

DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2024

//HOHE QUALITÄT –
TRAGBARE KOSTEN
IM WOHNUNGSBAU



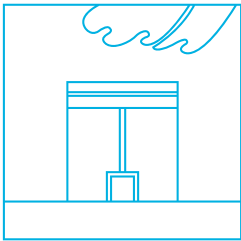
DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2024

Der Deutsche Bauherrenpreis ist als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland bekannt. Er wurde erstmalig 1986 von der Arbeitsgruppe KOOPERATION, bestehend aus dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, dem Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA und dem Deutschen Städtetag, ausgelobt und wird vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und weiteren Förderern unterstützt.

Ausgezeichnet werden herausragende Wohnbauprojekte, die sowohl von hoher Qualität sind als auch zu tragbaren Kosten realisiert wurden.

Inhalt

Grußwort	4
Vorwort	5
Auswahlgremium	6
Jury	7
Jurysitzung	8
Preisverleihung	9
Auslobung	10
Die Projekte	12
BAUHERRENPREIS	
Umbau GESOBAU–Verwaltungssitz zu Seniorenwohnen, Berlin	14
Wohnquartier Sermer Weg/Volkardeyer Weg, Düsseldorf	16
Wohnen für Geflüchtete – Typenhäuser, Erfstadt–Liblar	18
Wohnanlage Raiffeisengelände, Feldkirchen	20
Neubau Studierenden–und Auszubildendenwohnheim dgj 223, Heidelberg	22
SONDERPREIS	
Wohnbauten in der Hauptstraße, Berlin	24
Alte Schule – Wohnen am Pestalozzipark, Halle (Saale)	26
Wohnen am Weiher, Kempten	28
NOMINIERUNGEN	
NEUBAUTEN	
Arcostraße – Neuinterpretation des Berliner Blocks, Berlin	30
Ausbauhaus Südkreuz, Berlin	31
Gemeinschaftliches Wohnquartier, Bochum	32
Mikroquartier ergänzt Großsiedlung, Bremen	33
„Die perfekte Welle“ – Wohn–und Geschäftshaus Fetscherstraße 67–69, Dresden	34
Ein Zuhause für alle an der Löbbeckestraße, Düsseldorf	35
Wohnbebauung „Am Mühlwerder“, Halle (Saale)	36
DREI SCHWESTERN – Genossenschaftlicher Wohnungsbau, Hamburg	37
Fischbeker Heidbrook – Rezeptive Wohnanlage, Hamburg	38
LeNa Kroonhorst, Hamburg	39
1+1+1+1=Ein Quartier im Quartier, Köln	40
Wohnbebauung Moldaustraße, Köln	41
Ossendorfer Gartenhöfe, Köln	42
Begrüntes Holzhybrid–Wohnhochhaus auf dem Gelände der BUGA 2023, Mannheim	43
Wohnen auf Spinelli +, Mannheim	44
Leuchtenberg Quartier, Neuss	45
effizient bauen, leistbar wohnen – Holzbauwohnanlage in Nürnberg	46
Wohnen am Verna–Park, Rüsselsheim am Main	47
BAUEN IM BESTAND	
Sophie–Scholl–Haus, München	48
Wohnhochhaus, Regensburg	49
Denkmalgerechte energetische Modernisierung eines Ensembles im Gebiet Raitelsberg, Stuttgart	50
Wohnen im Krühbusch–Hof auf dem BOB CAMPUS, Wuppertal	51
Arbeitsgruppe Kooperation	52



Grußwort



Klara Geywitz © BMWStB Henning Schacht

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Motto „Hohe Qualität – Tragbare Kosten im Wohnungsbau“, unter dem der Deutsche Bauherrenpreis bereits vor zwei Jahren ausgelobt wurde, hat nichts an Aktualität verloren – im Gegenteil, die vergangenen zwei Jahre haben gezeigt, dass unsere Arbeit an der Senkung der Baukosten umso wichtiger wird, je schwieriger die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind. Dazu tragen unsere Maßnahmen zur Beschleunigung von Planung und Genehmigung ebenso bei wie z. B. der Gebäudetyp E, für den wir derzeit einen Leitfaden erarbeiten.

Der Deutsche Bauherrenpreis zeigt seit 38 Jahren best-practice-Beispiele, die kreativ und innovativ bauen, und damit ansprechende Häuser zu tragbaren Kosten herstellen. Die Planer, Architekten, Bauherren und Unternehmen können stolz darauf sein, dass sie qualitativ hochwertigen, bezahlbaren Wohnraum schaffen, der Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen ein Zuhause gibt. Denn dass Menschen eine angemessene Wohnung finden, ist Grundvoraussetzung für den sozialen Zusammenhalt unserer Gesellschaft.

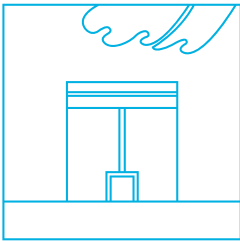
Die Bundesregierung fördert dies mit Rekordinvestitionen in den sozialen Wohnungsbau. Die Projekte, die beim Bauherrenpreis eingereicht wurden, zeigen, dass der soziale Wohnungsbau heute für hochwertiges, ansprechendes und nachhaltiges Bauen inmitten unserer Städte und Gemeinden steht. Vorbildlich sind die vielen innovativen und ressourcenschonenden Bauwerke. Ob Holzbauweise, modulares oder serielles Bauen – hier werden nachwachsende Rohstoffe eingesetzt und es wird technisch effizient gebaut.

Die Projekte berücksichtigen auch, dass Orte für Austausch und Begegnung wichtig sind sowie Maßnahmen zur Klimaanpassung. Begrünte Flächen als kommunikative Mittelpunkte einer Wohnanlage z. B. fördern nicht nur eine lebendige Nachbarschaft, sondern auch ein gutes Mikroklima in Zeiten steigender Temperaturen.

Der Deutsche Bauherrenpreis würdigt Pionierarbeit und trägt dazu bei, Vorbehalte abzubauen und offen zu sein gegenüber Innovationen. Ich danke der Jury, die angesichts der Vielzahl beeindruckender Projekte eine schwierige Entscheidung treffen musste, sowie den Projekten für ihr tolles Engagement!

Berlin, 26. Juni 2024

Ihre
Klara Geywitz
Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen



Vorwort



Axel Gedaschko © GdW, Urban Ruths

Deutschland braucht dringend mehr Wohnungen. Aktuell fehlen deutschlandweit mindestens 800.000 Wohnungen. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist so groß wie lange nicht. Zugleich erleben wir einen enormen Einbruch beim Wohnungsneubau. Die Kosten für das Bauen sind in den letzten Jahren aufgrund der multiplen Krisen, wie Corona und dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, enorm gestiegen. Darüber hinaus hat die Vervielfachung der Zinsen seit 2022 dazu geführt, dass die Kosten für viele Bauherren nicht mehr tragbar und die daraus resultierenden hohen Mieten für breite Schichten der Bevölkerung kaum bezahlbar sind.

Der überwiegende Teil der Projekte, die für den Deutschen Bauherrenpreis 2024 eingereicht wurden, sind bereits vor 2020 und damit unter deutlich günstigeren Rahmenbedingungen als heute geplant worden. Allerdings waren viele Bauprojekte vor allem in der Fertigstellungsphase bereits mit den Herausforderungen der Corona-Krise, den damit verbundenen Bauverzögerungen, Lieferengpässen, einem Anstieg von Material- und Energiekosten sowie einem zunehmend spürbaren Fachkräftemangel der beauftragten Baufirmen betroffen.



Burkhard Jung © Michael Bader

In diesem schwierigen Umfeld braucht es Mutmacher und vor allem Projekte, die zeigen, wie gutes Wohnen zu bezahlbaren Kosten und Mieten gelingen kann. Die Nutzung der vorhandenen Förderlandschaft von Bund, Ländern und Kommunen ist dabei ein Baustein, um Wohnungen auch für untere und mittlere Einkommensgruppen zu schaffen und die soziale Mischung in den Quartieren zu unterstützen. Positiv ist vor allem anzumerken, dass die Sensibilität der Bauherren für gute gestalterische Lösungen der Gebäude, der Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Freiraumgestaltung gegenüber den Vorjahren noch einmal deutlich zugenommen hat. Das strahlt positiv auf die Städte und Quartiere aus, in denen die Vorhaben errichtet wurden. Ihre beispielhafte Wirkung vervielfältigt gutes Bauen in Deutschland.



Jan O. Schulz © BMWSB Henning Schacht

Der Deutsche Bauherrenpreis wurde erstmals 1986 verliehen und stand von Beginn an unter dem Motto „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“. Er ist aus der Kooperation von drei Verbänden (GdW, BDA und Deutscher Städtetag) entstanden. Das Anliegen des Wettbewerbs ist es, gute Beispiele des Wohnungsbaus zu finden, zu würdigen und zu verbreiten. Der Deutsche Bauherrenpreis ist der wichtigste Preis für den Wohnungsbau in Deutschland. Sein einzigartiger Ansatz, die Erfüllung der komplexen Aufgaben eines Bauherrn auszuzeichnen, ist in Deutschland beispiellos. Im Zentrum stehen die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland. Zunehmend werden auch die vorhandenen Potenziale von Umnutzungen bestehender Gebäude sowie die Verwendung regenerativer Baustoffe in den Blick genommen.

Die komplexen Aufgaben der Bauherren spiegelt sich vor allem in der Bewertung der einzelnen Einreichungen durch das Auswahlgremium und die Jury wider. Mit acht Beurteilungskriterien werden nicht nur ökonomische, soziale und ökologische Aspekte, sondern zugleich architektonische und städtebauliche Belange berücksichtigt und innovative Konzepte des Bauprozesses und der Zusammenarbeit der Beteiligten gewürdigt. Dieser umfassende Ansatz zeigt sich auch in der Auswahl der Nominierten und der Preisträger. Die Jury hat insgesamt fünf Deutsche Bauherrenpreise und drei Sonderpreise vergeben. Alle Preise haben das Potenzial, für andere Bauherren beispielgebend und übertragbar zu sein und bieten für alle Interessierten am Wohnungsbau viele gute Anregungen.

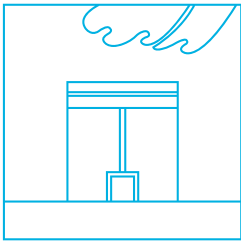
Ein besonderer Dank gilt unseren Förderern des Preises, dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sowie dem Bund Deutscher Landschaftsarchitekt:innen. Mit der Vergabe des Deutschen Bauherrenpreises nehmen die drei auslobenden Verbände ihre wohnungspolitische Verantwortung wahr und leisten durch ihr partnerschaftliches Zusammenwirken einen wichtigen Beitrag für das bezahlbare Wohnen in Deutschland.

Berlin, 26. Juni 2024

Axel Gedaschko, Berlin
Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Burkhard Jung, Oberbürgermeister der Stadt Leipzig
Vizepräsident Deutscher Städtetag

Jan O. Schulz, Kiel
Präsidiumsmitglied BDA Bund Deutscher Architektinnen und Architekten



Auswahlgremium

2024 wurden 195 Projekte von privaten und öffentlichen Bauherren über ein Onlineportal eingereicht. Die hohe Zahl der Bewerbungen für den Deutschen Bauherrenpreis 2024 bestätigt den sehr hohen Stellenwert der Auszeichnung in Deutschland. Die Nominierungen und Preisträger des Deutschen Bauherrenpreises 2024 wurden in einem zweistufigen Verfahren ermittelt. Das Auswahlgremium tagte am 19. und 20. April 2024 im Deutschen Architektur Zentrum (DAZ) in Berlin.

