DEUTSCHER BAUHERRENPREIS

2018

Dokumentation des Wettbewerbs

Hohe Qualität –
tragbare Kosten
im Wohnungsbau

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

Bund Deutscher Architekten BDA

Deutscher Städtetag

DEUTSCHER BAUHERRENPREIS

Die Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten und des Deutschen Städtetages hat den Wettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis im Jahr 1986 ins Leben gerufen.
Mit seinem Leitbild "Hohe Qualität – tragbare Kosten" steht er wie kein anderer Wettbewerb dafür, dass nachhaltiges Bauen baukulturell vorbildlich, aber auch kostengünstig sein muss, und zwar betrachtet über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes.
Seit Jahren ist der Deutsche Bauherrenpreis in der Fachwelt als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland anerkannt.

Auslober des Wettbewerbs:
Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Bund Deutscher Architekten BDA
Deutscher Städtetag (DST)

Mit-Auslober:
Deutsche Stiftung Denkmalschutz
Bund Deutscher Landschaftsarchitekten bdla

Förderung/Unterstützung:
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
WL BANK
MESSE BERLIN

Deutscher Bauherrenpreis 2018
der Aktion Hohe Qualität - Tragbare Kosten
www.deutscherbauherrenpreis.de

Herausgeber und Auslober

Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin

Bund Deutscher Architekten BDA
Wilhelmine-Gemberg-Weg 6, 10179 Berlin

Deutscher Städtetag (DST)
Gereonstraße 18-32, 50670 Köln

Mit-Auslober

Bund Deutscher Landschaftsarchitekten bdla, Berlin
Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Bonn

Konzeption und Organisation des Wettbewerbs

Dr. Bernd Hunger, Dr. Thomas Welter, Dr. Timo Munzinger,
Dagmar Weidemüller, Claudia Kuhlmann,
Joachim Eckert

Redaktion und Layout der Dokumentation

Dagmar Weidemüller
architektur · design · stadtplanung, Berlin
E-Mail: info@deutscherbauherrenpreis.de

Redaktion und Layout der Ausstellung

Dagmar Weidemüller
architektur · design · stadtplanung, Berlin
E-Mail: info@deutscherbauherrenpreis.de

Förderung

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

WL BANK

Messe Berlin

Berlin, 2018

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Herausgeber.
Alle Abbildungen, wenn nicht anders und besonders erwähnt, von den jeweiligen Projektbeteiligten.

Vorwort der Präsidenten

Heiner Farwick

Markus Lewe

Axel Gedaschko

Das Leitbild "Hohe Qualität zu tragbaren Kosten" des seit 1986 ausgelobten Deutschen Bauherrenpreises trifft auch heute noch den Kern der Bauaufgaben im Wohnungsbau.

Bei einer festlichen Preisverleihung im Rahmen der Internationalen Baufachmesse 'bautec 2018' in Berlin wurden am 21. Februar 2018 vor 400 Gästen aus Politik und Wirtschaft die Preise vergeben und die Nominierten gewürdigt. Die Jury zeichnete 12 der 33 nominierten Vorhaben mit einem Preis aus. Wir brauchen hochwertige und bezahlbare Wohnungen, sowohl im Neubau als auch in der Bestandserneuerung, die einen nachhaltigen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten und in denen die Menschen auch gerne wohnen wollen. Von intelligentem Neubau und innovativer Bestandsentwicklung profitieren die Wohnquartiere und die Innenentwicklung der Städte. Das zeigen die ausgezeichneten Projekte in beispielhafter Weise.

Um den Deutschen Bauherrenpreis 2018 haben sich Bauherren und Architekten von 173 Wohnungsbauprojekten mit 11.467 Wohnungen beworben, von denen 60 Projekte die engere Wahl erreichten. Der Wettbewerb repräsentiert damit wie kein anderer das bundesweite Spektrum innovativer Lösungen der mit Abstand umfangreichsten Bauaufgabe.
Die Nominierungen wurden elf Themen zugeordnet, die von der Jury nach Sichtung der Beiträge festgelegt wurden. Damit ist möglich, der Komplexität und Vielfalt der eingereichten Projekte gerecht zu werden. Die frühere Unterscheidung von zwei Wettbewerben Neubau und Modernisierung ist entfallen.

Der Wettbewerb stellt die Bauherren in ihrer Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und der Umwelt in den Mittelpunkt. Ressourcenschonung, Energieeffizienz und hohe Qualität sind das Ziel aller Beteiligten im Wohnungsbau.
Letztlich ausschlaggebend sind jedoch die Entscheidungen der Bauherren, die darauf achten müssen, dass ihre Investitionen langfristig wirtschaftlich und nachgefragt sind. Das setzt Qualitätsbewusstsein bei Standortwahl und Grundrissgestaltung, Materialwahl und Erscheinungsbild voraus.

Bei dem Wettbewerb der Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages wurden auch Belange des Denkmalschutzes und der Freiraumplanung eingehend gewürdigt. Daher wurde der Preis durch den Bund Deutscher Landschaftsarchitekten bdla und die Deutsche Stiftung Denkmalschutz unterstützt.
Wir gratulieren allen ausgezeichneten Bauherren, Architekten, Stadtplanern, Ingenieuren und Projektentwicklern und weiteren Beteiligten. Unser Dank gilt allen Teilnehmern, die mit ihren Projekten gezeigt haben, dass Wohnungsbau zugleich qualitätsvoll und kostengünstig sein kann.

Berlin, 2018

Oberbürgermeister Münster
Markus Lewe
Präsident Deutscher Städtetag

Axel Gedaschko, Berlin
Präsident GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Heiner Farwick, Ahaus / Dortmund
Präsident Bund Deutscher
Architekten BDA

Inhalt

Vorwort der Präsidenten

7 Auslobung Deutscher Bauherrenpreis 2018

11 Wettbewerbsergebnis

THEMEN 2018

14 01 : REVITALISIERUNG VON WOHNSIEDLUNGEN
Bremerhaven: Living Streets
Dresden: Klotzscher Höfe
Magdeburg: Hermann-Beims-Siedlung

16 02 : UMNUTZUNG FÜR DAS WOHNEN
Düsseldorf: Living Circle
Krefeld: Urbane Nachbarschaft Samtweberei
Berlin-Prenzlauer Berg: PARAGON Apartments

22 03 : BAUEN IN SCHWIERIGEN LAGEN
Rosenheim: Wohnanlage Finsterwalderstraße
Hamburg: Studentisches Wohnen am Schellerdamm
Düsseldorf: Rheinpark Heerdt

26 04 : BAUEN IN GEMEINSCHAFT
Berlin-Neukölln: Ausbauhaus Neukölln
Dresden: Baugemeinschaft Johannstadt
München: Wohnanlage wagnisART

30 05 : STADTREPARATUR DURCH WOHNUNGSBAU
Stuttgart-Botnang: Neue Ortsmitte
Halle (Saale): Altstadtquartier Mittelstraße
Lörrach: Teichmatten plus

34 06 : NEUE WOHNGEBIETE
Jena: ‚Wohnen mit Weitblick', Friedensberg-Terrassen
Mainz: Wohngebiet ‚Am Cavalier Holstein'
Frankfurt am Main: 'Riedbergwelle'

38 **07 : WEITERBAU VON QUARTIEREN**
Halle (Saale): 'Königsviertel'
Berlin-Mitte/Gesundbrunnen: Uferhöfe
Pforzheim: Wohnbebauung Blumenheckstraße

42 **08 : BAUEN FÜR NACHBARSCHAFTEN**
München-Schwabing: WOGENO am DomagkPark
Bremen-Huckelriede: Mehrfamilienhaus 'Cambrai Dreieck'
München: Mehrgenerationenplatz Forstenried

46 **09 : KONVERSION DURCH NEUE QUARTIERE**
Köln-Ehrenfeld: ‚Grüner Weg'
Essen-Altendorf: ‚Uferviertel Niederfeldsee'

50 **10 : KLEINE WOHNANLAGEN**
Villingen-Schwenningen: 'NeckarFair'
Leutkirch im Allgäu: Marienhof Leutkirch
Büdelsdorf: Wohnanlage Akazienstraße
Kassel: Making Neighbourhood

56 **11 : SERIELLES UND MODULARES BAUEN**
München: ‚Pilotprojekt am Dantebad'
Bremen: 'Bremer Punkt'
Bremen: ‚Tarzan und Jane'

61 Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST

63 Bericht zum Symposium: 'Lösungen für den Wohnungsbau'
Peter Stubbe: Wandel der gesellschaftlichen und institutionellen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau aus Sicht der Wohnungswirtschaft

69 Preisverleihung
Deutscher Bauherrenpreis 2018

DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2018

AUSLOBUNGSUNTERLAGEN

I — II — III — IV — V — **VI** — VII — VIII — IX

ARBEITSGRUPPE KOOPERATION GDW-BDA-DST

GDW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN

BUND DEUTSCHER ARCHITEKTEN BDA

DEUTSCHER STÄDTETAG (DST)

EINLADUNG ZUM WETTBEWERB

Gesellschaftliche Verantwortung und Bewusstsein für die Qualität von Lebensräumen müssen im Wohnungsbau das Ziel aller Beteiligten bleiben. Ausschlaggebend dafür sind die Entscheidungen der Bauherren, die nicht nur auf tragbare Kosten beim Bauen, sondern auf die langfristige Wirtschaftlichkeit ihrer Investitionen achten müssen. Das setzt Qualitätsbewusstsein bei Grundrissgestaltung, Materialwahl und Erscheinungsbild voraus, denn nur bedürfnisgerechte, an veränderte Ansprüche anpassbare Wohnhäuser mit guten Standortqualitäten werden auf Dauer nachgefragt.

Am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten setzt der Wettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis an, wobei er die besondere Rolle der Bauherren hervorheben will. Die Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST hat diesen Wettbewerb zur Unterstützung positiver Ansätze und Lösungen im Wohnungsbau im Jahr 1986 gestartet. Seit Jahren ist der Deutsche Bauherrenpreis in der Fachwelt als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland anerkannt.

Zunächst ohne Differenzierung ausgelobt, wurde der Preis seit 1997 in den Kategorien "Neubau" und "Modernisierung" vergeben. Aufgrund der zunehmenden Komplexität und wechselseitigen Durchdringung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben wird im Wettbewerb 2018 auf diese Trennung verzichtet. Es können sowohl reine Neubau- oder Modernisierungsprojekte als auch Mischformen eingereicht werden.

Wir laden alle Interessierten ein, an diesem Wettbewerb teilzunehmen, der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit unterstützt wird.

Berlin, 1. März 2017

Oberbürgermeisterin Eva Lohse
Präsidentin Deutscher Städtetag

Axel Gedaschko
Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Heiner Farwick
Präsident Bund Deutscher Architekten BDA

I AUSLOBER

Auslober des Wettbewerbs um den Deutschen Bauherrenpreis 2018
der Aktion „Hohe Qualität - Tragbare Kosten" sind seit 1986

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
  Mecklenburgische Str. 57 . 14197 Berlin
- Bund Deutscher Architekten BDA
  Köpenicker Straße 48/49 . 10179 Berlin
- Deutscher Städtetag (DST)
  Gereonstraße 18-32 . 50670 Köln

vertreten durch die Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST.

Ziel der Arbeitsgruppe KOOPERATION ist seit ihrer Gründung im Jahr 1981 die Stärkung der partnerschaftlichen Zusammenarbeit von Kommunen, Wohnungsunternehmen, freiberuflichen Architekten und anderen Planern auf Bundesebene und vor Ort, um auf vielfältige Weise einen Beitrag zur Lösung der aktuellen Probleme im Wohnungs- und Städtebau zu leisten.

Mit-Auslober:
Bund Deutscher Landschaftsarchitekten bdla,
Deutsche Stiftung Denkmalschutz

Förderung:
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

II ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Die Wohnungsmärkte entwickeln sich rasant und differenzieren sich an unterschiedlichen Standorten aus. Qualitätsvoller und zugleich wirtschaftlicher Wohnungsbau ist wieder mehr in das Bewusstsein der Öffentlichkeit gerückt. Er hat an Bedeutung gewonnen in Anbetracht

- sich unterschiedlich entwickelnder Wohnungsmärkte mit partiellen Leerständen und parallel wachsender Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig steigenden Qualitätsansprüchen,
- der Anforderungen an den Beitrag des Wohnungsbaus zum Klimaschutz und zur Steigerung der Energieeffizienz,
- der Aufgaben des Stadtumbaus sowie der Modernisierung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes,
- der Notwendigkeit, für die jüngere Generation und Familien genauso wie auch für ältere Menschen bezahlbare Wohnungen mit zukunftsfähigen Standards bereitzustellen.

Der Wettbewerb will verantwortungsvolle Bemühungen würdigen, Wohnungen und Quartiere in hoher Qualität und zu tragbaren Kosten zu bauen bzw. zu erneuern.

Ziel des Wettbewerbs ist es,

- die Rolle der Bauherren als richtunggebende Partner hervorzuheben, ihre besondere Verantwortung sowohl für die wirtschaftliche als auch für die gestalterische, ökologische und soziale Qualität der Bauwerke und ihrer städtebaulichen Einbindung herauszustellen,
- ihren Beitrag zur Hebung der Baukultur und Gestaltqualität unter Mitwirkung von qualifizierten Architekten und Fachingenieuren zu würdigen,
- Ansätze der Integration verschiedener Gruppen hervorzuheben,
- Ansätze zur Kostensenkung durch städtebauliche Planung, Erschließung, Gebäudeentwurf und Kooperation aller Beteiligten zu würdigen,
- beispielhafte und innovative Lösungen, die in der Praxis breite Anwendung finden könnten, auszuzeichnen sowie
- den Mut zum Experiment und die Bereitschaft zur Praktizierung neuer Formen der Zusammenarbeit vor Ort zu fördern.

III TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, private und öffentliche Bauherren, Investoren, Bauherrengruppen, Kommunen und Bauträger, freiberufliche Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten sowie Arbeitsgemeinschaften von Planern (für ihre Bauherren) können Projekte einreichen, die in der Bundesrepublik Deutschland seit 1.Januar 2013 realisiert worden sind oder spätestens Ende März 2017 vor der Vollendung stehen.

IV PROJEKTE UND BEURTEILUNGSKRITERIEN

Mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2018 können folgende Wohngebäude ausgezeichnet werden:

- Miet- und Eigentumswohnungen im Geschossbau, die in Gruppen, Quartieren oder Siedlungen neu gebaut, modernisiert, umgebaut oder ergänzt und neuen Wohnbedürfnissen angepasst worden sind
- im städtebaulichen Kontext stehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser zur Miete und im Eigentum, die in Gruppen, Quartieren oder Siedlungen neu gebaut, modernisiert, umgebaut oder ergänzt und neuen Wohnbedürfnissen angepasst worden sind
- kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser, die überwiegend für Wohnzwecke neu gebaut, modernisiert, umgebaut, ergänzt und / oder umgenutzt worden sind
- ehemals anderweitig genutzte Altbauten, die überwiegend für Wohnzwecke umgebaut, ergänzt und / oder umgenutzt worden sind
- Wohnprojekte, bei denen Modernisierung, Um- und Ausbau mit ergänzenden Neubaumaßnahmen (Anbau, Baulückenschließung, Nachverdichtung) kombiniert worden sind
- historische und denkmalgeschützte Wohngebäude und -anlagen.

Vom Wettbewerb ausdrücklich ausgeschlossen sind nicht in den städtebaulichen Kontext eingebundene freistehende Einzelbauten.

Die eingereichten Projekte werden nach folgenden Kriterien beurteilt und bewertet:

- Wirtschaftlichkeit und tragbare Kosten:
  - Baukostenoptimierung im Spannungsfeld zwischen kostengünstigen Lösungen sowie langlebigen Materialien und Detailausbildungen,
  - regionalbezogen günstige Baukosten,
  - angemessene Folgekosten für Bewirtschaftung und Instandhaltung,
  - vertretbare Energie- und Umweltkosten,
  - kostenbewusste Handhabung von Normen und Vorschriften.
- Städtebau:
  - vorbildliche Einbindung in den städtebaulichen, landschaftlichen und historischen Kontext,
  - sensibler Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz,
  - ggf. besonderer Beitrag zum Denkmalschutz,
  - innovatives stadttechnisches und Verkehrskonzept.
- Freiraum:
  - hohe Qualität der Freiräume,
  - vielfältiges und nutzerfreundliches Freiraumangebot,
  - Berücksichtigung des Stadtgrüns und stadtökologischer Erkenntnisse.
- Architektur:
  - qualitätvolle Bauwerksgestaltung,
  - standortgerechte Materialwahl,
  - vorbildliche Details und Konstruktionen,
  - hohe Funktionalität und gute Grundrisse,
  - Ressourcenschonung und Dauerhaftigkeit in ganzheitlicher Betrachtung.
- Energieeffizienz und Klimaschutz:
  - Nutzung erneuerbarer Energien,
  - Zusammenspiel verschiedener Energieerzeuger,
  - Vernetzung gebäudebezogener, quartiersbezogener und gesamtstädtscher Maßnahmen,
  - Berücksichtigung klimatischer Effekte.
- Bauprozess und -logistik:
  - innovative und kostengünstige (Systembau-)Bauweisen,
  - zügige Baustellenabwicklung,
  - fortschrittliche Logistik der Baustelle,
  - erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen Planung und Ausführung.
- Soziale Brauchbarkeit:
  - Beitrag zur Schaffung bezahlbarer Wohnverhältnisse
  - Beitrag zum Zusammenleben verschiedener Generationen, Bewohnergruppen und Ethnien,
  - Bezug zur sozialen Infrastruktur, zum Wohnumfeld und zum Freiraum,
  - Beitrag zur Stabilisierung von Nachbarschaften,
  - Anpassbarkeit von Wohnungsgrundrissen an Lebenszyklen und demografische Entwicklung,
  - Eignung für Familien mit Kindern.
- Formen und Experimente der Zusammenarbeit
  - mit Politik, Verwaltung und verschiedenen Planungsebenen,
  - mit Mietern und anderen Nutzern,
  - mit Trägern der sozialen Arbeit,
  - durch Gruppenbildung und neue Kooperationsverfahren (Bauherrengemeinschaften, Selbsthilfe etc.).

Die Auslober verfolgen die Absicht, auch und vor allem Projekte mit experimentellem Charakter auszuzeichnen, in denen Gewohntes und Herkömmliches, aber auch Normen und Vorschriften in Frage gestellt worden sind. Gerade solche Projekte sind geeignet, die Diskussion über neue Wege im Wohnungsbau und im Umgang mit vorhandener Substanz zu beleben und weiterzuführen.

V VERFAHREN

Für die Projektbeschreibung und -darstellung müssen in der **ersten Stufe** eingereicht werden:

1. Bewerbungsformular mit Nennung aller Beteiligten
2. Textliche Kurzbeschreibung des Projektes im Word-Dateiformat (ca 3.000 Zeichen mit Leerzeichen) auf einer DIN A4 - Seite
3. Musterblätter 1 bis 4 im DIN A3- Format ausgedruckt
4. Zur Publikation verwendbare, aussagefähige Fotos von guter Qualität als Bilddateien (Größe des Hauptbildes mind. b: 20 x h:18 cm, 300 dpi, Formate: tif, pdf, jpg und/oder eps) auf Datenträgern.

