartier zu verwirklichen – leistet graadwies einen wesentlichen Beitrag zur nutzer:innenbasierten Stadtgestaltung. Mit der Ideenwerkstatt ist ein neuartiges Verfahren für einen offenen kooperativen Wettbewerb zur Sicherung eines lebendigen Gestaltungsprozesses entstanden. Um die Bedarfe der zukünftigen Nutzenden in der konzeptuellen und räumlichen Planung bestmöglich einzubeziehen und um in der Öffentlichkeit ein Verständnis für fachspezifische Planungsprozesse entstehen zu lassen, entwickelte graadwies gemeinsam mit der Auftraggeberin Methoden und Formate für mehr Teilhabe.

Graadwies steht für Veränderung, Entwicklung und Gleichberechtigung. Auch intern im Team basiert die Zusammenarbeit auf Mitbestimmung, Beteiligung und sozialer Gerechtigkeit. „Unsere Werte wollen wir nicht nur in unseren Dienstleistungen leben, sondern auch im internen Kontext unseres Unternehmens“, so Florian Michaelis, Gründer von graadwies. In internen Workshops wird gemeinsam mit dem gesamten Team an Bürostrukturen gearbeitet und aktuell ein faires, transparentes Gehaltsmodell entwickelt. Darüber hinaus befindet sich graadwies in einem Transformationsprozess von einem inhabergeführten Büro zu einer Gesellschaft im Verantwortungseigentum. ■



GRAADWIES UG

Lorentzendam 6-8

24103 Kiel

T.: +49 152 520 57 269

graadwies.com

NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG

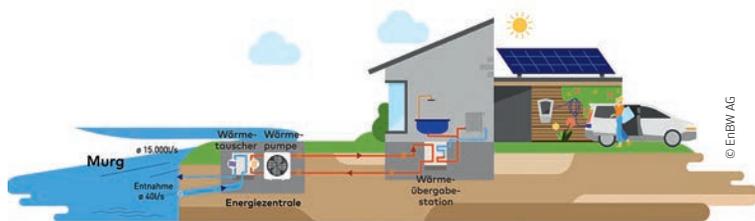
MIT DEM RICHTIGEN PARTNER IST ES EINFACHER, ALS IHR DENKT!

Für die EnBW, als integriertes Energieunternehmen, ist Nachhaltigkeit nicht nur ein Punkt auf der Agenda, sondern Die Agenda. Aus diesem inneren Antrieb heraus gestaltet die Business Unit Nachhaltige Quartiere mit den Menschen vor Ort die Dekarbonisierung sowie eine nachhaltige, bezahlbare, zukunftsfähige Energiewelt.

Als EnBW Nachhaltige Quartiere setzen wir bereits seit 2017 in unseren Projekten aus Überzeugung auf 100 % Erneuerbare Energien und einer sektorenübergreifenden Vernetzung. Wir bilden die komplette energiewirtschaftliche Wertschöpfungskette der EnBW im Quartier ab und setzen hier als zuverlässiger Partner von Gemeinden, Städten und Projektentwicklern die Energiewende in Deutschland um.

Unser ganzheitlicher Ansatz über alle Phasen und Energieträger hinweg, von der Beratung über Planung, Bau bis hin zum Betrieb und Abrechnung der Energie, beinhaltet nicht nur Strom-, Wärme-, und Kälteversorgung und E-Ladeinfrastruktur sondern auch Mobilitätskonzepte und Parkraummanagement. Unsere Kund*innen erhalten alle Leistungen aus einer Hand und werden mit uns als Partner in Bezug auf Komplexität und Kosten entlastet.

Unsere klimaschutzkonformen Quartierslösungen werden immer individuell unter Einbezug der vorhandenen Umweltenergien mit grundlegender Technologieoffenheit am jeweiligen Standort von uns erarbeitet.



Die Murg versorgt mit Hilfe einer Flusswärmepumpe das Quartier in Kuppenheim mit Wärme und Kälte

Hier ein aktuelles Beispiel:

Flusswärmegewinnung am Beispiel „Alte Täschnerlei“ in Kuppenheim

Durch Kuppenheim fließt die Murg. Kann sie zur Umweltwärmegewinnung beitragen? Ja, sie kann!

Das Prinzip der Flusswärmegewinnung oder auch Flusswasserthermie funktioniert wie eine Wärmepumpe: Ein kleiner Teil des Flusswassers wird entnommen und in die Energiezentrale des Wohnquartiers geleitet. Dort gibt das Wasser seine Wärme über Wärmetauscher in das temperierte Nahwärmenetz ab. Die dezentralen Übergabestationen verteilen die Wärme und sorgen so ganzjährig für warme Heizungen

und Brauchwasser. Im Sommer kann die Wärmeenergie des Wassers zum Kühlen der Gebäude verwendet werden.

Schadet dies dem Ökosystem Fluss? Nein, denn es wird zum einen nur ein verschwindend geringer Teil des Flusswassers entnommen – und das auch nur vorübergehend. Dieses Wasser wird, sobald es seine Wärmeenergie abgegeben hat, wieder in den Fluss zurückgeleitet und hat durch die geringe Menge keinerlei Auswirkung auf die Flusstemperatur. Und zum Schutze der Lebewesen sind Schutzgitter sowie eine Froschklaappe bei der Entnahmestelle installiert.

Die Wärmegewinnung aus Flusswasser ist nicht nur sehr umweltfreundlich sondern macht das Quartier „Alte Täschnerlei“ auch zu 73 Prozent unabhängig von externer Energie. Die Energiekosten sind für die künftigen Bewohner somit sehr gering – der einzige veränderliche Anteil an den Kosten ist der Strom für die Wärmepumpen. Diese halten sich jedoch durch unsere sektorengekoppelte Quartierslösung ebenfalls in Grenzen, da auf allen Gebäuden des Quartiers Photovoltaik-Anlagen vorgesehen sind und durch die lokale Produktion und Nutzung von Strom die Kosten dauerhaft günstig bleiben (Beispiel: Eine vierköpfige Familie, die eine 75 m² große Wohnung in der Alten Täschnerlei bewohnt, wird – bei einer Wärmeabnahme von 3.500 kWh – maximal 100 €/Monat für Wärme ausgeben müssen).

Flusswärmenutzung ist nur eine von vielen möglichen Technologien, die die Nutzung von Umweltwärme möglich machen. Weitere unserer Projekte setzen z. B. auf Geothermie oder Grundwasserwärme. Durch unsere ganzheitliche Betrachtung aller vorhandenen natürlichen Energiequellen vor Ort, können wir Ihnen die für Ihr Quartier beste regenerative Energieversorgung erarbeiten und somit gemeinsam die Energiewende erfolgreich umsetzen! ■



ENBW NACHHALTIGE QUARTIERE GMBH

Durlacher Allee 93

76131 Karlsruhe

Ansprechpartner:

Steffen Mönch

Manager Vertrieb

T.: +49 721 72586001

E.: s.moench@enbw.com

www.enbw.com/quartierderzukunft

KLIMASTRATEGIE: MYTHENJÄGER AM WERK

Klimastrategien: Wir alle brauchen Sie, um bis 2045 klimaneutral zu werden. Aber die Erstellung einer solchen Strategie ist gar nicht so leicht und über die letzten Jahre haben sich viele Mythen dazu eingeschlichen. Wir sagen Mythen, denn nur selten basieren diese auf tatsächlichen Projekten oder Erfahrungen. Vier davon und ihre Enthüllung finden Sie hier:

#1 Steuerung der Dekarbonisierungs-Roadmap nach CO₂-Vermeidungskosten statt Worst-First

Viele der Klimastrategien der letzten Jahre basierten darauf, die Gebäude mit der schlechtesten Effizienz-Performance zuerst zu sanieren. Also Sanierungen nach dem Worst-First Prinzip. Nehmen Sie sich Gebäude nach dem Worst-First Prinzip vor, bedeutet das aber oft, dass die teuersten Projekte zuerst angegangen werden. Heißt auch, es bleibt weniger Geld für das restliche Portfolio (oder gar keines).

