Wir bauen,
mit Herz und
Verstand.

domoplan®

aktuell | 2 | 2021

Wie sieht die Zukunft der Innenstädte aus?

Gründerzeit Reloaded?

Lebendiges Leverkusen.
Am Königsberger Platz hat domoplan drei Gebäudekomplexe mit insgesamt 61 barrierefrei erreichbaren Wohneinheiten, fünf Gewerbeeinheiten und einer Parkgarage gebaut. Mit der umfangreichen Neugestaltung des öffentlich zugänglichen Wohnumfeldes wurden die Voraussetzungen geschaffen, um den Platz wieder zu einem attraktiven und lebendigen Stadtteilzentrum von Leverkusen-Rheindorf zu entwickeln.

Die heutige Innenstadt, die vor allem für Konsum und Büroarbeit da ist, während Wohnen und Produktion woanders stattfinden, ist eine recht neue Erfindung – und vielleicht bald schon wieder Vergangenheit. Führt der Weg in die Zukunft in eine Art Gründerzeit Reloaded?

Corona wirkt auch in den Innenstädten als Beschleuniger einer Entwicklung, die bereits länger in Gang ist. Die coronabedingten Shutdowns haben dem schon sprichwörtlichen Innenstadtsterben eine neue Dynamik gegeben. Bereits seit Jahren setzen Amazon & Co. dem klassischen Einzelhandel vor Ort zu. Jetzt sind es nicht mehr nur die kleinen, inhabergeführten Läden, die aufgeben, auch einige der bekannten Ketten, die in vielen Innenstädten das immer gleichförmigere Bild prägen, ziehen sich zurück. Die einstigen Kaufhausriesen gewinnen selbst durch immer neue Konzepte oder Namen ihre Magnetkraft nicht zurück. Manche Malls, einst Stolz der Stadtväter, wirken heute völlig überdimensioniert und aus der Zeit gefallen. Und wo Homeoffice und Remote Working immer mehr um sich greifen, werden etliche der großzügig bemessenen Büroflächen in den Obergeschossen nicht mehr benötigt. Die Folgen sind in vielen Städten zu besichtigen: immer mehr Leerstand, aber auch Billigläden und Imbisse, die Stadtplanern und Stadtplanerinnen keine Freude bereiten.

Neue Lebendigkeit.

Strukturwandel und Transformation sind auch für die Zukunft der Innenstädte Schlüsselbegriffe. Die Stadtplanerin Dr. Cordelia Polinna hat in ihrem Beitrag zum kultur.west-Special „Zukunft der Zentren“ anlässlich der Kulturkonferenz Ruhr 2021 einen wichtigen Aspekt für den künftigen Weg herausgearbeitet: In Zukunft wird man nicht mehr in die Innenstadt gehen, weil man es muss – um einzukaufen oder zu arbeiten –, sondern weil man es möchte, aus welchem Grund auch immer. Städteplaner, aber auch Händler, Gastronomen und nicht zuletzt die Immobilienwirtschaft müssen sich also etwas einfallen lassen, damit die Innenstädte neue Anziehungskraft entwickeln und wieder zu lebendigen Orten für alle werden. „Soziale Funktionen und Angebote, die Austausch, Kommunikation und Begegnungen ermöglichen, werden an Bedeutung gewinnen“, ist sich Polinna sicher. Gefragt sind frei zugängliche „Dritte Orte“, an denen sich Menschen gerne treffen und aufhalten, als Ergänzung zum Familien- und Arbeitsleben. „Der öffentliche Raum ist der Sozialraum unserer Demokratie, wir dürfen ihn nicht einfach sterben lassen, sondern müssen uns im Gegenteil bemühen, ihn mit seinen Straßenfassaden als öffentlichen ‚Wohnraum‘ zu gestalten“, sagt der Architekt Christoph Mäckler im SPIEGEL-Interview und fordert: „Wir müssen zur Normalität zurück, wie wir sie aus den Gründerzeitvierteln kennen, die die Gesellschaft heute als die beliebtesten Quartiere schätzt.“ Auch die Ende November 2020 beim informellen Ministertreffen für Stadtentwicklung verabschiedete Neue Leipzig-Charta der EU sieht eine veränderte Rolle für die Innenstädte, eine Art „Gründerzeit Reloaded“: „Die Umwandlung von Innenstadtbereichen in attraktive multifunktionale Räume bietet neue Möglichkeiten für die Stadtentwicklung: Es entstehen verschiedene Nutzungen für die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Erholung. Produzierendes Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen finden sich dort gleichermaßen wie Wohnungen, Gastgewerbe und Freizeitangebote.“

Neue Vielfalt.