Besonderer Wert wird auf eine anschauliche Präsentation gelegt, die neben dem Bauwerk und seinem Umfeld auch den städtebaulichen Kontext, die Qualität des Wohnumfeldes und die Nutzung verdeutlichen sollte. Deshalb sollten auf den Fotos vor allem auch Motive mit Menschen abgebildet werden. Bei Modernisierungsvorhaben sollte möglichst der Vorher- und der Nachher-Zustand nachvollziehbar sein. Besonders geprüft wird die Plausibilität und Zuverlässigkeit der Angaben zu Kosten und Wirtschaftlichkeit.

Ein Auswahlgremium der ersten Stufe, dem die Mitglieder der Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST angehören, wird aus den eingereichten Projekten eine Vorauswahl von höchstens einem Drittel der eingereichten, jedoch von mindestens 60 Arbeiten treffen. Aus diesen Arbeiten der Engeren Wahl werden in der **zweiten Stufe** des Wettbewerbs eine unabhängige Jury jene Projekte auswählen, die

- für den Deutscher Bauherrenpreis nominiert werden
- mit einem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet werden.

In der Jurybegründung können neben der herausragenden Erfüllung aller in der Auslobung beschriebenen Kriterien besonders gut gelungene Aspekte herausgehoben werden.

Die Auslober behalten sich vor, Projekte der Engeren Wahl vor den Jury-Sitzungen vor Ort zu besichtigen.
Darüber hinaus können zusätzliche Unterlagen (Pläne, Kostennachweise, Erläuterungen, Fotos etc.) vom Auslober nach der ersten Stufe angefordert werden, die ergänzende Informationen für die fachliche Beurteilung enthalten und sich für Dokumentationen und Ausstellungen eignen.

Alle von den Bewerberinnen und Bewerbern eingereichten Unterlagen (Texte, Fotos, Pläne etc.) müssen von den Auslobern für die Öffentlichkeitsarbeit (Ausstellungen, Dokumentationen etc.) honorar- und kostenfrei genutzt werden können. Das gilt auch für Abbildungsvorlagen von beauftragten Fotografen, deren Namen in den Publikationen der Auslober veröffentlicht werden, soweit sie in den Unterlagen genannt worden sind. Die Abgeltung etwaiger Bildrechte ist im Innenverhältnis zu klären.

VI TERMINE

1. März 2017:
Bewerbungsunterlagen im Internet: www.deutscherbauherrenpreis.de;
www.gdw.de , www.bda-bund.de , www.deutscherstaedtetag.de

bis 1. Juni 2017:
Einsendung der Unterlagen mit
Kennzeichnung 'Wettbewerb Bauherrenpreis 2018' per Post an:
Bund Deutscher Architekten BDA
Köpenicker Straße 48/49 . 10179 Berlin (Mitte)

23. / 24. Juni 2017:
Sitzung des Auswahlgremiums Jury der 1. Stufe in Berlin

14. / 15. Juli 2017:
Sitzung der Jury der 2. Stufe in Berlin

ab 17. Juli 2017:
Fragen zur Dokumentation / Ausstellung:
Dipl.-Ing. Dagmar Weidemüller, Tel: 0173/6164153;
E-Mail: d.weidemueller@t-online.de

Februar 2018
Vergabe des Deutschen Bauherrenpreises
im Rahmen der Berliner Baufachmese bautec

VII URKUNDE UND PLAKETTE

Bis zu 11 Projekte können aus bis zu 33 nominierten Vorhaben mit dem Deutschen Bauherrenpreis, bestehend aus einer Urkunde für die maßgeblich am Werk beteiligten Partner (Bauherren, Stadtplaner, Architekten, Ingenieure, Landschaftsarchitekten, Sozialplaner) und mit einer Bronze-Plakette des Künstlers und Architekten Stefan Schwerdtfeger, Hannover, die sichtbar am Bauwerk zu befestigen ist, ausgezeichnet werden.

VIII ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Medienpartner des Deutschen Bauherrenpreises sind die Redaktionen der renommierten Fachzeitschriften „BundesBauBlatt", „Die Wohnungswirtschaft" und "Der Architekt", die in enger Zusammenarbeit mit den Auslobern dazu beitragen werden, dass bei privaten und öffentlichen Bauherren wie auch in Fachkreisen und Verwaltungen das Bewusstsein für Qualität und Wirtschaftlichkeit im Wohnungsbau auf vielfältige Art und Weise geweckt und gestärkt wird. Es ist vorgesehen, die Ergebnisse des Wettbewerbs – neben der üblichen Presse- und Öffentlichkeitsarbeit -

- in Kurzfilmen über die mit Preisen ausgezeichneten Vorhaben
- in einer Dokumentation (Preise und Nominierte), die auch im Internet erscheinen werden
- in den Zeitschriften der Medienpartner
- und in einer Wanderausstellung

zu publizieren und einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

IX ANLAGEN (MUSTERBLÄTTER 1-4)

Bewerbungsformular
(Musterblätter 1-4)

Berlin, März 2017

Wettbewerbsergebnis 2018

Erstmals wurde der Deutsche Bauherrenpreis 2018 nicht mehr in den Kategorien Modernisierung und Neubau ausgelobt. Zum diesjährigen Wettbewerb sind 173 Projekte mit 11.467 Wohnungen eingereicht worden. Das Ergebnis bestätigt erneut den hohen Stellenwert, den der Wettbewerb erreicht hat.

Die **Vorprüfung, Abwicklung und Dokumentierung** des Wettbewerbs führten Dipl.-Ing. Claudia Kuhlmann und Dipl.-Ing. Dagmar Weidemüller durch.

Dr. Ingrid Vogler, GdW, überprüfte die angegebenen energetischen Kennziffern und Christian Gebhardt, GdW, die Kostenangaben bei allen Projekten.

Dem am 23. und 24. Juni 2017 in Berlin tagenden **Auswahlgremium der ersten Stufe** gehörten an:

Mitglieder BDA:
Jochen König, Aachen
Muck Petzet, München
Moritz Schneider, Hamburg
Friedhelm Terfrüchte, Essen
Dr. Thomas Welter
Harald Wennemar, Düsseldorf

Mitglieder DST:
Paul Börsch, Erfurt
Ines Gründel, Rostock
Anne-Luise Müller, Köln
Timo Munzinger, Köln
Prof. Dr. Iris Reuther, Bremen
Prof. Jörn Walter, Hamburg
Dr. Irene Wiese-von Ofen, Essen

Mitglieder GdW:
Petra Eggert-Höfel, Bünde
Dr. Bernd Hunger, Berlin
Ralf Schekira, Nürnberg
Peter Stubbe, Bremen
Hans-Otto Kraus, München

Der am 14. und 15. Juli 2017 in Berlin tagenden **Jury der zweiten Stufe** gehörten folgende Fachleute an:

Friedhelm Terfrüchte, Essen (bdla)
Jochen König, Aachen (BDA)
Heiner Farwick, Ahaus (BDA)
Moritz Schneider, Hamburg (BDA)
Hans-Otto Kraus, München (GdW)
Dr. Bernd Hunger, Berlin (GdW)
Ralf Schekira, Nürnberg (GdW)
Dr. Iris Reuther, Bremen (DST)
Anne-Luise Müller, Köln (DST)
Monika Thomas, BMUB, Berlin
Anke Brummer-Kohler, BMUB, Berlin
Thomas Welter (Gast)

Auf Vorschlag der Auslober wurde Heiner Farwick, Präsident BDA, einstimmig zum Vorsitzenden der Jury gewählt.
Der Jury wurden nach der Sitzung des Auswahlgremiums 60 Projekte vorgelegt. In mehreren Rundgängen wurden nach intensiver und auch kontroverser Diskussion 33 Projekte für den Deutschen Bauherrenpreis 2018 nominiert.
Die Nominierungen wurden elf Themen zugeordnet, die von der Jury der zweiten Stufe nach Sichtung der Beiträge festgelegt wurden. Damit war es möglich, der Komplexität und Vielfalt der eingereichten Projekte gerecht zu werden.
Bei der Auswahl der Nominierungen wurden auch Belange des Denkmalschutzes und der Freiraumplanung eingehend berücksichtigt.

Foto: Claudia Kuhlmann

Auszeichnungen und Öffentlichkeitsarbeit

Mehrheitlich waren sich die Mitglieder der Jury einig, zwölf Projekte mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2018 auszuzeichnen. Zur Auszeichnung gehört eine Urkunde für die maßgeblich am Werk beteiligten Partner (Bauherren, Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten und Ingenieure) und eine Bronze-Plakette des Künstlers und Architekten Stefan Schwerdtfeger aus Hannover, die sichtbar am Gebäude befestigt werden kann.

Medienpartner des Deutschen Bauherrenpreises 2018 waren die Redaktionen der renommierten Fachzeitschriften 'BundesBauBlatt', 'DW Die Wohnungswirtschaft' und 'der architekt', die in enger Zusammenarbeit mit den Auslobern dazu beitragen sollen, dass bei privaten und öffentlichen Bauherren wie auch in Fachkreisen und Verwaltungen das Bewusstsein für Qualität und Wirtschaftlichkeit im Wohnungsbau auf vielfältige Art und Weise geweckt und gestärkt wird.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden, neben der üblichen Presse- und Öffentlichkeitsarbeit,

- in einer Dokumentation
- im Internet unter www.deutscherbauherrenpreis.de
- in Kurzfilmen über die mit Preisen ausgezeichneten Projekte
- in den Zeitschriften der Medienpartner

  und
- in einer Wanderausstellung

einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

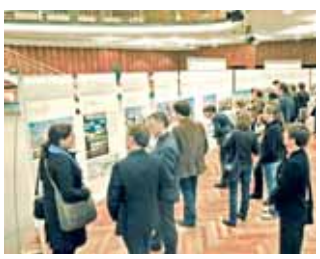
Bronze-Plakette

Informationen zur Ausstellung Deutscher Bauherrenpreis 2018:

Zur Dokumentation Deutscher Bauherrenpreis 2018 gehört eine Ausstellung, die über die ausgezeichneten Projekte in Text und Bild informiert. Die Ausstellung wird von der Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST für Veranstaltungen oder Präsentationen zur Verfügung gestellt.
Die Ausstellung umfaßt 35 Ausstellungs-Rollups. Die Rollups haben eine Größe von b: 85 cm x h: 210 cm, werden zum Transport in Transportkisten (Maße von jeweils: l: 94 cm, b: 26 cm, h: 26 cm, ca. 15 kg) verpackt. Auf Wunsch gehört zu jeder Ausstellungstafel ein Beleuchtungsstrahler.

Projektfilme:
Zu den Projekten wurden Kurzfilme gedreht. Diese stehen im Internet auf der Internetseite: **www. deutscherbauherrenpreis.de** zur Verfügung.

Kontakt:
Dagmar Weidemüller
E-Mail: info@deutscherbauherrenpreis.de

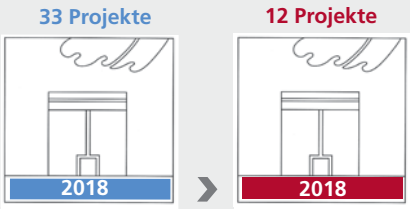


Flexibles Ausstellungssystem: Für den Aufbau von 35 Tafeln sind ungefähr 1 bis 1 1/2 Stunden einzuplanen.

THEMEN 2018

01 REVITALISIERUNG VON WOHNSIEDLUNGEN
02 UMNUTZUNG FÜR DAS WOHNEN
03 BAUEN IN SCHWIERIGEN LAGEN
04 BAUEN IN GEMEINSCHAFT
05 STADTREPARATUR DURCH WOHNUNGSBAU
06 NEUE WOHNGEBIETE
07 WEITERBAU VON QUARTIEREN
08 BAUEN FÜR NACHBARSCHAFTEN
09 KONVERSION DURCH NEUE QUARTIERE
10 KLEINE WOHNANLAGEN
11 SERIELLES UND MODULARES BAUEN

Dagmar Weidemüller und Claudia Kuhlmann bei der Vorprüfung von 173 Projekten.



Nominierungen Preisträger

Ergebnis:

Mitglieder der Jury

Foto: Dagmar Weidemüller

Bremerhaven: Living Streets

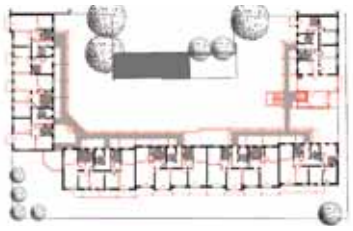
Barrierefreie und altersgerechte Modernisierung eines Wohnquartiers der 1950er Jahre

Preisträger

Bauherr	Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven
Architektur	Architekt Dipl.-Ing. Hans-Joachim Ewert mit der Planungsabteilung der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH
Freiraum	Dipl.-Ing. Hans-Joachim Ewert
Statik	Architekt Dipl.-Ing. Hans-Joachim Ewert

Anzahl der Wohnungen:	54
Wohnfläche insg.:	3.600 m^2
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.651 € /m^2 (WF)
Nettokaltmiete:	5,00 - 6,00 € /m^2
Primärenergiebedarf:	38,4 kWh/(m^2a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,29 W/(m^2 K)
Endenergiebedarf:	68,6 kWh/(m^2a)

Foto: Bernd Perlbach



Regelgrundriss OG mit Laubengangsystem

Heiko Sandelmann

vorher: Hof als geteerte Verkehrsfläche

Bernd Perlbach

nach der Sanierung: Begrünter Innenhof mit Gemeinschaftshaus

Kurzporträt

Die Bremerhavener Städtische Wohnungsgesellschaft hat eine Schlichtwohnanlage aus den 1950er Jahren zu einem altersgerechten Wohnquartier mit einem grundhaft verbesserten Wohnstandard umgebaut.
Der Projektname „Living Streets" deutet auf eine Besonderheit des Quartiers hin: gemeint ist die innovative Erschließung der Wohnungen über Laubengänge, die alle Wohnungen netzförmig miteinander verbinden. Diese Form der Erschließung ist wirtschaftlich und gemeinschaftsfördernd. Zudem trägt der neugestaltete Innenraum des Quartiers dazu bei, dass eine stabile Nachbarschaft entstanden ist.
Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 5,50 €/qm.
Die Betriebsnebenkosten können durch ein Bio-Blockheizkraftwerk und Photovoltaikanlagen moderat gehalten werden. Durch die Erneuerung des Bestandes statt Abriss und Ersatzbau bleibt die Identität des Quartiers für die Mieter weitgehend erhalten.
Die Jury würdigt den wertvollen Beitrag zur Stadtreparatur der Bremerhavener Innenstadt.

Heiko Sandelmann

Straßenseite: vor der Sanierung

STÄWOG Bremerhaven

Energieschaufenster im Erdgeschoss;
Stromverkauf direkt an die Mieter

Bernd Perlbach

Anbau von Wintergärten

Bernd Perlbach

Wohnwege abgerückt von der Fassade;
Farben als Orientierung für die Bewohner

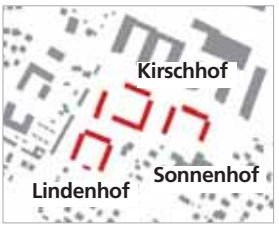
Dresden: Klotzscher Höfe

Grundhafte Erneuerung eines industriell errichteten Wohngebietes der 1980er Jahre

Nominierung

Anzahl der Wohnungen:	515
Wohnfläche insg.:	27.960 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.002,86 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	6,28 € /m²
Primärenergiebedarf:	12,56 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,52 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	61 kWh/(m²a)

Bauherr	SWG Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG
Architektur	IGC Ingenieurgemeinschaft Cossebaude GmbH, Dresden
Freiraum	IGC Ingenieurgemeinschaft Cossebaude GmbH, Dresden
Statik	PENZL. Ingenieure Tragwerksplanung GmbH, Dresden



Klotzscher Höfe – drei Quartiere

Völlig neue Qualitäten der Wohnumfelder

Eingänge mit Leitfarbe und Leitworten zeigen an, zu welchem Quartier das Gebäude gehört.

Fotos zum Projekt: Peggy Laurich

Kurzporträt

Die sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden hat drei Quartiere mit 500 Wohnungen im Wohngebiet Klotzsche umfassend saniert und das äußere Erscheinungsbild komplett verändert.
Ein ergänzender Neubau schließt eine unbefriedigende Ecksituation in einem der Höfe. Neue Hauseingänge und Loggien haben ebenso wie der Einbau von Aufzügen und der Neubau einer Tiefgarage die Wohnqualität entscheidend verbessert. Beispielhaft ist die klare Gestaltung, die durch die Verwendung eines gleichen gestalterischen Grundelements für Loggien, Aufzüge, Eingänge und Dächer erreicht wurde.
Die Freiräume der Höfe wurden thematisch unterschiedlich gestaltet. Jeder Hof erhält ein individuelles Leitbild und eine Leitfarbe.
Die Jury würdigt das Vorhaben der Genossenschaft als beispielhaften und übertragbaren Beitrag zur Erneuerung eines industriell errichteten Wohngebietes – eine Bauaufgabe, die in den neuen Bundesländern nach wie vor in großem Maßstab ansteht.

Magdeburg: Hermann-Beims-Siedlung

Komplexe Sanierung eines denkmalgeschützten Ensembles aus den 1920er Jahren

Nominierung

Anzahl der Wohnungen:	108
Wohnfläche insg.:	6,936 m^2
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	845 € /m^2 (WF)
Nettokaltmiete:	5,95 € /m^2
Primärenergiebedarf:	117,6 kWh/(m^2a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,681 W/(m^2 K)

Bauherr	Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Architektur	Planungsbüro Neumann-Berking, Magdeburg
Freiraum	Planungsbüro Neumann-Berking, Magdeburg
Statik	Planungsbüro Neumann-Berking, Magdeburg

Sanierung mit Signalwirkung in einem der größten Flächendenkmäler Deutschlands

Fotos zum Projekt: Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg

Kurzporträt

Wer sich die beispielhafte Sanierung eines Glanzstücks des Siedlungsbaus der Weimarer Republik anschauen will, muss nach Magdeburg fahren. Der Entwurf trägt die Handschrift von Bruno Taut, der 1921 im Auftrag des Bürgermeisters Hermann Beims den Generalsiedlungsplan für Magdeburg als „Stadt des Neuen Bauens" erarbeitete.

Mit der Sanierung der Beims-Siedlung hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Magdeburgs eine Perle des Siedlungsbaus der 1920er Jahre nicht nur denkmalgerecht erneuert, sondern mit neuen Qualitäten ausgestattet. Neue Wohnungsgrundrisse ermöglichen eine bessere Durchmischung des Wohnungsangebotes. Balkone und zusätzliche Stellplätze wurden sensibel angeordnet und erhöhen die Wohnqualität, ohne das Ensemble zu beeinträchtigen. Eine Zentrallüftung mit Wärmerückgewinnung bewirkt eine hohe Energieeffizienz.

