

SO

BAUEN

WIR

Modern. Sozial.

Bedürfnisgerecht.











# Inhalt

|  |     |
|--|-----|
| Grußwort Prof. Dr. Tilman Harlander                          | 10  |
| <hr/>  |     |
| <b>Warum wir bauen</b>                                       | 13  |
| Weil Berlin für alle bezahlbar bleiben muss                  | 16  |
| Baustellengespräch: Baue ich billig, baue ich zweimal        | 20  |
| <hr/>  |     |
| <b>Wie wir bauen</b>   | 27  |
| Unsere Vier-Punkte-Strategie                                 | 30  |
| Wer an der Planung beteiligt ist                             | 34  |
| Die Phase 0 – So entsteht eine Konzeptidee                   | 38  |
| Gemeinsam planen und bauen – Zeit für ein Resümee            | 44  |
| Baustellengespräch: Unsere Mieter inspirieren uns            | 52  |
| <hr/>  |     |
| <b>Unsere werkFibel</b>                                      | 59  |
| Leitthemen und Qualitätskriterien                            | 62  |
| Effizient: unser Projektleitfaden                            | 70  |
| Für noch mehr gute Ideen: Beteiligung mit System             | 72  |
| Planungsstandards  | 76  |
| Ausstattungsstandards  | 78  |
| <hr/>  |     |
| <b>Was wir bauen</b>   | 81  |
| Neubau im Überblick  | 84  |
| Baustellengespräch: Wir sollten die Smart City sozial denken | 86  |
| So bauen wir: Beispiele aus der Praxis                       | 92  |
| <hr/>  |     |
| Impressum  | 108 |

# Fühlbarer Mehrwert für die Stadtgesellschaft

**Prof. Dr. Tilman Harlander,  
Universität Stuttgart**

Kein Zweifel: Berlin startet im Wohnungsbau durch. Die Hauptstadt hat sich unter die Vorreiter einer sozial verpflichteten Wohnungspolitik eingereiht. Die Herausforderungen sind enorm. Die Niedrigzinspolitik, eine in dieser Höhe ungeahnte Zuwanderung und internationale Investoren haben einen Immobilienboom und damit eine Preisspirale in Gang gesetzt, die Berlin bei den Neuvertragsmieten in die Spitzengruppe deutscher Städte katapultiert hat. Besonders eklatant ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Vor allem der – zudem preistreibende – Engpass an Bauflächen macht eine Unterstützung durch die öffentliche Hand unabdingbar. Natürlich sind bei der Ausweisung neuer Bauflächen immer auch berechnete Anwohnerinteressen mit abzuwägen. Aber in einer wachsenden Zahl von Fällen gilt es doch, Einsprüchen in einem wohlverstandenen Gemeinwohlinteresse entgegenzutreten: Die Stadt gehört nicht allein denen, die dort schon wohnen!

Im vorliegenden Werkbuch von degewo manifestiert sich der engagierte Aufbruch zu neuen Wegen im bezahlbaren Mietwohnungsbau. Die Ansprüche sind ambitioniert: Leistbar soll der zu schaffende Wohnraum sein und doch zugleich hochwertig, aber auch sozial und ökologisch nachhaltig, zukunftssicher. Recht so! Die qualitativen Ziele hinsichtlich eines architektonisch und städtebaulich hochwertigen Wohnungsbaus können gar nicht pointiert genug formuliert werden. Nur allzu oft dominieren vielerorts im Ruf nach mehr, nach viel mehr bezahlbarem Wohnraum wieder primär quantitative Gesichtspunkte. Dabei ist allein ein sozial, ökologisch und auch nach seinen Ausstattungsstandards und Grundrissen bedarfs- und bedürfnisgerechter Wohnungsbau wirklich zukunftssicher.

Mit Standardhaus- und Standardwohnungstypen ist es nicht mehr getan. Haushaltsgrößen, Haushaltstypen und Wohnwünsche haben sich im Prozess wachsender Individualisierung enorm ausdifferenziert. Dies in innovativer



Weise aufzunehmen, muss mit dem Zwang zum kostensparenden Bauen nicht im Konflikt stehen. Dass Standardisierungen zu bewohnergerechten, vielfältigen Lösungen führen, wenn sie mit einem abgestuften System von Nutzerbeteiligung kombiniert werden, demonstriert die größte unter den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vorbildlich.

degewo hebt zu Recht die lange Zeit sträflich unterschätzte Bedeutung eines qualitätsvollen Städtebaus hervor. Hierzu rechnen die Integration von sozialer Infrastruktur, Dienstleistungen und Gewerbe (funktionale Mischung), die verkehrliche Anbindung, die bauliche Dichte und insbesondere die Gestaltung der öffentlichen Räume, des Wohnumfelds und der Gemeinschaftsräume als lebendige, urbane Kommunikations- und Begegnungsräume. Nicht zuletzt daran entscheidet sich, inwieweit Neubauvorhaben identitätsstiftende und integrationsfördernde Ausstrahlung entwickeln können. Und dann kann auch für die übrige Stadtgesellschaft so etwas wie ein fühlbarer Mehrwert entstehen, der zu der so dringend benötigten Akzeptanz neuer Bauvorhaben verhelfen kann.

Soziale Vielfalt und Mischung haben allerdings nur dann eine Chance, wenn auch ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Auf welcher städtebaulichen Maßstabsebene ist eine Mischung erstrebenswert – im Quartier, im Block, im Haus? Hierfür gibt es keine allgemeingültigen Antworten. Kommunen und Wohnungswirtschaft experimentieren mit unterschiedlichsten Formen sozialer, ethnischer und generativer Mischung. Unsere Auswertung der bisherigen Erfahrungen zeigt, dass »Mischung« in der Regel umso mehr Fingerspitzengefühl, Einsatz und vor allem Bereitschaft zur aktiven Beteiligung der Bewohner aufseiten der Projektentwickler erfordert, je feinkörniger und kleinteiliger sie konzipiert wird. degewo ist hier auf dem allerbesten Weg!

Warum  
wir bauen

# Warum wir bauen

Jeder Mensch braucht ein Zuhause. Einen Raum, der ihn schützt und in dem er privat ist. Dieses Recht steht sogar im Artikel 25 der UN-Menschenrechtscharta. Selbst in deutschen Metropolen wird es jedoch immer schwieriger, solchen Wohnraum zu finden. Das gilt insbesondere für Berlin. Die Stadt ist beliebt und wächst, nach den jüngsten Prognosen sollen im Jahr 2030 rund vier Millionen Menschen hier leben. Das hat zur Folge, dass Immobilienpreise und Mieten steigen. Und es herrscht Wohnungsmangel, von dem in erster Linie einkommensschwächere Haushalte und zunehmend auch der Mittelstand betroffen sind.

Als führendes Wohnungsbauunternehmen der Stadt sehen wir es als unsere Pflicht an, etwas gegen diese Entwicklung zu tun. Wir haben neue Wege im Mietwohnungsbau eingeschlagen und wollen damit auch preisdämpfend auf den gesamten Berliner Markt einwirken. degewo engagiert sich für ein Berlin, in dem soziale Vielfalt, die Chance zur Integration und Selbstständigkeit in der Ausbildung ebenso möglich bleiben wie ein selbstbestimmtes Leben im Alter, Arbeiten und Wohnen im Stadtbezirk sowie die Teilhabe an Sport, Bildung und Kultur. Wir wollen, dass die soziale Berliner Mischung eine Zukunft hat.

Berlin braucht attraktive Siedlungs- und Wohnungsbaukonzepte – und das möglichst schnell. Die Architekten und Stadtplaner des »Neuen Bauens« in der Weimarer Republik haben zum Teil vorbildliche Lösungen gefunden. Einige davon wie die Hufeisensiedlung in Britz, die Weiße Stadt in Reinickendorf und die Ringsiedlung in Siemensstadt hat die UNESCO 2008 ins Weltkulturerbe aufgenommen. Aus gut funktionierenden Beispielen müssen wir lernen. Unser Anspruch: günstige Warmmieten bei sehr guter Qualität – Qualität des Gebäudes mit seinen Wohnungen, Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen. Unser Ziel: nachhaltige Neubauten, in denen Generationen von Mietern gerne zu Hause sind.



# Weil Berlin für alle bezahlbar bleiben muss

Die Bevölkerungsentwicklung von Berlin ist seit Jahren positiv. Seit 2013 hat sich die Zahl der Einwohner um rund 200.000 auf fast 3,7 Millionen erhöht. Die Steigerung entspricht nahezu der Größe des Stadtbezirks Spandau. Das Angebot an freien Mietwohnungen reicht nicht mehr aus, um die enorme Nachfrage zu decken und allen Bedürfnissen gerecht zu werden. Viele Berliner haben die Sorge, dass sie sich die Miete bald nicht mehr leisten können und sie aus ihrem Stadtviertel verdrängt werden könnten. Diesen Herausforderungen stellen wir uns. Wir wollen nicht nur zügig neue Mietwohnungen bauen, sondern auch die Stadt von morgen mitgestalten. Unser neuer sozialer Wohnungsbau soll dazu beitragen, dass jeder seinen Platz in Berlin finden kann und die Quartiere lebenswert und vielfältig bleiben.

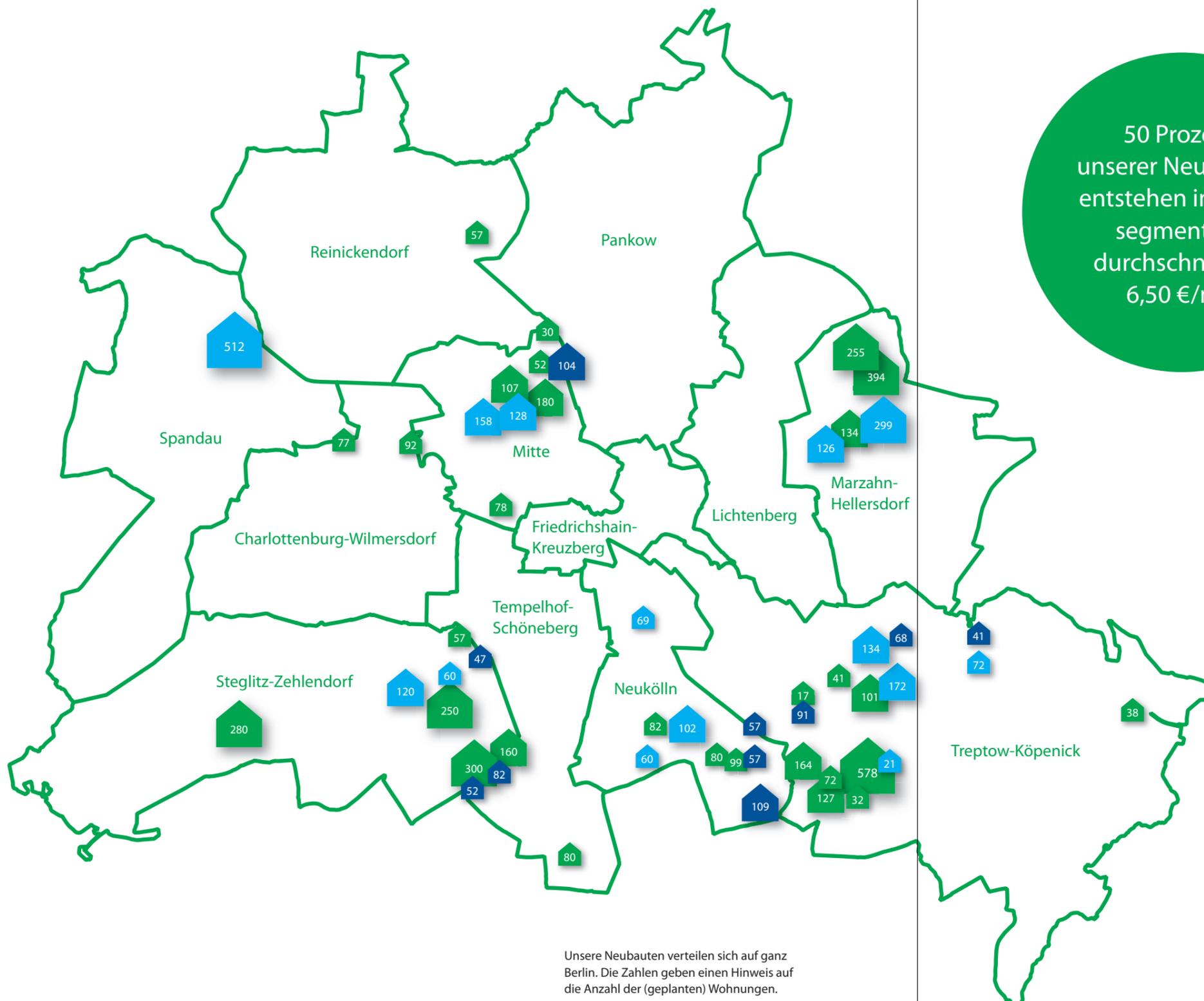
Die degewo AG hat über 90 Jahre Erfahrung in der kommunalen Wohnungswirtschaft. Mit 67.000 eigenen Wohnungen, verteilt über alle zwölf Bezirke, sowie gut 1.100 Mitarbeitern engagieren wir uns für eine verantwortungsbewusste Stadtentwicklung. Wir handeln wirtschaftlich mit sozialem Augenmaß. Bis 2021 wollen wir unseren Bestand jährlich um 1.500 Neubauwohnungen erweitern. Denn nur durch mehr Mietwohnungen lässt sich die soziale Mischung in allen Stadtteilen wahren und fördern. Die Hälfte dieser rund 7.000 neuen Wohnungen wird mit Mitteln des Landes Berlin gefördert, deshalb können wir sie im Durchschnitt für 6,50 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete anbieten. Damit sind sie auch für einen schmalen Geldbeutel erschwinglich. Die andere Hälfte der Wohnungen wird frei finanziert. Wir vermieten sie für durchschnittlich unter 10 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete. Für Normalverdiener ist das ein gutes Neubauwohnungsangebot.

Wir wissen: Zeit und Geld sind im sozialen Wohnungsbau entscheidend. In den 1960er-, 1970er- und 1990er-Jahren sind unter dieser Prämisse teils sehr große neue Quartiere in Monostrukturen entstanden, die zu sozialen Brenn-

punkten wurden. Wir alle sollten aus den Fehlern der Vergangenheit lernen. Wir müssen uns bewusst sein, dass jede Baustelle und jedes neue Haus Berlin ein Stück weit verändern. Sie verändern das Wohnumfeld, die Nachbarschaft, die städtische Kultur. degewo erkundet deshalb für die eigenen Neubauten jeweils intensiv die Ausgangslage. Wir analysieren mit Respekt das Vorhandene und schreiben es fort, suchen aber auch die Chance für Aufbrüche im Quartier. So stellen wir sicher, dass wir etwas entwickeln, das zur Stadt passt und eine lebendige Zukunft vor sich hat.

Unsere Neubauten müssen sich in vorhandene Strukturen einfügen und dennoch sollen sie neue Impulse setzen. Wir bauen Häuser, die in der Infrastruktur und Energiebilanz nachhaltig sind, aber auch architektonisch attraktiv, abwechslungsreich und städtebaulich integrativ. Eine eingeschränkt typisierte Gebäudeform, also eine Art Einheitshaus, das überall gebaut werden könnte, wird unserem Anspruch an die Lebensqualität in der Stadt von heute und morgen nicht gerecht. Wir wollen, dass unsere Mieter gerne nach Hause kommen. Dass sie zufrieden sind in ihrem Viertel und sich in ihrer Hausgemeinschaft und ihrer Wohnung wohlfühlen. Das verstehen wir unter bedürfnisgerechtem Bauen.

Wir zeigen, dass qualitatives Bauen nicht teuer sein muss. Wir haben uns bewusst dafür entschieden, nicht die Häuser zu standardisieren, sondern die Planungsprozesse. Wer im Vorfeld solide und clever plant, reduziert die Baukosten. Auf der Grundlage dieser Erkenntnis haben wir schon im Jahr 2015 unser internes Planungsbüro bauWerk gegründet. Wir senken Kosten und sparen Zeit durch standardisierte Bauelemente. Die von uns entwickelte werkFibel unterstützt uns dabei. Der Planungsprozess, die Planungs- und Ausstattungsstandards sowie Qualitätsanforderungen sind darin für alle Beteiligten nachvollziehbar dargestellt.



50 Prozent unserer Neubauten entstehen im Mietsegment für durchschnittlich 6,50 €/m<sup>2</sup>.

Unsere Neubauten verteilen sich auf ganz Berlin. Die Zahlen geben einen Hinweis auf die Anzahl der (geplanten) Wohnungen.

- in Planung
- im Bau
- fertiggestellt

Mithilfe unseres Handbuchs finden wir für jede spezielle Anforderung eines Standorts eigenständige architektonische Lösungen.

Unsere Bauvorhaben planen wir nicht isoliert am Schreibtisch, sondern mit den Menschen, für die wir bauen. Mit unserem Quartiersmanagement unterstützen wir schon seit über 20 Jahren nachbarschaftliche Aktivitäten und kümmern uns direkt um unsere Mieter. Wenn es um Neubauvorhaben geht, unterstützen uns die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dabei, die Bedürfnisse der Nachbarschaft noch besser einzuschätzen, Anwohner umfassend zu informieren und sie in die Planung einzubeziehen. Die direkte Kommunikation und Transparenz unserer Arbeit lohnen sich: In regelmäßigen Befragungen beurteilt eine große Mehrheit unserer Mieter ihre Wohnqualität mit sehr gut und gut. Auch deshalb haben wir kaum mehr Leerstand – ein Umstand, der noch vor wenigen Jahren undenkbar schien. Die durchschnittliche Verweildauer unserer Mieter liegt bei 13,5 Jahren. Information und Beteiligung sind eine tragende Säule dieses Erfolgs.

Einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten wir mit unserem Tochterunternehmen degewo netzWerk GmbH. Die Gesellschaft sorgt für eine kostengünstige, klimaschonende und intelligente Versorgung der Häuser mit Wärme und Strom. Sie baut und betreibt digitale Infrastrukturen und bietet modernste Messdienste zur präzisen Abrechnung von Mietnebenkosten. So können wir letztere langfristig stabil halten. Mit dem degewo-Innovationspreis »Smart Up the City 2017« haben wir aktiv nach Ideen für das Wohnen von morgen gesucht. Der Wettbewerb war ein voller Erfolg, über 70 Start-ups aus aller Welt haben sich daran beteiligt. Die Ideen reichten von digitalen Nachbarschafts-Marktplätzen über Plattformen für Bau- und Instandhaltungsprojekte bis zu Konzepten für einen schnelleren Ersatz verloren gegangener Wohnungsschlüssel. degewo arbeitet mit daran, Berlin zur zukunftsfähigen Smart City zu machen.

Die degewo-Neubaustrategie haben wir nicht allein entwickelt, sondern mit vielen Experten und Partnern in einem interdisziplinären Werkstattverfahren. Wir möchten Ihnen das Ergebnis in diesem Werkbuch präsentieren, weil zu unserem Selbstverständnis auch Transparenz gehört. Wir zeigen unsere Häuser und Wohnungen, die bereits fertig gebaut und bezogen sind. Wir stellen die mit uns verbundenen Architekturbüros vor, und wir geben Einblick in den internen Planungsprozess. Wir sind davon überzeugt, dass wir mit unserem Leitfaden dem kommunalen Wohnungsbau in Berlin wichtige Impulse geben können.



# Baue ich billig, baue ich zweimal

Interview: Nikolaus Bernau, Fotos: Gene Glover

Wir treffen uns auf einer Baustelle in Köpenick. Draußen tost der Autoverkehr, drinnen dröhnen die Baumaschinen. **Jacqueline Brüscke**, die als Leiterin des degewo-internen Planungsbüros bauWerk die Neubauvorhaben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft verantwortet, **Joachim Sichter**, der in der Senatsbauverwaltung die gesamtstädtisch wichtigen Neubauvorhaben betreut, und **Anne Lampen**, Architektin aus Berlin, die seit zwei Jahrzehnten nicht zuletzt im experimentellen Wohnungsbau reüssiert.

**Frau Brüscke, die Stadt Berlin wächst, es werden dringend Wohnungen verlangt. Auch degewo steht in der Pflicht. Wo und was wird derzeit geplant?**

Brüscke: Wir planen in der ganzen Stadt, von Marzahn und Köpenick über Charlottenburg bis Spandau. Wir haben uns in einem Kooperationsvertrag mit dem Senat verpflichtet, den aktuellen Bestand von derzeit etwa 67.000 degewo-Wohnungen bis 2021 um gut 7.000 auszubauen. Und das so, wie es seit 90 Jahren unsere Tradition ist, nämlich bezahlbar und für breite Bevölkerungsschichten.

**Das heißt, Sie erwerben und bauen mehr als zehn Prozent des Bestands dazu.**

Brüscke: Das ist die Riesenherausforderung. Im Schnitt müssen wir

um etwa 1.500 Wohnungen im Jahr wachsen, und da ein Projekt in der Planung und Realisierung um die drei Jahre dauert, überschneiden sich die Ausführungszeiten oft. In der Realität bauen wir also derzeit 2.500 bis 3.000 Wohnungen gleichzeitig.

**Wie viele Menschen sind damit beschäftigt?**

Brüscke: Fünfzehn Kollegen in der Neubau-Planungsabteilung – acht Architekten, vier Ingenieure, zwei Landschaftsplaner, ein CAD-Zeichner –, diejenigen, die in unseren sechs Kundenzentren den Kontakt zu den aktuellen und künftigen Mietern herstellen, dazu die Kollegen, die die Förderanträge stellen und unsere Projekte finanzieren, Hauswarte, unsere gewerblichen Töchter, die die Häuser instand

halten, Reinigungskräfte etc. pp. – alles in allem beschäftigen wir etwa 1.100 Mitarbeiter. Und gerade, dass wir so viel selbst machen, ist eine der Besonderheiten bei degewo.

**Haben Sie auch eine eigene Baufirma?**

Brüscke: Nein, aber wenn sich der Baumarkt weiter so entwickelt, dann würde sich das wahrscheinlich bald lohnen.

Sichter: Das war ja auch in den 1920er-Jahren so, als die großen Berliner Siedlungen entstanden. Da haben die Wohnungsbau-genossenschaften oft auch mit eigenen Firmen gebaut – ganz abgesehen von der Selbsthilfe der künftigen Bewohner. Heute sind diese Bauten Welterbe.

Brüschke: Wobei wir auch heute noch vor dem Problem stehen, dass jedes Berliner Bezirksamt ein kleines Königreich für sich ist. Es wäre schön, wenn der Senat da einheitlichere Maßstäbe durchsetzen könnte. In Köpenick etwa müssen die obersten Geschosse grundsätzlich zurückgesetzt sein, als Staffgeschoss, selbst wenn es sich nur um 50 Zentimeter dreht.

