Wir bauen,
mit Herz und
Verstand.

domoplan®

aktuell | 1 | 2022

Wie grün können unsere Städte werden?

Urbane Natur.

PANDION FÜNF FREUNDE im grünen Bereich.
Auch das Neubauprojekt PANDION FÜNF FREUNDE, das domoplan Ende September 2021 pünktlich an den Auftraggeber PANDION übergeben hat, erfreut Bewohnerinnen und Bewohner mit viel Grün. Über die gesamten 970 qm Dachfläche wurden auf einer 6 cm hohen Vegetationstragschicht Sedumsprossen angesät – Sedum, auch Mauerpfeffer genannt, ist eine Pflanzengattung aus der Familie der Dickblattgewächse. Darunter wurden auf die zweilagige bituminöse Dachabdichtung Schutz- und Speichervliese zur Aufnahme von Regenwasser, 25 Millimeter dicke Drän- und Wasserspeicherelemente und ein Filtervlies verlegt. Auch der ca. 1.400 qm große Innenhof präsentiert sich mit 800 qm Grünfläche angenehm naturverbunden. Ca. 460 qm Rasenflächen, ca. 340 qm Pflanzflächen, ca. 180 laufende Meter Hecken (Rotbuche) und sechs Bäume schaffen eine Oase inmitten der Stadt. Im Untergrund wurden zudem Regenwasserspeicherelemente (Retentionsboxen) zur Zwischenspeicherung des Regenwassers angeordnet, um bei Starkregenereignissen ein zu schnelles Abfließen der Wassermengen und damit Überflutungen zu vermeiden.

Klimawandel, überhitzte Städte, Dürre, Überschwemmungen nach Starkregen: Um die drängenden ökologischen Herausforderungen in Zukunft besser zu meistern, müssen unsere Städte grüner werden, und das betrifft auch die Immobilien. Betonwüste war gestern, pflanzliche Vielfalt ist morgen! Begrünte Dächer und Fassaden, Urban Gardening und Urban Farming sind Konzepte, die in immer mehr Städten erfolgreich verfolgt werden.

Ökologisch obenauf.

Wer in den dicht besiedelten Städten zu Boden schaut, wird nur noch wenige Flächen finden, auf denen Grün gepflanzt werden könnte. Deshalb lohnt es sich, den Blick nach oben zu richten – auf die Dächer. Und genau das geschieht in vielen Städten: Sowohl Flachdächer als auch Schrägdächer mit einer Neigung von bis zu 30° eignen sich für eine Begrünung.

Grüne Dächer sind gut für das Klima vor Ort, denn die Pflanzen kühlen die Luft ab und feuchten sie an. Sie filtern die Luft, indem sie CO_2, Staub, Feinstaub und andere Schadstoffe binden. Je nach Bauweise halten sie außerdem zwischen 50 Prozent und 90 Prozent der Niederschläge zurück. Ein großer Teil davon verdunstet, der Rest fließt nach und nach ab. Das entlastet insbesondere bei Starkregen die Kanalisation und verringert die Gefahr von Überschwemmungen. Grüne Dächer sind deshalb auch ein zentrales Element in Schwammstadt-Konzepten. Im Zusammenspiel mit Photovoltaik-Anlagen ergeben sich weitere Vorteile: Durch die reduzierte Umgebungstemperatur erhöht sich der Wirkungsgrad der Solarzellen. Auch das Gebäude selbst profitiert: Die Bepflanzung wirkt im Sommer wie eine Klimaanlage und im Winter wie eine zusätzliche Wärmeisolierung, sie trägt zur Schalldämmung im Gebäudeinneren bei und nicht zuletzt schont sie die Dachabdichtung. Kein Wunder, dass laut dem BuGG Bundesverband GebäudeGrün e.V. von den 192 deutschen Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern 42 Prozent eine Dachbegrünung finanziell fördern, sogar 83 Prozent haben sie in Bebauungsplänen festgelegt – bei der ebenfalls ökologisch wertvollen Fassadenbegrünung sind es 34 Prozent respektive 55 Prozent.

Die Art der Begrünung reicht von sich selbst erhaltenden Extensivbegrünungen mit Moos, Sedum, Gräsern oder Kräutern bis zu Intensivbegrünungen mit Gräsern, Stauden und Gehölzen, die deutlich mehr CO_2 binden und auch sonst ökologisch wertvoller sind. Solche begehbaren Gärten benötigen dauerhafte Pflege, schaffen dafür aber auch Lebensräume und Nahrung für Insekten und Vögel und sie bieten willkommene Erholungsoasen für gestresste Städter.