Die Jury würdigt die hohe Qualität, in der denkmalgerechte Sanierung mit zeitgemäßem Wohnstandard verbunden wurden.

Düsseldorf: Living Circle

Umbau eines Bürokomplexes zu einem ungewöhnlichen Wohnquartier

Preisträger

Bauherr	Bauwert CA Grafenberger Allee GmbH, Bad Kötzting
Architektur	Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure, Düsseldorf
Freiraum	FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH, Düsseldorf
Statik	Kempen Krause Hartmann Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf

Anzahl der Wohnungen:	340
Wohnfläche insg.:	30.165 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.724 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	8,50 - 11,65 € /m²
Primärenergiebedarf:	2,4 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,37 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	49,5 kWh/(m²a)

Foto:Harald Wennemar

Lageplan
Nach der Aufgabe der Büronutzung sind bezahlbare Mietwohnungen, eine vierzügige Kindertagesstätte sowie eine Fläche für Einzelhandel entstanden.

Andreas Hagemann

Das derzeit größte Umnutzungsprojekt dieser Art in Deutschland

Kurzporträt

Die Umnutzung leerstehender, nicht mehr zeitgemäß nutzbarer Bürobauten in Wohnraum ist eine aktuelle Aufgabe.
Der Bürokomplex aus dem Baujahr 1991 konnte nach 20 Jahren Nutzung nicht weiter als Büro vermietet werden. Angesichts des zunehmenden Wohnungsbedarfs in Düsseldorf entschied sich die Bauherrin für eine Umnutzung zu Wohnungen. Die notwendige Änderung des Bebauungsplanes wurde im vereinfachten Verfahren mit breiter politischer Zustimmung zügig durchgeführt.
Unter Beibehaltung der Grundform entstand ein Wohnquartier mit 340 Wohnungen mit weitgefächertem Wohnungsmix in innenstadtnaher Lage. Die Baukosten für die Kostengruppen 300 und 400 blieben mit ca. 1.700 €/qm trotz des ungewöhnlichen Umbaus im vertretbaren Rahmen.
Die kreisrunden Freiräume bieten heute hohe Aufenthaltsqualitäten und vernetzen das Projekt mit dem umgebenden Stadtquartier.
Die Jury würdigt den Mut der Bauherrin, die diesen großen Bürokomplex mit seiner eigenwilligen Formensprache und hohen Dichte zu Wohnungen umgebaut hat.

Harald Wennemar

Der Gebäudekomplex wird nicht wie üblich abgerissen. Stattdessen wurden die städtebaulichen Qualitäten herausgearbeitet und der Rohbau weitergenutzt.

Manos Meisen

Privatgärten werden durch halbprivate Spielbereiche ergänzt.

Kreisrunde Innenhöfe mit differenzierten Freiräumen schaffen individuelle Wohnatmosphären

Ute-Kaiser-Industrial

Herausforderung: Trotz der kreisförmigen Gebäudekonturen musste eine Standardmöblierung sichergestellt werden.

Krefeld: Urbane Nachbarschaft Samtweberei

Umnutzung einer ehemaligen Textilfabrik zu einem gemeinschaftsorientierten Wohnprojekt

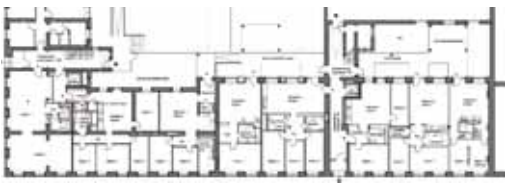
Nominierung

Bauherr	Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, Krefeld
Architektur	Dipl.-Ing. Heinrich Böll, Architekt BDA DWB, Essen; Achim Pfeiffer, Essen
Freiraum	Dipl.-Ing. Heinrich Böll, Architekt BDA DWB, Essen; Elke Lorenz, Düsseldorf
Statik	AKP Angenvoort, Kroth & Partner, Krefeld

Anzahl der Wohnungen:	37
Wohnfläche insg.:	2,848 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.581 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	5,25 - 7,95 € /m²
Primärenergiebedarf:	71,7/74,8 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,62/0,68 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	90,8/98,3 kWh/(m²a)

Der Nutzungsmix von Wohnungen, Büros, Nachbarschaftscafé und Begegnungsstätte, gemeinsame Werkstätten, Garten- und Spielflächen u.a. gemeinschaftlich genutzte Räume revitalisiert ein ganzes Quartier.

Gemeinschaftsterrassen statt Einzelbalkone



Erdgeschossgrundriss (Ausschnitt)

Fotos zum Projekt: Marcel Rotzinger

Kurzporträt

Die vielfach umgebaute und umgenutzte Alte Samtweberei hat eine bewegte Geschichte. Seit 2008 standen die Gebäude leer. Sechs Jahre später begann die „gemeinnützige Projektgesellschaft Urbane Nachbarschaft Samtweberei" mit dem Umbau des Denkmalensembles zu einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt mit 37 Mietwohnungen. Mittlerweile wohnen und arbeiten hier über 150 Menschen. Bewohner und Gewerbetreibende, Vereine und Initiativen, soziale Träger und öffentliche Einrichtungen engagieren sich für ein starkes Gemeinwesen. Von der Ansiedlung sozialer Einrichtungen auf dem Gelände profitiert daher inzwischen das gesamte Quartier. Unter dem Dach einer Shedhalle ist beispielsweise ein öffentlicher Freiraum entstanden. Im Erdgeschoss wurde ein „Nachbarschaftswohnzimmer" als Gemeinschaftsraum eingerichtet. Das Projekt ist aus Sicht der Jury ein Leuchtturmprojekt mit beispielhafter Ausstrahlung.

Berlin-Prenzlauer Berg: PARAGON Apartments

Umnutzung eines Krankenhauses für innerstädtisches Wohnen

Nominierung

Anzahl der Wohnungen:	121
Wohnfläche insg.:	16.041 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.650 €/m² (WF)
Primärenergiebedarf:	45,4 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,65 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	60,6 kWh/(m²a)

Bauherr	Trockland Management GmbH, Berlin
Architektur	GRAFT Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin
Freiraum	Planungsbüro Haan, Berlin
Statik	BuroHappold Engineering Berlin, Berlin

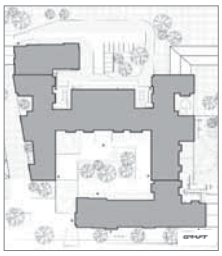


Foto: Kevin Fuchs

Wohnquartier: Umbau des Altbaus und ergänzender Neubau

Kevin Fuchs

Alle Wohnungen erhielten neue Balkone

Kevin Fuchs

Der Clubraum ist Community-Bereich

Tobias Hein

Café im Erdgeschoss

Kevin Fuchs

Ehemalige Krankenhausflure

Kevin Fuchs

Aufstockung in Modulbauweise

Foto: Tobias Hein

Kurzporträt

Der Gebäudekomplex liegt städtebaulich attraktiv, aber lärmbelastet an der Kreuzung von zwei Hauptverkehrsstraßen des Berliner Stadtteils ‚Prenzlauer Berg'.
Aufbauend auf der maroden Baustruktur eines ehemaligen Krankenhauses entstand durch Aufstockung um zwei Geschosse und Anbauten eine attraktive Wohnanlage mit über 200 anspruchsvollen Mietwohnungen. Alle Wohnungen erhielten neue Balkone.
Der große Clubraum mit Terrasse im Erdgeschoss wird gemeinschaftlich genutzt.
Die Architekten entwarfen einen effizienten Wohn-Grundkubus aus Beton-Fertigteilen, mit Balkonen und Dachaufbauten. Diese wurden in heller Optik und mit hoher Präzision ausgeführt. Die Aufstockung hebt sich in ihrer Formensprache dadurch von üblichen Wohnungsaufstockungen ab.
Das Ensemble verfügt über drei gemeinsame Höfe: 1. Einen grünen Eingangsbereich mit Sitzmöglichkeiten, in dem ein Café und eine Kindertagesstätte angesiedelt sind; 2. einen geschützten Innenhof mit Spielmöglichkeiten und Fahrradstellplätzen. 3. Im dritten Hof befindet sich ein eigener Garten, der in den öffentlichen Park übergeht.
Das Projekt präsentiert aus Sicht der Jury eine gelungene Einheit von zeitgemäßem Neubau und stilvollem Altbau.

Rosenheim: Wohnanlage Finsterwalderstraße

Familienfreundliches Wohnen in innerstädtischer Lage

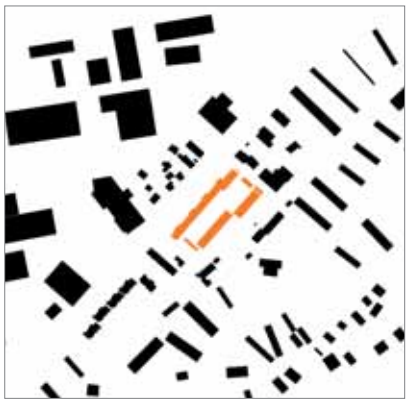
Preisträger

Bauherr	GRWS Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim mbH
Architektur	bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh, München
Freiraum	Landschaftsarchitektur Stiegler, Rosenheim
Statik	Haushofer Ingenieure GmbH, Markt Schwaben

Modellvorhaben der Oberbayerischen Baubehörde "IQ - Innerstädtische Wohnquartiere" - Familienfreundliches Wohnen in der Stadt

Anzahl der Wohnungen:	101
Wohnfläche insg.:	7.797 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.810 € /m² (WF) (ohne Tiefgarage)
Nettokaltmiete:	4,50 - 7,50 € /m²
Primärenergiebedarf:	5,4 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,312 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	62,9 kWh/(m²a)

Foto: Michael Heinrich



Städtebauliche Einordnung

Foto: Julia Knop

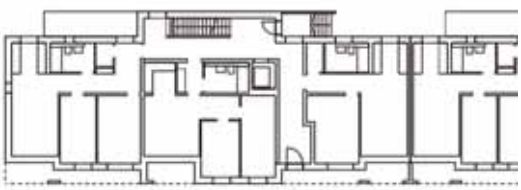
Alle Wohnungen orientieren sich zu dem grünen Innenraum im Zentrum der Wohnanlage hin.

Kurzporträt

Die Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim hatte sich aus wirtschaftlichen Gründen für den Abriss einer Wohnanlage aus den 1950er Jahren entschieden.
Die konzeptionelle Herausforderung lag zum einen in der baulichen Bewältigung der Lärmemissionen einer stark befahrenen Straße, zum anderen im Entwurf einer identitätsstiftenden Wohnanlage inmitten eines städtebaulich wenig prägnanten Umfeldes.
Mit seiner klaren Architektursprache und dominanten Farbgebung hebt sich das neue Ensemble bewusst vom Umfeld ab. Zwischen den neuen Baukörpern ist ein ruhiger Hof mit Privatgärten und Gemeinschaftsflächen entstanden. Die beiden Baukörper an der Finsterwalderstraße schotten den Lärm der Straße wirkungsvoll ab und führen durch einen leichten Versatz zueinander in den grünen Hof. Durchgesteckte Treppenhäuser ermöglichen barrierefreie Verbindungen vom Innenhof und zur Straße. Die Wohnanlage zeigt aus Sicht der Jury beispielhaft, dass auch an einer stark frequentierten Straße qualitätsvoller und bezahlbarer Wohnungsbau zu tragbaren Kosten realisierbar ist.

Foto: GRWS

Bestand vor dem Abriss



Ausschnitt Grundriss

Foto: Michael Heinrich

Das Ensemble erhielt durch sein kräftiges Umbra-Rot eine identitätsstiftende Wirkung.

Foto: Julia Knop

Gemeinschaftlich genutzter Außenbereich

Foto: Michael Heinrich

Der Gebäuderiegel auf der Nordseite schottet den Lärm der Straße wirkungsvoll ab.

Hamburg: Studentisches Wohnen am Schellerdamm

Neuer Baukomplex auf kompliziertem Grundstück im ehemaligen Industrie- und Hafengebiet

Nominierung

Anzahl der Wohnungen:	61
Wohnfläche insg.:	5.080 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	2.300 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	11,50 - 12,50 € /m²
Primärenergiebedarf:	91 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,485 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	80 kWh/(m²a)

Bauherr	Aurelius Verwaltungs GmbH, Hamburg
Architektur	Limbrock Tubbesing Architekten und Stadtplaner, Hamburg
Freiraum	Kontor Freiraumplanung, Hamburg
Statik	Oltmanns & Partner, Oldenburg

Fotos zum Projekt: Sebastian Glombik

Kurzporträt

Der Straßenraum des Schellerdamms lebt von der Vielfalt seiner Gebäude und enormen Maßstabssprüngen. In dieser komplizierten städtebaulichen Situation wurde auf knappstem Grundstück ein Baukörper mit 61 Studentenappartements errichtet.
Die Gebäudestruktur, die Konstruktion und die Grundrisslösung reagieren auf diese Herausforderungen mit einer klaren Architektursprache.
Das Gebäude gliedert sich in fünf unterschiedlich hohe Abschnitte, die durch verglaste Treppenhäuser optisch voneinander getrennt sind. Die Appartemens gruppieren sich in 9 Wohngemeinschaften um vier vom Straßenlärm abgeschirmte und untereinander verbundene Innenhöfe.
Die Grundrisse der Wohnungen sind innerhalb der Wohngemeinschaften flexibel und können den Bedürfnissen der Bewohner angepasst werden. So kann das Gebäude mit wenig Aufwand in ein Mehrfamilienwohnhaus mit 4-Zimmer-Wohnungen umgebaut werden.
Das Projekt ist aus Jurysicht ein vorbildliches Beispiel für eine von der Gestaltung wie von der Funktionalität her hochwertige Wohnbebauung in hoher Dichte auf einem komplizierten Grundstück.

Düsseldorf: Rheinpark Heerdt

Hochwertiger Wohnungsbau an stark frequentierter Verkehrstrasse

Nominierung

Anzahl der Wohnungen:	117
Wohnfläche insg.:	11.559 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.903 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	6,40 - 13,50 € /m²
Primärenergiebedarf:	9 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,23 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	30,9 kWh/(m²a)

Bauherr	Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf
Architektur	Fink+Jocher, Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH, München
Freiraum	RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn
Statik	Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf; Büro Gehlen, Düsseldorf

Hochwertige Gestaltung der Gebäude

Gemeinschaftlich genutzter Innenhof

Schallschutzbebauung in Passivbauweise

Fotos zum Projekt: Holger Knauf

Kurzporträt

Wohnungsbau ist auch in lärmbelasteten städtebaulichen Lagen möglich.
Das Vorhaben zeigt exemplarisch, dass die Lösung nicht ein langweiliger Schallschutzriegel sein muss. Durch die wechselnde Geschossigkeit, ergänzt durch Fassadenversprünge und Abtreppungen, zeigt sich der Baukörper zur Straße hin trotz der hohen Anforderungen an den Schallschutz vielfältig, ausdrucksstark und in hoher architektonischer Qualität.
Der geschlossene Rand umschließt einen begrünten Innenhof mit gemeinschaftlichen Spiel- und Grünflächen.
Das Quartier ist mit seinen 117 Wohnungen durch die Mischung von gefördertem und freifinanziertem Mietwohnungsbau sowie Eigentumswohnungen sozial und generationenübergreifend gemischt. Das Wohnen für Ältere wird durch eine ambulante Tagespflege und Wohngruppen für Demenzkranke unterstützt.
Die Jury würdigt die gelungene Verbindung von hochwertiger Gestaltung und sozial vorbildlichem Nutzungskonzept zu tragbaren Kosten von 1.900 €/m². Und das alles im Passivhaus-Standard.

Berlin-Neukölln: Ausbauhaus Neukölln

Flexibler Innenausbau eines Wohnhauses in Selbsthilfe

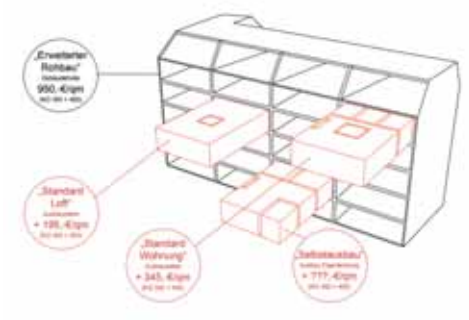
Preisträger

Bauherr	Bauherrengemeinschaft Ausbauhaus Neukölln GbR
Architektur	Praeger Richter Architekten GmbH, Berlin
Freiraum	Praeger Richter Architekten GmbH, Berlin
Statik	Projektbau Kluge & Dipl.-Ing. Steffen Janitz, Schenkendöbern

Anzahl der Wohnungen:	24
Wohnfläche insg.:	2.680 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.245 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	8,00 - 10,00 € /m²
Primärenergiebedarf:	52,1 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,439 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	57,06 kWh/(m²a)

Foto: Andreas Friedel

Fotos zum Projekt: Andreas Friedel & Christoph Naumann



Rohbau-Regal mit Ausbauoptionen

Kurzporträt

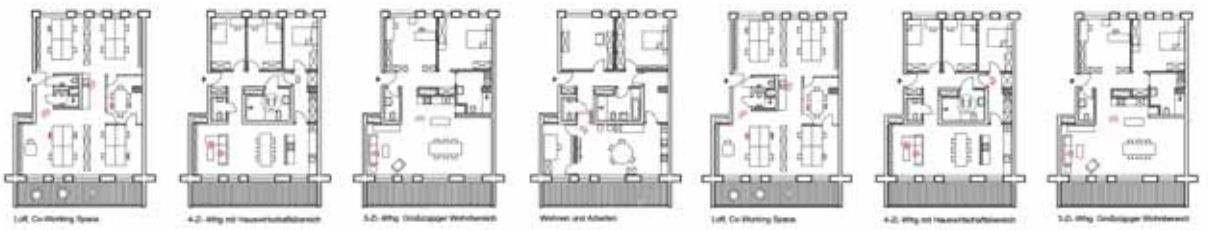
Die Bauherrengemeinschaft hat mit ihren Architekten ein 'Ausbauhaus'-Konzept entwickelt, das großzügige Wohnverhältnisse zu erschwinglichen Kosten möglich macht. Das Ausbauhaus war das erste Baugruppenprojekt in Berlin Neukölln. Das Gebäude fügt sich in Höhe und Volumen in die gründerzeitliche Blockstruktur und die 1970er Jahre-Wohnbebauung der Umgebung ein. Das Mehrfamilienhaus besticht durch den hohen Vorfertigungsgrad und die großzügige räumliche Grundstruktur des Rohbaus, die den individualisierten Ausbau nach unterschiedlichen Standards ermöglicht. In den Kostengruppen 300 und 400 ab 1.150 €/qm, abhängig vom Ausbaustandard, entstanden kostengünstige Wohnungen in hoher räumlicher Qualität. Die künftigen Bewohner konnten – je nach handwerklichen und finanziellen Fähigkeiten – zwischen drei Ausbaustandards wählen:

– 'Standard Loft'
– 'Standard Wohnung' oder
– 'Rohbau zum Selbstausbau'.

Der Nutzer hat hohe Entscheidungsfreiheit und die Möglichkeit, individuell weiterzubauen.