Lampen: Das ist auch für die Architekten, die planen, ein Problem. Wir sollen und wollen systematisieren, um die Baukosten zu senken und schneller bauen zu können. Aber die städtebaulichen und architektonischen Vorgaben der Bezirke sind oft so unterschiedlich, dass es sehr schwierig ist.

#### Haben die Bezirke unterschiedliche wohnungsbaupolitische Interessen oder ziehen sie an einem Strang?

Sichter: Bis vor einigen Jahren war man gar nicht der Meinung, dass es eine übergeordnete Wohnungsbauplanung geben müsse. Eher hatte man Angst, dass mit Neubauprojekten wieder so viel Steuergeld verbrannt werden könnte wie in den 1990er-Jahren. Das hat sich erst in der letzten Legislaturperiode geändert, als deutlich wurde, dass die Stadt nicht mehr schrumpft, sondern sogar wächst.

#### In den frühen 1990ern wurde von der Sechs-Millionen-Metropole gesprochen, um das Jahr 2000 vom Rückgang auf drei Millionen, jetzt von vier Millionen künftigen Einwohnern.

Sichter: Nach dem Mauerfall glaubte man, dass die Entwicklung sich so fortsetzen würde, wie sie 1939 abgebrochen worden war. Dann kam der Zusammenbruch der Industrie, die Hauptstadtfunktionen zogen viel langsamer nach als gedacht. Die Folge war Depression. Um 2010 änderte sich das, jetzt erleben wir einen regelrechten Berlin-Boom, mit vielen Neubürgern aus der ganzen Welt. Da kommen auch Leute, die hinreichend viel Geld haben und auf

Alteingesessene treffen, die sich manches nicht leisten können.

Lampen: Als ich mein Büro 1994 eröffnete, haben wir vor allem Altbauanierung gemacht und experimentellen Wohnungsbau. Das hieß Sozialer Wohnungsbau, aber es waren sehr ambitionierte Einmalprojekte. Dann kam die Krise, da wurde nur noch saniert. Und erst jetzt gibt es wieder eine Debatte um einen neuen Sozialen Wohnungsbau. Das ist auch ein Teil des Problems: Der schnelle soziale und kulturelle Wandel, auf den das Bauen immer nur zeitverzögert antworten kann.

#### Sind in dieser Wartezeit neue Ideen entstanden?

Lampen: Wir haben etwa ein Reihenhaus als Holzständerbau mit vorgefertigten Bauteilen entwickelt, das wurde in ganz Deutschland gebaut. Eine gute Fingerübung. Daraus haben sich dann Methoden des seriellen Wohnungsbaus auch im Großen entwickelt. Inzwischen kann man über viele Geschosse mit Holz bauen. Das ist nachhaltig, energieeffizient, und wir können schnell bauen, ohne an der Qualität zu sparen.

Brüschke: Für unsere Projekte bieten uns die Firmen immer noch das Klassische, die Kalksandsteinwand mit Betondecke und Dämmung von außen, an. Aber wir probieren auch neue Methoden, die Vorfertigung von Wänden, was man mit Holz machen kann, bis hin zum Dreischichten-Aufbau, wie man ihn in der DDR schon verwandt hat. Wir wollen einen vielfältigen Markt ausloten und mehr Baufirmen ansprechen und auch neue Materialien und Technologien testen.

#### Auch wieder Platte?

Lampen: Nicht so monoton. Aber die Platte hat sehr viel Potenzial für eine vorfabrizierte, modulare und kostengünstige Bauweise. Die Plattenbauten haben meistens sehr kompakte und gut durchdachte

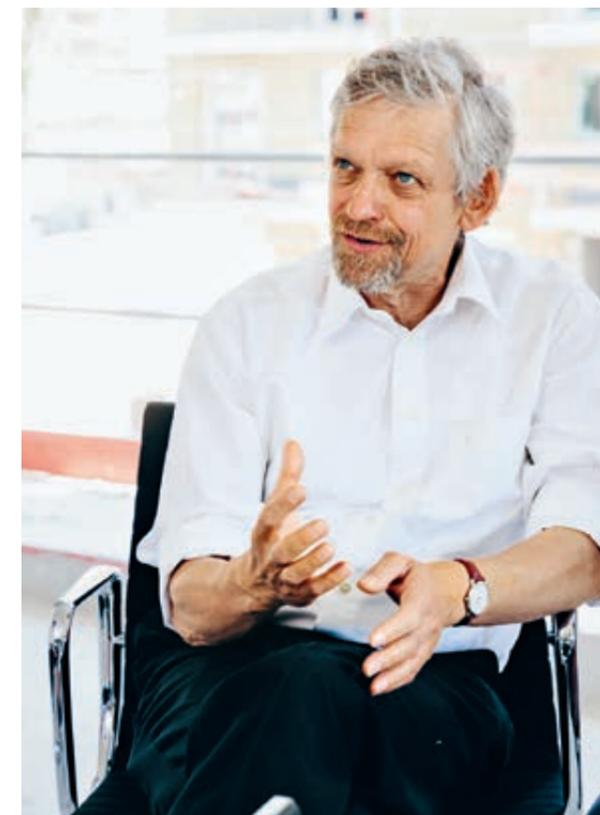
Grundrisse: klein, effizient, aber alle mit Balkon, gutem Bad, klarer Küchenzeile – da kann man anknüpfen.

Brüschke: Das schlechte Image der Platte, der Großsiedlungen, ist ärgerlich, einige dieser Häuser in Köpenick oder Marzahn gehören zu unseren beliebtesten überhaupt. Außerdem haben die Investorenarchitekten in den vergangenen Jahren mit großen und hohen Zimmern, bodentiefen Fenstern und möglichst individuellen Fassaden schicke Einheitsbilder in unseren Köpfen entwickelt, die aber nicht zu einem modernen Mietwohnungsbau passen und auch nicht unbedingt zur architektonischen und städtebaulichen Vielfalt der Stadt beitragen. Solche fragwürdigen Wertebilder funktionieren bei uns schlichtweg nicht. Dabei ist für das gute Licht in einem Zimmer nur eine bestimmte Fensterfläche überhaupt sinnvoll. Und Standardisierung ist in der Architektur seit Jahrhunderten üblich.

#### Denken wir nur an antike Tempel oder backsteingotische Kirchen. degewo hat nach der Jahrtausendwende als einzige Berliner Wohnungsgesellschaft auch Plattenbauten abgerissen.

Sichter: Der Abriss war eine Antwort auf den Leerstand. Um 2000 hatte Berlin mehr als 50.000 leer stehende Wohnungen. Das war nicht nur ein soziales und städtebauliches, sondern auch ein finanzielles und damit politisches Problem.

Brüschke: Halbleere Häuser kosten nämlich auch viel Geld im Unterhalt. Der Leerstand betraf vor allem große Wohnungen, die in der DDR übereinander angelegt worden waren. Da standen ganze Aufgänge leer. Zur Lösung des Problems gab es unterschiedliche Konzepte: Totalabriss, Teilumbau, Rückbau und so weiter. Wir haben uns für einen Mittelweg entschieden. Insgesamt wurden 4.000 Wohnungen abgerissen. Aber wir haben die frei werdenden Flächen immer als Bauerwartungsland betrachtet. Jetzt haben wir seit zwei



Diskutieren über den neuen sozialen Wohnungsbau: Anne Lampen, Architektin (oben links), Joachim Sichter, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (oben rechts), und Jacqueline Brüschke, Leiterin der degewo-eigenen Bau- und Planungsabteilung bauWerk.



Jahren Vollvermietung in Marzahn, künftig werden wir in Marzahn sogar mehr bauen als in Köpenick. Aber wenn jetzt alle das gleiche an denselben Standorten machen, dann stehen wir ganz schnell wieder vor Überkapazitäten. Die notwendige überbezirkliche Planung müsste eigentlich der Senat machen.

Lampen: Auch wir Architekten erleben immer wieder, dass die Bauanträge nicht weiterbearbeitet werden, weil auf die Anwohner Rücksicht genommen wird. Sicher möchte niemand, dass der Ausblick verbaut wird. Aber wenn neue Wohnungen geschaffen werden sollen, müssen wir die Stadt verdichten und die bestehende Infrastruktur nutzen. Dazu braucht es den politischen Blick auf das große Ganze und die Unterstützung bei der Umsetzung.

Sichter: Wir wollen Innenentwicklung vor Außenentwicklung der Stadt, aber vor Ort treffen wir auf die Befindlichkeit, dass sich möglichst wenig verändern soll. Also muss diskutiert werden, mit den Anwohnern, den Planern, den Initiativen. Das kostet Zeit, und damit haben wir viel zu lange Reaktionszeiten, etwa bei schneller Zuwanderung, wie wir sie gerade beobachten.

#### Ändern sich auch die Ansprüche an das Wohnen?

Lampen: Mehr als die Hälfte aller Berliner Haushalte wird – jedenfalls statistisch – nur von einer Person betrieben. Es gibt viele Alleinerziehende, die einen anderen Grundriss brauchen als die klassische Kleinfamilie mit Vater, Mutter, Kindern. Ebenso alternative Wohnformen, die es früher nicht gab und die sich zum Teil aus verändertem Lebensgefühl oder auch wirtschaftlichen Zwängen entwickelt haben: Wohngemeinschaften, nicht nur von Studenten, sondern auch gemischte Wohngruppen und Senioren, die sich zusammenschließen, um mit ihrer Rente auszukommen.

Brüschke: Deswegen mussten wir uns entscheiden: Welche Qualitäten wollen wir bauen, wofür stehen wir, was sind unsere Ausstattungen, wie bauen wir schnell? Schnell bauen kann ich, wenn die Prozesse effizient sind, das heißt, wenn klar ist, wer was macht. Wir machen möglichst viel selbst, arbeiten mit festen werkPlaner-Architekten zusammen. Also ein gutes Team, das weiß, was es tut. Und wir haben immer unsere eigene Planungsabteilung behalten. So hatten wir stets genau die Leute, die es konnten und die auch motiviert waren. Und dann sind da unsere wichtigen Kundenzentren und das Quartiersmanagement, die uns sagen können, was für einen Mietwohnungsbau sich unsere Kunden wünschen.

Vor drei Jahren haben uns die Architekten gesagt: Lasst uns doch einmal offene Küchen ausprobieren. Die Kundenzentren haben abgeraten, denn es gibt nach wie vor auch in Neubauten eher traditionsorientierte Mieter. Wir haben es dann einfach gemeinsam ausprobiert, einen Teil der Wohnungen mit offenen Küchen und einen anderen mit geschlossenen gebaut. Heute ist das kein Thema mehr, die offenen Küchen sind meist akzeptiert. Die Ansprüche verändern sich oft sehr schnell.

#### Wie kommen da neue Ideen ins Spiel?

Lampen: Im Wiener Neubaurviertel Aspern bauen sie etwa die Gewerbeflächen gleich mit und vermarkten sie wie in einem Einkaufszentrum, sodass bessere Lagen die etwas schlechteren subventionieren können. So lohnt sich neben Cafés und Bäckereien auch einmal ein Atelier. Das ist ein gutes Modell.

Brüschke: Das ist auch für uns ein Teil der Quartiersentwicklung. Wer möchte schon an einer lauten Straße eine Wohnung im Erdgeschoss? Also war klar: Da kommen

Gewerbeflächen an die Ecke. Zudem erfahren wir über unsere Kundenzentren, was sich Mieter wünschen, sei es ein Bäcker oder eine Kita. In Marzahn planen wir derzeit sogar eine kleine Schule in einem Erdgeschoss. Bauen ist Heimat, so sagen wir. Wir haben uns vorgenommen, nachhaltig zu bauen in Ökonomie, Ökologie, Sozialem und Architektur – und es hat sich schon bewährt, das immer wieder in den Blick zu nehmen. Unsere Erfahrung ist: Es lohnt sich nicht, die Ausstattungsstandards nach unten zu fahren, etwa Wände zu lackieren, statt sie zu fliesen. Immer wieder stellt sich heraus: Baue ich billig, baue ich zweimal.

#### Gibt es dafür auch ein ästhetisches Bild, an dem Sie sich orientieren?

Lampen: Die Moderne ist nun schon 100 Jahre alt, und die Sehgewohnheiten haben sich da auch geändert. Flachdach, klare Linien, kein Chichi, keine Gesimse oder Stuckelemente – das trifft schon den Nerv der meisten Menschen. Aber es gibt sicher auch die Fraktion, die in einem Neubau wohnen will, der aussieht wie ein Altbau.

Sichter: Ich finde es wichtig, dass die Häuser irgendwelche Besonderheiten haben, die Tür, das Geländer, eine Gartengestaltung. Wenn das gut gemacht ist, dann wird das Haus auch akzeptiert.

Brüschke: Wir haben da schon aus der eigenen Tradition heraus auch eine ästhetische Präferenz, eine klare, dem sozialen Wohnungsbau adäquate Sprache. Aber die eigentliche Frage ist: Sind wir selbstkritisch genug und beachten die unterschiedlichen Lagen und Anforderungen an die Bauvorhaben? Das ist es, was uns weiterbringt.

Wie  
wir bauen

# Wie wir bauen

Wir haben unsere Bauprojekte immer wieder intensiv ausgewertet und uns gefragt: Wo verlieren wir Zeit? Was treibt die Kosten in die Höhe? Dieser durchaus auch selbstkritische Blick auf etablierte Abläufe und Strukturen hat uns wichtige Erkenntnisse gebracht. Wir konnten unsere Planungs- und Ausführungsprozesse optimieren, Kräfte bündeln sowie Zeit und Geld sparen. Unsere Neubaustrategie dient vor allem dem Ziel, die Baukosten niedrig zu halten und damit günstige Mieten zu realisieren. Und sie macht es möglich, unsere Wohnviertel ästhetisch, ökologisch und sozial weiterzuentwickeln. Für unsere Mieter, für Berlin.

Mit bauWerk haben wir ein eigenes Planungsbüro intern im Unternehmen aufgebaut. Es ist das Herz unseres Neubauprogramms. bauWerk treibt die Prozesse wesentlich voran, überprüft sie laufend und setzt sie um. Der Vorteil dieser Eigenleistung liegt auf der Hand: degewo kann in vergleichsweise kurzer Zeit attraktiven Wohnraum in hoher Qualität in ganz Berlin schaffen. Die Größe unserer Neubaufgabe kann jedoch nur durch ein gut eingespieltes und starkes Team gemeistert werden. Zu diesem Team gehören neben bauWerk sechs erfahrene Architekturbüros, die wir nach europaweiter Ausschreibung für uns gewinnen konnten. Wir nennen diese Zusammenarbeit die Gemeinschaft degewo.

Zum Erfolg unserer Strategie tragen aber noch weitere Experten bei. Neben den Fachplanern und Architekten sind das unsere Quartiersmanager, die Mitarbeiter der Kundenzentren und die Anwohner. Wir binden sie frühzeitig in den Planungsprozess ein. Wir informieren sie, bitten sie zum Austausch und beteiligen sie in vielen Fragen der Quartiersgestaltung. Zahlreiche Projekte haben uns in unserer Überzeugung bestätigt, dass Partizipation die Bauvorhaben bereichert und diese dadurch besser gelingen. Die kontinuierliche Zusammenarbeit und das frühe Gespräch mit den Menschen im Quartier tragen dazu bei, dass degewo bedürfnisgerechte Wohnungen bauen kann.



# Unsere Vier-Punkte-Strategie

Wir haben eine Vier-Punkte-Strategie entwickelt, mit der wir Planungs- und Ausführungsprozesse optimieren. Auf diese Weise können wir in kurzer Zeit bezahlbaren Wohnraum in hoher Qualität und mit reproduzierbaren Standards planen und bauen.



degewo-Vorstand  
Christoph Beck  
am Planungstisch.



1

**Wir planen und bauen bedürfnisgerecht**

In der projektvorbereitenden Leistungsphase 0 untersuchen wir unsere zukünftigen Neubaustandorte und deren Umfeld sehr genau. Was fehlt im Quartier? Welche Bedarfe an Wohn- und Infrastruktur sind vorhanden? Welche Zielgruppen sprechen wir an? Für eine attraktive Nutzungsmischung im Quartier suchen wir selbst stets nach cleveren Lösungen und nutzen unsere Neubauten als Chance, um bei Bedarf auch Sonderwohnformen zu realisieren. Auf diese Weise können wir mit Planungsbeginn auf die Bedürfnisse reagieren, entwickeln zukunftsfähige Wohnanlagen und leisten mit jedem Neubau einen Beitrag zur Quartiersentwicklung.



2

**Wir planen und bauen nachhaltig**

Schon heute an morgen denken? Für uns ist das essenziell, denn die von uns gebauten Wohnungen halten wir dauerhaft im eigenen Bestand. Unser Vier-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit ist das Fundament unserer Planungen. Dadurch stellen wir sicher, dass unsere Wohnungen klimaschonend (Ökologie) und kostengünstig (Ökonomie) sind. Sie passen in unsere Quartiere (Soziales) und sind ästhetische und zeitlose Bauwerke mit einer durchdachten Architektur.

Einen weiteren innovativen Ansatz verfolgen wir mit unserem Tochterunternehmen degewo netzWerk GmbH, das verschiedene Dienstleistungen rund um Energie und digitale Infrastruktur unter einem Dach bündelt. Unsere Mieter profitieren von stabilen Warmmieten, digitalen Diensten und Innovationen bei der Gebäudeautomation.

|          |             |
|----------|-------------|
| ÖKOLOGIE | SOZIALES    |
| ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR |



3

**Wir planen und bauen selbst**

Generell gilt: Je mehr Abstimmungsprozesse für eine Planung notwendig sind, desto länger dauert das Bauvorhaben und die Kosten steigen. Durch Eigenplanung erreichen wir für unsere Neubauten optimierte Planungs- und Ausführungszeiten. In einer vernetzten und transparenten Arbeitsweise planen wir mit sechs erfahrenen Architekturbüros und unserem eigenen Planungsbüro bauWerk mit über 50 Neubauvorhaben den Mietwohnungsbau von morgen. Sechs Kundenzentren und das Quartiersmanagement steuern ihr Wissen bei, das sich auf langjährige Erfahrung stützt. Alle Beteiligten werden früh in den Prozess eingebunden. Ein schneller und direkter Wissenstransfer sorgt dafür, dass keine Informationen verloren gehen. Durch die kontinuierliche Zusammenarbeit aller Beteiligten werden die Prozesse beschleunigt, und die Neubauten finden große Akzeptanz im Quartier.



4

**Wir setzen auf Beteiligung**

Nicht immer stößt ein geplanter Neubau bei den Anwohnern sofort auf Verständnis. Sorgen ernst nehmen, Probleme frühzeitig erkennen, um Lösungen zu finden, nicht abtauchen, sondern ansprechbar sein – das ist unsere Philosophie. Deshalb informieren wir Mieter und Anwohner frühzeitig vor Baubeginn. In Informationsveranstaltungen und Mietersprechstunden können Fragen und Anregungen direkt diskutiert werden. In einigen Fällen finden auch Ideenworkshops statt.

Durch Beteiligung der Anwohner erhöhen wir nicht nur die Akzeptanz für die geplanten Neubauten, sondern bekommen auch wertvolle Ideen und Anregungen aus der Mieterperspektive. Bei vielen Neubauprojekten bieten wir an, sich aktiv an der Gestaltung der neuen Gemeinschaftsflächen oder Außenanlagen zu beteiligen. Alle unsere größeren Quartiere haben einen eigenen Mieterbeirat. Das Gremium trifft sich regelmäßig mit degewo-Vertretern, um Ideen und Interessen der Mieter zu besprechen.

In welchem Rahmen Anwohner, Mieter und Interessierte an den Neubauplanungen beteiligt werden können, ist standortabhängig und wird in unserem Partizipationskonzept definiert, das drei Stufen der Beteiligung vorsieht.



## Wer an der Planung beteiligt ist

»Die neue Form der Zusammenarbeit im Bauprozess hilft uns zum einen, Planungs- und Bauzeiten zu verkürzen, also effizienter zu arbeiten. Zum anderen lernen wir voneinander und stellen, egal wer plant, in jedem Bauprojekt unsere definierten Qualitäten sicher.«

Jacqueline Brüscke, Leiterin von degewo bauWerk

Ein Neubau von degewo ist das Ergebnis einer engen und fachübergreifenden Zusammenarbeit vieler Akteure. Bereits in der Phase 0 treffen sich unsere Experten, recherchieren und diskutieren darüber, welche Gebäude- und Nutzungsstruktur zu dem jeweiligen Standort passt und welche Bedürfnisse im Quartier sowie seitens der Anwohner bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Diese interdisziplinäre Arbeitsweise wird bei degewo großgeschrieben.

Unser Team für die Planung bedürfnisgerechter und nachhaltiger Neubauten möchten wir Ihnen auf den folgenden Seiten vorstellen.

## bauWerk



### Das Planungsbüro von degewo

2015 wurde das degewo-interne Planungsbüro gegründet. Bei bauWerk arbeiten Architekten und Bauingenieure zusammen und stimmen sich eng mit den Kundenzentren, dem Quartiersmanagement, der Finanzierungsabteilung, den werkPlanern und anderen Unternehmensbereichen ab. Für Flächen, Volumen und Fassaden hat bauWerk eigene Planungsparameter entwickelt. Damit richten wir unsere Planung von Beginn an auf effizientes und kostengünstiges Bauen aus, können unsere Gebäudekonzepte fortlaufend überprüfen und messbar optimieren. bauWerk ist das Herz unserer Neubaustrategie: Wir planen einen Teil unserer Projekte selbst, und hier laufen alle Fäden zusammen, um die Qualität unserer Neubauten nachhaltig zu sichern. bauWerk ist der Motor für innovative Ideen am Bau.

Jedes neue und durch das Kundenzentrum beauftragte Bauprojekt landet zuerst bei bauWerk. Ein Projektleiter betreut es dort von der ersten Idee bis zur Schlüsselübergabe.

## werkPlaner



### Unsere externen Planer

Die höhere Geschwindigkeit beim Wohnungsbau erreichen wir nicht allein durch die Arbeit unseres eigenen Planungsbüros, sondern durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit sechs Architekturbüros, den werkPlanern. Nach einer europaweiten Ausschreibung wurden sie für jeweils vier Jahre mit der Planung von Neubauprojekten als Rahmenvertragspartner beauftragt und sind ein wesentlicher Garant für die qualitative Umsetzung unseres großen Neubauprogramms. Die werkPlaner sind das Kreativ- und Kompetenzzentrum des degewo-Neubaus. Hier werden Fachkompetenzen gebündelt. Gemeinsam mit unseren Mitarbeitern von bauWerk bilden die externen werkPlaner die Gemeinschaft degewo. Regelmäßig finden Veranstaltungen statt, bei denen sich die Planer zu einzelnen Projekten, der übergeordneten Neubaustrategie sowie neubauaktuellen oder stadtpolitischen Themen abstimmen und besprechen.