Stattdessen lohnt sich der Blick auf alternative Priorisierungs-Reihenfolgen, wie beispielsweise die nach CO₂-Vermeidungskosten. Statt die ältesten Gebäude zuerst zu sanieren, werden hier die Gebäude angegangen, bei denen das meiste CO₂ durch den investierten Euro eingespart werden kann. Das kann Ihnen, gerade zu Beginn des Prozesses, sehr viel Geld sparen und die Klimastrategie langfristig rentabler gestalten.

#2 Durchführung von Standardkonzepten & Nutzung von Synergien statt Einzelprojekte

Ein weiterer Ansatz der letzten Jahre, der sich als nicht gewinnbringend erwiesen hat, ist die Modernisierung von Einzelobjekten. Stattdessen hat sich die Modernisierung mit Blick auf das Gesamtportfolio bewährt. Vor allem, was die Wirtschaftlichkeit angeht. Das bedeutet: Sie erstellen Cluster, also Bündel von Gebäuden, die sich ähnlich sind. Für diese Bündel werden dann Modernisierungskonzepte erstellt. So haben Sie am Ende Ihrer Klimastrategie zum Beispiel 6 Konzepte, mit denen Sie Ihr gesamtes Portfolio dekarbonisieren können und die Sie wie eine Blaupause wiederverwenden können.

Der Vorteil: Nicht nur ist dieser Ansatz sehr viel effizienter, da Sie nicht bei jedem Projekt von null anfangen, sondern Sie können auch die entstehenden Synergien nutzen. Zum Beispiel wissen Sie schon jetzt, wie viele Wärmepumpen und PV-Module Sie in den nächsten Jahren verbauen werden und können die entsprechende Menge bestellen, was wiederum günstiger ist als Einzelbestellungen.

#3 Hybride Wärmekonzepte statt Dämmung

Ein weiterer Mythos der letzten Jahre ist, dass die Dekarbonisierung des Portfolios vor allem über die Dämmung der Gebäude läuft. Das stimmt



Umsetzung der Klimastrategie bei Rheinwohnungsbaus im Quartier Duisburg-Ungelsheim

so nicht – eine Mehrzahl der Gebäude (60 – 70 %) kann ohne Dämmung klimaneutral gemacht werden. Und das spart Ihnen sehr viel Geld. Während Dämm-Konzepte um die 1.200 €/m² kosten, kostet die Ausstattung von Gebäuden mit Wärmepumpen und PV so nur 125 €/m².

Die Dekarbonisierung des Portfolios kann in den meisten Fällen durch die Elektrifizierung der Wärmeversorgung mittels (hybrider) Wärmepumpenkonzepte erreicht werden, sofern keine flächendeckende Anbindung an die Fernwärme möglich ist. Schauen Sie sich also Ihr Portfolio genau an und hinterfragen Sie Modernisierungskonzepte, die Sie schon in den ersten 5 Jahren extrem viel Geld kosten.

#4 Lokale Vermarktung von PV-Strom in einem Mieterstrommodell statt Einspeisung ins Netz

So oder so: Die Dekarbonisierung Ihres Portfolios wird teuer. Genau deshalb ist die Nutzung neuer Geschäftsmodelle so wichtig. Statt den Strom zu schwankenden Preisen ins Netz einzuspeisen, lohnt es sich ein Blick auf Mieterstrommodelle zu werfen. Solche Modelle sollten fester Bestandteil einer wirtschaftlichen Klimastrategie sein.

Ein weiterer Vorteil: Wenn Sie PV-Projekte in der Umsetzung vorziehen, können Sie schon früher von Erlösen profitieren und damit weitere Projekte auf dem Weg zur Klimaneutralität 2045 umsetzen.

Insgesamt sollte bei der Erstellung Ihrer Klimastrategie die Frage im Mittelpunkt stehen: Wo ist mein eingesetzter Euro am besten investiert, um am meisten CO₂ einzusparen? Sollten Sie mit der Antwort Hilfe benötigen, kommen Sie gerne auf uns zu. ■



AMPEERS ENERGY GMBH

Nymphenburger Str. 107a
80636 München

Ansprechpartner:

Jakob Hahn
Leiter Vertrieb und Marketing
T.: +49 173 46 83 070
E.: mail@ampeersenergy.de
www.ampeersenergy.de



Kreative gestalten Orte, an denen Gesellschaft stattfindet, mitten in der Stadt.

GRÜNER, BLAUER, HELLER, SCHATTIGER - UND KREATIVER!

INNOVATIVE PROJEKTE AN DER SCHNITTSTELLE
STADTENTWICKLUNG / KREATIVWIRTSCHAFT.

Innenstädte verändern sich nicht von alleine, sie werden von Menschen verändert - und bestenfalls stoßen sie dabei positive Entwicklungen an, die auch andere Menschen zur Mitgestaltung inspirieren. creative.nrw stellt im Rahmen der polis.Convention drei kreativwirtschaftliche Projekte vor, die Lösungen in den Bereichen Kreislaufwirtschaft / Upcycling, Biodiversität / Awareness und Gesellschaft / Placemaking bieten.



Grüner, blauer, heller und schattiger – so lauten mit Blick auf den Klimawandel vier gängige Gestaltungsregeln für die Innenstädte der Zukunft. Grüner: Mehr und vor allem klimaresiliente Pflanzen sorgen für ein angenehmes Stadtklima und attraktive Außenbereiche. Blauer: Zusätzliche Wasserflächen beugen Trockenheit vor, während Trinkbrunnen und Wasserspender Besucher:innen der Innenstadt leicht zugängliches Trinkwasser bieten. Heller: Flächen wie Fußgängerzonen, Plätze oder Fassaden werden in hellen Farben und Materialien gestaltet, weil sie Hitze weniger stark aufnehmen und speichern als dunkle Baustoffe. Schattiger: Auch sonengeschützte Plätze gewinnen als Gestaltungsmerkmal an Bedeutung, denn wer gar nicht erst aufheizt, muss nachher nicht energieintensiv abkühlen. Aus Sicht von creative.nrw, dem Kompetenzzentrum Kreativwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, fehlt in der Auflistung noch ein entscheidender fünfter Aspekt: kreativer!