Die Jury meint: Bezahlbare Wohnungen in gemeinschaftlicher Bauherrenschaft in innerstädtischer Lage zu errichten, ist hier beispielhaft gelungen.

Fotos zum Projekt: Andreas Friedel & Christoph Naumann



Flexible Grundrisse - Hohe Nutzervielfalt innerhalb eines Gebäudes (Loft bis 6-Zimmer-Wohnung möglich)

Übernahme Rohbau zum Selbstausbau

Ausbaupaket 'Standard Wohnung'

Dresden: Baugemeinschaft Johannstadt

Neubau schließt Lücke in gründerzeitlicher Stadtstruktur

Nominierung

Anzahl der Wohnungen:	11
Wohnfläche insg.:	1.436 m^2
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.825 € /m^2 (WF)
Primärenergiebedarf:	20,93 kWh/(m^2a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,44 W/(m^2 K)
Endenergiebedarf:	70,06 kWh/(m^2a)

Bauherr	Wohnungseigentümergemeinschaft Johannstadt
Architektur	F29 Architekten GmbH, Christian Schmitz (LP 1-4), Peter Zirkel (LP 1-8), Dresden;
Freiraum	F29 Architekten GmbH, Christian Schmitz (LP 1-4), Peter Zirkel (LP 1-8), Dresden;
Statik	Ingenieurbüro Vogel, Dresden

Eine Baugemeinschaft: 11 Familien – 22 Erwachsene – 26 Kinder

Grundriss 3. OG

Grundriss 2. OG

Grundriss 6. OG

Fotos zum Projekt: Till Schuster

Kurzporträt

Der Neubau schließt eine Lücke in einem Quartier aus den 1920er und 1930er Jahren.
Die Baugemeinschaft Johannstadt hat gemeinsam mit den Architekten in disziplinierter und wirtschaftlicher Bauweise das eigene Wohnhaus entwickelt.
Zur Gartenseite liegen zwei Räume, die wechselseitig den jeweiligen Wohnungen zugeschlagen werden können. So war es möglich, individuelle Wohnungsgrößen zu planen ohne in die Grundstruktur des Hauses einzugreifen. Die Grundrisse der Wohnungen haben die gleiche Systematik der Raumanordnung. Zur Straße liegen die Individualräume, zum Garten hin Küche und Wohnzimmer.
Alle Stellplätze und Technikräume sind in der Tiefgarage untergebracht. Mit massivem Mauerwerk und Dämmung aus Mineralwolle wird der KfW-70-Energiestandard erreicht.
Im Ergebnis sind im gemeinschaftlichen Bauen großzügige Wohnungen in einem Gebäude mit hoher Qualität für 11 Familien entstanden.

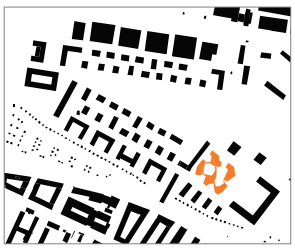
München: Wohnanlage wagnisART

Genossenschaftliches Bauen und Wohnen in neuen Wohnformen

Nominierung

Anzahl der Wohnungen:	138
Wohnfläche insg.:	10.608 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	2.502 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	9,40 - 13,00 € /m²
Primärenergiebedarf:	4,2 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,235 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	28,8 kWh/(m²a)

Bauherr	Wohnbaugenossenschaft wagnis eG, München
Architektur	bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH in arge mit SHAG Schindler Hable Architekten GbR, München
Freiraum	ARGE bauchplan).(auböck/kárász Landschaftsarchitekten, München
Statik	Henke Rappolder Frühe, München



Lageplan

Grundriss EG

Gemeinsame Nutzung der Dachterrasse

Das Quartier wird durch Ateliers, Werkstätten, Büros, Praxen, Gemeinschaftsräume, Gästeappartements, ein Waschcafé mit Nähstube u.v.m. bereichert.

Fotos zum Projekt: Julia Knop, Hamburg

Kurzporträt

Die Genossenschaft hat eine Wohnanlage entwickelt, deren räumliches Konzept das gemeinschaftliche Wohnen und Leben der zukünftigen Bewohner konsequent berücksichtigt.

Fünf freistehende Baukörper sind miteinander in zurückspringenden Dachgeschossen über Brücken verknüpft, die so eine Dachgartenlandschaft von einmaliger Größe und Vielfalt entstehen ließen. Die im Passivhausstandard errichteten 138 Wohnungen haben vielfältige Grundrisse. Eine Besonderheit stellen die sogenannten „Cluster-Wohnungen" dar: Bis zu acht kleine Appartements mit Bad und Kochnische sind um einen Gemeinschaftsbereich angeordnet. So sind Großwohnungen mit bis zu 400 m² Wohnfläche möglich.

Im Erdgeschoss der Häuser befinden sich Gemeinschaftsräume, Ateliers und Werkstätten.

Ein Grundsatz der wagnis eG ist die Partizipation: Gestaltungselemente werden nach gemeinsam festgelegten Regelwerken von den zukünftigen Bewohnern gemeinsam mit den Architekten entwickelt. Das führt zu hoher Identifikation der Bewohner mit Ihrem Haus.

Die Jury würdigt dieses in architektonischer wie sozialer Hinsicht ungewöhnliche und ambitionierte Projekt.

Stuttgart-Botnang: Neue Ortsmitte

Wohnensemble verwandelt innerstädtische Brache zur verbindenden Mitte

Preisträger

Bauherr	Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)
Architektur	Herwarth Architekten GmbH, Stuttgart und ARP ArchitektenPartnerschaft, Stuttgart
Freiraum	ARP ArchitektenPartnerschaft, Stuttgart
Statik	Tompert Ingenieurgesellschaft mbH, Stuttgart

Anzahl der Wohnungen:	50
Wohnfläche insg.:	3.980 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.925 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	10,50 - 11,50 € /m²
Primärenergiebedarf:	72,6 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,40 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	144,3 kWh/(m²a)

Foto: SWSG, Stuttgart

Städtebauliche Einordnung:
Verschiedenste städtische Nutzungen konzentrieren sich auf engstem urbanen Raum und wurden mit attraktiven städtischen Wohnungen verbunden.

Die hohe Aufenthaltsqualität schafft große Akzeptanz aller Nutzergruppen.

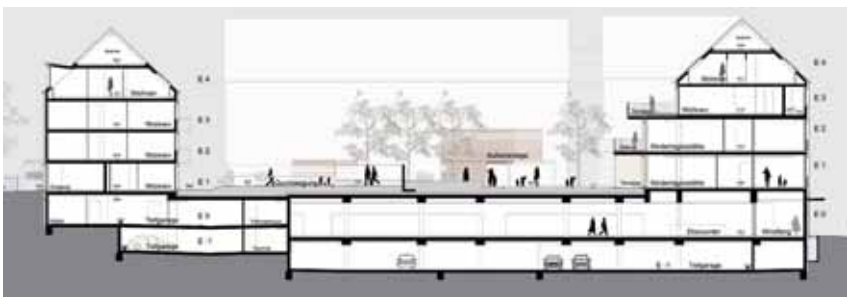
Kurzporträt

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft verfügt über reichhaltige Erfahrungen im Städtebau. Die beispielhafte Umgestaltung einer innerstädtischen Brachfläche beweist dies zum wiederholten Male. Die neue Ortsmitte von Botnang ist ein Musterbeispiel dafür, wie ein Quartier der kurzen Wege funktioniert. Harmonisch fügt sich die neue Bebauung mit den verschiedensten städtischen Nutzungen in die kleinteilige Altstadt ein.

Innerstädtisches Wohnen wurde mit den Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Einklang gebracht. Dazu gehören u. a. ein Café und ein Bäcker, Einzelhandel, eine Diakoniestation, ein Bürgerhaus, eine Logopädiepraxis, eine Kita, das Senioren- und Stadtteilzentrum und die Musikschule.

Die 50 Mietwohnungen sind von der zweigeschossigen Tiefgarage aus barrierefrei erreichbar. Ein neu angelegter öffentlicher Fußweg führt über eine attraktive Freitreppe zum neuen Marktplatz. Mit diesem hochkomplexen Projekt leistet die Bauherrin aus Sicht der Jury einen beispielhaften Beitrag zur Stadtreparatur.

Fotos zum Projekt: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)



Neue Ortsmitte

Neue Gestaltung der Kita-Freifläche

Innerstädtisches Wohnen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Markante Freitreppe – wichtigste fußläufige Verbindung der Quartiersgrenzen

Halle (Saale): Altstadtquartier Mittelstraße

Genossenschaft revitalisiert und ergänzt ein denkmalgeschütztes Ensemble

Nominierung

Bauherr	Bauverein Denkmal GmbH, Halle (Saale)
Architektur	Märkplan GmbH, Brandenburg an der Havel
Ausführung	ahrens bauplan gmbh, Halle (Saale)
Freiraum	Plantraum Freiraumarchitekten, Halle (Saale)
Statik	ahw Ingenieure GmbH, Halle (Saale)

Anzahl der Wohnungen:	22
Wohnfläche insg.:	2.128 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	2.379 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	6,50 - 8,50 € /m²
Primärenergiebedarf:	55 - 103 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,34 - 0,40 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	82 - 151 kWh/(m²a)

Straßenansicht

Modernes Wohnen in der historischen Altstadt

Fotos zum Projekt: Bauverein Denkmal GmbH, Halle (Saale)
Barbara Bräuer, Silvio Kelz, Wolfgang Möller

Kurzporträt

Das Quartier zählt in der weitgehend gründerzeitlich überformten Innenstadt von Halle zu den letzten mittelalterlichen Zeugnissen. Eine Tochtergesellschaft der Genossenschaft Bauverein Halle & Leuna eG hat schon verloren geglaubte Fachwerkhäuser in der Mittelstraße nach mehr als 20 Jahren Leerstand denkmalgerecht wiederbelebt und mit neuer Bebauung ergänzt.

Dabei mussten die hohen Anforderungen des Denkmalschutzes mit den Ansprüchen an modernen Wohnkomfort in Einklang gebracht werden. So wurden für alle Wohnungen Balkone oder Freisitze hergerichtet. Ein Blockheizkraftwerk versorgt auch die Nachbargebäude mit Wärme und Energie.

Durch ergänzende Neubauten, in aus Respekt vor dem Altbau zurückhaltender Formsprache, ist ein ruhiger und gut proportionierter Innenhof entstanden, an den sich eine Gartenfläche anschließt.

Die Jury würdigt das bemerkenswerte und nicht selbstverständliche Engagement der Genossenschaft für die Wiederbelebung der Altstadt durch eine hochkomplexe und aufwendige Bauaufgabe.

Lörrach: Teichmatten plus

Neue Ortsmitte durch Ergänzung einer Siedlung der 1970er Jahre

Nominierung

Anzahl der Wohnungen:	49+1
Wohn- und Nutzfläche:	4.407 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	2.167 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	6,00 - 10,00 € /m²
Primärenergiebedarf:	31 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,42 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	87 kWh/(m²a)

Bauherr	Wohnbau Lörrach
Architektur	K9 architekten – Borgards / Lösch / Piribauer, Freiburg
Freiraum	w+p Landschaften, Berlin
Statik	Ingenieurgruppe Flösser GmbH, Lörrach

Grafik: Petra Böttcher

Wohnungen für ältere Mieter
(für den Verbleib im Quartier)

Fotos zum Projekt: Dirk Altenkirch

Kurzporträt

Das Projekt fügt sich zwischen einer Wohnsiedlung der 1970er Jahre, einer Grundschule und einer ebenfalls neu errichteten Sporthalle so ein, dass es zur neuen urbanen Mitte eines ganzen Stadtteils geworden ist.
Die städtebauliche Figur ist so geschickt gewählt, dass mit drei Baukörpern sowohl spannungsvolle Außenräume für die Öffentlichkeit als auch ein ruhiger Innenhof für die Nachbarschaft entstanden sind.
Die 50 Mietwohnungen werden über Laubengänge barrierefrei erschlossen, sodass je Haus nur ein Aufzug notwendig war. Die Regelgeschosse bestehen aus zum Innenbereich orientierten Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen.
Besonders ältere, langjährige Mieter aus der benachbarten Wohnsiedlung haben hier eine barrierefreie, bezahlbare Wohnung gefunden.
Penthouse-Wohnungen mit großen Dachterrassen bilden den oberen Abschluss der drei Gebäude. Im Erdgeschoss sind Einrichtungen für die Nahversorgung. Das Bäckerei-Café ist ein beliebter Treffpunkt geworden.
Die Jury würdigt das gelungene Konzept der Wohnungsbaugesellschaft, mit den Mitteln des Wohnungsbaus Stadtreparatur zu leisten und zugleich den Wohnbedürfnissen der eigenen Mieter aus der Nachbarschaft Rechnung zu tragen.

Jena: ‚Wohnen mit Weitblick', Friedensberg-Terrassen

Neues Wohngebiet vermittelt den Übergang der Stadt zur Landschaft

Preisträger

Bauherr	jenawohnen GmbH
Architektur	Junk & Reich Architekten BDA Planungsgesellschaft mbH, Weimar
Freiraum	Stock Landschaftsarchitekten, Jena
Statik	Ingenieurbüro Dr. Krämer GmbH, Weimar

Anzahl der Wohnungen:	96
Wohnfläche insg.:	9.403 m^2
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	2.015 € /m^2 (WF)
Nettokaltmiete:	8,00 - 10,50 € /m^2
Primärenergiebedarf:	52,08 kWh/(m^2a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,37 W/(m^2 K)
Endenergiebedarf:	49 kWh/(m^2a)

Foto: jenawohnen GmbH

Die Bewohner jeder Wohnung haben einen unverstellten Ausblick

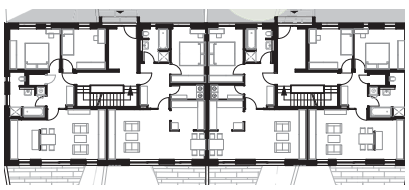
Hochwertige Mietwohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen und Wohnflächen sind in unmittelbarer Nähe vom Stadtzentrum entstanden.

Kurzporträt

In exponierter Hanglage hat die kommunale Wohnungsgesellschaft ein unverwechselbares Wohnquartier mit 96 Wohnungen gebaut. Die architektonische Anmutung der kubischen Baukörper ist klar und zurückhaltend, setzt einzelne farbige Akzente und nimmt mit der Materialwahl im Freiraum den Bezug zur Landschaft auf. Durch die klare Zonierung von öffentlicher Erschließung, halböffentlichem Nachbarschaftsbereich und privaten Rückzugsbereichen ist ein vielschichtiges Wohnmilieu entstanden.

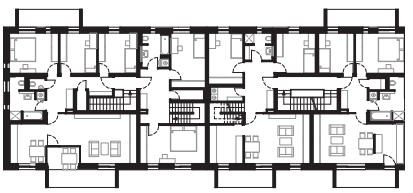
Die Mehrfamilienhäuser sind für unterschiedliche Lebensstile konzipiert. So ist das Familienwohnen durch Zuschalten von Räumen kombinierbar mit dem Wohnen für Ältere oder für junge Heranwachsende. Die Wohngeschosse sind als Zweispänner konzipiert. Dies ermöglicht zum einen das Prinzip des „Durchwohnens". Zum anderen ist die nachträgliche Vergrößerung bzw. Verkleinerung der Wohnungen in Gebäudelängsrichtung leicht umsetzbar. Bei den Friedensberg-Terrassen werden alle Facetten moderner Wohnkultur lebendig. Zur Unterstützung und Förderung von E-Mobilität werden Ladestationen im Bereich der Wohnanlage angeboten.

Die Jury bewertet die Wohnanlage als beispielhaften Beitrag zum Siedlungsbau.

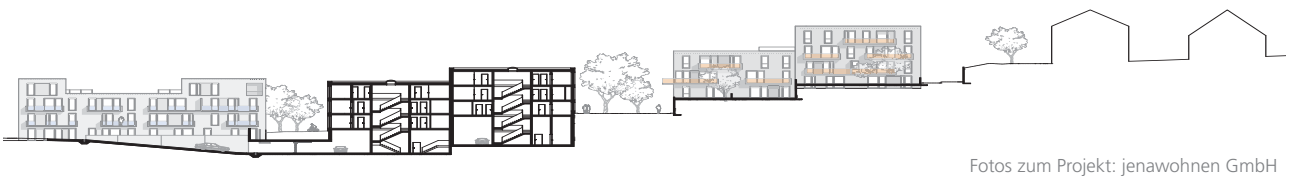


Erdgeschoss

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Fotos zum Projekt: jenawohnen GmbH

Die Ost-West-Ausrichtung sämtlicher Wohnungen ermöglicht die Einbeziehung der "grünen" Umgebung und die ganztägige Besonnung der Wohnungen

Mainz: Wohngebiet ‚Am Cavalier Holstein'

Generationsübergreifendes Projekt 'Zuhause in Mainz – Miteinander sorgenfrei leben'

Nominierung

Anzahl der Wohnungen:	96
Wohnfläche insg.:	6.681,42 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.400 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	6,00 - 9,63 € /m²
Primärenergiebedarf:	18,5 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,32 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	58,2 kWh/(m²a)

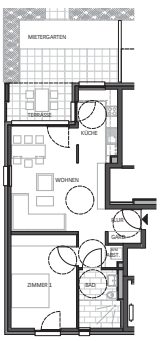
Bauherr	WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG
Architektur	Dipl.-Ing. Architekt Tilman Weyel, WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG, Mainz
Freiraum	Adler & Olesch Landschaftsarchitekten und Ingenieure, Mainz
Statik	Krebs und Kiefer Beratende Ingenieure für das Bauwesen GmbH, Mainz

Lageplan

Jens Gerholdt

Quartiersplatz

Nachbarschaftscafé



Beispiel-Grundriss

Sommerfest

Fotos: WB Wohnraum Mainz GmbH & Co.KG

Kurzporträt

Die Bauherrin hat sechs barrierefreie Gebäude mit 96 Wohnungen um einen lebendigen Quartiersplatz so gruppiert, dass ein spannungsvolles Raumgefüge entstanden ist. Leichte Versätze und Gassen zwischen den beiden Zeilen erlauben vielfältige Blickwinkel auf die klare Architektur der durch Loggien und Balkone strukturierten Häuser.

Beim Wohnungsdesign wurden sowohl die Bedürfnisse junger Familien als auch älterer und behinderter Menschen berücksichtigt. Mehr als die Hälfte der Wohnungen ist öffentlich gefördert.

Herz des Ensembles ist der hochwertig gestaltete Quartiersplatz. Hier sieht und trifft sich die Nachbarschaft. Das Servicebüro eines Pflegedienstes befindet sich unmittelbar am Quartiersplatz.

Im ehrenamtlich von engagierten Anwohnern betriebenen Nachbarschaftscafé bieten eine Küche und ein Gemeinschaftsraum Platz für Begegnungen. Hier wird gemeinsam gekocht und gegessen, gespielt oder gefeiert.

Die Jury war davon beeindruckt, wie gut die bauliche Lösung das nachbarschaftliche Miteinander unterstützt.