Wie also kann die „Zukunft der Zentren“ aussehen? Kreative Zwischen- oder Umnutzungen von leer stehenden Geschäften, Büros, Kaufhäusern oder Malls geben schon jetzt Ausblicke in mögliche Zukünfte. Pop-up-Shops und temporäre Galerien bringen neues Leben in totgesagte Malls und Einkaufsstraßen. Coworking Spaces ermöglichen neue Formen der Zusammenarbeit – meist angeschlossen an Cafés und andere niederschwellige Stätten der Begegnung. Cohousing-Konzepte für gemeinschaftliches Wohnen könnten schon bald Einzug in leer stehende Büroflächen halten. Sogenannte Maker Spaces wie Siebdruck- und Fahrradwerkstätten, Repair Cafés und FabLabs holen die Produktion in zunächst noch kleinem Maßstab in die Stadt zurück. Mit Urban Farming auf Dächern oder frei stehenden Flächen lassen sich sogar Nahrungsmittel in der Stadt produzieren. In Städten wie Paris werden Parkhäuser, die wegen der eingeleiteten Verkehrswende nicht mehr benötigt werden, in vertikale Bio-Plantagen umgewandelt. Im Bergischen Land untersucht das Forschungsprojekt „Neue Urbane Produktion“, wie nachhaltige, gemeinwohlorientierte und lebensraumnahe Orte der Produktion in der Stadt aussehen können.

Allen Konzepten gemein ist, dass sie von dem jeweiligen Ort und den mit ihm verbundenen Menschen ausgehen: So entstehen Schritt für Schritt Orte, die durch Eigenständigkeit und Charakter überzeugen – ein Gegenentwurf zu den austauschbaren Malls und Shopping-Meilen mit den immer gleichen Filialketten. Solche Konzepte können aber nur gelingen, wenn Zivilgesellschaft, Verwaltung, Immobilienwirtschaft, Einzelhandel und andere Wirtschaftsbranchen den Mut haben, neue Allianzen zu schließen und gemeinsam neue Wege zu gehen. „Stadt machen, statt machen lassen“, lautet das Motto der Münsteraner Initiative B-Side, die genau das exemplarisch in einem alten Speicher am innenstadtnahen Hafen versucht. Vielleicht hat es ja eine Krise wie die Corona-Pandemie gebraucht, um ein solches Umdenken möglich zu machen.

Neubau.

Mit einem Anteil von 14,6 % an den deutschen CO_2-Emissionen liegt der Gebäudesektor auf Platz vier in der Treibhausgas-Bilanz. Der Ausstoß zwischen 1990 und 2018 ist dank energiefreundlicher Neubauten um 44 % gesunken. Nach dem bisherigen Plan soll er bis 2030 um weitere 23 % reduziert werden. Zum Glück gibt es Möglichkeiten, den CO_2-Ausstoß beim Neubau zu senken. Die richtige Ausrichtung des Gebäudes ermöglicht es, Photovoltaik und Solarthermie zu nutzen. Auch Energiequellen wie z. B. Erdwärme können von Anfang an mitgeplant werden. Energiesparende Baumaterialien oder begrünte Gebäudehüllen verbessern die Bilanz weiter.

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.

K94 – Eigentumswohnungen in Berlin-Mariendorf.

Quelle: BPD Immobilienentwicklung GmbH

20 neue Eigentumswohnungen und drei Townhouses baut die Berliner Niederlassung von domoplan derzeit im Berliner Ortsteil Mariendorf für die BPD, Bouwfonds Immobilienentwicklung. Mariendorf ist ein eher ruhiger Stadtteil im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Im Grünen liegend bietet er dennoch die Vorzüge einer Großstadt. Attraktionen wie die im Jahr 1913 eingeweihte Trabrennbahn und der Volkspark Mariendorf laden zu einer abwechslungsreichen Freizeitgestaltung ein.