Zu den sechs Büros gehören heute: DAHM Architekten + Ingenieure (Berlin), ARGE Bollinger + Fehlig Architekten GmbH / Bernrieder . Sieweke Lagemann . Architekten BDA GmbH (Berlin), ARGE PPAG architects ztgmbH / FCP Fritsch, Chiari & Partner ZT GmbH (Wien), S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH (Potsdam), thoma architekten (Berlin) und Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH (Berlin).

Sind die wesentlichen Rahmenbedingungen des Projekts wie Grundstückseigentum, Finanzierung und Gremien genehmigungen geklärt, wird die vom Bauherrn degewo formulierte Bauaufgabe an das zuständige werkPlaner-Büro übergeben.

## Kundenzentren



### Der Auftraggeber vor Ort

In den Vermietungsabteilungen unserer sechs Kundenzentren erhalten Mieter, Wohnungssuchende oder Interessierte umfassende Informationen und fachkundige Beratung zu allen Fragen des Wohnens. Die Kundenzentren verfügen über langjährige Erfahrungen, haben einen engen Draht zu den Mietern und ein gutes Gespür für die Bedürfnisse der ansässigen Bewohner und für Neuhinzuziehende.

Im Neubauprozess wird dem Kundenzentrum die Rolle des Auftraggebers zuteil. Die Kundenzentren nutzen ihren Erfahrungsschatz, Onlineportale und statistische Möglichkeiten, um die Nachfrage und Bedarfe an den jeweiligen Standorten genau zu ermitteln. Als »Unternehmer vor Ort« liegt es im Interesse des zuständigen Kundenzentrums, das Bauvorhaben bedürfnisgerecht zu planen, damit alle Wohnungen schnell und dauerhaft vermietet werden. Als Bestandhalter bewirtschaftet das Kundenzentrum unsere Gebäude dauerhaft und ist daher an einer nachhaltigen Planung und zukunftsweisenden Ideen interessiert. Im Planungsprozess formuliert das Kundenzentrum die Anforderungen an Wohnungsmix und -ausstattung als Bauaufgabe an bauWerk und entscheidet über Förderung und Festlegung der Mietsegmente in Absprache mit der Finanzierungsabteilung.

Gemeinsam mit bauWerk werden mögliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen für Anwohner während der Bauphase und deren Lösungsmöglichkeiten besprochen.

## Quartiersmanagement



### Unsere Experten im Quartier

Seit mehr als zwei Jahrzehnten engagieren wir uns in der systematischen Entwicklung unserer Quartiere. Städtebauliche, wohnungs- und gewerbewirtschaftliche, soziale, bildungspolitische und partizipative Aspekte greifen dabei ineinander. Insgesamt sind wir mit sechs Quartiersmanagern in den unterschiedlichen Stadtteilen unterwegs. Wir unterstützen und fördern die Beteiligung von Mietern und Anwohnern, vernetzen uns und kooperieren mit verschiedenen Stadtteilinitiativen, Schulen, sozialen Trägern und weiteren Akteuren vor Ort. So erfahren wir auch von den Bedarfen aus dem Quartier über unsere Bestandsmieter hinaus und sorgen für aktive, engagierte und lebenswerte Nachbarschaften in attraktiven Quartieren.

Im Planungsprozess identifiziert das Quartiersmanagement Akteure aus dem Quartier, die frühzeitig in die Planung einbezogen werden müssen. In Zusammenarbeit mit dem Kundenzentrum initiiert es die Durchführung von Umfragen, um die Bedarfe vor Ort zu ermitteln.

## Mieter und Anwohner



### Unsere Kritiker, Fürsprecher und Ideengeber

Ein neues Haus verändert die Nachbarschaft, neue Menschen ziehen ein. Um vor Ort die Akzeptanz für einen geplanten Neubau zu erhöhen, informiert degewo zunächst Mieterrat und Mieterbeiräte als gewählte Mietervertretungen und dann direkt betroffene Mieter und Anwohner vor Baubeginn, denn umfassende Information über ein Bauvorhaben ist die Voraussetzung für Partizipation. Informationen zum Neubau vermitteln wir unter anderem durch die Verteilung von Faltblättern, auf von uns veranstalteten Anwohnerversammlungen und auf unserer Website.

Partizipation ist uns ein Anliegen: Wir haben dazu vier Stufen der Beteiligung entwickelt, die sich in jedem Planungsprozess wiederfinden: Information, Konsultation, Mitgestaltung und Mitbestimmung. Mehr dazu finden Sie ab Seite 73.

Parallel sammelt der degewo-Mieterrat Anregungen und Kritiken der Mieter und Mieterbeiräte zu den geplanten Neubauten und gibt diese an das Kundenzentrum weiter.

## Stadtentwicklungsamt



### Unsere Kollegen bei der Stadtplanung

Der Fachbereich Stadtplanung der bezirklichen Stadtentwicklungsämter beschäftigt sich mit der städtebaulichen Entwicklung eines Bezirkes sowie mit dessen räumlichen und sozialen Strukturen. Es werden Konzepte zur Bebauungsplanung unter Abwägung aller relevanten Interessen und Belange erarbeitet und bearbeitet. Wir stimmen mit dem Stadtplanungsamt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für unsere Bauprojekte ab.

So beziehen wir bereits während der Erarbeitung erster Konzeptideen für ein Bauvorhaben in Phase 0 das Stadtplanungsamt in unsere Projektentwicklung mit ein. Auf diese Weise können noch vor dem eigentlichen Planungsbeginn grundlegende Fragen, z. B. zu einer möglichen Kubatur, zur Anzahl der Geschosse oder zur Ausrichtung der Bebauung, geklärt werden. Das spart Zeit, denn zum Zeitpunkt der Bauantragstellung vermeiden wir so unnötige Abstimmungsrunden.



# Die Phase 0 – So entsteht eine Konzeptidee

Die einen wurden von Kraut und Gebüsch erobert, vielleicht wächst irgendwo schon eine Birke. Manche gleichen einem unbestellten Acker. Auf anderen stehen Gebäude, die so marode sind, dass sich keine Sanierung mehr rechnet. Für unser Neubauprogramm nutzen wir eigene Grundstücke, erwerben sie freihändig am Markt und erhalten weitere – dringend benötigte – Bauflächen von unserem Gesellschafter, dem Land Berlin. Alle diese Grundstücke haben eines gemeinsam: Was darauf gebaut werden soll, will gut überlegt sein.

Vor dem Beginn aller Planungen steht die Entwicklung einer Konzeptidee, also eine Phase, in der wir wesentliche Inhalte des Projekts diskutieren und gemeinsam festlegen. Das bezeichnen wir als unsere »Leistungsphase 0«. Der Begriff ist angelehnt an die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) mit ihren Leistungsphasen 1 bis 9. Die Aufgaben der Phase 0 sind in der HOAI nicht berücksichtigt, der Begriff ist kaum definiert. Entsprechend vielfältig gehen Bauherren an diese Projektdefinition heran. Wir betrachten die Phase 0 als grundlegend. Sie ist für uns mehr, als nur über erste Planungsskizzen nachzudenken. Deshalb übernehmen wir die Phase 0 selbst.

Im Kern geht es um die Entscheidung: Bauen wir oder bauen wir

nicht? Und es geht um die Frage, was für ein Projekt sinnvoll und wirtschaftlich machbar ist und ob es zur Quartiersentwicklung beitragen kann. Dafür muss die Beschaffenheit des Grundstücks analysiert werden, seine ideale bauliche Ausnutzung, die Nachbarbebauung, die vorhandene Infrastruktur. Berücksichtigt werden auch die staatlichen Vorgaben und die Finanzierbarkeit eines Bauvorhabens, hier fließen erste wohnungswirtschaftliche Überlegungen ein. All das sind wichtige Voraussetzungen für einen Neubau, wenn man wie degewo Bebauungsplanung und soziale Stadtentwicklung ganzheitlich betrachtet.

Unsere Eigenleistung basiert auf jahrzehntelangem Erfahrungswissen und auf unserer Grundüberzeugung, dass es bei jedem neuen Bauprojekt nicht nur um einen guten städte-

baulichen und architektonischen Entwurf geht, sondern auch um die Menschen, um unsere zukünftigen Mieter. Also fragen wir uns schon in Phase 0: Was für Wohnungen braucht das Quartier, damit es sich positiv entwickeln kann? Wie müssen wir bauen, damit eine ausgewogene Mischung der Mieterschaft entsteht? Wen werden wir im späteren Planungsprozess beteiligen?

Ein Tag im Spätsommer 2017. In einem Architekturbüro am Kreuzberger Mehringdamm sind unsere Experten zusammengekommen, um über die Entwicklung eines Grundstücks in Lankwitz zu beraten. Das Land Berlin hatte es als sogenanntes Einbringungsgrundstück angeboten. Das Ziel der Phase 0, eine Projektentscheidung herbeizuführen, ist in diesem Fall schon fast

erreicht. Dass die Baufläche degewo übertragen wird, wurde mit den zuständigen Stellen in umfangreichen Abstimmungen vereinbart. Nun geht es noch darum, die letzten Punkte für die Projektdefinition festzulegen. Sobald dieser Schritt abgeschlossen ist, wird das Vorhaben dem Aufsichtsrat präsentiert. Dieser gibt dann das Budget für die Beauftragung der nachfolgenden Planungsphasen frei.

Das Besondere an dem Einbringungsgrundstück in Lankwitz ist, dass darauf ein marodes Seniorenwohngebäude steht, das auch noch genutzt wird. »Das ist ein ungewöhnlicher Fall«, sagt Kai-Marten Maack, »normalerweise sind die uns angebotenen Grundstücke bereits beräumt oder höchstens noch zu erschließen.« Maack ist bei degewo als Bereichs-

leiter für den Einkauf und für die Akquisition von Liegenschaften verantwortlich. In der Grundstücksakquisition und hier speziell im Themenbereich Einbringungsgrundstücke des Landes Berlin müssen der Einbringungsvertrag abgeschlossen und der Projektvertrag abgestimmt vorliegen, damit die nächste Projektstufe erklommen werden kann.

Dass die Bereitstellung von Grundstücken mitunter Jahre dauern kann, hält Kai-Marten Maack angesichts der rasant wachsenden Bevölkerung für problematisch. Die Größe der Neubaufgabe in Berlin mache es erforderlich, die Prozesse auf allen politischen Ebenen zu beschleunigen, betont er. »Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben mit dem Senat ehrgeizige Ziele vereinbart. Wir können sie nur

erreichen, wenn uns auch in ausreichendem Maße geeignetes Bauland zur Verfügung gestellt wird«, sagt Kai-Marten Maack. Die Frage »Wo bauen wir?« werde immer bedeutender.

In Lankwitz kam auch der Bezirk zu dem Schluss, dass das marode Gebäude abgerissen werden muss. Gleichzeitig sieht er sich in der Verantwortung, am Standort Senioren zu betreuen. »Das ist schon eine ganz besondere Herausforderung, wenn ein bewohntes, aber abzureißendes Gebäude an uns weitergegeben wird«, beschreibt Dirk Seubert, Abteilungsleiter Neubau bei degewo, die Ausgangslage. Den dort lebenden Menschen müsse man dann sagen, sie könnten in diesem Haus nicht weiter wohnen. Seuberts Kollegin Elke Benkenstein, Leiterin des

degewo-Kundenzentrum City, ergänzt: »Die ansässigen Senioren müssen am Standort integriert werden. Wir müssen uns die Interessen dieser Menschen im weiteren Planungsverlauf genau anhören.«

Alteingesessene Mieter, Nachbarschaftsinitiativen, Gewerbetreibende, Naturschützer, Freiraumliebhaber, andere Interessengruppen aus Politik und Zivilgesellschaft – sie alle sollen an der Stadtplanung teilhaben. In der Phase 0 sondieren wir die möglichen Problemfelder und Interessenkonflikte frühzeitig. »Ein respektvoller Umgang mit den Betroffenen ist uns sehr wichtig«, sagt Elke Benkenstein, »die Menschen und ihre Bedürfnisse werden daher von Anfang an mitgedacht. So werden Fragen rechtzeitig beantwortet und Bedenken vorausschauend ausgeräumt.«

Je nach Lage können einfache planerische Prozesse zu komplexen Vorgängen werden. In der Phase 0 erfolgt die Projektdefinition und die Klärung der dringendsten Frage: Was ist auf dem Grundstück überhaupt baulich möglich? Die Machbarkeit bestimmt in großen Teilen die Fläche selbst. Im Rahmen einer sorgfältigen Risikoprüfung werden alle juristischen und technischen Belange betrachtet. Es werden erste Höhenmessungen vorgenommen, Skizzen zur Erschließung und baulichen Ausnutzung entworfen, und es werden die Investitionskosten ermittelt, die zur Herrichtung des Geländes, für Altlastenentsorgung oder Gebäudeabriss aufgebracht werden müssen. Christa Krassa, Architektin im degewo-eigenen Planungsbüro bauWerk, sagt: »In dieser frühen Phase wissen wir oftmals noch nicht,

was die Bodenanalysen zutage bringen werden.«

Parallel untersuchen die Mitarbeiter im Kundenzentrum, für welche Zielgruppen gebaut werden könnte. In Lankwitz ging es um die Frage, welchen zusätzlichen Bedarf es am Standort gibt – über die Zweckbindung Seniorenwohnen hinaus. degewo-Mitarbeiter haben umfassend recherchiert, mit folgendem Ergebnis: Einerseits werden Studentenwohnungen benötigt, denn es gibt viele Bildungseinrichtungen in der Umgebung. Andererseits ist ein relativ großer Bedarf an Drei- bis Vierzimmerwohnungen vorhanden. Die Hauptabdeckung im Bezirk liegt im Moment aber bei kleineren Wohnungen, die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum ist also größer als das Angebot.



Schritt für Schritt entwickelte sich ein Konzept für Mehrgenerationenwohnen mit der Auflage, nach dem Abriss des Altbestands die Anzahl der vorherigen Seniorenwohnungen wiederherzustellen. Es soll ein Mix entstehen aus kleinen Wohnungen, preiswerten Studentenapartments und Familienwohnungen. »Gemeinschaftliches Wohnen wird von unseren Mieterinnen und Mietern zunehmend angenommen«, sagt Elke Benkenstein. Eingebettet in gestaltete Grünflächen und kinderfreundliche Anlagen, ergänzt um passende Gewerbeflächen und Gemeinschaftsräume kann ein Neubau eine Nachbarschaft auf Dauer beleben.

Neben der Festlegung des Mietsegments führten die Kollegen aus dem Kundenzentrum auch erste Gespräche mit sozialen Trägern und

Einrichtungen, um Partner für eine spätere Zusammenarbeit im Quartier zu finden. In Phase 0 wird der Teilnehmerkreis der zu beteiligenden Akteure definiert. Das Planungsteam skizziert die Ziele aber nur grob. Die Fachleute müssen ergebnisoffen genug sein, um später die verschiedensten Interessen abwägen zu können.

Erst wenn feststeht, dass ein verfügbares Grundstück, die Wohnraumbedürfnisse im Quartier, die Erschließungs- und Baukosten sowie die rechtlichen, technischen und politischen Gegebenheiten erfolgreich und kostendeckend zusammengeführt werden können, fällt die Entscheidung für einen Neubau. Sind die Analyseergebnisse erfolgversprechend, führen bauWerk und das Kundenzentrum als Bauherr diese in einer gemeinsamen

Projektdefinition zusammen. Diese wird dann den beschlussfassenden Gremien, wie Bau- und Vermögensausschuss, sowie dem Aufsichtsrat vorgelegt. Sobald die Zustimmung und Freigabe des beantragten Planungsbudgets erfolgt ist, erteilt bauWerk den Projektauftrag. In einem gemeinsamen Auftaktgespräch aller Beteiligten wird die in Phase 0 entwickelte Bauaufgabe an die Architekten übergeben. In einem fließenden Übergang zur Leistungsphase 1 gemäß HOAI beginnt nun die eigentliche Planung des Neubausvorhabens.



## Phase 0: Projektdefinition

|   | bauWerk | KuZ/QM | Förderer | Vergabe | Weitere | Vorlagen |
|---|---------|--------|----------|---------|---------|----------|
| Initiierung der Projektdefinition (Potenzialanalyse)  | V       |        |          |         |         |          |
| Potenzialanalyse – wohnungswirtschaftlich:<br>• Zielgruppe (Wohnungsmix/-schlüssel)<br>• Standardausstattung<br>• Mietsegment<br>• Förderung<br>• sozialer Mehrwert   |         | V      |          |         |         |          |
| Potenzialanalyse – bautypologisch:<br>• Baurecht (auch Denkmal- und Milieuschutz)<br>• Topografie, Bestand<br>• Typologie<br>• Investkosten<br>• Erschließung<br>• Grundstücksangelegenheiten (Baulasten, Dienstbarkeiten, nachbarrechtliche Besonderheiten, Altlasten, Bodendenkmäler) |         | V      |          |         |         |          |
| Erstbenennung von:<br>• Anzahl von Wohn- und Gewerbeeinheiten<br>• Investitionsbudget<br>• Terminablauf<br>• Eigenleistungen / werkPlaner   |         | V      |          |         |         |          |
| Zusammenfassung der Analyseergebnisse (Projektdefinition) zur Kenntnis an Beteiligte und Vorbereitung Gremienvorstellung  | V       | I      | I        |         |         |          |
| Vorstellung des Projekts im BVA / AR, Freigabe Planungsbudget   | V       | I      | I        |         |         |          |
| Veranlassung der Einstellung des Planungsbudgets durch Controlling  | V       |        |          |         |         |          |
| Beauftragung der Planer auf der Grundlage der Ergebnisse der Projektdefinition (Projektauftrag)   | V       |        |          |         |         |          |
| Projektauftrittgespräch (Termin: KuZ, bauWerk, Planer, Finanzierung/Förderung)  | V       | M      | M        | M       | M       |          |

V=Verantwortlich I=Information M=Mitarbeit

**Bild:** (v. l. n. r.) Christa Krassa, Architektin bei degewo bauWerk, Elke Benkenstein, Leiterin des degewo-Kundenzentrums City, Dirk Seubert, Abteilungsleiter Neubau bei degewo bauWerk, Kai-Marten Maack, Bereichsleiter Akquisition und Einkauf bei degewo, Christian Bernrieder, Architekt und Büroinhaber bei Bernrieder . Sieweke Lagemann . Architekten BDA GmbH, Martin Schnitzler, Architekt bei Bollinger + Fehlig Architekten GmbH.



## Gemeinsam planen und bauen – Zeit für ein Resümee

Unser Neubauprogramm verlangt eine effiziente Organisation, Geschwindigkeit und Kostensicherheit, ohne dabei Abstriche bei der Qualität von Architektur und Städtebau zuzulassen. Mit der Gemeinschaft degewo haben wir ein schlagkräftiges Team aufgestellt, das sich aufeinander eingeschworen hat, um die richtigen Lösungen und Antworten für den neuen sozialen Wohnungsbau zu finden.

Unsere sechs werkPlaner-Büros und bauWerk sind eine Gemeinschaft Gleichgesinnter und Gleichschaffender, die aber im Kern sehr verschieden arbeiten und jeweils unterschiedliche städtebauliche und architektonische Antworten auf die jeweilige Planungsaufgabe und Projektentwicklung finden. Das macht die Ergebnisse interessant und sorgt für lebhaftere Diskussionen bei der Suche nach innovativen, kreativen und einzigartig geplanten Neubauten, in denen die Bedürfnisse der Bewohner oberste Priorität haben und Teilhabe der Bewohner in den Quartieren großgeschrieben wird.

Unser Neubauprogramm beruht auf einer nachhaltigen Quartiersentwicklung, die eine dauerhafte Bewirtschaftung unserer Immobilienbestände und die Schaffung lebenswerter Wohnwelten in den Mittelpunkt unseres Handelns stellt. Deswegen haben wir die zurückliegenden zwei Jahre als eine Phase des Suchens und Lernens genutzt. Entstanden ist ein Werkzeugkasten, der unsere Erfahrungen und Ergebnisse in der werkFibel systematisiert und festhält. Sie dient uns als Basis für die weitere Arbeit, um das Gelernte in den kommenden Jahren bei unseren zahlreichen Neubauprojekten anzuwenden und umzusetzen. Und natürlich lernen wir täglich dazu. So sorgen wir für mehr Effizienz, Innovation und Nachhaltigkeit beim Neubau – und somit für günstige Mieten.

Nach zwei Jahren intensiver Zusammenarbeit, zahlreichen Treffen, Grundsteinlegungen und Richtfesten traf sich die Gemeinschaft degewo im September 2017 in der Malzfabrik in Schöneberg, um das gemeinsam Erreichte zur Halbzeit zu feiern. Wir sagen Danke!





**Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH, Berlin**

Wir schaffen eigene Orte, an denen Menschen gerne leben, lernen, arbeiten und sich begegnen können – eine Architektur, die in Lautstärke und Tempo auf den jeweiligen Ort, die Aufgabe und sinnvoll einsetzbare Technik abgestimmt ist und sich an gelebte Traditionen hält. Das Architekturbüro ist mit seinen ca. 40 Mitarbeitern an den Standorten Kassel, Berlin und Köln vertreten. [www.baufroesche.de](http://www.baufroesche.de)

»Teuer kann jeder! Einfach ist schwer! Quartiere und Wohnungen mit hohem Gebrauchswert zu schaffen, die wir auch in 20 Jahren noch ansehen wollen, das finden wir spannend.«

Berthold Rach, Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH

**Bernrieder . Sieweke Lagemann . Architekten BDA GmbH, Berlin**

Seit Gründung hat das Büro für öffentliche und private Bauherren vielfältigste Projekte in unterschiedlichen Maßstäben realisiert. Das erklärte Ziel ist es, zukunftsorientierte, flexible Konzepte zu entwickeln, die energetische und ökologische Aspekte mit anspruchsvoller Architektur verbinden. [www.bsl-architekten.de](http://www.bsl-architekten.de)

**Bollinger + Fehlig Architekten GmbH, Berlin**

Mit inzwischen 35 Mitarbeitern hat Bollinger + Fehlig seit seiner Gründung im Jahr 2000 ein breites Spektrum an komplexen Planungs- und Bauaufgaben erfolgreich umgesetzt. Entlang der individuellen Vorstellungen und Bedürfnisse ihrer Bauherren kann das Architekturbüro den Entwurfsgedanken präzise entwickeln und weiterführen – von der ersten Skizze bis hin zur Übergabe. Das Büro Bollinger + Fehlig Architekten ist in Berlin aktiv. [www.bollinger-fehlig.de](http://www.bollinger-fehlig.de)

Bollinger + Fehlig Architekten GmbH / Bernrieder . Sieweke Lagemann . Architekten BDA GmbH unterstützen degewo als ARGE.