Anwesende mit Stimmrecht

BDA

- Moritz Schneider, Hamburg
- Friedhelm Terfrüchte, Essen
- Harald Wennemar, Düsseldorf
- Andreas Wiege, Kassel

DST

- Ines Gründel, Rostock
- Kai-Uwe Hirschheide, Wolfsburg
- Lars Loebner, Berlin
- Dr. Timo Munzinger, Köln

GdW

- Petra Eggert-Höfel, Dinslaken
- Dr. Oliver Gewand, Berlin
- Karl-Heinz Range, Hannover
- Guido Schwarzendahl, Halle an der Saale
- Peter Stubbe, Bremen (Vorsitzender)
- Tobias Wolfrum, Jena

Gäste

- Ulrike Hotz, Reutlingen
- Benedikt Hotze, Berlin
- Annelise Müller, Köln
- Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen, Essen

Vorprüfung

- Christian Gebhardt (GdW)
- Dr. Oliver Gewand (GdW)
- Dr. Ingrid Vogler (GdW)

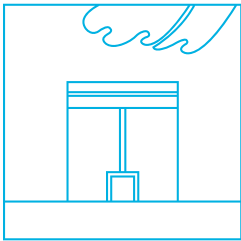
Verfahrensbetreuung

- GP GRUPPE PLANWERK (Berlin)
- Tabea Enderle (Mitarbeiterin)
- Antje Hendriks (Projektleitung)
- Siegfried Reibetanz (Geschäftsführer)
- zwei studentische Hilfskräfte

Nach drei Wertungsrundgängen mit intensiven Diskussionen des Auswahlgremiums verblieben 69 Projekte für die Bewertung durch die Jury in der zweiten Stufe.



Auswahlgremium © André Wagenzik



Deutscher Bauherrenpreis 2024

Jury

Die Jurysitzung fand am 03. und 04. Mai 2024 im Deutschen Architekturzentrum (DAZ) in Berlin statt.

Anwesende mit Stimmrecht

BDA

- Jochen König, Aachen
- Moritz Schneider, Hamburg
- Jan O. Schulz, Kiel

DST

- Kai-Uwe Hirschheide, Wolfsburg
- Lars Loebner, Berlin
- Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen, Essen

GdW

- Petra Eggert-Höfel, Dinslaken
- Guido Schwarzendahl, Halle an der Saale
- Peter Stubbe, Bremen (Vorsitzender)

bdla

- Prof. Dr. Antje Backhaus, Berlin

Gäste

- Dr. Oliver Gewand, Berlin
- Benedikt Hotze, Berlin,
am 03.05.2024 bis 12 Uhr

Vorprüfung

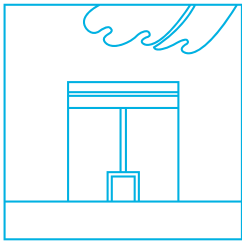
- Christian Gebhardt (GdW)
- Dr. Oliver Gewand (GdW)
- Dr. Ingrid Vogler (GdW)

Verfahrensbetreuung

- GP GRUPPE PLANWERK (Berlin)
- Tabea Enderle (Mitarbeiterin)
- Antje Hendriks (Projektleitung)
- Siegfried Reibetanz (Geschäftsführer)



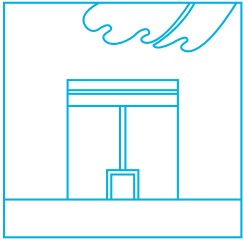
Mitglieder der Jury © André Wagenzik



Jurysitzung

Nach einem Informationsrundgang und vier Wertungsrundgängen wurden aus den 69 in der Wertung verbliebenen Einreichungen 30 Projekte für den Deutschen Bauherrenpreis 2024 nominiert. Aus den Nominierten wurden einstimmig fünf Preise und drei Sonderpreise vergeben.





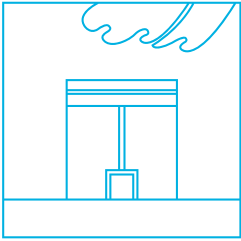
Preisverleihung

Die zum Bauherrenpreis 2024 nominierten und ausgezeichneten Projekte wurden am 26. Juni 2024 während einer feierlichen Preisverleihung, die erstmalig im Rahmen des „Wohnzukunftstages“ auf dem EUREF-Campus in Berlin stattfand, ausgezeichnet. Zusätzlich zu einer Urkunde erhielten die Ausgezeichneten einen Preis sowie die traditionelle Bronzeplakette des Künstlers Stefan Schwerdtfeger.

Dokumentation

Umfassende Informationen zum Bauherrenpreis und zu den nominierten und ausgezeichneten Projekten werden auf der Internetseite www.deutscherbauherrenpreis.de veröffentlicht. Dort ist auch die Dokumentation downloadbar.





Auslobung

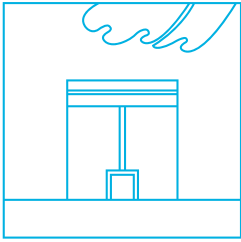
Allgemeine Zielsetzung

Ein qualitätsvoller und zugleich wirtschaftlicher Wohnungsbau, der für die Nutzer auch bezahlbar ist, ist weiterhin ein zentrales Thema des Deutschen Bauherrenpreises. Bezahlbarer Wohnungsbau findet sowohl durch Neubau als auch im Bestand statt. Dabei sind die Herausforderungen an das Bauen angesichts steigender Baukosten, zunehmenden Fachkräftemangels und hohen energetischen Anforderungen an die Gebäude zum Schutz des Klimas in den letzten Jahren enorm gestiegen. Darüber hinaus wirken die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland und auch erhöhte Bauzinsen für die Bauherren zusätzlich erschwerend.

Die konkreten Rahmenbedingungen für das Bauen in „Hoher Qualität zu tragbaren Kosten“ sind je nach Standort und regionaler Marktlage sehr unterschiedlich. Mit dem Deutschen Bauherrenpreis werden daher zukunftsweisende und innovative Beispiele von Bauherren gesucht, die den vielfältigen Herausforderungen unserer Zeit gerecht werden und übertragbare Lösungen anbieten.

Ziele des Wettbewerbs sind

- das verantwortungsvolle Bemühen der Bauherren zur Schaffung von bezahlbaren Wohnungen und Quartieren in hoher Qualität zu tragbaren Kosten zu würdigen,
- die Rolle der Bauherren als richtungsgebende Partner hervorzuheben, ihre besondere Verantwortung sowohl für die wirtschaftliche als auch für die gestalterische, ökologische und soziale Qualität der Bauwerke und ihrer städtebaulichen Einbindung herauszustellen,
- ihren Beitrag zur Baukultur und Gestaltqualität unter Mitwirkung von qualifizierten Architekten, Landschaftsarchitekten und Fachingenieuren zu würdigen,
- Ansätze der Beteiligung verschiedener Gruppen hervorzuheben,
- Möglichkeiten zur Kostensenkung durch intelligente Planung (Erschließung, Entwurf, Materialien, Technik etc.) und Finanzierung der Bauprojekte zu würdigen,
- ihren Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu verdeutlichen,
- beispielhafte und innovative Lösungen, die in der Praxis breite Anwendung finden könnten, auszuzeichnen und
- den Mut zum Experiment und neue Formen der Zusammenarbeit zu fördern.



Teilnahmeberechtigung und Zulassung der Projekte

Teilnahmeberechtigt sind alle privaten und öffentlichen Bauherren wie Wohnungsgesellschaften und –genossenschaften, Investoren, Baugruppen, Kommunen und Bauträger. Außerdem können sich Projektentwickler, Architekten und weitere am Projekt beteiligte Planer in Abstimmung mit ihren Bauherren bewerben. Zugelassen sind ausschließlich Projekte, die in der Bundesrepublik Deutschland zwischen dem 01.01.2020 und dem 31.12.2023 realisiert wurden. Es ist möglich, mehrere Projekte einzureichen.

Mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2024 können folgende Wohngebäude ausgezeichnet werden:

- Wohngebäude mit Miet- und Eigentumswohnungen mit mehreren Wohneinheiten, die im städtebaulichen Kontext stehen, die in Gruppen, Quartieren oder Siedlungen neu gebaut, modernisiert, umgebaut oder erweitert worden sind.
- Wohn- und Geschäftshäuser sowie ehemals anderweitig genutzte Gebäude, die überwiegend für Wohnzwecke neu gebaut, modernisiert, umgebaut, ergänzt und /oder umgenutzt worden sind.

Vom Wettbewerb ausdrücklich ausgeschlossen sind nicht in den städtebaulichen Kontext eingebundene freistehende Einzelbauten.

Beurteilungskriterien

Die eingereichten Projekte werden nach den folgenden übergeordneten Kriterien beurteilt und bewertet:

- Städtebaulicher Kontext
- Architektur und Baukultur
- Wirtschaftlichkeit und tragbare Kosten
- Energieeffizienz und Klimaschutz
- Freiraumgestaltung und Klimaanpassung
- Sozialer Anspruch
- Bauprozess und –logistik
- Kooperationen und innovative Konzepte der Zusammenarbeit

Bei der Beurteilung können besonders gelungene Einzelaspekte in einem oder mehreren Kriterien hervorgehoben werden, wichtig ist aber stets eine gesamtheitliche Betrachtungsweise über alle Kriterien hinweg.



Die Projekte

Bauherrenpreis

Umbau GESOBAU-Verwaltungssitz zu Seniorenwohnen, Berlin
Bauherrschaft: Gesobau AG, Berlin

Wohnquartier Sermer Weg/Volkardeyer Weg, Düsseldorf
Bauherrschaft: Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf

Wohnen für Geflüchtete – Typenhäuser, Erfstadt-Liblar
Bauherrschaft: Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft Stadt Erfstadt, Erfstadt

Wohnanlage Raiffeisengelände, Feldkirchen
Bauherrschaft: Gemeinde Feldkirchen, Feldkirchen

Neubau Studierenden- und Auszubildendenwohnheim dgj 223, Heidelberg
Bauherrschaft: Collegium Academicum GmbH, Heidelberg

Sonderpreis

Wohnbauten in der Hauptstraße, Berlin
Bauherrschaft: HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Alte Schule – Wohnen am Pestalozzipark, Halle (Saale)
Bauherrschaft: GWG „Eigene Scholle“ eG, Halle (Saale)

Wohnen am Weiher, Kempten
Bauherrschaft: Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH, Kempten

Nominierungen

NEUBAUTEN

Arcostraße – Neuinterpretation des Berliner Blocks, Berlin
Bauherrschaft: Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft, Berlin

Ausbauhaus Südkreuz, Berlin
Bauherrschaft: Baugruppe Südkreuz 86 GbR, Berlin

Gemeinschaftliches Wohnquartier, Bochum
Bauherrschaft: Wohnungsgenossenschaft Krone Bochum eG –
Dr. Gründer/techOFFICE Bochum GmbH, Bochum

Mikroquartier ergänzt Großsiedlung, Bremen
Bauherrschaft: GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

„Die perfekte Welle“ – Wohn- und Geschäftshaus Fetscherstraße 67–69, Dresden
Bauherrschaft: Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG, Dresden

Ein Zuhause für alle an der Löbbeckestraße, Düsseldorf
Bauherrschaft: SWD Städt. Wohnungsbau-GmbH & Co. KG, Düsseldorf

Wohnbebauung „Am Mühlwerder“, Halle (Saale)
Bauherrschaft: GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale)

DREI SCHWESTERN – Genossenschaftlicher Wohnungsbau, Hamburg
Bauherrschaft: BAUVEREIN REIHERSTIEG eG, Hamburg

Fischbeker Heidbrook – Rezeptive Wohnanlage, Hamburg
Bauherrschaft: Bonava Deutschland GmbH, Hamburg

LeNa Kroonhorst, Hamburg
Bauherrschaft: SAGA Siedlungs- und Aktiengesellschaft, Hamburg

1+1+1+1= Ein Quartier im Quartier, Köln
Bauherrschaft: GAG Immobilien AG, moderne stadt, Minge Onkel, Dagobert Immobilien GmbH, Köln

