



**Wir bauen,  
mit Herz und  
Verstand.**

**domoplan®**

**aktuell | 1 | 2019**

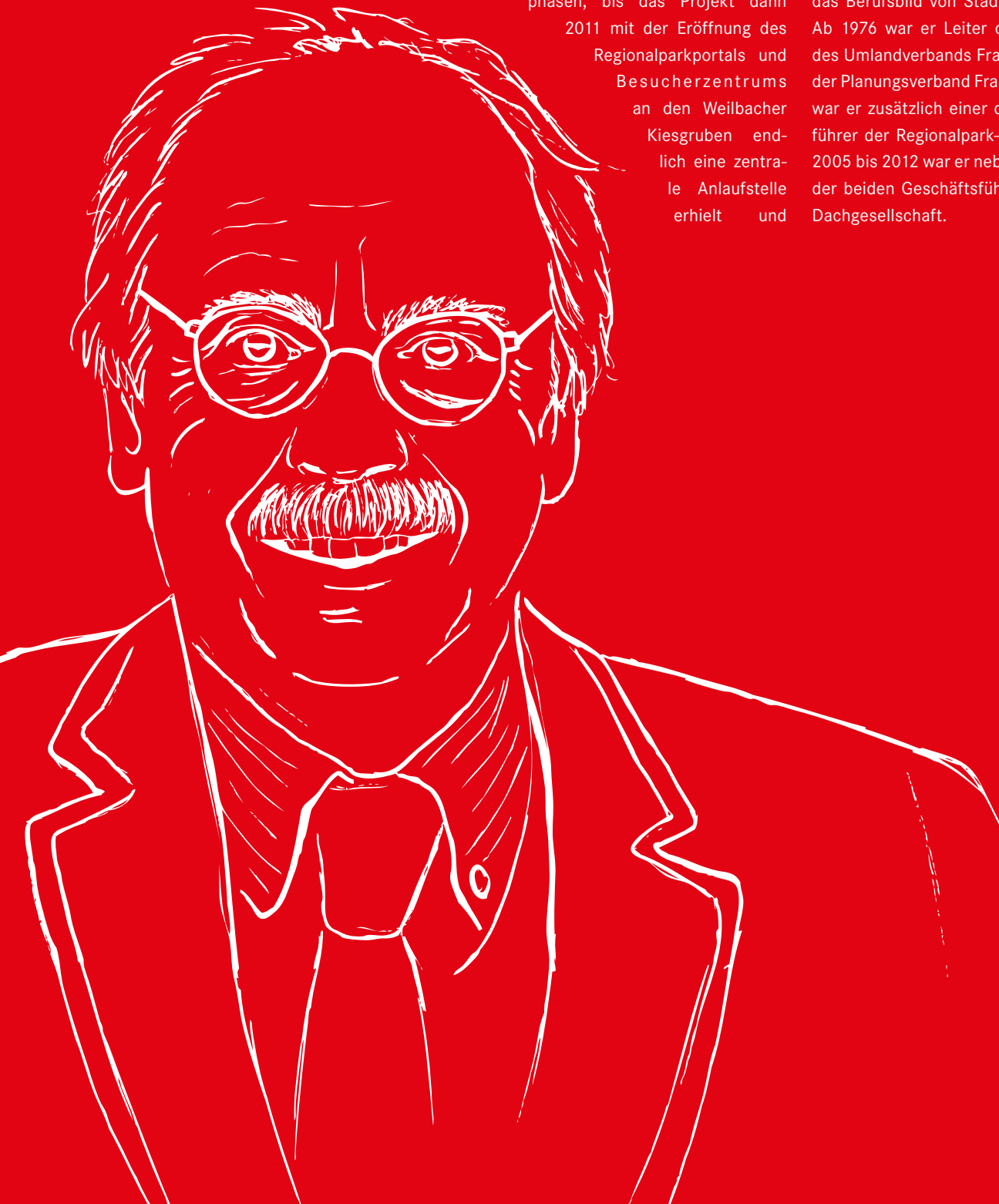
## Dr. Lorenz Rautenstrauch

\*1939

Deutscher Architekt und  
Stadtplaner

Die Rhein-Main-Region hat Dr. Lorenz Rautenstrauch einiges zu verdanken. Er war es, der den Anstoß zum Regionalpark RheinMain gab: Bereits 1988 hatte Rautenstrauch, damals Leiter der Planungsabteilung des Umlandverbands Frankfurt, in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung für ein stärkeres Regional- und auch Umweltbewusstsein plädiert. Sein Artikel mit dem Titel „Ohne Umland kann Frankfurt nicht wachsen“ endete mit dem Vorschlag für einen „großartigen Park, der die Idee der regionalen Grünzüge aufnimmt und sie, oder wenigstens Teile davon, zu einem Rhein-Main-Metropolenpark macht.“ Die Idee wurde schon bald politisch aufgegriffen, doch es brauchte noch einige Wendungen und Erprobungsphasen, bis das Projekt dann 2011 mit der Eröffnung des Regionalparkportals und Besucherzentrums an den Weilbacher Kiesgruben endlich eine zentrale Anlaufstelle erhielt und

„auf Dauer“ gestellt wurde. Wo einst trostlose Orte, verwaarloste Industriebrachen und wüste Mondlandschaften abschreckten, laden nun grüne Idyllen und Oasen mit Spielplätzen und Ausflugszielen ein – eine naturnahe Gegenwelt vor den Haustüren der Städte. Mit Türmen die Qualität der offenen Landschaft erfahrbar zu machen (und mit diesen Türmen selbst eigene Attraktionen zu schaffen), war schon früh Bestandteil des Konzepts. Auch die Idee zum Eisenbaum in