Essbares vom Dach.

Doch Pflanzen können bekanntlich noch einiges mehr – zum Beispiel auch Nahrung für Menschen liefern. Urban Gardening und Urban Farming holen die Nahrungsmittelproduktion in die Stadt zurück. Immer mehr solcher urbanen Gärten oder Farmen finden auch auf Dächern ihren Platz. Durch den Nahrungsmittelanbau vor Ort sollen nicht zuletzt auch Umweltbelastungen durch Lebensmitteltransporte verringert werden. Während manches Urban-Gardening-Projekt bei realistischer Betrachtung eher symbolischen Charakter hat und die Nahrungsmittelversorgung als eine Art Schrebergarten 2.0 ergänzt, geht Urban Farming einen Schritt weiter. Hier ist die Idee, Nahrungsmittel in der Stadt in einer ähnlichen Größenordnung wie auf dem Land zu produzieren, dabei aber weniger Land, weniger Wasser und auch weniger Dünger und Pestizide zu verbrauchen. Viele „Best Practices“ lassen sich in Paris bewundern und beschnuppern. Die Pariser Bürgermeisterin Anne Hidalgo hat sich nicht nur eine Verkehrswende auf die Fahne geschrieben: Sie hat auch ein großes Programm zur Begrünung der Dächer aufgelegt. Städtische Gebäude gehen mit gutem Beispiel voran, für private Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzer gibt es Förderungen und Gestaltungswettbewerbe wie „Parisculteurs“. Auf dem Dach des Pariser Messekomplexes Expo Porte de Versailles hat das Unternehmen Agripolis die weltweit größte urbane Farm errichtet: Auf 14.000 qm wachsen Pflanzen, Obst und Gemüse.

In Sachen Urban Farming nimmt auch Singapur eine Vorreiterrolle ein: Der dicht besiedelte Stadtstaat ist bislang zu einem großen Teil auf Nahrungsmittelimporte angewiesen. Bis 2030 will man sich aber zu 30 Prozent selbst versorgen – „30 by 30“ lautet das Schlagwort. Auf Dächern von Hochhäusern baut man in vertikal angelegten „Himmelsfarmen“ Nutzpflanzen in großem Stil an – ausgeklügelte Versorgungssysteme stellen eine gute Ernte sicher. Zudem werden leer stehende Gewerbegebäude zu mehrgeschossigen vertikalen Farmen umgewandelt.

Es gibt viele Arten, Grün in unsere Städte zu bringen – sie alle sind auf ihre Weise gut für das Klima, die Natur und die Lebensqualität der Menschen.

Neubau.

Nicht nur mehr Grün, auch mehr Solaranlagen müssen auf Deutschlands Dächer, um die Energiewende zu stemmen. Schon bald könnte eine Solarpflicht für Neubaudächer kommen. In manchen Bundesländern gibt es sie bereits. Als erstes großes Bundesland ist Baden-Württemberg bereits vorangegangen. Seit Januar 2022 müssen alle neuen Nichtwohngebäude und ab Mai alle neuen Wohngebäude mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet werden. Ab 2023 gilt dies auch bei der Sanierungen von Bestandsgebäuden. Berlin, Bremen und Hamburg wollen die solare Baupflicht für Dächer ebenfalls.

Unsere Leistungen im Neubau:

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

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

Mehrfamilienhaus in Düsseldorf.

Im Auftrag der SWD Städtische Wohnungsbau-GmbH & Co KG Düsseldorf errichtet domoplan ab Juni 2022 ein Mehrfamilienhaus mit 21 Wohneinheiten mit 1.322 qm Wohnfläche.

Der Neubau des Wohngebäudes entsteht in Düsseldorf-Wersten an der Ecke Leverkuser- und Küppersteger Straße. In dem Gebäuderiegel werden sich Wohnungen unterschiedlicher Typen und Größen befinden, die über zwei Treppenhäuser mit jeweils einem Aufzug erschlossen werden. Die beiden vorgelagerten Erschließungskerne sind einem viergeschossigen und einem dreigeschossigen Gebäudeteil zugeordnet. Insgesamt werden 21 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen erstellt, 9 Wohnungen im Förderweg A und 12 Wohnungen im Förderweg B. Alle Wohnungen werden barrierefrei ausgeführt. Das Gebäude ist voll unterkellert. Die Konstruktion entsteht in Massivbauweise mit Stahlbetondeckenplatten und tragenden Wänden aus Kalksandstein-Mauerwerk. Die Fassade wird als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt, bei dem das Erdgeschoss und die Erschließungskerne einen Belag aus Klinkerriemchen erhalten.