Wohnbebauung Moldaustraße, Köln
GAG Immobilien AG, Köln

Ossendorfer Gartenhöfe, Köln
Bauherrschaft: DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG, Köln

Begrüntes Holzhybrid-Wohnhochhaus auf dem Gelände der BUGA 2023, Mannheim
Bauherrschaft: FLÜWO Bauen Wohnen eG, Stuttgart

Wohnen auf Spinelli +, Mannheim
Bauherrschaft: Wohnwerk Rhein-Neckar GmbH & Co. KG, Trier

Leuchtenberg Quartier, Neuss
Bauherrschaft: Neusser Bauverein GmbH, Neuss

effizient bauen, leistungsfähig wohnen – Holzbauwohnanlage in Nürnberg
Bauherrschaft: St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Schwabach

Wohnen am Verna-Park, Rüsselsheim am Main
Bauherrschaft: gewobau Rüsselsheim, Rüsselsheim

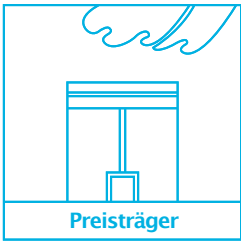
BAUEN IM BESTAND

Sophie-Scholl-Haus, München
Bauherrschaft: Studierendenwerk München Oberbayern, München

Wohnhochhaus, Regensburg
Bauherrschaft: Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg

Denkmalgerechte energetische Modernisierung eines Ensembles im Gebiet Raitelsberg, Stuttgart
Bauherrschaft: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart

Wohnen im Krühbusch-Hof auf dem BOB CAMPUS, Wuppertal
Bauherrschaft: Urbane Nachbarschaft BOB gGmbH, Montag Stiftung Urbane Räume gAG, Bonn



Deutscher Bauherrenpreis 2024

Umbau GESOBAU-Verwaltungssitz zu Seniorenwohnen, Berlin

Bauherrschaft Gesobau AG, Berlin
Architektur Anne Lampen Architekten BDA, Berlin
Freiraumplanung MEWIS Landschaftsarchitekten, Biesenthal

Jahr der Fertigstellung:
2023

Anzahl der Wohnungen:
72

Wohnfläche:
4.525 m²

Baukosten KG 300+400(brutto):
2.643 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
27,4 kg/(m²a)

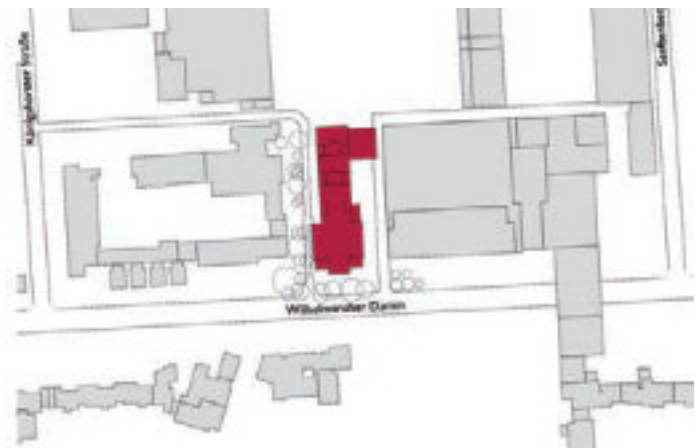
Anteil erneuerbarer Energien:
-

Endenergiebedarf:
108 kWh/(m²a)





Grundriss © Anne Lampen Architekten



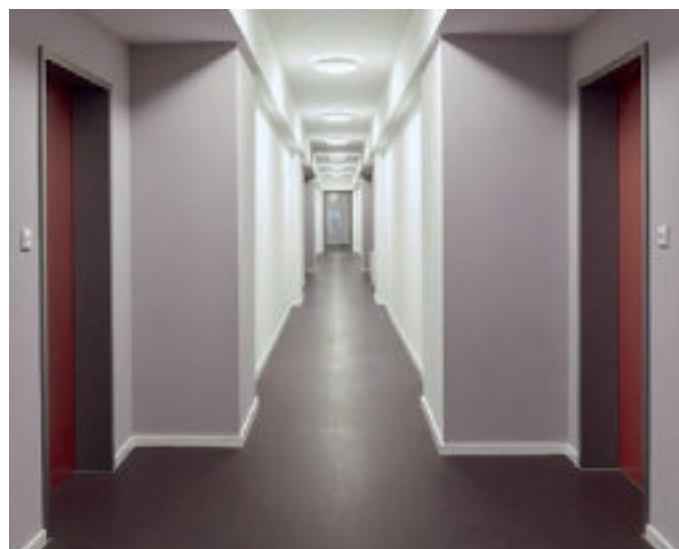
Lageplan © Anne Lampen Architekten

Beurteilung der Jury

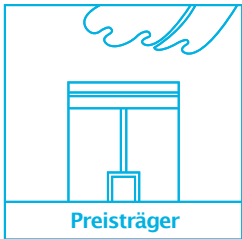
Das ehemalige Verwaltungsgebäude der GESOBAU wurde 1970 im Zuge der Berliner Stadterweiterung im Märkischen Viertel errichtet. Mit dem Auszug der GESOBAU wurde der Kopfbau und das 1. OG komplett frei. Die Neukonzeption der Flächen orientierte sich an dem Auftrag des landeseigenen Unternehmens, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Daher entschied man sich bewusst gegen einen Abriss und für eine Umnutzung in Seniorenwohnungen, die vor allem von Mietern der Nachbarschaft besonders nachgefragt werden. Zudem sollte ein Kundencenter im Erdgeschoss weiterhin als Anlaufpunkt für Mietende im Märkischen Viertel dienen. Neben der Schaffung von Seniorenwohnungen mit barrierefreien Loggien lag ein besonderer Fokus auf der Aufwertung von Verkehrsflächen wie Mietereingang, Treppenhaus und Etagenflure, die an das Wohnen für ältere Menschen angepasst werden sollten. So erhielten die langen Flure an wesentlichen Stellen Aufweitungen und unterschiedliche Farbgebungen. Der Energiestandard des komplexen Gebäudes, dessen Hülle durch Vor- und Rücksprünge geprägt ist und den Mindestwärmeschutz im Bestand nicht einhielt, wurde unter Einsatz von KfW-Fördermitteln auf den Standard eines Energieeffizienzhauses 100 ertüchtigt. Die Wärmeversorgung erfolgt über CO₂-neutrale Fernwärmeversorgung durch ein Biomasse-BHKW. Die ressourcenschonende Umnutzung des Bürogebäudes ist beispielgebend für die Potenziale im Bestand zur Schaffung von Wohnraum in einer älter werdenden Gesellschaft und verdient daher hohe Anerkennung.



Ansicht hinterer Bauteil © Stefan Müller



Innenflur © Stefan Müller



Deutscher Bauherrenpreis 2024

Wohnquartier Sermer Weg / Volkardeyer Weg, Düsseldorf

Bauherrschaft

Architektur

Freiraumplanung

Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf

hector3architekten

Schmale Architekten GmbH, Grevenbroich

GREEN Landschaftsarchitekten Clever + De Jonghe

PartGmbH, Duisburg

Jahr der Fertigstellung:

2023

Anzahl der Wohnungen:

243

Wohnfläche:

15.731 m²

Baukosten KG 300+400(brutto):

2.482 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:

9,1 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:

100 %

Endenergiebedarf:

23 kWh/(m²a)





Freianlagen mit Grundriss Erdgeschoss © Schmale Architekten GmbH, Green Landschaftsarchitekten Clever +De Jonghe PartGmbH (Architekturbüro Hector 3)



Schwarzplan, städtebauliche Einbindung © Schmale Architekten GmbH

Beurteilung der Jury

Als Ergebnis eines interdisziplinären Wettbewerbs zur Quartiersentwicklung ist in Düsseldorf ein städtebaulich sehr gelungenes Quartier entstanden. Die Rheinwohnungsbau GmbH hat in nahezu einer Dekade durch partiellen Abriss, Neubau und Weiterentwicklung der Bestandsgebäude ein neues Wohnquartier mit überzeugender Qualität geschaffen.

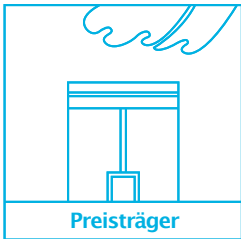
Die bestehende Zeilenbebauung rund um den zentralen grünen Anger wurde zunächst teilweise abgerissen und durch Punkthäuser und L-förmige Neubauten maßvoll und städtebaulich sinnvoll ergänzt. Die neuen Mehrfamilienhäuser als Hochpunkte entlang der Straße wurden beibehalten. Die Reihenhäuser im Inneren interpretieren die alte Zeilenbebauung. Die vielfältigen Wohnungsgrößen sprechen viele Nutzergruppen an. Der Mix aus geförderten, frei finanzierten Wohnungen und Wohnungseigentum ermöglicht soziale Vielfalt und eine heterogene Bewohnerschaft. Hervorzuheben sind eine integrative Wohngruppe, eine Kindertagesstätte und ein Quartierstreiff. Die Freiraumqualität profitiert von alten Bäumen und reduzierten versiegelten Flächen zur Regenwasserversickerung. Ein zentraler Grünbereich bietet gute Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Jury überzeugte der hochwertigen Städtebau und die aufmerksame Gestaltung der Hochbauten am Quartiersrand unter Beachtung der Bestandsgebäude. Ein Quartier mit unzureichender Wohnungsvielfalt konnte auf der Grundlage eines ganzheitlichen Planungsgedankens zeitgemäß und mit hohem sozialen Anspruch, Baukultur und vorbildlichem Klimaschutz weiterentwickelt werden.



Wegeverbindung im 3.BA © Schmale Architekten GmbH



Mehrfamilienhaus und Reihenhäuser 3.BA © Rheinwohnungsbau GmbH



Deutscher Bauherrenpreis 2024

Wohnen für Geflüchtete – Typenhäuser, Erfstadt-Liblar

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft Stadt Erfstadt, Erfstadt
Lorber Paul Architektur und Städtebau, Köln
club L94 Landschaftsarchitekt*innen, Köln

Jahr der Fertigstellung:
2022

Anzahl der Wohnungen:
36

Wohnfläche:
1.947 m²

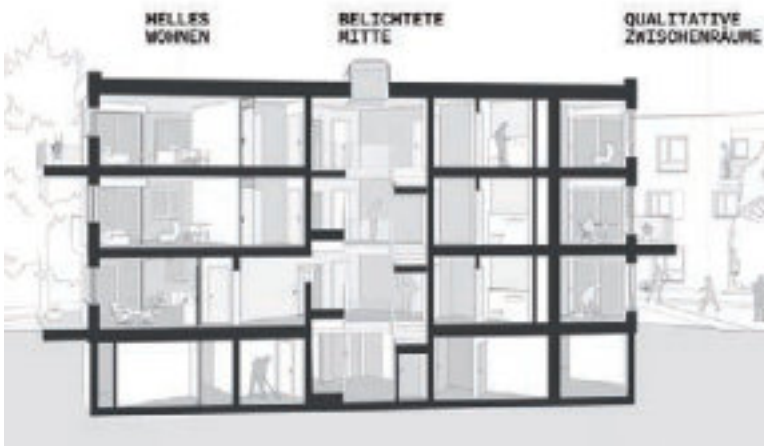
Baukosten KG 300+400(brutto):
1.611 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
21,6 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
76 %

Endenergiebedarf:
66 kWh/(m²a)





Grundriss Regelgeschoss © Lorber Paul Architektur und Städtebau



Lageplan © Lorber Paul Architektur und Städtebau

Beurteilung der Jury

Die Stadt Erfstadt hat auf einer kleinen Sonderfläche zwischen einem Friedhof und einem Nahversorger dringend benötigten Wohnraum für Geflüchtete geschaffen. In den kompakten Häusern entstanden insgesamt 36 geförderte Wohnungen. Durch die modulare Konzeption der Gebäude mit natürlich belichteten Treppenhäusern können grundsätzlich vielfältige Wohnungsgrößen realisiert werden. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass die einzelnen Wohnungen jeweils nach mindestens zwei Seiten orientiert sind, so dass die polygonalen Gebäude in ihrer Ausrichtung flexibel positioniert und optimale Belichtungsverhältnisse gesichert werden können.