Flörsheim am Main geht auf Dr. Lorenz Rautenstrauch zurück. Umgesetzt wurde sie von den Architekten Frank Geelhaar und Johannes Schlier. Dr. Lorenz Rautenstrauch hat von 1959 bis 1963 Architektur an der TH Darmstadt studiert, wo er 1974 mit einer Arbeit über das Berufsbild von Stadtplanern promovierte. Ab 1976 war er Leiter der Planungsabteilung des Umlandverbands Frankfurt, aus dem 2005 der Planungsverband Frankfurt wurde. Ab 1995 war er zusätzlich einer der beiden Geschäftsführer der Regionalpark-Pilotgesellschaft. Von 2005 bis 2012 war er neben Leo Ferchner einer der beiden Geschäftsführer der Regionalpark-Dachgesellschaft.



## Kultur vs. Natur?



Blickfang, Aussichtspunkt und Denkanstoß zugleich.

### Aussichtsturm Eisenbaum im Regionalpark RheinMain.

Aufmerksame Leser werden sich erinnern: In der Ausgabe 1/2017 hatten wir schon einmal über einen Turm im Regionalpark RheinMain berichtet. Der Aussichtsturm am Besucherzentrum Weilbacher Kiesgruben ist aber nicht der einzige Turm in diesem „dezentralen“, sich immer weiter verästelnden Park, der die naturnahen Grünzüge zwischen den Städten des Ballungsraums über ein Routennetz verbinden, zur Freizeitnutzung erschließen und damit zugleich sichern soll. Der Turm, um den es dieses Mal geht, ist von ganz anderer Art, aber ähnlich spektakulär und symbolträchtig: Der an der Regionalpark Rundroute zwischen Hochheim und Flörsheim liegende Eisenbaum, nach einer Idee von Dr. Lorenz Rautenstrauch im Jahr 2007 von den Architekten Frank Geelhaar und Johannes Schlier realisiert.