»Eine degewo-Neubauwohnung ist bezahlbar, kompakt und der eigenen Lebensentwicklung anpassbar.«

Roger Bollinger, Bollinger + Fehlig Architekten GmbH

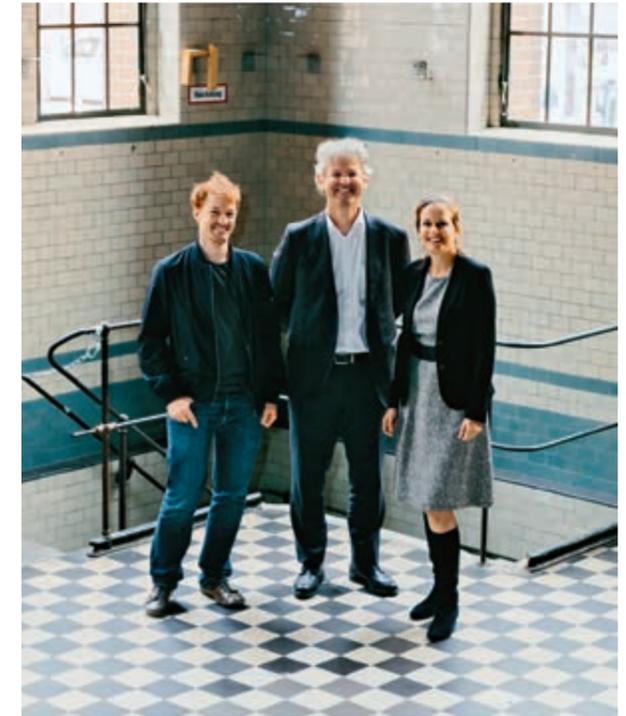
»Wohnungen in innovativen, kreativen und einzigartig geplanten Neubauten, in denen die Bedürfnisse der Bewohner oberste Priorität haben und in denen die Neumieter an dem Vorhandenen in unseren Quartieren teilhaben und Neues einbringen können – das verstehen wir als ein neues soziales Wohnen.«

Jacqueline Brüsckke, bauWerk

**bauWerk – Das Planungsbüro von degewo**

Als führendes Wohnungsbauunternehmen in Berlin hat degewo zur Umsetzung ihres Neubauprogramms im September 2015 das bauWerk mit 37 Mitarbeitern gegründet. Darunter planen und bauen 15 Architekten, Bauingenieure, Landschaftsplaner und CAD-Zeichner aktuell an über 50 Neubauprojekten. Jährlich werden so 1.500 neue Wohnungen entstehen. [www.degewo.de](http://www.degewo.de)





#### DAHM Architekten + Ingenieure GmbH, Berlin

Seit 2001 plant und realisiert DAHM A+I komplexe Bauvorhaben für öffentliche und private Bauherren in ganzheitlicher Betrachtung von Funktion, Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Ästhetik. Mit unserem klar strukturierten Team von ca. 25 Kollegen haben wir individuelle und anspruchsvolle Projekte in den Bereichen Wohnen, Veranstaltung, Büro, Werkstatt und Schule in Sanierung und Neubau errichtet.

[www.dahm-ai.de](http://www.dahm-ai.de)

»degewo hat es geschafft, ein heterogenes Planungsteam zusammenzustellen, in dem jeder seine Besonderheiten hat, aber trotzdem kollegial zusammengearbeitet wird.«

Kerk-Oliver Dahm, DAHM Architekten + Ingenieure GmbH

#### FCP Fritsch, Chiari & Partner ZT GmbH

FCP ist ein international tätiges Ingenieurbüro mit Hauptsitz in Wien und Niederlassungen im In- und Ausland. Das Unternehmen beschäftigt rund 300 Mitarbeiter und bietet Leistungen in den Bereichen Generalplanung und Projektmanagement, Begleitende Kontrolle, Statisch-konstruktive Planung und Prüfung, Bauüberwachung, Forschung und Entwicklung, Messtechnik sowie Infrastrukturplanung an.

[www.fcp.at](http://www.fcp.at)

#### PPAG architects ztgmbh

Wir sind ein Architekturbüro mit 20 Mitarbeitern. Seit über 20 Jahren widmen wir uns der Weiterentwicklung von Design, Architektur und Städtebau. Architektur verstehen wir als kulturelle und gesellschaftsbildende Aufgabe. Das ist keine Frage des Budgets, sondern eine Frage der Ideen. Wir gelten als Architekten, die Innovation und Realisierungskompetenz unter einen Hut bringen.

[www.ppag.at](http://www.ppag.at)

PPAG / FCP unterstützen degewo als ARGE.

»Mit degewo prägen wir werkPlaner das Berlin von morgen. Wir bauen nicht (nur) Häuser, wir bauen vor allem Stadt.«

Georg Poduschka, PPAG architects ztgmbh

#### S&P Sahlmann GmbH Potsdam

Seit 1998 gibt es S&P Sahlmann Potsdam, aktuell mit 44 Mitarbeitern. Im Firmenverbund mit den S&P-Standorten Leipzig, Dresden und Zwickau erbringen über 200 Mitarbeiter sämtliche Leistungen der HOAI – von A wie Architektur bis Z wie Zustimmung im Einzelfall. Der Projektfokus liegt hauptsächlich auf Wohnungs- und Bildungsneubau. Spezialthemen wie Raumschießanlagen, Gebäudeaufstockungen sowie Labor- und Klinikplanungen runden unser Portfolio ab.

[www.sup-gruppe.com](http://www.sup-gruppe.com)

»degewo baut fast nie auf der grünen Wiese. Oftmals revitalisiert sie stadteneigene Problemgrundstücke – und das mit Bravour.«

Karsten Krake, S&P Sahlmann GmbH Potsdam

#### thoma architekten

thoma architekten mit Sitz in Berlin, Leipzig und Zeulenroda entwickeln seit Gründung 1993 mit heute 62 ArchitektInnen und IngenieurInnen moderne, ästhetisch-funktionelle Architekturkonzepte und zukunftsweisende Wohnraumlösungen – stets im Einklang zwischen individuellen Nutzerwünschen und den ökonomischen und ökologischen Anforderungen unserer Zeit.

[www.thoma-architekten.de](http://www.thoma-architekten.de)

»Mit degewo ist es tatsächlich so, dass auch Klasse zum Thema gemacht wird.«

Hermann Thoma, thoma architekten



# Unsere Mieter inspirieren uns

Interview: Nikolaus Bernau, Fotos: Gene Glover

Wieder zurück auf der Baustelle. Es ist etwas leiser als beim letzten Mal, der Bau schreitet schnell voran, die Fenster werden eingesetzt. **Elke Benkenstein** vom degewo-Kundenzentrum City, **Christoph Rasche**, der als Architekt die Bauprojekte bei degewo seit zwei Jahrzehnten mit plant, und **Cordula Fay** vom degewo-eigenen Quartiersmanagement sind zusammengekommen, um über Mieter- und Bürgerbeteiligung zu sprechen.

## Welche Rolle können die Bürger bei den Planungen übernehmen?

Rasche: Es geht darum, herauszufinden, was der eigentliche Auftrag über das reine Wohnen hinaus ist. Jeder kann schließlich irgendwo ein billiges Gebäude hinstellen. Wir aber wollen Häuser, die ins Quartier passen. Also fragen wir auch unsere Mieter. Das Informationsbedürfnis ist bei ihnen aller Erfahrung nach groß, aber es geht gar nicht immer darum, sich bis ins Detail zu beteiligen. Die Anwohner wollen vor allem wissen, was geschieht.

Fay: Deswegen gibt es in sehr frühen Phasen eines Projekts Anwohnerversammlungen. Da geht es vor allem um Spielplätze, Wege, Sicherheitsfragen, die Beziehungen zu den Nachbarn. Und Parkplätze selbstverständlich, die sind sehr wichtig.

Wer bedürfnisgerechtes Bauen will, der muss die Menschen mit einbeziehen. Nur so funktioniert eine Stadtgesellschaft auf Dauer. Zwar sind die Bedürfnisse der Bewohner an ihr Quartier in der Innenstadt im Vergleich zum Stadtrand unterschiedlich, aber wo das Auto unterkommt, wie sich die Miete durch den Neubau entwickeln wird oder wer hier als Nachbar neu einziehen soll, das fragen alle.

Benkenstein: Es wird allerdings oft erwartet, dass wir Mangelsituationen ausgleichen, die schon seit Jahren existieren. Wir aber wollen vor allem Wohnungen und nicht Parkplätze bauen. Und die Viertel sollen nachverdichtet werden, auch um Kosten etwa für die Verwaltung zu sparen, damit die Hausmeister und Reiniger nicht zu viel umher-

fahren müssen. Das muss man den Mietern erklären. Proteste gegen Neubauten an sich gibt es meiner Beobachtung nach übrigens vor allem in den eher am Stadtrand gelegenen Vierteln, wo die Menschen sich an offene städtebauliche Strukturen gewöhnt haben. Dort, wo es schon jetzt dicht bebaut ist, ist man toleranter – wenn man nicht gerade einen Elfgeschoss vor einen Elfgeschoss stellt.

Fay: In der Innenstadt sind die Menschen nicht toleranter, sondern mehr daran gewöhnt, dass sich alles ständig ändert. Und dann noch etwas anderes: In der Gropiusstadt gab es, nachdem beschlossen wurde, das Tempelhofer Feld nicht zu bebauen, intensive Fragen, warum hier ein schon so hoch verdichtetes Viertel noch mehr bebaut, aber

mitten in der Stadt eine große Fläche unbebaut bleiben soll. Da ging es auch um soziale Gerechtigkeit.

Rasche: Deswegen sprechen wir mit den Leuten auch nicht zuerst über Bauhöhen oder Abstände, sondern darüber, was sie gewinnen können, wie wir hier einen Gemeinschaftsraum machen, einen Spielplatz oder eine Infrastruktur, die allen dient. Aber letztlich müssen wir auch Masse bauen, und da spielt ein Geschoss mehr oder weniger eben eine ökonomische und damit auch soziale Rolle. Außerdem ist Partizipation immer vor allem die Teilhabe derjenigen, die schon eine Wohnung haben. Nicht mitreden dürfen diejenigen, die nach einer Wohnung suchen.

#### Wohnungsneubau ist also auch eine Willkommengeste an Neu-Berliner?

Fay: Sicher.

#### Und wie kommen neue Ideen in die Debatte?

Benkenstein: Wir haben immer wieder Menschen, die etwas anderes wollen als das Gewohnte. Die sich zusammenfinden wie der Steglitzer Wohntisch, die etwas zusammen machen wollen, die zusammen wohnen wollen. Oder Senioren, die eine Wohnung und den Service dafür teilen möchten, Familien mit Kindern, die ihren Alltag zusammen organisieren. Es gibt derzeit sehr viel Fantasie für neue Wohnformen.

Rasche: Aber doch höchstens im einstelligen Prozentbereich. Das hatten wir in den frühen 1980er-Jahren schon einmal, neue Wohnformen, flexible Wohnungsgrundrisse ... In einem unserer Wohngebäude im Wedding etwa, da sind theoretisch alle Wände veränderbar – das hat nur nie jemand gemacht, oder nur dann,

wenn jemand auszog. Seit einem Jahr lebt hier eine interkulturelle Wohngemeinschaft.

Benkenstein: Das ist wohl immer so. Bei Wohnungsknappheit gibt es auch immer neue Formen des Zusammenlebens und Ideen, um den Platz besser zu nutzen.

#### Der Testfall kommt also, wenn Ihre und die vielen anderen Neubauten fertig sind?

Rasche: Das werden wir sehen.

#### Hat die West-Berliner Wohnungsdebatte aus den 1980er-Jahren mit den vielen Ideen zur Bürgerbeteiligung heute noch irgendeine Bedeutung?

Fay: Damals ging es wesentlich auch um das Eigentum. Das ist heute nicht mehr die entscheidende Frage. Unabhängig von der rechtlichen Eigentumsfrage sehen unsere Mieter das Haus und ihre Wohnung

als ihr eigenes. Und das ist auch gut so, denn das bedeutet, dass sie ihr Wohnumfeld schätzen und sich darum kümmern. Ein Instrument aus den 1980ern bekommt gerade wieder neuen Schwung: die Mieterbeiräte. Neu etabliert wurde gerade der Mieterrat.

Benkenstein: Wobei wir sehen, wie sich die Zeiten geändert haben. Die Menschen interessieren sich eben nicht mehr so sehr für feste Institutionen, sondern für konkrete Themen, einen Spielplatz oder eine Altenberatung. In der Schlangebader Straße etwa hat sich der Mieterbeirat wegen interner Differenzen einmal selbst aufgelöst, weil man sich dort zerstritten hatte. Und dann konnte kein Nachfolger gewählt werden. Auch spricht nicht jede Initiative wirklich für die Mehrheit der Mieter. Und die Zufriedenen sind nie so laut wie die Unzufriedenen.

#### Sie sind also auch Anwälte der Zufriedenen?

Benkenstein: Das gehört zu unseren Aufgaben.

#### Wie wirken sich unterschiedliche Kulturen auf Ihre Planungen aus?

Fay: Wir haben etwa in Köpenick einmal mit Geflüchteten einen Workshop zu geplanten Wohnungen gemacht. Es stellte sich heraus, dass schon das Wohnen in Großbauten für die Teilnehmer fremd wirkt, wenn man vorher an Einzelhäuser gewöhnt war. Aber vor allem waren sie daran interessiert, wieder in eigenen Räumlichkeiten mit Privatsphäre leben zu können.

Benkenstein: Koch- und Essgewohnheiten sind allerdings wirklich wichtig. Viele Menschen aus Osteuropa etwa backen ganz viel, und sie brauchen zum Beispiel einen großen Backofen für Aufläufe. Das geben unsere großen Wohnküchen

übrigens her. Oder es gibt ganz unterschiedliche Vorstellungen von schlechten Gerüchen. Da hilft es für das harmonische Zusammenleben schon viel, wenn die Luftabzüge entsprechend konstruiert werden.

Fay: In vielen Regionen der Welt ist es zu Hause unhöflich, mit Schuhen in die Wohnung zu gehen. Schuhe stellt man auf dem Flur vor der Wohnung ab. Für andere sieht das aber unordentlich aus und hierzulande bedeutet das eine unzulässige Erhöhung der Brandlast. Da müssen wir viel erklären und vermitteln. Unterschiedliche Bedürfnisse und Gewohnheiten der Nachbarn und Mitbewohner zu kennen, verhilft zu gegenseitiger Toleranz.

Rasche: Manche Unterschiede kann man auch kaum ausgleichen. In Skandinavien etwa werden alle Balkone einfach über die Kante ent-



wässert, da ist das kein soziales Problem, wenn es auch einmal Schmutz im Balkon darunter gibt. In Deutschland ist das undenkbar. Also brauchen wir immer eine Balkonentwässerung, auch wenn das teurer kommt. In der Schweiz haben wir eine Waschküche im ersten Stock kennengelernt, mit Blick auf die Straße und sogar mit einem Bücherregal. Das sah sehr gut aus. Aber in Deutschland bestehen die meisten Mieter auf den Platz für die eigene Waschmaschine in der Wohnung. Das ist eben so.

#### Wer bringt also neue Ideen ein?

Fay: Das sind durchaus auch unsere Mieter, die uns inspirieren. Sie kennen die Bedarfe in Haus und Quartier aus der täglichen Nutzung am besten. Verbesserungsvorschläge versuchen wir mit unseren Architekten umzusetzen. Wie zum Beispiel die Anlage von Gemeinschaftsgärten oder die Installation alternativer Beleuchtung in Treppenhäusern und Höfen.

Rasche: Vielleicht sollten wir auch einmal die Gartengestaltung so lange zurückstellen, bis die Mieter eingezogen sind – aber auch da sind die Flächen durch die Größe der Feuerwehrezufahrten oder der Fahrradstellanlagen etc. oft schon vorher sehr festgelegt.

Benkenstein: Aber es gibt durchaus Beispiele aus dem dicht besiedelten Bereich wie in Kreuzberg, wo wir Beete erschlossen haben, die von den Mietern bewirtschaftet werden. Das kann man nicht vorgeben, sondern nur gemeinsam mit den Mietern entwickeln.

#### Die Internationale Bauausstellung ist dreißig Jahre her, die Interbau mit dem Hansaviertel sechzig. Wäre es Zeit für eine neue Bauausstellung, etwa zum Thema der Bürgerbeteiligung?

Rasche: Gute Idee. Aber wir dürfen uns nichts vormachen: Ich habe einen Grundriss des Aalto-Hauses von 1957 an die Wand gehängt,

mit dem großen Wohnraum im Zentrum, der zusammen mit der Essnische den Balkon einfasst, den Zimmern, die locker herumgelegt sind. Ich habe mir schon oft gedacht, dass sollte man weiterführen. Es ist aber nicht passiert, das passte nicht in die Förderrichtlinien des sozialen Wohnungsbaus. Da ist noch viel zu lernen.

Benkenstein: Eine Bauausstellung wäre sicher ein Weg, um neue Wege aus der Standardisierung unserer Grundrisse und neue Ideen für das Wohnen zu finden.

Fay: Bauausstellungen zeigen, warum wir wie und was bauen. Das schafft Transparenz und zeigt die Bau-trends. Ich sehe den Bedarf: Die verdichtete Stadt, die Einwanderung, der Lärm, die Umwelt, neuer Verkehr und die Frage, wie wir künftig zusammenleben.



Cordula Fay (links), gelernte Stadt- und Regionalplanerin, leitet das Quartiersmanagement bei degewo. Architekt Christoph Rasche (Mitte) realisiert bei degewo seit über 20 Jahren deren Bauvorhaben.

Die Diplom-Ingenieurin Elke Benkenstein (rechts) leitet das degewo-Kundenzentrum City mit einem Bestand von rund 11.000 Wohnungen.

Unsere  
werkFibel

# Unsere werkFibel

In einem zweijährigen Werkstattverfahren, das zum Teil durch das Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) in Luzern wissenschaftlich begleitet wurde, hat das degewo-interne Planungsbüro bauWerk gemeinsam mit sechs Architekturbüros Standards für die Neubauprozesse erarbeitet. Diese Standards wurden in der werkFibel zusammengefasst und dokumentiert. Sie ist unser wichtigstes Handwerkszeug bei allen Neubaufvorhaben. Das standardisierte Vorgehen ist effizient und bindet alle Planungsaspekte mit ein.

Die werkFibel bündelt und systematisiert unser Wissen über kostengünstigen Neubau, unsere Erfahrung in der Wohnungswirtschaft, die Wünsche und die Lebensrealität unserer Mieterschaft sowie die fachliche Kompetenz der mitwirkenden Experten. Das Handbuch besteht aus drei wesentlichen Teilen: Erstens definiert es sieben Leitthemen und 18 Qualitätskriterien. Zweitens enthält es unseren Projektleitfaden. Drittens gibt es detailliert Planungs- und Ausstattungsstandards vor. Die werkFibel dient der Qualitätssicherung und Kostenersparnis bei unseren Neubauprojekten.

Alle am Planen und Bauen Beteiligten bekommen ein gemeinsames Grundverständnis der Aufgabe. Um es einfach auszudrücken: Wir müssen nicht bei jedem neuen Projekt unseren Anspruch neu definieren. Langwierige Diskussionen, etwa über die Ausstattung der Wohnungen, werden so vermieden. Die werkFibel bietet viele Lösungshilfen an, um im Entwurf flexibel und kreativ auf den Standort, das Umfeld und vor allem auf die Bedürfnisse der künftigen Mieter einzugehen. Im Ergebnis, das haben die bisherigen Erfahrungen gezeigt, können wir abwechslungsreiche, moderne Neubauten entwickeln, die sich optimal in unsere Quartiere einfügen. Neubauten, die Berlin bereichern.



## Leitthemen und Qualitätskriterien

Auch im Rahmen strenger Förderrichtlinien wollen wir unsere Gebäude und Wohnungen in sehr guter Qualität bauen. Um dieses Ziel von kostengünstigem und nachhaltigem Wohnungsbau zu erreichen, müssen wir mit den ersten Planungsideen bestimmte Grundregeln beachten. Wir überprüfen unsere Neubauprojekte daher kontinuierlich während des gesamten Planungs- und Bauprozesses und stellen mit eigens definierten Leitthemen und Qualitätskriterien sicher, dass ganzheitliches Denken unsere Planungen bestimmt.

Um maximale Qualitätsstandards im sozialen Wohnungsbau zu realisieren, haben wir sieben Leitthemen und 18 Qualitätskriterien formuliert. In einem zweijährigen Werkstattverfahren wurden von unserem Planungsbüro bauWerk und den werkPlanern Erfahrungen aus der Praxis eingebracht und ausgewertet. In bestimmten Phasen begleitete das Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) diesen Prozess wissenschaftlich. Als Ergebnis haben wir eine gemeinsame Vision für den sozialen Wohnungsbau von morgen erarbeitet.

Unsere Planungen gliedern wir in zwei Bearbeitungsstufen: die Projektdefinition und das Projekt. Jedes unserer Neubauprojekte beginnt mit der Projektdefinition. Hier legen unsere Projektleiter von bauWerk, das zuständige Kundenzentrum und das Quartiersmanagement die Ziele und Inhalte des Neubauprojekts fest. Anhand von vier Leitthemen, welche unser Vier-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit im Planungsprozess verankern, beantworten sie Fragen zu den sozialen, ökologischen, ökonomischen und architektonischen Aspekten des Neubaus, wie beispielsweise: Wie können wir das Wohnungsangebot im Quartier mit unserem Neubau optimal ergänzen? Welche Mietergruppen werden zukünftig dieses Haus bewohnen? Welche zusätzlichen Angebote können wir mit dem Neubau realisieren, damit ein Mehrwert für alle Anwohner und Neumieter entsteht? Wie wird das neue Gebäude aussehen, damit es zum Bestand passt? Welche Energieversorgung ist für den Neubau geeignet und gleichzeitig zukunftsweisend?