Frankfurt am Main: ‘Riedbergwelle‘

Quartier im neuen Stadtteil Riedberg mit hohem sozialen und energetischen Anspruch

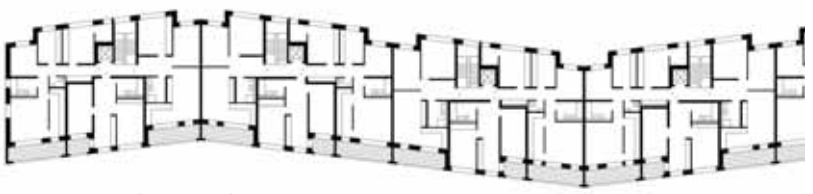
Nominierung

Anzahl der Wohnungen:	160
Wohnfläche insg.:	12.511 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	2.238 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	5,50 € /m²
Primärenergiebedarf:	15 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,23 W/(m² K)

Bauherr	Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Architektur	STEFAN FORSTER ARCHITEKTEN GmbH, Frankfurt am Main
Freiraum	HKK Landschaftsarchitektur GmbH, Frankfurt am Main
Statik	Zendel Engelmann Ingenieure, Wiesbaden

Lageplan

Innenhof



Regelgeschoss (Ausschnitt)

Fotos zum Projekt: Lisa Farkas

Kurzporträt

Eines der größten aktuellen Stadterweiterungsgebiete in Deutschland ist das Frankfurter Neubaugebiet „Riedberg“. Hier entstehen 6.000 Wohnungen für 15.000 Menschen. Im letzten Bauabschnitt des neuen Stadtteils hat die Nassauische Heimstätte 160 Wohnungen, verteilt auf fünf Baukörper, in Passivhausbauweise gebaut.
Das mehrfach leicht geknickte L-förmige Gebäude ist Teil eines städtebaulichen Riegels, der die neue Bebauung mit den vier Stadtvillen vom Verkehrslärm der Erschließungsstraße und der Autobahn abschirmt. Das Gebäude bildet eine klar definierte geschlossene Straßenkante und öffnet sich mit großzügigen Loggien und Terrassen zum begrünten, ruhigen Hof. Hier im lärmgeschützten Bereich befindet sich eine parkähnliche Freifläche mit kleinen Hügeln und Spielmöglichkeiten.
Die Jury würdigt die gelungene städtebauliche Lösung ebenso wie die vorbildliche Mischung aus gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau zur Unterstützung einer sozial gemischten Nachbarschaft.

Halle (Saale): ‘Königsviertel’

Quartiersergänzung auf einer ehemaligen Brache im gründerzeitlich geprägten Stadtviertel

Preisträger

Bauherr	Hallesche Wohnungsgenossenschaft FREIHEIT eG, Halle (Saale)
Architektur	Brambach & Dressler Architekten BDA, Halle (Saale)
Freiraum	Stork Plan & Control GmbH nach Entwurf von Dipl.-Ing. Juliane Bardtholdt und Dipl.-Künstler Andreas Köppe
Statik	S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH, Leipzig

Anzahl der Wohnungen:	114
Wohnfläche insg.:	7.773 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.707 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	7,80 - 10,00 € /m²
Primärenergiebedarf:	14 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,33 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	53,8 kWh/(m²a)

Foto: Marco Warmuth

Städtebauliche Einordnung

Das Projekt setzt mit städtebaulicher, architektonischer und funktionaler Qualität einen nachhaltigen Impuls zur Wiederbelebung bracher Areale der südlichen Innenstadt.

Kurzporträt

Die Bauherrin hat mit der Neubebauung einer Brache einen wichtigen Anstoß zur Revitalisierung eines lange durch Leerstand und Verfall geprägten gründerzeitlichen Viertels gegeben. 114 Wohnungen entstanden auf der Grundlage eines Architektenwettbewerbs.
Ein siebengeschossiger Kopfbau betont als städtebaulicher Höhepunkt die neue Blockrandbebauung. Der davor angeordnete Vorplatz ist ein Begegnungsort im öffentlichen Raum, der durch den direkten Bezug zu den Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss eine zusätzliche Nutzungsqualität erhält. Die zwei Geschosse hohen Durchgänge unterbrechen die geschlossene Häuserfront und schaffen Sichtbezüge zwischen Hof und Straße. Die weitgehend geschlossene Blockrandbebauung schirmt den einen großzügigen Innenhof mit seinen vielfältigen und liebevoll gestalteten Spiel- und Kommunikationsmöglichkeiten ab.

Künstlerische Interventionen, unter anderem in den Eingangsbereichen, unterstreichen das gestalterische Engagement der Genossenschaft. Differenzierte Grundrisslösungen sichern auf Dauer die gute Mischung in der Bewohnerstruktur. Die Jury war sich einig: Ein hervorragendes Beispiel für eine Stadtreparatur ist durch diesen ambitionierten Wohnungsneubau entstanden.

Fotos zum Projekt: Marco Warmuth

Hofseite:Grüne Terrasse auf Tiefgaragendecke

Neue Identität im Gründerzeitviertel

Straßenseite

Eingang gestaltet von Künstlern der Kunsthochschule Halle Burg Giebichenstein

Foto: HWF

Dachterrasse

Foto: HWF

Ladepunkte E-Mobile

Begegnungsstätte

Foto: HWF

Telemed-Punkt

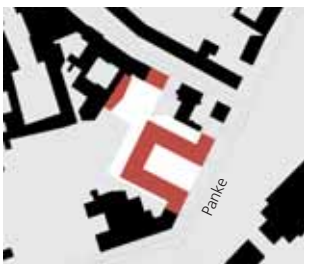
Berlin-Mitte / Gesundbrunnen: Uferhöfe

Neues Wohnensemble am Pankeufer mit vielfältigen Freiraumangeboten

Nominierung

Bauherr	GESOBAU AG, Berlin
Architektur	ARGE DMSW Partnerschaftsgesellschaft, Berlin; Arnold und Gladisch Architekten, Berlin
Freiraum	k1 Landschaftsarchitekten, Berlin
Statik	Lichtenau Himburg Tebarth Bauingenieure GmbH, Berlin

Anzahl der Wohnungen:	180
Wohnfläche insg.:	11.635 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.771 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	
freifinanziert:	9,57 € /m²
gefördert:	6,50
Primärenergiebedarf:	32,55 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,38 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	50,67 kWh/(m²a)



Quartiersergänzung

Öffnung des begrünten Innenhofes zur Panke

Städtische Einbindung

Innenhof mit hohen Aufenthaltsqualitäten

Fotos zum Projekt: Werner Huthmacher

Kurzporträt

Das Projekt der landeseigenen Wohnungsgesellschaft ergänzt als neuer Stadtbaustein die Blockrandbebauung mit dem Bau von 180 Mietwohnungen. Die neue Wohnanlage in modularer und monolithischer Massivbauweise schließt nicht, wie es städtebaulich plausibel gewesen wäre, die Lücke im Blockrand, sondern schafft mit seiner u-förmigen Form einen zur Panke hin geöffneten halböffentlichen Grünraum mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Nachbarschaft. Diese Lösung bewirkt zudem eine hohe Dichte und eine effiziente Erschließung, ohne dass die Wohnqualität dadurch geschmälert wird. Mit ihrem lichten Charakter bereichern die drei Baukörper das von Altbauten und heterogener Nachkriegsbebauung geprägte Quartier. Ein Teil der mehrheitlich durchgesteckten Wohnungen sowie die Freibereiche der Anlage sind barrierefrei. Zwei Tiefgaragen bieten 61 Stellplätze, zahlreiche Stellplätze für Fahrräder stehen zur Verfügung. Ein Gemeinschaftsgarten mit Spielwiese, Rasenstufen und Holzdeck wird von den Bewohnern für Entspannung und Kontakte genutzt.
Die Jury würdigt das Projekt als vorbildlichen Beitrag zur hochaktuellen Frage der angemessenen Dichte neuer Wohnungsbauten im Gefüge vorhandener Wohnquartiere.

Pforzheim: Wohnbebauung Blumenheckstraße

Neue Blockrandbebauung auf innerstädtischer Industriebrache

Nominierung

Bauherr	Pforzheimer Bau und Grund GmbH
Architektur	Freivogel Mayer Architekten, Ludwigsburg
Freiraum	Freivogel Mayer Architekten, Ludwigsburg
Statik	Ingenieurbüro für Tragwerksplanung Sommer, Mühlacker

Anzahl der Wohnungen:	32
Wohnfläche insg.:	2.310 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.865 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	7,50 € /m²
Primärenergiebedarf:	30,5 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,34 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	62,6 kWh/(m²a)

Lageplan

Ehemalige Brachfläche

Fotos zum Projekt: Dietmar Strauß

Kurzporträt

Die Wohnungsbaugesellschaft hat eine Industriebrache an der Schnittstelle zwischen Gewerbe, Nachkriegssiedlung und Gründerzeitquartier mit einer klar strukturierten Wohnbebauung revitalisiert. Die zwei Baukörper vermitteln zwischen dem durchgrünten 1950er Jahre-Städtebau und den räumlich klar gefassten Straßenräumen der bestehenden Blockrandbebauung.

Die kompakte und wirtschaftliche Grundstruktur ermöglichte hochwertige Ausführungen im Detail, zum Beispiel bei der Materialwahl oder der Gestaltung großzügiger Fenster. Alle Wohnungen haben durchgesteckte Grundrisse. Die Anordnung der beiden Gebäude auf einem gemeinsamen Sockel ermöglichte eine differenzierte Gliederung in öffentliche, quartiersbezogene und private Freiräume.

Der über einen zusätzlichen Gartenausgang erreichbare Bewohnertreffpunkt steht der Nachbarschaft zur Verfügung. Der neue Stadtbaustein ist aus Sicht der Jury ein vorbildliches Beispiel für den Weiterbau von Quartieren zu tragbaren Kosten.

München-Schwabing, WOGENO am DomagkPark

Genossenschaftliches Bauen mit hohem sozialen Anspruch

Preisträger

Bauherr	WOGENO München eG
Architektur	FUNK WA 10 Zwingel Dilg Färbinger Rossmy, München
Freiraum	ver.de Landschaftsarchitektur, Freising
Statik	Ingenieurbüro Kasper & Teuteberg, München

Anzahl der Wohnungen:	75
Wohnfläche insg.:	5.384 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.789,31 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	9,40 - 12,50 € /m²
Primärenergiebedarf:	7,5 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,315 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	38,6 kWh/(m²a)

Foto: Michael Heinrich

Städtebauliche Einordnung

Der im geschützten Winkel liegende kleine Hauspark öffnet sich einladend zum Quartiersplatz hin.

Kurzporträt

Die städtebauliche Akzentuierung mit einem achtgeschossigen Kopfbau und einem fünfgeschossigen Seitenflügel bildet einen sorgfältigen Übergang zu den angrenzenden Bebauungen. Dieses Wohnprojekt der WOGENO München eG im südlichen Teil des Münchener Wohnquartiers Domagkpark richtet sich mit seinen vielfältigen Nutzungsangeboten an die Bewohner ebenso wie an die Nachbarschaft. Viele soziale und kulturelle Angebote schaffen einen Mehrwert für alle im Quartier.

Ein durchdachtes Freiraumsystem auf unterschiedlichen Ebenen mit Dachterrassen und Mietergärten, grünen Spiel- und Erholungsräumen, Treppen als Tribünen und Laubengängen schaffen unkomplizierte Begegnungs- wie Rückzugsmöglichkeiten. Das Projekt schottet sich nicht ab, sondern lädt mit seinen Nutzungen im Erdgeschoss und seinen offenen Durchgängen alle ein. Die Genossenschaft setzt gezielt auf neue Mobilitäts- und Sharingangebote. In seinem feinfühligen und partizipativen Umgang mit der Bewohnerschaft und der Nachbarschaft sowie mit seiner außergewöhnlichen Architektur ist die Wohnanlage aus Sicht der Jury ein herausragendes Beispiel.

Fotos zum Projekt: Michael Heinrich

Dachterrasse mit Mietergärten

Treffen im DomagKasino – das nachbarschaftlich betriebene Café

Mobilitätszentrale – Parkplatz mit Aufladestationen für E-Bikes & E-Roller, die von allen ausgeliehen werden können.

Die Architektur befördert das gemeinschaftsorientierte Wohnen.

Bremen-Huckelriede, Mehrfamilienhaus ‘Cambrai Dreieck’

Wohnprojekt mit Quartierszentrum und Kindergarten auf einer Brachfläche

Nominierung

Anzahl der Wohnungen:	51
Wohnfläche insg.:	3.639 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	2.174 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	6,50 - 10,00 € /m²
Primärenergiebedarf:	26 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,35 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	107 kWh/(m²a)

Bauherr	GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen
Architektur	LRW Architekten und Stadtplaner Loosen, Rüschoff + Winkler, Hamburg
Freiraum	Spalink-Sievers Landschaftsarchitekten, Hannover
Statik	pb+ Ingenieurgruppe AG, Bremen

GEWOBA

GEWOBA

Quartierszentrum

Dorfmüller / Klier

Zentraler Treffpunkt für die Bewohner

Dorfmüller / Klier, Hamburg

Kurzporträt

Das kommunale Wohnungsunternehmen GEWOBA errichtete auf einer innerstädtischen Brache ein komplex genutztes Gebäude, das sowohl dem Wohnen als auch dem Stadtteil dient.

Der Neubau präsentiert sich als kräftige Straßenrandbebauung, arrondiert das restrukturierte Kasernenareal und schirmt den dahinter liegenden kleinteiligen Wohnungsbau ab. Ergänzend zu den 47 Wohnungen wurde im Erdgeschoss nicht nur eine Kindertagesstätte untergebracht, sondern

- eine Quartiersküche für die Nachbarschaft, die als Integrationsbetrieb geführt wird
- ein Seminarraum und
- ein Treffpunkt.

Vier betreute Wohnungen für behinderte Menschen ergänzen das Angebot.

Die räumliche Verknüpfung der Angebote im Erdgeschoss ist für alle Beteiligten vorteilhaft.

Die Jury lobt das neue Quartierszentrum, das vielfältige soziale Bedarfe der ganzen Nachbarschaft abdeckt.

München: Mehrgenerationenplatz Forstenried

Neue nachbarschaftliche Mitte durch Wohnungsbau

Nominierung

Anzahl der Wohnungen:	79
Wohnfläche insg.:	6.371 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	2.321 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	10,82 € /m²
Primärenergiebedarf:	46 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,298 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	27,7 kWh/(m²a)

Bauherr	WOGENO München eG
Architektur	bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH, München
Freiraum	Grabner Huber Lipp Landschaftsarchitekten mBB, Freising
Statik	Bauart Konstruktion GmbH & Co.KG, München

Das Projekt bringt Lernen und Wohnen zusammen

J. Knop

J. Knop

Fotos zum Projekt: Julia Knop, Hamburg und Michael Heirich, München

Kurzporträt

Zwischen der Schule und der vorhandenen Wohnbebauung klaffte in Forstenried eine Lücke. Maßgebend für die städtebauliche Konzeption der Genossenschaft war die Idee, mit einem großvolumigen Baukörper gleichzeitig einen Platzraum zu schaffen, der eine gemeinsame Nutzung von Bewohnern und Schulkindern, aber auch Rückzugsmöglichkeiten bietet.
Schule und Wohngebäude teilen sich Mensa, Werkstätten, Fuhrpark und ein Blockheizkraftwerk.
Der große Baukörper ist mit seinen aufgeweiteten Laubengängen auf den Platz ausgerichtet. Sowohl für das Stahlbetonskelett als auch für die Außenwände in Holz-Rahmen-Konstruktion wurden vorgefertigte Bauteile verwendet.
Die geschickte Faltung in kleinere Einheiten bietet eine vielfältige Wohntypologie, die der angestrebten gemischten Bewohnerstruktur entspricht. Große grüne Dachterrassen bereichern die Wohnqualität.
Die Jury war beeindruckt von dem außergewöhnlichen Zusammenspiel eines genossenschaftlichen Wohnprojekts mit einer Schule.

Köln-Ehrenfeld: ‚Grüner Weg'

Von der Industriebrache zum lebendigen Viertel für Wohnen und Arbeiten

Preisträger

Bauherr	GAG Immobilien AG, Köln
Architektur	ASTOC Architects and Planners GmbH, Köln Molestina Architekten, Köln Lorber Paul Architekten GmbH, Köln
Freiraum	scape Landschaftsarchitekten GmbH, Düsseldorf
Statik	AWD Ingenieurgesellschaft mbH, Köln

Anzahl der Wohnungen:	241
Wohnfläche insg.:	19.150 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.653,77 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	5,38 - 11,00 € /m²
Primärenergiebedarf:	9,98 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,39 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	58,93 kWh/(m²a)

Foto: Jens Willebrand / ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS, Köln

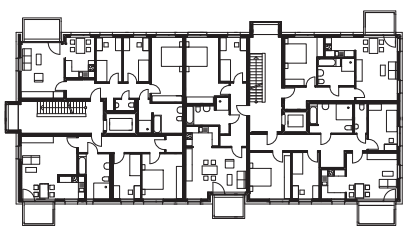
Die städtebauliche Setzung der Punkthäuser und kurzen Zeilen bildet ein Netz aus Wegen und Plätzen unterschiedlichster Art für Grünräume, Spiel und Begegnung.

ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS, Köln / Foto: Jens Willebrand

Auf den Industriebrachen entwickelte sich ein vielfältiges, innenstadtnahes und gemischtes Quartier mit besonderen Architekturen.

Kurzporträt

Die GAG Immobilien AG hat auf einer komplizierten Industriebrache dringend benötigten Wohnraum geschaffen. Die 240 Wohnungen verteilen sich auf 15 Gebäude.
Die Punkt- und Zeilenbauten sind so angeordnet, dass weitgehend autofreie Freiräume entstanden sind. Insbesondere werden die großzügigen Spielplatz- und Aufenthaltsflächen von den Bewohnern angenommen. Durch die Integration von Werkstätten, einer Kita und eines Theaters in die Wohngebäude ist eine ungewöhnliche Funktionsmischung gelungen. Kostengünstige geförderte und freie Mieten zwischen 5,00 und 11,00 Euro/qm sowie ein Nebeneinander unterschiedlicher Wohnangebote garantieren eine sozial gemischte Nachbarschaft. Die einzelnen Häuser lassen die Handschrift der drei beteiligten Architekturbüros erkennen. Auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes für die Gestaltung der Fassaden entsteht Vielfalt in der Einheitlichkeit.
Die Jury war beeindruckt davon, wie das Wohnungsunternehmen an einem schwierigen Standort Impulse für die weitere Entwicklung des Viertels gesetzt hat. Die GAG Immobilien AG zeigt hier Wege auf, nachhaltige und moderne Formen von Wohnungsbau zur Miete anzubieten. Der kooperative Entwurfs- und Arbeitsprozess der beteiligten Büros mit dem Wohnungsunternehmen und Stadt Köln ist beispielhaft und übertragbar.