Aus einem stählernen, 1,2 Meter dicken Stamm „wachsen“ zehn Äste heraus, die insgesamt 91 rechteckige Blätter aus Stahl an ihren Astspitzen tragen. Als ästhetisches Vorbild diente Caspar David Friedrichs Gemälde „Eiche im Schnee“ von 1827. Mit seinen 18 Metern Höhe überragt

der 38 Tonnen wiegende Eisenbaum sogar einige seiner natürlich gewachsenen Artgenossen in der Umgebung. Wer über die versetzten Treppen auf die neun Meter hohe Aussichtsplattform in der Krone steigt, wird mit weiten Ausblicken in die Rhein-Main-Region, etwa zum Opelwerk in Rüsselsheim, zum Odenwald, zur Hochhaus-Silhouette Frankfurts oder zum Taunuskamm, belohnt. Wenn gerade die Sonne scheint, beginnt der Baum zu sprechen und erzählt seine Geschichte. Eine kleine Solaranlage macht es möglich: An den drei obersten Blättern sitzen Fotozellen, die bei Sonnenschein Strom für die Klanginstallation liefern.

Und die Idee dahinter? Der Eisenbaum ist eine Art Mahnmal: Er soll anregen, über die immer schwieriger werdende Unterscheidung zwischen Natur und Kultur nachzudenken, zwischen dem, was der Mensch erschafft, und dem, was ohne sein Zutun entsteht. Dass der Eisenbaum kein „echter“ Baum, sondern ein mit einer bestimmten Absicht von Menschen erschaffenes „Kunstprodukt“ ist, wird auf den ersten Blick klar. Doch einer gentechnisch veränderten Pflanze ist der menschliche Eingriff wohl kaum anzusehen –

von einer „natürlich“ herangewachsenen Pflanze ist sie nicht zu unterscheiden. Die Frage, ob das eine Bedrohung oder Bereicherung ist, kann und will auch die erklärende Tafel am Eisenbaum nicht beantworten. Sie regt aber dazu an, auch Naturdenkmäler in Form von besonders imposanten uralten Bäumen in der Nähe zu betrachten.

In der Wachstumsregion Rhein-Main mit den Großstädten Frankfurt und Wiesbaden ist domoplan seit Jahren an vielen Bauvorhaben beteiligt – sowohl im Neubau als auch im Bauen im Bestand. In Frankfurt hat domoplan an der Mörfelder Landstraße Wohngebäude aufgestockt (18 Gebäude mit 96 Bestandswohnungen und 40 neuen Wohnungen). Auch in Wiesbaden ist domoplan präsent und saniert Wohngebäude. Frankfurt gehört zu den sieben Top-Standorten der Immobilienwirtschaft, so wie Berlin, Köln und Düsseldorf: Allesamt Städte, in denen wir präsent sind – und in denen der Wohnungsbedarf groß ist. Gemeinsam mit unseren Auftraggebern arbeiten wir daran, den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

## Neubau.

Die Immobilienwirtschaft ist eine bedeutende Branche: Sie ist für 11 % der gesamten Wertschöpfung in Deutschland verantwortlich – und damit größer als die Automobilindustrie. Die Bevölkerungsentwicklung treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben. Von 2010 bis 2017 sind im Durchschnitt jährlich knapp 475.000 Personen nach Deutschland zugewandert. Die Folge: Mindestens 400.000 neue Wohnungen werden im Jahr benötigt. Im Jahr 2018 sind aber nur ca. 315.000 Wohnungen fertiggestellt worden. Es gibt viel zu tun – wir stellen uns den Herausforderungen! \*



### Unsere Leistungen im Neubau:

- Geschosswohnungsbau
- Büro- und Geschäftsgebäude
- Öffentliche Bauten
- Schulen, Kindergärten

Schlüsselfertiger Neubau aus einer Hand – mit uns werden komplette Aufgaben leichter: Als Generalunternehmer haben wir das große Ganze ebenso im Blick wie die kleinen Details.