Die Leitthemen auf der Bearbeitungsstufe des Projekts sind entlang der Bearbeitungsmaßstäbe strukturiert: Quartier – Gebäude – Wohnung. Die Wohn- und Lebensqualität wird nicht nur durch die Wohnung selbst, sondern in ganz besonderem Maß durch das Gebäude und das umliegende Quartier bestimmt. Daher planen wir nach dem Prinzip vom Großen ins Kleine oder von außen nach innen. In dieser zweiten Bearbeitungsstufe werden die zuvor definierten Projektqualitäten konkret ausgearbeitet und anschließend umgesetzt.

Jedem Leitthema sind bestimmte Qualitätskriterien zugeordnet. Diese werden in der werkFibel detailliert beschrieben. Mit konkreten Beispielen, festgeschriebenen Mindestanforderungen, Kennwerten und unseren eigenen Planungsparametern werden nicht nur Flächen- und Energieeffizienzen beschrieben, sondern auch weiche Qualitätsmerkmale, wie soziale Begegnungszonen und Freizeitangebote.

Die Qualitätskriterien sind unsere Checkliste für wichtige Qualitäten eines Neubauprojekts. Diese bildet die Basis für die konkrete Qualitätsformulierung, entsprechend der diskutierten Inhalte im Rahmen der Projektdefinition. Mit jedem Neubau gewinnen wir Erfahrungen, reflektieren unsere Verfahren und lassen neue Erkenntnisse in die Struktur der Leitthemen und Qualitätskriterien einfließen.



**K1 Planungsverfahren:**  
**Die Bedürfnisse unserer Mieter bestimmen die Neubauplanung.**

Von der ersten strategischen Planung bis zur dauerhaften Bewirtschaftung des Neubaus – in unserem Planungsverfahren betrachten wir jeweils den ganzen Lebenszyklus des Neubaus. Kundenzentrum und Quartiersmanagement begleiten den gesamten Prozess aktiv. Mithilfe von Mieterbefragungen oder auf Anwohnerversammlungen ermitteln wir vor Beginn der Planungen Wünsche und Bedürfnisse im Quartier. Unsere Mitarbeiter in den Kundenzentren haben stets ein offenes Ohr für Anregungen. Auch die Erfahrungen aus den über zwanzig Jahren Quartiersmanagement fließen von Anfang an in die Planungen mit ein.

**K2 Ortsanalyse:**  
**Unsere Neubauten passen ins Quartier.**

Jeder Standort ist einzigartig. Zu Beginn der Planungen schauen wir uns die Umgebung genau an, schließlich soll der Neubau später gar nicht mehr aus dem Quartier wegzudenken sein. bauWerk und das zuständige Kundenzentrum machen dafür gemeinsam eine Ortsanalyse. Das Kundenzentrum behält dabei die Interessen der Mieter und Anwohner im Blick, und bauWerk hat die baurechtlichen Aspekte im Fokus: Wie hoch und wie dicht kann das Grundstück bebaut werden? Wie muss der Neubau aussehen, damit er sich harmonisch in das bestehende Quartier einfügt oder aber eine besondere städtebauliche oder architektonische Zäsur bildet?



**K3 Lebenszykluskosten:**  
**Unsere Neubauwohnungen sind bezahlbar. Warmmieten und Betriebskosten sind dauerhaft niedrig.**

Nur wenn wir die Kosten für die Errichtung und den Unterhalt eines Neubaus über den gesamten Lebenszyklus gering halten, gelingt es uns dauerhaft, günstige Mieten anzubieten. Und das wirkt sich positiv auf die soziale Durchmischung der Stadtquartiere und die Mieterzufriedenheit aus. Mit unserer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermitteln wir die passende Kostenmiete unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten und der Fördermittel. Dass eine hohe Qualität dabei gewährleistet bleibt, sehen wir als selbstverständlich an.



**K4 Kennwerte:**  
**Wir überprüfen unsere Planungen frühzeitig und fortlaufend auf Kosteneffizienz.**

Mit unseren degewo-eigenen Planungsparametern beurteilen wir den Baukörper in Bezug auf Flächenökonomie, Gebäudegeometrie sowie Rauminhalte. Wir ermitteln Kennzahlen, die wir mit idealen Referenzwerten vergleichen können. Liegt ein Projektkennwert nicht innerhalb der Referenzwerte, hinterfragen wir diesen und passen unsere Planungen frühzeitig an, bevor hohe Baukosten entstehen. Wir bemühen uns um Kosteneffizienz für Wohnraum und legen zudem nur optimierte Verkehrs- und Erschließungswege an, die auch tatsächlich notwendig sind. Wir vermeiden außerdem unnötige Betriebskosten für zu große Nebenflächen.



**K5 Standardisierung:**  
**Mit sinnvollen Standards schaffen wir Freiraum für individuelle Qualitäten beim Neubau.**

Standardisierung im Bau ist eine Vereinheitlichung von Prozessen, Bauweisen, Bauteilen und Technologien für mehr Effizienz und Qualität durch Reproduktion. Sinnvoll finden wir Standardisierungen dann, wenn unsere Planer mehr Freiräume und Zeit für die Planung von individuellen Qualitäten am Neubau gewinnen. Durch unseren standardisierten Arbeitsablauf, eigens entwickelte Kataloge für Planungs- und Ausstattungsstandards sowie den Einsatz von Fertigbauteilen sparen wir Zeit bei der Planung und im Bau. Zudem sichern wir gute Qualitäten.

**K6 Umweltschonende Erstellung, Betrieb, Unterhalt: Wir bauen zukunftsfähige Neubauten und setzen auf den KfW-55-Standard.**

In unserem Tochterunternehmen netzWerk führt degewo alle Kompetenzen rund um Energie, digitale Dienste und Messtechnik zusammen. Für jeden Neubau erarbeiten bauWerk und netzWerk gemeinsam das passende Energiekonzept und eine zukunftsfähige Infrastruktur. Dabei streben wir mindestens den KfW-Effizienzstandard 55 an. Das spart CO<sub>2</sub> und warme Betriebskosten. Auch bei der Dämmung unserer Gebäude denken wir ressourcenschonend: Mineralwolle ist beispielsweise atmungsaktiver und weist eine bessere Ökobilanz auf als herkömmliche Polystyrolplatten.





**K7 Visueller, akustischer und thermischer Komfort:**  
Wir bauen Wohnungen, in denen sich die Mieter wohlfühlen.

Die kluge Ausrichtung unserer Gebäude, deren Gestaltung und Ausstattung sowie der gut überlegte Außenbezug tragen zum Wohlbefinden unserer Mieter bei. So sorgen wir für ein behagliches Wohnen ohne zusätzliche Technik. Um möglichem Außenlärm zu begegnen, werden bewusst auch Laubengänge und Loggien geplant. Die richtige Anordnung und Größe der Fenster sorgt für ein optimales Tageslicht in jedem Raum.

**K8 Wohnungsangebot:**  
Wir sehen unsere Neubauten als Schlüssel für soziale Vielfalt.

Jeder Neubau ist für uns die Chance, gezielt auf den Bedarf im bestehenden Quartier einzugehen. Unsere Experten in den Kundenzentren vor Ort haben diesen genau im Blick. Gemeinsam mit den Planern von bauWerk sorgen sie für ein vielfältiges und differenziertes Wohnungsangebot und richten auch Sonderwohnformen wie gemeinschaftliches, betreutes oder studentisches Wohnen ein. So sichern wir Diversität und ermöglichen unseren bestehenden Mietern gleichzeitig ein Weiterwohnen im Quartier bei veränderten Lebensumständen.



**K9 Übergeordnete Nutzung:**  
Wir gestalten lebendige Quartiere – gemeinsam mit Mietern und Anwohnern.

Ein gemütliches Quartierscafé, verschiedene Geschäfte, Beratungsstellen oder eine neue Kita – im Besonderen die Erdgeschosszone bietet sich für eine öffentliche Nutzung in dieser Art an, sorgt für eine lebendige Atmosphäre und trägt zur Bildung einer freundlichen Nachbarschaft bei. Welche Art der Nutzung in neuen Gemeinschafts- oder Gewerbeflächen entsteht, erarbeiten wir nach Möglichkeit gemeinsam mit den Mietern und Anwohnern.



**K10 Mobilität und Verkehr:**  
Wir vernetzen unseren Neubau im bestehenden Quartier.

Wo immer möglich folgen wir dem Prinzip der »Stadt der kurzen Wege« und vernetzen den Neubau im bestehenden Quartier: Um Arbeitsplätze, Schulen, Freizeitanlagen und Einkaufsmöglichkeiten zu erreichen, brauchen unsere Mieter nicht unbedingt ein Auto. Bei der Planung achten wir besonders auf die vorhandene Infrastruktur und nutzen diese optimal aus. Eine bequeme Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel oder gut ausgebaute Fahrrad- und Fußgängerwege bieten umweltfreundliche Alternativen.



**K11 Freiraumangebot:**  
Mit einem attraktiven Freiraumangebot schaffen wir den Rahmen für ein nachbarschaftliches Miteinander.

Der Außenbereich des Neubaus ist ein Ort der Begegnung für Neumieter und Anwohner und soll den Rahmen für Austausch und ein angenehmes nachbarschaftliches Miteinander bilden. Ein abwechslungsreiches Angebot aus Spielplätzen, Ruheplätzen und multifunktionalen Plätzen ist dafür besonders wichtig und setzt einen Impuls zur Aufwertung des ganzen Quartiers. Das bestehende Angebot wird ergänzt, und vorhandene Wegebeziehungen werden in die Planung eingebettet. So bleiben die Wege kurz, und das Quartier behält einen überschaubaren Maßstab.

**K12 Gebäudestruktur:**  
Die ideale Positionierung und Ausrichtung unserer Neubauten gehen wir strategisch an.

Die Gebäudekubatur, seine Lage und Ausrichtung wählen wir so, dass optimale Bedingungen für die Ausgestaltung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen entstehen: Wohnräume sollen möglichst viel natürliches Licht und möglichst wenig Lärm ausgesetzt sein. Bei der Gebäudeplanung legen wir besonders viel Wert auf die optimale Erschließung der einzelnen Nutzungs- und Wohnebenen: Wir sorgen dafür, dass die Eingangsbereiche und Foyers für unsere Mieter angenehme und freundliche Begegnungszonen sind. Gleichzeitig sind sie kosten- und flächeneffizient. Darauf achten wir bereits in der Planung.



**K 13 Hauseingang:**  
**Der Hauseingang ist die Visitenkarte des Gebäudes.**

Der Eingangsbereich sorgt mit einer ansprechenden Gestaltung für die Identifikation der Mieter mit ihrem Zuhause. Ein markanter Haupteingang gibt dem Gebäude eine eindeutige Adresse. In diesem Bereich achten wir besonders auf eine einladende Atmosphäre mit einer großen Aufenthaltsqualität und genügend Raum für spontane Begegnungen von Bewohnern und Besuchern. Eine gute Beleuchtung sorgt dafür, dass sich die Bewohner wohl und sicher fühlen.



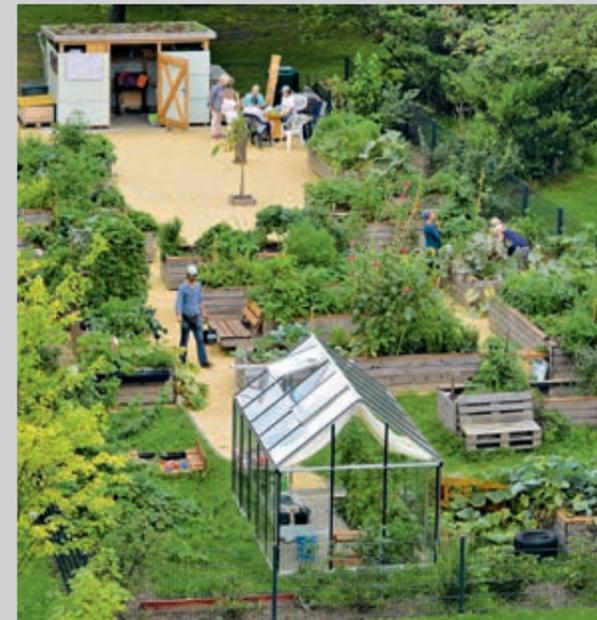
**K 14 Erdgeschossnutzung:**  
**Mit kluger Planung schaffen wir ein angenehmes und lebendiges Nebeneinander.**

Der Erdgeschossnutzung kommt eine Schlüssel-funktion zu, da sie Begegnungsort für alle Bewohner ist. Cafés, Beratungsstellen oder Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bewirken an dieser Stelle eine Vernetzung mit dem Quartier, aber auch Abstellräume oder Wohnungen mit einem privaten Garten können hier untergebracht werden. Mit einer klugen Planung bewirken wir die Belebung der Quartiere durch eine geeignete private, halböffentliche oder gewerbliche Nutzung in den Erdgeschosszonen.



**K 15 Gemeinschaftsräume:**  
**Mehr Raum für nachbarschaftliche Aktivitäten.**

Hausgemeinschaftsräume bieten die Möglichkeit zu besonderen Aktivitäten außerhalb der eigenen Wohnung und schaffen einen reizvollen Mehrwert für unsere Mieter. Hier können sie beispielsweise Schulungen, Kurse oder Veranstaltungen besuchen oder selbst organisieren. Unsere Mitarbeiter aus den Kundenzentren unterstützen die Mieter bei ihren Planungen und koordinieren die Belegung. Auch Innenhöfe gestalten wir mit großer Aufenthaltsqualität. Bei Nachbarschaftsfesten lernen sich neue Mieter und Anwohner kennen. Das sorgt für ein gutes Miteinander im Quartier.



**K 16 Gemeinsamer Außenbereich:**  
**Das Zuhause beginnt bereits vor der eigenen Wohnungstür.**

Mit unterschiedlichen Materialien schaffen wir um unsere Gebäude herum Orientierung und unterscheiden gemeinsam nutzbare Flächen von individuellen Bereichen. Eine Staffelung in der Bepflanzung sorgt nicht nur für einen sanften Übergang vom privaten ins öffentliche Leben, sondern auch für eine verbesserte Ökobilanz im Quartier. Mit zielgruppengerechten Erlebnisräumen unterstützen wir die Identifikation mit dem Zuhause und bieten bei Bedarf auch besondere Aktivitäten an.

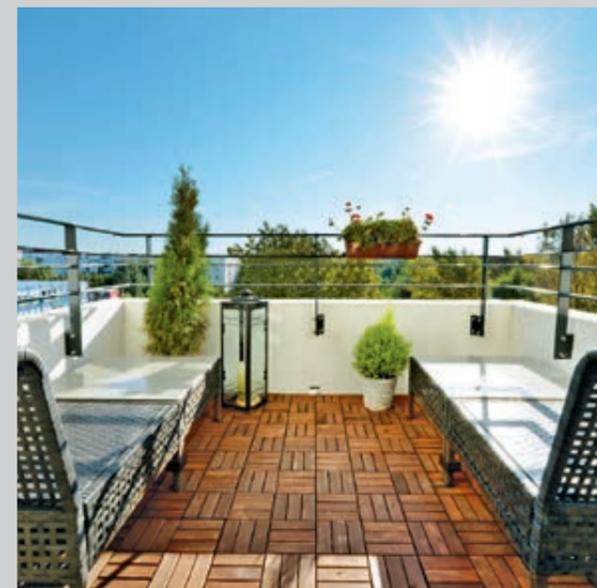
**K 17 Funktionalität:**  
**Unsere Grundrisse sind alltagstauglich.**

Bei den Proportionen der Zimmer achten wir auf eine effiziente Flächenplanung der Haupt- und Nebennutzflächen und eine hohe Nutzungsflexibilität der Wohnung. Diese erreichen wir durch gute Raumproportionen, gleichwertige Räume und eine sinnvolle Anordnung der Zimmer. Die Einrichtung mit konventionellen Möbeln geht einfach und orientiert sich individuell an vielfältigen Bedürfnissen und Lebensformen. Die Ausrichtung der Grundrisse ermöglicht die optimale Belichtung und eine natürliche Belüftung der Wohnung.



**K 18 Privater Außenraum:**  
**Balkone und Terrassen planen wir nur in nutzbaren Größen.**

Ein Sonnenbad auf dem Liegestuhl oder ein leckeres Abendessen mit schönem Ausblick – wir finden, Balkone und Terrassen müssen so geplant sein, dass sie unseren Mietern wirklich einen Mehrwert bieten. Deshalb haben wir eine Mindestgröße von 5 m<sup>2</sup> festgelegt. Damit steht genug Platz für eine kleine Ablage und zwei Stühle zum gemütlichen Sitzen zur Verfügung.



## Effizient: unser Projektleitfaden

Wie lassen sich Neubauvorhaben gut abgestimmt und zügig planen? Um das zu erreichen, haben wir den Projektablauf systematisiert und die wichtigsten Arbeitsschritte und Verantwortlichkeiten verbindlich in einem Projektleitfaden festgehalten. Dieser gliedert sich in fünf Phasen, von der Projektdefinition bis zur Bauausführung. Alle Akteure finden hier auf einen Blick die wichtigsten Schnittstellen sowie verlinkte einheitliche Dokumentvorlagen. Das verbessert und beschleunigt spürbar die gemeinsame Projektarbeit.

Unser Projektleitfaden verfügt über insgesamt fünf eigene Planungsphasen. In diese sind die Leistungsphasen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) integriert. Exemplarisch zeigen wir für ein Neubauvorhaben im Feuchtwangerweg/Theodor-Loos-Weg im Quartier Gropiusstadt, wie sich der Projektleitfaden als einheitliches Arbeitsmittel in der Praxis für Planer bewährt.

### Planungsphase 0: Projektdefinition

Alles hat einen Anfang, auch jedes Neubauvorhaben. Zu Beginn geht es für bauWerk, Kundenzentrum und Quartiersmanagement darum, den Standort des Neubauvorhabens zu analysieren. Dabei ermitteln sie die bedürfnisorientierten Inhalte und Ziele der Neubauten, seinen Mehrwert für das Quartier sowie die Zielgruppen. Für das Bauvorhaben im Feuchtwangerweg sind das zum Beispiel Singles, Paare, Studierende und Senioren. Letzteren bieten sich in Gropiusstadt bislang nur wenige barrierefreie Wohnmöglichkeiten. Für sie ist ein geplantes Physiotherapiezentrum ein attraktiver Mehrwert. Zur Beauftragung der Planer werden alle definierten Projektziele in einer standardisierten Dokumentvorlage festgehalten – dem Projektauftrag.

### Phase 1: Grundlagenermittlung und Vorplanung

Die werkPlaner fassen die Ergebnisse der Vorplanung in einer Vorentwurfsmappe übersichtlich zusammen. Dazu gehören entscheidende Aussagen zur Herleitung der städtebaulichen

Figur, die bevorzugte Bebauungs- und Grundrissvariante sowie eine Kostenschätzung und ein Terminplan. Die Vorentwurfsmappe wird mit dem zuständigen Kundenzentrum diskutiert und zur Freigabe vorgelegt. Auf dieser Grundlage beginnen die Mitarbeiter des Quartiersmanagement mit der Erarbeitung des passenden Partizipationskonzepts. Das Besondere an unserer Vorentwurfsmappe: Schon auf den ersten Blick, gleich auf dem Deckblatt, informieren wir über unsere vier Säulen der Nachhaltigkeit in Projekten: Jeder beteiligte Planer stellt zu den Bereichen Soziale Nachhaltigkeit, Ökologie, Ökonomie und Architektur seine in dieser Phase erarbeiteten Ergebnisse dar. Bei unserem Beispielprojekt sind 37 Prozent der Wohnungen dauerhaft sozial gebunden. Ökologisch stellen der KfW-Standard 55, Fernwärmenutzung und Dachbegrünung wichtige Aspekte dar. Die vier-, sechs- und achtgeschossigen Bauten fügen sich architektonisch harmonisch ins Gesamtbild des Quartiers ein und das Projekt überzeugt letztlich auch ökonomisch mit niedrigen Baukosten.

### Phase 2: Entwurfs- und Genehmigungsplanung

Auf der Grundlage des Vorentwurfs erarbeiten die werkPlaner nun den endgültigen Entwurf. Ein weiteres Augenmerk liegt für die Mitarbeiter von bauWerk auf der Kostenberechnung und der Erarbeitung des Projektablaufplans. Der aktuelle Planungsstand wird anschließend den Vertretern des Kundenzentrums vorgestellt. Die von bauWerk und/oder den werkPlanern erstellte Entwurfsmappe wird durch bauWerk und vom Kundenzentrum geprüft und freigegeben.

In dieser Phase kümmern sich die werkPlaner um alle notwendigen Genehmigungen und reichen alle relevanten Bauanträge ein. Die Prüfung und Aktualisierung aller Termine rundet das Aufgabenspektrum ab. In unserem Beispielprojekt im Feuchtwangerweg können die beteiligten Verantwortlichen alle wichtigen Informationen einsehen. Unter anderem sind in der 21-seitigen Entwurfsmappe die Gesamtkosten für die drei kompakten Punkthäuser mit insgesamt 99 Wohnungen aufgeführt und bereits auf den Quadratmeter umgerechnet. Separat davon haben die Planer hier auch den Aufwand für eine vorgesehene Tiefgarage kalkuliert. Den Abschluss der Mappe stellt ein übersichtlicher Bauzeitenplan dar: Der Projektzeitraum von insgesamt knapp 174 Wochen zeigt beispielsweise, an welchem Tag genau die Freigabe der Entwurfsplanung erfolgt und über welchen Zeitraum sich die anschließende Genehmigungsplanung erstreckt.

### Phasen 3 und 4: Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergabe sowie Bauausführung

Auch in den beiden abschließenden Planungsphasen bringen die Experten mit ihrem Fachwissen unsere Neubauvorhaben schnell und kontinuierlich voran. Die werkPlaner erstellen die Ausschreibungsunterlagen, bauWerk koordiniert und steuert den öffentlichen Ausschreibungsprozess. Auch den Einsatz möglicher Fördermittel haben die Teams im Blick. Bei der Bauausführung können wir uns ebenfalls auf eine gute Zusammenarbeit verlassen: Mit der Baubeginnanzeige informieren wir alle Beteiligten. Durch die fortlaufende Dokumentation des Baufortschritts halten uns die werkPlaner auf dem Laufenden, gemeinsam erkennen wir Probleme und können sie im Team schnell lösen. Bereits einen Monat nach Baufertigstellung können die ersten Bewohner einziehen.





### Für noch mehr gute Ideen: Beteiligung mit System

Wie können sich Mieter und Anwohner einbringen, wenn es etwa um die Gestaltung neuer Wohnräume oder des eigenen Wohnumfelds geht? Warum lohnt sich die Beteiligung für alle und was können wir gemeinsam im Prozess daraus lernen? Mit einem neuen systematischen Ansatz unterstützt degewo die Beteiligung unserer wichtigsten Zielgruppe: Bestandsmieter und Anwohner. Damit liefern wir einen weiteren konzeptionellen Baustein – insbesondere bei der Planung von Neubauten.