Kreative Ideen für eine nachhaltige Stadtentwicklung

Gestaltungswillen und Experimentierfreude sind zwei Wesensmerkmale der Kreativwirtschaft. Ob in Architektur, Design, darstellender und bildender Kunst, Software, Games, Musik, Film oder Werbung – Kreative spielen gerne mit Ideen, suchen Lösungen abseits tradierter Denkweisen, stoßen selten auf ein Problem, ohne es von allen Seiten zu betrachten und lösen zu wollen. Unweigerlich führt diese Herangehensweise zu Innovationen, innerhalb der Kreativwirtschaft und oftmals auch weit darüber hinaus. Als Netzwerk der Kreativen in NRW fördert creative.nrw solche Prozesse mit eigenen Wettbewerben wie den creative.challenges und den creative.projects. Während bei den Challenges der cross-innovative Austausch zwischen Unternehmen anderer Branchen und kuratierten Teams aus Akteur:innen der Kreativwirtschaft im Vordergrund steht, werden im Rahmen der Projects kreative Gründungsideen und unternehmerische Projekte ausgezeichnet, die großes Potential für die nachhaltige Entwicklung von Wirtschaft und Gesellschaft insgesamt haben. 2023 zählten das aus Aachen stammende Projekt rethink*rotor und das Düsseldorfer Projekt Urbatur zu den von NRW-Wirtschaftsministerin Mona Neubaur ausgezeichneten creative.projects.

Ausrangierte Rotorblätter als ressourcenschonender Baustoff

rethink*rotor entwickelt Konzepte für den Einsatz von ausgemusterten Rotorblättern aus Windkraftanlagen im Bausektor. Die Ideen für die Verbauung der riesigen Teile reichen von Lärmschutzwänden über künstliche Inseln bis hin zu Dachkonstruktionen für Hallen. Das ästhetische Potential der Flügel, von denen allein in Deutschland jährlich etwa 7.500 Stück ausgemustert werden, ihre Langlebigkeit, Korrosionsbeständigkeit, Leichtigkeit und Stabilität sind offenkundige Mehrwerte für den Einsatz in der Bauwirtschaft. Eine freitragende, Schatten spendende Dachkonstruktion in einer Fußgängerzone oder einem öffentlichen Park – wer die ersten Konzeptstudien auf <http://rethinkrotor.tech> sieht, wird keine Schwierigkeiten haben, sich das vorzustellen. Getragen wird das cross-innovative Projekt rethink*rotor übrigens von der OX2architekten GmbH (Aachen) und dem Fachbereich Architektur der Hochschule Darmstadt. Think big – und nachhaltig.

Symbiose aus Artenschutz, Kunst, Stadtentwicklung und Awareness

Einer ganz anderen Herausforderung als dem Upcycling stellt sich das Projekt Urbatur: Mit künstlerisch gestalteten Fassaden, in denen die urbane Artenvielfalt öffentlichkeitswirksam erhalten werden kann, soll dem zunehmenden Artensterben und der



© Shihwen Sven Wang / creative.nrw

Naturentfremdung entgegenwirkt werden. Das Gestaltungskonzept von Urbatur unterteilt sich in Hexagone, welche sich aus Nisthilfen für Vögel- und Insektenarten, Bepflanzungen, Futterstellen, Plastiken (Struktur und Textur) und Farben der Natur zusammensetzen. Angedacht ist das Projekt für große Hausfassaden, Tunnel- und Brückenbauwerke, Schallschutzwände und sonstige großflächige Immobilien. Die vertikalen Biotope von Urbatur sollen erstaunen, erfreuen, einladen, Mut machen und aufzeigen, auf welcher vielfältigen Weise Natur geschaffen und erhalten werden kann. Gleichzeitig sollen sie zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen und auch als Kunst im öffentlichen Raum fungieren. Abgesehen von Modellen ist das Projekt noch nicht umgesetzt worden, aktuell sucht das Urbatur-Team nach Kooperationspartnern, die Flächen zur Verfügung stellen wollen (<https://urbatur.info>).

Urbane Transformation zum Anfassen

Das dritte Beispiel für Kreativwirtschaft an der Schnittstelle zu Stadtentwicklung ist die Initiative Meffis e.V. aus Aachen. Der Zusammenschluss diverser Initiativen, Vereine, Einzelpersonen und Stadtmacher:innen hat vier aneinander angrenzende, bisher leerstehende Ladenlokale in der Mefferdatisstraße zu einem soziokulturellen Zentrum mit 400 Quadratmetern Gesamtfläche umgebaut. Hier wird die sozial-ökologische Transformation der Stadt nicht nur diskutiert, sondern aktiv und erlebbar gestaltet. Vier separate Raumeinheiten bieten unzählige Möglichkeiten – vom Eventraum mit mobiler Bühne über einen Cafébereich und einen multifunktionalen Werk-Bereich reicht das Angebot bis hin zu einer Werkstatt für Elektronik-Arbeiten und 3D-Druck sowie eine Werkstatt für Holz- und Metallarbeiten. Auch Coworking- und Meeting-Bereiche mit großzügigen Schreibtischflächen sind vorhanden. Aus einem ungenutzten Leerstand haben die Meffis einen multifunktionalen, lebendigen Ort der Begegnung gemacht. Es ist ein Ort, an dem Gesellschaft stattfindet, mitten in der Stadt (<https://www.meffis.org>).

Wer mehr über kreativwirtschaftliche Projekte und Unternehmen, Vernetzungsmöglichkeiten und Wettbewerbe erfahren möchte, sollte die Website von creative.nrw besuchen. Hier gibt's alles, außer Stillstand. ■

creative.nrw

CREATIVE.NRW - KOMPETENZZENTRUM
KREATIVWIRTSCHAFT DES LANDES NRW

Klingelpütz 16

50670 KÖLN

Ansprechpartner:

Lars Terlinden

PROJEKTLEITER

T.: +49 221 1773335-0

E.: terlinden@creative.nrw

www.creative.nrw

Home Feeling fürs Büro



se:living
Sofaprogramm für
wohnlische Büros

sedus

www.sedus.com

GEMEINWOHL BAUEN

MIT INITIALKAPITAL CHANCENGERECHTE STADTTEILE ENTWICKELN

Nach dem Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ engagiert sich die Montag Stiftung Urbane Räume mit beispielgebenden Projekten für eine integrierte Immobilien-, Stadtteil- und Gemeinwohlientwicklung an Standorten, die von besonderen ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen geprägt sind.

Die Menschen, der Stadtteil, die Immobilie: Nach dem Initialkapital-Prinzip schafft die Stiftung in einem kooperativen Prozess Orte der Gemeinschaft und des Engagements. Eigen- und Fremdkapital fließen in die bauliche Modernisierung oder Sanierung von Bestandsimmobilien und weitere Zuwendungen in die partizipatorische Entwicklung. Statt langfristige Förderungen und Zuschusskonzepte vorzusehen, wird am Anfang Initialkapital eingesetzt. Ziel ist, durch selbsttragende und selbstorganisierte Projekte Chancengerechtigkeit und Teilhabemöglichkeiten für die Menschen im Stadtteil zu verbessern.

Für die Umsetzung der Projekte gründen die Montag Stiftungen für jeden Standort eine gemeinnützige Projektgesellschaft, die Projektentwicklerin, Bauherrin, Betreiberin und Vermieterin ist. Sie trägt die Verantwortung für die stets dem Gemeinwohl dienende Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Projekts. Erbbaurechts- und Kaufverträge sichern die langfristige Tragfähigkeit – mit einer wichtigen Besonderheit: Die Erbbaurechtsgeber:innen, zum Beispiel Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften oder private Eigentümer:innen, verzichten zugunsten einer Gemeinwohrendite auf die Erhebung des jährlichen Erbbauzinses.

