

# NEU BAU

**Wohnungsbau für alle**  
sozial. nachhaltig.  
bezahlbar. innovativ.



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT



# NEU BAU

**Wohnungsbau für alle**  
sozial. nachhaltig.  
bezahlbar. innovativ.





*Über den Unternehmensbereich*

**14 Qualität für den Kunden**

Fachbereich Technische Koordination Neubau



*Bauen für die Zukunft*

**50 Wohnqualität für alle**

Eine lange Tradition in der Bereitstellung von gefördertem Wohnungsbau



*Bauen für die Zukunft*

**36 BIM (Building Information Modeling) – Das virtuelle Wohnhaus**

Stefanie Walter über die Anwendungen von BIM



*Planungsgrundsätze und Standardbaubeschreibung*

**52 Effizienz durch Standardisierung**



*Bauen für die Zukunft*

**42 Zwischen Preis und Leistung**

Christoph Kistorz über steigende Baupreise und Möglichkeiten der Kosteneinsparung



*Projektvorstellungen*

**58 Leuchttürme und Meilensteine**

Viele Projekte des Unternehmensbereiches Neubau zeichnen sich aus durch richtungsweisende Konzeption und Innovationskraft

# Inhalt

---

## 2 Über den Unternehmensbereich

- 2 **4.900 neue Wohnungen bis 2021** Grußwort der Geschäftsführung
- 3 **Hessen baut mit der Unternehmensgruppe** Vorwort hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
- 4 **Problemlöser für bezahlbaren Wohnungsbau** Interview Monika Fontaine-Kretschmer
- 6 **Herausforderung Neubau** Interview Führungskräfte Unternehmensbereich Neubau
- 8 **Antworten auf den Wohnraumbedarf** Unternehmensbereich Neubau
- 10 **Die Projektleiter** Fachbereich Projektleitung Neubau
- 12 **Unser internes Architekturbüro** Fachbereich Technischer Service Neubau
- 14 **Qualität für den Kunden** Fachbereich Technische Koordination Neubau

---

## 16 Zahlen, Daten, Fakten

- 16 **Entwicklung des Unternehmensbereichs Neubau**
- 17 **Unsere Antwort auf die Wohnungsfrage Bauen, bauen, bauen**
- 18 **Unser Beitrag zu Nachhaltigkeit und Energieeffizienz**
- 19 **Unsere Antwort auf angespannte Wohnungsmärkte**

---

## 20 Bauen für die Zukunft

- 22 **Eine wichtige Ergänzung für den Wohnungsmarkt** Bauträgergeschäft
- 24 **Zukunftssicher durch Nachhaltigkeit** Zertifizierung
- 26 **Integration im Fokus** Inklusives Wohnen
- 28 **Ausbau der Kompetenzen** Aus- und Weiterbildung
- 30 **Senkrechtes Wachstum** Wohnhochhaus
- 32 **Denken an morgen** EnergieHaus Plus
- 34 **Umnutzung statt Neubau** Wohnen im Denkmal
- 36 **Das virtuelle Wohnhaus** BIM (Building Information Modeling)
- 38 **Das Gesetz der Serie** Modulares Bauen
- 40 **Explodierende Kosten für Neubauten**
- 42 **Zwischen Preis und Leistung** Kostensparendes Bauen
- 44 **Grund zum Bauen** Projektentwicklung und Vertrieb
- 46 **Im Sinne der Mieter** Immobilienmanagement
- 48 **Bündelung des Bedarfs** Kompetenzzentrum Einkauf

---

## 50 Planungsgrundsätze und Standardbaubeschreibung

- 50 **Wohnqualität für alle**
- 52 **Effizienz durch Standardisierung**

---

## 56 Auszeichnungen

- 56 **Ausgezeichnete Baukultur**

---

## 58 Projektvorstellungen

---

## 77 Teamvorstellung

# 4.900 neue Wohnungen bis 2021

Grußwort der Geschäftsführung

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

durch den stetig steigenden Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen stehen wir in den kommenden Jahren vor wachsenden Herausforderungen. Schon mehrfach in der Geschichte unserer Unternehmensgruppe war die Notwendigkeit, neuen und auch für alle Gruppen der Gesellschaft erschwinglichen Wohnraum zu schaffen, ähnlich dringend oder sogar wesentlich ausgeprägter als heute.

Ende der 20er Jahre des vergangenen Jahrhunderts und auch in den Wiederaufbaujahren nach dem Zweiten Weltkrieg herrschte besonders in den Städten eine dramatische Wohnungsnot. Damals hat unser Unternehmen die geeigneten Konzepte entwickelt, um den Mangel in möglichst kurzer Zeit erträglich gestalten zu können. Noch heute sind viele der damaligen Bauprojekte im Bestand der Unternehmensgruppe und werden von den Mietern nach wie vor hochgeschätzt. In den vergangenen Jahrzehnten haben sich allerdings die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau erheblich verändert.

Für die gegenwärtige Situation müssen entsprechend völlig andere Antworten und neue Lösungen gefunden werden. Mit unserer Strategie 2018+ haben wir Wege eröffnet, mit optimierten Arbeitsweisen und flexiblen Konzepten ein Maximum an benötigtem Wohnraum bereitzustellen. Es geht aber nicht nur um die reine Anzahl der fertiggestellten Neubauten. Auch weiterhin sollen die Mieten in einem erschwinglichen Rahmen bleiben. Wir wollen künftig die Nummer 1 im unteren und mittleren Mietsegment sein. Alle angeschobenen Projekte sollen darüber hinaus auch dem Klimaschutz und der nachhaltigen Nutzbarkeit gerecht werden. Zudem streben wir einen Anteil von mindestens 30 Prozent öffentlich geförderten Wohnungen an. Unter Berücksichtigung all dieser Faktoren haben wir uns ein ambitioniertes Ziel gesetzt: 4.900 neue Wohnungen bis 2021. An dieser Vorgabe wollen wir uns messen lassen. Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit. □



*Dr. Constantin Westphal,  
Monika Fontaine-Kretschmer  
und Dr. Thomas Hain*

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

# Hessen baut mit der Unternehmensgruppe

Vorwort von Tarek Al-Wazir



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Hessen braucht Wohnraum. In den großen Städten und ihrem Umland fällt es besonders Familien mit mittleren und niedrigen Einkommen immer schwerer, bezahlbare Wohnungen zu finden. Dies betrifft auch Haushalte, die über der Einkommensgrenze für die Angebote des sozialen Wohnungsbaus liegen. Für sie schafft die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt erschwingliche Angebote deutlich unterhalb des Preisniveaus, das derzeit auf dem Markt realisierbar wäre. Damit leistet die Unternehmensgruppe einen wichtigen Beitrag dazu, den Nachfragedruck in den Metropolregionen zu mindern.

Die Landesregierung unterstützt die Unternehmensgruppe. Vor zwei Jahren hat sie deren Eigenkapital aufgestockt, um das Wachstum des Bestands auf bis zu 75.000 Wohnungen zu ermöglichen. Neubau hat deshalb hohe Priorität.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ist ein verlässlicher Partner des Landes auf den Wohnungsmärkten: beim Neubau, beim Immobilienmanagement, aber auch bei der Baulandbeschaffung. Hessen braucht neue Wohnungen, und Hessen baut dabei auf das Know-how der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt. □

Ihr

**Tarek Al-Wazir**

Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

# Problemlöser für bezahlbaren Wohnungsbau

Monika Fontaine-Kretschmer über die Rolle der Unternehmensgruppe auf dem Wohnungsmarkt

**Frau Fontaine-Kretschmer, die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ist auf Wachstumskurs. Wie kann der zügige Anstieg des Wohnungsbestandes realisiert werden?**

Wir haben seit Jahrzehnten Wohnungen gut verwaltet, aber nur wenige Wohnungen für unser Anlagevermögen gebaut. Ein Mitarbeiter aus dem Servicecenter Offenbach hat mir anlässlich der Übergabe des Fördermittelbescheides für unser Projekt „Goethequartier“ in Offenbach mit 327 Mietwohnungen im April 2019 erzählt, dass er in 26 Jahren Betriebszugehörigkeit noch nie ein solch großes Projekt in die Vermietung bekommen hat. Das zeigt, dass das Unternehmen mit diesem starken Wachstum seiner Wohnungsbestände wieder große Räder dreht. Wegen des steigenden Wohnungsdrucks in den zentralen Märkten des Landes hat der Mehrheitsgesellschafter, das Land Hessen, durch eine Eigenkapitalerhöhung von 200 Millionen Euro die Unternehmensgruppe so ausgestattet, dass sie als Problemlöser für den bezahlbaren Wohnungsbau auf diesen Märkten noch stärker agieren kann.

Ein weiterer wesentlicher Faktor, um das notwendige Wachstum zu ermöglichen, ist die Zunahme der Projektgröße. Derartige Dimensionen können nur erfahrene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter steuern.

Zum Glück ist es uns gelungen, unser Team in den letzten Jahren nicht nur quantitativ aufzustocken, sondern unseren Personalstamm durch kompetente neue Kolleginnen und Kollegen auch fachlich zu bereichern. Auch der Nachwuchs erhält bei uns eine Chance, sich zu bewähren, entweder in der Juniorprojektleitung oder als Einsteiger in der Technischen Koordination. Hier haben wir das nachgelagerte Mängelmanagement gebündelt, um der Projektleitung frühzeitig Freiräume dafür zu eröffnen, wieder mit einem neuen Projekt starten zu können. Denn nur so ist es möglich, die bereits im Fünf-Jahres-Wirtschaftsplan festgeschriebenen Bauvolumina von rund 1,5 Milliarden Euro alleine im Neubau bis 2022/2023 zu stemmen.



Monika Fontaine-Kretschmer

*Wir setzen uns für hohe Qualitäten und energieeffizientes Bauen ein – und schaffen damit nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum.*



### **Der Bauboom hält unvermindert an. Wie lassen sich Ihre ambitionierten Ziele in Zeiten steigender Grundstücks- und Baukosten erreichen?**

Gerade für Wohnungen im bezahlbaren und geförderten Wohnungssegment ist es wichtig, dass sich die Baukosten während der Projektlaufzeit im kalkulierten Kostenrahmen bewegen und Kostensteigerungen möglichst vermieden werden. Aufgrund der hohen Grundstückspreise und der in den letzten Jahren rasant gestiegenen Baupreise ist die Rendite der Projekte im bezahlbaren Mietwohnungsbereich bereits von Anfang an gering. Daher freut es uns sehr, dass unser Bereich Neubau aufgrund seiner großen Fachexpertise seit vielen Jahren hervorragend plant, kalkuliert und steuert, sodass wir bei allen Bauprojekten der letzten Jahre im projektierten Kostenrahmen geblieben sind. Das beruhigt auch meine Kollegen und mich in der Geschäftsführung, da wir hier auf Kompetenz und große Branchenerfahrung bauen können.

### **Als kostenorientierter Wohnungsvermieter müssen Sie auch auf die Langzeitqualität der Neubauten achten. Wo liegen Ihre weiteren Schwerpunkte?**

Es ist für uns wichtig, dass unsere Immobilien neben der Bezahlbarkeit weitere Kriterien erfüllen: Sie müssen nachhaltig, energieeffizient, barrierearm, langlebig und von der Bewohnerstruktur her gut durchmischbar sein. Als ich 2016 den Bereich Neubau übernommen habe, gab es z. B. keine klaren Vorgaben, welche Energieeffizienz unsere Neubauten haben sollten. Mal war es die gerade gültige EnEV, dann wieder ambitionierte Projekte wie unser EnergieHaus Plus. Daher haben wir in 2018 beschlossen, dass alle unsere Neubauten ab

diesem Jahr den KfW-55-Standard haben sollen. Dies gilt auch für die von uns erworbenen schlüsselfertigen Bauträgermaßnahmen. Damit sind wir in der Branche eines der wenigen Wohnungsunternehmen, die sich mit solch klarer Haltung für energieeffizientes Bauen einsetzen und damit auch zur Kostenersparnis bei der „zweiten Miete“ für ihre Bewohner beitragen.

### **Um die ambitionierten Ziele im Wohnungsbau mit dem vorgegebenen Etat zu erreichen, nutzen Sie innovative Strategien. Welche Konzepte kommen zum Einsatz?**

Gerade angesichts der ständig steigenden Grundstücks- und Baupreise ist es wichtig, sich zu vergegenwärtigen, wo Einsparpotenziale liegen. Daher haben wir 2016 begonnen, unsere bisher getrennt entwickelten Standardbaubeschreibungen für Neubau und Modernisierung/Großinstandsetzungen aufeinander abzustimmen und zu vereinheitlichen. Als Ergebnis haben wir heute eine übergreifende Datenbank, die große Synergien ermöglicht. Zum einen haben wir bessere Vorgaben für unseren zentralen Einkauf. Zum anderen können wir zukünftig in der Bewirtschaftung auf die Baumaterialien und Ausstattungsstandards setzen, die uns das beste Ergebnis bei Preis, Langlebigkeit, Nachhaltigkeit und Gestaltung gewährleisten.

Zukünftig werden wir uns auch des Themas modulares und elementiertes Bauen annehmen. Hier wird ein hoher Grad der Vorfertigung angewandt. Erste Projekte sind bereits in der Umsetzung, wie auf den folgenden Seiten der Beitrag zu unserem Projekt Fasanenhof in Kassel zeigt. □

# Herausforderung Neubau

Anja Kuger, Helge Bitzer und Thomas Jeckel über das neue Bauen in der Unternehmensgruppe



Anja Kuger



Thomas Jeckel

**Frau Kuger, Herr Bitzer, Herr Jeckel, welche Strategie verfolgt der Unternehmensbereich Neubau, um bezahlbares Wohnen in einem schwierigen Marktumfeld zu ermöglichen?**

**Anja Kuger:** Die steigenden Kosten und unsere eigenen Vorgaben für Qualität und Energieeffizienz sowie die Ausrichtung auf moderate Mieten machen eine Planung der Projekte mit einem sehr starken Fokus auf die Wirtschaftlichkeit unumgänglich. Die stärksten Hebel liegen bereits in der vorderen Planungsphase. Um hier anzusetzen, achten wir schon bei der Auswahl der Projektpartner darauf, dass diese in der Lage sind, kostenoptimiert zu planen und zu bauen. Gradmesser für eine wirtschaftliche Planung sind unter anderem eine optimale Ausnutzung des Grundstücks, ein durchdachtes und effizientes Erschließungssystem, ein gutes Verhältnis von Wohnfläche zu Bruttogeschossfläche und ein sinnvolles statisches System. Jeder unserer Projektleiter ist in der Lage, Entwürfe nach diesen Kriterien zu beurteilen. Darüber hinaus haben wir Planungsprämissen erarbeitet und die Standardbaubeschreibung, die den Architekten und Fachplanern für die weitere Projektbearbeitung an die Hand gegeben wird, verbindlich für alle Bauvorhaben festgelegt. Während der gesamten Zeit der Planung und Ausführung der Projekte liegt das Augenmerk der Projektleiter auf der Einhaltung der vorgegeben Kosten, Termine und Qualitäten. Um weitere Potenziale in Bezug auf ein kostenoptimiertes Bauen und eine Verkürzung der Bauzeit zu heben, setzen wir auf Standardisierungen und untersuchen in verschiedenen Arbeitsgruppen Baumaterialien, Fertigungsabläufe und modulare Bauformen.

**Herr Bitzer, brauchen wir eine neue Form des Bauens? Wie haben Sie Ihren Unternehmensbereich aufgestellt, um den Herausforderungen gerecht zu werden?**

**Helge Bitzer:** Um allen angesprochenen Hindernissen zu begegnen, benötigen wir gut ausgebildetes eigenes Fachpersonal. Mit diesem können wir eine bestmögliche Umsetzung der Projekte auch in den folgenden Jahren sicherstellen und so die Umsetzung unserer Projekte gewährleisten. Weiterhin beschäftigen wir uns sehr stark mit dem Thema der Vorfertigung bis hin zum modularen Bauen und untersuchen immer wieder Möglichkeiten, durch vorgefertigte Module die Umsetzungsgeschwindigkeiten und Qualitäten zu erhöhen. In diesem Zusammenhang wurde bereits ein eigener Gebäudewürfel entwickelt, welchen wir in unseren Siedlungen an die Bestandsgebäude andocken können, um so kostengünstige Ergänzungen unserer Bestandsgrundstücke zu ermöglichen. Mit diesen Gebäuden war es uns möglich, die Baukosten erheblich zu senken und so Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau von weniger als neun Euro pro Quadratmeter in Frankfurt zu realisieren.



Helge Bitzer

**Frau Kuger, wie hat sich die Wohnungssituation in den letzten Jahren verändert? Wie hat Ihr Fachbereich auf die veränderten Bedingungen reagiert?**

**Anja Kuger:** Die Herausforderung liegt im wachsenden Bedarf an Wohnraum gerade in den Ballungsräumen, dem wir uns mit unserem Vorhaben, 4.900 Wohnungen bis 2021 zu beginnen, stellen. Noch vor wenigen Jahren haben wir durchschnittlich 180 Wohnungen pro Jahr bearbeitet. Jetzt sind es um die 900. Das geplante und derzeit bereits bearbeitete Bauvolumen hat sich potenziert. Gleichzeitig haben sich die Anforderungen an Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit für die Gebäude erhöht. Grundstücke auf der „grünen Wiese“ sind die Seltenheit. Häufig gibt es einen komplexen innerstädtischen Kontext, schwierige Baugrundverhältnisse und höhere Anforderungen durch Baurecht und Förderung. Es hat sich also nicht nur die Anzahl der zu bearbeitenden Projekte erhöht, die Bauaufgaben sind auch wesentlich anspruchsvoller geworden. Um trotz dieser veränderten Rahmenbedingungen eine wirtschaftliche, qualitativ hochwertige, energetisch effiziente und termingerechte Planung und Umsetzung der Bauprojekte zu garantieren, haben wir die Anzahl unserer Projektleiter erheblich aufgestockt. Trotz des Fachkräftemangels ist es uns gelungen, unser Team auf derzeit 14 Projektleiter und zwei Projektsteuerer zu erweitern. Unsere Projektleiter sind sehr gut qualifiziert, verfügen über eine umfangreiche Berufserfahrung und bilden sich regelmäßig weiter. Darüber hinaus beschäftigen wir seit 2018 zwei Projektsteuerer, die wir innerbetrieblich zu Projektleitern weiterqualifizieren. Alle Mitarbeiter meines Bereiches beteiligen sich an verschiedenen Arbeitsgruppen und setzen sich mit einer Vielzahl von Themen der Baukostenoptimierung, Standardisierung und Verbesserung von Prozessen auseinander.

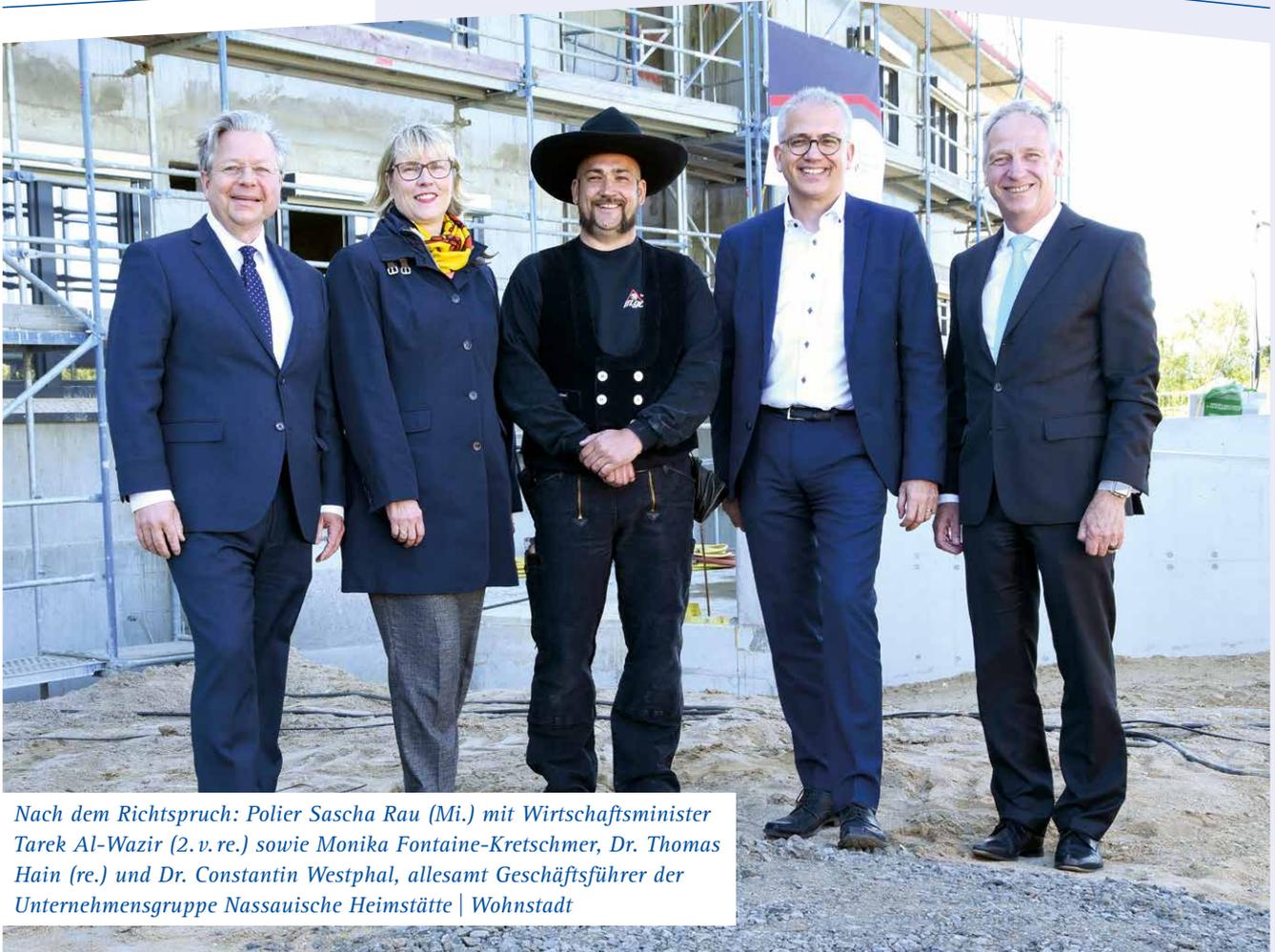
*Wir weisen nach, dass es unter den aktuellen Rahmenbedingungen möglich ist, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.*

**Herr Jeckel, wie vereinbaren sich ein hoher Qualitätsanspruch und Nachhaltigkeit beim Neubau mit der Notwendigkeit, weiterhin günstige Mieten anzubieten?**

**Thomas Jeckel:** Kostengünstiges Bauen und ein hoher Qualitätsanspruch müssen sich nicht zwangsläufig ausschließen. Durch eine intelligente Grundrissgestaltung, ausgesuchte Materialien und innovative Bauformen lässt sich generell schon einiges einsparen – was ja letztendlich mit Voraussetzung dafür ist, dass wir günstige Mieten anbieten können. Vorschriften, Gesetze und Normen sowie die erheblichen Grundstückspreise machen es uns da nicht immer leicht. Standardisierte Details und Expertisen können helfen, Abläufe zu beschleunigen. Aber schlussendlich müssen beim Neubau viele Zahnräder ineinandergreifen. Das klappt nicht immer reibungslos – dass es am Ende trotzdem funktioniert, ist der guten Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen zu verdanken.

**Herr Bitzer, Ihr Unternehmensbereich ist die Speerspitze gegen den Mangel an erschwinglichen Wohnungen in Hessen. Kann man das so explizit sagen?**

**Helge Bitzer:** Die Speerspitze in diesem Zusammenhang bildet sicherlich das Gesamtunternehmen, da wir gemeinsam im Auftrag unserer Gesellschafter dazu beitragen, dem Mangel an preisgünstigem Wohnraum entgegenzutreten. Der Unternehmensbereich hat jedoch in der Tat einen erheblichen Anteil daran, die hohen Anforderungen an energieeffiziente, nachhaltige und preisgünstige Mietwohnungen im Neubau zu realisieren. Wir weisen mit diesem Beitrag nach, dass es auch unter diesen Rahmenbedingungen immer noch möglich ist, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, und wirken so preisdämpfend auch auf die übrigen Marktteilnehmer. □



*Nach dem Richtspruch: Polier Sascha Rau (Mi.) mit Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir (2. v. re.) sowie Monika Fontaine-Kretschmer, Dr. Thomas Hain (re.) und Dr. Constantin Westphal, allesamt Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt*

# Antworten auf den Wohnraumbedarf

Unternehmensbereich Neubau

## ZENTRALE STELLE FÜR DIE PROJEKTLEITUNG

Unser Unternehmensbereich Neubau setzt sich aus zwei Fachbereichen zusammen. Sämtliche Projekte werden durch den Fachbereich Projektleitung Neubau als Bauherr geleitet und gesteuert. Für einen Teil der Projekte übernimmt der Fachbereich Technischer Service Neubau die Aufgaben des Architekten für die Leistungsphasen 1 bis 5 sowie 8 und 9 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

## PROJEKTREPORTING

Insgesamt 39 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben ihr Tätigkeitsfeld in unserem Unternehmensbereich. Sie kümmern sich verantwortlich um die Planung und Realisierung der 4.900 avisierten Wohnungen. Zur weiteren Betreuung der Projekte in der Gewährleistungsphase werden diese an die Technische Koordination Neubau übergeben. Hier werden die Projekte in Vertretung des Bauherrn abschließend bearbeitet und die Verfolgung von Gewährleistungsmängeln professionell abgewickelt.

## 1.000 NEUE WOHNUNGEN JÄHRLICH

Durch den wachsenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist der Unternehmensbereich Neubau stetig gewachsen. Zurzeit entstehen unter seiner Regie jedes Jahr rund 1.000 Wohnungen. Das Investitionsvolumen der aktuell betreuten Projekte summiert sich zu 1,5 Milliarden Euro. Wir arbeiten jeden Tag daran, dass diese Ziele erreicht werden.