Beispiel-Grundriss (Astoc-Architekten)

Jens Willebrand

Mischung aus öffentlich gefördertem und freifinanziertem Wohnraum

Jens Willebrand

Der kooperative Entwurfs- und Arbeitsprozess ist beispielhaft. Es entstand Vielfalt in der Einheitlichkeit.

Lukas Roth

Jens Willebrand

Essen-Altendorf: ‚Uferviertel Niederfeldsee'

Neues Wohnquartier für einen revitalisierten Stadtteil

Nominierung

Bauherr	Allbau AG Essen
Architektur	Büro für konzeptionelle Architektur Goldstein und Tratnik Gbr, Oberhausen
Freiraum	Hoffjann Garten + Landschaftsarchitektur, Borken
Statik	Ingenieurbüro Rothe, Essen

Anzahl der Wohnungen:	62
Wohnfläche insg.:	5.451 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.722 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	8,00 - 9,10 € /m²
Primärenergiebedarf:	19 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,37 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	71 kWh/(m²a)

Allbau AG

Durch das Pilotprojekt der Stadt Essen in Zusammenarbeit mit der Allbau ist eine neue urbane Stadt- und Wohnqualität entstanden.

Fotos zum Projekt: Allbau AG

Kurzporträt

Noch vor 10 Jahren war der dicht bebaute, industriell geprägte Stadtteil Altendorf durch soziale und städtebauliche Probleme gekennzeichnet. Mit der Anlage des Niederfeldsees wurde der Startschuss für ein attraktives Quartier geschaffen, das durch eine Mischung aus Abriss, Neubau und Modernisierung grundlegend neu strukturiert wurde. Daran hatte das Projekt der Allbau AG, als größter Wohnungsanbieter in Essen, erheblichen Anteil. Kubische weiße Punkthäuser bieten eine attraktive Ergänzung zu den Zeilenbauten des Bestands und erzeugen eine elegante Silhouette am Wasser. Die neuen Wohnungen sind barrierefrei und für eine vielfältige Bewohnerstruktur strukturiert. Der Nachbarschaft stehen Gemeinschaftsräume und ein Stadtteilcafé zur Verfügung. Eine Tagespflegeeinrichtung und eine Pflegedienstniederlassung bieten zusätzlich ein hohes Maß an Versorgungssicherheit.

Das neue Quartier trägt inzwischen als „Uferviertel" ein neues eigenes Markenzeichen und Image. Die Jury sieht es als Beispiel, wie durch komplexe Umstrukturierung aus benachteiligten Lagen neue Lebensräume von hoher Qualität und Strahlkraft entstehen können.

Diskussion über die Themenbereiche

Jurysitzung im DAZ
Deutschen Architektur Zentrum, Berlin

Abstimmung

Informationsrundgang

Fotos: Dagmar Weidemüller

Villingen-Schwenningen: NeckarFair

Kostengünstige neue Wohnanlage mit vielfältigen sozialen Angeboten

Preisträger

Bauherr	Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH
Architektur	Martin Architekturbüro, Dipl.-Ing. Johannes Martin, Villingen-Schwenningen
Freiraum	Schwarz . Jacobi Architekten BDA, Stuttgart
Statik	Blank Landschaftsarchitekt, Stuttgart Hezel + Baumann Ingenieurbüro, Villingen-Schwenningen

Anzahl der Wohnungen:	47
Wohnfläche insg.:	3.770 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.304 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	5,85 - 6,20 € /m²
Primärenergiebedarf:	24,1 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,35 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	80 kWh/(m²a)

Foto: Jens Hagen

Städtebauliche Lage

Gemeinschaftsküche / Esszimmer

Gemeinschaftsraum der Teenie-Mütter-WG

Kurzporträt

Als Kontrast zu einem Überangebot an Neubauwohnungen im hochpreisigen Segment hat die Wohnungsbaugesellschaft eine kleine kostengünstige Wohnanlage mit 47 Wohnungen geschaffen, die auch soziale Projekte einbindet. Aus zwei zusammengelegten Wohnungen ist eine Wohngemeinschaft für junge Mütter entstanden, deren Betreuung die ProKids-Stiftung übernimmt. Zudem wurden behindertengerechte Wohnungen durch den Caritasverband angemietet. Das Mietpreisniveau bewegt sich um 6,00 €/m². Die Vergleichsmieten für Neubau liegen derzeit bei 9,00 €/m².
Neben einer nachhaltigen Energieversorgung überzeugt die Architektur der kleinen Anlage. Bevor die Baumaßnahme in Angriff genommen wurde, hat die Kommune durch die Offenlegung des Neckars den schwierigen Stadtteil aufgewertet.
Der nun freie Blick auf den Flußlauf des Neckars und die eigens angelegten Bienenweiden bieten eine hohe Freiraumqualität. Das Projekt zeigt aus Sicht der Jury, dass Inklusion, soziales und kostengünstiges Wohnen in hoher Qualität realisierbar sind.
Eine Übertragbarkeit auf andere Grundstücke ist durch die serielle modulartige Bauweise möglich.

Aussaataktion der Bienenweiden

Spielplatz

Offenlegung des Flußlaufs

Helle Treppenhäuser mit Oberbelichtung

Fotos zum Projekt: Jens Hagen

Leutkirch im Allgäu: Marienhof Leutkirch

Gemeinschaftsorientierter Umbau einer ehemaligen landwirtschaftlichen Anlage

Nominierung

Bauherr	Bauherrengemeinschaft
Architektur	GMS Freie Architekten, Isny im Allgäu
Freiraum	Lohrer Hochrein Landschaftsarchitekten, München
Statik	Bau-Fritz GmbH & Co. KG, Erkheim

Anzahl der Wohnungen:	8
Wohnfläche insg.:	1.355 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	2.164 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	7,00 € /m²
Primärenergiebedarf:	22,8 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,248 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	39 kWh/(m²a)

Lageplan: Innenhof mit Brunnen

Fotos zum Projekt: GMS und M.Rudau

Kurzporträt

Sechs Familien schlossen sich zu einer Baugruppe zusammen und errichteten auf einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen eine gemeinschaftsorientierte Wohnanlage.
Die gemeinsam getragenen Gestaltungsvorstellungen für das Gebäude und den Freiraum zeigen im Ergebnis ein harmonisches und stimmiges Bild. Bei der Wahl des Baumaterials achteten die Bauherren auf nachhaltige Aspekte. Bei den vorgefertigten Holzhäusern kam eine neuartige Holztafelbauweise mit Spänedämmung zum Einsatz. Einigkeit bestand auch in der Nutzung von erneuerbaren Energien. Wo anderen Orts Autostellplätze angelegt werden, ist hier ein gemeinsamer Innenhof entstanden. Man trifft sich um den Hofbrunnen.
Garagen sind in die jeweiligen Häuser integriert. Selbst die Garagentore verschwinden optisch in den Fassaden.
Die Jury sieht in der Wohnanlage ein vorbildliches Beispiel für Baukultur auf dem Lande. Vorfertigung und gemeinschaftliches Bauen haben erhebliche Zeit- und Kostenersparnisse bewirkt.

Büdelsdorf: Wohnanlage Akazienstraße

Genossenschaftlicher Wohnungsbau zur Abrundung eines Quartiers der 1950er Jahre

Nominierung

Anzahl der Wohnungen:	45
Wohnfläche insg.:	3.140 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.624 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	4,85 - 7,80 € /m²
Primärenergiebedarf:	44 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,267 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	36,9 kWh/(m²a)

Bauherr	bgm. Baugenossenschaft Mittelholstein eG, Büdelsdorf
Architektur	BSP Architekten BDA, Kiel
Freiraum	BSP Architekten BDA, Kiel
Statik	Ingenieurbüro Blunck, Neumünster

Städtebaulicher Lageplan

Fotos zum Projekt: Bernd Perlbach

Kurzporträt

Die Baugenossenschaft hat 45 neue Wohnungen in zentraler Lage der Stadt errichtet. Das Ensemble ersetzt zwei Gebäude aus den 1950er Jahren. Die Wohnanlage besteht aus fünf Gebäuden, die um einen gemeinsamen Innenhof angeordnet sind. Die Laubengänge mit ihren Nischen sind so breit, dass die Bewohner sie als „Vorgartenzone" nutzen können. Sie sind über zwei Brücken miteinander verbunden und bieten Raum für Begegnungen.
Ein Großteil des Regenwassers versickert auf dem Grundstück über einen mittig angelegten Graben, ähnlich einem Bachlauf. Zusammen mit der Begrünung des Innenhofes ist ein angenehmes Mikroklima entstanden. Die Einrichtung eines Gemeinschaftsraumes fördert das gemeinsame Miteinander. Die gute Nachbarschaft zeigt sich auch daran, dass die Erdgeschosszonen von den Bewohnern selbst gestaltet werden.
Die hellen Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen sind 50 m² bis 90 m² groß, sämtlich barrierefrei und verfügen über eine Terrasse oder einen Balkon. Die enge Zusammenarbeit von Bewohnern, Planern und Verwaltung hat zu einer zügigen Realisierung beigetragen.

Kassel: Making Neighbourhood

Gemeinschaftsunterkunft mit Nachnutzungsperspektive für dauerhaftes Wohnen

Nominierung

Anzahl der Wohnungen:	36
Wohnfläche insg.:	1.875m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	2.400 € /m² (WF)
Primärenergiebedarf:	40,7 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,32 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	77,6 kWh/(m²a)

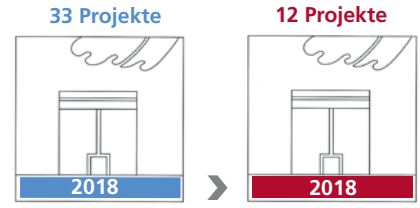
Bauherr	GWG Kassel (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel)
Architektur	ARGE Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH, Kassel; foundation 5+ architekten bda, Kassel; HHS Planer + Architekten AG, Kassel; Clemens Kober Architekten BDA, Kassel; Reichel Architekten BDA, Kassel; Spöth Architekturbüro, Kassel
Freiraum	foundation 5+ landschaftsarchitekten + planer bdla, Kassel
Statik	EHS beratende Ingenieure für Bauwesen GmbH, Lohfelden

Fotos zum Projekt: Constantin Meyer, Köln

Städtebaulicher Lageplan

Kurzporträt

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel hat ein Bauvorhaben mit Modellcharakter realisiert.
Im Herbst 2015, zum Höhepunkt des Flüchtlingszustroms nach Deutschland, wurde durch den spontanen Zusammenschluss von sechs Architekturbüros zusammen mit Behörden, Fachplanern sowie ortsansässigen Bauunternehmen innerhalb von wenigen Wochen eine ausführungsreife und baurechtlich genehmigte Planung für die Unterbringung von Flüchtlingen erstellt.
So besonders die Situation auch war, sollte die Architektur über diesen Ausnahmezustand hinaus bestehen und den Bestand der GWG langfristig ergänzen. Es entstand eine kleine Wohnanlage mit 36 Wohnungen.
Wenn die Häuser nicht mehr zur Unterbringung für Flüchtlinge benötigt werden, sollen dort Wohnungen für Bewohner mit geringerem Einkommen entstehen. Alle dafür nötigen Anforderungen sind bei der Planung bereits berücksichtigt. Ein Umbau lässt sich innerhalb weniger Wochen realisieren. Die Wohnungen entsprechen den Anforderungen an den sozialen Wohnungsbau.



In mehreren Rundgängen wurden nach intensiver Diskussion 33 Projekte für den Deutschen Bauherrenpreis 2018 nominiert.

Die Jury beschließt, 12 Projekte mit dem Deutschen Bauherrenpreis auszuzeichnen.

Die Mitglieder der Jury achteten bei jedem Projekt auf die Einhaltung der Auslobungskriterien.

11 Themenbereiche werden von den Jurymitgliedern festgelegt.

Die Entscheidungen sind nicht leicht – viele innovative Arbeiten wurden eingereicht.

Fotos: Dagmar Weidemüller

München: ‚Pilotprojekt am Dantebad'

Wohnen über dem öffentlichen Parkplatz

Preisträger

Bauherr	GEWOFAG Holding GmbH, München
Architektur	Florian Nagler Architekten GmbH, München
Freiraum	terra.nova Landschaftsarchitektur, München
Statik	Ingenieurbüro Franz Mitter-Mang, Waldkraiburg; r.plan, Dresden

Generalunternehmer und Bauleitung:
B&O Wohnungswirtschaft GmbH Bayern, Bad Aibing

Anzahl der Wohnungen:	100
Wohnfläche insg.:	3.615 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	2.004 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	5,75 -9,40 € /m²
Primärenergiebedarf:	10,59 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,418 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	66,33 kWh/(m²a)

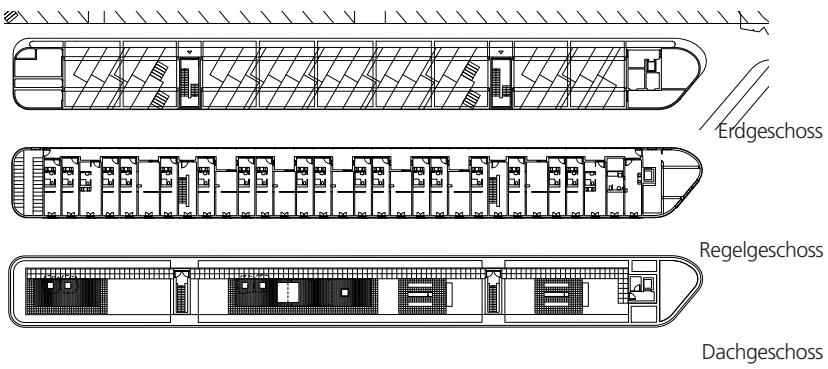
Foto: Stefan Müller-Naumann

Städtebauliche Einordnung

Bilderfest

Kurzporträt

München braucht dringend bezahlbaren Wohnraum. Es gilt, auch auf den ersten Blick unmögliche Standorte zu finden und eine Bauweise zu wählen, die schnell und in hoher Zahl zu neuen Wohnungen mit tragbaren Kosten führt.
In kurzer Planungs- und Bauzeit hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG über einem öffentlichen Parkplatz in zentraler Lage 100 bezahlbare Wohnungen gebaut. Über den größtenteils weiterhin nutzbaren Stellplätzen entstand ein langgestrecktes Laubengang-haus mit einem leistungsfähigen Erschließungs- und Konstruktionssystem. Auf einem Sockelgeschoss in Ortbeton wurden vorgefertigte Wand-, Decken- und Fassadenelemente in Holzbauweise verwendet. Der Einsatz von vorinstallierten Badezimmermodulen hat mit zur kurzen Bauzeit beigetragen. Die Ein- und Zweiraumwohnungen sind durch geschickte Ausbauten variabel nutzbar. Für die Hausbewohner bieten neben den Gemeinschaftsräumen auch die großzügigen Laubengänge die Möglichkeit, sich zu treffen.
Eine ganz besondere Qualität hat die gemeinschaftlich nutzbare „fünfte Fassade" des Hauses, die Dachterrasse mit Spielplatz und Hochbeeten. Für die Jury bereichert das markante Haus seine Umgebung mit einer charaktervollen neuen Wohnadresse.



Dachterrasse mit Spielplatz und Hochbeeten

Fotos zum Projekt: Stefan Müller-Naumann

Bremen: ‘Bremer Punkt’

Serielle Innenentwicklung in Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre

Preisträger

Bauherr	GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen
Architektur	
Entwurf	LIN Architekten Urbanisten, Berlin
Ausführung	Kahrs Architekten, Bremen
Freiraum	Atelier Schreckenberg Planungsgesellschaft mbH, Bremen
Statik	Pirmin Jung Ingenieure für Holzbau Deutschland GmbH, Sinzig

Anzahl der Wohnungen:	24
Nettokaltmiete:	6,50 € /m^2
Primärenergiebedarf:	41 kWh/(m^{2}a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,32 W/(m^2 K)
Endenergiebedarf:	26 kWh/(m^{2}a)

Foto: Nikolai Wolff

Städtebauliche Einordnung der neuen Stadtbausteine an verschiedenen Standorten

GEWOBA

vorher und nachher... städtebauliche Integration des neuen Baukörpers

Modulares Baukastensystem

GEWOBA

Kurzporträt

Unterschiedliche Konzepte der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zum Bauen im Bestand sind aus dem Ideenwettbewerb „Ungewöhnlich Wohnen" hervorgegangen. Ziel war es, Bautypen zu finden, die den Bestand ergänzen, die Nachbarschaften stabilisieren und die Wohnsiedlungen der 1950er bis 1960er Jahre städtebaulich qualifizieren.

Der Bremer Punkt, ein beinahe würfelförmiger Baukörper aus vorgefertigten Modulen in Holzbauweise und einem vor Ort gefertigten Erschließungskern, erwies sich dank seiner kleinen Grundfläche als überaus anpassungsfähig an unterschiedliche Situationen in der Gartenstadt Süd. Die Baukörper treten gestalterisch nicht als Konkurrenz zu den umliegenden Bauten auf, sondern ergänzen wie selbstverständlich die vertrauten Nachbarschaften. Über 20 Grundrisstypen können nahezu beliebig in den Geschossen kombiniert werden und so auf die Bedarfe vor Ort individuell eingehen. Die Nachbarschaften waren in die Auswahl der Standorte eng eingebunden. Zudem wurden die neuen Wohnungen zunächst den vorhandenen Mietern aus den Quartieren angeboten, wodurch eine hohe Akzeptanz erreicht wurde. Bislang wurden drei Punkthäuser errichtet. Der Bau weiterer ist geplant.

Vom Prototyp zur Serie

Kombinationsmöglichkeiten Grundriss

Nikolai Wolff

Innenansicht einer Drei-Zimmer-Wohnung

Laubengangerschließung

GEWOBA

Gemeinsame Aktivitäten sind allen wichtig: Wohnprojekt "BuLe"

Bremen: ‚Tarzan und Jane'

Ergänzung von Siedlungen der 1950er/60er Jahre durch seriellen Neubau

Nominierung

Anzahl der Wohnungen:	81
Wohnfläche insg.:	5.231 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.761 € /m² (WF)
Nettokaltmiete:	6,10 € /m²
Primärenergiebedarf:	44,8 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,31 W/(m² K)
Endenergiebedarf:	46,6 kWh/(m²a)

Bauherr	GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen
Architektur	Sprengler Wiescholek Architekten Stadtplaner, Hamburg
Freiraum	Spalink-Sievers Landschaftsarchitekten, Hannover
Statik	Standort 1,3,4,: W. Schöttle, Lilienthal; Standort 2,5: pb+ Ingenieurgruppe AG, Bremen

Lageplan mit unterschiedlichen Gebäudestellungen

Grundriss Erdgeschoss

Fotos zum Projekt: GEWOBA, Bremen

Kurzporträt

Das aus dem Wettbewerb "Ungewöhnlich Wohnen" der Bremer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft hervorgegangene Konzept 'Tarzan und Jane' besteht aus zwei quadratischen, über einen Laubengang verbundenen Baukörpern. Der städtebaulich variierbare Typus wurde an fünf Standorten in der Wohnsiedlung Kirchhuchting mit jeweils eigener Farbgebung so in die Raumstruktur integriert, dass vielfältige Freiräume sowie neue Wohnadressen entstanden sind. Das Wohnumfeld wurde als Gemeinschaftsbereich von Neubau und Bestand gestaltet, es gibt keine Abgrenzungen zwischen Alt und Neu. Die erforderlichen Stellplätze wurden auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht.