Jedes Projekt hält außerdem einen Teil der Nutzflächen als Gemeinwohlfächen vor, die mietkostenfrei oder zu einer sehr geringen Kostenmiete von allen genutzt werden können. Die Möglichkeiten für Teilhabe und Mitgestaltung sind breit und offen. Die gemeinschaftliche Entwicklung der Projekte läuft prozesshaft von der Planung, über die Bauphase bis in den Betrieb.

BOB CAMPUS, Wuppertal, im Vordergrund der Nachbarschaftspark.



Foto: Simon Veith, © Montag Stiftung Urbane Räume (2)



HONSWERK, Remscheid, Allmende-Wiese und Wohnhäuser vor der Sanierung.

Die durch die Montag Stiftung Urbane Räume bisher umgesetzten Projekte wirken auf spezifische Weise: Leerstehende Wohnungsbestände werden zum attraktiven Wohnstandort für ganz neue Zielgruppen, eine aufgegebene Fabrik wird zum Campus für lebenslanges Lernen für alle im Stadtteil, leerstehende Handels- und Gewerbeimmobilien werden zum Impuls für eine innovative Innenstadtentwicklung oder sichern lokales Handwerk und Gewerbe durch langfristig faire Mieten. Das Wissen und die Erfahrungen aus zehn Jahren wirkungsvoller Arbeit in bisher sechs Stadtteilen, die von Strukturwandel, Armut und Bildungsungerechtigkeit geprägt sind, möchte die Stiftung teilen und weitergeben. Zivilgesellschaft, kommunale Verwaltung und Wirtschaft können gemeinsam Vieles bewirken, wenn die Bereitschaft da ist, neue, ungewöhnliche Wege zu gehen, Vorurteile abzulegen und das übliche Renditeverständnis hinter sich zu lassen.

Kommen wir ins Gespräch! Wir laden Sie herzlich an unseren Stand D 02.4 auf der polis Convention ein. Lernen Sie uns kennen, werfen Sie einen Blick in unser neues Buch „Gemeinwohl bauen: BOB CAMPUS – Transformation einer stillgelegten Textilfabrik“ und nehmen Sie am Quiz mit Fragen rund um das gemeinwohlorientierte Bauen teil. ■■■

 Montag Stiftung
Urbane Räume

**MONTAG STIFTUNG URBANE RÄUME
GEMEINNÜTZIGE AKTIENGESELLSCHAFT**

Raiffeisenstraße 5
53113 Bonn
T.: +49 228 26716-470
E.: urbane-raeume@montag-stiftungen.de
www.montag-stiftungen.de/ueber-uns/
montag-stiftung-urbane-raeume



Auch Kleinstädte profitieren von temporären Aufwertungen und Umgestaltungen öffentlicher Räume.

GEKOMMEN, UM ZU TESTEN!

Im Handumdrehen eine Stadt oder einen Ortskern verwandeln? Meistens gar nicht mal so einfach! Aber was, wenn wir Ihnen sagen, es geht doch?

Wer sich in den letzten Jahren in unseren Städten umgeschaut und umgehört hat, dem ist vielleicht aufgefallen, dass sich etwas tut. Neben der klassischen Baustelle verändert sich der öffentliche Raum in Deutschland meist test- und phasenweise: Mehr Raum für Fahrräder, Fußgängerinnen und Fußgänger, sowie für grüne und ansprechende Orte des Verweilens. Zentrale Elemente des Wandels sind dabei Konzepte wie Superblocks, Verkehrsversuche sowie das Aufstellen von Parklets und die Etablierung von Pop-up-Radwegen. Teilweise hat sich die ein oder andere, ursprünglich temporär angelegte, Maßnahme bereits verstetigt.

Solche Tests sind im Trend! Aber warum eigentlich?

Zum einen bilden sie einen spannenden und konkreten Gegensatz zu langfristigen Planungsprozessen, wie sie in Deutschland normalerweise üblich sind und schaffen so schnelle Veränderungen, die sonst gar nicht hätten stattfinden können.

Gleichzeitig können durch die Testphasen und den iterativen Planungsansatz Städte und Gemeinden direktes Feedback aus der realen Umgebung erhalten. So halten auch die Akteurinnen und Akteure des

Beteiligungsveranstaltung in
Ingolstadt: Wie wird der öffentliche
Raum morgen genutzt?



© AVMediaGroup GmbH / Stadt Ingolstadt



© CITY DECKS / Natalia Paschewitsch

Zusätzliches Grün und Sitzgelegenheiten schaffen neue
Begegnungsorte und Austausch.

Reallabors Für Nachhaltige Mobilitätskultur in Stuttgart fest: „Provisorien ermöglichen Nutzer*innen durch ihre offene, unfertige und fragmentarische Gestalt anzuknüpfen, sich einzubringen und reale Raumerlebnisse zu erfahren.“*

Darüber hinaus ist es möglich, potenzielle Herausforderungen, Chancen, Bedarfe und Bedürfnisse sowie Potenziale frühzeitig zu identifizieren und Anpassungen vorzunehmen, bevor langfristige Investitionen getätigt werden. Darüber hinaus wird durch die niedrigschwelligen Partizipationsformate die aktive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ermöglicht, was zu einer breiteren Akzeptanz und Unterstützung der Planungsmaßnahmen führt. Der iterative Ansatz dieser Prozesse ermöglicht also eine flexible Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse und Anforderungen, was letztlich zu nachhaltigeren und besseren Lösungen für die Gestaltung urbaner Räume führt.

Diese Ansätze der Planung beschränken sich keineswegs nur auf größere Städte. Auch kleineren Kommunen ist es möglich, wichtige Planungsschritte vorzunehmen, ohne dabei die finanziellen Ressourcen der Kommune übermäßig zu belasten und die Bürgerinnen und Bürger an den Planungsprozessen teilhaben zu lassen. Dadurch können sowohl die Kommunen selbst als auch ihre Einwohnerinnen und Einwohner Wege der kooperativen Stadtentwicklung etablieren.

Ein positives Beispiel für diese Form der Planung ist das aktuell laufende Projekt *Lebendige Ortsmitten* des Verkehrsministeriums Baden-Württemberg. Hier ist unsere flexible Stadtmöblierung Teil eines großen Mietparks, der den Kommunen kostenfrei durch das Verkehrsministerium zur Verfügung gestellt wird. So können diese mit nur wenigen Handgriffen ihre Ortskerne in lebendige, verkehrsberuhigte Zonen verwandeln und somit einladende Orte der Zusammenkunft schaffen.

Auch mit dem Projekt *Stadt-Terrassen* des Zukunftsnetzes NRW stoßen wir durch den Einsatz verschiedener Module aus unseren vielfältigen Produktreihen positive Veränderungen an. Dadurch erlangen Kommunen die Möglichkeit eine Gesamtstrecke von bis zu 150 Metern Straßenraum neu zu gestalten und dabei alternative Konzepte zu deren Bespielung aufzuzeigen. Mit unseren Stadtmöbeln können wir so Kommunen bei der Belebung ihrer Ortsmitten unterstützen.