## ARBEITEN MIT DIGITALEN GEBÄUDEINFORMATIONEN

Im Jahr 2018 hat sich unser Unternehmensbereich auf den Weg gemacht, in seiner Zuständigkeit die Arbeitsweise nach BIM (Building Information Modeling) zu etablieren. Ein erstes Projekt wurde bereits komplett in 3-D geplant. Die gewonnenen Daten können für die weitere Bearbeitung in einem IFC-Modell (Industry Foundation Classes) zur Verfügung gestellt werden. Der Standard erlaubt die durchgehende Nutzung des Datenmaterials bis hin zum Facilitymanagement für die entstandenen Gebäude. Die Mängelaufnahme und -verfolgung wurde ebenfalls konsequent auf eine digitale Plattform umgestellt. □



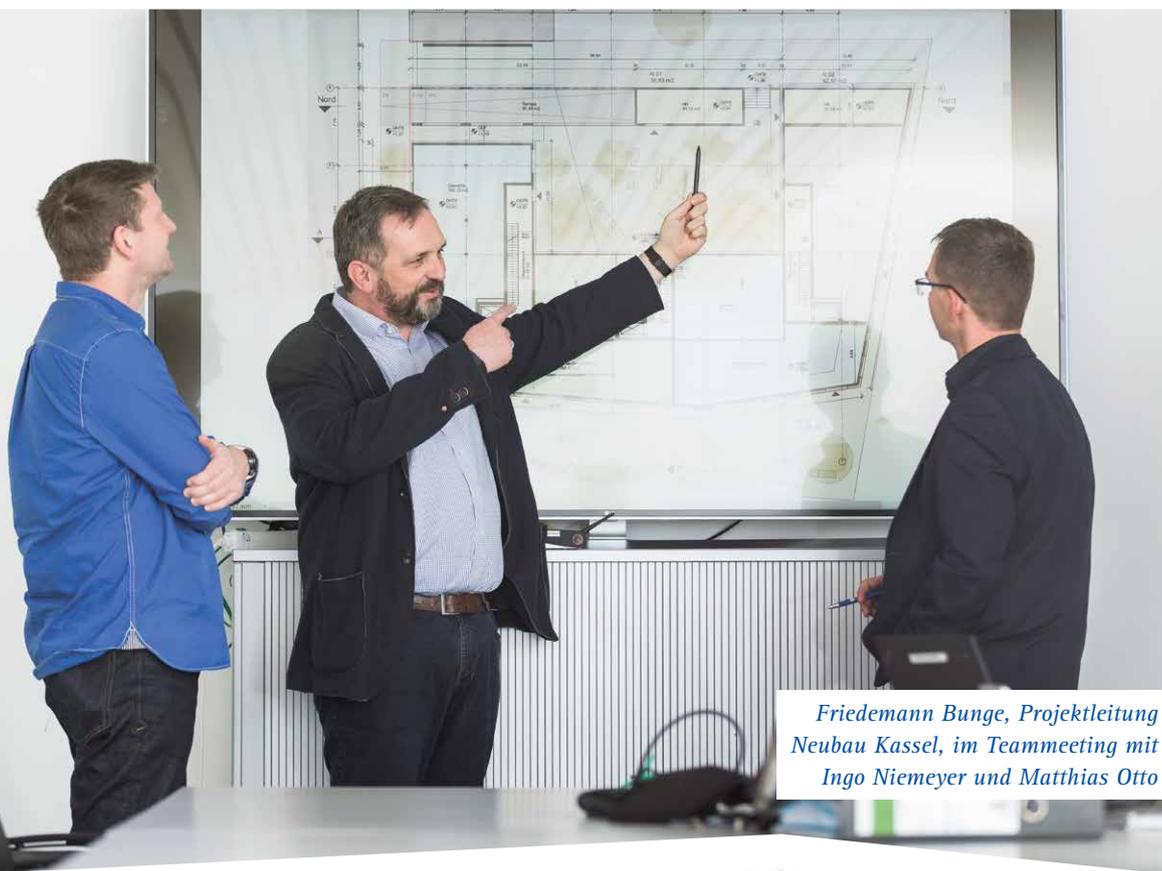
Team Neubau

# Die Projektleiter

Fachbereich Projektleitung Neubau



*Team Projektleitung Neubau*



*Friedemann Bunge, Projektleitung  
Neubau Kassel, im Teammeeting mit  
Ingo Niemeyer und Matthias Otto*

### **KOSTEN-, TERMIN- UND QUALITÄTS- VERANTWORTUNG FÜR DIE NEUBAUTEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE**

Wir kümmern uns darum, dass die Wohnungen termin- und kostengerecht in der gewünschten Qualität bezogen werden können. Der Fachbereich Projektleitung Neubau übernimmt die Projekte nach dem Grundstückskauf und der Schaffung des Planungsrechts vom Bereich Projektentwicklung. Unsere Zuständigkeit reicht anschließend bis zum Ende der Gewährleistungszeit.

### **TEAM MIT 18 MITARBEITERN**

Um unsere Neubauvorhaben kümmern sich derzeit 14 Projektleiter, zwei Projektsteuerer und zwei Assistentinnen. Unsere Projektleiter verantworten in der Regel parallel jeweils zwei Projekte. Sie werden nach Bedarf von den beiden Juniorprojektleitern unterstützt, bis diese in etwa zwei Jahren selbst in eine Projektleiterfunktion hineingewachsen sind und eigenständig agieren können. Dies ist Teil unserer Nachwuchsförderung.

### **BREITES TÄTIGKEITSFELD**

Da der Wohnungsneubau ein sehr komplexes Thema ist, haben unsere Kollegen ein vielfältiges Aufgabengebiet. Zu ihren Aufgaben gehören unter anderem die Auswahl

der Architekten und Ingenieure, das termingerechte Führen der Projektteams sowie die Auswahl der ausführenden Firmen. Auch bei Themen wie Wohnungsbauförderung und Energieeffizienz kennen wir uns aus. Zum Projektabschluss übernehmen wir die Nachtrags- und Schlussrechnungsverhandlungen sowie die Organisation von Abnahmen und Übergaben. Bei allen Projekten tragen die zuständigen Projektleiter die Kosten-, Termin- und Qualitätsverantwortung.

### **AKTUELL PLANUNG UND BAU VON RUND 3.000 WOHNUNGEN**

Unsere Bauvorhaben werden überwiegend in der Einzelvergabe umgesetzt, teilweise aber auch mit einem Generalunternehmer als Partner. Im Fachbereich betreuen wir derzeit die Planung und den Bau von circa 3.300 geförderten und frei finanzierten Wohnungen sowie 41 Gewerbeeinheiten. Bis 2021 kommen weitere 1.600 Wohnungen hinzu. Das entspricht einem zu bearbeitenden Gesamtvolumen von circa 1,5 Milliarden Euro. Damit leisten wir einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung des Ziels unseres Unternehmens, bis zum Jahr 2021 4.900 Neubauwohnungen zu starten. □



*Team Technischer Service Neubau*

# Unser internes Architekturbüro

Fachbereich Technischer Service Neubau

### BAUPLANUNG UND BAULEITUNG FÜR VERKAUFSPROJEKTE UND BESTANDSIMMOBILIEN

Die Planung von Projekten und die Betreuung von Bauvorhaben bis zum Verkauf oder bis zur Übernahme durch die Vermietung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt. Das ist zusammengefasst das Aufgabengebiet unseres Fachbereiches. Bei Projekten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus übernehmen wir auch die Abstimmung mit den zuständigen Ämtern und Förderstellen und kümmern uns um das Fördermittelmanagement. Bei Eigentumsmaßnahmen bearbeiten wir die Abgeschlossenheitsanträge, die Verkaufspläne sowie auch die Sonderwunschkataloge.

### HAUSEIGENE ARCHITEKTEN FÜR DEN UNTERNEHMENSBEREICH

Unser Architekturbüro im eigenen Haus hat eine lange und erfolgreiche Geschichte im Unternehmen. Alle Aufgaben von der Grundlagenermittlung bis zur Ausführungsplanung sowie die Bauüberwachung und Objektbetreuung werden von unserem Fachbereich Neubauten realisiert. Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe werden von externen Planungsbüros übernommen und von uns unterstützend begleitet. Die beauftragten Büros arbeiten auf der Grundlage unserer Standardbaubeschreibung.

### AUSRICHTUNG AUF KOSTENGÜNSTIGEN WOHNRAUM

Vor dem Hintergrund des großen Mangels an bezahlbaren Mietwohnungen in den Städten und Ballungsräumen legen wir einen Schwerpunkt auf neue Konzepte für das kostenoptimierte Bauen. Im Sinne einer Aufwandsreduzierung, Beschleunigung und Qualitätssicherung bei Planung und Realisierung haben wir an der Erstellung einer Standardbaubeschreibung mitgewirkt. Die Implementierung von BIM ist in unserem Fachbereich weit fortgeschritten. Das softwarebasierte System vereinheitlicht und vereinfacht das gesamte Handling der Prozesse bis hin zur Wohnraumverwaltung. Schon seit Jahren erstellen wir die Ausführungsplanung in

Form von digitalen 3-D-Modellen, die dann über die betreffenden Schnittstellen auch für die Kostenberechnung genutzt werden. Künftig werden die erstellten Projektdaten in ein AVA-Programm fließen, das die automatische Erstellung von Ausschreibungen ermöglicht.

### ABDECKUNG WEITERER LEISTUNGSPHASEN

Für den Fachbereich Technischer Service Neubau arbeiten zurzeit 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Abdeckung der Leistungsphasen 1 bis 5 übernehmen gegenwärtig fünf Architektinnen/Architekten, ein Bauzeichner, ein Assistent, eine freie Mitarbeiterin und zwei studentische Aushilfskräfte. Für die Betreuung der Leistungsphasen 8 und 9 sind vier Bauleiter/-innen im Einsatz. □



*Bauplanung und Bauleitung aus den eigenen Reihen*

# Qualität für den Kunden

Fachbereich Technische Koordination Neubau



Softwaregestützte Bauabnahme



### DIE ANSPRECHPARTNER FÜR DEN FACHBEREICH PROJEKTLÉITUNG NEUBAU

Bei der Abnahme und Übergabe fertiggestellter Bau-trägermaßnahmen an den Kunden steht der Fachbereich Technische Koordination Neubau den zuständigen Projektleiterinnen und Projektleitern im Fachbereich Projektleitung Neubau zur Seite. Wir unterstützen die Projektleiter bei allen notwendigen Schritten in dieser abschließenden Bauphase. Darüber hinaus übernimmt die Technische Koordination auch die Bauherrenaufgaben während der fünfjährigen Gewährleistungsphase nach der erfolgten Übergabe der Projekte.

### MIT DEM TABLET AUF DER BAUSTELLE

Die Abnahme- und Gewährleistungsmängel der errichteten Neubauten werden mittels eines digitalen Mängelmanagementprogramms aufgenommen. Die eingesetzte Software „docma MM“ ermöglicht die exakte Abbildung der Bauprozesse und die Einbindung sämtlicher am Projekt beteiligter Gewerke und Dienstleister. Die Bandbreite des Programms reicht von der mobilen Erfassung über die Erstellung des Schriftverkehrs nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen bis hin zur Gewährleistungsverfolgung.

### ALLE PROJEKTE JEDERZEIT IM BLICK

Die massiven Steigerungen des Neubavolumens erfordern ein leistungsstarkes Instrument zur Steuerung des Neubaugeschäftes. Aus diesem Grund haben wir zum 01.04.2018 im Unternehmensbereich Neubau ein modifiziertes Projektreporting durch das Bereichscontrolling

eingeführt. Zur perfekten Steuerung der Projekte wurde ein Tool entwickelt, welches die Planwerte mit den Istwerten und den Prognosen aus verschiedenen Quellen zusammenführt und grafisch aufbereitet monatlich zur Verfügung stellt. So haben alle relevanten Bereiche im Unternehmen stets einen Überblick über sämtliche Projekte und können jederzeit Termine und Projektbudgets im Auge behalten.

### ZUSTÄNDIGKEIT BIS ZUR ERKLÄRUNG DER MÄNGELFREIHEIT

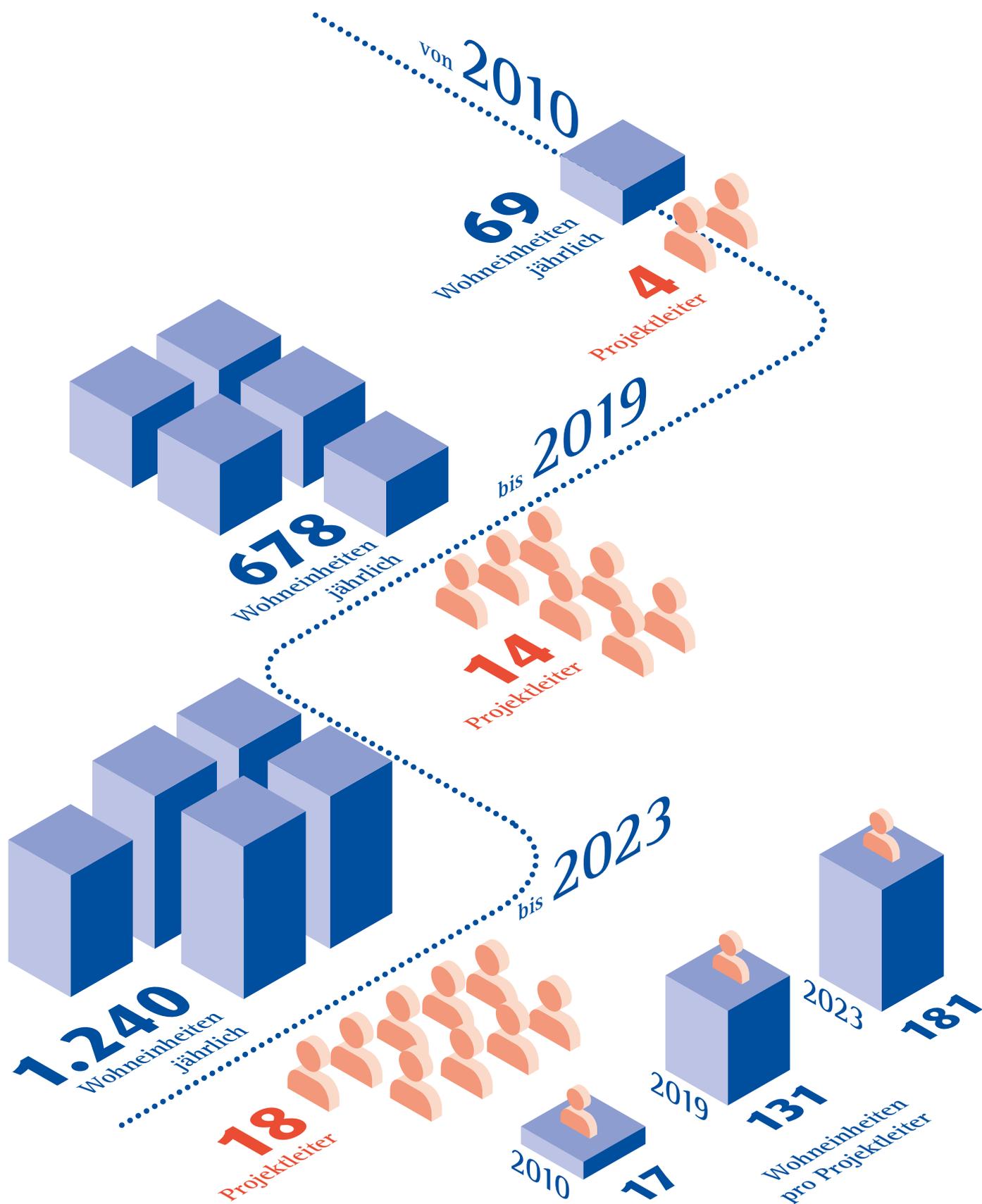
Der Fachbereich Technische Koordination übernimmt die schriftliche Benachrichtigung der Fachfirmen zu vorhandenen Baumängeln und leitet die Beseitigung der Mängel ein. Der Fachbereich verfolgt das Mängelmanagement bis zur abschließenden Erklärung der Mängelfreiheit. Darüber hinaus begleiten wir die technisch-rechtlichen Verfahren in Bezug auf Mängel und Schäden bei Baumaßnahmen.

### VERBESSERUNG DER PROZESS- UND PRODUKTQUALITÄT

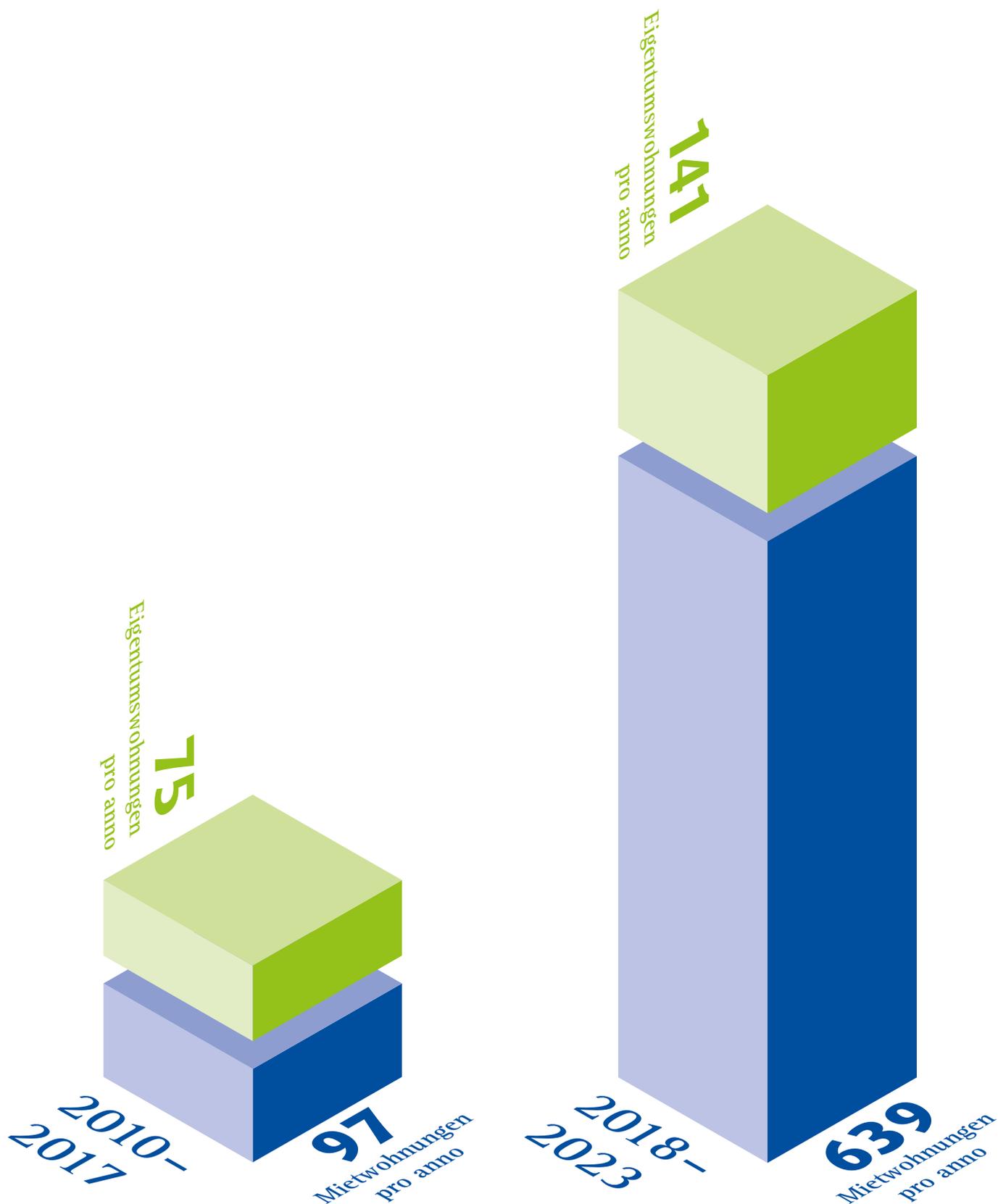
Zu den Aufgaben unseres Fachbereiches gehört die Erarbeitung von Vorschlägen zur Vermeidung von Mängeln und Schäden. Das angestrebte Ziel ist die laufende Verbesserung der Prozess- und Produktqualität. Die Technische Koordination unterstützt den Unternehmensbereich Neubau zudem bei der Erstellung von Leitfäden und Checklisten. Der Fachbereich Technische Koordination Neubau besteht seit dem Oktober 2016. Für unseren Fachbereich arbeiten derzeit vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. □

# Entwicklung des Unternehmens- bereichs Neubau

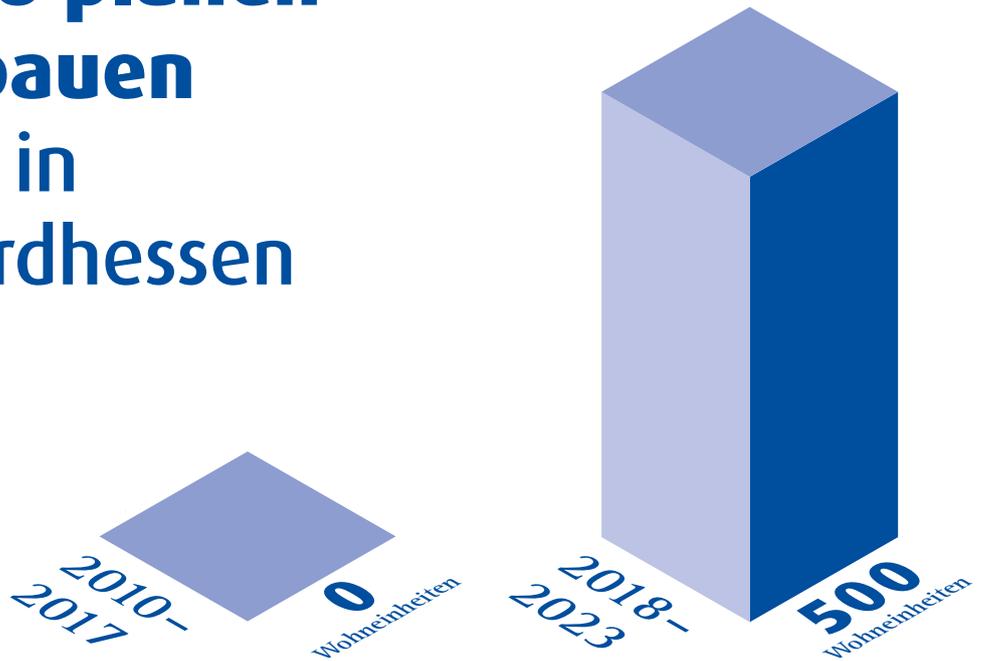
Die Anzahl der zu betreuenden Wohneinheiten pro Projektleiter, die in den Bau gegangen sind, ist in den letzten zehn Jahren erheblich gestiegen und wird weiter auf einem hohen Niveau bleiben.



# Unsere Antwort auf die Wohnungsfrage Bauen, bauen, bauen

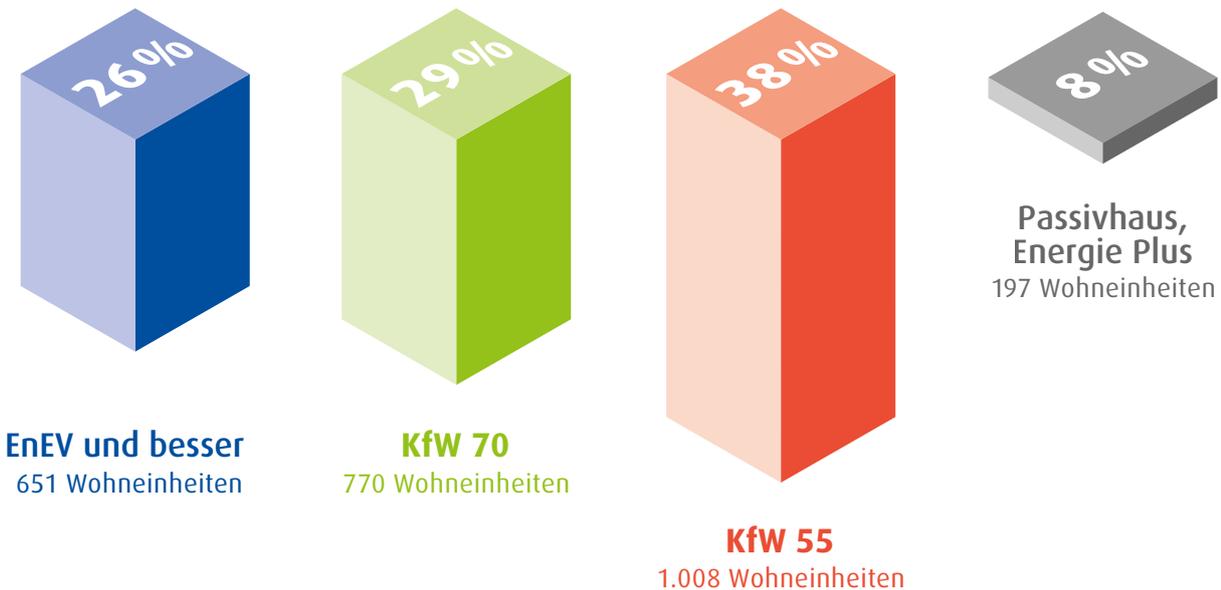


# Seit 2018 planen und bauen wir auch in Nordhessen

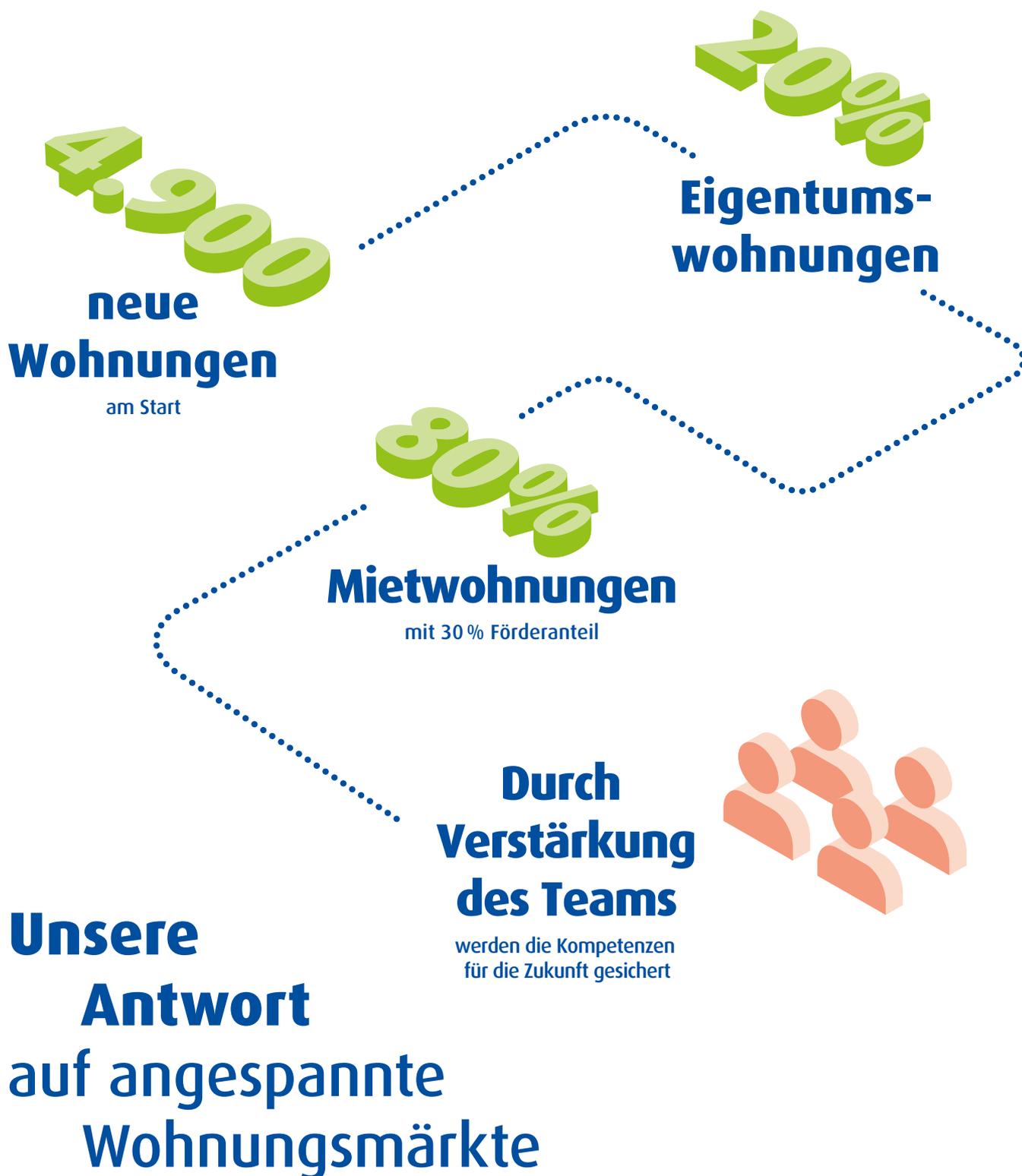
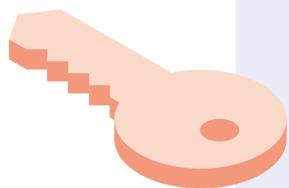


## Unser Beitrag zu Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Unser Standard  
ab 2018 ist KfW  
Effizienzhaus 55



Um unser Ziel zu erreichen, **bis 2021 4.900 Wohnungen** zu bauen, wurden auch **schlüsselfertige Ankäufe** für den eigenen Bestand getätigt. Auch davon wird ein Teil **öffentlich gefördert**.