\* Quelle: GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2018/2019

## Neubau von 41 Wohneinheiten in Dortmund.

Im Auftrag der Vivawest Wohnen GmbH aus Gelsenkirchen wird domoplan östlich des Dortmunder Wallrings in der Kronprinzenstraße eine Wohnanlage mit 41 Wohneinheiten errichten. Der Auftrag umfasst den Neubau von zwei getrennten Mehrfamilienhäusern mit drei bzw. vier Geschossen sowie die Kernsanierung einer alten Stadtvilla. Besondere Herausforderung: Das 90 Meter tiefe Grundstück wird nur von der schmalen Straßenseite erschlossen. Vorbereitende Maßnahmen wie den Abbruch einer pavillonartigen Hinterhofbebauung, die Rodung von Bäumen und den Rückbau befestigter Flächen übernimmt VIVAWEST in Eigenregie.

Im südlichen Grundstücksteil wird mit Haus 1 das größte Bauteil errichtet. Auf 1.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen hier 18 Wohnungen. Das Gebäude ist voll unterkellert mit einer Tiefgarage, die 38 Stellplätze bietet. Sie wird auf einer Grundfläche von ca. 30x40 Metern als „weiße Wanne“ errichtet. Der nicht überbaute Teil der Tiefgarage erhält neben Zuwegungen zum Gebäude eine Begrünung sowie einen Spielplatz.

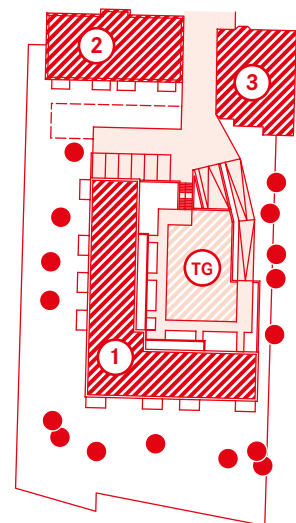
Auf der Nordseite, direkt an der Kronprinzenstraße

entsteht mit 1050 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 16 Wohnungen Haus 2. Auf der Fläche stand bis vor kurzem noch ein ehemaliges Verwaltungsgebäude. Der Abriss dieses Gebäudes, der bereits erfolgte, mit 6.500 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt ist ebenfalls Teil des Auftrags.

In Nachbarschaft zu diesem Neubau befindet sich Haus 3, eine alte Stadtvilla, deren Ursprünge in den Anfängen des 20. Jahrhunderts liegen. domoplan hat begonnen, an diesem erhaltenswerten Gebäude eine Kernsanierung vorzunehmen, einschließlich Abbund eines neuen Dachstuhls für das Steildach sowie Einbau eines Liftschachts. In Haus 3 entstehen damit sieben neue Wohnungen auf 665 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Um die öffentliche Vorflut bei Regenereignissen zu entlasten, entstehen auf dem Grundstück unterirdische Retentionsflächen mit dem Ziel, Regenwasser zu sammeln und gedrosselt weiterzuleiten. Nicht unüblich im Ruhrgebiet sind Methangasaustritte aus dem Boden. So erhalten alle Neubauten eine Gasflächendrainage zur schadlosen Ableitung von möglichen Gasblasen. Die Energieversorgung der Gebäude erfolgt über das

Fernwärmenetz der Stadt Dortmund. Dabei achtet VIVAWEST auf eine hohe energetische Qualität mit dem Energiestandard eines KfW-Effizienzhauses 55.



Die Baumaßnahme wird nach Baustart innerhalb von 20 Monaten abgeschlossen sein. Mit dem Neubau dieser Wohnanlage leisten VIVAWEST und domoplan einen wertvollen und gelungenen Beitrag zur innerstädtischen Nachverdichtung in attraktiver Wohnlage mit fußläufiger Distanz zur City.

## Fertigstellung in Bad Honnef.

In Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis am Südrand von Nordrhein-Westfalen sind 28 Eigentumswohnungen an ihre Eigentümer übergeben worden. Bekannt geworden ist die ehemalige Kurstadt unter anderem durch ihren von Alexander von Humboldt aufgrund des ganzjährig milden Klimas verliehenen Beinamen „rheinisches Nizza“.