Das variable Grundrisskonzept ermöglicht eine große Bandbreite – von Rollstuhlwohnungen über Wohnungen für Alleinerziehende bis zur Mietergemeinschaft und Wohngruppe.

Die Stärke des Projektes liegt in der hohen Grundrissvariabilität und dem modularen Baukastensystem mit hohem Vorfertigungsanteil. Dank der kurzen Bauzeit hielt sich die Beeinträchtigung der Umgebung in Grenzen.

Aus Sicht der Jury ist es gelungen, Gebäude zu entwickeln, die auf den konkreten Wohnungsbedarf vor Ort reagieren und deren moderne Architektur nicht mit dem vorhandenen Quartier konkurriert, sondern dieses qualifiziert.

Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST

Mitglieder des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen:
Helmuth Caesar, Stuttgart
Petra Eggert-Höfel, Bünde
Dr. Bernd Hunger, Berlin
Kathrin Möller, Köln
Karl-Heinz Range, Laatzen
Hans Satoris, Würzburg
Ralf Schekira, Nürnberg
Guido Schwarzendahl, Halle
Peter Stubbe, Bremen

Mitglieder des Bundes Deutscher Architekten BDA:
Jochen König, Aachen
Eva Maria Lang, Dresden
Muck Petzet, München
Moritz Schneider, Hamburg
Friedhelm Terfrüchte, Essen
Dr. Thomas Welter, Berlin
Harald Wennemar, Düsseldorf
Andreas Wiege, Kassel
Frank Zimmermann, Cottbus

Mitglieder des Deutschen Städtetages (DST):
Paul Börsch, Erfurt
Ines Gründel, Rostock
Hirschheide Kai-Uwe, Wolfsburg
Hotz Ulrike, Reutlingen
Jochen Kirchner, Lutherstadt Wittenberg
Anne Luise Müller, Köln
Dr. Timo Munzinger, Köln
Prof. Dr. Iris Reuther, Bremen
Dr. Irene Wiese-von Ofen, Essen
Prof. Jörn Walter, Hamburg

Gastmitglieder:
Hans Albert Ahrens, Hannover
Prof. Hans Günther Burkhardt, Hamburg
Dieter Cordes, Bremen
Prof. Dr. Karl-Heinz Cox, Recklinghausen
Prof. Thomas Dilger, Lübeck
Hans Jörg Duvigneau, Berlin
Prof. Helmut Feußner, Kassel
Ulrich Gerlach, Hannover
Prof. Dr. Hartmut Großhans, Köln
Hans-Otto Kraus, München
Bernd Krömmelbein, Köln
Wolfgang Kunz, Leipzig
Eckhard Rieper, Kempten/Allgäu
Prof. Dr. Christiane Thalgott
Prof. Jörn Walter, Hamburg

Stand: März 2018

In der Arbeitsgruppe KOOPERATION haben sich - ehrenamtlich und informell - namhafte Vertreter des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages (DST) zusammengeschlossen, um die partnerschaftliche Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen, freien Architekten und Städten im Wohnungsbau zu fördern.

Seit 1980 beschäftigt sich die Arbeitsgruppe mit dem kosten- und flächensparenden Bauen. Sie tut dies sowohl theoretisch durch die von ihr erarbeiteten und der Öffentlichkeit bereits 1981 vorgelegten Konzeption „Hohe Qualität - Tragbare Kosten“ als auch praktisch durch Beratung, Erfahrungsaustausch, Fachveranstaltungen, Wettbewerbe und Veröffentlichungen.
Durch ihr Wirken hat die Arbeitsgruppe vielfältige Initiativen des Bundes, der Länder und der Kommunen zum kosten- und flächensparenden Wohnungsbau aus der partnerschaftlichen Sicht von Bauherren und Architekten unterstützt.
Die Arbeitsgruppe hat einen mittlerweile mehrfach überarbeiteten Einsparungskatalog erarbeitet und im gesamten Bundesgebiet zahlreiche Pilotprojekte angeregt, die nach ihren Empfehlungen geplant und gebaut worden sind.
Höhepunkt der gemeinsamen Aktivitäten war die Auslobung des Deutschen Bauherrenpreises im Jahr 1986, der heute der bedeutendste Wettbewerb im Bereich des Wohnungsbaus ist.
Die Wanderausstellungen und die umfangreichen Dokumentationen der bisherigen durchgeführten Wettbewerbe haben in Fachwelt und Öffentlichkeit großes Interesse gefunden und sind wichtiges Anschauungs- und Lehrmaterial besonders für alle Akteure, die im Wohnungs- und Städtebau vor großen Herausforderungen stehen.

In den letzten Jahren standen u. a. folgende Themen im Mittelpunkt der vielen öffentlichen Veranstaltungen der Arbeitsgruppe KOOPERATION und der Arbeitssitzungen:

- Wohnen im Alter,
- Weiterentwicklung der großen Wohnsiedlungen,
- Neue Modelle im Wohnungsbau,
- Soziale Stadt,
- Stadtumbau,
- Energieeffizienz im Wohnungsbau

In mehreren Erklärungen hat die Arbeitsgruppe umfassend zu grundsätzlichen wie auch aktuellen Fragen des Wohnungs- und Städtebaus Stellung genommen.

D. Weidemüller

D. Weidemüller

Moderation: Dr. Bernd Hunger und
Dr. Thomas Welter

bautec

21. Februar 2018
Messe Berlin, Halle 23 b
Eingang Nord,14055 Berlin

Symposium
'Lösungen für den Wohnungsbau'

Mittwoch, 21. Februar 2018, 10:00 Uhr
Halle 23 b, Messe Berlin, 'FORUM Zukunft Bau – Praxis Altbau'

Programm

10:00 Uhr Begrüßung

10:30 Uhr **Vorfahrt für den Wohnungsbau? Veränderte Rahmenbedingungen für das Planen und Bauen**

Die Sicht der Wohnungswirtschaft
Peter Stubbe, Vorstand GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

Die Sicht der Architekten
Harald Wennemar,
Konrath Wennemar Architekten Ingenieure,
Düsseldorf

Die Sicht der Kommunen
Prof. Dr. Iris Reuther, Senatsbaudirektorin Senat für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen

best practice: aktuelle Beispiele, die den Wandel der Rahmenbedingungen veranschaulichen

12:00 Uhr Get together
Ausstellung der nominierten Projekte
zum Wettbewerb 'Deutscher Bauherrenpreis 2018'

13:00 Uhr Rundgang
Ausstellung Deutscher Bauherrenpreis 2018

D. Weidemüller

Die Ausstellung Deutscher Bauherrenpreis 2018 auf der 'bautec' zeigt aktuelle Beispiele, die den Wandel der Rahmenbedingungen veranschaulichen.

D. Weidemüller

Symposium: ‘Lösungen für den Wohnungsbau’

Herzlich eingeladen waren Akteure aus den Kommunen und der Wohnungswirtschaft ebenso wie Architekten und Planer sowie alle, die sich für die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbaus engagieren. Ca. 100 Teilnehmer sind der Einladung gefolgt.
Auf dem Symposium diskutierten Experten aus Kommunen, Wohnungsunternehmen und Architekturbüros gemeinsam die Frage des Wandels der gesellschaftlichen und institutionellen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau. Stehen wir an der Schwelle eines weiteren prinzipiellen Wandels?
Der nachfolgende Beitrag von **Peter Stubbe** beschreibt die Sichtweise der Wohnungswirtschaft.

Wandel der gesellschaftlichen und institutionellen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau aus Sicht der Wohnungswirtschaft

Peter Stubbe, Vorstand GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

Es ist Mittwochmorgen halb elf in Berlin. Draußen scheint die Sonne. Drinnen findet die Baufachmesse bautec statt und wir sollen, wollen über veränderte Rahmenbedingungen für das Planen und Bauen, einen Wandel in der deutschen Wohnungsbaupolitik sprechen. Das ist schon etwas für Feinschmecker! Herzlich willkommen und vielen Dank für Ihr zahlreiches Erscheinen.

Wie konnte es dazu kommen? Vor über 30 Jahren haben der Deutsche Städtetag, der Bund Deutscher Architekten und der GdW beschlossen, eine AG KOOP zu gründen. Das ist der heutige Veranstalter. Ausgeschrieben heißt AG KOOP „Arbeitsgruppe Kooperation“. Sprachlich betrachtet ist das eine Tautologie, wie weißer Schimmel. Wenn allerdings drei große, mächtige Verbände beschließen, etwas auf den Weg zu bringen, das nach seinem Titel ausschließlich das Ziel der Zusammenarbeit hat, ohne jeden Hinweis auf deren Absicht oder Inhalt, dieses Ziel sicherheitshalber aber gleich zwei Mal, auf deutsch und lateinisch, firmiert wird, ist das kein sprachlicher, sondern ein sozialer Tatbestand. Gab es seinerzeit ein Problem, vielleicht eine Krise, der man mit Zusammenarbeit begegnen wollte? Dem heutigen Anlass entsprechend wählen wir diese Vermutung zum Ausgangspunkt, über veränderte Rahmenbedingungen nachzudenken.
Schauen wir uns das genauer an. Die „alte“ Wohnungspolitik in der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg war eine föderale Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen. Das gebot die damalige Wohnungsnot, und es war erforderlich, weil es keine funktionsfähigen Kapitalmärkte gab. Die Banken hatten alle Hände voll zu tun, den Wiederaufbau der Industrie zu begleiten. Der Bund gab deshalb Kredite, viel Geld für den Bau von Wohnungen aus. Er beschränkte sich aber nicht auf die Rolle eines Kreditgebers. Eher trat er als eine Art Projektleiter auf, der zum Beispiel mit technischen Wohnungsbaurichtlinien detailliert festlegte, wie ein Gebäude auszusehen hatte, und mit Wohnungsbindungsrichtlinien bestimmte, wer Mieter werden durfte. Die Miete war bis in ihre einzelnen Bestandteile, etwa die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, reglementiert, und mit Vorschriften zur Gemeinnützigkeit war geregelt, wie hoch die Ausschüttungen an die Eigentümer sein durften. Obwohl ‚nur‘ Kreditgeber übte der Bund Eigentümerrechte aus. Er hat das sehr erfolgreich getan. Die Wohnungsnot der Nachkriegszeit wurde schnell und mit einem – auch im internationalen Vergleich – hohen Qualitätsanspruch beendet. Etwa an die Ausstattung. Stichwort Fernwärme. Heute würden wir so gebaute Versprechen auf eine bessere Zukunft wohl ‚nachhaltig‘ nennen. Als der Wohnungsnot abgeholfen und die Kapitalmärkte wieder funktionsfähig waren,

Fotoquelle: bautec

Peter Stubbe, GEWOBA Bremen

D. Weidemüller

Symposium, FORUM Zukunft Bau – Praxis Altbau’

begann etwas, was in den vergangenen rund 30 Jahren wiederholt als „Rückzug des Bundes aus der Wohnungspolitik“ beschrieben worden ist. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit: Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit Ende der 1980er Jahre. Anfang der 2000er Jahre dann die Novellierung der Wohnungsbauförderung zur Wohnraumförderung, die nicht mehr die breiten Schichten der Bevölkerung begünstigt, sondern nur noch diejenigen Haushalte, die sich nicht selbst am Wohnungsmarkt versorgen können. Dazu der Verkauf der staatlichen Wohnungsbestände (GAGFAH, Eisenbahner etc.); und schließlich die Übertragung der Zuständigkeit für Wohnungspolitik an die Länder mit der Föderalismusreform. Dieser damals anstehende „Rückzug des Bundes“ könnte eine, vielleicht maßgebliche Facette jener „Krise“ gewesen sein, die bei der Gründung der AG KOOP Pate stand. (Jedenfalls treffen sich in ihr die ‚Projektleiter‘ für den „neuen“ öffentlichen Wohnungsbau.) Wäre es so gewesen, würden Nostalgiker heute erleichtert feststellen, dass die Bundesregierung in der vergangenen Legislaturperiode wieder eine zweckgebundene Wohnraumförderung dotiert hat, und auch der jetzt vorliegende Koalitionsvertrag eine Wohnraumförderung des Bundes bis 2020 vorsieht.
So war es aber nicht. Wieder ohne Anspruch auf Vollständigkeit: Das Bundesjustizministerium hat ‚natürlich‘ weiter Mietrechtsänderungen initiiert. Seit der „Wärmeschutzverordnung“ 1977 hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau diverse Förderprogramme für Neubau und Sanierung von Wohngebäuden aufgelegt, sie ressortiert beim Finanzministerium. Das Bundesforschungsministerium hat ein Programm „Zukunftsstadt“ ausgerufen. „Digitalisierung“ ressortierte zuletzt beim Verkehrsministerium, „Mieterstrom“ im Wirtschaftsministerium, das „Mehrgenerationenwohnen“ im Familienministerium und die wohnungspolitischen Folgen des demografischen Wandels wurden sogar im Kanzleramt behandelt. Mit zugegeben polemischer und hier nur zur Problemwahrnehmung formulierter Übertreibung kann man feststellen, über die letzten 30 Jahre wurde in Berlin von bald jedem Ministerium Wohnungspolitik betrieben – außer von dem dafür ursprünglich zuständigen Bauministerium.
Übersetzt in ökonomische Begriffe: Das Produkt Wohnung wurde zielgruppenspezifisch. Es gibt seither Alten- und Studentenwohnungen, temporäres- und urbanes Wohnen, Mikro- oder Loft-Appartments – und diverse andere ‚Bindestrich-Wohnungen‘ mehr.
Zu dieser entropischen Entwicklung der Wohnungspolitik in Deutschland gehört auch ihre weitgehende Kommunalisierung. Die Kommunen, seit eh und je für Baugenehmigungen und Bebauungspläne zuständig, haben eigene Bodenpolitiken entwickelt, zum Beispiel mit Konzeptvergaben, gelegentlich gar Förderprogramme dotiert und im Unter-

schied zu Staat und Werkswohnungsbau ihre Wohnungsgesellschaften weitgehend behalten. Vor allem tragen sie seit den sogenannten Hartz-Reformen den Großteil der Subjektförderung. Im Jahr 2015 betrugen die Kosten der Unterkunft (SGBII) EUR 13,91 Mrd. Sie werden überwiegend von den Kommunen getragen. Zum Vergleich: Der Bund zahlte in der gleichen Zeit für Wohngeld EUR 0,64 Mrd. Insgesamt addierte sich die Subjektförderung auf knapp EUR 17 Mrd.

In Begriffen der Ökonomie: Die Wohnungsmärkte haben sich regionalisiert. Anders als in der Nachkriegszeit gibt es heute in Deutschland Wohnungsmangel und Angebotsüberhänge zur gleichen Zeit an verschiedenen Orten. In dieser Situation verspricht eine dezentrale, kommunale Entscheidungsfindung in der Wohnungspolitik eine höhere Zielgenauigkeit. Ebenso wie die Subjektförderung, Mietzuschüsse für die Bürger, eine höhere Zielgenauigkeit erlaubt als eine Objektförderung, die den Bau von Wohnungen unterstützt. Für die soziale Wohnraumförderung brachte der Bund deshalb zur gleichen Zeit nur EUR 1,5 Mrd. auf. Hinzu kamen EUR 650 Mio Bundesanteil zur Städtebauförderung und rund EUR 2 Mrd. zur Gebäudesanierung (maßgeblich die KfW-Programme).

Neben den staatlichen Rahmenbedingungen, die sich ökonomisch durchaus verstehen lassen, hat sich auch die Bauwirtschaft verändert. Maßgebliche Akteure, die die „alte" Wohnungspolitik in der Nachkriegszeit prägten, sind insolvent (Neue Heimat, Philipp Holzmann, B&M u.a.) oder wurden verkauft (Landesentwicklungsgesellschaften, VEBA u.a.). Die Bauwirtschaft ist mittelständisch geworden. Zumindest im Bereich der Primärstruktur, dem Rohbau. In der Sekundärstruktur, Heizung, Sanitär, Elektro, sind zwar auch überwiegend Handwerksbetriebe beschäftigt. Sie bauen allerdings industriell gefertigte Produkte (Heizanlagen, Rohre, Sanitär etc.) ein. Dasselbe gilt für die Tertiärstruktur: Farben, Tapeten, Bodenbeläge etc. werden selbstverständlich industriell gefertigt.

Auch das gehört zum Wandel der Rahmenbedingungen. Die Bauindustrie der Nachkriegszeit, die in wenigen Jahren Millionen Wohnungen errichtete, hatte nicht die Angebotselastizität, sich auf einen Nachfragerückgang einzustellen, und ist deshalb verschwunden. Die heutige mittelständische Bauwirtschaft ist kein Adressat für Großvorhaben. Für den derzeitigen, kurzfristigen Nachfrageschub hat sie keine Kapazitäten. Dass der Anteil der Studierenden unter deutschen Abiturienten seit Jahren steigt, ist nur eine Facette des Problems. Umso verständlicher, dass derzeit über „serielle", „modulare", „industrielle" Bauformen diskutiert wird. Vornehmlich für den Bereich der Primärstruktur.

Dass die Erwartung sich erfüllt, auf diesem Weg zügig, preisgünstig und in größerem Umfang Wohnungen erstellen zu können, muss nach jüngeren Erfahrungen freilich bezweifelt werden. Zum einen erleben wir, dass die Konzepterstellung (Planungsphase) erhebliche Zeit in Anspruch nimmt. Zum zweiten zeigen Beispiele aus jüngerer Vergangenheit, dass eine preistreue Angebotsausweitung auch bei industrieller (Vor-)fertigung nicht gewährleistet ist. Etwa – national – in der unzureichenden Bereitstellung von Containern zur Unterbringung von Flüchtlingen oder – international – beim „Kombo Hus". Für das modular vorgefertigte Holzhaus hat der schwedische Verband der Wohnungswirtschaft ein Kontingent von „nur" 2.000 Wohnungen bestellt. Dafür hat der Hersteller ein neues Werk eröffnen müssen und nimmt einstweilen keine Großbestellungen mehr entgegen. Schließlich zeigt die Preisentwicklung am Bau, dass sich in den letzten Jahren (neben den Grundstückskosten) insbesondere die Preise für industriell gefertigte Produkte überproportional verteuert haben.

Das alles ist kein Grund, serielle Bauweisen abzulehnen. Sie bieten verschiedene Vorzüge – zum Beispiel eine Angebotsergänzung. Sie werden im Einfamilienhausbau mit seiner weniger volatilen Nachfrage auch seit Jahrzehnten erfolgreich praktiziert. Nur die öffentlichen Versprechen, auf diesem Weg schnell und preisgünstig Wohnungen

in großer Stückzahl errichten zu können, dürften sich eben nicht erfüllen. Wenn diese Versprechen zudem mit der Ankündigung von Standardabsenkungen und dem Hinweis auf Zuzugszahlen in den Hotspots abgegeben werden (Schwarmstädte, Flüchtlinge), vermitteln sie noch den Subtext, für die „Einheimischen“ sei Wohnungsbau weiter nicht oder nur nachgelagert und jedenfalls in geringerer Qualität erforderlich. Ich halte das für sachlich falsch und politisch gefährlich. Das Wort ‚versprechen‘ hat im Deutschen eben einen markanten Doppelsinn.