*Innerstädtisches Wohnen in Laufweite zum Offenbacher Mainufer – Heimathafen, Offenbach am Main*

# Bauen für die Zukunft

Der Unternehmensbereich Neubau setzt auf zeitgemäße  
Konzepte für effizientes, schnelles und kostengünstiges Bauen



Um das große Neubauvolumen im Kontext der gegenwärtigen Marktlage zu realisieren, ist es notwendig, sich neben den Aufgaben der täglichen Projektarbeit auch Sonderthemen, die die Planung und den Bau von Wohnhäusern beschleunigen und kostengünstiger machen, zu bearbeiten. Wir etablieren Standards, die die vorhandenen Prozesse abkürzen, vereinfachen oder vereinheitlichen. Es geht uns um Nachhaltigkeit und die Erstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum für alle gesellschaftlichen Gruppen. Unser Ziel ist es, mit der Nutzung neuer technischer und organisatorischer Möglichkeiten den Herausforderungen des steigenden Wohnungsbedarfs gerecht zu werden.

Auf den folgenden Seiten stellen wir die vielfältigen Aktivitäten und Projekte des Bereichs Neubau in der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt vor. Von der Nachwuchsförderung über die durchgehende Digitalisierung der Projektabläufe bis zur Schaffung der baulichen Voraussetzungen für neue Formen des Zusammenwohnens. Unser Unternehmensbereich hat viele externe und interne Herausforderungen. Deswegen beschreiben auch Verantwortliche aus anderen Abteilungen die Form der Zusammenarbeit mit dem Unternehmensbereich Neubau. ▢



*Eigentumswohnungen für Großstädter,  
WestLife No.1 in Frankfurt am Main*

# Eine wichtige Ergänzung für den Wohnungsmarkt

Auch Investitionen im Baurägergeschäft entlasten den Wohnungsmarkt

Mit unseren Eigentumswohnungen und Reihenhäusern sprechen wir aufgrund unserer moderaten Verkaufspreise breite Schichten der Bevölkerung an. Als Zielgruppe sind uns junge Familien genauso wichtig wie ältere Menschen. Gerade die barrierefrei ausgestatteten Wohnungen werden häufig von Senioren erworben. Die Käufer beziehen ihre Wohnung entweder selbst oder vermieten sie weiter. Beides entlastet die angespannte Wohnungssituation in den Ballungsräumen.

Wenn wir größere Areale neu bebauen, liegt uns die ausgewogene Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen besonders am Herzen. So befindet sich am Riedberg in Frankfurt das Projekt „WestLife No. 1“ in unmittelbarer Nachbarschaft zu unseren Mietwohnungen in der Riedbergwelle und zum EnergieHaus Plus. Das Wohnviertel „Goetheblick“ in Frankfurt-Sachsenhausen umfasst eine Reihe von Doppelvillen mit Miet- und Eigentumswohnungen. Im Wiesbadener Künstlerviertel sind verschiedene Reihen- und Doppelhaushälften sowie eine ganze Reihe von Eigentumswohnungen entstanden, die innerhalb der Siedlung an einen Neubau mit geförderten Mietwohnungen angrenzen.

In den vergangenen Jahren haben wir eine ganze Reihe von Projekten im Baurägergeschäft an unterschiedlichsten Standorten im gesamten Rhein-Main-Gebiet fertiggestellt. So sind neben Eigentumswohnungen in Frankfurt und Wiesbaden auch in Darmstadt, Bad Homburg und Oberursel entsprechende Objekte entstanden. Gegenwärtig gehen wir mit Eigentumswohnungen in Neu-Isenburg in den Bau und stellen im nächsten Jahr Reihenhäuser und Eigentumswohnungen in Langen fertig. Auch in Nordhessen planen wir Wohnungen als Baurägermaßnahme. □



# Zukunftssicher durch Nachhaltigkeit

Jochen Höfinghoff und Tilo Koppenhöfer über den Nutzen von Gebäudezertifizierungen



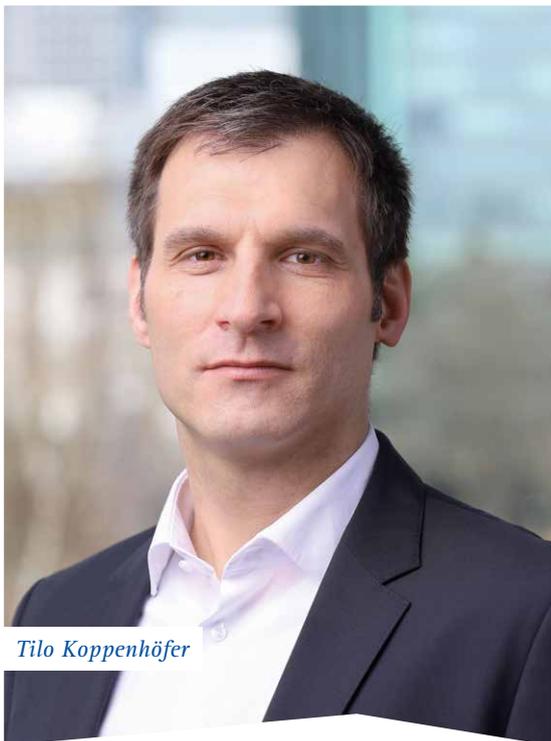
*Bei unseren Projekten  
steht die Nachhaltigkeit  
im Vordergrund.*

**Herr Höfinghoff, Herr Koppenhöfer, Qualitätssicherung ist in den Unternehmen zu einer zentralen Aufgabe geworden. Wie sichert man das Qualitätsniveau bei Wohnbauprojekten?**

**Jochen Höfinghoff:** Neben dem Einsatz qualifizierter Mitarbeiter für die Neubauvorhaben optimieren wir im Fachbereich die internen Prozesse durch Weiterentwicklung von Standards und Arbeitshilfen. Auf diese Weise behalten wir trotz der hohen Arbeitsdichte das Qualitätsniveau im Auge. Ich betreue aktuell federführend das Projekt in der Waldschulstraße, das wir nach DGNB zertifizieren. Das Projekt ist der Nukleus der ganzen Thematik hier. Es ist das erste Wohnbauprojekt im Anlagevermögen, das wir als Neubau nach DGNB zertifizieren wollen.

**Worin liegen die besonderen Vorteile einer Zertifizierung?**

**Tilo Koppenhöfer:** Die Unternehmensgruppe hat die Möglichkeit, durch Gebäudezertifizierungen ihren Anspruch auf Nachhaltigkeit beim Planen, Bauen und beim Betrieb zu unterstreichen. Ein Vorteil der Zertifizierung ist, dass sofort mit Projektbeginn ökologische, ökonomische, soziokulturelle und technische Qualitäten wie auch Prozessqualitäten berücksichtigt werden und diese nach außen sichtbar dargestellt werden können. Mit der Zertifizierung selbst wird dann die Einhaltung aller geforderten Standards besiegelt.



Tilo Koppenhöfer

### Wie muss man sich einen solchen Zertifizierungsprozess vorstellen?

**Jochen Höfinghoff:** Der Zertifizierungsprozess unterscheidet sich abhängig vom anvisierten Nachhaltigkeits-Zertifikat. Für eine DGNB-Zertifizierung wird üblicherweise ein sogenannter Auditor beauftragt. Er oder sie meldet das Gebäude bei der DGNB zur Zertifizierung an und begleitet den Auftraggeber sowie das gesamte Planungsteam bei der Einhaltung aller Anforderungen. Die DGNB vergibt Zertifikate der Klassifikation Bronze, Silber, Gold und Platin. Anhand eines Kriterienkatalogs werden die zur Erreichung des jeweiligen Zertifikats erforderlichen Qualitäten festgelegt. Der Auditor reicht die Nachweise zu den unterschiedlichen Aspekten der Zertifizierung bei der DGNB ein. Wurden die erforderlichen Nachweise vollumfänglich erbracht, verleiht die DGNB das Zertifikat für das geprüfte Gebäude.

**Tilo Koppenhöfer:** Das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau ist kein reines Green Label und fokussiert die Wohnungswirtschaft. Das NaWoh-Zertifizierungssystem gibt einen etwas reduzierteren Prozess vor. Die Bewertung und Beschreibung der Nachhaltigkeit ist hier auf Wohngebäude zugeschnitten und richtet sich insbesondere an Bestandshalter. Zur Erlangung des NaWoh-Zertifikats schließt der Bauherr einen Vertrag mit dem Verein NaWoh. Der Bauherr beauftragt einen Nachhaltigkeitskoordinator – dies kann auch der planende Architekt sein – und reicht die Zertifikationsunterlagen bei einem NaWoh-Konformitätsprüfer ein. Dieser prüft die Unterlagen auf Richtigkeit und Vollstän-

digkeit. Nachdem die Konformitätsprüfung durch eine externe Instanz – die „wissenschaftliche Aufsicht“ – bestätigt wurde, erfolgt die Ausstellung des Zertifikats. Im Gegensatz zur DGNB gibt es bei der NaWoh-Zertifizierung keine unterschiedlichen Qualitätssiegel. Auch existieren im Gegensatz zum DGNB-Verfahren keine grundsätzlichen Ausschlusskriterien. Je nach Projekt entscheiden wir uns für die geeignete Zertifizierung.

### Bedeutet eine Zertifizierung nicht automatisch auch einen höheren Aufwand für die Abwicklung eines Neubauprojektes?

**Tilo Koppenhöfer:** Ja, ein höherer Aufwand ist zweifellos mit jedem Zertifizierungsprozess verbunden. Die Zertifizierung eines Gebäudes bedeutet für alle Beteiligten einen zusätzlichen Abstimmungs- und Nachweisaufwand. Auch die Dokumentation ist mit Aufwand verbunden. Neben dem eigentlichen Zertifizierungsprozess selbst sind auch auf dem Weg dahin einige Punkte zu berücksichtigen. Für die DGNB-Zertifizierung fallen zum Beispiel neben den Gebühren an die DGNB selbst auch Aufwand für den Auditor sowie unter Umständen für weitere Ingenieurleistungen und auch etwas höhere Baukosten an.

### Gibt es auf der anderen Seite auch Aspekte, die den Ablauf bis zum Bezug des Gebäudes erleichtern?

**Jochen Höfinghoff:** Durch die von der DGNB vorgegebenen Kriterien werden alle Projektbeteiligten auf definierte Leistungsziele festgelegt, sofern der Bauherr diese Ziele nicht ohnehin für alle Beteiligten festlegt. Dieses Vorgehen fördert eine strukturierte Projektabwicklung und gibt dem Bauherrn früh Sicherheit, welche Qualitäten mit der Fertigstellung des Gebäudes tatsächlich erreicht werden. □

# Integration im Fokus

Peter Söhngen über Inklusion im Wohnungsbau und  
Architektur für Wohngemeinschaften

**Herr Söhngen, zunächst für alle, die nicht so tief im Thema stecken: Was genau ist Inklusion?**

Der Begriff Inklusion steht für eine Gesellschaft, in der jeder Mensch gleichberechtigt ist und selbstbestimmt lebt. Das ist unabhängig von Geschlecht, Herkunft, Alter, Religionszugehörigkeit und auch von etwaigen Behinderungen. Da sind wir genau beim Projekt Freiligrathstraße: Wir bauen Räumlichkeiten für eine Wohngemeinschaft, in der Menschen mit und ohne Handicap zusammenleben werden. In dieser inklusiven Form des Zusammenlebens gibt es keine Definition von Normalität. Normal ist allein die Tatsache, dass es Unterschiede gibt zwischen den Menschen. Diese Unterschiede werden sogar als Bereicherung aufgefasst.

**Hat die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt bei der Integration eine besondere Verpflichtung? Welchen Beitrag zur Inklusion kann das Unternehmen leisten?**

Es ist die Aufgabe der ganzen Gesellschaft, Strukturen zu schaffen, die es jedem Mitglied ermöglichen, an sämtlichen Lebensbereichen teilzuhaben. Das ist

erst mal eine schöne Idee und hat etwas sehr Positives. Mit der inklusiven Wohngemeinschaft bieten wir aber genau das an: nämlich Menschen mit Handicap, im Rahmen ihrer Möglichkeiten aktiv am Leben in der Gemeinschaft teilzunehmen. Und das keinesfalls nur in der Rolle als Außenseiter oder geduldeter Sonderling. Es ist ein Beitrag, mitten in der Stadt in einem ganz normalen Wohngebäude eine solche Wohngemeinschaft einzurichten und geeignete Wohngelegenheiten anzubieten. Ziel ist es, daraus ein Stück Normalität zu machen – nicht irgendwo am Stadtrand oder in besonderen Heimen, sondern mittendrin.

*Ziel ist es, daraus ein Stück Normalität zu machen – nicht irgendwo am Stadtrand, sondern mittendrin.*



Peter Söhngen



„Sen-Se“-Wohnprojekt, Nordweststadt

### Konzentrieren Sie sich darauf, die baulichen Voraussetzungen für inklusives Wohnen zu schaffen? Oder arbeiten Sie im Team mit den Kollegen von der Wohnraumverwaltung?

Wir machen das zusammen mit einem Träger und haben uns auch eng abgestimmt. Ein Schwerpunkt bei uns im Unternehmensbereich Neubau ist die planerische und bauliche Umsetzung. Aber die primäre Aufgabe, die ich als Projektleiter habe, ist es, sämtliche beteiligten Akteure zusammenzuführen und mit ihnen das Projekt bis zum erfolgreichen Abschluss abzustimmen. Das ist hier die Lebenshilfe e.V. als Träger und Mieter der Räume. Das sind die Architekten, diverse Fachingenieure für Haustechnik, Heizung und Lüftung, Sanitär und Elektro. Und das ist auch das Servicecenter. Ja, wir arbeiten alle eng zusammen, auch im Team mit der Wohnraumverwaltung. Es ist übrigens eine sehr angenehme Zusammenarbeit mit allen Beteiligten.

### Ist für Inklusion eine andere Art der Architektur nötig? Wie stellen sich die spezifischen Anforderungen dar?

Gebaut wird in der Freiligrathstraße in Bornheim. Das ist ein sehr beliebtes Frankfurter Stadtviertel mit hohem Freizeitwert. Es handelt sich von der Architektur her um ein ganz normales Wohnhaus. Die Räume für das inklusive Wohnen befinden sich im Erdgeschoss. Es gibt einen grundlegenden Unterschied zu den anderen Wohnungen im Gebäude. Eine WG sieht eben einfach ein bisschen anders aus als eine Familienwohnung für zwei, drei oder vier Personen. Hier ist es so, dass wir zwei größere Wohneinheiten zusammengelegt haben. Der Wohngemeinschaft steht eine Gesamtfläche von

210 Quadratmetern zur Verfügung. Ein weiterer Unterschied zu einer herkömmlichen Wohnung ist, dass wir für die sieben Bewohner teilweise sehr kleine Individualräume haben. Der kleinste Raum hat um die 10, der größte 16,5 Quadratmeter. Dafür gibt es sehr großzügige Gemeinschaftsbereiche. Die gemeinsam genutzten Räume haben zusammen über 60 Quadratmeter Fläche. Der Schwerpunkt liegt eindeutig auf dem Miteinander. Die Wohnräume sind größtenteils auch für Rollstuhlfahrer geeignet und es gibt auch eine Vorrichtung für Handläufe. Ansonsten wünscht sich der Träger aus Sicherheitsgründen eine Videosprechanlage anstatt der normalen Gegensprechanlagen, die wir sonst einsetzen. Die sonstige Ausstattung unterscheidet sich kaum von den anderen Wohnungen im Haus.

### Wie sehen die bisherigen Erfahrungen aus?

Für die Nassauische Heimstätte ist das ein Leuchtturmprojekt. Aber wir können bereits auf die Erfahrungen aus fünf weiteren Wohngruppenprojekten zurückgreifen. Unter anderem aus dem Wohn- und Lebenszentrum „Alte Mühle“ für selbstbestimmtes Wohnen, dem Erlebnishaus Eschborn, dem generationenübergreifenden Wohnen in der Leuchte in Bergen-Enkheim, dem „Sen-Se“-Wohnprojekt in der Nordweststadt und „Unter einem Dach“ in Dreieich. Bei unserem Projekt in Bornheim war es ein Wunsch der Geschäftsleitung, dass wir ein Bauvorhaben in innerstädtischer Lage nutzen. Wir freuen uns auch auf die Erfahrungen, die wir noch sammeln werden. Baubeginn ist im zweiten Halbjahr 2019 und Fertigstellung Ende 2021. □

# Ausbau der Kompetenzen

Dr. Larissa Coles über das Ausbildungsangebot im Unternehmensbereich Neubau

**Frau Dr. Coles, warum halten Sie die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt für einen attraktiven Arbeitgeber?**

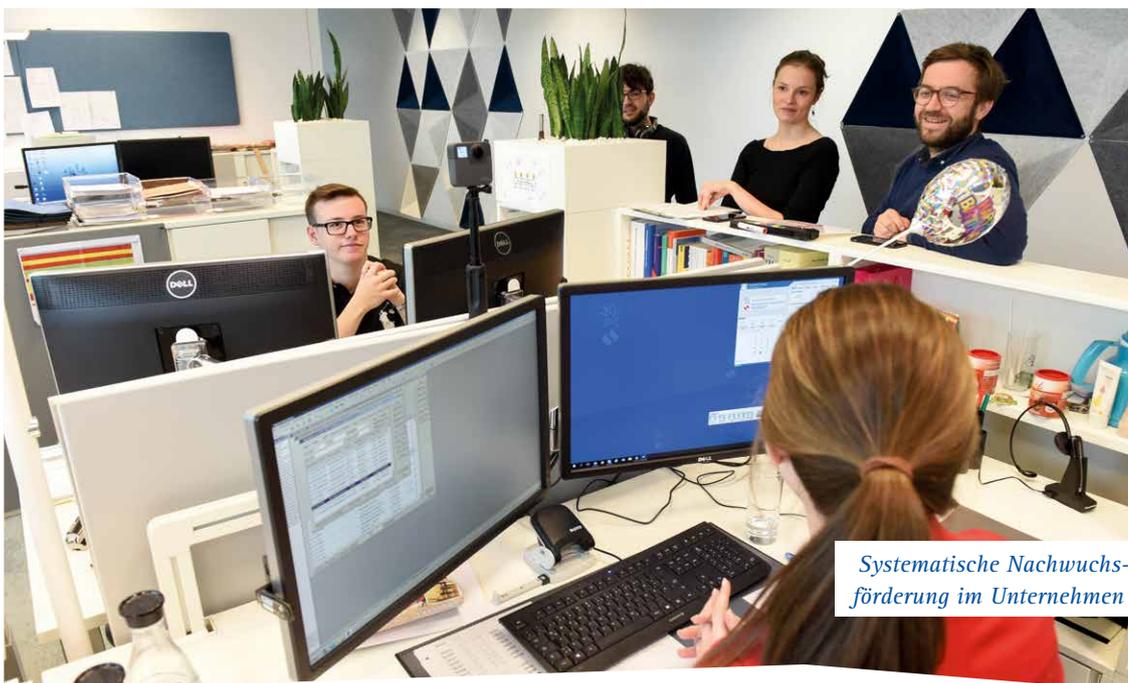
Das Unternehmen bietet neben sehr interessanten Arbeitsaufgaben auch eine ganze Reihe von guten sozialen Rahmenbedingungen, zum Beispiel eine flexible Arbeitszeit mit Gleitzeitregelung, Möglichkeiten der mobilen Arbeit, Unterstützung bei pflegebedürftigen Angehörigen, einige Angebote zur Gesundheitsprävention und großzügige Urlaubstagerregelungen. Aufgrund dieser vielfältigen Möglichkeiten ist unser Unternehmen mit dem Siegel „berufundfamilie“ zertifiziert worden. Das Klima unter den Kollegen ist sehr gut und es macht Spaß, hier zu arbeiten. Trotz des großen Unternehmens hat man als Projektleiterin ein hohes Maß an Eigenverantwortung innerhalb der Projekte und kann so den Unternehmenserfolg aktiv mitgestalten. Entscheidend ist auch, dass die Mitarbeiterförderung in der Unternehmensgruppe einen hohen Stellenwert hat.

**Warum halten Sie die Aus- und Weiterbildung in Ihrem Bereich für so wichtig?**

Obwohl die Auszubildenden nach erfolgreichem Abschluss nicht in unserem Bereich beschäftigt sein werden, erhalten sie bei uns einen umfassenden Überblick über den gesamten Entstehungsprozess der Gebäude, die sie später vielleicht einmal in der Vermietung betreuen werden.

**Wie sehen die Lehrinhalte und Tätigkeiten der Auszubildenden im Fachbereich Projektleitung Neubau aus?**

Momentan haben wir im Schnitt zwei bis drei Auszubildende für 2–3 Wochen pro Jahr in unserem Fachbereich. Im Gegensatz zu anderen Abteilungen wie den Servicecentern oder dem Vertrieb sind wir daher eher ein kleiner Baustein im Ausbildungsablauf. Die Auszubildenden erhalten zum einen immer wieder Theorieinput und vertiefen in Übungsaufgaben das Gelernte.



*Systematische Nachwuchsförderung im Unternehmen*



Dr. Larissa Coles

*Wichtig ist ein Denken  
in Lösungen und nicht in  
Problemen.*

Zum anderen gibt es einen flexiblen Praxisteil, der jeweils an die aktuellen Projekte und die Projektstände angepasst wird. Aber wir versuchen auch, wenn möglich, individuell auf die Azubis und deren Interessen einzugehen. Die jungen Leute werden in den normalen Arbeitsalltag des Teams integriert und unterstützen die Projektleiter/-innen durch eigenständige Bearbeitung von Aufgaben, begleiten zu Baustellenterminen, Abstimmungsgesprächen mit Städten und Kommunen oder nehmen an Planerrunden teil. Drei Ausbilder sind dabei Hauptansprechpartner in diesem Fachbereich – fachlich und persönlich – und insbesondere für die Vermittlung der Theorie zuständig. Aber auch alle anderen Mitarbeiter im Fachbereich sind Teil unseres Ausbildungskonzepts, da sie die Azubis vornehmlich im Praxisteil begleiten und anleiten. Dadurch erhalten die Berufseinsteiger einen Einblick in möglichst viele unserer Projekte.

#### Welche Eigenschaften sollten Auszubildende mitbringen, um Erfolg im Beruf zu haben?

Grundvoraussetzung ist ein mathematisches Verständnis. Das sollte man als Kauffrau, als Kaufmann schon mitbringen. Daneben sind Soft Skills wichtig, wie Aufgeschlossenheit verschiedenen Themen und Aufgabenstellungen gegenüber sowie ein Denken in Lösungen und nicht in Problemen. Genauso relevant sind Freundlichkeit, Einfühlungsvermögen, gute Kommunikationsfähigkeit und Freude am Umgang mit anderen Menschen.

#### Ergeben sich nach der Ausbildung interessante Karriereperspektiven im eigenen Unternehmen?

Teil des Ausbildungskonzeptes der Unternehmensgruppe ist es, dass man nach erfolgreich bestandener

Abschlussprüfung einen Einjahresvertrag erhält. Darüber hinaus gibt es innerhalb unseres Unternehmens auch diverse Aufstiegschancen, auch bis in die Führungsebenen hinein.

#### Gibt es auch innerhalb Ihres Bereiches Möglichkeiten der Nachwuchsentwicklung?

Die derzeitige Marktlage in der Bauwirtschaft macht es sehr schwierig, Projektleiterstellen mit erfahrenen Mitarbeitern zu besetzen. Aus diesem Grund sind wir seit Januar 2018 dazu übergegangen, auch Projektsteuerer zu beschäftigen, die bereits einen Abschluss in Architektur oder Bauingenieurwesen in der Tasche haben und über ein paar Jahre Berufserfahrung verfügen. Diese Projektsteuerer sind jeweils erfahrenen Projektleitern zugeordnet und unterstützen diese in der Tagesarbeit mit dem Ziel, nach circa zwei Jahren eigenständig Neubauprojekte zu leiten. Das ist unsere Antwort auf den derzeitigen Fachkräftemangel.