Die Freisitze, teils als Loggien, teils als Balkone ausgebildet, unterstützen durch ihren Versatz zueinander Privatheit und optimale Belichtung der Wohnungen. Die Wohnungen werden mit einer energiesparenden Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Dezentrale elektrische Durchlauferhitzer dienen der Warmwasseraufbereitung. Durch eine geschickte Verdrehung von drei Baukörpern entstehen kommunikationsfördernde Erschließungsbereiche sowie im Rückraum proportionierte, ruhige Gartenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität. Die fließenden Räume unterstützen ein soziales Miteinander.

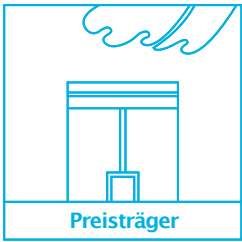
Sowohl Konzeption und als auch Ausführung der Typenhäuser sind ein gelungenes Beispiel dafür, dass mit seriellen Wohnungsbau auch im Segment der Flüchtlingsunterbringung durch einfache Mittel eine hohe architektonische Qualität geschaffen, die langfristig auch für den normalen Mietermarkt genutzt werden kann.



Haus 2 © Stefan Schilling



Wohnküche © Stefan Schilling



Deutscher Bauherrenpreis 2024

Wohnanlage Raiffeisengelände, Feldkirchen

Bauherrschaft

Gemeinde Feldkirchen, Feldkirchen

Architektur

Felix+Jonas Architekten mit m3 Bauprojektmanagement für LPH 6–9, München

Freiraumplanung

mahl gebhard konzepte,
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner, München

Jahr der Fertigstellung:
2023

Anzahl der Wohnungen:
79

Wohnfläche:
5.126

Baukosten KG 300+400(brutto):
2.828 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
33,6 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
74 %

Endenergiebedarf:
81 kWh/(m²a)





Erdgeschoss mit Freianlagen © Felix+Jonas – mahi gebhard konzepte



Piktogramme und Schwarzplan © Felix+Jonas

Beurteilung der Jury

Das von der Gemeinde initiierte Wohnquartier in Feldkirchen auf einem ehemaligen Lagerplatz überzeugt. Die neue Bebauung in Bahnhofsnahe fügt sich städtebaulich sehr gut in die Umgebung ein. Ein zum Norden ausgerichteter Baukörper schützt das gesamte Quartier vor Lärmbelastungen der naheliegenden Bahnlinie. Das nicht orthogonale Gefüge des Gebäudeensembles erzeugt lebendige Raumbezüge, die durch die bauplastisch spannungsvolle Staffelung der Gebäude unterstützt wird.

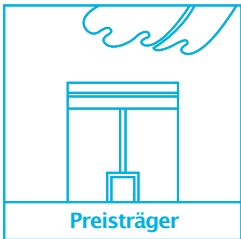
Der sehr gute architektonische Entwurf besticht durch eine Vielzahl an Nutzungen und Grundrisstypen. Alle 59 Wohnungen sind öffentlich gefördert und barrierefrei, acht davon sind rollstuhlgerecht. Zusätzlich wurden 20 Appartements für Senioren errichtet. Bei der Auswahl der Baustoffe wurde auf den Einsatz von schadstofffreien Werkstoffen geachtet und auf WDVS weitestgehend verzichtet. Die Dächer sind begrünt und mit PV-Anlagen versehen. Versorgt wird das Quartier mit Fernwärme mit hohem Anteil regenerativer Energien. Der Freiraum ist mit wasserdurchlässigen Flächen, Fahrradstellplätzen, Spielbereichen, Mietergärten und vielfältiger Bepflanzung überzeugend gestaltet und bietet hohe Aufenthaltsqualitäten. Ein Bürgercafé lädt zu nachbarschaftlichen Begegnungen ein. Der Quartiersplatz hat eine Anbindung zum Schulcampus, so dass die Mittagsbetreuung für die Grundschul Kinder direkt im Quartier stattfinden kann. Besonders hervorzuheben ist die frühzeitige Integration von Fachplanern und Behörden. Die Jury würdigt diese Arbeit als ein herausragendes kommunales Eigenprojekt.



Luftbild © Marcus Buck



Innenhof, Haus 3 Haus 1 © Jonas Bloch



Deutscher Bauherrenpreis 2024

Neubau Studierenden- und Auszubildendenwohnheim dgj 223, Heidelberg

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

Collegium Academicum GmbH, Heidelberg
DGJ Architektur GmbH, Frankfurt am Main
GDLA Gornik Denkel landschaftsarchitektur partg mbh,
Heidelberg

Jahr der Fertigstellung:
2023

Anzahl der Wohnungen:
46

Wohnfläche:
3.922

Baukosten KG 300+400(brutto):
3.175 Euro pro m²/WF

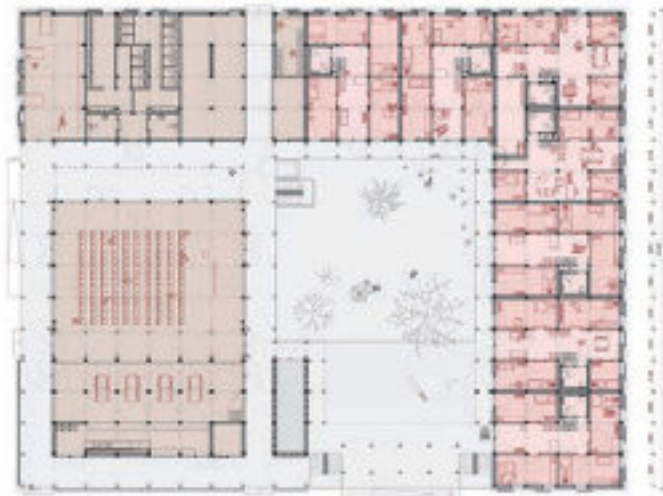
Höhe der CO₂-Emissionen:
17,3 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
93 %

Endenergiebedarf:
45 kWh/(m²a)



Ostfassade des Collegium Academicum © Thilo Ross Urh.-Nr. 4026999, Quelle: DGJ



Grundriss Erdgeschoss Gemeinschaftsflächen und Wohnungen, mit Innenhof © DGJ Architektur GmbH



Lageplan mit städtebaulicher Einbindung, Gesamtkomplex CA inkl. Außenanlage © DGJ Architektur GmbH

Beurteilung der Jury

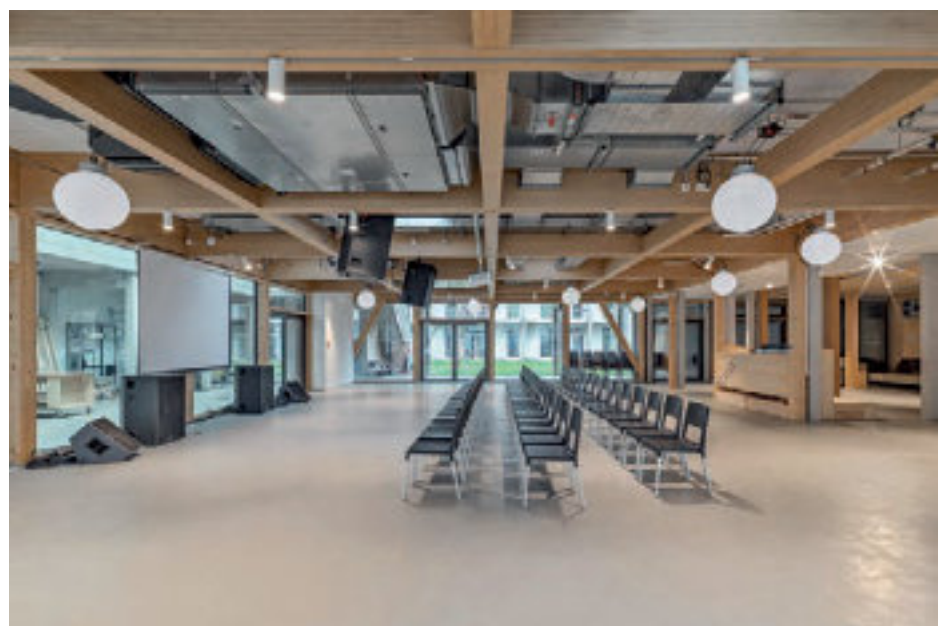
Die Collegium Academicum GmbH hat in Heidelberg einen innovativen Holzbau als Wohnheim für 176 Auszubildende und Studierende in einem initiativen und partizipativen Prozess geschaffen. Sozial-ökologisch nachhaltig wurde ressourcenschonend und flächensparend gebaut. Das führt zu sehr günstigen Mieten für die begehrten Wohnheimplätze. Ein hoher Grad der Vorfertigung der Wand- und Deckenelemente gewährleistet kurze Montagezeiten. Das baukonstruktiv mögliche innovative Konzept der Raumaufteilung erlaubt flexible Grundrisse und damit eine permanente Anpassung der Räume an die Bedürfnisse und Erfordernisse der Bewohnenden.

Die hohe energetische Qualität als KfW 40-Plus-Gebäude sorgt für geringe Betriebskosten. Nicht nur im Projektentwicklungs- und Bauprozess ist der partizipative Anspruch gegeben. In Gremien bringen sich die Bewohnenden ein, verwalten sich selbst und gestalten die Gesellschaft aktiv mit. Als Ergebnis sind Wohn- und Gemeinschaftsräume in hoher Qualitätsanmutung und mit großem Wohnwert entstanden. Im Innenhof ist ein Gemeinschaftsgarten vorhanden. Im Außenbereich wurde eine Teich- und Sumpflandschaft zur Regenwasserversickerung angelegt. Der Freiraum bietet durch teilweise Naturbelassenheit wertvolle Qualitäten für Insekten und Amphibien.

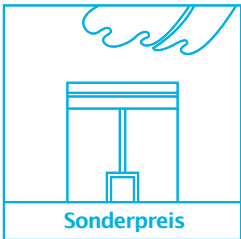
Das innovative und partizipative Projekt mit hoher Übertragbarkeit beeindruckt durch die hohe Qualität des Gebäudes und der durchdachten Lösung für die Aufgabe – nachhaltige und bezahlbare Wohnheimplätze im stark nachgefragten Heidelberger Wohnungsmarkt – anzubieten.