Vor dem Beginn der Neubauarbeiten wurde ein in die Jahre gekommenes Seniorenwohnheim fachgerecht abgebrochen, um den Platz für die neue Wohnanlage zu schaffen. Die vier miteinander verbundenen Gebäude mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 3.720 m<sup>2</sup> sind nach den Plänen des Architekturbüros Dipl.-Ing. C. D. Böllinghaus aus Witten erstellt worden und verfügen u. a. über 28 Stellplätze in einer Tiefgarage – hier sind zukunftsorientiert natürlich Anschlüsse für die Elektromobilität vorgesehen. Die Eigentumswohnanlage verfügt über drei Vollgeschosse, die in massiver Bauweise errichtet wurden.

Bequem und komfortabel kommen die Bewohner mit den modernen Aufzugsanlagen von der Tiefgarage in die Wohnetagen. Die hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen bieten großzügige Grundrisse, die hell und freundlich wirken. Alle Wohnungen sind durch die Nutzer barrierefrei zu erreichen. In den Wohnungen des Erdgeschosses ist der Zugang mit dem Rollstuhl gewährleistet. Das Gebäude, das im Auftrag der Residenz Marienhof GmbH erstellt wurde, bietet den neuen Eigentümern große, nach Südwesten ausgerichtete Terrassen bzw. Balkonanlagen und einen großzügigen Blick ins Grüne.



## Bauen im Bestand.

Aufstockungen und Quartiersverdichtung sind gute Möglichkeiten, um Wohnraum zu schaffen. domoplan ist in den Bereichen Neubau und Bauen im Bestand tätig und realisiert auch Bauvorhaben, die beides beinhalten. Des Weiteren beseitigen wir Bauschäden mit eigenem Personal und sorgen mit Prophylaxe- und Instandhaltungsmaßnahmen dafür, dass keine neuen entstehen. So stellen wir sicher, dass der Zahn der Zeit am Wohnungs- und Immobilienbestand unserer Kunden vergeblich nagt.



### Unsere Leistungen im Bauen im Bestand:

- Teil- und Vollmodernisierung
- Strangsanierung
- Energetische Sanierung
- Konversionsbauten
- Aufstockung von Gebäuden

### Bauschädenbeseitigung

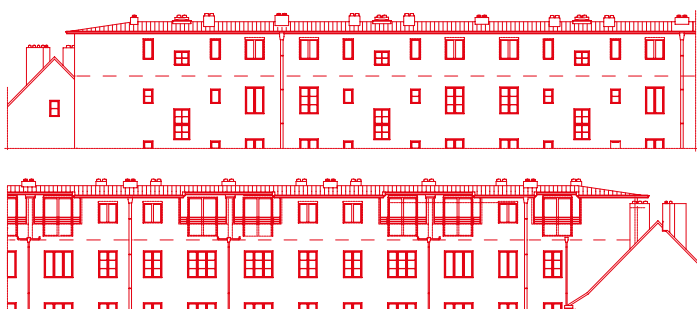
- Injektionsarbeiten
- Mauerwerkssanierung
- Abdichtungsarbeiten

Schlüsselfertige Modernisierung und Sanierung – mit uns werden komplexe Aufgaben leichter: Als Generalunternehmer haben wir das große Ganze ebenso im Blick wie die kleinen Details.

## Dachaufstockung in Berlin-Weißensee.

Um dem Wohnungsmangel in Berlin und anderen Metropolen zu begegnen, ist neben dem Neubau die Nutzung der bereits bestehenden Ressourcen in den vergangenen Jahren immer wichtiger geworden. Laut Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung schlummert insbesondere bei Dachgeschossaufstockungen und -ausbauten die vielleicht größte Baulandreserve der Hauptstadt – mit einem geschätzten Potenzial von bis zu 50.000 Wohnungen.

Nicht zuletzt wegen der umfangreichen Erfahrungen auf diesem Gebiet hat die Berliner domoplan-Niederlassung im März dieses Jahres den Auftrag zur Errichtung von 50 Dachgeschosswohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> im Stadtteil Weißensee von der Deutsche Wohnen SE erhalten. Errichtet werden diese Wohnungen auf einem – ebenfalls durch domoplan in den vergangenen zwei Jahren sanierten – Gebäudekomplex aus den 1930er-Jahren. Die Aufstockung erfolgt nach den Plänen der Schüttauf und Persike Planungsgesellschaft mbH aus Berlin. Die Fertigstellung der Dachaufstockung ist für Februar 2021 geplant.