Der nach den Plänen des renommierten Architekturbüros Anne Lampen Architekten BDA aus Berlin gestaltete Gebäudekomplex besteht aus einem straßenbegleitenden viergeschossigen Wohnhaus mit Staffelgeschoss, an das sich gartenseitig drei Townhäuser anschließen. Die Wohnungen lassen den zukünftigen Bewohnern und Bewohnerinnen viele Auswahlmöglichkeiten, sowohl bei der individuellen Ausstattung als auch bei der Wohnungsgröße: Die Grundflächen reichen von ca. 35 m^2 bis zu mehr als 140 m^2. Damit eignen sich die Wohnungen sowohl für Singles als auch für kleine und große Familien. Um höchste Ansprüche zu erfüllen, sind die modernen Wohnungen mit Echtholzparkett, Fußbodenheizung und Badheizkörpern ausgestattet. Die lichten Raumhöhen von bis zu 2,70 Metern sowie Balkone und Terrassen tragen zu einem einzigartigen Wohngefühl bei.

Großzügige Grünanlagen auf und neben dem 1.750 m^2 großen Grundstück machen das Wohnglück perfekt. Noch in diesem Jahr werden die Rohbauarbeiten abgeschlossen sein, sodass im Winter der Innenausbau beginnen kann. Die schlüsselfertige Übergabe des Objektes ist für den Herbst 2022 geplant. Mehr Informationen: www.neubau-mariendorf.de

Fertigstellung der Hansaallee in Düsseldorf.

Im Auftrag der DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH, einer Tochtergesellschaft der DWG Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG, hat domoplan im linksrheinischen Düsseldorfer Stadtteil Oberkassel ein Mehrfamilienhaus mit 14 hochwertigen Eigentumswohnungen errichtet. Die Entwurfs- und Genehmigungsplanung lag in den Händen des Büros „konrath und wennemar architekten ingenieure“ aus Düsseldorf. Nach dem Abbruch eines alten Mietobjektes, in dem Wohnungen und eine Geschäftseinheit untergebracht waren, konnten in der ersten Jahreshälfte 2020 die Erd- und Rohbauarbeiten beginnen. Nach Beendigung der Rohbauarbeiten wurde der Innenausbau zügig durchgeführt, sodass der Neubau mitsamt der Außenanlagen zu Beginn des dritten Quartals 2021 fertiggestellt werden konnte.

Die neuen Eigentümer und Eigentümerinnen können sich an den neuen 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von ca. 60 m² bis 150 m² Wohnfläche erfreuen. Die Eigentumswohnungen sind mit Echtholzparkett, Fußbodenheizung und Badheizkörpern ausgestattet und eröffnen durch ihre lichtdurchfluteten Räume sowie die großzügigen Balkone und Terrassen ein einzigartiges Wohngefühl.

domoplan war nicht nur für die Bauausführung verantwortlich, auch die Erstellung der Ausführungsplanung (Tragwerks-, Architekten- und Außenanlagenplanung) war Bestandteil des Auftrages. Die Realisierung lässt sich sehen: Der hochwertige Neubau mit der klar strukturierten Fassade fügt sich harmonisch als Lückenschluss zwischen dem Heerdter Sandberg und der Hansaallee in Düsseldorf ein.

Fotograf: Stefan Wernz photography

Fertigstellung von 79 Eigentumswohnungen inklusive Tiefgarage in Köln.

Pünktlich Ende September 2021 hat domoplan das Neubauprojekt PANDION FÜNF FREUNDE an den Auftraggeber PANDION übergeben. Die Planung stammt vom Architekturbüro RÖMER KÖGELER PARTNER ARCHITEKTEN. Inzwischen genießen die ersten Bewohner den Blick von ihrem Balkon auf den begrünten Innenhof in Köln-Ehrenfeld. Das Bauprojekt ist Teil des neu entstehenden Wohnquartiers, das den Namen „Ehrenveedel“ trägt.