Seit über zwei Jahrzehnten betreibt degewo erfolgreich ein eigenes Quartiersmanagement. Dadurch kennen wir nicht nur die Bedürfnisse unserer Mieter, sondern können ihre Anregungen und die aller Anwohner aktiv bei der Planung von Bauprojekten einfließen lassen. Wir setzen daher schon seit Langem auf Partizipation, sie ist für uns ein wichtiger Bestandteil im Kommunikations- und Planungsprozess.

Für unsere Mieter heißt das: Wir informieren sie nicht nur, sondern laden sie ein, sich auch aktiv einzubringen, etwa wenn es um die Neugestaltung von Außenanlagen geht. Alle Beteiligten erfahren die Zusammenarbeit als Bereicherung und lernen voneinander. Beteiligung ist ein wichtiger Teil der Unternehmenskultur bei degewo, zugleich erhöht sie die Akzeptanz für neue Bauprojekte spürbar.

#### Mieterbeiräte und Mieterrat als Ansprechpartner

Eine wichtige Rolle übernehmen die Mieterbeiräte und der Mieterrat. Die Beiräte sind wichtige Ansprechpartner in den Quartieren, auch in Sachen Neubauplanung. Mit ihrer ehrenamtlichen Arbeit tragen sie zur Zufriedenheit aller Mieter bei. Der Mieterrat ist dagegen ein festes Gremium aus elf Personen, die von den Bewohnern der degewo-Quartiere gewählt werden. Der Rat ist Mittler zwischen Mietern und degewo und arbeitet eng mit den Mieterbeiräten zusammen. Ein Vertreter oder eine Vertreterin des Rates ist stimmberechtigtes Mitglied im degewo-Aufsichtsrat.

Wie sich die Möglichkeit zur Mitbestimmung sowie die Arbeit der Beiräte in der Praxis auswirken, zeigen zwei beispielhafte Projekte.

#### Ein Garten für alle: Gropiusstadt

Bereits seit 2009 gibt es in der Gropiusstadt einen Masterplan, der unter anderem die Neugestaltung freier Flächen vorsieht. Eine von vielen guten Ideen: ein Gemeinschaftsgarten im Innenhof des Käthe-Dorsch-Rings – ganz im Trend des »Urban Gardening«. Die Idee für den nachbarschaftlichen Treffpunkt, wo Mieter gemeinsam Gemüse ziehen, Blumen pflanzen und das Gelände weiterplanen, wurde zuvor natürlich mit den Anwohnern abgestimmt. Der Mieterbeirat spielte eine entscheidende Rolle, denn er weiß sehr gut, was sich die Bewohner wünschen und was sie brauchen. Die Idee des gemeinsamen Gärtnerns kam sofort sehr gut an.

Ab Sommer 2015 nahm das ambitionierte Projekt sichtbare Form an. Bei einem ersten Workshop kamen zahlreiche interessierte Mieter, degewo-Mitarbeiter und Kooperationspartner zusammen. In der Mieterinformation und im Rahmen einer Ausstellung wurden weitere garteninteressierte Mitstreiter gesucht. Natürlich waren die Gartenfans nicht auf sich allein gestellt, sondern wurden kompetent von Fachleuten unterstützt, etwa durch die gemeinnützige himmelbeet GmbH und den Verein Common Grounds e. V. 2016 wurde »Käthes Garten« angelegt, 2017 konnten die Anwohner ihre Beete erstmals vorbereiten. Inzwischen grünt und blüht es auf 500 Quadratmetern.

### Quartiere gemeinsam weiterentwickeln: Lankwitz

Auch im Süden von Berlin geht es im Rahmen eines Masterplans um bedürfnisgerechte Veränderungen, die auch zukünftig attraktiv sind. Per Interview ebenso wie online wurden Mieter 2014 im Quartier Lankwitz zu ihren Bedürfnissen befragt. Vor allem wünschen sich viele von ihnen familiengerechte, energieeffiziente Wohnungen. Als Ergebnis gab degewo die Planung für zwei Neubauten und für den Umbau eines Bestandsbaus zu einem »Zukunftshaus« in Auftrag.

Das Besondere: In diesem Zukunftshaus kommen Strom und Wärme zukünftig zu nahezu einhundert Prozent aus Sonnenenergie. Auch bei der einheitlichen Neugestaltung der Außenanlagen plant degewo gemeinsam mit den Mietern. Diese und ihre Gremien beteiligen sich aktiv an der Planung von Spielplätzen, Bänken und Beleuchtung. Dazu fanden bislang unter anderem Bürgersteiggespräche und Werkstätten statt. In einem ehemaligen Gewerberaum steht den engagierten Mietern ein Werkstattbüro zur Verfügung, wo sie witterungsunabhängig an ihren Projekten arbeiten können.

### Beteiligung mit System

Die Beispiele in Gropiusstadt und Lankwitz zeigen: Es gibt unterschiedliche Formen der Partizipation, grundsätzlich finden sich aber in jedem Planungsprozess diese vier Stufen der Beteiligung: Information, Konsultation, Mitgestaltung und Mitbestimmung. Die umfassende Information über ein Bauvorhaben ist die Voraussetzung für Partizipation. Bei der Konsultation hingegen äußern Akteure ihre Meinung und können ihre Ideen einbringen. In Beiräten und Werkstätten wie in Lankwitz gestalten die Bewohner aktiv gemeinsame Konzepte und Lösungen mit. Ein Beispiel für Mitbestimmung ist der Mieterat, der auch im degewo-Aufsichtsrat stimmberechtigt ist.

Verschiedene Bauprojekte erfordern verschiedene Formen der Beteiligung. degewo hat daher ein Partizipationskonzept entwickelt. Es berücksichtigt zum einen die zuvor genannten Stufen der Beteiligung und bildet Cluster, in die sich einzelne Vorhaben einordnen lassen. Jedes Projekt kann

während der Planungsphase aber durchaus wieder in ein anderes Cluster mit entsprechend veränderten Maßnahmen eingestuft werden:

### Stufe 1: Verlässlich informieren

Per Flyer und gegebenenfalls per Infostand, Hotline oder Vor-Ort-Termin werden Mieter und Anwohner frühzeitig ins Bild gesetzt, ebenso natürlich Mieterrat und Mieterbeiräte.

### Stufe 2: Bedarf berücksichtigen

Vorhandene Strukturen wie Mieterrat und -beiräte werden einbezogen, Bedarfe aus dem Bezirk oder von Institutionen berücksichtigt. Auch Anwohnerversammlungen und/oder Musterwohnungen sind denkbare Maßnahmen.

### Stufe 3: Mitgestaltung ermöglichen

Vor allem Mieter und Anwohner, die durch Neubauprojekte betroffen sind oder deren Wohnqualität durch diese beeinflusst wird, haben über Werkstätten, Workshops und ähnliche interaktive Formate direkte Mitgestaltungsmöglichkeiten.

Ein weiterer Vorteil dieser Systematik, die abgewandelt auch für Modernisierungen entwickelt wurde: Bewohner sind immer auf dem Laufenden und werden in für sie wichtigen Fragen respektvoll und bedarfsgenau einbezogen. So sind und bleiben sie zufriedene Mieter, zudem werden auf diese Weise Einzel- und Gemeinwohlinteressen in einem zuverlässigen Partizipationskonzept optimal berücksichtigt.



## Planungsstandards

In einer digitalen Bibliothek haben wir standardisierte Planungsmodule zusammengestellt, die Förderrichtlinien und Mieterkomfort in Einklang bringen. Damit vereinfachen wir die Planungsarbeit und stellen gleichzeitig sicher, dass in jedem Wohnbereich unser Qualitätsanspruch für komfortables Wohnen umgesetzt wird.

Die Richtlinien der Wohnungsbauförderungsbestimmungen in Berlin (WFB) bilden den Rahmen für unsere Planungen. Nur wenn die Wohnungsgrößen den Bestimmungen entsprechen, sind sie förderfähig. Unsere Planungsmodule entsprechen diesen Richtlinien und machen die Planungen für unsere Experten einfacher. Die einzelnen Module sind nach Wohnungsgröße sortiert und geben eine Auswahl nach Anzahl und Platzbedarf der Bewohner. Bei der Planung achten unsere Architekten sowohl auf die Flächeneffizienz des Grundrisses wie auch auf seine Alltagstauglichkeit.

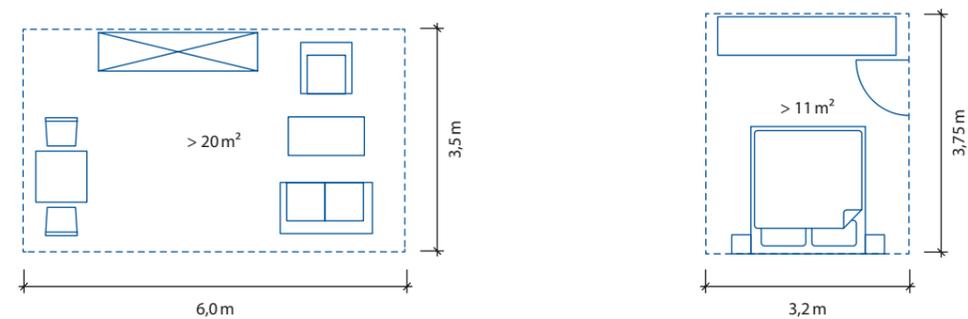
Eine Küche für zwei Personen planen wir beispielsweise mit fünf Elementen: Herd, Spüle, Kühlschrank, Spülmaschine und ein Schrank. In einem Vier-Personen-Haushalt sind mehr Lebensmittel, Töpfe und Geschirr unterzubringen. Entsprechend planen wir mehr Stauraum ein: vier Schränke statt einen. Auch die Badezimmergröße wählen wir entsprechend der Anzahl der Bewohner: Für eine Einzimmerwohnung beträgt sie mindestens 5 m<sup>2</sup>. Bei einem Vier-Personen-Haushalt richten wir ein zweites Bad mit ein. In unseren Planungsstandards sind diese und weitere Leitlinien übersichtlich hinterlegt.



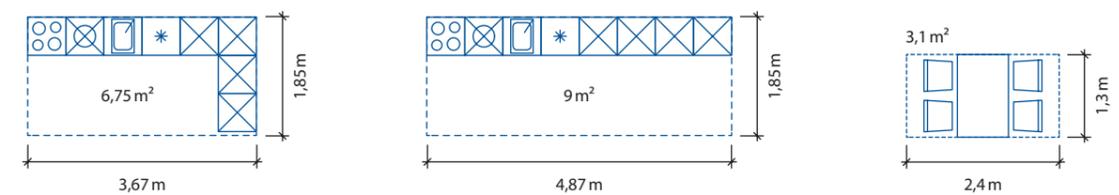
### 2-Zimmer-Wohnung: Küche und Essplatz



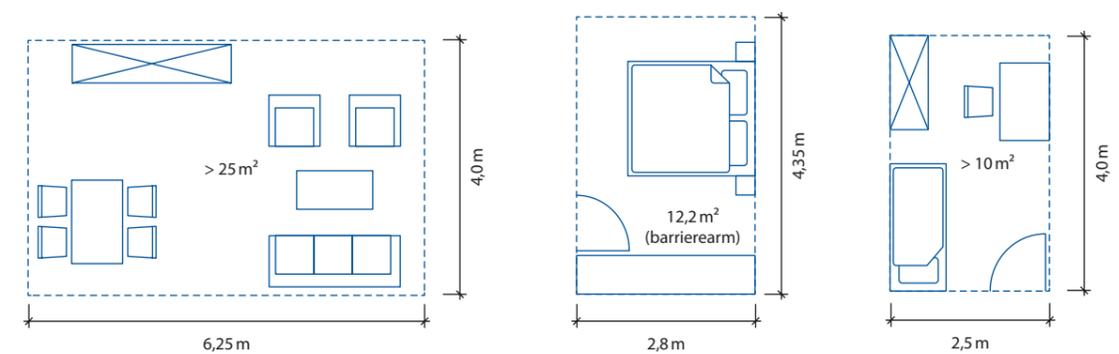
### 2-Zimmer-Wohnung: Wohn- und Schlafzimmer



### 4-Zimmer-Wohnung: Küche und Essplatz



### 4-Zimmer-Wohnung: Wohn- und zwei Schlafzimmer





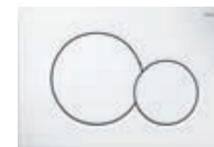
## Ausstattungsstandards

Bestimmte Basiselemente wie Türgriffe, Fensterbretter, Lichtschalter oder Handläufe bestimmen wir in der Planung nicht jedes Mal neu. Hier haben wir das beste Preis-/Leistungsverhältnis bereits gefunden. So bleibt unseren Planern mehr Zeit für die Entwicklung individueller Qualitäten beim Neubauvorhaben.

Für alle Wohnbereiche haben wir Ausstattungsstandards definiert. In einem übersichtlichen, bebilderten Leistungskatalog sind alle Elemente nach Wohnbereichen sortiert dargestellt. Einzelne Abweichungen bei der Ausstattungsauswahl sind bei der Planung durchaus möglich, müssen aber begründet werden. Besondere Wohnformen, wie beispielsweise die Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz an der Fritz-Erler-Allee in Gropiusstadt, stellen besondere Anforderungen an die Planung der Ausstattung.

Bei der Zusammenstellung des Leistungskatalogs haben wir uns auf unsere langjährige Erfahrung als Wohnungsverwalter verlassen. Unsere Mitarbeiter aus den Kundenzentren vor Ort und unsere Experten im Bereich Sanierung wissen, welche Materialien und Einrichtungen robust und langlebig sind. So haben wir die für uns besten Produkte ermittelt und reduzieren Reparaturkosten.

## Beispiel Badezimmer



1. Drückergarnitur  
Geberit, Sigma\*



2. Armatur  
Grohe, Eurosmart\*



3. Duscharmatur  
Grohe, Eurosmart\*



4. Waschtisch  
Keramag, Renova Nr. 1\*



5. WC  
Keramag, Renova Nr. 1\*



6. Badewanne  
Kaldewei Saniform Plus\*



7. Türgriffgarnitur  
Hoppe, Amsterdam\*



8. Schalterprogramm  
Busch\*

\* oder ein gleichwertiges Produkt

Was  
wir bauen

# Was wir bauen

Weltweit suchen Architekten und Stadtplaner in Megacities nach Wegen, wie sie für immer mehr Bürger möglichst preisgünstigen Wohnraum schaffen können. Berlin ist zwar keine Megacity, aber das schnelle Wachstum der Stadt stellt uns vor ähnliche Herausforderungen. Wodurch zeichnet sich heute zeitgemäßer Mietwohnungsbau aus? Wie schafft man es, gute Wohnqualität und ansprechende urbane Architektur zu vereinen und zugleich bezahlbare Wohnungen zu bauen? Wir haben auf diese Zukunftsfragen gute Antworten gefunden, davon sind wir überzeugt.

degewo baut und plant zurzeit etwa 50 Neubauprojekte. Die ersten Häuser sind fertiggestellt und bezogen. Für alle haben wir uns das gleiche Ziel gesetzt: Die Mieterinnen und Mieter sollen sich wohlfühlen – in ihrem Quartier, in ihrem Haus, in ihrer Wohnung. Und selbstverständlich gilt das für alle Mieter. Für jene mit mittleren Einkommen, also ohne Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, und für Menschen mit geringeren Einkünften. Allen bieten wir ein behagliches Zuhause: helle, moderne, komfortabel ausgestattete Wohnungen, die den verfügbaren Raum so optimal wie möglich ausnutzen.

Für unsere Neubauten wollen wir keine architektonische Standardlösung entwickeln. Das würde schnell zu visueller Monotonie führen und auch unseren Ansprüchen an die soziale Stadtentwicklung nicht gerecht werden. Die Wohnungen selber haben vergleichbare Ausstattungsstandards, egal ob sie für bis zu 10 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt vermietet werden oder für 6,50 €/m<sup>2</sup>. Die Mieter finden keine unterschiedlichen Qualitäten vor. Die Wohnungen haben Balkone oder Terrassen, flexible Grundrisse, die gut zu möblieren sind, hochwertigen Bodenbelag in allen Zimmern und moderne Bäder. Wir legen auch Wert auf hohe Energiestandards, ökologisches Bauen, ein grünes Umfeld und eine gute Infrastruktur.

# Neubau im Überblick



Durchschnittlich 6,50€/m<sup>2</sup>  
(geförderter Wohnungsbau)



Durchschnittlich unter 10€/m<sup>2</sup>  
(frei finanzierte Wohnungen)

1.500  
Wohnungen



Baubeginn im Jahr 2017



Davon barrierearme bzw. -freie Wohneinheiten in  
Neubauten (2017)

60 m<sup>2</sup>

Durchschnittliche Größe einer  
Neubauwohnung

140.000 €

Durchschnittliche Kosten  
für eine Neubauwohnung  
(ohne Grundstückskosten)

85.000 m<sup>2</sup>

Summe aller Grundstücke,  
auf denen 2017 gebaut wurde

75%

unserer Neubauten  
hatten 2017 einen

KfW-55-  
Standard



2017–2021

1,2 Mrd. €



Investitionen in Neubau  
im Zeitverlauf

66 Mio. €

Eigenkapital (2017)

68 Mio. €

KfW-Mittel (2017)

65 Mio. €

Fremdkapital (2017)

53 Mio. €

Förderkredite für geförderte  
Wohnungen (2017)



100%

Garantierte Standards für  
alle unsere Mieter

Alle Wohnungen sind sofort bezugsfertig

Moderne Bäder

Hochwertiger Bodenbelag in allen Zimmern

Balkone oder Terrassen mit nutzbaren Größen

Geglättete, weiße Wände (»Feinputz-Optik«)

Hohe Energiestandards, stabile Nebenkosten

Gute Möblierbarkeit durch funktionale Grundrisse

Ausreichend Elektroanschlüsse



# Wir sollten die Smart City sozial denken

Interview: Nikolaus Bernau, Fotos: Gene Glover

Bauen geht schnell in Berlin. Zum dritten Baustellengespräch sind in dem Haus, das beim ersten Interview noch als reiner Rohbau erschien, bereits die Fenster eingesetzt. Am Tisch sitzen **Ricarda Pätzold** vom Deutschen Institut für Urbanistik, **Ulrich Jursch**, der Geschäftsführer der degewo netzWerk GmbH, und **Anna Popelka**. Die Wiener Architektin arbeitet mit degewo zusammen.

## Wie wird Ihrer Meinung nach die europäische Stadt in 50 Jahren aussehen?

Jursch: Ein Stückchen mehr wie Städte heute in Asien, mehr verdichtet und mit noch weniger Altstädten, fürchte ich. Städte werden ihre individuelle DNA noch mehr aufgeben, es wird schlicht modern sein, in Hochhäusern zu wohnen. Es wird weniger Autos und weniger Stellplätze geben, mehr Fahrräder, die Häuser und die Menschen werden noch mehr digital vernetzt sein. Aber wirklich vorstellen können wir uns das nicht. Wenn man dreißig Jahre zurückdenkt, da war das Fax am Beginn seines Gebrauchs.

Popelka: Alles weist darauf hin, dass die Städte weiterwachsen werden. Das sollte uns nicht überraschen: Städte waren immer Orte mit Anziehungskraft, wo man alles zum Leben Nötige auf

engem Raum vorgefunden hat. Sie sind am ehesten der liberale Nährboden, auf dem Neues entstehen kann. Städte sind Modelle für verdichtete Verschiedenheit, für eine zunehmend pluralistische Gesellschaft. Das ist ein Wert, daran sollten wir arbeiten. Natürlich werden sich die Städte auch morphologisch stark verändern, wie sie es übrigens schon immer getan haben. Wir sollten diese Herausforderung annehmen, anstatt ständig auf die Vergangenheit zu schießen. Wir brauchen neue architektonische Lösungen. Hybride, fluide, wandlungsfähige All-in-one-Modelle, die viel mehr können als bisher und die scheinbar widersprüchliche Begriffe wie Urbanität und Ruralität zusammenführen. Damit kommen wir auch im Neubaugebiet der gewachsenen Stadt atmosphärisch näher.

Pätzold: Wenn wir mal 50 Jahre zurückgehen, dann wäre das 1967, und so unterschiedlich sind die Städte seither nicht geworden. Die Visionen mit Pilzhäusern, vollautomatischen Apartments und fliegenden Autos sind alle nicht gekommen. Und ob Städte zwangsläufig attraktiv sind? Man kann ihnen auch das Leben austreiben, Kommerz-Citys mit toller Architektur, aber morgens on, abends off. Die Chance der Zukunft ist das wilde Durcheinander, die Vielfalt, die Stadt für alle, die Jungen, die Familien, die Alten. Ich würde den Blick deswegen eher auf die Organisation des sozialen Zusammenlebens richten.

## Klingt nach viel Stress für die Städter.

Pätzold: Wenn wir uns zum Beispiel die Wahlergebnisse ansehen, haben offenbar derzeit die Gebiete viel

größere Probleme mit dem Eindringen von etwas Neuem, die nicht so vielfältig sind.

Popelka: Es ist nachgewiesen, dass sozial und kulturell gemischte Quartiere besser und nachhaltiger funktionieren als homogene. Sicher kracht es da auch, wenn die junge Familie endlich die Kinder zum Schlafen gebracht hat und unter ihr die Party beginnt. Aber das wäre sicher die wichtige bürgerliche Tugend des 21. Jahrhunderts: Toleranz üben und aushandeln.

Jursch: Das ist mir zu idealistisch. Ob man Stress in solch gemischten Quartieren empfindet, ist auch eine Frage des Lebensentwurfs. Der ändert sich oft mit dem Lebenslauf – die früher Alternativen in Kreuzberg beschwerten sich heute ganz bürgerlich über die lauten Touristen.

Pätzold: Wir denken zu viel in Ewigkeitslösungen. Das Wichtige ist, dass es immer jemanden gibt, der das Gespräch neu in Gang bringt und moderiert. Dafür braucht es engagierte Bürger, die sich gegenseitig korrigieren, wenn der eine oder die andere einen zu großen Anspruch erhebt. Und dafür braucht es auch eine Wohnsituation, in der der Stress nicht zu groß ist, in der es Distanzräume und Wahlmöglichkeiten gibt. Mehr Herr/Frau über die eigene Lage zu sein, erleichtert auch das Aushandeln von Kompromissen.