#### Ist die Immobilienwirtschaft und speziell die Wohnungswirtschaft eine attraktive Branche für den Nachwuchs?

Definitiv! Das Wohnen stellt ein Grundbedürfnis des Menschen dar. Die Immobilienwirtschaft ist eine florierende Branche und hat einen bedeutenden Anteil an der Bruttowertschöpfung in Deutschland. Megatrends wie Urbanisierung, soziodemografischer Wandel oder Digitalisierung prägen die Stadtentwicklung und den Wohnungsbau und stellen anspruchsvolle Aufgaben an die Akteure in der Immobilienwirtschaft. Hier bietet sich ein sehr breites Handlungs- und Arbeitsfeld für Immobilienkaufleute. □



Höher wohnen: das Wohnhochhaus PRAEDIUM

# Senkrechtes Wachstum

Wolfgang Kamerowski über das Wohnen im Hochhaus und das Bauen an der Europa-Allee

**Herr Kamerowski, erfährt das Wohnhochhaus nach den zahlreichen Bauten aus den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts eine Renaissance?**

Also, da ist schon ein Trend zu verzeichnen. Nicht nur in Frankfurt. Es entstehen auch Wohnhochhäuser in Köln und München. Hochhäuser nutzen effektiver die geringer werdende Fläche, die in den Städten zur Verfügung steht. Allerdings ist ein Wohnhochhaus allein aufgrund der Bauvorschriften immer teurer als ein normaler Geschosswohnungsbau. Man wird die Wohnungsnot nicht mit Wohnhochhäusern lösen können.

**Wo liegen die Besonderheiten eines solchen Projektes? Auf welche Erfahrungen konnten Sie zurückgreifen?**

Da sind an erster Stelle die Dimensionen. In unserem Projekt an der Frankfurter Europa-Allee gibt es ins-

gesamt 242 Wohnungen und zehn Gewerbeeinheiten. Das Wohnhochhaus ist das größte Gebäude, das ich bisher als Projektleiter betreut habe. Das fängt schon bei der Baugrube an, die außergewöhnlich tief ist. Und das geht weiter bei den Fenstern, die besondere Anforderungen haben, weil sie selbst in 30 oder 40 Metern Höhe noch regendicht sein müssen. Auch für den Brandschutz gibt es hohe Anforderungen. Zum Beispiel werden die Treppenhäuser mit einem Luftüberdruck versorgt, sodass dort im Brandfall dort kein Rauch eindringen kann. Dann haben wir in der Europa-Allee eine Besonderheit: Es gibt insgesamt über 50 Grundrissvarianten bei rund 240 Wohnungen. Die technischen Installationen wie Wasser und Abwasser müssen natürlich trotzdem von Wohnung zu Wohnung geführt werden. Und wenn die Wohnungen unterschiedliche Grundrisse haben, ist das eine sehr komplexe Aufgabe. Unser Wohnhochhaus unterscheidet sich schon äußerlich von einem Bürogebäude. Die Fassade ist auf der Südseite

abgetrept, um die Grundrisstiefe zu verringern und mehr Licht und Sonne in die Wohnungen zu bekommen. Es war uns wichtig, dass das Gebäude sofort als Wohnhaus erkennbar ist.

### Im Haus gibt es auch Gewerbeflächen. Wachsen Wohnen und Arbeiten immer mehr zusammen?

Es war einfach so, dass in allen Gebäuden an der Europa-Allee Gewerbeflächen im Erdgeschoss gefordert waren. Das sieht der Bebauungsplan so vor. Dadurch soll zur Belebung des Quartiers beigetragen werden und natürlich auch zur Nahversorgung des Gebietes. Zunehmend zeigt sich, dass bei Quartiersentwicklung grundsätzlich ein gewisser Anteil an Wohnungen gefordert wird. Man will reine Bürostandorte künftig von vornherein vermeiden. Es ist wichtig und gut, wenn Wohnen und Arbeiten nicht weit auseinanderliegen, sondern näher zusammenrücken.

### Wie ist der aktuelle Stand des Projektes?

Das Gebäude ist seit Oktober 2017 fertiggestellt. Im Sommer und Herbst 2017 sind bereits die ersten Wohnungen bezogen worden. Ende 2018 haben wir dann die letzten Wohnungen verkauft.

### Nehmen die künftigen Projekte noch größere Dimensionen an? Gibt es bereits Pläne für weitere Wohnhochhäuser?

Ein einzelnes Gebäude in dieser Höhe planen wir derzeit nicht und werden wir wahrscheinlich in nächster Zeit auch nicht mehr bauen. Das war schon ein besonderes

Projekt. Aber unser Ziel ist es, in den nächsten Jahren möglichst viele Wohnungen zu bauen. Das lässt sich mit größeren Projekten wesentlich einfacher erreichen. Der Aufwand für Planung und Bau von 200 Wohnungen ist zwar höher als der für 50 Wohnungen, aber eben nicht viermal so hoch. Je mehr Wohnungen an einem Standort entstehen, desto wirtschaftlicher wird es.

### Wird sich das Wohnen in der Großstadt verändern? Ziehen die Menschen wieder zurück ins Stadtzentrum?

Der Zuzug in die Städte hat in den letzten Jahren immer weiter zugenommen. Der Druck auf den Wohnungsmarkt ist sehr groß. Es ist gerade für ältere Menschen natürlich von Vorteil, eine sehr dichte Infrastruktur an Ärzten oder anderen Versorgungseinrichtungen zu haben. Alles lässt sich ohne Auto erreichen. Es kommen auch Menschen in die Stadt, die vorher ein Einfamilienhaus im Taunus hatten. Das wird zum Problem in entlegeneren Gegenden, wo bereits jetzt Wohnungen und Häuser leer stehen. Dort geht dann auch die vorhandene Infrastruktur zurück. Es gibt inzwischen auch politische Überlegungen, den ländlichen Raum wieder attraktiver zu machen. Da bleibt für die Kolleginnen und Kollegen unserer Stadtentwicklung noch einiges zu tun. □

*Es ist wichtig und gut,  
wenn Wohnen  
und Arbeiten nicht weit  
auseinanderliegen,  
sondern näher zusammenrücken.*



Wolfgang Kamerowski



*Die Quadratur des Energiesparens,  
Pilotprojekt am Frankfurter Riedberg*

# EnergieHaus Plus – Denken an morgen

Alexander Dieterle über Bau und Ausstattung des EnergieHauses Plus

**Herr Dieterle, das EnergieHaus Plus erzeugt mehr Energie, als es verbraucht. Ist das richtig? Kann man das so verkürzt sagen?**

Gemäß der Definition des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Bau heißt es: Das Effizienzhaus-Plus-Niveau ist erreicht, wenn sowohl ein negativer Jahresprimärenergiebedarf als auch ein negativer Endenergiebedarf vorliegen. Alle sonstigen Bedingungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), wie zum Beispiel die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz, sind einzuhalten. Das ist die Definition, wie sie vom Ministerium vorgegeben wird. Klingt sehr komplex, aber es bedeutet nichts anderes, als dass wir einen Energieüberschuss bilanziell erwirtschaften müssen. Dabei handelt es sich tatsächlich um einen Standard, der sich noch in der Erprobung befindet und der dann bis zur Marktreife noch wissenschaftlich be-

gleitet wird. Wir haben unser Projekt, das heute schon auf diesen Standard ausgerichtet ist, „EnergieHaus Plus“ genannt.

**Was unterscheidet die Standards „EnergieHaus Plus“ und „EnEV 2009“?**

Das EnergieHaus Plus beschreibt keinen energetischen Standard. Es verfolgt vielmehr den Ansatz, dass das Gebäude mehr Energie regenerativ erzeugt, als es inklusive der Verbräuche der Haushalte benötigt. Hierbei sind zwei Ansatzpunkte zu verfolgen und untereinander abzuwägen. Zum einen der Verbrauch und zum anderen die Energieerzeugung. Den Verbrauch können wir in erster Linie mit einer gut gedämmten Gebäudehülle beeinflussen. Wir haben uns aus diesem Grund bei unserem Projekt für den Passivhausstandard entschieden. Des Weiteren haben wir bei

den Mietern die Anschaffung von energieeffizienten Haushaltsgeräten gefördert. Die Energiegewinnung erfolgt via Photovoltaik an der Südfassade sowie auf dem Dach. Außerdem wurde eine Absorberanlage zur Wärmegewinnung installiert.

### Welche technischen Einrichtungen machen den Unterschied?

Unser EnergieHaus Plus ist als ein „Nur-Strom-Haus“ geplant. Hier wird eine elektrisch betriebene Wärmepumpe zur Warmwassererzeugung eingesetzt. Die Energiequelle ist ein Solar-Luftabsorber, der zur Abdeckung von Energiespitzen an einen Eisspeicher angeschlossen ist. Der Strom für die Wärmepumpe wird am Gebäude über eine Photovoltaikanlage erzeugt. Der geplante Stromüberschuss sollte für eine E-Mobile-Fahrtstrecke von circa 100.000 km genügen. So können wir die Energiewende auch auf die Straße bringen. Um so wenig wie möglich von dem regenerativ erzeugten Strom in das öffentliche Stromnetz einspeisen zu müssen, wurde das Gebäude zudem mit einer Batterie ausgestattet.

### Lassen sich die hohen Anforderungen im Alltag auch realisieren?

Aufgrund der fehlenden Einflussmöglichkeiten auf die Verbrauchsgewohnheiten der Mieter lassen sich diese Anforderungen derzeit im Mehrfamilienhausbau nur in Ausnahmefällen realisieren. Zur Zielerreichung sind neben der optimalen Ausrichtung und damit Besonnung des Gebäudes ein optimales Verhältnis von Photovoltaikfläche zu Wohnfläche, eine ideale Gebäudehülle und eine sehr energiebewusste Nutzung der Wohnungen unumgänglich. Mit einer immer effizienteren Energieerzeugung aus regenerativen Quellen wird dieser Standard jedoch zukünftig einfacher erreichbar sein.

### In welchem Zeitraum hat sich der höhere Aufwand beim Bau amortisiert?

Wissenschaftliche Untersuchungen verschiedener Konzepte haben gezeigt, dass eine Amortisation innerhalb von 20 Jahren möglich sein kann. Sofern konzeptionell ein Vorgehen nach dem Prinzip „Weniger ist mehr“ verfolgt wird, also ein kombinierter Mindestaus-

baustandard aus EnEV und Effizienzhaus-Plus-Standard. Die Zahl der Photovoltaik-Module im Verhältnis zur Wohnfläche erweist sich als ein Schlüsselindikator für die Amortisation. Damit alleine lässt sich nahezu schon Effizienzhaus-Plus-Standard erreichen, ohne andere aufwendige Ausbauten am Objekt ausführen zu müssen.

### Wie sind Ihre Erfahrungen mit dem Wohnen im EnergieHaus Plus? Was sagen die Mieter?

Das Nutzerverhalten der Mieter ist eine unberechenbare Komponente. Wir verbrauchen gegenwärtig eindeutig mehr Energie, als wir erwartet haben. Das gilt allerdings für 75 Prozent der Häuser in der bundesweiten Erprobungsphase. Es liegt offensichtlich daran, dass nicht alle Mieter gleichermaßen auf die Energieeffizienz ihrer Geräte achten. Zum anderen ist auch das Komfortbedürfnis in Bezug auf die Lüftungsanlage und die durchschnittlichen Raumtemperaturen höher, als in den Berechnungen allgemein angenommen wird. Hier mussten wir teilweise Betriebsoptimierungen wieder zurücknehmen, um auf die Bedürfnisse der Mieter einzugehen. Idealerweise spürt der Mieter keinen Unterschied zwischen dem Wohnen in einem „normalen“ Haus und unserem EnergieHaus Plus.

### Wie beurteilen Sie den neuen Standard?

Ich finde, dieser Standard ist schon sehr anspruchsvoll. Sofern es gelingt, den „Effizienzhaus-Plus-Standard“ zur Marktreife zu optimieren und so wirtschaftlich darstellbar zu machen, wäre dies sicherlich ein guter Schritt für den Gebäudesektor, vom energieverbrauchenden hin zum energieerzeugenden Gebäude. Bis dahin bleibt unser Ziel derzeit noch, unsere Gebäude mit dem KfW-55-Standard zu realisieren. □

*Der Wandel von einem energieverbrauchenden zu einem energieerzeugenden Gebäude.*



Alexander Dieterle

# Umnutzung statt Neubau

Bernhard Eickmann über das Wohnen im Denkmal  
und das Projekt „Altes Gericht“

## Herr Eickmann, worin liegen die Unterschiede zwischen einem Neubau und der Umnutzung von historischen Bestandsgebäuden?

Das Kostenrisiko ist bei einer Umnutzung deutlich höher als bei einem Neubau: durch Denkmalschutzauflagen, Altlasten im Baugrund oder womöglich vorhandene Gebäudeschadstoffe. Der zweite Faktor ist die Terminalschiene für die umfangreichen Bestands- und Voruntersuchungen. Es dauert erheblich länger, Planungssicherheit zu erreichen. Und der dritte Punkt: die Nutzungseinschränkungen durch historische Konstruktionen. Oft entsprechen diese nicht mehr den heute gültigen Statik-, Schall- und Wärmeschutznachweisen.

## Welche Hürden kann der Bebauungsplan beinhalten?

Da wird immer erst einmal geprüft: Ist überhaupt Planungsrecht vorhanden? Gibt es einen gültigen Bebauungsplan für dieses Gebiet, in dem die Nutzung

bereits geregelt ist? Ist das ein reines Wohngebiet oder ein Mischgebiet? Oder muss erst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt und genehmigt werden? Wenn diese Hürde genommen ist, bleibt das Risiko, dass dieses ganze Verfahren unglaublich lange dauert. Die Planung muss ja vorab vorgelegt werden und dann auch vom Stadtparlament beschlossen werden. Das ganze Verfahren zieht sich unter Umständen über zwei oder drei Jahre.

## Welche Auflagen macht der Brandschutz bei der Umnutzung der Objekte?

Wenn man ein historisches Gebäude von der Nutzung her so lässt, wie es war, ist es eigentlich relativ unkritisch. Führt man aber – wie zum Beispiel bei unserem Projekt „Altes Gericht“ – für ein ursprünglich öffentliches Verwaltungsgebäude eine neue Nutzung ein, kann das kompliziert werden. Das betrifft beim Brandschutz insbesondere die Anzahl der Fluchtwege, die Bildung von Brandabschnitten, Beurteilung des Feuerwiderstands, Ertüchtigung von Bauteilen und auch eventuelle Auflagen für Brandmeldeanlagen, Sicherheitsbeleuchtung usw. Die Abstimmungen sind sehr umfangreich und die wesentliche Grundlage der Genehmigungsfähigkeit.



Bernhard Eickmann

*Man muss in einem umgenutzten und sanierten Haus seine Ansprüche nicht zurückschrauben.*



*Das kaiserliche Verwaltungsgelände beherbergt nach Umbau und Sanierung attraktive Wohnungen.*

### War die Statik des Alten Gerichts noch zeitgemäß? Wie stellte sich der Umgang mit den historischen Bauunterlagen dar?

Beim „Alten Gericht“ haben wir eine sehr solide, massive Bauweise: Die tragende Struktur ist intakt und solide ausgelegt. Es gab allerdings keine Nachweise der Statik mehr. Nach der hessischen Bauordnung muss aber für eine Umnutzung ein statischer Nachweis vorgelegt werden. Wir mussten also z. B. teilweise das Dachgeschoss rückbauen, Decken aufschließen, Bauteile entnehmen und Probebohrungen machen. Auch Belastungsversuche wurden durchgeführt, um die tragende Struktur zu analysieren und damit dann einen neuen statischen Nachweis zu erbringen.

### Kann dieses historische Gebäude noch heutigen Energiesparauflagen gerecht werden?

Ein ganz klares Nein. Heutige Auflagen würden eine Dämmung der Außenfassade voraussetzen, und die Putzfassade mit Naturstein und Ziegelmauerwerk des Alten Gerichtes steht – wie das ganze Gebäude – unter Denkmalschutz. Deshalb kann man den Energiesparauflagen einfach nicht gerecht werden. Aber es ist doch möglich, erhebliche Verbesserungen zu erzielen. Zum Beispiel durch Ertüchtigung der Fenster oder des Daches und vor allen Dingen der Gebäudetechnik: Wir nutzen jetzt Fernwärme.

### Wie gehen Sie mit den Zielkonflikten zwischen Denkmalschutz und Wirtschaftlichkeit um?

Es ist durchaus so, dass man die ausgetretenen Wege verlassen und neue Ideen einbringen muss. Man sollte den Nachhaltigkeitsfaktor von Altbauten berücksichtigen. Wenn man einen Rohbau hat, der schon fertig dasteht – seit 120 Jahren –, das ist ein Wert an sich. Nach der Reaktivierung kommen noch einmal 50 oder 60 Jahre hinzu. Es ist in jedem Fall Verhandlungsgeschick gefragt. Bei einer Mischnutzung kann man mit der Denkmalpflege zum Beispiel unterschiedliche Auflagen aushandeln. Das ist immer ein Ausloten. Die gemeinsame Schnittmenge muss auskömmlich sein. Aber klar ist auch: Wirtschaftlichkeit ist für den Denkmalschutz kein vordringliches Kriterium.

### Was spricht nach Ihrer Überzeugung für das „Wohnen im Denkmal“?

Erst mal natürlich der Charme und das Ambiente eines historischen Gebäudes. Und, speziell auch bei dem Projekt „Altes Gericht“, die hervorragende, zentrale Lage mit kurzen innerstädtischen Wegen. Außerdem genießt man trotz der historischen Mauern den modernen Komfort einer Tiefgarage, von Aufzügen und von Fernwärme. Man muss in einem sanierten Haus seine Ansprüche nicht zurückschrauben. Aber ein gewisses Faible für das geschichtsträchtige Umfeld sollte man schon mitbringen. □

# Das virtuelle Wohnhaus

Stefanie Walter über die Anwendungen von BIM

## Frau Walter, was bedeutet BIM, oder ausgeschrieben: Building Information Modeling?

BIM ist eine Arbeitsmethode. Zur Umsetzung dieser Arbeitsmethode bietet die Industrie eine Fülle an Softwarelösungen an, die alle unter einen Hut gebracht werden müssen. Vorher hatte jeder seinen Bereich, den er für sich bearbeitet hat. Nun gibt es einen BIM-Manager und einen BIM-Koordinator, die alle Bereiche noch enger zusammenführen. Um das erreichen zu können, muss man zunächst einen Standard festlegen und unter diesem Standard dann alle Beteiligten integrieren. Unser Unternehmensbereich Neubau ist da nur ein kleines Rädchen. Wir machen zwar mit unserem 3-D-Modell den Anfang, aber danach geht es weiter bis hin zur Bewirtschaftung des Gebäudes.

## Ein durchgehendes Betriebssystem für die Planung, den Bau und die Bewirtschaftung des Hauses? Womöglich sogar den späteren Abriss?

Unser Bereich arbeitet im Prinzip bereits seit vielen Jahren nach BIM. Schon vor 15 Jahren haben wir

3-D-Daten in ein Ausschreibungsprogramm übergeben. Ob man in 80 Jahren die Daten noch – wie manchmal behauptet – für den Abriss nutzen kann, das bezweifle ich, da die Zeiten so schnelllebig sind und weil die Schnittstellen das heute noch gar nicht hergeben, was wir dann an Daten brauchen.

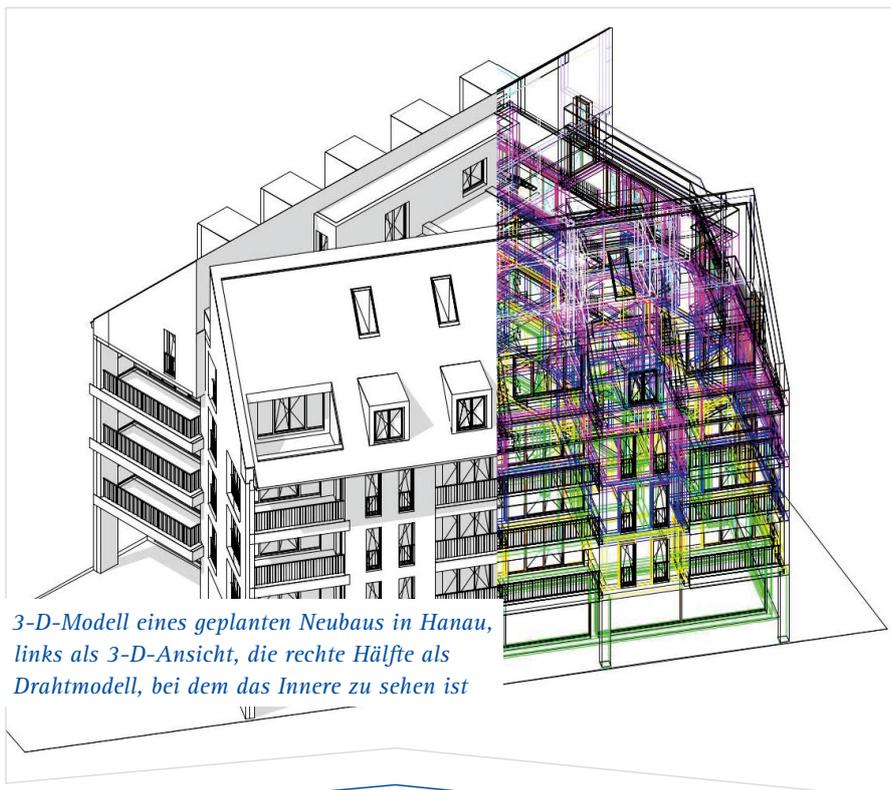
## Welche Vorteile hat solch ein digitales Gebäudemodell?

Kostenschätzungen machen wir schon über unser 3-D-Modell. Das läuft sehr gut. Die Zukunft bringt dann natürlich auch, dass wir die Kostenberechnung und Kostenabrechnungen mit dem gleichen Programm erzeugen können. Es gibt jetzt neue Programme, an denen man selbst bei der Ausschreibung schon erkennen kann, um welches Bauteil es sich handelt. Der Ausschreiber kann also unsere Daten übernehmen, dann die Ausschreibung vornehmen und sogar noch in der Ausschreibung überprüfen, ob das betreffende Bauteil vielleicht fehlerhaft ist. Eine Option, von der wir schon häufig profitiert haben, ist das Einfügen unserer 3-D-Daten in ein städtebauliches Modell.

*BIM ist das Erstellen eines digitalen Gebäudezwilling, der die Planung, Errichtung und Bewirtschaftung verbindet und revolutioniert.*



Stefanie Walter



*3-D-Modell eines geplanten Neubaus in Hanau, links als 3-D-Ansicht, die rechte Hälfte als Drahtmodell, bei dem das Innere zu sehen ist*

So entsteht eine 3-D-Animation von der Planung samt Farbkonzept im späteren Umfeld. Das ist natürlich sehr hilfreich, weil man das Projekt vor Bauämtern und Bauherren realitätsnah vorstellen kann. Auch ein virtueller Rundgang durch das künftige Gebäude ist mit einem überschaubaren Mehraufwand möglich.

#### **Gibt es Einschränkungen für Architekt und Bauherrn? Muss grundsätzlich immer auf etablierte Techniken und Materialien zurückgegriffen werden?**

BIM bedeutet eine Verschiebung der Aufgaben innerhalb der Leistungsphasen der HOAI. Das heißt, dass der Architekt bereits im Entwurf die Standards definiert, welche er mit dem Bauherrn abgestimmt hat. Dies bedeutet, dass sich der Bauherr sehr früh bezüglich des Bausolls festlegen muss. Auch in der Ausführungsplanung muss der Architekt wesentlich detaillierter arbeiten und hat somit einen höheren Aufwand in den vorderen Leistungsphasen. Idealerweise wird dies durch effizientere Abläufe in den folgenden Arbeitsphasen und in der laufenden Bewirtschaftung kompensiert.

Zu den verwendeten Techniken und Materialien muss ich einfach sagen: Ich wüsste nicht, was uns da einschränken sollte. BIM ist ja nur eine Arbeitsmethodik. Das heißt nicht automatisch, dass man ein bestimmtes Material nehmen muss.

#### **Werden das Bauen und der Unterhalt des Gebäudes bis ins Detail kalkulierbar?**

Nein, das sicherlich nicht. Wir erlangen jedoch eine wesentlich höhere Genauigkeit und können Planungsalternativen besser miteinander vergleichen. Den zum Zeitpunkt der Ausschreibung vorherrschenden Marktpreis können wir nach wie vor nur abschätzen. Dieser hängt im Zweifel auch davon ab, ob ich zum benötigten Zeitpunkt überhaupt ein marktgängiges Angebot erhalte.

#### **Kann man die Summe der Kosteneinsparungen über die durchschnittliche Nutzungsdauer eines Hauses hinweg benennen?**

Per se ist BIM kein Kosteneinsparungsprogramm. Auch wenn dafür öfter Werbung gemacht wird. BIM ist eine Arbeitsmethodik, um ein Gebäude, einen Planungsprozess zu gestalten. Einflüsse auf die Kosten sind vielleicht ein Nebeneffekt, dadurch, dass man relativ früh detailliert arbeitet und somit eine gewisse Kostensicherheit hat. Auch indem man die Bauzeit effektiver kontrollieren kann und so das Projekt besser zu koordinieren ist. Außerdem kann ich in der laufenden Bewirtschaftung auf das bestehende Datenmodell zurückgreifen und muss mir die benötigten Informationen nicht langwierig zusammensuchen oder neu erstellen. □



*Für das Projekt Fasanenhof in Kassel kommt das Konzept des modularen Bauens zur Anwendung.*

# Das Gesetz der Serie

Friedemann Bunge über modulares Bauen und den Einsatz von Fertignasszellen

**Herr Bunge, was bedeutet modulares Bauen? Kommt es womöglich zur Rückkehr des Plattenbaus?**

Modulares Bauen – wie wir es praktizieren – bedeutet, möglichst viele Elemente gleichmäßig und wiederholend einzusetzen. Denn je öfter ich ein gleiches Bauteil im Werk fertigen lasse, umso einfacher werden Herstellung und Einbau. Das beginnt bei den Fenstern, die man möglichst oft und gleichmäßig plant, und es reicht bis zu kompletten Fertignasszellen, die zum Beispiel aktuell im Projekt Fasanenhof in Kassel eingesetzt werden. Die einzelne Zelle kommt mit eingebauter Tür und endgereinigt auf der Baustelle an. Nach der Montage müsste man eigentlich nur noch Handtücher und Toilettenpapier bereitstellen und das Badezimmer könnte sofort benutzt werden. Plattenbau funktioniert bei uns eigentlich schon vom Ansatz her nicht, weil jedes Baugrundstück ein anderes Baufeld hat. Ein Haus, das man in Straße A baut, kann man in Straße B nicht genauso wiederholen, weil weder der

Bebauungsplan noch das Grundstück den grundsätzlichen Anforderungen entsprechen. Nehmen wir als klassisches Beispiel Berlin-Marzahn, ein Plattenbauviertel auf der „grünen Wiese“. Dort wurde der Bebauungsplan einfach auf die Möglichkeiten der Fertigung zugeschnitten. Bei uns ist es dagegen genau andersherum. Wir passen die Fertigung dem Grundstück, den gesetzlichen Vorgaben und dem Bebauungsplan an. Eine Ausnahme hierzu kann die Konzeption von Projekten für Standardsituationen wie den Satelliten sein, da hier in der Regel die notwendige Flexibilität im Baurecht und auf dem Grundstück vorhanden ist.