Die Bauleistungen zur schlüsselfertigen Erstellung haben im Januar 2020 begonnen. Dank der langjährig bewährten und jederzeit konstruktiven Zusammenarbeit zwischen dem Auftraggeber PANDION und domoplan konnten alle erforderlichen Bauleistungen, trotz der Herausforderungen durch die Coronapandemie, termingerecht erstellt werden. Insgesamt kamen u. a. ca. 5.500 m³ Beton und ca. 900 Tonnen Stahl im Rohbau zum Einsatz. Die Fassaden der beiden Baukörper erhielten 345 Fenster und wurden mit ca. 3.500 m² Klinkerriemchen verkleidet. In den fünf Häusern wurden u. a. knapp 5.000 m² Parkett, fast 50 km Elektroleitungen und ca. 9.000 Meter Wasser- und Abwasserrohre verbaut.

Zur Qualitätssicherung sämtlicher Bauleistungen nutzte domoplan einen an die spezifischen Anforderungen des Bauvorhabens angepassten digitalen Prüfplan. Für die einzelnen Wohnungsabnahmen mit dem Auftraggeber und den Eigentümern wurde die Qualitätsmanagement-Software n.core verwendet. So konnten eventuelle Reklamationen in den Abnahmebegehungen sofort den einzelnen Nachunternehmern zugeordnet werden, um die erforderlichen Arbeiten unverzüglich auszuführen.

PANDION/Fotograf: Andreas Fechner

Bauen im Bestand.

Im Bestand gibt es enormes Potenzial für die Reduzierung von CO_2-Emissionen. Zwei Drittel der Wohngebäude stammen noch aus der Zeit vor der ersten Wärmeschutzverordnung. Durch ihre Bauweise verbrauchen sie deutlich mehr Energie als neuere Gebäude und tragen damit stark zur schlechten Treibhausgas-Bilanz des Gebäudesektors bei. Doch es gibt Mittel, den CO_2-Ausstoß nachträglich zu senken: Gedämmte Dächer und Fassaden, isolierte Fenster, moderne Heizsysteme (bevorzugt mit erneuerbarer Energie) und natürlich Photovoltaik-Anlagen. Bei einer Sanierung sollte das Thema Energie deshalb immer eine zentrale Rolle spielen.

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.

Fertigstellung der Aufstockung in Wiesbaden.

Im Rahmen eines Baustellenfestes präsentierten sich am 14. September 2021 bei schönstem Wetter die im August pünktlich fertiggestellten und übergebenen Gebäude in Mainz-Kastel der erschienenen Feiergesellschaft. Unter dem Leitmotiv „Klimaschutz fängt im Bestand an“ würdigten die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat der GWW Gemeinnützige Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH das gelungene und sehenswerte Ergebnis der fast zweijährigen Maßnahme.

Nach einem Entwurf von MAYER JENNER OUMAR Architekten aus Wiesbaden wurden in den drei Mehrfamilienhäusern mit fünf Hauseingängen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: Die Grundrisse wurden optimiert und die Gebäude mit einer Aufstockung und einem vollständig aus Zink verkleideten Mansarddach erweitert. Alle Wohnungen verfügen nun über einen Balkon, eine Loggia oder eine Dachterrasse. Die Kombination aus Holz als Grundbaustoff der Dachaufstockung, einer geregelten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie Wärmeschutz für Winter und Sommer ergeben das ganze Jahr über ein angenehmes Raumklima.

Um den Bauablauf zu optimieren und witterungsbedingte Risiken bei der Montage zu minimieren, wurden die Holzbauteile der Dachaufstockung größtenteils vorgefertigt und vor Ort durch einen Kran versetzt. Dadurch konnten die Dachstühle jeweils innerhalb weniger Tage errichtet werden. Die nah am Rhein liegenden und an die Innenstadt der alten Bischofsstadt Mainz angrenzenden Häuser zeigen auf sehenswerte Weise, wie man zugleich den Energiebedarf reduzieren und neuen Wohnraum schaffen kann, ohne zusätzlich Bodenfläche zu versiegeln.

Aufstockung und Sanierung im Süden Berlins.

Im September dieses Jahres erhielt domoplan von dem Wohnungsunternehmen Deutsche Wohnen den Auftrag für den dritten Bauabschnitt des Quartiers Gallwitzallee im Berliner Stadtteil Lankwitz. Nachdem das Berliner domoplan-Team bereits über 200 Wohnungen des Areals aus den 1920er-Jahren saniert hat, folgt nun das anspruchsvollste Kapitel: Neben der Sanierung der restlichen ca. 150 Bestandswohnungen umfasst es auch den Neubau von 45 modernen Dachgeschosswohnungen nach den Entwürfen des Ingenieurbüros RTW.