#### Verstellt die zunehmende Dichte in den Innenstädten nicht diese Aushandlungsräume?

Jursch: Sicher hat das mit der Dichte zu tun, aber auch mit der richtigen Mischung. degewo baut die Hälfte der neuen Wohnungen für Mieter mit Wohnberechtigungsschein, die andere Hälfte für den freien Markt. Wir wollen keine Homogenität. Und ein WBS sagt noch nicht genug über soziale Mischung: In Berlin hat mehr als die Hälfte der Bevölkerung den Anspruch auf einen

Wohnberechtigungsschein. Nicht alle, die einen WBS haben, haben deswegen auch kein Geld. Ein weiteres großes, aus meiner Sicht zu wenig beachtetes Thema ist es, in den Randbezirken bürgerliche Schichten zu halten. Wir sprechen viel über Gentrifizierung in Innenstadtbereichen. Genauso wichtig ist es, eine gute Mischung in vermeintlich weniger gefragten Quartieren mit schwierigeren Images zu bewahren.

#### Die Stadt der Zukunft als Frage des Managements?

Jursch: Ich behaupte, dass wir als städtisches Unternehmen in den vergangenen Jahren einen guten Job gemacht haben, gerade auch in den sehr verdichteten Quartieren, wo wir an einem Standort manchmal mehrere Tausend Wohnungen verwalten. Wenn die sozial einseitig vermietet werden, entstehen Probleme. Wir versuchen über die Neubezüge die »Berliner Mischung« zu halten. Quartiere, die richtig große Probleme haben, gibt es in Berlin aber auch aufgrund dieser bereits angewendeten Strategie nicht.

Pätzold: Jeder gute Hausverwalter achtet darauf, dass die Bewohner in ihren Lebensstilen halbwegs zusammenpassen. Die müssen nicht gleich alle Sommerfeste zusammen feiern, aber die Sommerfeste der anderen tolerieren wollen. Und was heißt das eigentlich, sozial homogen? Ein Künstler hat unter Umständen ein genauso prekäres Einkommen wie ein ungelernter Arbeiter, aber beide haben sonst nicht viel miteinander zu tun. Wir sehen zu sehr auf scheinbar messbare Kriterien wie Migrationshintergrund, Einkommensgrenzen, biografische Gemeinsamkeiten, formale Bildungswege und zu wenig auf die verschiedenen Lebensentwürfe.

Popelka: Die Qualität der Kommunikation nach außen hängt direkt mit dem Ausgangspunkt zusam-

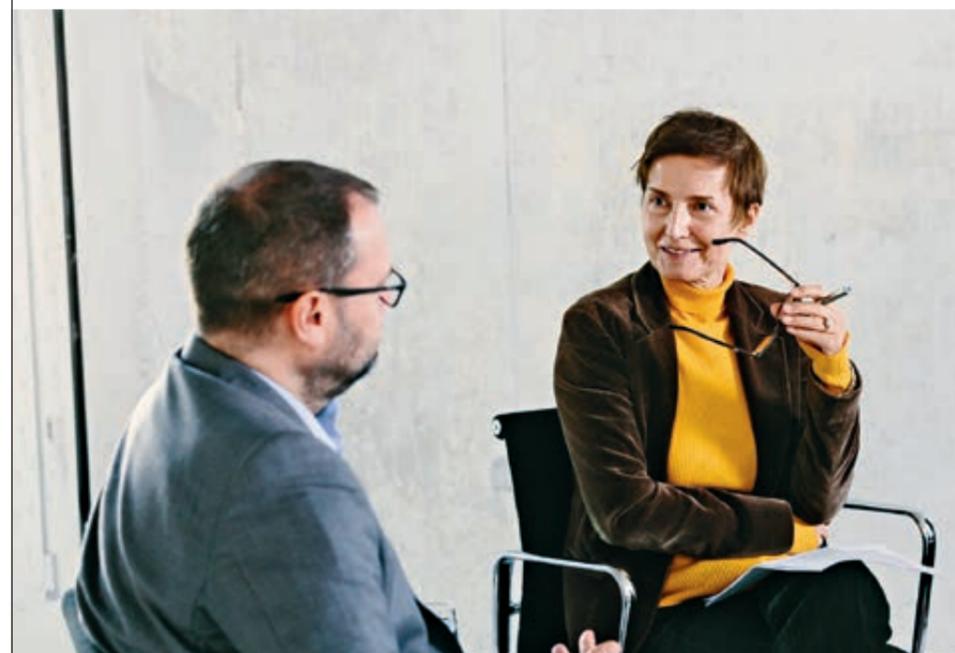
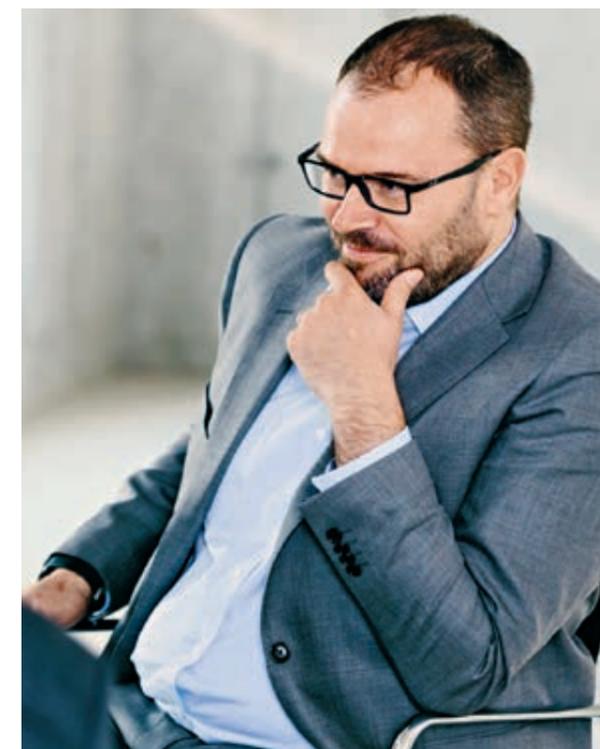
men. Die Wohnung ist der Ort des Rückzugs, der Stärkung, der Entwicklung und Beschäftigung mit sich selbst. Die gute Wohnung erlaubt es mir, hinauszutreten und meine Verantwortung als Bürgerin wahrzunehmen, vielleicht sogar die richtige Partei zu wählen. Die gängige Praxis, das tausendfache Repetieren der ewig gleichen klassischen Wohnung für die Kleinfamilie in monotonen Anordnungen, wird den Anforderungen in keiner Weise mehr gerecht und wird von den Leuten auch nicht mehr angenommen werden. Und klar, je kleiner die Wohnung, desto bedeutender der Raum davor: die Erschließung des öffentlichen Raums.

Jursch: degewo hat deswegen eigene Quartiersmanager, die Angebote schaffen, mit eigenen Projekten Mut machen, Akteure in den Häusern und im Umfeld vernetzen, Veranstaltungen oder Treppengespräche organisieren. Sie sind für die Akteure im Quartier inzwischen oft die ersten Ansprechpartner.

#### Können solche Projekte die Zergliederung der Gesellschaft aufhalten?

Pätzold: Wie viele Einzelhaushalte darf es denn geben, bevor wir den Zusammenbruch der Gesellschaft befürchten? Viel wichtiger ist doch, wie die Menschen zusammenleben, auch in Wohngemeinschaften oder neuen Clusterwohnungen. Und dann braucht es manchmal ein innovatives Quartiersmanagement als eine Art zugewandte Begleitung: Wie findet man sich zurecht, wie setzt man sich in Konfliktsituationen mit den anderen Mietern zusammen, wie wird das Gemeinschaftsleben organisiert?

Jursch: Aber wollen die Menschen wirklich immer so ein An-die-Handnehmen? Viele helfen sich lieber selbst, manche wollen nur die Tür zumachen, sind eigentlich zufrieden. Versuche, Gemeinschaften zu organisieren, sind aus meiner Sicht meistens Nischen geblieben.



Ricarda Pätzold (oben links), Ulrich Jursch (oben rechts) und Anna Popelka (unten) im Gespräch zur Stadt der Zukunft.



**Wahrer Luxus, heißt es, ist Raum-luxus. Um 1950 galten noch um die 12 Quadratmeter pro Person als angemessen, heute sind wir bei über 40 Quadratmetern.**

Pätzold: Die Stadtstaaten bewegen sich seit etwa vier Jahren beim Quadratmeterverbrauch inzwischen wieder leicht nach unten. Vielleicht, weil die Menschen aus finanziellen Gründen wieder enger zusammenziehen. Aber dazu kommt auch der Suffizienz-Gedanke: Was tue ich mir selbst an, wenn ich für sechzig, achtzig Quadratmeter unendlich viel arbeiten muss? Reichen nicht auch weniger und ich habe dafür ein besseres Leben?

Jursch: Aber ob das ein Paradigmenwechsel ist, da bin ich mir nicht sicher. Platzverbrauch hat doch weiterhin viel mit dem Zeigen von Wohlstand zu tun.

**Helfen uns in Zukunft digitale Medien?**

Popelka: Jedes größere Haus hat heute schnell auch eine Whats-App-Gruppe oder etwas Ähnliches. Die Mieter sprechen sich ab, organisieren sich, helfen sich. Das ist dem Vermieter nicht unbedingt recht, aber es sorgt für Zusammenhalt im Haus.

Jursch: Das persönliche Gespräch, die Versammlung von Menschen sind für den Kontakt Mieter/Vermieter immer noch viel einfacher als die sozialen Medien, da kann man zusammen gestalten, da gibt es Diskussion. Inhaltlich geht es eher um Parkplätze, die Umgebungsgestaltung oder die Mietpreise als um die detaillierte Planung von Häusern. Digitalisierung nützt uns vor allem bei der Bewirtschaftung des Gebäudes, und da brauchen wir auch neue Geschäftsmodelle. Etwa das Thema Letzte Meile: Die Menschen bestellen immer mehr Waren im Internet, die müssen ausgeliefert werden. In die entfernte Paketstation nur eines Anbieters oder besser in einen Paketkasten für alle im Haus? Der Verbrauch von Wasser, Wärme oder Gas wird längst per Funk online abgelesen. In einem Start-up-Wettbewerb haben wir ein Angebot für Sensoren in Aufzügen erhalten, die vor dem Kaputtgehen melden, welche Teile betroffen sein könnten. Das ist auch keine kleine, unwichtige Sache: Da müssen Ersatzteile besorgt werden, das dauert schon mal eine Woche, während dieser Zeit müssen die Mieter laufen, gibt es Mietminderungen.

Pätzold: Am Anfang war das Thema Smart Home irgendwie zuständig für alles, etwa der Kühlschrank, der selbst einkauft. Inzwischen sind wir beim Pragmatismus angekommen. Jetzt sehen wir, was passt, was sich brauchen lässt. Aber wenn digitale Lösungen nur technisch bleiben, nicht sozial gedacht sind, wird die Smart City scheitern.

Popelka: Für die Leute geht es um Konnektivität. Wenn es Breitband am Himalaya gibt, werden sich auch dort Menschen ansiedeln.

**Gibt es nach 150 Jahren Wohnungsreform noch utopische Modelle von Wohnen, die man bei allem Realismus doch mal ausprobieren möchte, die noch fehlen?**

Jursch: Wir haben unsere Wege zu den Utopien selbst verstellt durch die vielen Regelungen, denen man als Vermieter inzwischen ausgesetzt ist. Jede für sich ist durchaus berechtigt und sinnvoll, aber in Summe sind sie alle nur noch schwer unter einen Hut zu bringen und zudem teuer. Sicherheit, Brandschutz, energetische Optimierung, Licht, Luft, Sonne, all das. Wenn wir Utopien haben wollen, müssen wir erst einmal Fesseln abstreifen. Vielleicht die Baugesetze einmal ganz radikal auf null stellen und neu anfangen. Das wäre schon eine ziemlich große Utopie.

Popelka: Regelwerke sind nur zum Teil schuld, zum Beispiel dass neue Materialien und Konstruktionsweisen hierzulande so schwer Eingang in das Baugeschehen finden. Das Haupthindernis liegt im konservativen Denken und in der Angst, etwas falsch zu machen. Ein anderer Zugang zu baulicher Dichte würde uns bei der Leistung beispielsweise enorm vorwärtsbringen. Die Zukunft ist da. Wir wissen, wie vieles gehen könnte. Wir müssen es nur machen.





# So bauen wir: Beispiele aus der Praxis

Agnes-Straub-Weg 22 / Zwickauer Damm 6  
57 Wohnungen  
Fertigstellung Sommer 2017

bauWerk



## Standardisierung schafft individuelle Qualitäten

Durch die Vereinheitlichung von Grundrissen, Fensterformaten und Ausstattungselementen sparen wir Baukosten und schaffen dabei Gestaltungsspielraum für individuelle Qualitäten (→ [K5 Standardisierung](#)). So haben alle Wohnungen am Agnes-Straub-Weg einen Balkon erhalten, der mit 5 m<sup>2</sup> gut nutzbar ist und mehr Raum für Lebensqualität bietet. Zudem wurde ein gemeinschaftlich nutzbarer, anspruchsvoll gestalteter Innenhof mit Kinderspielplatz und Sitzmöglichkeiten realisiert.

## Der Neubau ist ein Mehrwert für das ganze Quartier

Im Erdgeschoss wird eine Kita mit Platz für 60 Kinder einziehen, direkt daneben öffnet eine Bäckerei mit Außenterrasse ihre Türen und lädt die neuen Bewohner und Nachbarn zum Verweilen bei Kaffee und Kuchen ein. Der Bedarf für Gewerberäume am Standort wurde bereits bei der Planung berücksichtigt. Es war der Wunsch vieler Bestandsmieter. Die Gebäudestruktur berücksichtigt die öffentliche Erdgeschossnutzung. Sie bündelt Gewerbeflächen und allgemeine Nebenräume zu einem einladenden Umfeld (→ [K12 Gebäudestruktur](#), [K15 Gemeinschaftsräume](#)).

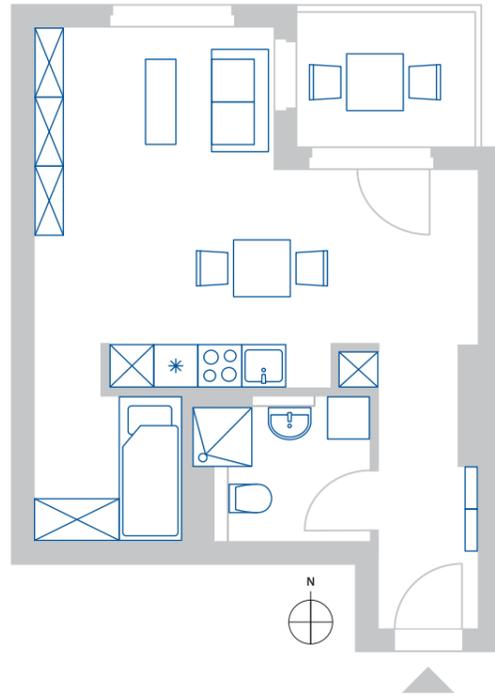
## Bedarfsgerecht gebaut

Das Kundenzentrum definiert das Projekt bereits vor der Planungsphase. In der Gropiusstadt wächst der Bedarf an barrierefreiem und familiengerechtem Wohnraum stetig. Mit einem ausgeglichenen Wohnungsmix von Ein- bis Fünfstückerwohnungen und einem Anteil an barrierefreien Wohnungen erfüllt der Neubau genau diesen Bedarf (→ [K8 Wohnungsangebot](#)).

### Funktion statt Fläche

Unsere Grundrisse gestalten wir alltagstauglich (→ K17 Funktionalität). Bei den Proportionen der Zimmer achten wir darauf, dass die Einrichtung mit konventionellen Möbeln einfach und individuell funktioniert. Im Klartext bedeutet das: Wo das Sofa steht, bestimmen Sie, nicht der Grundriss.

Die Wohnfläche der Einzimmerwohnung am Agnes-Straub-Weg misst insgesamt 39,79 m<sup>2</sup>. Damit liegt sie genau innerhalb der Richtlinien der Wohnungsbauförderungsbestimmungen in Berlin (WFB). Auf Wunsch des Kundenzentrums wurde hier eine Nische für einen separaten Schlafbereich geplant. Studenten und Singles schätzen den Schnitt dieser Wohnung besonders.



## Fritz-Erler-Allee 162–166 / Käthe-Dorsch-Ring 23 102 Wohnungen Fertigstellung Winter 2017/18

bauWerk in Zusammenarbeit mit ARGE Bollinger + Fehlig Architekten GmbH,  
Bernrieder . Sieweke Lagemann . Architekten BDA GmbH



### Ressourcenschonend heizen mit Biomasse

In der südlichen Gropiusstadt erweitern wir unseren Bestand gleich an mehreren Standorten. Alle unsere 4.500 Wohnungen in der Gropiusstadt zeichnen sich durch eine besonders nachhaltige Energieversorgung aus. Sie werden per Fernwärme aus dem nahe gelegenen Holzheizkraftwerk von Innogy SE beheizt. Auch die Gebäude Fritz-Erler-Allee 162–166 / Käthe-Dorsch-Ring 23 werden an diese Fernwärme-

zuleitung angeschlossen. Bereits seit 2003 werden 12.000 Mieter in der Gropiusstadt mit regenerativ erzeugter Wärme versorgt. Das schont die Umwelt und den Geldbeutel. Unsere Mieter freuen sich über die niedrigen Warmmieten, die ca. 25 Prozent geringer sind als bei einer Versorgung aus dem Vattenfall-Verbundnetz. Die Energie wird aus Holzschnitzeln gewonnen. Sie gelten als besonders ressourcenschonend und effizient. Innogy SE arbeitet mit einem Primärenergiefaktor von 0,24.

Der Primärenergiebedarf des Neubaus an der Fritz-Erler-Allee liegt bei  $Q_p = 15 \text{ kWh/m}^2$  pro Jahr. Im Vergleich: Der zulässige Höchstwert für den Primärenergieverbrauch von Neubauten gemäß EnEV beträgt  $70 \text{ kWh/m}^2$  pro Jahr (→ K6 Umwelt).



## Joachim-Ringelnatz-Straße 2–14 ger. / Hans-Fallada-Straße 2 / Cecilienstraße 183–197 ung. 299 Wohnungen, Fertigstellung Winter 2018/19

DAHM Architekten + Ingenieure GmbH



An der Joachim-Ringelnatz-Straße wird Kalksandstein verbaut. Aufgrund der hohen Dichte dieses Baustoffs bietet er hohen Brandschutz und ein angenehmes Raumklima. Kalksandstein lässt sich sehr schnell und sauber verarbeiten.

### Passgenau fürs Quartier und die Umgebung

Unmittelbar am Landschaftspark Wuhletal liegt die Joachim-Ringelnatz-Siedlung mit ihren charakteristischen Tonnendächern. Auf der angrenzenden Freifläche entstehen 299 neue Wohnungen in sieben neuen Gebäuden. Bei der Planung sind unsere Experten besonders auf die Architektur der bestehenden Siedlung eingegangen (→ [K2 Ortsanalyse](#)): Unterschiedliche Gebäudehöhen gleichen das Gefälle nach Süden zur Cecilienstraße hin aus und bieten den besten Schallschutz für die Siedlung. Entlang der Joachim-Ringelnatz-Straße entstehen viergeschossige Neubauten. Sie sind gleich hoch wie die bestehenden Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Zur Cecilienstraße hin wird die

Bebauung sechsgeschossig. Die offene Mittelachse der Joachim-Ringelnatz-Siedlung bleibt erhalten. Sie bietet weiterhin Zugang zu den Innenhöfen, verbindet die Neubauten optisch mit dem Bestand und lädt neue und alte Bewohner zu Spaziergängen durch das Quartier ein. Mit einer großzügigen Grün- und Spielflächengestaltung entsteht auf der ehemaligen Brache ein neues Angebot für ein vielfältiges Miteinander im Quartier.

### Ökologische Bauweise

Die sieben neuen Gebäude an der Joachim-Ringelnatz-Straße werden nach unserem Energie-Mindeststandard KfW 55 errichtet. Damit unterschreiten wir den maximal zulässigen Jahresprimärenergiebedarf für Neubau um ca. 45 Prozent

und ermöglichen unseren neuen Mietern langfristig niedrige warme Betriebskosten. Der Neubau zeichnet sich noch durch weitere Aspekte als besonders ökologisch aus (→ [K6 Umwelt](#)): Das Ableiten von Regenwasser in die Kanalnetze ist aufwendig und kostenintensiv, gleichzeitig senken hohe Wassermassen die Leistungsfähigkeit unserer Klärwerke. Die Dächer der neuen Gebäude haben wir daher begrünt geplant. Das ist nicht nur optisch attraktiv, sondern erhöht die Verdunstungsfläche für Regenwasser, verbessert das Lokalklima und schafft einen Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere. Über angelegte Rigolen kann Niederschlagswasser im Boden versickern. So bleibt es dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten und trägt zur Grundwasserneubildung bei.

# Tirschenreuther Ring 8/8A

## 82 Wohnungen

### Fertigstellung Sommer 2017

bauWerk

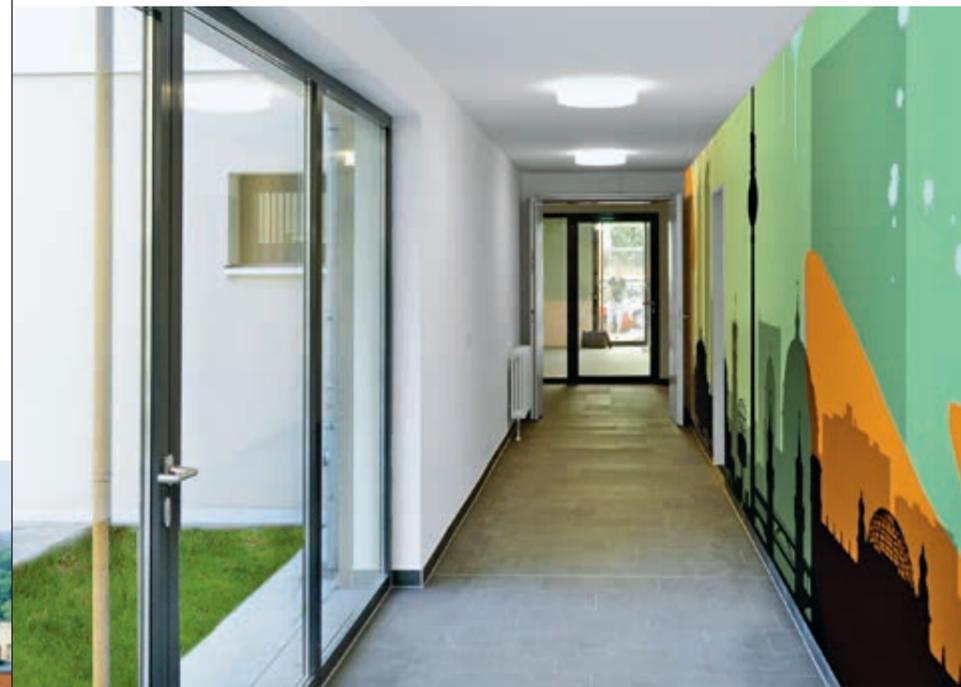
#### Der Keller auf dem Dach

Im Vergleich zu anderen Geschossen verursacht der Keller die höchsten Baukosten. Daher sind die Abstellräume am Tirschenreuther Ring 8 auf dem Dach verortet. Das Problem von überfluteten Kellern bei Starkregen kann hier gar nicht erst auftreten (→ K3 Lebenszykluskosten). Die natürliche Belichtung durch die Lichtkuppel schätzen unsere Mieter ganz besonders, und sie spart Beleuchtungsenergie.