**Was versteht man heute unter modularem Bauen? Gibt es unterschiedliche Konstruktionen und Techniken?**

Modulares Bauen ist heute nicht mit dem Plattenbau im klassischen Sinn vergleichbar, sondern steht eher für die effiziente Nutzung von Wiederholungsfak-

toren. Typische Module sind Fenster, Fassadenfronten oder Wohnungstrennwände, Letztere meist als Halbfertigteile. Die Trennwände werden erst vor Ort ausbetoniert. Mit massiven Betonfertigteilen kann man eine Wohnungstrennwand bei gleichen Schallschutzwerten dünner machen als beim klassischen Mauern Stein auf Stein, weil der Beton einfach eine höhere Masse hat. Dadurch erreicht man die Schallschutzvorgaben mit einer geringeren Bauteilstärke. Mein Paradebeispiel: Eine Kalksandsteinwand muss man verputzen. Dann kommt sie auf eine Wandstärke von 27 Zentimetern. Eine Betonwand aus Fertigteilen hat dagegen nur eine Stärke von 24 Zentimetern. Das hört sich erst mal nicht nach einem großen Unterschied an. Aber wenn man einen Wohnblock mit langen Wänden hat, dann sind aus drei Zentimetern Differenz schnell mehrere Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche geworden.

#### Wo liegen die weiteren Vorteile des Konzeptes? Welche Veränderungen ergeben sich auf der Baustelle?

Die Verwendung von Modulen führt zu einer Beschleunigung des Ablaufs auf der Baustelle. Das ist wie bei einem Fertighaus. Modulares Bauen bedeutet zudem, dass langwierige Trocknungszeiten entfallen. Ein Beispiel: Die Wartezeit, bis ein Estrich trocken oder weiterzubearbeiten ist, beträgt vier bis sechs Wochen. Bei Verwendung von Modulen entfallen die meisten Wartezeiten. Trockenzeit wird auch eingespart, wenn die Innenwände einer Wohnung nicht verputzt werden müssen, weil sie schon fertig angeliefert wurden. Auch das führt dazu, dass wir dringend benötigte Wohnungen schneller bauen können.

#### Leidet die architektonische Vielfalt durch die Anwendung modularer Bauweisen?

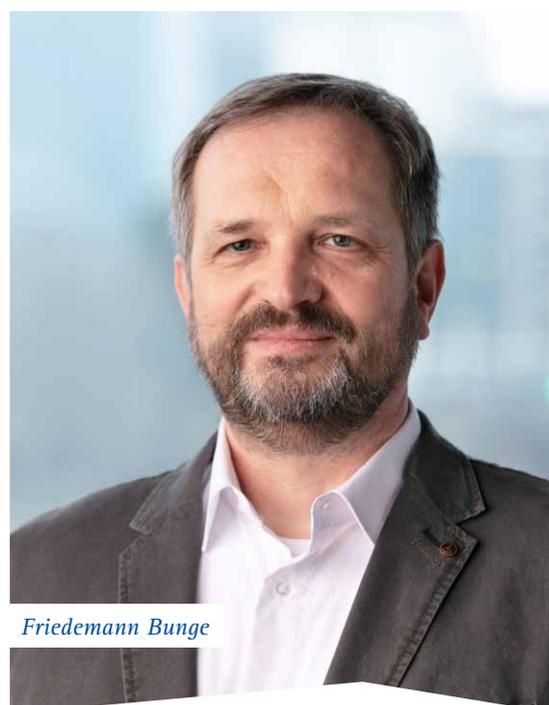
Individualität und Modulbau schließen sich weitgehend aus. Aber man muss beim Modulbau auch die Zielsetzung beachten: Ich fertige Elemente in großen

Mengen vor und rufe die ab, um Zeit und Kosten zu sparen. Das ist im Prinzip wie im Automobilbau. Die Ablagen im Auto oder die Armaturentafeln bekommt die Automobilindustrie fertig zugeliefert. Da ist ein Kunststoffmodul genau wie das andere. Aber dem Autofahrer gefällt sein Wagen trotzdem. Entscheidend ist vor allem, er kann sich ein solches Fahrzeug überhaupt nur durch die konsequente Anwendung der Serienfertigung leisten. Auch im Wohnungsbau sollte das eigentlich funktionieren.

#### Ist das modulare Bauen bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt schon im Einsatz?

Wir haben bereits erste Erfahrungen mit dem Systembau. Das ist auch eine Form des modularen Bauens. Hier haben wir die erste Stufe durchgeprüft und kalkuliert. Es hat sich gezeigt, wenn wir unsere energetischen Anforderungen und unsere Grundrisskonzepte beibehalten, dann funktioniert der Systembau bei uns nicht. Er ist zu teuer. Aber was an anderer Stelle definitiv umgesetzt wird: Beim Projekt Fasanenhof in Kassel werden im Sinne des modularen Bauens 70 gleiche Bänder eingebaut. Außerdem werden die Wohnungstrennwände aus Beton vorgefertigt, einfach um Fläche zu gewinnen und gleichzeitig auch vom Zeitgewinn durch entfallende Trockenzeiten zu profitieren. Mit den Satelliten gehen wir projektbezogen einen weiteren Schritt in Richtung modulares Bauen. □

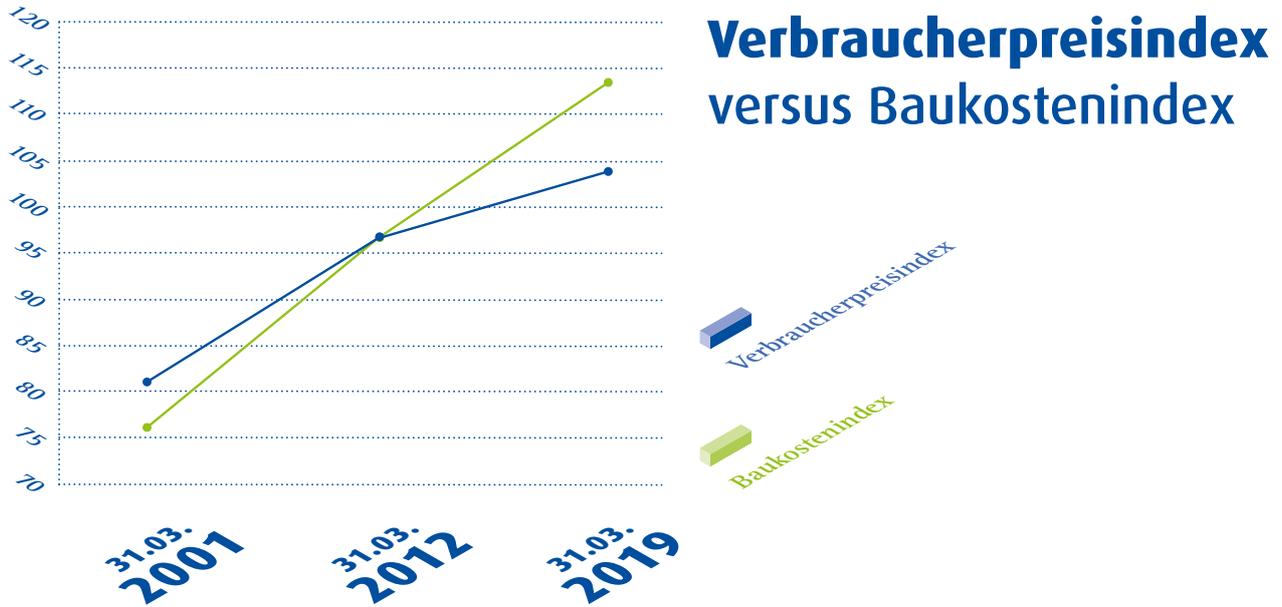
*Die Verwendung von Modulen führt zu einer Beschleunigung des Ablaufs auf der Baustelle. Das ist wie bei einem Fertighaus.*



Friedemann Bunge

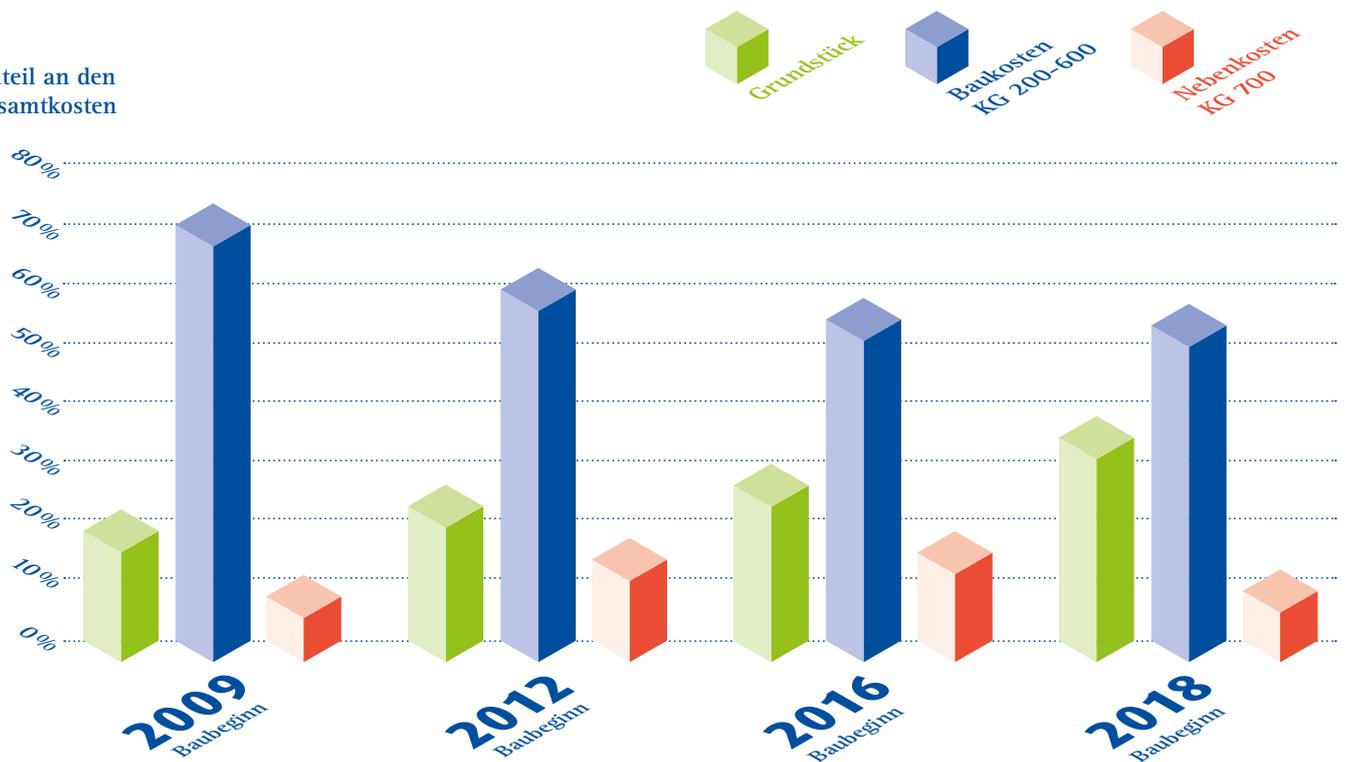
# Explodierende Kosten für Neubauten

Der Wohnungsbau leidet unter der anhaltenden Preisspirale im Immobilienbereich



## Entwicklung der Kostenanteile

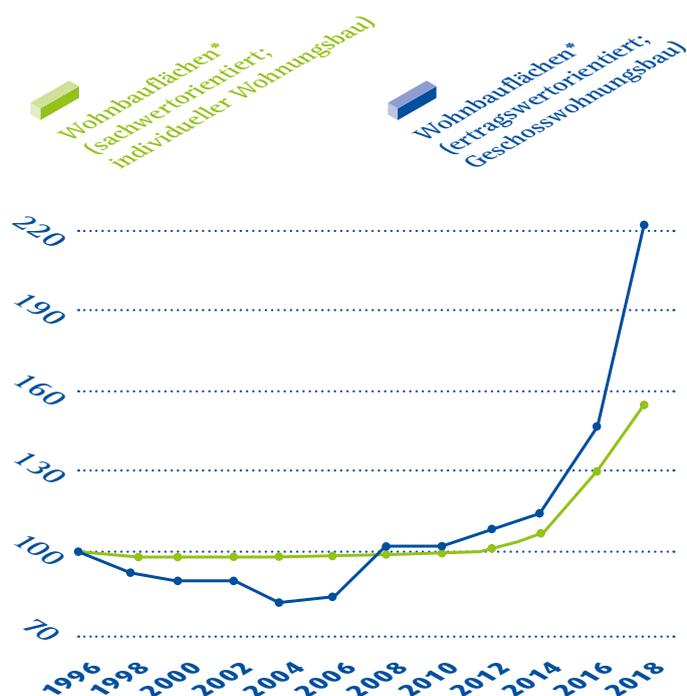
Anteil an den Gesamtkosten



Auswertung vergleichbarer Einzelprojekte der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in Frankfurt am Main



## Entwicklung der Preise für Wohnbauflächen Stadt Frankfurt am Main



Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2018

\* Index wird gebildet aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte.

Die Kostenentwicklung für die Erstellung von Neubauten kennt seit Jahren nur eine Richtung: aufwärts. Und der Anstieg wird zudem immer steiler. Dafür gibt es gleich mehrere Gründe. Da sind zum einen die Grundstückspreise, die gerade in den Ballungsräumen durch den wachsenden Bedarf an Wohnraum wahre Höhenflüge erleben.

### ANSTIEG DER GRUNDSTÜCKSPREISE

Verstärkt wird der Effekt noch durch die starke Nachfrage von Kapitalanlegern, die in der derzeitigen Niedrigzinsphase vorzugsweise in den Immobilienmarkt investieren. Ein weiterer Grund für die anhaltende Verteuerung sind die steigenden Baukosten. Allein im Vergleich zum vergangenen Jahr sind die Preise der einzelnen Gewerke um bis zu zehn Prozent gestiegen. Insbesondere die Deponiekosten für Erdaushub und Bauschutt haben stark angezogen.

### ANSTIEG DER BAUKOSTEN UND BAUNEKENKOSTEN

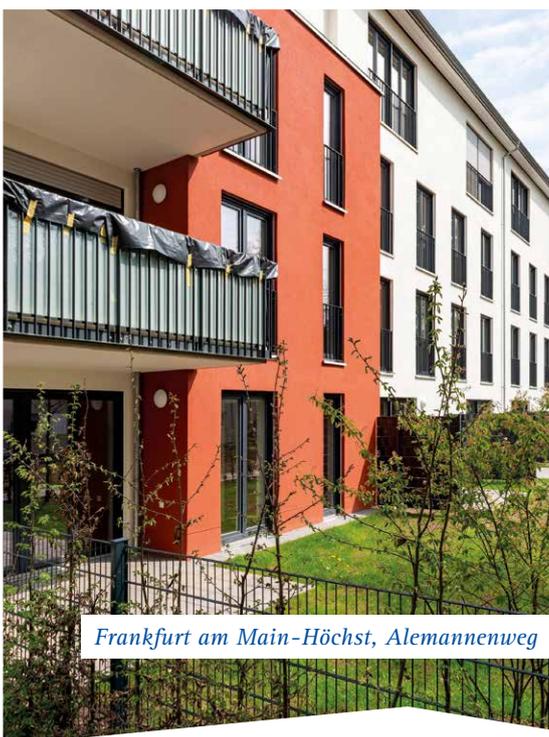
Dazu kommen noch zusätzlich die gestiegenen Honorare der Architekten und Fachplaner, welche zum einen an die Baukosten gekoppelt sind und zum anderen eine deutliche Steigerung der Tabellenwerte der HOAI erlebt haben. Auch die stetig erweiterten Auflagen der Behörden machen den Wohnungsbau immer teurer. Ein gutes Beispiel hierfür sind die gestiegenen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz. Diese erhöhen den Aufwand bis zur Fertigstellung erheblich. Vor diesem Hintergrund wird es zunehmend schwieriger, erschwinglichen Wohnraum anbieten zu können. □

# Zwischen Preis und Leistung

Christoph Kistorz über steigende Baupreise und Möglichkeiten der Kosteneinsparung



*Modulares Bauen, wie in der Vatterstraße in Frankfurt am Main, ist eine Möglichkeit, kostensparender zu bauen.*



*Frankfurt am Main-Höchst, Alemannenweg*

**Herr Kistorz, Sie haben eine schwierige Aufgabe übernommen: die Einsparung von Baukosten. Überall liest man, dass Bauen immer teurer wird.**

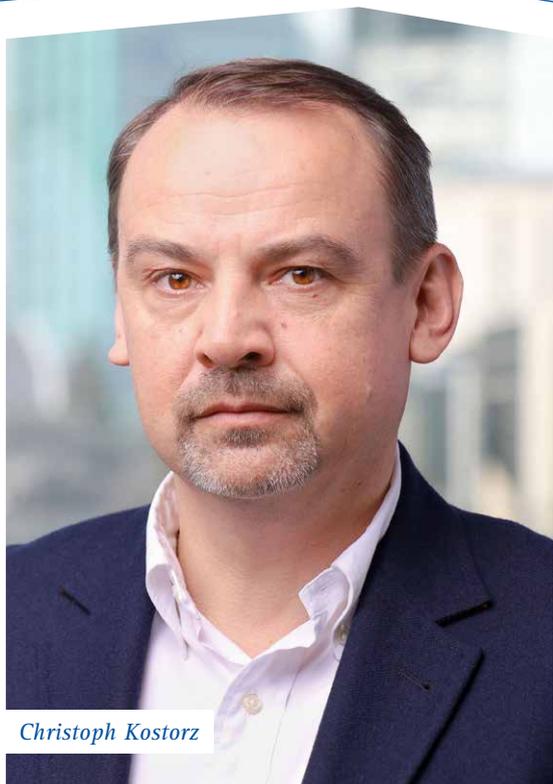
Ja, das ist richtig. Die Kosten des Wohnungsbaus sind in den letzten Jahren sehr gestiegen. Da wir uns, was den Einkauf der Grundstücke und der Bauleistung angeht, am freien Markt bewegen, werden die Preise über Angebot und Nachfrage entsprechend beeinflusst: Die Nachfrage ist groß, die Preise steigen.

**Ist es allein die hohe Nachfrage oder tragen noch andere Faktoren zum Anstieg der Kosten des Wohnungsbaus bei?**

Viele weitere Faktoren spielen eine wichtige Rolle. Würde sich allein die hohe Nachfrage auf die Preise auswirken, so wäre nicht zu erklären, dass gleichzeitig die Renditen bei Immobilieninvestitionen in den vergangenen Jahren gesunken sind. Der größte Kostentreiber sind eindeutig die Grundstückspreise. Seit 2010 haben sich die Grundstückskosten ungefähr verdoppelt. Und ihr Anteil an den Immobilienkosten steigt Jahr für Jahr weiter an. 2018 machten sie schon 35 Prozent der Neubaukosten aus. Parallel ist zusätzlich noch die Grunderwerbssteuer in den letzten Jahrzehnten mehrfach erhöht worden. In Hessen liegt sie derzeit bei sechs Prozent.

**Warum ist das kostensparende Bauen für die Unternehmensgruppe ein so wichtiges Thema?**

Wir müssen kostendeckend arbeiten. Auf der einen Seite sind die Einnahmen durch die Wohnungsmieten nach oben in der Regel begrenzt. Auf der anderen Seite steigen gleichzeitig die Bau- und Grundstückskosten. Da wir die Preissteigerung der Baukosten nicht an unsere Mieter weitergeben können oder wollen, müssen wir das Bauen so optimieren, dass es in der Summe wirtschaftlich bleibt und die Nassauische Heimstätte den Menschen bezahlbares Wohnen ermöglicht. So ist es uns durch eine Optimierung der Planung sowie eine durchdachte Ausschreibung und Ausführung gelungen, unser Projekt Vatterstraße in Frankfurt am Main mit Baukosten von 1.600 Euro brutto/m<sup>2</sup> Wohnfläche und unser Projekt im Alemannenweg mit Baukosten von 1.680 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche umzusetzen. Beide Projekte wurden 2019 fertiggestellt.



Christoph Kostorz

*„Ästhetik und Qualität können stimmen, obwohl wir nicht die teuersten Fliesen einbauen.“*

#### Welche Maßnahmen und Stellschrauben gibt es, um die Kosten erfolgreich reduzieren zu können?

Es gibt grundsätzlich mehrere Faktoren, die die Kosten des Wohnungsbaus beeinflussen. Grob gesagt: die Vorschriften und behördlichen Auflagen, die Grundstückspreise, die Planungskosten und die reinen Herstellungskosten. Der einzige Faktor, den wir selbst beeinflussen können, sind die reinen Herstellungskosten. Wir können Standards setzen, auf die wir immer wieder zurückgreifen. Durch die Wiederholung ergeben sich die Einsparmöglichkeiten, weil wir die Statik nur einmal rechnen müssen, wenn wir gleiche Elemente verwenden. Wir können jedoch nicht alles über die Einsparungen in der Ausführung kompensieren. Nichtsdestotrotz versuchen wir es. Wir werden demnächst zwei Projekte starten, bei denen wir die Kosten bis auf ein Minimum reduzieren wollen. Nach deren Abschluss wird entschieden, welche Einsparmaßnahmen für weitere Projekte in die Standardbaubeschreibung übernommen werden. Allgemein gilt, dass schon bei der Planung ein hohes Maß an Kostenbewusstsein herrschen muss. Einfache Gebäudeformen sind zu bevorzugen. Es sollten nur wenige Grundrissvarianten angelegt und gleiche Grundrisse übereinander angeordnet werden. Die vorhandene Grundstücksfläche sollte optimal genutzt werden. Dazu kommen noch weitere Details, die in der Summe zu beachtlichen Einsparungen führen können.

#### Bedeutet günstiger nicht automatisch auch weniger hochwertig?

Was bedeutet hochwertig? Welches Gebäude ist hochwertiger? Das mit kleinem Energieverbrauch und guter Nutzbarkeit für die Bewohner oder das mit

schicker Optik und teurer Ausstattung? Wir müssen abwägen und unsere Häuser wohnlich und bezahlbar herstellen. Ästhetik und Qualität können stimmen, obwohl wir nicht die teuersten Fliesen einbauen. Aber wir müssen wirklich gut überlegen, an welchen Dingen wir sparen können. Da die Wohnungen ja meist im Bestand der Unternehmensgruppe bleiben, wollen wir natürlich nichts Billiges, was schon nach ein paar Jahren defekt sein wird. Das muss praktikabel sein, das muss pflegeleicht sein und dauerhaft sein. Allerdings brauchen wir an Stellen, die niemand beachtet, keine teuren Baustoffe. Können Sie mir sagen, welche Fenstergriffe Sie zu Hause haben? Welche Farbe? Welcher Hersteller? Es gibt Fenstergriffe, die kosten sieben Euro. Und es gibt solche, die über 100 Euro kosten. Entscheidend ist doch, es erfüllt seinen Zweck und ist bezahlbar. Wir sparen nicht an Qualität und Nachhaltigkeit. Wir wollen möglichst wenig Mängel haben, denn die kosten Geld.

#### Welche Kompetenz muss man für Ihre Tätigkeit mitbringen?

Ich bin gelernter Bauingenieur und seit über 20 Jahren als Schlüsselfertigbauleiter und auch als Projektleiter tätig. Während meiner beruflichen Laufbahn konnte ich Erfahrung an unterschiedlichen Bauvorhaben sammeln. Von kleinen Brücken, Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäusern, Pflegeheimsanierung bis hin zu Hotels, sogar ein Logistikzentrum mit einem Hochregallager war schon dabei. An dem Umbau des Frankfurter Flughafens war ich auch beteiligt. In dieser Zeit habe ich Bauleistungen eingekauft und kann daher abschätzen, was teuer oder günstig ist. Ich denke, am wichtigsten ist die Erfahrung. Man muss auch analytisch denken können, ein Gefühl für Baupreise haben, Bauabläufe kennen und die Grundrechenarten beherrschen. □

# Grund zum Bauen

Peter Klarmann über die Zusammenarbeit  
mit dem Unternehmensbereich Neubau

**Herr Klarmann, Sie sind in der Unternehmensgruppe für Projektentwicklung und Vertrieb zuständig. Können Sie Ihren Tätigkeitsbereich kurz umreißen?**

Da sind zwei Teilbereiche zu nennen: die Akquisition und Projektentwicklung zum Einkauf von Grundstücken für den Neubau einerseits sowie der Vertrieb von Bauträgerprojekten und Bestandsveräußerungen andererseits. Der Grundstückseinkauf sollte idealerweise zu zwei Dritteln für das Anlagevermögen und zu einem Drittel für das Umlaufvermögen, also für unser Bauträgergeschäft erfolgen. Die Akquise reicht von fertig entwickelten Grundstücken bis hin zu Grundstücken, bei denen das Baurecht erst noch entwickelt werden muss. Hier haben wir auch schon die erste Schnittstelle zum Unternehmensbereich Neubau. Erst wenn die Grundstücke gekauft sind und Baurecht besteht, reichen wir die Projekte an die Kollegen weiter. Der zweite Bereich des Immobilienvertriebs betrifft im Wesentlichen das Bauträgergeschäft. Hier ist es unsere eigene Abteilung,

die diese Aufgabe übernimmt, nur bei sehr großen Projekten und entsprechender Auslastung steuern wir externe Vertriebe. Dazu kommen aber noch weitere Vertriebstätigkeiten, die nicht mit dem Thema Neubau verbunden sind, sondern auf portfoliostrategischen Entscheidungen beruhen.

**Sie sind also sozusagen der Auftraggeber des Unternehmensbereichs Neubau?**

Wir übergeben die Grundstücke an den Unternehmensbereich Neubau, nachdem die Geschäftsführung im Rahmen der Investitionsentscheidung festgelegt hat, ob für das Anlagevermögen oder das Umlaufvermögen gebaut wird, ob Reihenhäuser oder Geschosswohnungen entstehen werden. Bei der Findung der Investitionsentscheidung sitzt der Leiter des Bereichs Neubau bereits mit am Tisch. Unsere Bereiche stimmen sich auch in der Wirtschaftsplanung sehr eng miteinander ab. Dann entscheidet der Bereich Neubau eigenständig, wann gebaut wird. Der Begriff „Auftraggeber“ passt also nicht. Unser Unternehmensbereich legt die Basis dafür, dass Neubauten realisiert werden können.