Innenraum mit selbstgebaute Möbeln © Thilo Ross Urh.–Nr.4026999, Quelle: DGJ



Gemeinschaftsraum/Aula für Veranstaltungen mit bis zu 660 Personen © Thilo Ross Urh.–Nr.4026999, Quelle: DGJ



Deutscher Bauherrenpreis 2024

Wohnbauten in der Hauptstraße, Berlin

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin
roedig.schop architekten bda, Berlin
hochC Landschaftsarchitekten, Berlin

Jahr der Fertigstellung:
2022

Anzahl der Wohnungen:
73

Wohnfläche:
4.433 m²

Baukosten KG 300+400(brutto):
2.278 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
1,6 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
-

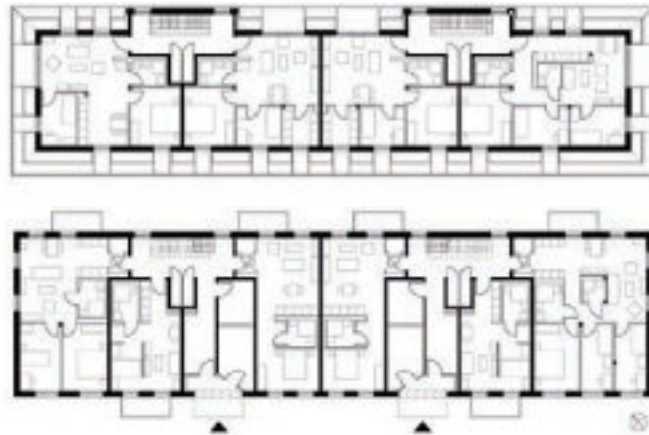
Endenergiebedarf:
69 kWh/(m²a)



Blick von der Hauptstraße auf Haus 3 mit dem Durchgang in den Garten © Stefan Müller



Lageplan © roedig.schop /hochC. Landschaftsarchitekten



Schwarzplan © roedig.schop

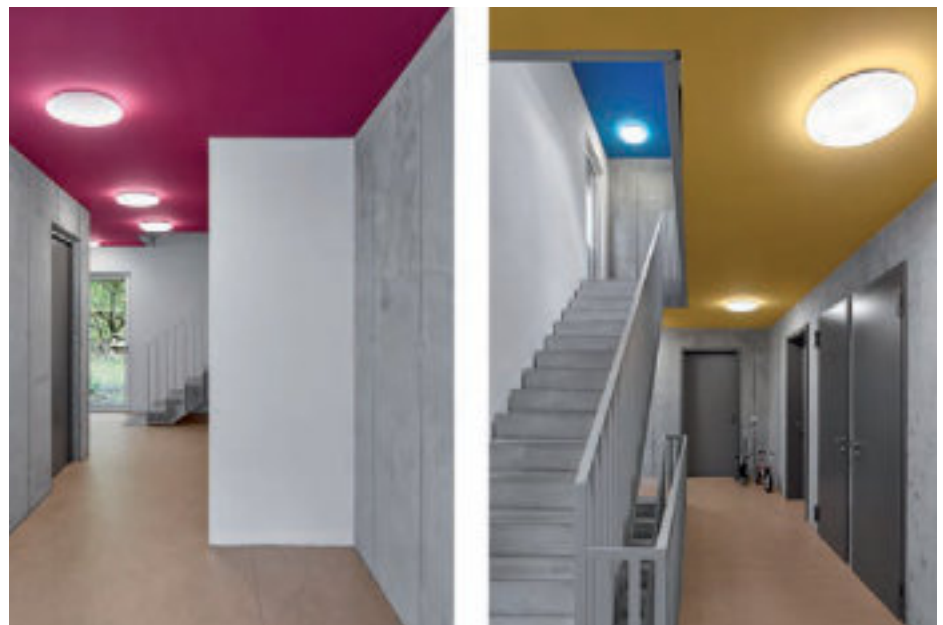
Beurteilung der Jury

In Berlin–Rummelsburg wurde ein Ensemble der 30er Jahre, umringt von lärmbelasteten Verkehrsstrassen, mit drei Neubauten unter Berücksichtigung der vorhandenen Maßstäblichkeit komplettiert. Dadurch entstand ein gemeinsamer halböffentlicher Gartenbereich mit hoher ökologischer Qualität, der durch klimaangepasste Gehölze, Hecken und Stauden sowie begrünten Versickerungsmulden ergänzt wurde. Große Bestandsbäume konnten durch einen Gebäuderücksprung erhalten bleiben.

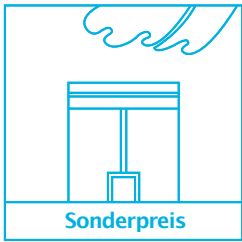
Behutsam wurden die geförderten Mietwohnungen mit moderaten Kosten und dennoch sehr ansprechender Gestaltung in die Nachbarschaft einfügt. Bodentiefe Fenster Elemente geben den Baukörpern eine klare und zugleich ruhige Gestaltung. Das Mansarddach mit einer Stehfalzdeckung aus Zinkblech weist eingeschnittene Dachterrassen auf. Gleichzeitig ermöglichen die begrünten Flachdächer in ihrer Funktion als Retentionsflächen den verzögerten Abfluss des Regenwassers auf die Grünfläche. Die vielfältigen Wohnungsgrößen sprechen viele Nutzergruppen an. Die Hälfte der Wohnungen sind gefördert, so kann auf Dauer eine gemischte Bewohnerstruktur gesichert werden. Hohe gestalterische Qualitäten wurden durch die gewerkeweise Einzelvergabe erreicht. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder private Terrassen und Raumhöhen von bis 3,40 m. Die Jury hat besonders beeindruckt, wie durch eine zeitgemäße und qualitätsvolle Ergänzung eine Wohnanlage aus den 1930er Jahren mit und für die Bewohner städtebaulich anspruchsvoll und einem hohen Grad an Übertragbarkeit repariert wurde.



Blick in den Garten auf Haus 1 © Stefan Müller



Farbige Treppenhäuser © roedig.schop



Deutscher Bauherrenpreis 2024

Alte Schule – Wohnen am Pestalozzipark, Halle (Saale)

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

GWG „Eigene Scholle“ eG, Halle (Saale)
ENKE WULF architekten, Berlin
ENKE WULF architekten, Berlin

Jahr der Fertigstellung:
2022

Anzahl der Wohnungen:
19

Wohnfläche:
1.740 m²

Baukosten KG 300+400(brutto):
2.266 Euro pro m²/WF

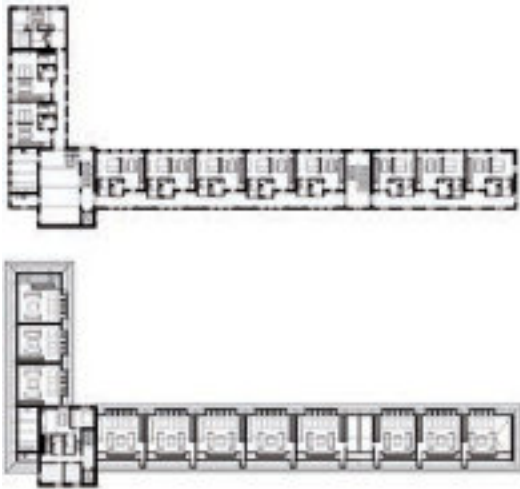
Höhe der CO₂-Emissionen:
25,1 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
40

Endenergiebedarf:
135 kWh/(m²a)



Wohnflur mit Wohnboxen und Garderoben © ENKE WULF architekten



Grundriss 1. und 2. OG (Maisonnetten) © ENKE WULF architekten



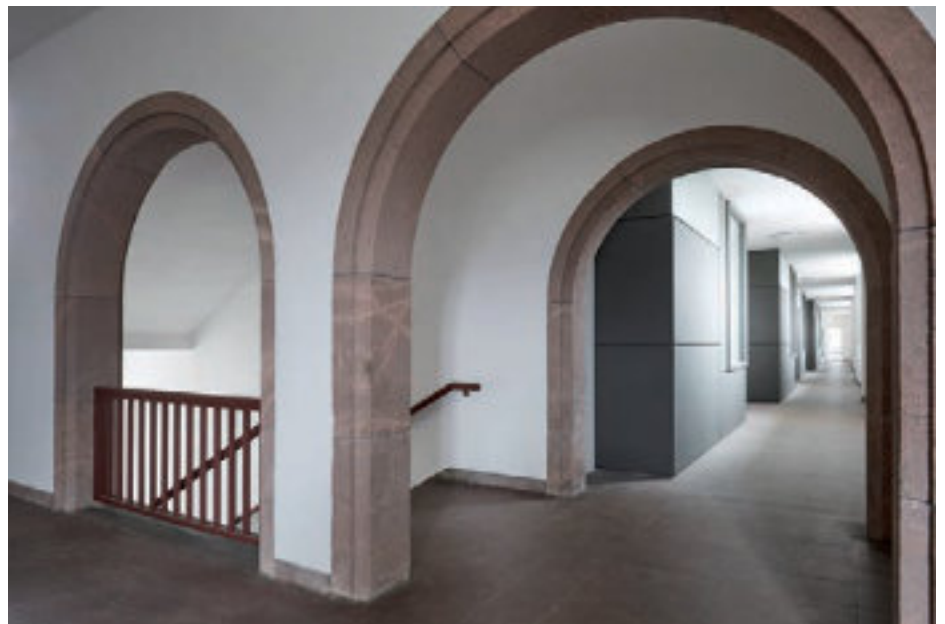
Lageplan © ENKE WULF architekten

Beurteilung der Jury

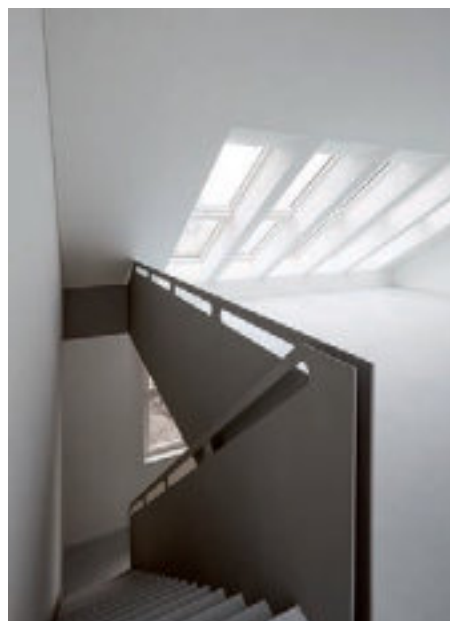
Die im Zentrum der Liegenschaften der Wohnungsbaugenossenschaft „Eigene Scholle“ gelegene ungenutzte „Alte Schule“ (1939) bildet mit der gegenüberliegenden Bauhausschule (1929) eines der bemerkenswertesten Ensembles von Halle und ist aufgrund der besonderen geschichtlichen sowie städtebaulichen Bedeutung als Baudenkmal des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen. Mit dem Erwerb durch die Genossenschaft konnte die „Alte Schule“ einer neuen Nutzung mit 19 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen zu akzeptablen Mieten (unter 10 €/m²), die sich im Obergeschoss als Maisonnetten bis in den Dachraum erstrecken, sowie einer neuen Geschäftsstelle zugeführt werden.

Bauliche Eingriffe beschränkten sich auf das Innere. Bemerkenswert ist die Erweiterung der ehemaligen Klassenzimmer durch „Wohnboxen“, die in die Schulflure hineinragen. Diese beinhalten Küchen sowie Bäder und werden über den Schulflur natürlich belichtet. Die Flure sind trotz der Einbauten sehr großzügig und können als Kommunikationsräume auch für Veranstaltungen genutzt werden. Ein Aufzug im Haupttreppenhaus erschließt alle Ebenen barrierefrei. Die Bodenbeläge der Treppenhäuser und Schulflure und die Rundbogenbekleidungen aus Porphyrt wurden im Originalzustand belassen.

Der Umbau beeindruckt insgesamt durch Ideenreichtum und einen sensiblen Umgang mit der historischen Substanz: Präzise architektonische Eingriffe kontrastieren die Heimatschutz-Architektur mit einer gewissen Leichtigkeit und Modernität, ohne ihre räumlichen und materiellen Qualitäten zu beeinträchtigen.