Die Wärmeversorgung erfolgt mit einem gemischten Heizkreis. Die Grundlast erzeugt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe als Splitsystem mit einem Außengerät und einer Hydrobox. Eine Gas-Brennwerttherme deckt Energiespitzen ab und sorgt für warmes Wasser. Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des KfW-55-Standards. Die Ausführungsplanung gem. Leistungsphase 5 der HOAI liegt in den Händen von domoplan. Vorlaufende Maßnahmen wie der Abbruch einer Parkpalette aus Stahlbeton erfolgten bereits in Regie des Auftraggebers. Die Gestaltung der Außenanlagen einschließlich Beleuchtung, Möblierung und Erstellung einer Einhausung für 30 Fahrradstellplätze runden die Bauaufgabe ab. Die Fertigstellung ist für August 2023 geplant.

Visualisierung:
WALLMEIER STUMMBILLIG Planungs-GmbH Architekten BDA

Wohnanlage in Berlin.

Im Dezember 2020 erhielt die Berliner Niederlassung von domoplan den Auftrag zur schlüsselfertigen Errichtung einer Wohnanlage mit 107 Wohneinheiten für die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG.

Das Wohngebäude entsteht in Berlin-Pankow. Auf einem 120 m langen Grundstück, das nur von einer schmalen Straße erschlossen wird, entstehen zwei Wohnhäuser mit fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 6.900 qm. Ein Merkmal des Entwurfs ist, dass sich der Ostteil des Gebäudes über vier Vollgeschosse erstreckt, während sich über dem Erdgeschoss ein sogenanntes „Luftgeschoss“ befindet. Es umfasst die Parkplatzbereiche und dient zugleich als Kommunikationsraum für die Mieterinnen und Mieter. Zusammen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden neue Formen des städtischen Wohnens (Urban Living) geplant. Aspekte wie E-Mobility, Bikesharing, zubuchbare Räume, Coworking-Spaces und Gemeinschaftsgärten werden in dem Gebäude integriert. Ein Teil der Fassade wird begrünt, um u. a. die Auswirkung der Klimaerhitzung in der Stadt abzumildern.

Die Bauarbeiten haben im März 2021 begonnen. Bereits ein Jahr später, am 24. März 2022, konnte der Rohbau von dem domoplan-Team fertiggestellt werden, und der letzte Betonmischer verließ die Baustelle. Die Innenausbauarbeiten haben planmäßig im Januar 2022 begonnen. Die Übergabe des Projektes – inklusive Außenanlagen mit gemeinschaftlichem Innenhof, Grünflächen- und Spielbereichen – ist für Dezember 2022 geplant. Mit dem Neubau dieser Wohnanlage leisten die GESOBAU AG und domoplan einen wertvollen Beitrag zur innerstädtischen Nachverdichtung in attraktiver Wohnlage.

Kita in Gelsenkirchen.

Der DRK Kreisverband Gelsenkirchen e. V. hat domoplan mit dem Neubau einer 4-gruppigen Kindertagesstätte an der Ostpreußenstraße in Gelsenkirchen beauftragt.

Nach Übernahme der Genehmigungsplanung erstellt die Kemper Steiner & Partner Architekten GmbH im Auftrag von domoplan die Ausführungsplanung, die bis zum ersten Quartal 2023 umgesetzt werden wird. Die Erd- und Entwässerungsarbeiten wurden bereits durchgeführt, sodass auch die Rohbauleistungen zur Errichtung des zweigeschossigen Gebäudes begonnen werden konnten. In den unterschiedlichen Gruppenformen werden 75 Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren nach der Fertigstellung „einziehen“ können. In den neuen Räumlichkeiten werden sie ausreichend Platz zum Spielen und zur Entfaltung haben.

Visualisierung: KEMPER · STEINER & PARTNERARCHITEKTEN GMBH

Wertemanagement bei domoplan.

Seit Februar 2022 und einem bestandenen Erstaudit ist domoplan Mitglied der EMB-Wertemanagement Bau e. V. Ziele dieses freiwilligen Zusammenschlusses von Firmen der Bauwirtschaft sind: aktives Eintreten für Integrität, werteorientierte Unternehmensführung und faire Geschäftspraktiken sowie die Bewahrung und Förderung der Reputation der Bauwirtschaft.