Auch im Erdgeschoss stellen wir Abstellräume zur Verfügung. Das erfordert kluge Planung, denn hier befinden sich auch die Eingänge und einige Wohnungen. Die Abstellräume wurden nordseitig angelegt, damit die attraktivere Südseite des Gebäudes für Wohnraum genutzt werden kann.

#### Der Eingang ist die Visitenkarte eines Gebäudes

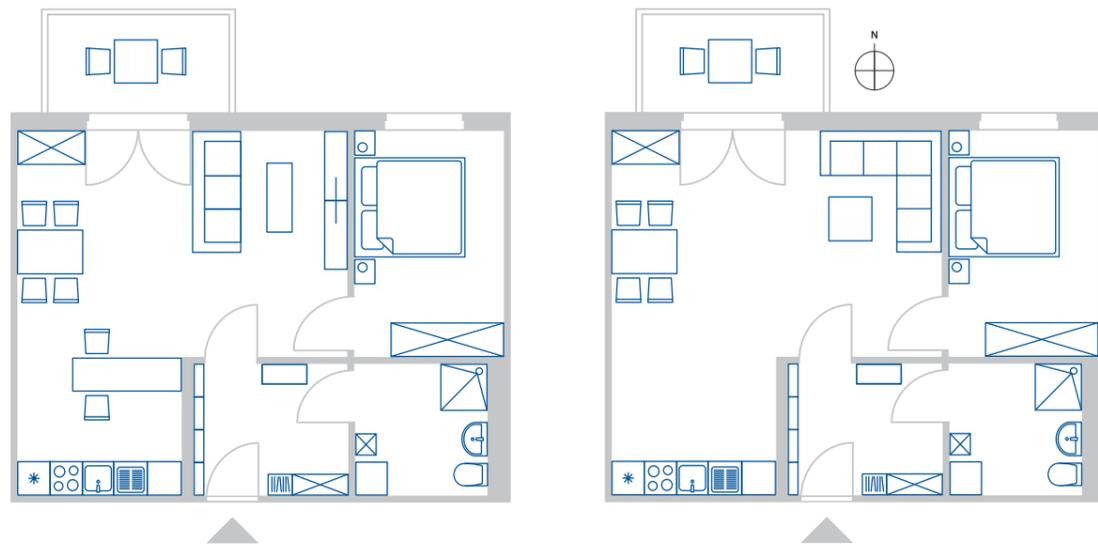
Der markante Haupteingang gibt dem Gebäude eine eindeutige Adresse (→ K13 Hauseingang). Das großzügig gestaltete Foyer wirkt hell und freundlich. Es schafft Raum für Begegnungen. Ein heller Gang führt entlang eines einsehbaren, begrünten Hofes und verbindet Haupt- und Nebeneingang. Die Gestaltung durch einen Graffiti-Künstler sorgt für Identifikation mit dem neuen Zuhause.



#### Umweltschonende Energieversorgung

Für jeden Neubau erarbeiten wir zusammen mit netzWerk das passende Energiekonzept. Dabei streben wir mindestens den KfW-Effizienzstandard 55 an (→ K6 Umwelt). Das Gebäude am Tirschenreuther Ring 8 wird mit Nahwärme aus dem quartierseigenen Blockheizkraftwerk versorgt. Damit sichern wir den Bewohnern niedrige und

stabile Warmmieten. Durch die hochwertige Bauweise, den anteiligen Einsatz regenerativer Energien und die genutzte Effizienztechnologie der Kraft-Wärme-Kopplung liegt der durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Ausstoß (Wärme) einer Wohnung im neuen Gebäude am Tirschenreuther Ring 8 bei etwa 400 kg/Jahr. Zum Vergleich: Die durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Emission (Wärme) einer Wohnung im degewo-Bestand beträgt ca. 1.350 kg/Jahr.



Oben: Grundriss und Möblierungsvariante des Wohnbereichs. Am Tirschenreuther Ring 8 sind alle Zweizimmerwohnungen gleich geschnitten. Sie wurden übereinander angeordnet, damit die haustechnische Versorgung effizient über einen Strang vorgenommen werden kann.

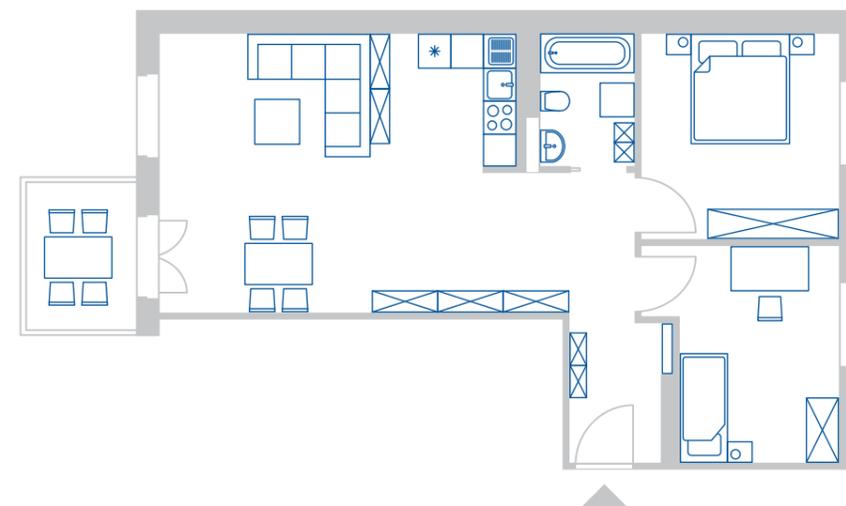
#### Modernes Wohnen in Mariengrün

Die dargestellte Zweizimmerwohnung am Tirschenreuther Ring 8 entspricht mit 54 m<sup>2</sup> genau den Richtlinien der Wohnungsbauförderungsbestimmungen in Berlin (WFB) für einen Zwei-Personen-Haushalt. Mit unserer funktionalen Grundrissplanung stellen wir den neuen Bewohnern eine gut geschnittene Wohnung zur Verfügung, die sich einfach und vielfältig möblieren lässt. Die Küche schließt an den offenen Wohnbereich mit Zutritt zum eigenen Balkon an. Das schafft ein modernes und großzügiges Wohngefühl. Im gut geplanten Flur ist auch noch Platz für extra Stauraum (→ K17 Funktionalität).



## Graunstraße 13–14 / Gleimstraße 7–9 104 Wohnungen Fertigstellung Herbst 2016

ARGE Bollinger + Fehlig Architekten GmbH,  
Bernrieder . Sieweke Lagemann . Architekten BDA GmbH



#### Stapelbare Grundrisstypen

Für die Wohnqualität ist nicht die Größe der Wohnung entscheidend, sondern der Zuschnitt. Die Dreizimmerwohnung an der Graunstraße bietet eine Wohnfläche von insgesamt 70 m<sup>2</sup> und damit einer Kleinfamilie ausreichend Platz für ein komfortables und modernes Zuhause.



An der Graunstraße haben unsere Architekten die Grundrisse (→ [K5 Standardisierung](#)) intelligent geplant: Mit funktional optimal genutzter Fläche kann mehr Lebensraum für mehr Menschen entstehen. Die Grundrisse wurden übereinander gestapelt und in den Hausaufgängen als Drei- bzw. Vier-Spanner organisiert. So entstehen kleine Hausgemeinschaften, welche für die Bewohner als Nachbarschaften erlebbar sind.

Alle Wohnräume sind nach Süden oder Westen ausgerichtet. So bekommen die Wohnungen viel Tageslicht und bieten einen Ausblick oder Balkon zum grünen Mauerpark (→ [K7 Visueller, akustischer und thermischer Komfort](#)).



#### **Private und gemeinsame Außenräume**

Ein besonderer Hingucker ist die straßenseitige Fassade: Die attraktiven Loggien halten den Straßenlärm ab und schaffen einen privaten Außenraum für die Mieter (→ [K18 Privater Außenraum](#)). Gestalterisch fügt sich die Fassade perfekt in das umliegende Quartier ein. Der Hofgarten zeichnet sich durch großzügige Grün- und Spielflächen aus.

Hier treffen sich große und kleine Nachbarn gern zum Tischtennispielen oder auf den zahlreichen Bänken zum Plaudern (→ [K16 Gemeinsamer Außenbereich](#)). Das Sockelgeschoss gleicht das Gefälle zwischen Hofgarten und Straßenraum aus und bietet Platz für Mieterkeller. Ein Café mit Kiosk und ein Infobüro sind in die Gewerberäume eingezogen und beleben das Quartier (→ [K15 Erdgeschossnutzung](#)).

# Ursulastraße 2–12

## 60 Wohnungen

### Fertigstellung Sommer 2018

Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH

#### Effiziente Flächenplanung

Neben der tatsächlichen Wohnfläche sind in jedem Gebäude verschiedene Erschließungsflächen notwendig: Erst über Flure und Treppenhäuser gelangen die Mieter zu ihrer Wohnung (→ K12 Gebäudestruktur). Je höher der Anteil der vermietbaren Fläche an der Gesamtgebäudefläche ist, desto effizienter ist das Flächenverhältnis der Hauptnutzfläche zur Verkehrsfläche. Den idealen Anteil der Erschließungsfläche errechnen wir anhand unserer eigens definierten Planungsparameter. An der Ursulastraße wurde das neue Gebäude als Vier-Spänner geplant. Das bedeutet, dass alle vier Wohnungen je Geschoss über ein Treppenhaus und einen Aufzug erschlossen werden.



Regelgeschoss



Gemeinschaftsraum

Erdgeschoss

#### Gemeinschaftlichkeit gestalten

Gerade in einem neuen Wohnumfeld kann ein Gemeinschaftsraum die Kommunikation und freundschaftliche Nachbarschaft begünstigen (→ K15 Gemeinschaftsräume). Für die künftigen Bewohner der Ursulastraße, hauptsächlich Familien, ist ein 36 m<sup>2</sup> großer Raum für gemeinsame Feierlichkeiten, Spielnachmittage oder auch für private Feste vorgesehen. Damit die Fläche auch aktiv genutzt wird, muss sie sorgfältig und einladend geplant werden: Die Lage im Erdgeschoss ist zentral und führt die Bewohner auf dem Weg zur eigenen Wohnung am Gemeinschaftsraum vorbei. Ein oft und gerne genutzter Gemeinschaftsraum ist attraktiv, nicht nur für die Neumieter, sondern für das ganze Quartier. Unsere Mitarbeiter aus dem Kundenzentrum stehen mit fachlicher Kompetenz beratend zur Seite.

# Karl-Pokern-Straße 30–36

## 72 Wohnungen

### Fertigstellung Herbst 2018

tafkaoo architects GmbH



#### Vorgefertigte Betonelemente sparen Zeit und Geld

Standardisierte und seriell produzierte Bauelemente bieten viele praktische Vorteile (→ K5 Standardisierung). Durch die einfache und unkomplizierte Montage von Halbfertigdecken und Betontreppen sparen wir auf dieser Baustelle viel wertvolle Bauzeit. Beispielsweise schaffen zwei Bauarbeiter das Verlegen der 450 m<sup>2</sup> großen Zwischendecke in nur drei Stunden. Die einzelnen Platten bestehen aus etwa fünf Zentimeter

dickem Stahlbeton und werden im Betonwerk nach unseren Plänen und mit der statisch erforderlichen Bewehrung vorgefertigt. Aussparungen für Installationen oder Steigungsverhältnisse werden bei der Fertigung gleich berücksichtigt. Die intensive Verdichtung des Betons ermöglicht eine porenarme Deckenunterseite, die sofort gemalert werden kann und unsere Qualitätsanforderungen sichert.

#### Energetische und bautechnische Nachhaltigkeit

Zur Außendämmung der Fassade setzten wir bei unserem Neubau in der Karl-Pokern-Straße ausschließlich auf wärmedämmte Leichtziegel (→ K6 Umweltschonende Erstellung). Dank der integrierten Dämmung aus Mineralwolle sind zusätzliche Dämmmaßnahmen an der Fassade nicht erforderlich. Der U-Wert der Außenwand von 0,26 W/(m<sup>2</sup> K) erreicht mühelos die Anforderungen der aktuellen EnEV.



## Usedomer Straße 26–27 / Wattstraße 21 128 Wohnungen Fertigstellung Herbst 2018

bauWerk

### Gute Planung ist die halbe Miete

Nur wenn wir unsere Gebäude auf der Grundlage unserer Planungs- und Ausstattungsstandards denken, also kosteneffizient planen und bauen, erzielen wir niedrige Mieten zu hoher Qualität. Unsere Planungsparameter setzen wir gezielt ein, um bereits im Entwurf die finanziellen Auswirkungen der Planung zu überprüfen (→ K4 Kennwerte). Volumen, Grundriss, Fassade sowie Tür- und Fensterflächen bearbeiten wir, bis die Projektkennwerte die gewünschten Referenzwerte erreichen.

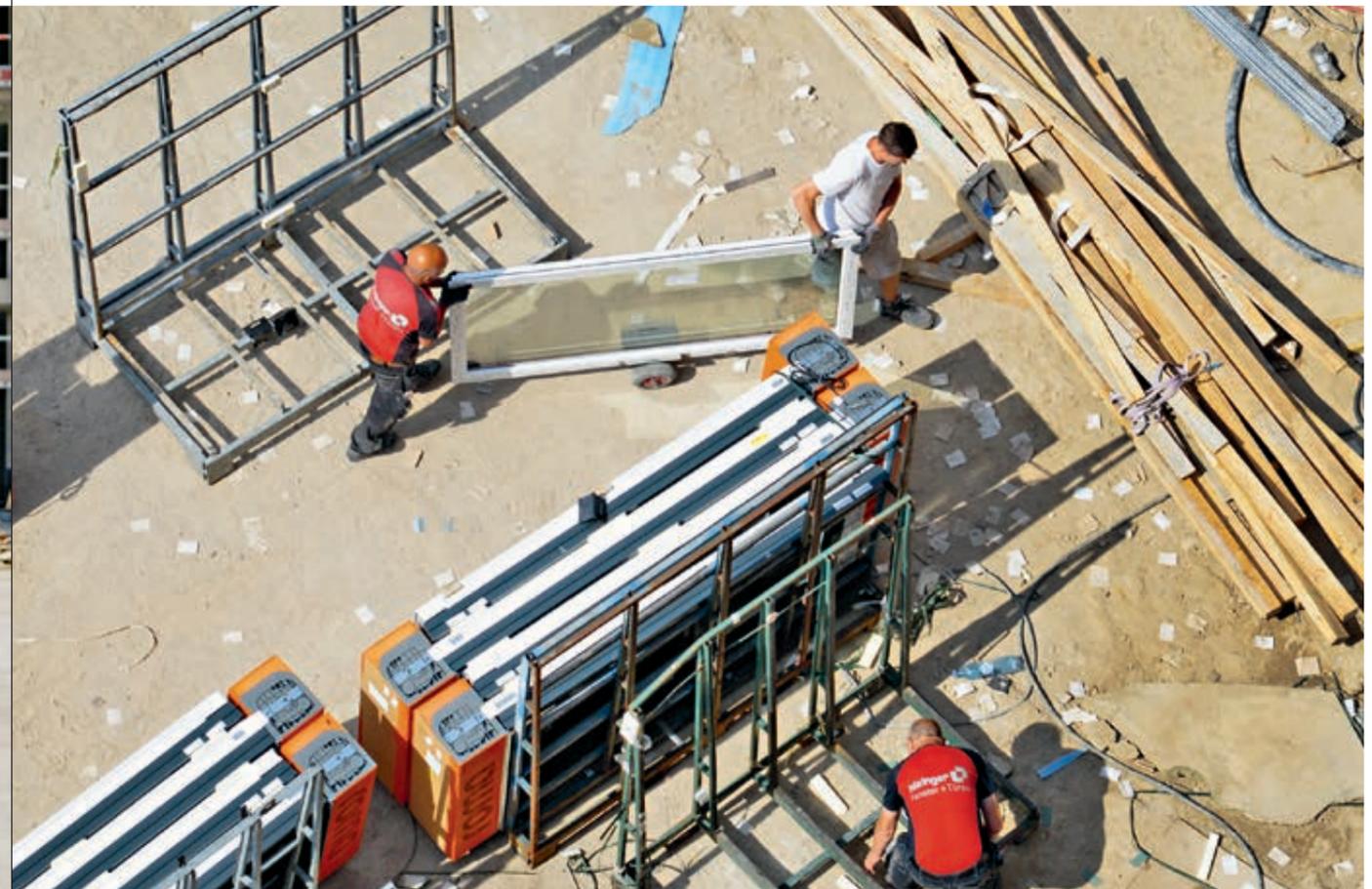
Ein Beispiel: Der Volumenparameter beschreibt das Verhältnis von Raum-

inhalt zu Nutzfläche. Je niedriger das Verhältnis der beiden Werte ist, desto wirtschaftlicher erfolgt die Nutzung der bebauten Fläche. Aufgrund der effizienten statischen Konstruktion liegt der Projektkennwert mit 3,81 m deutlich unter dem Referenzwert von 4,5–5,3 m.

### Wirtschaftliche und recycelbare Baustoffe

(→ K6 Umweltschonende Erstellung, Betrieb und Unterhalt)  
Umwelt- und Klimaschutz liegen degewo ebenso am Herzen wie niedrige Bau- und Betriebskosten. An der Usedomer Straße / Wattstraße dämmen wir daher mit Mineralwolle.

Sie besteht aus regenerativen Rohstoffen, wie beispielsweise Sand oder Altglas, und kann ohne Probleme recycelt werden. Die für die Produktion eingesetzte Energiemenge kann eine Mineralwolle-Dämmung bereits innerhalb weniger Monate einsparen. Zusammen mit der flächeneffizienten Planung und der Fernwärmenutzung aus dem Vattenfall-Verbundnetz sichern wir auch hier den KfW-55-Standard und damit den neuen Bewohnern dauerhaft niedrige Warmmieten.



# Impressum

## Herausgeber

degewo AG  
Potsdamer Straße 60  
10785 Berlin  
www.degewo.de

## Idee und Konzept

Jacqueline Brüsckhe  
Regine Zylka  
Panzlau Prugger GbR

## Redaktion

Regine Zylka (V.i.S.d.P.)  
Sabrina Bräuer  
Isabella Canisius

## Design

Panzlau Prugger GbR

## Fotos

Henrik Andree / meko factory: S. 75  
Cathrin Bach: S. 33, 64, 72  
DAHM Architekten + Ingenieure GmbH,  
Oron Guetta: S. 8, 67, 96  
Gene Glover: S. 20–24, 38–57, 72, 86–91  
IWE / Katja Knaus: S. 11  
Tina Merkau: S. 1–7, 16, 30–32, 64–69,  
75–78, 92–95, 97–107  
Studio Pong / A. K. Schuhmann: S. 34

## Druck

schöne drucksachen GmbH, Berlin

## Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir in unseren Texten in der Regel auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.

Berlin, Januar 2018

## Unser besonderer Dank gilt:

### Nikolaus Bernau

Der Kunsthistoriker und Diplom-Architekt schreibt als Journalist zu Baukultur, Städtebau und Kulturpolitik. Er forscht zu Architektur-, Denkmalpflege- und Museumsgeschichte, hatte diverse Lehraufträge und erhielt u. a. die Silberne Halbkugel des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz und den Helmut Sommer Preis des Deutschen Bibliotheksverbands. 2014-15 war er Fellow des Exzellenzclusters Topoi, 2016 erster Critic in Residence des Davidson College in North Carolina.

### Prof. Dr. Tilman Harlander

Der Stuttgarter Wohnsoziologe, geboren 1946, beschäftigt sich seit Langem mit der Wohnungsbaupolitik in Deutschland. Er lehrte und forschte an den Architekturfakultäten der Universitäten Aachen und Stuttgart und ist heute ein gefragter Gesprächspartner in Stadtentwicklungsfragen.

### Anne Lampen

Die Berliner Architektin Anne Lampen gründete 1994 ihr gleichnamiges Büro mit Schwerpunkt Wohnungsbau und Bauen für soziale Träger mit dem Fokus auf ökologische Aspekte ebenso wie die Small-Budget-Realisierung auf hohem Niveau. Seit 2015 ist sie Vorstandsmitglied des BDA Berlin.

### Ricarda Pätzold

Die Berliner Stadt- und Regionalplanerin war von 2005 bis 2013 als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin beschäftigt. Seit 2013 ist sie als Wissenschaftlerin und Projektleiterin am Deutschen Institut für Urbanistik mit den Arbeitsschwerpunkten Wohnen und Stadtentwicklung tätig.

### Anna Popelka

Betreibt zusammen mit Georg Poduschka und Team PPAG architects. Das Büro arbeitet seit seiner Gründung 1995 kontinuierlich im Feld der Forschung und Entwicklung von Architektur im weitesten Sinn, mit dem Anspruch, Innovationen auch zu realisieren. In dieser Funktion unterstützen sie seit 2015 degewo als werkPlaner. Anna Popelka hatte Gastprofessuren in Wien und Graz inne und ist Mitglied des Innsbrucker Gestaltungsbeirats.

### Joachim Sichter

Der ausgebildete Stadtplaner, 1954 in Berlin geboren, arbeitet seit 1981 in unterschiedlichen Kontexten: in einer Bezirksverwaltung, in einem freien Stadtplanungsbüro und seit 1995 für gesamtstädtisch bedeutsame Projekte in der Senatsverwaltung, u. a. als langjähriger Projektleiter in Adlershof. Seit der Wiedergründung des Referats für gesamtstädtisch bedeutsame, große Wohnungs- bzw. Städtebauprojekte 2014 ist er dessen Leiter.