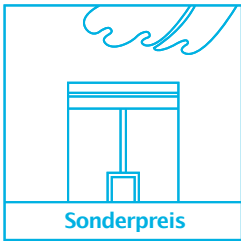


Treppenhaus mit Rundbögen – Blick in den Wohnflur © ENKE WULF architekten



Maisonnettewohnung © ENKE WULF architekten





Deutscher Bauherrenpreis 2024

Wohnen am Weiher, Kempten

Bauherrschaft	Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH, Kempten
Architektur	Die Sozialbau, Kempten
Freiraumplanung	Geiger & Waltner Landschaftsarchitekten, Kempten

Jahr der Fertigstellung:
2021

Anzahl der Wohnungen:
21

Wohnfläche in:
1.564 m²

Baukosten KG 300+400(brutto):
2.442 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
-

Anteil erneuerbarer Energien:
-

Endenergiebedarf:
6 kWh/(m²a)





Regelgeschoss © Sozialbau



Schwarzplan © Sozialbau

Beurteilung der Jury

Der siebengeschossige Neubau mit 21 Wohneinheiten wurde im Kemptner Stadtteil Wingers errichtet. Das Gebäude stellt eine zurückhaltende Ergänzung der bestehenden Quartiersbebauung dar. Die Fassade ist durch Brandbleche fein gegliedert. Die Loggien markieren die Ecken des Gebäudes, geben diesem Stabilität und nehmen den Charakter der Nachbarbebauung unaufgeregt auf. Trotz der Bauhöhe wurde das Gebäude vollständig in Massiv-Holzbaweise errichtet, bei dem auch der Aufzugsschacht ohne Beton auskommt. Das Holz stammt aus heimischer Produktion unter Verwendung von insgesamt 350 Fichten. Die Holzbaweise ermöglicht eine hohe Vorfertigung und eine kurze Bauzeit. Nach nur acht Wochen war das Holzhaus mit geschlossener Gebäudehülle fertiggestellt. Kosteneinsparungen konnten auch durch die Planung von kompakten gleichartigen Grundrissen, die konsequent übereinander angeordnet wurden, sowie den Verzicht auf eine kostenintensive Raumlufttechnik, erreicht werden. Darüber hinaus wurde auf eine Tiefgarage verzichtet und die Stellplätze stattdessen oberirdisch nachgewiesen. Seinem ökologischen Anspruch wird das Projekt nicht nur durch die Verwendung von Holz als Baustoff, sondern auch durch die Errichtung einer PV-Anlage bis hin zur Integration von 20 Nistplätzen für Mauersegler und Fledermäuse in die Fassade zum Schutz der Artenvielfalt gerecht. Das Projekt ist ein „Zeichen“ für einen ökologischen und klimafreundlichen Wohnungsbau, das mit einem innovativen Brandschutzkonzept sowie erlaubten Abweichungen von LBO in Bayern richtungweisend ist.



Loggia © Nicolas Felder



Innenaufnahme 3-Zimmerwohnung © Nicolas Felder



Arcostraße – Neuinterpretation des Berliner Blocks, Berlin

Bauherrschaft	Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft, Berlin
Architektur	blrm Architekt*innen GmbH, Hamburg und ArGe mit Assmann Beraten + Planen GmbH Berlin
Freiraumplanung	Holzwarth Landschaftsarchitektur, Berlin

Jahr der Fertigstellung:
2023

Anzahl der Wohnungen:
111

Wohnfläche:
6.569 m²

Baukosten KG 300+400(brutto):
2.757 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
1,7 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
85 %

Endenergiebedarf:
47 kWh/(m²a)



Die Erschließung über die offenen Stege werden zu nachbarschaftlichen Begegnungsorten © Joshua Delissen



Die großzügigen Maisonnettewohnungen befinden sich in den Obergeschossen der Gartenhäuser © Joshua Delissen



Grundriss Erdgeschoss mit Darstellung der Freianlagen © blrm



Schwarzplan © blrm

Beurteilung der Jury

Das an der Berliner Spree gelegene urbane Ensemble „Arcostraße“ der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAAG präsentiert in einer Baulücke eines gründerzeitlichen Wohnquartiers einen markanten Gebäudekomplex mit 10 Baukörpern und 111 Wohnungen (davon 50 % gefördert), die sich durch eine Riegel- und Punkthausstruktur auszeichnen und eine moderne Interpretation des Berliner Blocks darstellen. Die straßenbegleitende Riegelbebauung löst sich im Grundstücksinnenbereich in fünf Einzelbaukörper auf, die zueinander versetzt stehen und die Hinterhäuser ausbilden. Die horizontale Erschließung der Wohnungen wird über Terrassenbänder geführt. Inspiriert von traditionellen Berliner Höfen bieten die offenen Laubengänge vielfältige Innenhofsituationen und tragen zur Belebung und Kommunikation im Blockinnern bei. Die Stege bieten vor allem im Sommer Schatten, während die extensive Dachbegrünung bei Starkregen zum verzögerten Abfluss beiträgt. Niststätten für Mauersegler und Fledermäuse sorgen zudem für den Artenschutz im Quartier.

Die Wohnungen in den Obergeschossen variieren zwischen ein und sechs Zimmern und bieten Wohnraum für alle Lebensphasen. Hingegen sind die Erdgeschosszonen in den einzelnen Höfen öffentlichen Nutzungen vorbehalten. Hier befinden sich Kleinstgewerbeeinheiten und eine Kita, die das Quartier durch den Nutzungsmix zusätzlich beleben. Das Projekt kann als ein besonders innovativer sozial-orientierter Baustein mit ökologischem Anspruch für gemeinschaftliches Wohnen in einer besonderen städtischen Lage angesehen werden.



Der Berliner Gründerzeitblock wird neu definiert und verleiht dem Wohnareal an der Spree bei hoher Dichte eine Durchlässigkeit und Offenheit © Joshua Delissen



Ausbauhaus Südkreuz, Berlin

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

Baugruppe Südkreuz 86 GbR, Berlin
Praeger Richter Architekten, Berlin
Hutterreimann Landschaftsarchitektur, Berlin

Jahr der Fertigstellung:
2022

Anzahl der Wohnungen:
16

Wohnfläche:
1.830 m²

Baukosten KG 300+400(brutto):
2.600 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
3,1 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
100 %

Endenergiebedarf:
44 kWh/(m²a)



Im Eingangsbereich wurden die Betonoberflächen unbehandelt und roh belassen. © Andreas Friedel



Der umbaufähige Innenausbau wurde weitestgehend verbundstofffrei und mit nachwachsenden Baustoffen umgesetzt. © Andreas Friedel



In den beiden Gewerbeeinheiten im 4,5 m hohen Erdgeschoss sind Start-up-Schulungsräume sowie ein Kiezwohnzimmer mit Atelier zum kulturellen und sozialen Austausch untergebracht, teilweise mit halber Galerieebene. © Praeger Richter Architekten



Die dauerhafte Tragstruktur positioniert sich im dichten urbanen Kontext. © Praeger Richter Architekten

Beurteilung der Jury

Das Ausbauhaus ist Teil eines neu entstehenden Baublocks in Schöneberg. Das Grundstück wurde im Rahmen des Konzeptverfahrens „Schöneberger Linse“ 2019 an eine Baugruppe vergeben. Es entstanden 16 neue Wohnungen in Form von Eigentumswohnungen, geförderten Wohnungen sowie kiezgebundenem Gewerbe. Freiflächen, Dachterrasse und eine Gästewohnung werden gemeinsam genutzt. Das Gebäude ist als Holz-Beton-Hybridbau im Energiestandard EH 40 konzipiert. Die Tragkonstruktion des siebengeschossigen Gebäudes aus Stahlbeton übernimmt die wichtigen Funktionen in Bezug auf Statik sowie Brand- und Schallschutz. Die Fassade und auch die Innenwände sind komplett als rückbaubare Holzkonstruktion ausgeführt. Die Innenwände erlauben somit eine einfache Anpassung an veränderte Nutzungsanforderungen. Der Innenausbau erfolgte größtenteils verbundstofffrei, ohne verklebte oder verspachtelte Bauteilschichten.

Das Besondere an diesem Projekt ist das Konzept des Materialeinsatzes und die dazugehörige Dokumentation. Die verwendeten Bauteile wurden im Sinne des „Gebäudes als Materiallager“ unter Einsatz von BIM mit ihrer Deklaration und ihren Produktdaten genau erfasst und als Grundlage einer späteren Demontage und Wiederverwendung dokumentiert. Als zusätzlichen ökologischen Beitrag wurden zum Schutz bestehender Fledermaus- und Vogelarten Ganzjahres-Nistkästen angebracht. Diese sind direkt in die Fassade hinter der Lärchen-Verschalung integriert. Mit diesem Baugruppenprojekt wurde die Zukunft des Bauens in die Gegenwart geholt.



An der Schöneberger Linse, fünf Minuten Fußweg zum Bahnhof Südkreuz ist das Ausbauhaus Südkreuz als Teil eines neu errichteten dichten Stadtblocks entstanden. © Lindsay Webb



Gemeinschaftliches Wohnquartier, Bochum

Bauherrschaft

Wohnungsgenossenschaft Krone Bochum eG –
Dr. Gründer/techOFFICE Bochum GmbH, Bochum

Architektur

Anne Lampen Architekten BDA, Pötting Architekten, Berlin

Freiraumplanung

Hyco Verhaagen GmbH, Lohne

Jahr der Fertigstellung:
2020

Anzahl der Wohnungen:
76

Wohnfläche:
6.244 m²

Baukosten KG 300+400(brutto):
1.318 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
7,0 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
4%

Endenergiebedarf:
51 kWh/(m²a)



Blick auf Haus B © Stefan Müller



Blick auf Haus A © Stefan Müller

Beurteilung der Jury

In Bochum ist auf einem 5.700 m² großen Grundstück eines ehemaligen Möbelhauses ein Wohnquartier mit 76 Wohneinheiten im KfW-Standard EH 55 entstanden. Die Wohnungen verteilen sich auf drei versetzt angeordnete Baukörper, die durch ihre Anordnung hohe Freiraumqualitäten ermöglichen, mit Frischluftschneisen ein gutes Stadtklima unterstützen und sich städtebaulich gut in die Nachbarschaft einfügen. Das Grundstück wurde bereits 2015 von der Stadt Bochum in einem Bestgebotsverfahren an eine junge Genossenschaft in Gründung vergeben. Diese hat das Projekt gemeinsam mit einem privaten Bauherrn sowie einem Bauträger mit dem Ziel entwickelt, ein lebendiges Quartier für Menschen verschiedener Altersgruppen, sozialer Schichten und unterschiedlichen Fähigkeiten zu schaffen. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Grundstücks mussten die neuen Bauherren zunächst Schadstoffgutachten einholen, Altlasten fachgerecht entsorgen und auch Bestandsgebäude abreißen.

In einem auf gegenseitige Verständigung der verschiedenen Bauherren beruhenden Planungsprozess ist es gelungen, sowohl geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen, Eigentums- und Genossenschaftswohnungen als auch Studentenwohnungen in einem lebenswerten Wohnquartier zu entwickeln. Neben den Wohnungen werden auch gewerbliche Flächen an eine Tagespflege, eine Logopädiepraxis sowie ein Stadtteilcafé vermietet, die das urbane Umfeld bereichern. Das Projekt zeigt durch seinen innovativen Ansatz, dass architektonische Qualität und soziales Bewusstsein Hand in Hand gehen können.