Ein zertifiziertes Wertemanagementsystem ist die Grundlage des täglichen Auftretens, Handelns und Verhaltens der domoplan-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter gegenüber Kundinnen und Kunden, Partnern, Lieferanten, Nachunternehmern, Kapital- und Kreditgebern, Aufsichtsbehörden und Öffentlichkeit. Maßgebliche Werte von domoplan sind Rechtstreue, Integrität, Fairness, Loyalität, Ehrlichkeit, Toleranz, Verantwortungsbewusstsein, Vertragstreue und Transparenz. Kurz gesagt: Wir wollen für alle Menschen und Unternehmen, mit denen wir zu tun haben, ein guter und fairer Partner sein.

EMB
Wertemanagement Bau
Werte ▪ Compliance ▪ Integrität

Bauen im Bestand.

Auch für Bestandsgebäude gibt es in manchen Bundesländern bereits eine Solarpflicht beziehungsweise wird sie geplant: Sie greift dann, wenn größere Umbaumaßnahmen durchgeführt werden. Es ist anzunehmen, dass es auch bundesweit bald entsprechende Regelungen geben wird.
Um die Abhängigkeit von Erdgas und Erdöl zu reduzieren und die Energiewende zu beschleunigen, sollten überall dort, wo es technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen installiert werden.

Unsere Leistungen im Bauen im Bestand:

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

Bauschädenbeseitigung

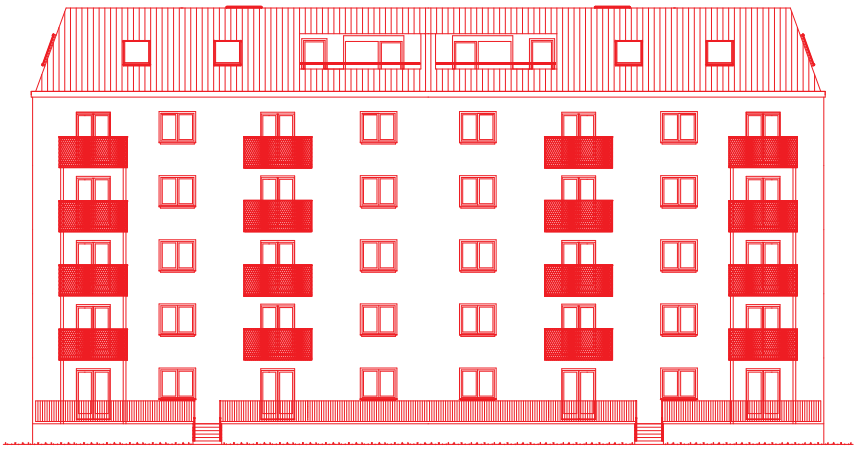
- Injektionsarbeiten
- Mauerwerkssanierung
- Abdichtungsarbeiten

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

5.000 Wohneinheiten saniert.

Mit der stattlichen Anzahl von mehr als 5.000 Wohnungssanierungen innerhalb der letzten zehn Jahre hat die Berliner Niederlassung von domoplan einen großen Beitrag zur Energiewende geleistet. Das Aufgabenspektrum reichte dabei von der energetischen Sanierung der Gebäudehülle über die energieeffiziente Erneuerung der Gebäudetechnik bis hin zur kompletten Modernisierung der Wohnungen. Darüber hinaus wurden vorhandene Dachböden zu attraktiven Dachgeschosswohnungen ausgebaut oder auch alte Dächer abgetragen, um ein neues Geschoss mit zusätzlichen Wohnungen zu schaffen. Viele der Sanierungen wurden im bewohnten Zustand durchgeführt. Hierbei galt es für die erfahrenen domoplan-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter, neben der technischen und organisatorischen Umsetzung der eigentlichen Sanierungsaufgabe auch immer ein offenes Ohr für die Belange der Bewohnerinnen und Bewohner zu haben und die Beeinträchtigungen auf ein Minimum zu reduzieren.

Folgeauftrag in Mainz-Kastel.



Zufriedene Kunden sind wiederkehrende Kunden: Nach erfolgreichem Abschluss einer zweijährigen Baumaßnahme in Mainz-Kastel geht es nun unweit des Rheins an der Grenze zwischen Hessen und Rheinland-Pfalz für den langjährigen Auftraggeber und Partner von domoplan, die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, weiter.