## Bürosanierung in Berlin.



Die domoplan-Niederlassung Berlin hat im Juni 2018 den Auftrag erhalten, für das renommierte Projektmanagementbüro DU Diederichs ([www.du-diederichs.de](http://www.du-diederichs.de)) die neuen Büroflächen in der Chausseestraße in Berlin-Mitte herzurichten. Die Büroräume verteilen sich auf zwei Etagen mit insgesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup> Fläche.

Das Gebäude steht außen sowie in Teilbereichen innen unter Denkmalschutz und liegt in prominenter Lage in der Nähe des Naturkundemuseums. Bei Beginn der Umbauarbeiten wurde festgestellt, dass bei der in den 90er Jahren durch Dritte durchgeführten Sanierung des Gebäudes der Brandschutz von Decken und Schächten of-

fensichtlich in weiten Teilen außer Acht gelassen wurde. Diese im Bestand vorhandenen Mängel mussten zunächst aufwendig behoben werden. Im Anschluss daran wurden die Raumstrukturen zum großen Teil verändert, darüber hinaus wurden die WC-Bereiche vollständig erneuert und eine Cafeteria eingebaut. Der Umbau erfolgte nach den Plänen des Berliner Architekturbüros spreeformat, das ebenfalls einen Teil der neu gestalteten Büroflächen bezieht. Mit der Restaurierung der in Teilflächen vorhandenen denkmalgeschützten Holzeinbauten und der vollständigen Umgestaltung aller übrigen Flächen wurden moderne Büroräume geschaffen. Die Übergabe erfolgte im März 2019.

## Weißer Wanne im Bestand.



In dem Wohnviertel Dyk in Krefeld wird domoplan im Auftrag der LEG Wohnviertel Dyk GmbH aus Düsseldorf bis zum Jahr 2019 in 46 Wohnhäusern eine Innenabdichtung einbauen. Diese besteht aus einer Frischbetonverbundfolie und einer wasserdichten Betonkonstruktion in Anlehnung an eine weiße Wanne. Geplant wurde die Sanierungsmaßnahme durch die ARCADIS Germany GmbH aus Leipzig.

Die Gebäude, die zwischen 1979 und 1980 gebaut wurden, haben keine ausreichende Abdichtung gegen drückendes Wasser. Die Baumaßnahme wird in drei Bauabschnitten durchgeführt und noch 2019 abgeschlossen.

## Kellersanierung in Köln.

Die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG hat domoplan nach der Kellersanierung des ersten Bauabschnittes im Jahr 2017/2018 zum Jahresende 2018 mit dem zweiten Bauabschnitt im Wohnquartier Dessauer Str./Neusser Str. beauftragt. Eine Sanierung der Stampfbetonkonstruktion aus den 1920er-Jahren wurde nötig, um eine weitere Erosion durch mechanische Beschädigungen zu verhindern. Im Unterschied zum ersten Bauabschnitt wurden hier einzelne Häuser bearbeitet. Das Sanierungskonzept wurde auf Basis der Erfahrungen aus dem ersten Bauabschnitt weitergeführt. Die Flächen wurden gereinigt, lose Bestandteile entfernt und mittels Industriestaubsauger abgesaugt. Die Wandflächen wurden dann „frisch in frisch“ mit Polysilikat grundiert. Nach dem Trocknen konnte mit dem Wiederaufbau der Flächen begonnen werden. In einem weiteren Schritt wurden die Flächen nochmals mit Polysilikat als Haftbrücke gestrichen. Das Material wirkt absperrend und verfestigend. Ein faserverstärkter Leichtmörtel mit integriertem Haftvermittler wurde dann in mehreren Arbeitsgängen aufgebracht. Für tiefere Ausbrüche wurden Betonplomben gesetzt. Um ein zu schnelles Austrocknen zu verhindern, wurden die Flächen mit Folie abgehängt. Danach wurden die bearbeiteten Wände mit einer mineralischen Innenfarbe auf Silikatbasis gestrichen.