Denn am Ende des Tages braucht es neben der Idee, engagierten Kommunen sowie weiterer Akteurinnen und Akteure auch die entsprechenden Strategien, Werkzeuge und Produkte. Genau hier setzen wir mit CITY DECKS an! Mit unseren Lösungen bieten wir Möglichkeiten, öffentliche Räume einfach zu bespielen und umzuprogrammieren. Neue Nutzungsmöglichkeiten lassen sich damit einfach aufzeigen und zusätzliche Aufenthaltsqualitäten schaffen. Klassische Angebote wie Sitzmöglichkeiten und Begrünungen tragen zur Aufenthaltsqualität bei. Mit einfachen Mitteln machen wir so Plätze und Straßen zu Orten der Begegnung, des Austauschs und ja: des besseren Lebens!

CITY DECKS, das sind also nicht nur unsere Produkte, sondern Lösungen, mit denen wir gezielt auf verschiedene Transformationsanforderungen eingehen. Dafür bieten wir mit unserem Mietmodell ein ideales Angebot, kurzfristige Testphasen durchzuführen und Räume für Neues entstehen zu lassen. So sind wir der Zukunftspartner für die Transformation Ihrer öffentlichen Räume.

Lassen Sie uns am besten gleich morgen damit anfangen und nachhaltige Räume für unsere Nachbarschaften bauen! ■■

* https://elib.uni-stuttgart.de/bitstream/11682/11089/1/Reallabor-RNM-Zines-A-Praktischer_Städtebau_Provisorische_Architektur-SI-2020.pdf (S. 5)



LIVABLE CITIES GMBH | CITY DECKS
Hafenstraße 25
68159 Mannheim
T.: +49 621 150 285 70
www.citydecks.de



Landesverband
Nordrhein-Westfalen

10

*Jahre
Jubiläums
— Party*

10 JAHRE *polis Convention ...*

Dieses Jahr feiern wir 10 Jahre polis Convention und blicken auf eine Dekade, die uns mit vielen inspirierenden Akteur:innen zusammengebracht und unseren Blick für verschiedenste Themen der Stadt- und Projektentwicklung noch einmal geweitet hat.

... und kein Ende in Sicht

*Die nächste polis Convention
findet am 7./8. Mai 2025 statt.*

DAS VOLLE PROGRAMM*

MITTWOCH, 24. APRIL 2024

KONGRESS / HAUPTBÜHNE

09:30 - 10:10 **BEGRÜßUNG**

PROF. DR. JOHANNES BUSMANN

Geschäftsführer, polis Convention GmbH

DANIEL SIEVEKE

Staatssekretär, Ministerium für Heimat,
Kommunales, Bau und Digitalisierung

GUNTHER ADLER

Geschäftsführer, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V

REINER NAGEL

Vorstandsvorsitzender, Bundesstiftung Baukultur

10:30 - 11:30 **ALLES BLEIBT...ANDERS**

ÜBER ALTE STÄRKEN UND NEUE UMBBAUKULTUR

Ob Metropole, mittlere Großstadt oder Kleinstadt – sie alle haben eine Identität, die sich aus einer angemessenen Funktionsmischung ergibt. Diese wiederum ist sowohl abhängig von den Bedarfen der Einwohner:innen als auch von Rahmenbedingungen, die z.B. der Klimawandel mit sich bringt. Wollen wir Identität bewahren ohne dabei den Anschluss an die Zukunft zu verlieren, gilt es jegliche Anpassungen auch mit baukulturellen Anliegen zu verknüpfen. Wie aber entstehen Orte der Vielfalt, attraktive, klimagerechte Lebensräume und belastbare Infrastrukturen? Wir bauen neu, wir bauen um und wir bauen anders!

11:45 - 12:15 **DREES UND SOMMER // EXKLUSIVPANEL**

DIGITALPARKS ALS ENABLER IM STRUKTURWANDEL

(den vollständigen Intro-Text lesen Sie online)

12:30 - 13:00 **METROPOLE RUHR // EXKLUSIVPANEL**

**FLÄCHE NEU GEDACHT: IDEEN FÜR NACHHALTIGE
STADTENTWICKLUNG**

(den vollständigen Intro-Text lesen Sie online)

13:00 - 13:30 **DUISBURG BUSINESS & INNOVATION // EXKLUSIVPANEL**

INNOVATIVE QUARTIERSENTWICKLUNG IN DUISBURG

(den vollständigen Intro-Text lesen Sie online)

14:00 - 15:00 **GRÜNER WIRD'S NICHT**

**ÜBER MÖGLICHKEITEN & GRENZEN KLIMAFREUNDLICHEN
BAUENS & LEBENS**

Energieeffizientes und ressourcenschonendes Bauen sowie die Sanierung des Gebäudebestandes sind das Gebot der Stunde. Der Investitionsbedarf ist groß, die Mittel knapp und der Dschungel an Lösungen zum Teil undurchsichtig. Zweifelsohne: Die eine goldene Lösung gibt es nicht. Wie es dennoch gelingen kann, die Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors entschieden zu senken sowie Klimaschutzmaßnahmen so zu gestalten, dass sie in der Praxis leicht umsetzbar und zugleich finanziell verkraftbar bleiben, erfahren Sie in diesem Panel.

15:10 - 15:40 **LANDMARKEN AG // EXKLUSIVPANEL**

OHNE SCHULTERSCHLUSS VON STADT & IMMOBILIENWIRTSCHAFT WERDEN WIR DIE TRANSFORMATION DER INNENSTÄDTE NICHT SCHAFFEN

(den vollständigen Intro-Text lesen Sie online)

15:45 - 16:45 **AUF DEM PRÜFSTAND: UNSER TRAUM VOM WOHNEN**

WIE WIR WOHNEN WOLLEN UND WIE WIR WOHNEN KÖNNEN

Die Baubranche leidet unter hohen Kosten und Fachkräftemangel. Infolgedessen erwarten Ökonomen und Branchenexpert:innen eine anhaltende Talfahrt des Wohnungsbaus. Auch viele Fachverbände zeigen sich besorgt. Projekte werden gestoppt, Unternehmen gehen insolvent. Infolgedessen geht immer mehr bezahlbarer Wohnraum verloren und drastische Mietsteigerungen sind längst nicht mehr nur Thema in Großstädten. Die Frage wie wir wohnen „wollen“ scheint nicht mehr aktuell. Wie „können“ wir unter den gegebenen Bedingungen wohnen? Was ist überhaupt noch möglich? Der Traum vom Wohnen – ausgeträumt?

17:00 - 17:45 **JLL // EXKLUSIVPANEL**

**FROM A TO B - THE ALTERNATIVE PLACES TO BE! WIE
BÜROGEBÄUDE IN B-LAGEN ATTRAKTIV WERDEN**

(den vollständigen Intro-Text lesen Sie online)

POLIS AWARD

18:15 - 19:45 **POLIS AWARD VERLEIHUNG**

PLANERLOUNGE / THEMENFORUM II

10:25 - 11:25 **Studiengemeinschaft Holzleimbau e.V.**

URBANES BAUEN MIT HOLZ

Es fehlen 400.000 neue Wohnungen im Jahr und drei Viertel der Bestandsbauten vor 1979 wurden ohne Vorgaben für den Wärmeschutz errichtet. Dieses drängende Defizit ist ein zentraler Hebel zur Erreichung der Klimaziele und fördert großes Interesse an ressourcenschonenden, nachhaltigen und damit biobasierten Baulösungen. Bauen mit Holz ist ein Statement dafür und spielt bei langfristiger Siedlungsentwicklung und effizienten Sanierungsmethoden eine wichtige Rolle. Ein Architekt und ein Bauingenieur berichten über ihre konkrete Erfahrung bei diesen Bauaufgaben.