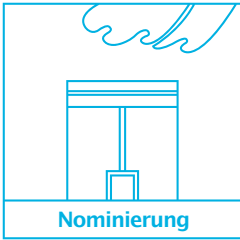
Grundriss Erdgeschoss © Anne Lampen Architekten und Jörn Pötting Architekten



Lageplan © Anne Lampen Architekten und Jörn Pötting Architekten



Blick auf Haus C © Stefan Müller



Mikroquartier ergänzt Großsiedlung, Bremen

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen
Spengler Wiescholek Architektur // Stadtplanung, Hamburg
Spalink-Sievers Landschaftsarchitekten, Hannover

Jahr der Fertigstellung:
2020

Anzahl der Wohnungen:
42

Wohnfläche:
3.440 m²

Baukosten KG 300+400(brutto):
2.394 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
9,9 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
100 %

Endenergiebedarf:
18 kWh/(m²a)



Luftbild von Norden – Mikroquartier auf Rückbaufläche ehemaliger Hochhäuser
© GEWOBA, Fotograf Christian Haase



Wohnweg mit begrünten Eingangszonen auf der rechten und Mietergärten auf der linken Seite © GEWOBA, Fotograf Christian Haase



Grundrisse Erdgeschoss © Spengler Wiescholek Architektur // Stadtplanung



Lageplan mit städtebaulicher Einbindung © Spengler Wiescholek Architektur // Stadtplanung



Wohnungsnaher Spielflächen flankieren die Wohnwege © Spengler Wiescholek

Beurteilung der Jury

Das Projekt am Rand des Ortsteils Tenever in Bremen setzt mit seinem fast dörflich anmutenden Charakter einen eigenständigen städtebaulichen Akzent. Nach dem Abbruch einiger Hochhäuser sind große Flächen freigeworden. Diese wurden zu einem neuen Mikroquartier mit sechs Gebäuden und insgesamt 42 familien-gerechten Wohnungen (auch für Allein-erziehende), die alle gefördert sind, ent-wickelt. Damit ist es gelungen, in der Großwohnsiedlung Bremen-Tenever ein neues Wohnangebot für Familien zu schaffen, um diese im Quartier zu halten. Die Kleinteiligkeit der Gebäude mit drei Geschossen setzen einen bewussten städte-baulichen Kontrapunkt zu den benach-barten Hochhäusern. Das Freiraumkonzept umfasst eine klare Zonierung mit privaten und gemeinschaftlich genutzten Flächen, autofreien Wohnwegen sowie gut einseh-baren Spielflächen.

Durch die einfache Bauweise (ohne Keller und Tiefgarage) im KfW-Standard 55 und seriell konzipierten Gebäuden mit sich wiederholenden Bauteilen, werden die Kosten niedrig gehalten. Neben sozial-traglichen Mieten sind auch die Heiz- und Verbrauchskosten durch ein innovatives Energiekonzept mit zentraler Gas-Ab-sorptions-Wärmepumpe, Eisspeicher und zusätzlichen Lüftungsanlagen zur Wärme-rückgewinnung vergleichsweise gering. Das Projekt ist eine gelungene Ergänzung einer Großwohnsiedlung mit hohem sozialen Anspruch. Es trägt damit zur weiteren Attraktivität und Stabilität des gesamten bislang eher monostrukturier-ten Quartiers bei.



„Die perfekte Welle“ – Wohn- und Geschäftshaus Fetscherstraße 67–69, Dresden

Bauherrschaft Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG, Dresden
Architektur Leinert Lorenz Architekten BDA, Dresden
Freiraumplanung Kraushaar Lieske Freiraumplanung GbR, Dresden

Jahr der Fertigstellung:
2023
Anzahl der Wohnungen:
39
Wohnfläche:
2.962 m²
Baukosten KG 300+400(brutto):
2.419 Euro pro m²/WF
Höhe der CO₂-Emissionen:
27,8 kg/(m²a)
Anteil erneuerbarer Energien:
–
Endenergiebedarf:
16 kWh/(m²a)



Ansicht der verglasten Laubgänge mit Blickrichtung Fetscherplatz © Till Schuster



Außenanlagen im Innenhof des Wohnquartiers © Till Schuster



Lageplan zur städtebaulichen Einbindung des Neubaus im Wohnquartier © Leinert Lorenz Architekten



Grundrisse der 2-Raum, 3-Raum und 4-Raum-Wohnungen © Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG



Ansicht der Fassadengestaltung entlang der Hauptverkehrsader – Fetscherstraße © Till Schuster

Beurteilung der Jury

Das Gebäude der Genossenschaft Johannstadt eG aus Dresden ist ein gelungenes Nachverdichtungsprojekt, das sowohl städtebaulich wie architektonisch neue Qualitäten im Quartier schafft. Der Baukörper schließt den bisher stark durch den Lärm der hochfrequentierten Hauptverkehrsstraße geprägten Wohnhof ab und bietet 39 moderne Wohnungen zu leistbaren Mieten, die aufgrund der Grundrissgestaltung eine ruhige Wohnlage zum neu gestalteten Hof schaffen. Die durch Zeilenbebauung geprägte Siedlung erhält auf mehreren Ebenen eine Aufwertung. Zum einen erfährt der bisher undefinierte Raum des zur Straße offenen Hofes eine klare Abgrenzung und schafft damit neue Qualitäten für den gesamten Block und zum anderen stellt das Gebäude sowohl architektonisch wie funktional eine gelungene Ergänzung zum bisher durch Monofunktionalität und gestalterische Gleichförmigkeit geprägten Umfeld dar.

Die gewerblich genutzte Erdgeschosszone entlang der Hauptverkehrsstraße ist ein belebendes und verbindendes Element im Quartier. Der Lärmschutz in den Wohngeschossen wird durch einen sich wellenartig ausweitenden verglasten Laubengang gewährleistet, der als Begegnungs- und sozialer Interaktionsraum überzeugen kann. Mit Regenwassernutzung über Rigolen, dem kompakten Baukörper und einer üppig gestalteten Innenhofbegrünung erfolgt ein sorgsamer Umgang mit der Ressource Boden. Mit dem Energiestandard KfW-55 sowie der Einbindung in ein quartiersübergreifendes Mobilitätskonzept leistet die Genossenschaft einen Beitrag zum Klimaschutz.



Ein Zuhause für alle an der Löbbeckestraße, Düsseldorf

Bauherrschaft	SWD Städt. Wohnungsbau-GmbH & Co. KG, Düsseldorf
Architektur	BDA Düsseldorf Projektgruppe „Ein Zuhause für Alle“, Düsseldorf
Freiraumplanung	Verhas Architektur und Landschaft, Düsseldorf

Jahr der Fertigstellung:
2022

Anzahl der Wohnungen:
39

Wohnfläche:
2.663 m²

Baukosten KG 300+400(brutto):
3.717 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
1,0 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
100 %

Endenergiebedarf:
71 kWh/(m²a)



Blick vom Park auf die lange Frontseite des Gebäudes
© SWD, Fotograf: B. Schaller



Die offenen Laubengänge stehen für das Leitbild der Transparenz und Offenheit.
© SWD, Fotograf: B. Schaller



Die Löbbeckestraße 2 als Verbindung zwischen Park und neuem Wohnquartier
© Anne Bader, Atelier Fritschli + Stahl (BDA Projektgruppe)



Wohnungsgrößen Löbbeckestraße 2
© Anne Bader, Atelier Fritschli + Stahl (BDA Projektgruppe)



Löbbeckestraße 2 © SWD, Fotograf: B. Schaller

Beurteilung der Jury

Das Projekt „Ein Zuhause für Alle“ richtet sich an Geflüchtete und Wohnungssuchende, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Den Anstoß für die Idee, ein Haus für diese beiden Zielgruppen zu errichten, gab 2017 der damalige Düsseldorfer Oberbürgermeister. Das öffentlich geförderte Mehrfamilienhaus mit insgesamt 39 Wohnungen ist das erste Gebäude eines neu entstehenden Wohnquartiers mit ca. 150 Wohneinheiten, welches auf dem Gelände des ehemaligen Studieninstituts, deren Gebäude zuvor vollständig abgerissen wurden, entstanden ist.

Das 50 Meter lange, fünfgeschossige Gebäude mit einem vorgelagerten Wohnturm dient als Eingangstor aus dem benachbarten Park und wurde unter Einbeziehung der späteren Bewohner konzipiert. Große Fenster, Balkone und Terrassen sorgen dafür, dass das gesamte Gebäude offen und transparent wirkt. Zur offenen Gestaltung tragen auch die Laubengänge der einzelnen Etagen bei, über die man zu den Wohnungen gelangt. Der Wohnungsmix aus 2–5-Zimmerwohnungen ist für ein lebendiges Wohnquartier gut geeignet, in dem unterschiedlichste Menschen in verschiedenen Lebensphasen gut gemeinsam leben können.

Den Erdgeschosswohnungen sind Mietergärten vorgelagert. Darüber hinaus ist das Dach des Wohnhauses mit einer intensiven Begrünung für einen Dachgarten vorbereitet und dient als weiterer sozialer Ankerpunkt für die Mieterschaft. Insgesamt zeigt das Wohnprojekt mit einem lebenswerten Ansatz, wie mit baulich-gestalterischen Mitteln ein gemeinschaftliches Miteinander gefördert werden kann.



Wohnbebauung „Am Mühlwerder“, Halle (Saale)

Bauherrschaft

GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien
Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale)

Architektur

Naumann Wasserkampf Architekten PartG mbB, Weimar

Freiraumplanung

Station C23 Architekten und
Landschaftsarchitekten PartG mbB, Leipzig

Jahr der Fertigstellung:
2023

Anzahl der Wohnungen:
64

Wohnfläche:
5.894 m²

Baukosten KG 300+400(brutto)
3.007 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
0,7 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
100 %

Endenergiebedarf:
30 kWh/(m²a)



Die Rückseite der Mehrfamilienhäuser. Alle Wohnungen haben den Sichtbezug zur Saale © Hannes Heitmüller



Wohngebiet Am Mühlwerder – Ansicht von der Saalseite
© GWG Halle-NeustadtmbH



Lageplan © Naumann Wasserkampf Architekten



Grundriss Regelgeschoss
© Naumann Wasserkampf Architekten

Beurteilung der Jury

Das Projekt der kommunalen GWG Halle-Neustadt umfasst 64 Mietwohnungen (darunter auch fünf Einfamilienhäuser) und ist Teil einer größeren Entwicklung mit bis zu 400 Wohnungen entlang eines ehemals industriegeprägten Uferbereichs der Saale. Die städtebauliche Struktur des Projektes geht auf die vorhandene Flusslage sowie die Topografie ein und ist Ergebnis eines Realisierungswettbewerbs. Es ist durch die Integration des Saaleradwanderweges ein wichtiger Baustein einer städtischen Aufwertungsstrategie der „Stadt am Fluss“.

Trotz sehr kompakter Struktur mit hoher Dichte erhalten alle Wohnungen, die eine hohe Variabilität an Wohnungstypen aufweisen, durch ihre versetzte Grundrissgestaltung eine Orientierung auf die Flusslandschaft. Unter Berücksichtigung der baulichen Anforderungen des Konversionsstandortes und den damit verbundenen Kosten, konnten die freifinanzierten Mietern noch im leistbaren Bereich angesiedelt werden. Alle Wohnungen verfügen über Fußbodenheizungen. Durch den Anschluss an das Fernwärmenetz sind die CO₂-Emissionen im konkreten Fall gering.

Die kommunale Bauherrin stellt sich im besonderen Maße den Herausforderungen einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung, die identitätsstiftende Merkmale der Industriekultur in Form, Material und Farbe aufnimmt. Sie schafft damit ein qualitativ hochwertiges innerstädtisches Wohnungsangebot auf einer ehemaligen Brache, das in Halle (Saale) eine Angebotslücke im Mietwohnungsbau schließt und damit der Abwanderung ins Umland entgegenwirkt.