Um der wachsenden Metropole Berlin zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen, werden sowohl bestehende Satteldachkonstruktionen zu Wohnungen ausgebaut als auch vorhandene Gebäude mit Flachdächern um ein zusätzliches Geschoss erweitert. Die neuen Wohnungen sind mit Parkettfußböden, Dachterrassen, Gauben sowie Holzfenstern mit elektrischen Rollläden ausgestattet und integrieren sich harmonisch in den Gebäudekomplex.

Die Bestandswohnungen werden durch moderne Bäder, wärmegedämmte Fassaden und neu gestaltete Außenanlagen aufgewertet. Die historischen Kastendoppelfenster werden straßenseitig in Richtung Gallwitzallee behutsam aufgearbeitet, die hofseitigen Bereiche des Quartiers erhalten neue Holzfenster mit Isolierverglasung. Die dezentrale Wärmeversorgung wird auf ein zentrales System mit Gas-Brennwertkesseln umgestellt. Die Energiesparmaßnahmen senken den Primär- und Endenergieverbrauch um ca. 50 Prozent. Allein in diesem Quartier werden hierdurch die Klimaemissionen um etwa 650 Tonnen pro Jahr verringert. Ende 2023 soll alles fertig sein.

Bauschädensanierung in Düsseldorf.

Im Auftrag der Covivio Immobilien GmbH aus Oberhausen führt das Team von domoplan Abdichtungs- und Rohbauarbeiten an einem Hinterhaus in Düsseldorf aus. Diese wurden notwendig, um eine leer gezogene Gewerbeeinheit in drei zeitgemäße Wohneinheiten umwandeln zu können.

Im Untergeschoss des Gebäudes bauten die domoplan-Spezialisten in mehreren Arbeitsgängen eine Horizontalsperre und eine nachträgliche Innenabdichtung fachgerecht ein. Nach dem Rückbau des Innenputzes wurde im Bereich der Außenwände eine Horizontalsperre auf Silan-Basis in ein vorher erstelltes Bohrlochsystem eingebracht: Sie schützt die Bausubstanz vor aufsteigender Feuchtigkeit.

Auf die Innenwände wurde in einem weiteren Arbeitsschritt eine innen liegende, systemgebundene Flächenabdichtung aufgebracht. Um eine dauerhafte Flächenabdichtung zu gewährleisten, musste zuerst eine Haftbrücke mittels sulfatbeständiger Schlämme erstellt werden. Nach einer ausreichenden Trocknungszeit konnte dann ein Sanierputz aufgetragen werden.

Das Erdgeschoss des Gebäudes, in dem die drei Wohnungen entstehen, wurde komplett entkernt, um die geplante neue Nutzung zu ermöglichen. Die vorhandene Dachkonstruktion wurde dazu über Stahlstützen abgefangen. Nach den Abbrucharbeiten werden die neuen Räume durch entsprechende Maurer- und Putzarbeiten erstellt.

Weiter im Web!

Mit der Zukunft der Innenstädte befassen sich viele Akteure und Akteurinnen aus ganz unterschiedlichen Bereichen: Einzelhandel, Immobilienwirtschaft, Architektur, Stadtplanung und Stadtentwicklung, diverse zivilgesellschaftliche, soziokulturelle und kreativwirtschaftliche Initiativen, Hochschulen und verschiedenste Ressorts in Print- und Online-Medien. Unser Artikel auf Seite 3 kann nur einen kurzen ersten Einblick in einige der Facetten dieses Themenkomplexes geben. Wenn Sie tiefer einsteigen möchten: In unserem Blog haben wir einige spannende Beiträge versammelt. Schauen Sie einmal rein:
www.domoplan.net/blog/wie-sieht-die-zukunft-der-innenstaedte-aus

Direkt zum Blog: Einfach das Smartphone im Kameramodus auf den QR-Code halten, und schon werden Sie automatisch zu unserem Blog geleitet.

domoplan
aktuell |2|2021
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
Matthias Papesch

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

Titelfoto:
© Maskot, Getty Images