11:30 - 12:00 **Architektenkammer NRW**

UMBAUKULTUR

12:15 - 12:45 **Wirtschaftsförderung Menden**

DAS MODERNSTE GEWERBEGBIET SÜDWESTFALENS

Am Rande des Sauerlands entsteht das modernste Gewerbegebiet Südwestfalens: Der Gewerbepark Hämmer liegt im nordwestlichen Stadtgebiet Mendens im Ortsteil Böisperde und umfasst das bereits vollständig entwickelte Gewerbegebiet Hämmer-Nord sowie das Gewerbegebiet Hämmer-Süd.

[...] *(den vollständigen Intro-Text lesen Sie online)*

PLANERLOUNGE / THEMENFORUM II

12:50 - 13:20 Südwestfalen
MOBILITÄT IM LÄNDLICHEN RAUM: MEHR WAGEN, WENIGER WAGEN
Mobilität im ländlichen Raum ist ohne Auto kaum vorstellbar – aber zumindest mit weniger Pkw denk- und machbar. Südwestfalen hat sich viele Gedanken gemacht, was es für eine wirtschaftsstarke und touristisch gefragte Mittelgebirgsregion mit 59 Kommunen und über 900 Dörfern bedeutet, Teil der Verkehrswende zu sein.
[...] (den vollständigen Intro-Text lesen Sie online)

13:30 - 13:50 URBANLUST
"DEM MENSCHEN DER ZUKUNFT" - PARKSTADT SÜD KÖLN

13:50 - 14:10 Molestina Architekten + Stadtplaner
SIMPLICITY

14:10 - 14:30 scheuevens + wachten plus planungsgesellschaft mbh
PLANUNGSWETTBEWERBE GEM- RPW 2054 - EIN ZEITSPRUNG
Wir haben uns gefragt wie Planungswettbewerbe aussehen, wenn die neuen Gesellschafter:innen von scheuevens + wachten plus in 30 Jahren (möglicherweise) in Rente gehen: Brauchen wir in 2054 überhaupt noch Wettbewerbe? Werden Verfahren nur größer und komplizierter? Schreibt die KI nur die Aufgabenstellung oder macht sie auch den Entwurf? Wie öffentlich sind Wettbewerbe in Zukunft? Hat der ausgedruckte DIN A0-Plan noch Zukunft? Entscheidet im Preisgericht nur noch der funktionalste Entwurf oder die Baukultur?

15:00 - 16:00 ASTOC Architects and Planners, De Zwarte Hond, Molestina Architekten + Stadtplaner, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, scheuevens + wachten plus planungsgesellschaft, Pilhatsch Ingenieure, studio grüngrau, URBANLUST
DIE TORTE I
Eine kleine Kaffeegesellschaft für geladene Gäste

16:30 - 17:00 DORNIEDEN Gruppe GmbH & Co. KG
PROJEKT „SOLARQUARTIER+“ - INTEGRIERTE KONZEPTE UND NEUE PRODUKTE FÜR EIN INNOVATIVES QUARTIER DER ZUKUNFT
Wie meistern Projektentwickler den Spagat aus Bezahlbarkeit, Nachhaltigkeit und den Anforderungen an generationengerechtes Wohnen in Quartieren? An einem konkreten Projektbeispiel wird aufgezeigt, welche Energie-, Mobilitäts- und Nutzungskonzepte es braucht, um lebenswerten, nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Wohnraum zu schaffen. Mit innovativen und gleichzeitig standardisierten Produkten kann generationengerechtes Wohnen im Quartier flexibel gestaltet werden.

POLIS WERK.STADT - WORKSHOPS

12:15 - 13:15 De Zwarte Hond
DIE STADTMACHER:INNEN VON MORGEN

13:45 - 14:45 EnBW
WIE BEKOMMEN WIR DIE KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG (KWP) AUF DIE STRASSE?

15:00 - 15:45 raumwunder
LET'S CREATE YOUR WORKSPACE!

17:15 - 18:00 polis invites: Get-together für Studierende
GEMÜTLICHER AUSKLANG - TRIFFT ANDERE JUNGE STADTMACHER:INNEN

POLIS WERK.STADT - VORTRÄGE

10:15 - 10:30 **ERÖFFNUNG POLISWERK.STADT**

10:30 - 11:00 Framery & wow tomorrow
NEW WORK CITY - NEUES ARBEITEN IN ALTEN STÄDTEN

11:00 - 12:00 De Zwarte Hond
DIE STADTMACHER:INNEN VON MORGEN

12:10 - 12:40 Urban Land Institute (ULI)
GEMEINSAM WIRKEN - WIE KOMMUNEN UND PROJEKTENTWICKLER ERFOLGREICH ZUSAMMEN ARBEITEN KÖNNEN

13:00 - 13:30 EnBW
NACHHALTIGE QUARTIERE - WIE BEKOMMEN WIR DIE KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG (KWP) AUF DIE STRASSE?

14:15 - 14:45 Ampeers Energy
KLIMASTRATEGIE VON A BIS Z: DAS MÜSSEN SIE WISSEN

15:00 - 15:30 SEDUS
N.N.

15:45 - 17:15 **POLIS WERK.STADT-PREIS**

EMPFÄNGE + SPECIALS

10:15 - 11:00 **MESSERUNGANG**
Rundgang des NRW-Staatssekretärs Daniel Sieveke, NRW-Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung

11:15 - 12:15 **EMPFANG - STADT KÖLN & REGION KÖLN/BONN**
Stand B 04.1

12:00 - 12:45 **EMPFANG - STADT DÜSSELDORF & PARTNER**
Stand B 06.3

12:00 - 13:00 **NETZWERKLUNCH - BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR, ARCHITEKTENKAMMER NRW, NRW.BANK**
Stand D 04.2

13:00 - 15:00 **EMPFANG - BFW & PARTNER**
Stand C 06.1

14:30 - 15:30 **GET-TOGETHER - MONTAG STIFTUNG**
Stand D 02.4

14:30 - 15:15 **EMPFANG - STADT ISERLOHN**
Stand D 02.2

15:00 - 17:00 **EMPFANG - METROPOLE RUHR**

17:00 - 18:00 **EMPFANG - REGIO NETZWERK ZIA**
polis Park

ab 20 Uhr **POLIS CONVENTION 10-JAHRE-JUBILÄUMSPARTY**
Altes Kesselhaus - Exklusivveranstaltung

DAS VOLLE PROGRAMM★

DONNERSTAG, 25. APRIL 2024

KONGRESS / HAUPTBÜHNE

10:30 - 11:30 **ANDERS ARBEITEN, ANDERS LEBEN**

WARUM „NEW WORK“ EINE FRAGE DER HALTUNG IST

Ob im Büro, Zuhause, im Café oder Co-Working Space. New Work geht u.a. mit der Möglichkeit einher, sich seinen Arbeitsplatz selbst auszuwählen. Dennoch spielt das Büro entgegen vieler Prognosen nach wie vor eine zentrale Rolle für den Wissensaustausch unter Mitarbeitenden, den Teamzusammenhalt und die Identifikation mit dem Unternehmen. Um dies zu unterstützen und im Zuge des Fachkräftemangels für die junge Generation als Unternehmen attraktiv zu sein, braucht es die Realisierung oder Neugestaltung moderner Arbeitsflächen, die den Bedürfnissen der Mitarbeitenden entsprechen. Aber Obacht! Der Ruf nach Flexibilität und Anpassungsfähigkeit macht nicht beim Unternehmen Halt! Diese werden auch von Mitarbeitenden gefordert, gepaart mit einem Höchstmaß an Eigenverantwortung und Selbstorganisation. Kurzum: Anders zu arbeiten, bedeutet zwangsläufig auch anders zu leben! Und während viele noch über work-life-balance sprechen, diskutieren wir über work-life-challenge...