Schließlich gehört zum institutionellen Wandel der Wohnungspolitik, dass ihre Deutung an Professionalität und Beliebigkeit gleichermaßen gewonnen hat. Denn die Wohnungsmarktforschung des Bundes (BBSR) hat in den vergangenen 30 Jahren einige Konkurrenz erhalten. Im Zuge der Kommunalisierung nicht ganz überraschend im Jahr 1973 das DIFU und inzwischen auch diverse private Anbieter (Empirica, Pestel, Bulwien u.a.). Schon aus eigenem Wettbewerbsdruck publizieren sie in kürzerer Taktfolge konkurrierende Trends. Das ist nicht kritikabel, bloß systemfremd. Denn Wohnungspolitik lässt sich, so wenig wie Wohnungsbau, mit jedem statistischen Vollmond ändern.
In der „neuen Unübersichtlichkeit“ hat sich die Wohnungswirtschaft in den vergangenen Jahrzehnten mit einem Instrument namens Portfoliomanagement eingerichtet. Zunächst in einer dreidimensionalen Variante. Dabei wird der Wohnungsbestand nach den Kriterien Lage, Objektzustand und Vermietungserfolg als gut, mittel oder schlecht erfasst. Im Ergebnis lässt sich eine breite Palette von Wohnungsangeboten und Investitionsbedarfen darstellen. Zur Investitionsentscheidung (in Neubau oder Bestand) ist es nicht geeignet. Auch nicht gemacht. Die dreidimensionale Sicht aufs Portfolio ermöglicht eine Bestandsschau, die strukturell anschlussfähig ist an die überlieferte, staatliche Wohnungsmarktbeobachtung.
Überrascht wurde dieses Modell und mit ihm das ganze Land von internationalen Investoren, die ihre Geschäftstätigkeit nach einem zwei(!)dimensionalen Portfolio-Modell ausrichteten, für das Harry Markowitz 1990 den Wirtschaftsnobelpreis erhielt. Markowitz lehrte, wie Investitionen in den zwei Dimensionen Rückfluss und Risiko (Varianz) bewertet werden können, um eine Mehrzahl von verschiedenen Einzelinvestitionen zu einem optimalen Portfolio, der insgesamt bestmöglichen Geldanlage zusammenzufügen. Seine Schüler entdeckten „German Residential“ als eine risikoarme Anlage mit gestaltbaren Rückflüssen und kauften paketeweise Wohnungen, um sie ihren anderen Finanzanlagen (in Rohstoffe, internationale Beteiligungen etc.) beizumischen. Denn die zweidimensionale Betrachtung ist als Entscheidungsgrundlage für Investitionen gemeint und ausgelegt. Spätestens seit seiner Benutzung durch institutionelle Investoren gilt das Modell des zweidimensionalen Portfolios mit seinen stochastischen Ableitungen deshalb als ungeeignet für einen verantwortungsbewussten Umgang mit Wohnungen. Das ist, wie so oft, nur die halbe Wahrheit. Jedenfalls bietet es in Zeiten der „neuen Unübersichtlichkeit“ meines Erachtens für Unternehmen und Staat sinnvolle Entscheidungshilfen.

Das möchte ich abschließend an der Neubaustrategie der GEWOBA und aktuellen Fragen der staatlichen Wohnungspolitik illustrieren.
GEWOBA baut neu, was sie nicht hat. Zum Beispiel barrierefreie Wohnungen, weil in ihrem Bestand aus den 1950er und 1960er Jahren das Erdgeschoss typischerweise als Hochparterre ausgebildet ist. Kleine und große Wohnungen, weil im Bestand 3-Zimmer-Wohnungen für die 4-köpfige Familie als demographischer Normalfall der Nachkriegszeit dominieren. Und schließlich in zentralen Lagen der Stadt, weil Zweidrittel ihrer Bestandsgebäude in geschlossenen Siedlungen liegen. Dieses Programm folgt dem Gedanken (des zweidimensionalen Portfolios) verschiedene Anlageprodukte zu kombinieren, statt (wie im dreidimensionalen Portfolio) die Vermögensgegenstände in ähnlicher Weise zu optimieren.

Wir tun das in drei Maßstäben. Zur Stadtentwicklung mit Gebäudeclustern von 100 bis 150 Wohnungen, wenn es etwa darum geht, Konversionsgebiete für den Wohnungsbau zugänglich zu machen. Deutlich kleiner, mit einer zweistelligen Anzahl von Wohnungen, wenn es darum geht, Stadtteilzentren mit ergänzenden Angeboten zu errichten. Und schließlich, kleinteilig, mit zwei bis zwanzig Wohnungen zur Quartiersentwicklung in unserem Siedlungsbestand. Hier geht es darum, den dort lebenden „Einheimischen“ Wohnungsangebote zu unterbreiten, wenn sich ihre Lebensumstände ändern, sie aber das Quartier, in dem sie wohnen, nicht verlassen können oder möchten. Aus ganz unterschiedlichen Gründen: Familienzuwachs genauso wie Scheidung oder Alter. In der Folge des Wettbewerbs „Ungewöhnlich Wohnen“ wurden dazu inzwischen sechs Gebäudetypologien entwickelt, von denen zwei, „Tarzan und Jane“ und der „Bremer Punkt“, verschiedene Auszeichnungen erhielten. Die anderen vier sind derzeit im Bau. Auch diese verschiedenen Maßstäbe forcieren eine Heterogenisierung des Portfolios.
Und der Staat? Zweidimensionale Portfoliobetrachtungen erlauben auch ihm in der „neuen Unübersichtlichkeit“ eine Entscheidung über die Vorteilhaftigkeit seiner Interventionen. Etwa über die Kombination von Subjekt- und Objektförderung < 1 > oder die Beiträge von Staat und Gemeinden in der föderalen Arbeitsteilung < 2 >.

< 1 >
Subjektförderung wird als Zuschuss gewährt, Objektförderung wird an die Bauherren in Form von zinsgünstigen Darlehen ausgereicht. Das führt für den Staat zu unterschiedlichen Rückflüssen. Mietzuschüsse der Subjektförderung sind für die öffentlichen Kassen verloren, der Darlehensbetrag der Objektförderung fließt bis auf den subventionierten Zinsanteil als Tilgung an die öffentliche Hand zurück. Dieser Zinsanteil ist bekanntlich ein Bruchteil des Darlehensbetrags. Bei den jetzt annoncierten EUR 2 Mrd. Wohnraumförderung des Bundes dürfte er nicht über EUR 25 Mio. p.a. liegen. Ein zweidimensionales Portfolio zwingt, diese kameralistisch und politisch nicht unerhebliche Differenz zur Kenntnis zu nehmen.
Tatsächlich gibt der Bund freilich nicht nur deutlich weniger aus, als er öffentlich bekundet, er erzielt aus der zusätzlichen Bautätigkeit auch erhebliche Steuermehreinnahmen. Das geht so: Mit seiner Investition löst der Bund in einer föderalen Wohnraumfinanzierung ein Bauvolumen aus, das heute um mehr als den Faktor 6 höher liegt, als seine Objektförderung. Allein seine Anteile aus Einkommens- und Umsatzsteuer, die er aufgrund der zusätzlichen Bautätigkeit erhält, refinanzieren seinen Anteil an der föderalen Wohnungsbaufinanzierung deshalb vollständig. Kein schlechtes Geschäftsmodell: Seine EUR 25 Mio. Einsatz, die Zinssubvention, erklärt der Bund zu EUR 2 Mrd. Wohnraumförderung, die Darlehenssumme, und erhält dafür EUR 4 Mrd. als Tilgung und Steuermehreinnahmen zurück. Nun ist die Objektförderung weniger zielgenau. Sie unterstützt auch ‚Fehlbeleger‘, die in einer geförderten Wohnung bleiben, obwohl sie darauf keinen Anspruch (mehr) haben. Angesichts des vielfachen Rückflusses ist das kameralistisch allerdings unerheblich. Wer im Ergebnis ohnehin nichts zahlt, braucht sich über die Verwendung seines (zurückerhaltenen) Geldes, die „Zielgenauigkeit der Förderung“, auch keine Gedanken zu machen. Immobilienwirtschaftlich sollte er es trotzdem tun. Außerdem beendete selbst ein Überangebot an Wohnungen nicht die Notwendigkeit einer Subjektförderung. In der zweidimensionalen Portfoliobetrachtung erscheint Objektförderung deshalb relational zur Subjektförderung: Kameralistisch und voraussichtlich auch immobilienwirtschaftlich wird Objektförderung portfoliotechnisch sinnvoll sein, wenn sie die Aufwendungen für Subjektförderung systematisch reduziert. Das lässt sich mit einer Objektförderung steuern, die diejenigen Angebotssegmente, „preisgünstige Wohnungen“, in den Blick nimmt, die der Markt nicht bereitstellt. Das Ergebnis wäre m.E. durchaus auch politisch und humanitär, für „die“ Bürger, vertretbar .

< 2 >
In einer zweidimensionalen Portfoliobetrachtung der föderalen Wohnungspolitik zeigt sich, dass sich die Risiko-Renditepositionen von Staat und Kommunen systematisch unterscheiden. Zunächst in der deutlichen Übergewichtung der Subjektförderung bei den Kommunen. Diese kommunale Wohnraumförderung hat finanziell keine Rückflüsse. Null. Hinzu kommt, dass die Kommunen in der derzeitigen föderalen Arbeitsteilung das Risiko der Grundstücksentwicklung allein tragen – ohne kalkulatorische Chance auf Gewinn. Zu den traditionellen Entwicklungsrisiken (Erschließung, Vertrieb u.a.) sind in Zeiten der Innenentwicklung, die alle angeblich für sinnvoll halten, von Altlastensanierung bis Immissionsschutz und ‚Zielwohnungen‘ weitere Kosten getreten, die initial, ohne gesicherte Rückflüsse, beglichen werden müssen. Andererseits soll im Ergebnis günstiges Bauland entstehen, was in monetärer Übersetzung nichts anderes heißt als: Gewinn ist nicht vorgesehen. Kein Rückfluss (Rendite) für höheres Risiko! Der Portfolioposition der Kommunen: Risiko ohne Rückfluss, steht, wie wir sahen, bei der Objektförderung des Bundes das Profil: Rückfluss ohne Risiko, gegenüber. Es spricht manches dafür, dass die ungleiche Lastenverteilung die Arbeitsgruppe der föderalen Wohnraum-Kooperation belastet. Dazu passt übrigens, dass der Bund gerade die Zinsbindung für die KfW-Refinanzierung der kommunalen Anteile an der Wohnraumförderung verkürzt. Selbst das Zinsrisiko am langen Ende möchte er offenbar nicht mehr tragen.
Eine Risikoabschirmung der Kommunen erfolgte dereinst institutionell. Etwa mit Landesentwicklungsgesellschaften. Nicht zufällig hat das Land Hessen, das als eines der wenigen noch das Institut einer Landesentwicklungsgesellschaft besitzt, dieses mobilisiert, um Kommunen mit einem Bürgschaftsprogramm in die Lage zu versetzen, die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Grundstücksentwicklungen zu prüfen. In einzelnen, anderen Ländern werden institutionelle Regelungen neu aufgesetzt. Für den Bund gehen die Diskussionen um die BImA und der Vorschlag einer Bundesbodenstiftung, die eine Grundstücksentwicklung für Kommunen betreiben könnte, in dieselbe Richtung. Das Ergebnis ist offen.
Wohnraumförderung als Portfoliomanagement zu behandeln, kann eine institutionelle Komponente einer neuen föderalen Wohnungspolitik werden. Sie setzt Digitalisierung voraus. Umgekehrt ermöglicht Digitalisierung einen Zugang des Bundes auf die Projektebene, ohne selbst als ‚Projektleiter‘ aufzutreten. Derzeit sind die Fachressorts des Bundes zudem strukturell blind für jedes Geschehen, das sich vor, neben oder nach ihrem Projekt abspielt. Sie erkennen in ihren Förderlogiken keine Infrastruktur oder Nachbarschaft, die konstitutiven Elemente von Innenentwicklung. Damit verstellen sie sich den Blick auf die externen Effekte, die die Wohnungspolitik in der Vergangenheit auch ausgezeichnet hat: in Bildung, Gesundheit, Sicherheit. Den bürokratischen Begleitapparat, den der Bund in der Nachkriegszeit auffahren musste, um als ‚Projektleiter‘ erfolgreich zu sein, und den manche heute mit der Gemeinnützigkeit reanimieren möchten, kann er sich, das, hoffe ich, ist deutlich geworden, sparen. Würde das Bauministerium zukünftig als ‚Portfoliomanager‘ auftreten, wäre er aber auch gar nicht nötig.

Und die AG KOOP? Nun, sie arbeitet wirklich zusammen. Wer ihr einmal beigewohnt hat, schätzt das „offene“ Gesprächsklima. Sie hat ihre Verbandspräsidenten nicht überflüssig gemacht, die staatliche Wohnungspolitik auch nicht grundlegend verändert, aber doch beharrlich einen traditionellen Gedanken in ihr verankert: hohe Qualität zu tragbaren Kosten. Das ist auch das Motto des ‚Deutschen Bauherrenpreis 2018‘, der heute verliehen wird.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

* * *

Tina Merkau

bautec
20.–23. Februar 2018

Deutscher Bauherrenpreis
2018

EINLADUNG

Preisverleihung
Deutscher Bauherrenpreis 2018

Mittwoch, 21. Februar 2018, 18:00 Uhr
Palais am Funkturm, 14055 Berlin, Messe Berlin, Eingang Nord

Wohnungsbau ist das Gebot der Stunde. Der Wettbewerb zum Deutschen Bauherrenpreis zeichnet bereits seit 1986 unter dem Leitbild "Hohe Qualität zu tragbaren Kosten" beispielhafte Projekte aus, die das Zusammenspiel von Bauherren, Planern und Kommunen bei dieser für den Zusammenhalt der Gesellschaft zentralen Bauaufgabe präsentieren.

EINLADUNG

Wir laden Sie herzlich ein zur Preisverleihung dieser im Bereich des Wohnens bundesweit mit Abstand wichtigsten Auszeichnung!

Programm

18:00 Uhr	Get together beim Imbiss
19:00 Uhr	**Preisverleihung**
21:00 Uhr	Empfang

Ausstellung 'Deutscher Bauherrenpreis'
Projekte der Preisträger und Nominierungen

BDA
GdW
Messe Berlin
WL BANK

Festveranstaltung
Preisverleihung des Deutschen Bauherrenpreises 2018
Palais am Funkturm, Messe Berlin

Tina Merkau

Fotoreihe: www. bautec.com

Axel Gedaschko, Präsident des GdW

Barbara Bosch, Oberbürgermeisterin der Stadt Reutlingen

Heiner Farwick, Präsident des BDA

Bei einer festlichen Preisverleihung im Rahmen der Berliner Baufachmesse bautec wurden am 21. Februar 2018 vor 400 Gästen aus Politik und Wirtschaft die Preise des Wettbewerbs zum Deutschen Bauherrenpreis vergeben und die Nominierten gewürdigt.
Unter dem Vorsitz von Heiner Farwick, Präsident des Bundes Deutscher Architekten BDA zeichnete die Jury 12 der 33 nominierten Vorhaben mit einem Preis aus.
Das Leitbild "Hohe Qualität zu tragbaren Kosten" des seit 1986 ausgelobten Preises der Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages trifft auch heute noch den Kern der Bauaufgaben im Wohnungsbau. "Kostenbewusstes Bauen mit hoher Qualität" – das sind treffende Anforderungen an den Wohnungsbau.
Wir brauchen hochwertige und bezahlbare Wohnungen, sowohl im Neubau als auch in der Bestandserneuerung, die einen nachhaltigen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten und in denen die Menschen auch gerne wohnen wollen", erklärten die Auslober Axel Gedaschko, Präsident des GdW, Heiner Farwick, Präsident des BDA, und Barbara Bosch, Oberbürgermeisterin der Stadt Reutlingen und Stellvertretende Präsidentin des Deutschen Städtetages.

Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium, betonte in seiner Einschätzung der Wettbewerbsergebnisse: "Von intelligentem Neubau und innovativer Bestandsentwicklung profitieren die Wohnquartiere und die Innenentwicklung der Städte. Das zeigen die ausgezeichneten Projekte in beispielhafter Weise."

Tina Merkau

Dr. Carsten Düerkop, Vorstand, WL Bank

Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium im Gespräch

Die festliche Preisverleihung im Berliner Palais am Funkturm wurde von der Baufachmesse bautec unterstützt.

"Wir sind stolz, dass wir diesen für die gesamte Baubranche wichtigen Wettbewerb im Rahmen unserer Messe präsentieren konnten",

erklärte Karel Heijs, Geschäftsbereichsleiter Life Sciences, für die bautec.

Dr. Thomas Welter, BDA

Dr. Bernd Hunger, GdW

Tina Merkau

Tina Merkau

Tina Merkau

D. Weidemüller

Tina Merkau

D. Weidemüller

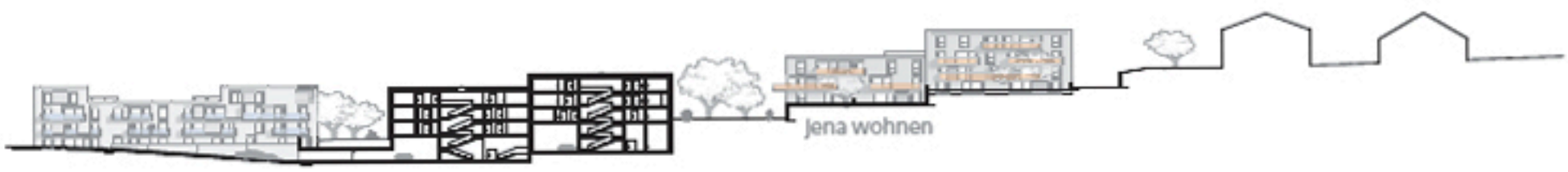
D. Weidemüller

Jana Weidemüller

DEUTSCHER BAUHERRENPREIS

2018

GEWOBA Bremen



THEMEN 2018

01 REVITALISIERUNG VON WOHNSIEDLUNGEN
02 UMNUTZUNG FÜR DAS WOHNEN
03 BAUEN IN SCHWIERIGEN LAGEN
04 BAUEN IN GEMEINSCHAFT
05 STADTREPARATUR DURCH WOHNUNGSBAU
06 NEUE WOHNGEBIETE
07 WEITERBAU VON QUARTIEREN
08 BAUEN FÜR NACHBARSCHAFTEN
09 KONVERSION DURCH NEUE QUARTIERE
10 KLEINE WOHNANLAGEN
11 SERIELLES UND MODULARES BAUEN