**Welches sind die weiteren Schnittstellen zum Unternehmensbereich Neubau?**

Bei der Grundstücksakquise ist auch die Expertise des Bereichs Neubau bezüglich der zu erwartenden Baukosten gefragt. Dieser Faktor fließt in die Investitionsentscheidung mit ein. Zum Beispiel, wenn die Entscheidung für ein steiles Hanggrundstück oder eine mehrgeschossige Tiefgarage erhöhte Baukosten zur



Peter Klarmann

*„Unser Unternehmensbereich legt die Basis dafür, dass Neubauten realisiert werden können.“*



*Neben der Akquise von Baugrundstücken werden auch schlüsselfertige Projekte komplett übernommen, wie z.B. unser Projekt Da Vinci Garten.*

Folge hat. In der Wirtschaftsplanung stimmen wir uns untereinander ab, was die Zeitschiene und die Kapazitäten anbelangt. Im Vertrieb gibt es noch eine weitere Schnittstelle bei den Bauträgermaßnahmen. Der Bereich Neubau macht Angaben zu Baubeginn und Fertigstellung, wir planen den Vertrieb und der Bereich Neubau daraufhin wiederum die Übergaben an die Käufer.

#### **Erstreckt sich die Zusammenarbeit auch auf die Grundstücksakquise und die Grundstücksentwicklung?**

Auf die Grundstücksakquise. Da sind die Baukosten ein wichtiges Thema für die Investitionsentscheidung. Bei der Grundstücksentwicklung, nein. Das ist ja eine Frage des Produktes, das wir entwickeln wollen. Hier haben wir Ansprechpartner eher im Portfoliomanagement, in den Regionalcentern oder, bei den Bauträgerprojekten, im eigenen Vertrieb.

#### **Welche Veränderungen bringt die Ausweitung des Neubausvolumens in der Projektentwicklung?**

Bei dem extrem überhitzten Markt der letzten Jahre ist es sehr schwierig geworden, Grundstücke zu annehmbaren Preisen zu erwerben. Wenn schon im Grundstückseinkauf zu viel ausgegeben werden muss und die Baukosten auch viel höher geworden sind, dann passt das irgendwann nicht mehr zu den erziel-

baren Erlösen. Das gilt zumindest dann, wenn bezahlbare Miethöhen und Verkaufspreise angestrebt werden sollen, entsprechend den Zielsetzungen unserer Unternehmensgruppe. Bei unseren Zielsetzungen für die nächsten Jahre ist die Grundstücksbeschaffung zu einer Herausforderung geworden. Um bestimmte Grundstücke überhaupt zu bekommen, mussten wir auch akzeptieren, dass sie häufig nur als schlüsselfertige Projekte angeboten wurden. Wir haben die Objekte dann also schlüsselfertig gekauft. Für den Unternehmensbereich Neubau hat das eine gewisse Entlastung gebracht. Aber Aufgaben wie Qualitätskontrolle mussten natürlich trotzdem übernommen werden. Ein Nachteil hierbei ist, dass man das Produkt im Detail nicht so beeinflussen kann, wie das bei einer eigenen Projektentwicklung möglich ist. Das betrifft die Grundrisse, die Bauausstattung, aber auch die Förderanteile. Auf der anderen Seite war es ein wichtiger Beitrag zur angestrebten Erhöhung unseres Wohnungsbestandes. □

# Im Sinne der Mieter

Ulrich Albersmeyer und Jürgen Bluhm über die Zusammenarbeit mit dem Immobilienmanagement

**Herr Albersmeyer, Herr Bluhm, Sie betreuen das Immobilienmanagement an den Standorten Wiesbaden und Kassel. Können Sie Ihren Aufgabenbereich in Eckpunkten beschreiben?**

**Jürgen Bluhm:** Das Regionalcenter Kassel entspricht dem ehemaligen Geschäftsbereich der Wohnstadt. Ich verantworte mit meinen 80 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Vermietung und Bewirtschaftung von über 17.300 Wohnungen, Gewerbeflächen und Garagen. Unsere dienstleistungsorientierte Aufbauorganisation sichert Kundennähe und gute Erreichbarkeit. Unsere Mieterinnen und Mieter schätzen diesen Service und sind sehr zufrieden. In den regelmäßigen Mieterumfragen erhalten wir ein positives Feedback. Wir investieren jährlich 23 Millionen Euro in den Erhalt und die Modernisierung des Bestandes. Im gesamten Immobilienmanagement wenden wir hierfür mehr als 106 Millionen Euro jährlich auf.

**Ulrich Albersmeyer:** Das Team des Regionalcenters Wiesbaden ist für die Verwaltung von insgesamt 11.500 Wohnungen zuständig. Bei allen Fragen rund um das Thema Wohnen sind wir der erste Ansprechpartner für unsere Mieter und Neukunden. Wir übernehmen die Neuvermietungen im Rahmen eines Mieterwechsels. Alle hierbei in der Wohnung notwendigen Instandhaltungsarbeiten werden durch uns abgewickelt. Laufende Instandhaltungen an den Gebäuden und haustechnischen Anlagen werden selbstverständlich auch von unseren technischen Mitarbeitern koordiniert und überwacht. Darüber hinaus bieten wir z. B. unseren Mietern bei Zahlungsschwierigkeiten eine Mietschuldenberatung an.

**Sie arbeiten unter anderem mit dem Unternehmensbereich Neubau zusammen. Wo liegen die Schnittpunkte?**

**Jürgen Bluhm:** Wir schaffen aktuell dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum in Kassel und Marburg.



Ulrich Albersmeyer

Allein in Kassel werden wir in den nächsten Jahren rund 1.000 Wohnungen neu bauen bzw. hinzukaufen. Auch in Fulda beabsichtigen wir Neubau zu realisieren. Am Standort Gießen wurden 144 Wohnungen schlüsselfertig erworben, weitere Projekte sind geplant.

#### Wie stellt sich die Zusammenarbeit während der Planungs- und Bauphase dar?

**Jürgen Bluhm:** Für unsere Region ist ein eigener Mitarbeiter aus dem Unternehmensbereich Neubau zuständig. Der Projektleiter ist die meiste Zeit hier in Kassel präsent, was die Abstimmungsprozesse natürlich sehr vereinfacht. Da geht es um ganz unterschiedliche Themen: Wohnungsgröße, Wohnungsgemeinde, Ausstattung, Anteil der geförderten Wohnungen, Koordination mit Stadt und Planungsamt oder mit Architekten und Fachingenieuren. Das ist eine ausgezeichnete Zusammenarbeit mit dem Projektleiter.

**Ulrich Albersmeyer:** Ja, man kann wirklich sagen, wir arbeiten auf Augenhöhe. Auch bei uns sind der Wohnungsmix und der Wohnungsgrundriss der zentrale Punkt bei der Abstimmung miteinander. Das ist ein intensiver Austausch.

#### Auf welche Details der Planung nehmen die Regionalcenter Einfluss?

**Ulrich Albersmeyer:** Bei der Planung sind wir ganz stark involviert und achten auf bedarfsgerechte Grundrisse, zeitgemäße Ausstattung und ansprechende Außen- und Freianlagen. Um eine dauerhafte Vermietbarkeit sicherzustellen, ist bei der Planung auch der Blick auf die Langlebigkeit ein wichtiger Faktor. Wichtig sind für uns auch die Einbindung der neuen Mobilität, also Carsharing und Elektrofahrzeuge, Pedelecs und Lastenräder. Da möchten wir unseren Mietern entsprechende Angebote machen, die dann teilweise auch mit

baulichen Maßnahmen verbunden sind. In der reinen Bauphase halten wir uns eher in der zweiten Reihe. Wenn es dann Richtung Fertigstellung geht, sind die Regionalcenter dann wieder stärker eingebunden. Wir müssen bereits ein halbes Jahr, bevor das Haus bezugsfertig ist, anfangen, die passenden Mieter zu suchen, um eine Vermietung sicherzustellen.

#### Welche Rolle spielen die Regionalcenter bei der Formulierung der Standardbaubeschreibung?

**Ulrich Albersmeyer:** Die Erstellung der Standardbaubeschreibung war Teamwork über viele Schnittstellen hinweg. Für den Bereich der Regionalcenter war ein Team aus Regionalcenterleitern und Servicecenterleitern vertreten. Für uns ist das ein sehr wichtiges Thema, weil wir mit den entstehenden Neubauten schließlich die nächsten Jahrzehnte zu tun haben. Aus der umfangreich tätigen Arbeitsgruppe ist am Ende als gemeinschaftliches Produkt die Standardbaubeschreibung entstanden. Eingebunden waren die Abteilungen Neubau, Modernisierung, der zentrale Einkauf und der Nachhaltigkeitsbeauftragte. Es wurde ein System dafür festgeschrieben, auf welche Art und Weise man die Standardbaubeschreibung aktuell halten und an künftige Gegebenheiten anpassen wird. Die Standards aus der Standardbaubeschreibung kommen darüber hinaus sowohl bei der laufenden Instandhaltung wie auch bei der Modernisierung zur Anwendung. □

*Unsere Mieterinnen und Mieter schätzen diesen Service und sind sehr zufrieden. In den regelmäßigen Mieterumfragen erhalten wir ein positives Feedback.*



Jürgen Bluhm



*Gemeinsamer Einkauf für  
Neubau und Modernisierung*

# Bündelung des Bedarfs

Alexander Wagner über die Ausrichtung des  
Kompetenzcenters Einkauf und Vertragsmanagement

**Herr Wagner, Sie sind mit Ihrem  
Kompetenzcenter seit 2018 aktiv. Was ist  
der Aufgabenbereich Ihrer Abteilung?**

Wir sind der zentrale Bereich für den Einkauf der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt. Das heißt, unsere Aufgabe ist es, für alle Gesellschaften den Einkauf zu optimieren. Ab einem Auftragsvolumen von 20.000 Euro kommt mein Bereich bei der Ausschreibung von Bauleistungen zum Einsatz.

**Wie hoch ist das Einkaufsvolumen  
der Unternehmensgruppe? Welches  
sind die größten Posten?**

Unser jährliches Einkaufsvolumen über sämtliche Warengruppen hinweg liegt bei durchschnittlich 300 Millionen Euro. Im letzten Jahr waren es zum Beispiel rund 320 Millionen, für die wir Produkte und Dienstleis-

tungen eingekauft haben. Die größten Positionen für Bauaufträge betreffen – neben den projektierten Bauleistungen für Neubau und Modernisierungen/Großinstandhaltung – das technische Facilitymanagement. Dies umfasst alles, was mit der laufenden Instandhaltung unserer Wohnungsbestände zu tun hat. Dazu kommen infrastrukturelle Dienstleistungen. Darin enthalten ist all das, was in der Hauptsache als Betriebskosten abgerechnet wird: Hausreinigung, Straßenreinigung, Winterdienst und Müllbewirtschaftung. Den Energieeinkauf eingeschlossen sind das im Wesentlichen die größten Posten.

**Welchen Beitrag leistet das Kompetenzcenter zur  
Förderung des Wohnungsbaus?**

Die Baukostensteigerung ist jedes Jahr immens. Wir wollen durch die Verwendung von wirkungsvollen Maßnahmen, wie dem gebündelten Einkauf und

der Standardisierung von Bedarfen, die Kostensteigerung dämpfen. Wir sehen, was und wie viel wir wo und zu welchem Zeitpunkt benötigen, und kaufen die Dienstleistung oder das Produkt dann nach unseren Maßstäben ein. Auch langfristig soll ein gesundes Preis-Leistungs-Verhältnis sichergestellt werden. Über rahmenvertragliche Vereinbarungen machen wir wiederkehrende Leistungen über einen längeren Zeitraum hinweg für unsere Unternehmensgruppe verbindlich bezahlbar.

#### Geht es hierbei tatsächlich nur um Kostensenkung?

Keineswegs, es geht uns nicht zuletzt auch um Qualität und Nachhaltigkeit. Wir beziehen in der gesamten Unternehmensgruppe den Strom, den wir benötigen, aus regenerativen Energiequellen. Den Bezug von Erdgas und Heizöl gleichen wir durch den Erwerb von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten aus. Über einen verbindlichen Verhaltenscodex für unsere Zulieferer fordern wir den verantwortlichen Umgang mit Ressourcen und Umwelt über die gesamte Lieferkette hinweg ein. In diesem „Code of Conduct“ werden Korruption, Bestechung, Kinder- und Zwangsarbeit strikt untersagt. Umgekehrt wird die Bezahlung gerechter Löhne unterstützt. Es geht also auch um soziale Verantwortung und ethisches Geschäftsverhalten. Wir verpflichten uns im Gegenzug zu einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit auf Augenhöhe mit unseren Dienstleistern.

#### Welche Rolle spielt die Standardbaubeschreibung als Instrument des Einkaufs?

Die Standardbaubeschreibung ist wichtig und wird noch weiter an Bedeutung gewinnen. In der Hauptsache haben wir bei der gewerkweisen Einzelvergabe durch die Standardisierung bessere Möglichkeiten zur Einkaufsoptimierung. Das gilt nicht nur im Neubau, sondern auch im Bereich Modernisierung und Instandhaltung, dort sogar im größeren Maßstab. Durch die Bündelung standardisierter Bauleistungen in unseren mehrjährigen Investitionsprogrammen kommen wir dann auf Kontingente, die es erlauben, eine vorteilhafte Preisgestaltung oder aber Rückvergütungen zu vereinbaren. Das ist lediglich bei der Generalunternehmerbeauftragung nicht realisierbar. Dafür profitieren wir hier aber von einem deutlich geringeren Vergabeaufwand.

#### Macht sich die starke Ausweitung der Neubauaktivität auch auf Ihrer Seite bemerkbar?

Auf jeden Fall! Das Neubaugeschäft läuft für uns jetzt gerade richtig an. Von daher ist es auch in unserem Bereich ganz wichtig, die Kapazitäten für die Vergabe sicherzustellen. Es ist zurzeit aber auch aus anderen Gründen keine einfache Situation für uns. Die Auftragsbücher der Baufirmen sind voll und die Bereitschaft, an Ausschreibungen teilzunehmen, ist in der Branche entsprechend gering. In diesen Zeiten, wo der Handwerkermarkt hart umkämpft ist, stellen wir uns mit unserer Philosophie der „partnerschaftlichen Zusammenarbeit“ zukunftsicher auf. Wir suchen leistungsstarke und verlässliche Vertragspartner aus, die uns qualitätsvolle Arbeit und hohe Ausführungssicherheit garantieren. Über unsere Firmendatenbank können wir bei anstehenden Ausschreibungen frühzeitig im potenziellen Bieterkreis abfragen, ob in der betreffenden Zeit die erforderlichen Kapazitäten verfügbar sind. Weiterhin fassen wir in der Vergabephase nach, um durch die intensivere Ansprache der Bauunternehmen bessere Ergebnisse zu erzielen. Nach Ausführung des Auftrags bewerten wir die Leistung der Vertragspartner und geben den Unternehmen Rückmeldung, damit die Zusammenarbeit künftig noch besser werden kann. □



Alexander Wagner

*Unsere Arbeit schafft wirtschaftliche Spielräume für die Unternehmensgruppe.*

# Wohnqualität für alle

Eine lange Tradition in der Bereitstellung von gefördertem Wohnungsbau

Um die Verbindung von gefördertem Wohnungsbau und Nassauischer Heimstätte | Wohnstadt zu verstehen, ist ein kleiner Exkurs in die Geschichte hilfreich. In Art. 155 der Weimarer Verfassung von 1919 wurden erstmals die gesetzlichen Grundlagen für den sozialen Wohnungsbau manifestiert: „Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen in einer Weise überwacht, die Mißbrauch verhütet und dem Ziele zstrebt, jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern.“

## ORGAN DER STAATLICHEN WOHNUNGSPOLITIK

Die Nassauische Heimstätte wurde im Jahr 1922 in Kassel gegründet. Der erteilte Gründungsauftrag, „breite Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum zu versorgen“, gilt auch heute noch als zentraler Leitfaden. Gleichzeitig übernahm die Nassauische Heimstätte wichtige Steuerungsfunktionen für die staatliche Wohnungspolitik. Bis 2006 wies

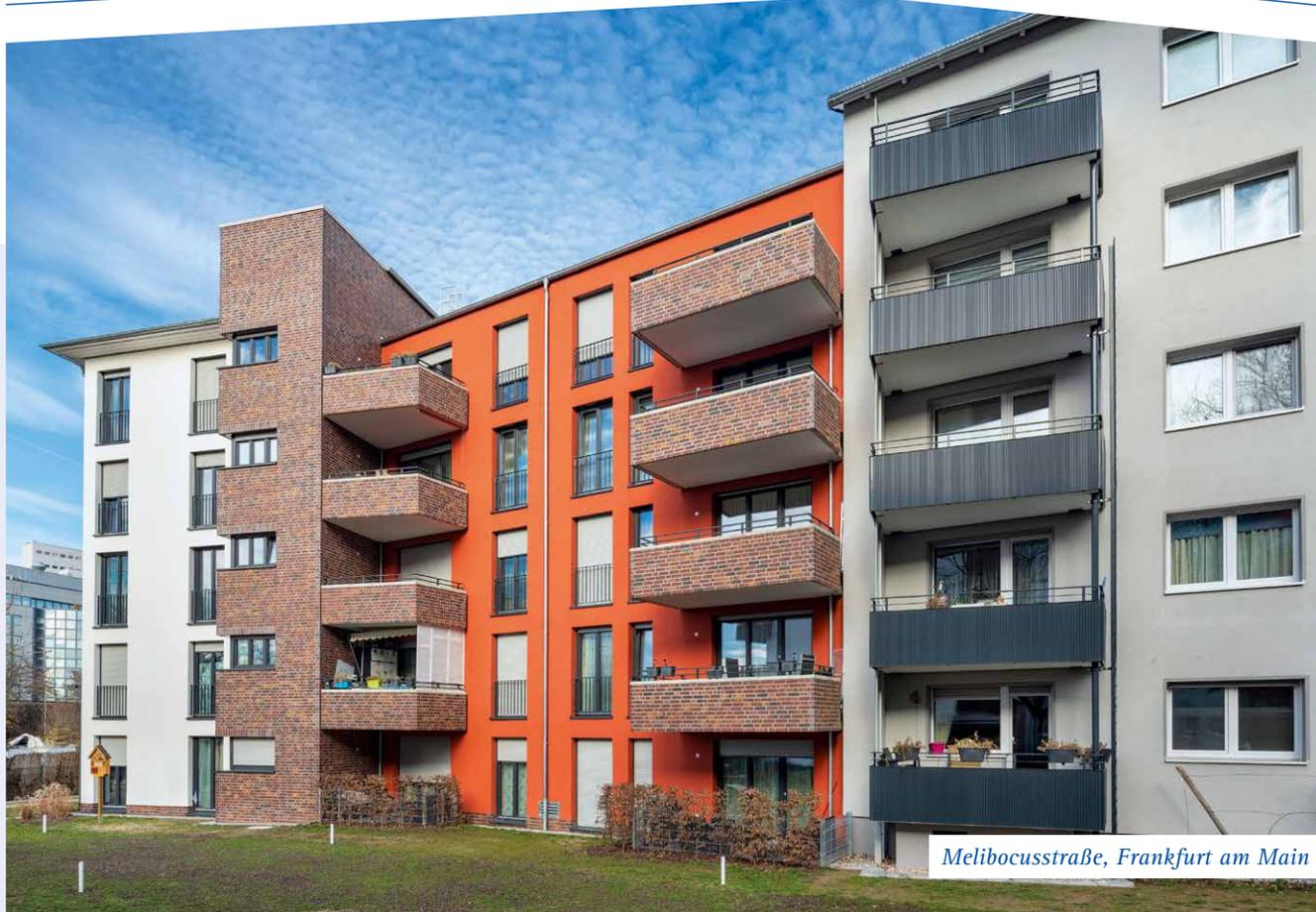
Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 Grundgesetz (GG) dem Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen zu. Auf dieser Grundlage erließ der Bundesgesetzgeber 2001 das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung. 2006 gab der Bund die Gesetzgebungskompetenz an die Länder ab. Dadurch gab es eine stärkere Verbindung und Unterstützung zwischen der Nassauischen Heimstätte, dem Land Hessen und der Stadt Frankfurt am Main.

## EINSATZ FÜR SOZIALE BELANGE

Die soziale Einstellung ist auch heute in der Unternehmensgruppe tief verwurzelt und sorgt für ein hohes Engagement und eine erfolgreiche Arbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Durch die langjährige Erfahrung im geförderten Wohnungsbau, die Qualifizierung der eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie das Fachwissen über die einzelnen Förderwege hat die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt eine Qualität erreicht, die uns bei der Umsetzung des sozialen Gedankens im Wohnungsbau hervorhebt.



*GustavsHof, Offenbach – hier entstehen 70 Wohneinheiten. Davon werden 62 Wohnungen frei finanziert und acht Wohnungen gefördert.*



*Melibocusstraße, Frankfurt am Main*



*Im Häherweg, Wiesbaden, finden sich 51 frei finanzierte und 29 geförderte Wohneinheiten.*

### 30 PROZENT ANTEIL FÜR GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

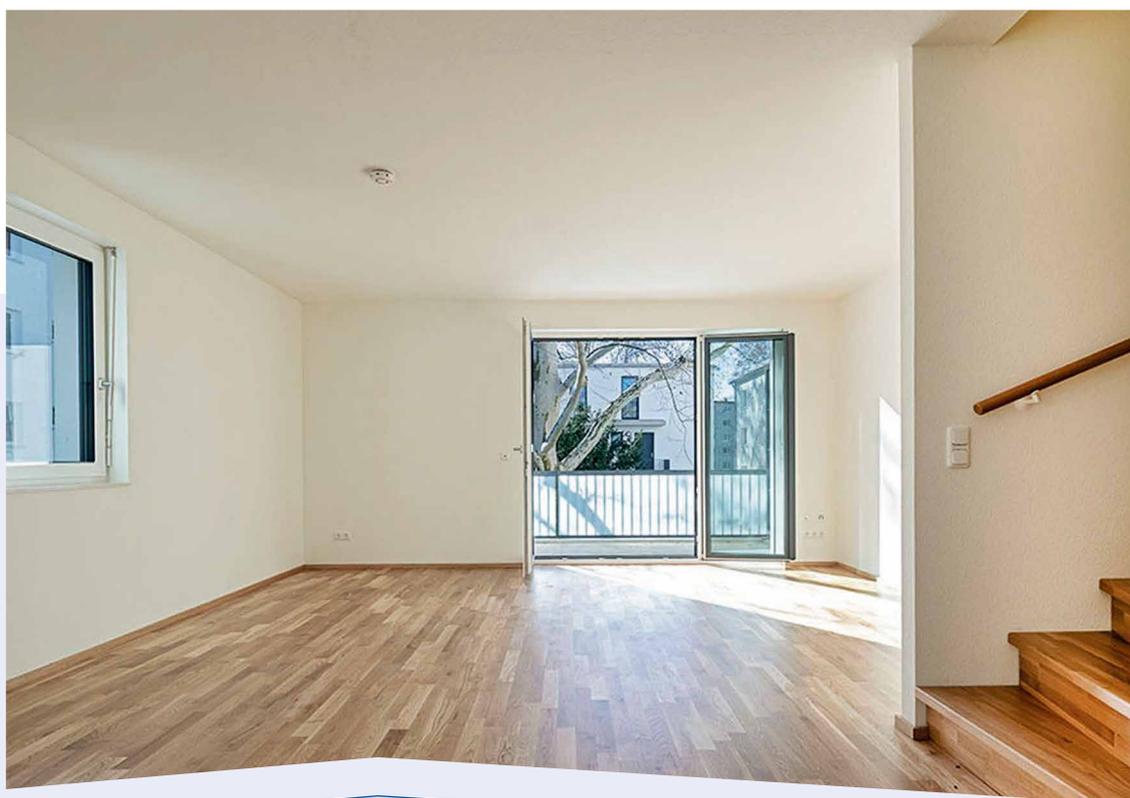
Jedes Bauvorhaben ist anders und stellt uns so immer wieder vor neue Herausforderungen. Alle Parameter in Einklang zu bringen, das ist unsere Aufgabe und Herausforderung. Unser Ziel ist es, 30 Prozent der Mietwohnungen im Neubau als geförderte Wohnungen umzusetzen. Dabei kommen verschiedenste Förderprogramme zum Einsatz. Neben den Förderwegen des Landes Hessen und städtischer Förderprogramme werden auch Mittel aus dem KIP-Programm und der KfW-Förderung in Anspruch genommen. Durch die daraus resultierenden günstigeren Mieten gelingt es, auch für Menschen mit geringem Einkommen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wichtig ist uns an vorderster Stelle auch die soziale Durchmischung der Neubaugebiete, als Spiegel der gesamten Gesellschaft und um von vornherein die Entstehung von sozialen Brennpunkten zu vermeiden. So entstehen innerhalb der Projekte frei finanzierte Wohnungen neben öffentlich geförderten Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen und mittlerem Einkommen. Wir bieten damit ein breites Angebot für Mietinteressenten aller Einkommensgruppen. □

# Effizienz durch Standardisierung

Planungsgrundsätze und Standardbaubeschreibung



Team Standardbaubeschreibung



### ERHÖHUNG DES NEUBAUVOLUMENS UND QUALITÄTSSICHERUNG DURCH STANDARDISIERUNG VON PLANUNGSPROZESSEN

Um die angestrebte Steigerung des Neubauvolumens der Unternehmensgruppe sicherzustellen, ohne dabei Abstriche beim Qualitätsniveau der Gebäude zu machen, ist es notwendig, eine Standardisierung der Planungsprozesse einzuführen. Zu diesem Zweck haben die Unternehmensbereiche Neubau und Projektentwicklung eine Übersicht von Planungsgrundsätzen entwickelt. In Zusammenarbeit mit den Regionalcentern und anderen Unternehmensbereichen wurde diesen Grundsätzen entsprechend auch die vorhandene Standardbaubeschreibung überarbeitet und als Basis für alle künftigen Bauvorhaben angelegt. Schon heute wird eine Vielzahl der in der Standardbaubeschreibung aufgeführten Produkte auch im Hinblick auf Nachhaltigkeitskriterien betrachtet. Dieses Vorgehen soll als festes Kriterium neben der Ökonomie und der Ästhetik gestärkt werden.

### PLANUNGSRUNDSÄTZE FÜR DIE OPTIMALE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die Vorgaben der Planungsgrundsätze geben für die wirtschaftliche Umsetzung von Bauvorhaben eine kla-

re Richtung vor. Das Ziel ist ein möglichst effizientes Verhältnis von Wohnfläche zu Bruttogeschossfläche. Baugrundstücke sollen in jedem Fall so effizient wie nur möglich genutzt werden. Darüber hinaus werden wichtige Aspekte der Entwurfsqualität sichergestellt und Baukosteneinsparungen durch die Optimierung der Wohnungsgrundrisse erreicht.