11:45 - 12:15 **TEN BRINKE // EXKLUSIVPANEL**

RESPEKT FÜR FLÄCHEN UND RESSOURCEN

(den vollständigen Intro-Text lesen Sie online)

12:30 - 13:00 **BPD // EXKLUSIVPANEL**

TAKE A CHANCE OR NEVER WASTE A GOOD CRISIS

(den vollständigen Intro-Text lesen Sie online)

14:00 - 15:00 **BILD' DIR DEINE ZUKUNFT**

WARUM INNOVATIVE BILDUNGSLANDSCHAFTEN INTEGRALER BESTANDTEIL ERFOLGREICHER STADTENTWICKLUNG SIND

Die Entscheidungen von heute sind die Konsequenzen für die Generation von morgen. Für sie gestalten wir Lebensräume, bewahren Ressourcen und stellen Weichen. Dabei ist Bildung der Schlüssel ihrer Zukunft. Was es braucht, sind Bildungslandschaften, in denen junge Menschen auf eine Weise lernen und gefördert werden können, die ihnen vielseitige Möglichkeiten zur Entfaltung bieten. Zukunftsfähige Stadtentwicklung gelingt nicht ohne eine zukunftsfähige Entwicklung unserer Bildungslandschaft. Wir brauchen Lernorte, an denen junge Menschen wachsen und ihren Platz in der Gesellschaft finden können. Mutige architektonische Konzepte in Form und Farbe sind hier ebenso gefragt wie verantwortungsbewusstes Handeln seitens Politik und Immobilienwirtschaft. Denn auch für letzte muss gelten: Immobilienrendite ist zugleich Gesellschaftsrendite.

15:15 - 16:15 **POLIS ABSCHLUSSDISKUSSION**

DIE INNENSTADT IST TOT! ES LEBE DIE INNENSTADT!

Wir alle kennen sie: Innenstädte, in denen einst das Leben pulsierte, sind heute nicht selten eine Mischung aus Leerstand, Leblosigkeit und Tristesse. Wechselnde Geschäfte einschlägiger Branchen sorgen nur oberflächlich dafür, dass Ladenlokale temporär besetzt werden. Belebung? Fehlzanzeige! Die Ursache für diese Entwicklung ausschließlich in der Zunahme des Online-Handels zu suchen, liegt nahe, ist jedoch zu einfach. Letztlich sind wir es - Gesellschaft, Politiker:innen, Unternehmer:innen, Stadtakteur:innen - die sich lebendige Innenstädte wünschen und entsprechend aktiv werden müssen. Und vergessen wir nicht, dass es sie noch gibt: jene Städte, die es nach wie vor - oder mithilfe neuer Konzepte und Strategien schaffen - wieder Leben in unsere Zentren zu bringen. Lassen Sie uns diskutieren, was es hierfür braucht.

PLANERLOUNGE / THEMENFORUM II

09:15 - 09:45 **Zukunftsagentur Rheinisches Revier**

WO GUT ZU JUT WIRD! WIE SICH DAS RHEINISCHE REVIER NEU ERFINDET.

Neubauquartiere werden mit immer weiteren digitalen und smarten Komponenten ausgerüstet - im Schnitt sind es heute 13 verschiedene Technologiegruppen. Doch was muss in der Planung dieser Lösungen beachtet werden, damit im Betrieb am Ende nicht 13 Silolösungen nebeneinanderstehen, sondern eine wirklich integrierte, vernetzte Welt in modernen Immobilien entsteht? Dieser Frage gehen wir in einer Serie von Keynotes anhand konkreter Erfahrungen einzelner Anbieter und Integrierten nach.

09:45 - 10:15 **ENGIE Deutschland GmbH**

ALTE GEMÄUER, NEUE WÄRME: WIE KANN EINE ERFOLGREICHE UMSETZUNG DER KOMMUNALEN WÄRMEWENDE IN DER PRAXIS FUNKTIONIEREN?

Alles bleibt ... Anders. Das gilt auch für die Kommunen der Zukunft. Anhand eines Praxisbeispiels werden die Herausforderungen und die Erfolge auf dem Weg zu einer nachhaltigen und innovativen Wärmeversorgung beleuchtet. Eine nachhaltige Wärmewende kann nur partnerschaftlich und mit dem Verständnis für kommunale Entscheidungsprozesse erfolgreich gelingen. Die Umsetzung zeigt, auch 'Alte Gemäuer' können zum Vorreiter einer nachhaltigen Wärmewende werden.

12:00 - 12:30 **Architektenkammer NRW**

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ IN DER STADTPLANUNG

13:15 - 13:30 **DE ZWARTE HOND**

DIE STADTMACHER*INNEN VON MORGEN

Als Stadtplaner*innen arbeiten wir jeden Tag an der Stadt. Wir stellen fest, dass die Transformationsprozesse in der Stadt immer komplexer werden. Die sozialen Herausforderungen nehmen zu, sie stapeln sich und es scheint immer schwieriger, die Stadtbewohner*innen in diese Prozesse miteinzubeziehen - vor allem die junge Generation, die oft denkt: „Was hat die Stadt mit mir zu tun?“. [...] *(den vollständigen Intro-Text lesen Sie online)*

13:30 - 13:50 **DE ZWARTE HOND**

DER GRUNDRISS DER STADT, DER GRUNDRISS DER WOHNUNG ZWEI PERSPEKTIVEN AUF DEN INNENSTADTDISKURS

Ein Blick in die Geschichte des Niederländischen Wohnungsbaus und die Frage, wie Wohnglück und Bezahlbarkeit wieder zum Kern des Entwerfens von Stadt und Wohnung werden kann.

13:50 - 14:10 **ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH & LIST Eco und Urbanistic**

INTEGRAL BRAUCHT DIGITAL _ ENTWICKELN SIE MIT DIGITALEM STANDORTMANAGEMENT IHR QUARTIER DER ZUKUNFT!