Im Stil der bereits fertiggestellten Objekte wird nun das Gebäude „In der Witz 11 und 13“ erneut nach einem Entwurf von MAYER JENNER OUMAR Architekten aus Wiesbaden grundlegend saniert. Die Grundrisse des fünfgeschossigen Gebäudes werden optimiert und mit einer Holzbau-Aufstockung und einem vollständig aus Zink verkleideten Mansarddach um eine Etage erweitert. Um witterungsbedingte Risiken zu minimieren und um eine kurze Bauzeit zu gewährleisten, wird die Aufstockung größtenteils aus vorgefertigten Holzelementen erstellt. Alle Wohnungen erhalten nach der Sanierung einen Balkon (teilweise neue Vorstellbalkone), eine Loggia oder eine Dachterrasse.

Zur Komfortsteigerung und besseren Erreichbarkeit werden die Gebäude zusätzlich mit je einem Aufzug versehen. Hierfür werden massive Aufzugstürme gebaut, die vor den Gebäuden platziert sind. Der Anschluss an das Gebäude erfolgt mit Übergangspodesten zu den Treppenhäusern.

Der Baubeginn erfolgte im März, nachdem das Gebäude zunächst noch Sondereinheiten der hessischen Polizei zum Training polizeilicher Tätigkeiten zur Verfügung gestellt worden war. Die Fertigstellung ist für Februar 2023 vorgesehen. Und wenn alles wieder so glatt läuft wie bei den bereits abgeschlossenen Bauvorhaben, wird dies sicher nicht der letzte Auftrag für domoplan in dieser schönen Gegend gewesen sein.

Kellersanierung in Essen-Werden.

Die Flutkatastrophe im Juli 2021 richtete im Ruhrgebiet weitreichende Gebäudeschäden durch überflutete Keller an. Auch in Essen sorgte Tief „Bern“ für Starkregen und bis zu zwei Meter Hochwasser. Vor allem in den Stadtteilen Kettwig, Kupferdreh, Werden und Steele hatten die Überflutungen des Deilbachs und der Ruhr schwere Folgen.

Hiervon betroffen war unter anderem auch eine in den 20er-Jahren des letzten Jahrhunderts erbaute und direkt an der Ruhr gelegene Villa im Essener Süden, einer der schönsten Gegenden der Stadt mit vielen imposanten Gebäuden aus jener Zeit. Durch den großen Überschwemmungsschaden waren sowohl die Putzflächen als auch das Mauerwerk im Untergeschoss durch Feuchtigkeit und Salze belastet.

Die Bausubstanz des Gebäudes war somit nicht nur optisch, sondern auch funktional geschädigt. Um beides wiederherzustellen, war das Team von domoplan mit seinem langjährigen Know-how aus der Bauschadensanierung gefragt. In Kooperation mit der MC-Bauchemie konnte eine dauerhafte und effiziente Lösung für eine nachhaltige Instandsetzung erarbeitet werden.

Man entschied sich für den Feuchteregulierungsputz Exzellent, der einen hohen Feuchtigkeits- und Salztransport garantiert. Zuvor wurde hierzu das geschädigte Mauerwerk vom Altputz befreit. Die Wandflächen wurden für den neuen Systemaufbau vorbereitet. Es folgte der Auftrag eines Ausgleichsputzes, bevor im Anschluss die Wandflächen mit dem entsprechenden Putz versehen wurden. Nun befindet sich auch der Keller der altehrwürdigen Villa wieder in standesgemäßem Zustand.

Fotos: MC-Bauchemie Müller GmbH & Co. KG

Weiter im Web!

Nicht nur Dächer, auch Fassaden können bepflanzt werden – mit ähnlich guten ökologischen Wirkungen. Ein Beispiel findet sich in Düsseldorf mit dem Kö-Bogen II, laut dem verantwortlichen Architekturbüro ingenhoven architects „Europas größte Grünfassade“. 8 Kilometer Hainbuchen-Hecken wurden hier gepflanzt – das entspricht 30.000 einzelnen Pflanzen.

Die Begrünung ist nicht nur gut für die Luft und das Klima vor Ort: Sie ist auch ein echter Hingucker, und das schon von Weitem. Mehr Lesens- und auch Sehenswertes rund um begrünte Dächer und Fassaden haben wir in unserem Blog für Sie gesammelt. Schauen Sie einmal rein:

www.domoplan.net/blog/wie-gruen-koennen-unsere-staedte-werden

Direkt zum Blog: Einfach das Smartphone im Kameramodus auf den QR-Code halten oder mit einer entsprechenden App einscannen – und schon werden Sie automatisch zu unserem Blog geleitet.

domoplan
aktuell |1|2022
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

Büro 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
Matthias Papesch

Konzeption und Gestaltung:
h&h brand design
Platzhoffstraße 15
42115 Wuppertal
www.hhbrand.de

Titelfoto:
© tostphoto, Shutterstock