### EFFIZIENZ UND QUALITÄTSSICHERUNG DURCH STANDARDBAUBESCHREIBUNG

Durch die Bereitstellung einer verbindlichen Standardbaubeschreibung werden gleich in mehrfacher Hinsicht Verbesserungen bei der Planung, Erstellung und Nutzung von Neubauten erreicht. Der Abstimmungsbedarf im Rahmen der einzelnen Projekte nimmt deutlich ab. Der Einsatz erprobter Materialien und Bauweisen verringert die Mängelanfälligkeit. Durch die Vereinheitlichung der eingesetzten Produkte sinkt der Aufwand für die spätere Instandsetzung der Gebäude. Daraus ergibt sich zugleich eine erhebliche Kosteneinsparung, weil das Kompetenzzentrum Einkauf Aufträge bündeln und so günstigere Preise vereinbaren kann. Der Unternehmensbereich Neubau arbeitet häufig auch mit externen Architekten und Ingenieurbüros zusammen. Hier erweisen sich die Planungsgrundlagen als hilfreiche Unterstützung.

*Unser Weg zu  
verkürzten  
Arbeitsprozessen,  
erfüllten  
Auflagen und  
optimierten Kosten.*

**EIN KATALOG AUS STANDARDDETAILS ALS  
ZENTRALES STEUERUNGSMITTEL**

Die Einführung der Standardbaubeschreibung steht unter der Zielvorgabe der weitgehenden Vereinfachung. Die Festschreibung eines Pools von Standarddetails verringert den organisatorischen Aufwand, verkürzt die Arbeitsprozesse, garantiert funktionsfähige Komponenten, erfüllt alle technischen Auflagen und führt zu einer Kostenoptimierung. Es wird für alle Projekte ein verlässliches Bindeglied geschaffen. Positive Erfahrungen aus der Vergangenheit werden für die Zukunft nutzbar gemacht. Materialien und Komponenten haben sich unter den Gesichtspunkten Nachhaltigkeit, Gebrauchsfähigkeit, Verarbeitbarkeit und Gestaltung bewährt, bevor sie in die Standardbaubeschreibung aufgenommen werden.



*Ulrich Rein*



## EINJÄHRIGE AUSARBEITUNG DURCH EINE BEREICHSÜBERGREIFENDE ARBEITSGRUPPE

Die neue Standardbaubeschreibung wurde innerhalb eines Jahres fachübergreifend erarbeitet. Beteiligt waren die Unternehmensbereiche Modernisierung/Großinstandhaltung und Neubau. Das achtköpfige Team hat eine Datenbank mit Inhalten und Vorgaben ausgestattet, die eigens vom Fachbereich Informationssysteme entwickelt und eingerichtet wurde. Hinterlegt sind Informationen zu allen Stufen des Bauprozesses. Insgesamt sind in der Standardbaubeschreibung rund 1.000 Textbausteine von Mauerwerk und Fenstern bis hin zu Elektrik und Ausstattung der Sanitäreinrichtungen erfasst. Damit ist die Arbeit keineswegs abgeschlossen. Die Standardbaubeschreibung ist ein lebendiges Dokument, das fortwährend an veränderte oder völlig neue Gegebenheiten angepasst wird. Sie wird sich künftig Schritt für Schritt weiter wandeln und entwickeln.

## UNIVERSELL NUTZBARER DATENPOOL

Die Standardbaubeschreibung repräsentiert in einfach zugänglicher Form die Qualitätsstandards der Unternehmensgruppe im Hinblick auf die Bauausführung und die zu verwendenden Materialien. Von der umfassenden Definition der Standards profitieren nicht nur die Planer und Projektleiter der Unternehmensgruppe sowie die beauftragten externen Architekten und Ingenieure. Die Festlegung auf einheitliche Vorgaben ermöglicht perspektivisch auch dem Kompetenzzentrum Einkauf und Vertragsmanagement eine Bündelung der Materialbeschaffung.

## EINFACHES UND ÜBERSICHTLICHES HANDLING

Die Datenbank ist so aufgebaut, dass die Nutzerin oder der Nutzer pro Kategorie und bezogen auf das auszuführende Bauprojekt eine sinnvolle Vorauswahl erhält. Zudem lässt sich das System für Feedback nutzen. Ein Anmerkungenfenster erlaubt die individuelle Kommentierung von Textbausteinen. Dies eröffnet die Möglichkeit zur kontinuierlichen Optimierung und Aktualisierung des Datenbestandes. Änderungen oder Ergänzungen der Datenstruktur können aber allein von Personen aus der zuständigen Leitungsgruppe für die Standardbaubeschreibung vorgenommen werden. Somit ist eine gute Qualitätssicherung gewährleistet, die Innovationen ermöglicht, Kostentransparenz schafft und Umsetzungserfordernisse geprüft hat. □



Qualität und Haltbarkeit bei engem Kostenrahmen

# Ausgezeichnete Baukultur

Ausgewählter Beitrag zum Motto des Tages der Architektur 2019



Melibocusstraße, Frankfurt am Main-Niederrad – 2019 ausgewähltes Objekt für den Tag der Architektur

## GELUNGENE QUARTIERSERGÄNZUNG IN FRANKFURT AM MAIN-NIEDERRAD

Der Tag der Architektur ist ein über viele Jahre hinweg etabliertes Forum für den Austausch von Fachleuten und interessiertem Publikum. Jedes Jahr wählt ein Gremium aus Architekten, Stadtplanern und Journalisten exemplarische Beispiele guter Alltagsarchitektur in ganz Hessen und weiteren Bundesländern aus. Viele der gekürten Objekte sind nur anlässlich dieser Veranstaltung öffentlich zugänglich. Die einmalige Gelegenheit nutzen bundesweit jedes Jahr mehr als 100.000 Besucher.

## EIN ARCHITEKTONISCHER SPANNUNGSBOGEN ÜBER 60 JAHRE HINWEG

2019 wurde im Rahmen des Tages der Architektur ein Neubau der Unternehmensgruppe ausgewählt, der sich in eine seit den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts bestehende Wohnsiedlung einfügt. Das Nebeneinander von Alt und Neu entwickelt sich zu einem interessanten Ensemble. Die Neubauten passen sich nicht einfach nur an den Baustil der Nachkriegszeit

# Tag der Architektur von 1995 bis 2019

<b>WOHNUNGSBAU</b> Wiesbaden, Holzstraße	<b>SENIORENWOHN-ANLAGE</b> Eschborn, Spessartstraße		<b>REIHEN-(HESSEN-)HÄUSER</b> Eschborn, Odenwaldstraße		<b>WOHNUNGSBAU</b> Rotenburg, Brahmsstraße	<b>WOHNUNGSBAU</b> Kassel, Oetkerstraße
<b>RATHAUS-ERWEITERUNG</b> Herborn	<b>SEMINARGEBAUDE</b> Ahnatal, Weißes-Kreuz-Straße	<b>WOHNUNGSBAU</b> Darmstadt, Am Nordbahnhof	<b>KINDERGARTEN</b> Eschborn, Neugasse	<b>ATELIERHÄUSER</b> Ffm-Niederrad, H.-Seliger-Straße	<b>RATHAUSUMBAU</b> Witzenhausen	<b>REIHENHÄUSER</b> Bad Wildungen, Burgweg
<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>		
<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	
<b>MODERNISIERUNG/UMBAU</b> Offenbach, Waldstraße	<b>SENIORENWOHN-ANLAGE</b> Rüdesheim, St.-Urban-Straße	<b>WOHNUNGSBAU</b> Ffm-Gallus, Mainzer Landstraße	<b>ATRIUMHÄUSER</b> Darmstadt, Rosenquarzweg	<b>STADTHÄUSER</b> Ffm-Dornbusch, W.-v.-Rath-Straße	<b>WOHNHÖFE</b> Wiesbaden, Künstlerviertel	<b>WOHNUNGSBAU</b> Ffm-Ginnheim, Reichelsb.-Str.
<b>WOHNUNGSBAU (NACHVERD.)</b> Ffm-Niederrad, H.-Seliger-Straße	<b>UMBAU PLATANEN-HOF 2. BA</b> Ffm-Höchst, Felsenbirnenweg	<b>MAISONETTENHAUS</b> Ffm-Preungesheim, Boskoopstraße	<b>WOHNHOF</b> Wiesbaden, Narzissenweg			<b>WOHNHEIM</b> Ffm-Enkheim, Alt-Enkheim
			<b>SENIORENWOHN-ANLAGE</b> Raunheim, Ringstraße			



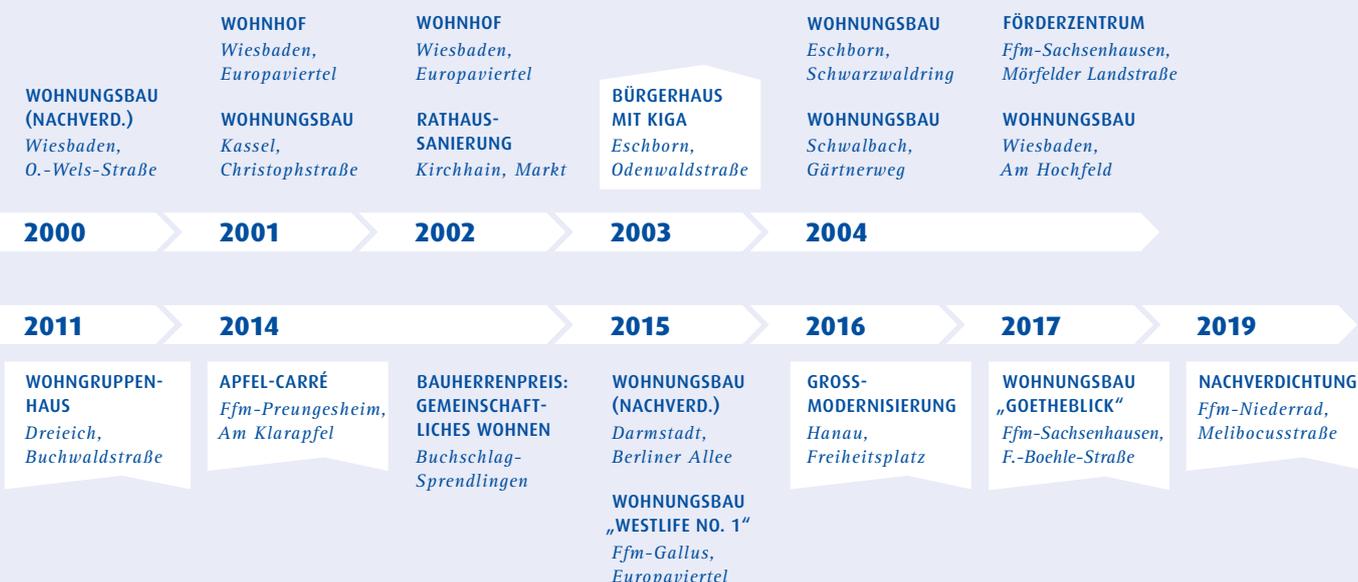
*Gemeinschaftliches Wohnen  
im Alter als ausgezeichnetes  
Projekt – Bauherrenpreis 2014*

an, sondern setzen ein eigenes Statement in der Sprache der zeitgenössischen Architektur. In diesem Zusammenspiel ergibt sich ein beispielhaftes Modell für weitere Quartierergänzungen, die auf bereits vorhandenen Flächen dringend benötigten Wohnraum erschließen können.

### AUSZEICHNUNG DES DEUTSCHEN BAUHERRENPREISES NEUBAU 2014 IM RAHMEN DER AKTION „HOHE QUALITÄT – TRAGBARE KOSTEN“

Ein architektonisches Konzept für gemeinschaftliches Wohnen im Alter fand die Anerkennung des Bundes Deutscher Architekten BDA. Das Gebäude-Ensemble in Buchschlag-Sprendlingen erhielt den Deutschen Bauherrenpreis Neubau 2014 im Rahmen der Aktion „Hohe Qualität – Tragbare Kosten“. Das im eigenen Haus geplante Projekt fügt sich in das gewachsene Umfeld einer bestehenden Siedlung ein. In der Buchwaldstraße wurden zwölf barrierefrei ausgestaltete Wohnungen mit insgesamt 671 Quadratmetern Wohnfläche gebaut.

Unter der Rubrik „Projekte der engeren Wahl“ wurde ein weiteres Projekt der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt von der Jury des Deutschen Bauherrenpreises hervorgehoben. Es handelt sich um die Wohn- und Geschäftshäuser in der Horst-Schulmann-Straße in Frankfurt am Main. Für die Planung war das Büro Dietz Joppien Architekten AG verantwortlich. □





# Leuchttürme und Meilensteine

Viele Projekte des Unternehmensbereiches Neubau zeichnen sich aus durch richtungsweisende Konzeption und Innovationskraft



*Das Wohnhochhaus PRAEDIUM im neuen Frankfurter Europaviertel*

## Alle Projekte im Überblick

- 60 Altes Gericht
- 61 EnergieHaus Plus
- 62 Goetheblick
- 63 Martini-Quartier
- 64 PRAEDIUM
- 65 Riedbergwelle
- 66 Quartiersergänzung Passivhäuser
- 67 Quartiersergänzung Satellitenhäuser
- 68 Goethequartier
- 69 Fasanenhof
  - 4 Solos
  - Da Vinci Garten
- 70 Waldschulbogen
  - Künstlerviertel
  - Gustavshof
- 71 Harmonie West
  - Heimathafen
  - Langener Wiesen
- 72 Apfel-Carré
  - Melagärten
  - Wohnen in Darmstadt
- 73 WestLife No. 1
  - Sangzeilen
  - Studentenwohnheim
- 74 Wohnen in der Waldstraße
  - Wohnen im Kohlheck
  - Siedlung Engelsruhe
- 75 StadtwaldBlick
  - PhilippsTor
  - Inklusives Wohnen
- 76 Wohnen in der Kantstraße
  - Goethering
  - Lincoln-Siedlung
  - Schönhof-Viertel

Die folgende Vorstellung von Referenzprojekten zeigt die vielfältigen Aktivitäten des Unternehmensbereichs Neubau zwischen den Jahren 2010 und 2019. Die Bandbreite reicht von der Umwandlung denkmalgeschützter Verwaltungsgebäude in attraktiven Wohnraum über den Bau neuer Wohnhäuser mit moderat gehaltenen Baukosten und erschwinglichen Mieten bis hin zum rein großstädtischen Bauprojekt eines neu errichteten Wohnhochhauses. Weitere Projekte zeichnen sich durch ihre innovativen Konzepte im Umgang mit knapp gewordenen Grundstücksflächen in Städten und Ballungsräumen aus. Etwa durch die Nutzung von bebaubaren Arealen zwischen älteren Bestandsgebäuden in Wohnsiedlungen.

Ein vergleichbar ergiebiges Konzept ist die Umnutzung von vormaligen Gewerbegrundstücken in citynahen Wohnquartieren. Nicht zuletzt geht es für jede Wohnungsbaugesellschaft auch um die Errichtung eines energiesparenden und ressourcenschonenden Gebäudebestandes. Hier hat sich der Unternehmensbereich Neubau der Auslotung neuer Techniken und Bauformen sowie der Erfüllung erst zukünftig anstehender Baurichtlinien verschrieben. All dies ist natürlich nur ein vorläufiger Zwischenstand der geleisteten Arbeit. Viele weitere Projekte sind schon in der Vorbereitung und leisten damit einen Beitrag für das Erreichen der Zielsetzungen des Unternehmensbereiches bis 2023. □



Wiesbaden – Stadtmitte, Gerichtsstraße, Altes Gericht

## Neues Leben im Alten Gericht

### Wohnen und Arbeiten unter einem Dach im früheren Wiesbadener Landgericht

Viele Wiesbadener Bürger hatten sich nach dem Auszug des Landgerichts für eine innovative Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes ausgesprochen. Nach einigen Jahren des Leerstandes nahm die Wiederbelebung der Räume schließlich konkrete Formen an. Die NHW hatte das neobarocke Ensemble aus der Kaiserzeit 2016 vom Land Hessen erworben und mit den Planungen

für die neue Nutzung begonnen. Baubeginn war 2018. Nach der Sanierung des Hauses werden nicht nur 48 neue Mietwohnungen bezugsfertig sein, sondern zusätzlich auch viele attraktive Arbeitsplätze bereitstehen. Mieter der 1.800 Quadratmeter großen Gewerbeflächen im neuen Alten Gericht ist die heimathafen GmbH & Co. KG, ein Anbieter von Coworking-Büroplätzen für Freiberufler aus der Kreativwirtschaft und verwandten Branchen. Über drei Etagen reicht das inspirierende Umfeld, das das Unternehmen unter anderem auch für ein Café und Ausstellungsräume nutzen wird. Die darüber liegenden Wohnungen werden eine Größe von 42 bis 122 Quadratmetern haben. Auch das ehemalige Beamtenwohnhaus neben dem Gerichtsgebäude steht künftig wieder als Wohnraum zur Verfügung. Hier finden weitere sechs Wohnungen Platz. Auch an anderer Stelle auf

#### WOHNEINHEITEN

54

#### GEWERBEFLÄCHEN

1.800 m<sup>2</sup>

#### BAUBEGINN

2018

#### BEZUGSFERTIGSTELLUNG

2021

#### BESONDERHEITEN

*Umnutzung denkmalgeschütztes Gebäude in Wohnen und Gewerbe*

#### PLANER

*KISSLER + EFFGEN  
Architekten BDA*

dem Areal des Alten Gerichts wird gebaut. Die Fachhochschule Fresenius errichtet hier einen neuen Campus. Die Studierenden werden später in unmittelbarer Nachbarschaft wohnen können. Die NHW realisiert auf der verbliebenen Freifläche ein Studentenwohnhaus mit 109 Apartments. □



# Photovoltaik für alles

## In Frankfurt entstanden 17 geförderte Mietwohnungen mit positiver Energiebilanz

Das Wohnhaus im neuen Frankfurter Stadtteil Riedberg hat die klaren Formen eines dunkel aufragenden Kristalls. Die futuristische Gestaltung folgt konsequent der angestrebten Funktion. Das ganze Haus ist auf die Nutzung von Tageslicht, auf natürliche Lüftung und auf hohe Erträge an Solarenergie ausgelegt. Das Pultdach und auch die Hauswand Richtung Süden sind hierzu flächendeckend mit Photovoltaik-Paneelen versehen. Das Gebäude ist als „Nur-Strom-Haus“ geplant und steht damit für die vollständige Abkehr von allen CO<sub>2</sub>-emittierenden Verbrennungsprozessen. Das „Nur-Strom-Haus“ erzeugt mehr Energie, als es selbst im Betrieb verbraucht. Nach Abzug des gesamten Stromverbrauchs der Mieter bleibt jährlich ein Überschuss von 32.000 kWh, der entweder ins Netz eingespeist oder für Elektromobilität genutzt werden kann. Das Mietshaus fungiert als Pilotprojekt für den neuen Energiestandard „Effizienzhaus Plus“, der in den Re-

gelungen der Europäischen Union für das Jahr 2020 vorgesehen ist. Das tägliche Leben in den 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen im Haus unterscheidet sich kaum von dem in anderen modernen Wohnungen. Selbst das natürliche Lüften über die Wohnungsfenster ist immer noch möglich. Flankierend gibt es aber auch eine mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung, die besonders im Winter zur Steigerung des Wohnkomforts beiträgt. □

### WOHNEINHEITEN

17

### BAUBEGINN

2013

### BEZUGSFERTIGSTELLUNG

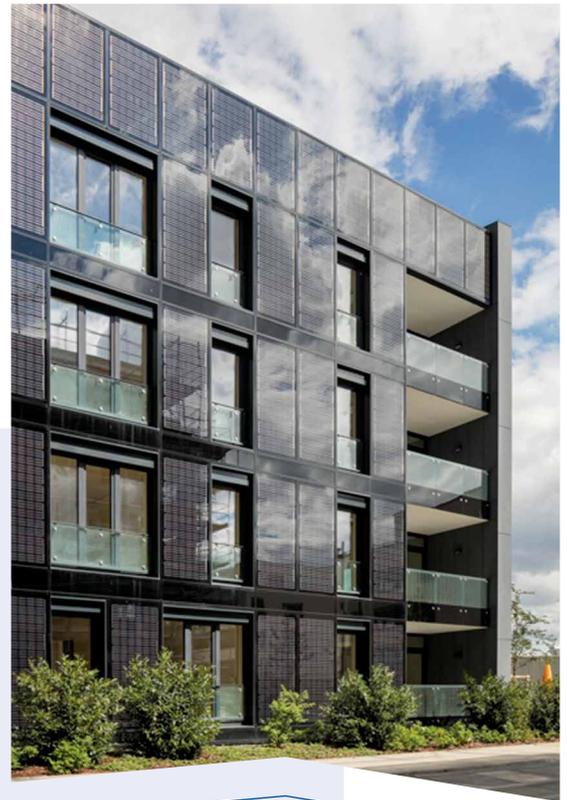
2016

### BESONDERHEITEN

*E-Mobilität, Carsharing*

### PLANER

*HHS Planer +  
Architekten AG*



*Auch Ladestationen für E-Autos stehen den Mietern zur Verfügung.*

# Fenster zur Skyline

## Moderne Stadtvillen mit Ausblick auf die City und den Taunus

Ob Goethe im Verlauf seiner ausgedehnten Spaziergänge durch die Gärten vor den Frankfurter Stadtmauern tatsächlich bis in die heutige Fritz-Boehle-Straße gekommen ist, lässt sich nicht mit Sicherheit sagen. Aber es ist sehr wahrscheinlich, denn er hat die Gegend am

Sachsenhäuser Berg geschätzt und häufig besucht. Nicht zuletzt auch wegen der herrlichen Aussicht auf seine Heimatstadt. Frankfurt am Main ist seither stark gewachsen. Der grüne Charakter des Areals hat sich hier aber dennoch erhalten. In dieser attraktiven Wohnlage am Rand des Stadtwaldes sind innerhalb eines ersten Bauabschnitts von 2010 bis 2012 insgesamt sieben Doppelvillen entstanden. Alle 35 fertiggestellten Wohneinheiten wurden als Eigentumswohnungen verkauft. In einem weiteren Bauabschnitt kamen im Jahr 2015 bis 2016 sieben weitere Doppelvillen mit 42 neuen Mietwohnungen hinzu. Die dreigeschossigen Gebäude fügen sich städtebaulich gut in die Bebauung im Sachsenhäuser Süden mit ihren kleinen Ein- und Mehrfamilienhäusern ein. Die Lage der Gebäude orientiert sich an den Höhenlinien des Geländes. Bei der

Planung wurde darauf geachtet, möglichst vielen Wohnungen einen unverstellten Ausblick auf das Panorama der Skyline der City zu bieten. Die ungewöhnliche Nähe von offenem, städtischem Grün und geballter Hochhausarchitektur macht den Reiz des neu entstandenen Wohnviertels aus. □

### WOHNEINHEITEN

77

### BAUBEGINN

2010 und 2014

### BEZUGSFERTIGSTELLUNG

2012 und 2016

### PLANER

HHS Planer + Architekten BDA,  
Kramm + Strigl,  
Nassauische Heimstätte





Kassel, Kölnische Straße, Martini-Quartier

## Bauen statt Brauen

### 59 neue Wohnungen auf dem ehemaligen Werksgelände der Martini Brauerei

Vorderer Westen heißt der Stadtteil, in dem das Martini-Quartier ab dem Ende des Jahres 2019 gebaut wird. Es ist der bevölkerungsreichste Stadtteil Kassels mit einer erhaltenen gründerzeitlichen Bebauung, die in der nordhessischen Großstadt durch die flächendeckenden Kriegsschäden eher selten anzutreffen ist. An der Kölnischen Straße auf dem Baufeld 3 entstehen 59 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Neun Wohnungen und damit 20 Prozent der Wohneinheiten des Projekts werden öffentlich gefördert. Auf diese Weise folgt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt der städtebaulichen Konzeption, welche unterschiedliche Wohnungsangebote

#### WOHNEINHEITEN

59

#### BAUBEGINN

2019

#### BEZUGSFERTIGSTELLUNG

2021

#### BESONDERHEITEN

*Gewerbefläche*

#### PLANER

*1100: Architekten  
Riehm Piscuskas  
PartGmbB BDA*

mit einem sozialen Wohnungsmix und kleinteiliger Nutzung vorsieht. Die Planungen des Städtebaus sehen eine Neuordnung des Geländes vor. Entsprechend ist eine fünfgeschossige Blockrandbebauung gestaltet worden. Auf dem vormaligen Gewerbegrundstück schließen die entstehenden Wohnhäuser künftig einen Garten und einen breiten Durchgang für Fußgänger ein. Für diesen Zugang in das Martini-Quartier ist die Einrichtung einer Bäckereicafés vorgesehen. Die Fahrzeuge der künftigen Mieter finden in einer Tiefgarage Platz. Nicht zuletzt wegen der hervorragenden ÖPNV-Anbindung des Viertels sind insgesamt nur 49 Stellplätze eingeplant. □



Frankfurt am Main-Gallus, Europa-Allee, PRAEDIUM

## Terrassen in luftiger Höhe

### Wohnen auf 19 Stockwerken im neu gebauten Europaviertel

Das Wohnhochhaus liegt auf der Südseite des neuen Boulevards durch das Europaviertel zur Frankfurter City. 242 Eigentumswohnungen und zehn Gewerbeeinheiten sind hier in drei Jahren Bauzeit entstanden. Das Gebäude verfügt aufgrund seiner Größe über einen besonderen Schutz gegen Sturm und Starkregen. In der Hauptsache orientiert sich das neue Wohnhochhaus dagegen auf die Sonne hin. Die Wohnungen zeigen in einer abgestaffelten Fassade Richtung Süden und Westen zum benachbarten Europagarten. Somit können viel Licht und Wärme in die hochwertig ausgestatteten Wohnungen gelangen. Auf dem ursprünglich als Gewerbe- oder Bürogrundstück ausgewiesenen Areal ist ein ganz eigener Vertreter der Frankfurter Hochhausarchitektur entstanden. Im Gegensatz zu den vorherrschenden Bürotürmen sind hier völlig andere Schwerpunkte gelegt worden. Das neue PRAEDIUM ist schon auf

den ersten Blick als Wohnhaus zu erkennen. Genau das war von Anfang an das Anliegen des Bauherrn und der Architekten. Viele weitere Details des Gebäudes stehen für zeitgemäßes Wohnen in der Großstadt. Besonders attraktiv sind integrierte Townhouses mit eigenem Garten und Penthouse-Wohnungen mit freiem Blick auf das Skyline-Panorama an der Messe und im Bankenviertel. □

#### WOHNEINHEITEN

242

#### BAUBEGINN

2014

#### BEZUGSFERTIGSTELLUNG

2017

#### BESONDERHEITEN

10 Gewerbeeinheiten

#### PLANER

Dietz Joppien Architekten AG



# Geschwungenes Wohnen

## 80 Prozent gefördertes Wohnen in 13 neuen Wohnhäusern im Norden der Stadt



Die langgezogene Häuserzeile entlang der Graf-von-Stauffenberg-Allee richtet sich nicht, wie sonst üblich, an einer geraden Linie aus. Die einzelnen Häuser scheinen sich vielmehr an einem leicht geschwungenen Bachlauf zu orientieren, der sich in sanften Kurven entlang des neu entstandenen Frankfurter Stadtviertels Riedberg schlängelt. Durch diese geschickte architektonische Anordnung wird dem fünfgeschossigen Häuserriegel viel von seiner Massivität genommen. Stattdessen herrscht beim Blick auf das neue Quartier der Eindruck einer sanft wogenden – und letztlich dann auch namensgebenden – Welle. Hinter der geschlossenen Häuserzeile befinden sich vier freistehende Einzelhäuser auf einer ausgedehnten Grünfläche. Geschützt vor den Straßengeräuschen und dem Autoverkehr, richten sich die Wohnungen mit ihren Loggien und Terrassen zu diesem abgeschirmten Refugium hin aus.