Ob Wachstum, Umstrukturierung, die EU-Taxonomie mit ihren regulatorischen Anforderungen, die Verwaltung von Emissions-Budgets, die Wettbewerbsfähigkeit oder ein lebenswertes Umfeld - die nachhaltige Weiterentwicklung Ihres Standortes ist und bleibt Priorität. [...] *(den vollständigen Intro-Text lesen Sie online)*

PLANERLOUNGE / THEMENFORUM II

- 14:10 - 14:30 Peutz Consult GmbH
KLIMA IN ALLEN PLANUNGSPHASEN MITGEDACHT - QUARTIERE KLIMAANGEPASST GESTALTEN
Die Berücksichtigung klimatischer Belange in der Planung erlangt auf Grund der Überwärmung der Innenstädte und des fortschreitenden Klimawandels immer größere Bedeutung. Zukünftige Quartiere sollen mit Hilfe von grüner und blauer Infrastruktur, kühlenden Baumaterialien und klimaoptimierten städtebaulichen Konzepten fit gemacht werden für die Herausforderungen des Klimawandels. In unserem Vortrag erläutern wir, mit welchen Mitteln und Maßnahmen in den unterschiedlichen Planungsphasen die Weichen für ein angenehmes Mikroklima und damit auch für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gestellt werden können.
- 15:00 - 16:00 ASTOC Architects and Planners, De Zwarte Hond, Molestina Architekten + Stadtplaner, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, scheuven + wachten plus planungsgesellschaft, Pilhatsch Ingenieure, studio grünrau, URBANLUST
DIE TORTE II
Eine kleine Kaffeegesellschaft für geladene Gäste

POLIS AKADEMIE

- 10:15 - 11:45 **POLIS INVITES: KICK-OFF MEETS COFFEE**
Planerlounge
Wissen für Urban Heroes: Vorstellung und Gesprächsrunde zur polisAKADEMIE - unser Fortbildungsangebot rund um Stadt- und Projektentwicklung

POLIS WERK.STADT - WORKSHOPS

- 10:20 - 10:50 syte GmbH
STADTENTWICKLUNG NEU GEDACHT: FINDEN SIE SCHON HEUTE DIE WOHNFLÄCHEN VON MORGEN - DATENBASIERT UND MIT KI
- 11:00 - 11:30 N.N.
- 11:40 - 12:40 N.N.
- 12:50 - 13:20 Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH
KREATIVE ZWISCHENNUTZUNG STATT LEERSTEHENDE LADENFLÄCHEN
- 14:30 - 15:15 TeamNextLand
VOM MONO- ZUM MIXED-USE. WIE GELINGT DIE ZUKUNFTSSICHERE RE:POSITIONIERUNG GROSSFLÄCHIGER BESTANDSGEBÄUDE?

POLIS WERK.STADT - VORTRÄGE

- 09:00 - 09:30 Kieback&Peter GmbH & Co. KG
NACHHALTIGE WERTSTEIGERUNG VON IMMOBILIEN DURCH GEBÄUDEAUTOMATION: STRATEGIEN FÜR EIGENTÜMER:INNEN IM KONTEXT NEUER RICHTLINIEN UND GESETZE
- 09:45 - 10:30 creative nrw // mit 3 Projektpartner:innen
STADTENTWICKLUNG MEETS KREATIVWIRTSCHAFT - IMPULSE UND IDEEN AUS NRW
- 10:45 - 11:30 Polycare mit Graadwies // zirkuläres Bauen
POLY-CARE, MADASTER, GRAADWIES UND AREAL BÖHLER: WIE EIN WIEDERVERWENDBARES MAUERWERKSYSTEM DAS BAUEN REVOLUTIONIERT
- 11:35 - 12:05 Alanus Hochschule
FACHBEREICH ARCHITEKTUR: DAS WERK- UND DENKLABOR.
- 12:15 - 12:45 inno2grid GmbH
DAS QUARTIERSWERK IM PROJEKT „DAS NEUE GARTENFELD“
- 13:45 - 14:15 TEAMNEXTLAND
VOM MONO- ZUM MIXED-USE. WIE GELINGT DIE ZUKUNFTSSICHERE RE:POSITIONIERUNG GROSSFLÄCHIGER BESTANDSGEBÄUDE?
- 14:30 - 15:00 Création Baumann
AKUSTISCHES WOHLBEFINDEN IN OFFICE-UMGEBUNGEN

EMPFÄNGE + SPECIALS

- 09:30 - 11:00 **EMPFANG - METROPOLE RUHR**
E02.1
- 11:00 - 11:45 **EMPFANG MIT PROF. JÖRN WALTER - NORDLOUNGE**



Das vollständige und aktuelle Programm finden Sie online unter kongress.polis-convention.com

Vielen Dank an unsere Partner

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



ZIA
Die Immobilienwirtschaft

&Tradition®

ART INVEST
REAL ESTATE

BFW
Landesverband
Nordrhein-Westfalen

BRICKS & BEYOND
Beratung + Entwicklung im Bestand

bpd
bouwfonds immobilienentwicklung

CF MÖLLER
ARCHITECTS

CITY DECKS

coinel
DEVELOPMENT

COR

CRÉATION BAUMANN

DBI DUISBURG
BUSINESS &
INNOVATION

DGNB
Deutscher Größtenrat für Nachhaltiges Bauen
German Sustainable Building Council

DREES & SOMMER

ehret+klein

empact

framery

Instone
Real Estate

Interface

JLL

kitarino

kRESINGS

kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH

LANDMARKEN

REGIONALVERBAND
RUHR

Midstad



naturstrom
ENERGIE MIT ZUKUNFT

RAUM
WUNDER

sedus

stadt aachen

TEN BRINKE.

WESTFALIA
Spielgeräte
aus Recycling-Kunststoff

wow tomorrow
ways of working

wvm gruppe
Köln

Special thanks to

btl

core competence
Messebau | Ladenbau
www.corecompetence.cc

JKR
EVENTS

Unser besonderer Dank geht an all die Mitwirkenden hinter den Kulissen, ohne die die polis Convention nicht möglich wäre. Danke an Jens Krause und sein gesamtes Team von JKR, unseren Messebauer Oliver Gasteyer mit seinen Mitarbeitenden von corecompetence, BTL und all diejenigen, die uns seit Anbeginn vertrauensvoll, professionell und mit viel Freude begleiten!

IMPRESSUM

Herausgeber

Prof. Dr. Johannes Busmann
V.i.S.d.P.

Verlag Müller + Busmann GmbH & Co. KG
Hofaue 63 | 42103 Wuppertal

busmann@mueller-busmann.com
Telefon (0202) 2 48 36 - 0
Fax (0202) 2 48 36 - 10

www.mueller-busmann.com
www.polis-magazin.com

Besuchen Sie uns auf Social Media:

f / polismagazin
@ / polis_magazin

Chefredaktion

Susanne Peick
peick@polis-magazin.com

Stellv. Chefredaktion

Marie Sammet
sammet@polis-magazin.com

Creative Director

Prof. Dr. Johannes Busmann

Art Direction

Ceren Öztürk

Grafik

Esra Güner
Dominik Klimat
Anna Potelova

Bezugspreis

Einzelheft 15,00 Euro
Abo 4 Ausgaben jährlich 48,00 Euro
Abo 4 Haupt- & 4 Sonderausgaben
96,00 Euro

Anzeigen / Vertrieb

redaktion@polis-magazin.com

Das Werk einschließlich aller seiner Texte ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere fürervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

www.polis-convention.com

WIR BAUEN.
ZUSAMMEN.
FÜR MENSCHEN
IN NOT.



Über ihr Kerngeschäft in Deutschland hinaus setzen Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche ein Zeichen für das Recht auf menschenwürdigen Wohnraum für alle.



Werden auch Sie
HoffnungsBAUer
und helfen Sie mit!

www.hoffnungsbauer.de

Weiß jemand, wie man die Stadt der Zukunft baut?

Wir haben da eine Empfehlung:
Ingenieurkammer-Bau NRW, Stand F 02.2



Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen

www.ikbaunrw.de