## Baubeginn in Wiesbaden.



domoplan wurde durch die GWV Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH mit der Vollsanierung von Wohngebäuden im unbewohnten Zustand beauftragt. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über zwei Hauseingänge, die sich auf der Gartenseite befinden. Das Haus hat drei Geschosse. Die Grundrisse werden nicht verändert. Die Gesamtwohnfläche nach der Sanierungsmaßnahme beträgt 835 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen in der Jakob-Kaiser-Straße, die während der Sanierungsarbeiten leergezogen sind, erhalten in sämtlichen Räumen neue Eingangs- und Innentüren sowie Wand-, Decken- und Bodenbeläge. Auch die Haustechnik wird auf den Stand der Technik gebracht. Neue Bäder mit einer modernen Badausstattung und eine zeitgemäße Elektroinstallation werden den zukünftigen Nutzern Freude bereiten. Fassade, Kellerdecke und Dachgeschoss werden gedämmt. Alle Wohnungen bekommen einen Vorstellbalkon. Das Dach wird im Zug der Sanierung neu eingedeckt. Die Fertigstellung ist für Dezember 2019 geplant.

## Die menschliche Seite.



In dieser Rubrik stellen wir Ihnen Menschen vor, die bei domoplan arbeiten oder eng mit uns verbunden sind.

### **Guido Stantke und Thiemo Erdmann.**

Seit April 2014 sind Guido Stantke und Thiemo Erdmann in der Niederlassung Berlin im Bereich der Strangsanierung als Maurer aktiv. Beide haben sich nach einer dreijährigen Maurerausbildung stetig weitergebildet. Im Februar 2019 haben sie eine Aufstiegsfortbildung zum Werkpolier erfolgreich abgeschlossen. In dem zweimonatigen Lehrgang am Berufsförderungswerk e.V. in Frankfurt an der Oder haben sie unter Beweis gestellt, dass sie unter Anleitung einer übergeordneten Führungskraft verantwortungsvolle Aufgaben auf unseren Baustellen wahrnehmen können – auch unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen. Beide wohnen in Berlin und haben ein gemeinsames Hobby: die Arbeit im Garten mit Teich und Koi-Karpfen.

Thiemo Erdmann hat zwei erwachsene Kinder und beweist auch in einer Handballmannschaft seinen Teamgeist.

Guido Stantke ist verheiratet und hat einen Sohn. In seiner Freizeit kümmert er sich nicht nur um seine Koi-Karpfen, sondern auch um seinen Hund. Gerne ist er auch mit seinem Floß auf den Kanälen unterwegs, um das Berliner Umland zu erkunden.

**domoplan**

**aktuell |1|2019**

**Impressum:**

Herausgeber:

domoplan

Baugesellschaft mbH

Europaplatz 14

44575 Castrop-Rauxel

Fon +49 (0) 2305 · 69 889-00

Fax +49 (0) 2305 · 69 889-09

info@domoplan.net

www.domoplan.net

Niederlassung Berlin

Ordensmeisterstraße 15

12099 Berlin

Fon +49 (0) 30 · 71 09 97-0

Fax +49 (0) 30 · 71 09 97-10

info@domoplanberlin.net

www.domoplan.net

Niederlassung Hamburg

Berzeliusstraße 72

22113 Hamburg

Fon +49 (0) 40 · 73 61 21-0

Fax +49 (0) 40 · 73 61 21-20

info@domoplanhamburg.net

www.domoplan.net

Redaktion:

Victor von Detmering

Konzeption und Gestaltung:

h&h design GmbH

Selbecker Straße 166a

58091 Hagen

www.hhbrand.de

Titelfoto:

Jochen Stapel

photostapel.de