### WOHNEINHEITEN

160

### BAUBEGINN

2014

### BEZUGSFERTIGSTELLUNG

2016

### BESONDERHEITEN

*Passivhausstandard*

### PLANER

*Stefan Forster  
Architekten GmbH*

Das Wohnviertel Riedbergwelle beherbergt zu circa 80 Prozent eher kleinere Wohnungen für Zwei- bis Drei-Personen-Haushalte. Wohnungen in dieser Kategorie sind in der Mainmetropole besonders gesucht. 128 der insgesamt 160 Wohnungen unterliegen einer öffentlichen Förderung. Alle Mietwohnungen wurden barrierefrei ausgelegt. Die 13 Wohnhäuser der Riedbergwelle erfüllen durchweg den energiesparenden Passivhausstandard. □



# Seite an Seite mit den 50ern

## 25 öffentlich geförderte Mietwohnungen in einer bestehenden Wohnsiedlung

Als die Wohnhäuser in der Frankfurter Melibocusstraße in den 50er Jahren des vergangenen Jahrhunderts errichtet wurden, lagen sie noch am äußeren Rand der städtischen Bebauung. Erstes spärliches Grün und frisch gepflanzte Bäumchen wuchsen auf den breiten Freiflächen zwischen den Häuserzeilen. Heute überragen die Bäume teilweise die Dächer der fünfstöckigen Wohnhäuser, und die Wohnsiedlung grenzt seit vielen Jahren an

die geschäftige Bürostadt Niederrad, heute Lyoner Viertel, mit ihren Bürotürmen und der erst jüngst entstandenen Wohnbebauung. Die großzügige Anlage der Siedlung eröffnet in unserer Zeit die höchst willkommene Möglichkeit zur Quartiersergänzung. Parallel zur Modernisierung zweier bestehender Wohnzeilen wurden zwei neue Anbauten an die jeweiligen Westgiebel der Bestandsgebäude realisiert. Die modernen Wohnhäuser im Passivhausstandard setzen auch formal eigene Akzente. So wurden im Gegensatz zu den Satteldächern der schlichten Nachkriegshäuser Flachdächer vorgesehen. Die Mieter der 25 öffentlich geförderten Wohnungen profitieren vom geringen Energieverbrauch der Passivhäuser. Es werden zudem nur regenerative Energiequellen in Form einer Pelletheizung genutzt. Eine Lüftungsanlage bringt frische Luft ohne Wärmeverluste in die Wohnungen. Die Melibocusstraße zeigt nach 60 Jahren ein neues Gesicht. □

### WOHNEINHEITEN

25

### BAUBEGINN

2015

### BEZUGSFERTIGSTELLUNG

2017

### BESONDERHEITEN

Quartierszertifikat DGNB Gold,  
Mieterstrommodell

### PLANER

Nassauische Heimstätte



Nachhaltiges Quartier  
DGNB Zertifikat in Gold





Frankfurt am Main-Riederwald, Vatterstraße, Quartiersergänzung Satellitenhäuser

## Unsere Satelliten

### Günstige Mieten für 32 neue Wohnungen durch Serielles Bauen

Satelliten, so nennt sich die Bauform der acht neuen Häuser im Frankfurter Osten. Sie füllen verbliebene Freiflächen zwischen den modernisierten 50er-Jahre-Bestandsgebäuden im früheren Arbeiterviertel Riederwald. Diese Satelliten sind früher „gelandet“ als ursprünglich geplant. Ungewöhnlich für ein größeres Bauprojekt: Die Häuser mit ihren jeweils vier Wohnungen waren bereits Wochen vor dem vorgesehenen Termin bezugsfertig. Die rasche Fertigstellung hängt nicht zuletzt mit dem Bauprinzip zusammen, nach dem die Gebäude errichtet wurden. „Serielles Bauen“ ist das Stichwort für das wiederbelebte Konzept, das die Planungen vereinfacht und die Bauzeit verkürzt. Es basiert auf der Serienfertigung von architektonischen Prototypen, die bereits im Vorfeld entwickelt wurden. Die acht Satellitenhäuser wurden in Massivbauweise errichtet. Im Erdgeschoss befinden sich jeweils zwei barrierefreie 2-Zimmer-Wohnungen, in den beiden Obergeschossen jeweils zwei großzügige Maisonette-Wohnungen. Die Serienfertigung senkt mit dem Planungsaufwand auch die

Baukosten und damit den Mietzins. Die frei finanzierten Neubauwohnungen werden zu einer durchschnittlichen Anfangsmiete von 8,60 Euro angeboten und liegen weit unter dem Frankfurter Mietendurchschnitt für eine Wohnung im Erstbezug. Die Konzeption des Satelliten zwischen den typischen Zeilenbauten der Nachkriegsjahre erschließt unzählige vergleichbare Standorte in unseren Siedlungen. Da diese Grundstücke eine größere Flexibilität im Baurecht und auf dem Areal mit sich bringen, wird der erfolgreiche Prototyp interessant für die Modulbauweise mit kompletten Wohnzellen. Daher wird das Konzept derzeit in Kooperation mit einem namhaften Modulbauer weiterentwickelt. □

#### WOHNEINHEITEN

32

#### BAUBEGINN

2017

#### BEZUGSFERTIGSTELLUNG

2019

#### BESONDERHEITEN

*Serielles Bauen –  
Quartiersergänzung*

#### PLANER

*Nassauische Heimstätte*

#### AUSFÜHRUNGSPLANUNG

*Architekturbüro Herreiner*



# Wohnen im Großstadtquartier

## Zwischen den Stadtzentren von Frankfurt und Offenbach werden 327 Wohnungen schlüsselfertig übernommen

Im Westen Offenbachs, am Kaiserlei, haben sich in den letzten Jahren viele große Unternehmen mit ihren Vertretungen niedergelassen. Mit dem neuen Goethequartier erhält auch der Wohnungsbau in diesem städtischen Entwicklungsgebiet einen kräftigen Schub. Bis 2022 entstehen 83 sozial geförderte und 244 frei finanzierte Wohnungen auf dem Areal einer stillgelegten Maschinenfabrik an der Berliner Straße. Die Magistrale führt von der Offenbacher City in Richtung Frankfurter Stadtmitte und ist unter anderem auch über eine unterirdische S-Bahn-Station an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die klassische urbane Blockrandbebauung des entstehenden Quartiers schließt einen geschützten Innenhof mit Grünflächen und sieben freistehenden Stadtvillen ein. Dinge des täglichen Bedarfs kön-



nen in den Geschäften des neuen Viertels eingekauft werden. Auch eine städtische Kita wird auf dem Grundstück eingerichtet. Die Architektur der insgesamt 23 neuen Häuser mit bis zu sieben Geschossen folgt einer gestalterischen Linie, die mit leichten formalen Variationen eine, so die Planer, „Vielfalt in der Einheit“ erzeugt. Damit steht das Goethequartier in repräsentativer Weise für das urbane Wohnen in den schnell wachsenden Städten. □

### WOHNEINHEITEN

327

### BAUBEGINN

2018

### BEZUGSFERTIGSTELLUNG

2022

### BESONDERHEITEN

Kindertagesstätte 5-zügig,  
Gewerbeeinheiten und  
Supermarkt

### PLANER

Michael A. Landes  
Architekt BDA



# Eine Übersicht weiterer Neubauten der Unternehmensgruppe von 2010 bis 2023

*Kassel, Am Felsenkeller*

## Fasanenhof

**WOHNEINHEITEN**

71

**BESONDERHEITEN**

*Modulare Bauweise*

**BAUZEIT**

2019–2021

**PLANER**

*Baufrösche – Architekten  
und Stadtplaner GmbH*



*Neu-Isenburg,  
Thomas-Reiter-Straße*

## 4 Solos

**WOHNEINHEITEN**

56

**PLANER**

*FAERBER ARCHITEKTEN*

**BAUZEIT**

2019–2022

*Frankfurt am Main-Bockenheim,  
Leonardo-da-Vinci-Allee (schlüsselfertiger Ankauf)*

## Da Vinci Garten

**WOHNEINHEITEN**

121

**BESONDERHEITEN**

*Kindertagesstätte  
4-zügig*

**BAUZEIT**

2017–2020

**PLANER**

*Stefan Forster  
Architekten GmbH*



Frankfurt am Main-Griesheim,  
Waldschulstraße / Mainzer Landstraße

## Waldschulbogen

WOHNEINHEITEN

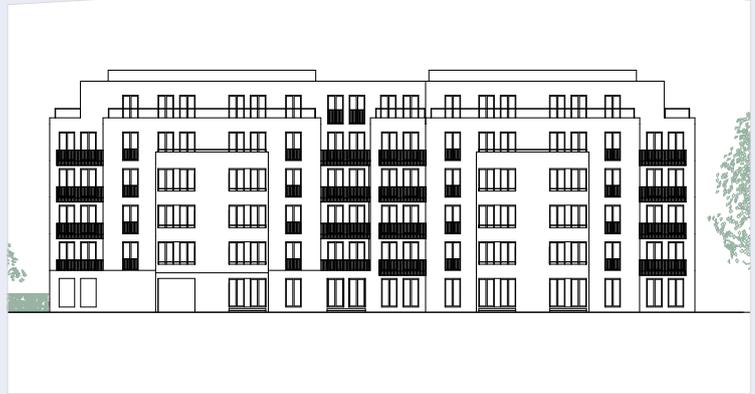
63

BAUZEIT

2019–2021

PLANER

JJH Architekten-  
gesellschaft mbH



Wiesbaden, Hertha-Genzmer-Straße /  
Maria-Sibylla-Merian-Straße

## Künftlerviertel

WOHNEINHEITEN

255

BAUZEIT

In mehreren Abschnitten  
zwischen 2007 und 2018

BESONDERHEITEN

Quartiersneubau

PLANER

Naussauische Heimstätte

Offenbach am Main, Gustav-Adolf-Straße

## Gustavshof

WOHNEINHEITEN

70

BAUZEIT

2019–2022

PLANER

FFM-ARCHITEKTEN.  
TOVAR + TOVAR  
PartGmbH



Frankfurt am Main-Gallus, Europa-Allee

## Harmonie West

**WOHNEINHEITEN**

94

**BESONDERHEITEN**

6 Gewerbeeinheiten

**BAUZEIT**

2012–2014

**PLANER**

Nassauische Heimstätte



Offenbach am Main, Taunusstraße /  
Bettinastraße / Andréstraße

## Heimathafen

**WOHNEINHEITEN**

125

**BESONDERHEITEN**

Baulückenschluss

**BAUZEIT**

2015–2017

**PLANER**

A&B Architektur &  
Baukonzepte GmbH

Langen, Egelsbacher Straße /  
Darmstädter Straße u. a.

## Langener Wiesen

**WOHNEINHEITEN**

22 Doppelhaushälften,  
21 Reihenhäuser,  
10 Reihenhäuser  
nach WEG

**BAUZEIT**

2018–2020

**PLANER**

Nassauische Heimstätte



Frankfurt am Main-Preungesheim,  
Am Klarapfel

## Apfel-Carré

WOHNEINHEITEN  
101

BAUZEIT  
2011–2013

BESONDERHEITEN  
Kindertagesstätte  
3-zügig,  
3 Gewerbeeinheiten

PLANER  
Nassauische Heimstätte



Frankfurt am Main-Preungesheim,  
Boskoopstraße

## Melagärten

WOHNEINHEITEN  
76

BAUZEIT  
2018–2021

BESONDERHEITEN  
Passivhausstandard

PLANER  
Nassauische Heimstätte

Darmstadt, Berliner Allee

## Wohnen in Darmstadt

WOHNEINHEITEN  
56

BAUZEIT  
2012–2014

BESONDERHEITEN  
Gewerbeeinheit,  
Quartiersergänzung

PLANER  
Nassauische Heimstätte



Frankfurt am Main-Riedberg,  
Wolfgang-Bangert-Straße

## WestLife No. 1

WOHNEINHEITEN

71

PLANER

Nassauische Heimstätte

BAUZEIT

2015–2017



Rosbach, Die Sang / Jahnstraße

## Sangzeilen

WOHNEINHEITEN

66

PLANER

KISSLER + EFFGEN  
Architekten BDA

BAUZEIT

2018–2020

Wiesbaden, Oranienstraße /  
Albrechtstraße

## Studentenwohnheim

WOHNEINHEITEN

109

PLANER

KISSLER + EFFGEN  
Architekten BDA

BAUZEIT

2018–2021



*Kelsterbach, Waldstraße / Kl. Kornweg*

## Wohnen in der Waldstraße

**WOHNEINHEITEN**

80

**BESONDERHEITEN**

*Ersatzneubau*

**BAUZEIT**

2015–2017

**PLANER**

*Nassauische Heimstätte*



*Wiesbaden, Häherweg / Kranichstraße*

## Wohnen im Kohlheck

**WOHNEINHEITEN**

80

**BESONDERHEITEN**

*Ersatzneubau*

**BAUZEIT**

2016–2019

**PLANER**

*BGF+Architekten*

*Frankfurt am Main-Unterliederbach,  
Alemannenweg*

## Siedlung Engelsruhe

**WOHNEINHEITEN**

35

**BESONDERHEITEN**

*Ersatzneubau*

**BAUZEIT**

2017–2019

**PLANER**

*Nassauische Heimstätte*



Frankfurt am Main-Niederrad, Hahnstraße

## StadtwaldBlick

WOHNEINHEITEN

200

PLANER

*BITSCH + BIENSTEIN*  
Architekten

BAUZEIT

2019–2020



Hanau, Hahnenstraße / Französische Allee

## PhilippsTor

WOHNEINHEITEN

155

BESONDERHEITEN

*Ersatzneubau*

BAUZEIT

2019–2021

PLANER

*Nassauische Heimstätte*

Frankfurt am Main-Bornheim,  
Freiligathstraße

## Inklusives Wohnen

WOHNEINHEITEN

54

BESONDERHEITEN

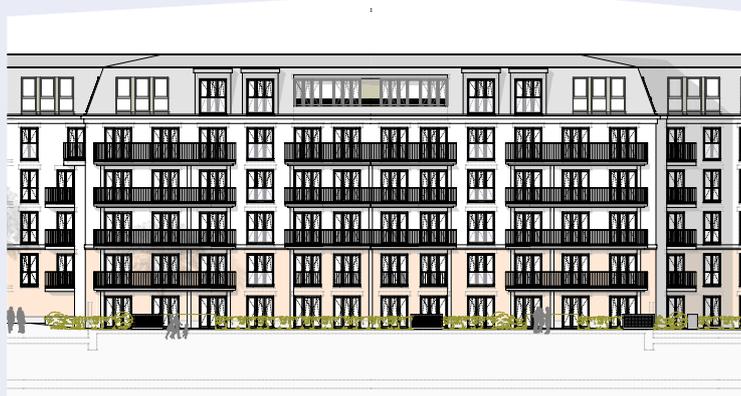
*Baulückenschließung*

BAUZEIT

2019–2021

PLANER

*Landes & Partner*





Marburg, Kantstraße

## Wohnen in der Kantstraße

**WOHNEINHEITEN**  
21

**BESONDERHEITEN**  
Quartiersergänzung

**BAUZEIT**  
2019-2021

**PLANER**  
Drescher & Homberger  
Planungsgesellschaft mbH

Offenbach am Main-Kaiserlei, Berliner Str. /  
Goethering (schlüsselfertiger Ankauf)

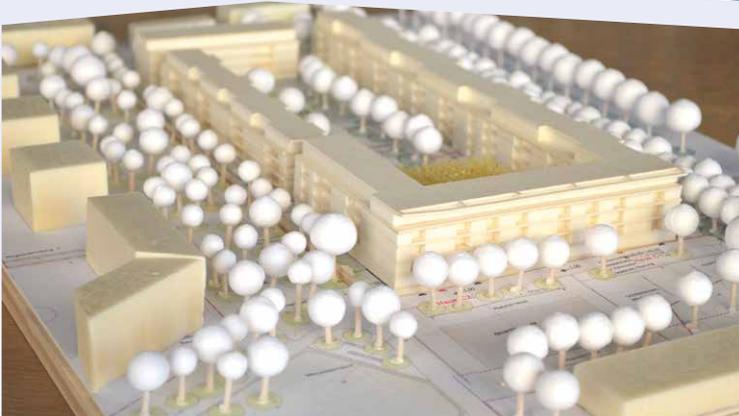
## Goethering

**WOHNEINHEITEN**  
205

**BESONDERHEITEN**  
Gewerbeeinheit

**BAUZEIT**  
2018-2021

**PLANER**  
Eike Becker\_Architekten,  
KSP Jürgen Engel  
Architekten



Darmstadt,  
Heidelberger Straße / Noackstraße

## Lincoln-Siedlung

**WOHNEINHEITEN**  
225

**BESONDERHEITEN**  
Militärkonversion, Super-  
markt und Ladenflächen

**BAUZEIT**  
2021-2023

**VORPLANER**  
Hochstetter und  
Partner Architekten BDA

Frankfurt am Main-Bockenheim,  
Rödelheimer Landstraße

## Schönhof-Viertel

**WOHNEINHEITEN**  
2.000

**BESONDERHEITEN**  
Hybridschule (Wohnen und  
Schule unter einem Dach)

**BAUZEIT**  
(1. Bauabschnitt)  
2020

**PLANER**  
Nassauische Heimstätte,  
Instone Real Estate  
Development GmbH &  
Co. KG



UNTERNEHMENSBEREICH NEUBAU



**HELGE BITZER**  
*Leiter UB*



**MARTIN ADAM**  
*Bereichscontroller*



**SANTINA  
DI VITTORIA**  
*Assistentin UB*



**ANJA KUGER**  
*Leiterin FB*



**SAMI BEHNAM**  
*Projektleiter*



**FRIEDEMANN  
BUNGE**  
*Projektleiter*



**DR. LARISSA COLES**  
*Projektleiterin*



**ALEXANDER  
DIETERLE**  
*Juniorprojektleiter*



**MARTINA  
ECKEL-REIN**  
*Projektleiterin*



**BERNHARD  
EICKMANN**  
*Projektleiter*



**HENRIK FICHTLER**  
*Projektleiter*



**KATARZYNA  
GAGOROWSKA**  
*Assistentin FB*



**BENJAMIN  
GRÄBER**  
*Projektleiter*



**PAUL GERHARD  
HOFFMANN**  
*Projektleiter*



**JOCHEN  
HÖFINGHOFF**  
*Projektleiter*



**WOLFGANG  
KAMEROWSKI**  
*Projektleiter*



**TILO KOPPENHÖFER**  
*Projektleiter*



**CHRISTOPH  
KOSTORZ**  
*Projektleiter*



**MIA MILIC**  
*Juniorprojektleiterin*



**PETER SÖHNGEN**  
*Projektleiter*



**MAREIKE THIENERT**  
*Assistentin FB*

TECHNISCHE KOORDINATION NEUBAU



**MOHAMED WAHBY**  
*Projektleiter*



**ERKAN ALBAYRAK**  
*Technischer  
Koordinator*



**HEIKE BERNDT**  
*Technische  
Mitarbeiterin*



**BENJAMIN BRÜCKNER**  
*Technischer  
Koordinator*



**ISMET KIRCI**  
*Technischer  
Koordinator*



**THOMAS JECKEL**  
*Leiter FB*



**JÜRGEN GOTTA**  
*Bauleiter*

TECHNISCHER SERVICE NEUBAU



**SUSANNE KNAUF**  
*Assistentin FB*



**ANKE LEHMBACH**  
*Assistentin FB*



**ROMAN MICKLER**  
*Bauleiter*



**GUDRUN MIGLIORINI**  
*Planerin*



**JAN MITTELSTÄDT**  
*Planer*



**SUSAN MÜLLER**  
*Bauleiterin*



**ULRICH REIN**  
*Planer*



**RALF RENKEL**  
*Bauleiter*



**GÜNTER SACHS**  
*Bauzeichner*



**STEFANIE WALTER**  
*Planerin*



**MICHAELA WILL**  
*Planerin*

# Impressum

## Herausgeber

Unternehmensgruppe  
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Nassauische Heimstätte Wohnungs-  
und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt  
www.naheimst.de

## Redaktion und Texte:

text & text – Thomas Heise und Katrin Ehle

## Druck

Kümmel KG Druckerei

## Gestaltung und Satz

DBF Designbüro Frankfurt  
www.designbuero-frankfurt.de

## Redaktion und Koordination

Jens Duffner, Leiter Fachbereich Kommunikation  
Melanie Sattler, Fachbereich Kommunikation

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte  
Das Werk in allen seinen Teilen ist urheberrechtlich  
geschützt. Jede Verwertung ist ohne Zustimmung  
des Herausgebers und der Autoren und  
Autorinnen unzulässig. Das gilt besonders für  
Vervielfältigungen, Übersetzungen, Speicherung  
und elektronische Verarbeitung.

1. Auflage

Frankfurt am Main 2019



# Bildnachweise

**Inhaltsverzeichnis** NH UG / Marc Strohfeldt; NH UG / Barbara Staubach; NH UG; NH UG / Olaf Hermann; NH UG / Joachim Keck; NH UG / Barbara Staubach; **Seite 2** NH UG / Olaf Hermann; **Seite 3** NH UG / Oliver Rüter; **Seite 4+5** NH UG / Olaf Hermann; **Seite 6+7** NH UG / Walter Vorjohann; **Seite 8** NH UG / Andrea Saalman; **Seite 9+10** NH UG / Olaf Hermann; **Seite 11** NH UG / Karsten Socher; **Seite 12+13** NH UG / Olaf Hermann; **Seite 14** NH UG / Marc Strohfeldt; **Seite 15** NH UG / Sabine Antonius; **Seite 16–19** NH UG; **Seite 20** NH UG / Sabine Antonius; **Seite 22+24** NH UG / Barbara Staubach; **Seite 25+26** NH UG / Walter Vorjohann; **Seite 27** NH UG / Axel Stephan; **Seite 28** NH UG / Marc Strohfeldt; **Seite 29** NH UG / Walter Vorjohann; **Seite 30** NH UG / Barbara Staubach; **Seite 31** NH UG / Walter Vorjohann; **Seite 32** NH UG / Constantin Meyer; **Seite 33+34** NH UG / Walter Vorjohann; **Seite 35** NH UG / Erika Noack; **Seite 36** NH UG / Walter Vorjohann; **Seite 37** NH UG; **Seite 38** Baufrösche – Architekten und Stadtplaner GmbH; **Seite 39** NH UG / Walter Vorjohann; **Seite 40+41** NH UG / Andrea Saalman; **Seite 42** NH UG / Barbara Staubach; NH UG / Joachim Keck; **Seite 43+44** NH UG / Walter Vorjohann; **Seite 45** studioA; **Seite 46+47** NH UG / Walter Vorjohann; **Seite 48** © Roman Kardajan – stock.adobe.com; **Seite 49** NH UG / Walter Vorjohann; **Seite 50** NH UG / Joachim Keck; **Seite 51** NH UG / Thomas Rohnke; NH UG /

Barbara Staubach; **Seite 52** NH UG / Olaf Hermann; **Seite 53** NH UG / Barbara Staubach; **Seite 54** NH UG / Olaf Hermann; NH UG / Marc Strohfeldt; **Seite 55** NH UG / Axel Stephan; **Seite 56** NH UG / Barbara Staubach; **Seite 57** NH UG / Henning Kraft; **Seite 58** NH UG / Barbara Staubach; **Seite 60** NH UG / Erika Noack; Heike Schmitt; **Seite 61** NH UG / Constantin Meyer; Marc Strohfeldt; **Seite 62** NH UG / Marc Strohfeldt; **Seite 63** 1100: Architekten Riehm Piscuskas PartGmbH BDA; **Seite 64** NH UG / Barbara Staubach; Kai Zwier; **Seite 65** NH UG / Lisa Farkas; **Seite 66+67** NH UG / Barbara Staubach; **Seite 68** Wohnkompanie Rhein-Main GmbH; **Seite 69** Baufrösche – Architekten und Stadtplaner GmbH; DERKAMPUS | Agentur für Medien; studioA; **Seite 70** JJH Architektengesellschaft mbH; NH UG / Marc Strohfeldt; FFM-Architekten. TOVAR + TOVAR PartGmbH; **Seite 71** NH UG / Thomas Rohnke; NH UG / Barbara Staubach; MoellerFeuerstein Marketing Consultants GmbH; **Seite 72** NH UG / Thomas Rohnke; studioA; **Seite 73** NH UG / Barbara Staubach; KISSLER + EFFGEN Architekten BDA; **Seite 74** NH UG / Thomas Rohnke; NH UG / Joachim Keck; NH UG / Lisa Farkas; **Seite 75** BITSCH + BIENSTEIN ARCHITEKTEN; UGNHWS / Christina Klose; Landes & Partner; **Seite 76** Drescher und Homberger Planungsgesellschaft mbH; CG Gruppe AG; Hoehstetter und Partner Architekten BDA; Instone Real Estate Development GmbH & Co. KG; **Seite 77** NH UG / Olaf Hermann; NH UG / Walter Vorjohann

NH UG = Nassauische Heimstätte Unternehmensgruppe





UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

**Unternehmensgruppe**  
**Nassauische Heimstätte | Wohnstadt**  
**Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH**  
Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt

**T** 069 6069-0  
**F** 069 6069-300  
**E** [www.naheimst.de](http://www.naheimst.de)