Blick auf die Mehrfamilienhäuser aus der Straße Zum Inselblick © Hannes Heitmüller



DREI SCHWESTERN – Genossenschaftlicher Wohnungsbau, Hamburg

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

BAUVEREIN REIHERSTIEG eG, Hamburg
RENNER HAINKE WIRTH ZIRN ARCHITEKTEN, Hamburg
Hunck+Lorenz Freiraumplanung, Hamburg

Jahr der Fertigstellung:
2023

Anzahl der Wohnungen:
37

Wohnfläche:
2.502 m²

Baukosten KG 300+400(brutto):
3.173 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
–

Anteil erneuerbarer Energien:
89 %

Endenergiebedarf:
27 kWh/(m²a)



Eingang © Stephanie Brinkkoetter



Kita – Gruppenraum und angrenzende Küche © Stephanie Brinkkoetter



Drei Schwestern Grundriss Erdgeschoss
© RENNER HAINKE WIRTH ZIRN Architekten



Drei Schwestern Lageplan
© RENNER HAINKE WIRTH ZIRN Architekten

Beurteilung der Jury

Die drei neu errichteten genossenschaftlichen Wohnbauten im Hamburger Stadtteil Wilstorf bilden auf dem Grundstück eines ehemaligen Supermarktes eine positive städtebauliche Ergänzung zum vorhandenen Quartier. Entstanden sind 37 hälftig geförderte Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte, die zusammen mit einem öffentlichen Spielplatz das Angebot im Quartier sinnvoll ergänzen.

Deutlich ist Maßstab und Material als Anpassung an den Rest der Siedlung zu erkennen. Die rautenförmige Baukörperform bildet eine sympathische Gruppierung. Die Farbigkeit der Metallfassade unterstützt den freundlichen Gesamteindruck. Die Wohnfläche bewegt sich zwischen 45 und 110 m² und ermöglicht eine gute Mischung nach unterschiedlichen Lebensphasen. Die drei Wohnhäuser verfügen über einen KfW-55 Standard. Eine Luft-Wärmepumpe wird bei Temperaturen unter 5°C zusätzlich durch eine Gas-Brennwert-Therme unterstützt.

Um Kosten zu sparen, wurden nicht nur die drei Häuser in gleicher Weise gestaltet, sondern auch auf eine Tiefgarage verzichtet. Die Stellplätze wurden auf einem nahegelegenen Grundstück realisiert. Zur Förderung alternativer Mobilitätsformen steht den Bewohnern ein großzügiger Fahrradraum zur Verfügung, der über eine ästhetisch integrierte Fahrradrampe erschlossen wird. Die gelungene Umnutzung des ehemals gewerblichen Grundstücks ist auch als Ergebnis der guten kooperativen Zusammenarbeit zwischen dem Bauverein, Architekten, Fachplanern und auch der Harburger Stadtverwaltung zu werten.



DREI SCHWESTERN – Haus 1 und Haus 2 mit Durchblick auf Haus 3 © Stephanie Brinkkoetter



Fischbeker Heidbrook – Rezeptive Wohnanlage, Hamburg

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

Bonava Deutschland GmbH, Hamburg
LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbB, Hamburg
Munder und Erzepky Landschaftsarchitekten bdla, Hamburg

Jahr der Fertigstellung:
2023

Anzahl der Wohnungen:
101

Wohnfläche:
7.586 m²

Baukosten KG 300+400(brutto):
1.975 Euro pro m²/WF

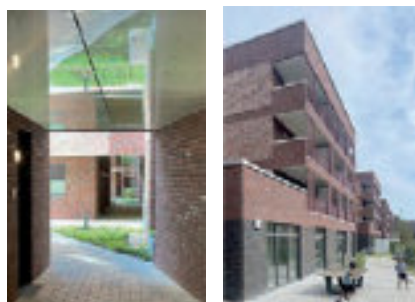
Höhe der CO₂-Emissionen:
0,3 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
50 %

Endenergiebedarf:
15 kWh/(m²a)



Nordfassade zur Magistrale © Ulrich Hoppe



gemeinschaftliche Verbindung/offener Sockel
© LRW Architektur und Stadtplanung



Lageplan © LRW Architektur und Stadtplanung



Grundriss EG/Quartiersvernetzung
© LRW Architektur und Stadtplanung



Quartiersfassade Süd © Ulrich Hoppe

Beurteilung der Jury

Die Wohnanlage mit insgesamt 101 Wohnungen befindet sich im neuen IBA-Wohnquartier „Fischbeker Heidbrook“ im Süden Hamburgs. Das in einem hochbaulichen Wettbewerb prämierte Projekt liegt südlich der stark befahrenen Cuxhafener Straße und schafft einen Lärmschutzriegel für das anschließende Wohnquartier.

Der fünfgeschossige Gesamtbaukörper gliedert sich nach Süden in fünf Häuser, welche durch geschickte Rückstaffelung und Einschnitte gute Belichtungsflächen und gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen erzeugen. Der Einsatz von unterschiedlich roten Klinkerflächen erzeugt einen freundlich-hochwertigen Gesamtcharakter der Anlage, rote Streckmetallscreens an den Balkonen erlauben eine selbstbestimmte Privatsphäre für die Bewohner.

Das Projekt, dessen Planungen bereits 2014 begonnen haben, verschreibt sich dem Motto „Mehr Gemeinschaft“. Dazu tragen sowohl die Gemeinschaftsflächen für die Bewohner als auch der Wohnungsmix bei. Durch einen ausgewogenen Mix an Wohnungen unterschiedlicher Größe sowie einem Anteil von 51% geförderten Mietwohnungen wird kostengünstiger Wohnraum auch für Familien in dem Quartier geschaffen.

Die sehr günstigen Baukosten trotz Keller, Tiefgarage und Klinkerfassade konnten nur durch eine hohe Effizienz in Planung und Fertigung eines großen professionellen Bau-trägers erzielt werden. Das Projekt beweist auf vorbildliche Weise, dass die Schaffung günstigen Wohnraums in städtischen Randlagen mit hohem energetischen, gestalterischen und sozialen Anspruch möglich ist.



LeNa Kroonhorst, Hamburg

Bauherrschaft	SAGA Siedlungs- und Aktiengesellschaft, Hamburg
Architektur	kbnk ARCHITEKTEN GMBH, Hamburg
Freiraumplanung	Landschafts.Architektur Birgit Hammer, Berlin

Jahr der Fertigstellung:
2023

Anzahl der Wohnungen:
78

Wohnfläche:
4.105 m²

Baukosten KG 300+400(brutto)
3.117 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
18,0 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
98 %

Endenergiebedarf:
55 kWh/(m²a)



Haupteingang © Dorf Müller/Klier



Luftbild © kbnk ARCHITEKTEN GMBH



Grundriss Erdgeschoss
© kbnk ARCHITEKTEN/Landschafts.Architektur Birgit Hammer



Lageplan © kbnk ARCHITEKTEN GMBH



LeNa Kroonhorst, Hamburg Osdorf © Dorf Müller/Klier

Beurteilung der Jury

Das Wohnprojekt LeNa (Lebendige Nachbarschaft) mit insgesamt 78 geförderten, barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen befindet sich am nördlichen Rand der Großsiedlung Osdorfer Born im Nordwesten Hamburgs. Das Projekt ermöglicht Bewohnern des Quartiers im Alter selbstbestimmt vor Ort weiterhin wohnen zu können. Gleichzeitig wird durch gemeinschaftliche Angebote für Pflege und Veranstaltungen in dem Gebäude ein nachbarschaftlicher Begegnungsraum für das Quartier geschaffen.

Der U-förmige fünfgeschossige Block bildet eine kompakte städtebauliche Großform, die sich maßstäblich in den Siedlungskontext einpasst. Die Putzfassade mit bodentieffen Fenstern und materiell abgesetztem Sockel schafft eine angemessene Gliederung des Baukörpers. Die einfache Erschließung über Laubengänge im Innenhof ist sowohl wirtschaftlich sinnvoll als auch für die Bewohner gemeinschaftsfördernd. Durch die Öffnung des Hofes nach Süden wird dieser für die anschließenden Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss nutzbar. Die kompakten Wohnungsgrundrisse mit Loggien sind über alle Geschosse gestapelt und lassen somit eine wirtschaftliche Herstellung zu. Dies schlägt sich unter anderem auch in den für Hamburg günstigen Baukosten trotz Tiefgarage und der Umsetzung eines hohen energetischen Standards nieder. Das Projekt zeigt auf vorbildliche Weise, wie das Thema Seniorenwohnen in Großsiedlungen in Verbindung mit nachbarschaftlichen Versorgungsangeboten eine identitätsstiftende Quartiersfunktion übernehmen kann.



1+1+1+1=Ein Quartier im Quartier, Köln

Bauherrschaft	GAG Immobilien AG, moderne stadt, Minge Onkel, Dagobert Immobilien GmbH, Köln
Architektur	UTE PIROETH ARCHITEKTUR BDA, Köln Sinken-Bick-Lohbeck, Köln 3 pass Architekten + Stadtplaner BDA, Köln
Freiraumplanung	FSWLA Landschaftsarchitektur, Düsseldorf

Jahr der Fertigstellung:
2021

Anzahl der Wohnungen:
101

Wohnfläche:
8.543 m²

Baukosten KG 300+400(brutto)
2.007 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
7,6 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
50 %

Endenergiebedarf:
49 kWh/(m²a)



Kindertagesstätte mit Bestandsgebäude © Constantin Meyer



Gemeinschaftliches Wohnen mit Bestandsgebäude © Frank Schoepgens



Erdgeschoss Grundriss mit Darstellung der Freianlagen
© UTE PIROETH ARCHITEKTUR



Lageplan mit städtebaulicher Einbindung
© UTE PIROETH ARCHITEKTUR

Beurteilung der Jury

In dem Projekt 1+1+1+1 verbinden sich vier verschiedene Bauherren auf einer ehemaligen kontaminierten Industriebrache zu einer gemeinsamen Quartiersidee. Mit insgesamt 101 Wohnungen unterschiedlichster Wohnformen und -nutzungen und einer Kindertagesstätte wird nicht nur dringend benötigter Wohnraum, sondern zugleich ein wichtiger Baustein für die Transformation des Stadtteils Köln-Ehrenfeld geschaffen.

Das Quartier schließt zum einen die äußere Blockstruktur und bildet im Inneren nochmals eine kleinteilige Wohnstruktur mit einer Platz "aufweitung" als Mitte. Durch geschickte Ausnutzung eines Höhen-sprungs werden unterschiedliche Geschos-sigkeiten und Wohnformen im geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau wie auch für Eigentumswohnungen in einer äußerst kompakten Struktur geschaffen, die im autofreien Quartier dennoch differenzierte Freiraumqualitäten zulässt. Durch die kooperative Entwicklung der vier Bauherren konnten die Freimachung des Grundstücks, die Herstellung der öffentlichen Erschließung, die Baulegistik und nicht zuletzt die Projektierung der Tiefgarage gemeinsam entwickelt werden.

Das Projekt überzeugt sowohl durch seine stadträumliche und architektonische Durch-arbeitung, als auch durch seine sehr guten Kosten- und Energiekennwerte, die ein hohes Maß an Nachhaltigkeit und sozialer Mischung gewährleisten. Es ist ein Muster-beispiel für eine gelungene kooperative Quartiersentwicklung sehr unterschiedlicher Akteursgruppen.



freifinanzierter Wohnungsbau - moderne stadt © Frank Reinhold



Wohnbebauung Moldaustraße, Köln

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

GAG ImmobilienAG, Köln
Lorber Paul Architektur und Städtebau, Köln
urbanegestalt PartGmbH, Köln

Jahr der Fertigstellung:
2022

Anzahl der Wohnungen:
86

Wohnfläche:
5.781 m²

Baukosten KG 300+400(brutto)
2.289 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
15,5 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
89 %

Endenergiebedarf:
51 kWh/(m²a)



Straßenansicht © Paul Ott



Laubengerschließung © Paul Ott



Erdgeschoss © Lorber Paul Architektur und Städtebau



Schwarzplan © Lorber Paul Architektur und Städtebau

Beurteilung der Jury

Die Wohnbebauung in Köln Chorweiler fördert durch vielfältige Gestaltungsaspekte vorbildlich die generationenübergreifende Begegnung. In dem geförderten Wohnungsbau ist die Hälfte der insgesamt 86 Wohnungen für Senioren konzipiert. Unterschiedlichste Angebote wie Herdwächter oder schlüssellose Türzugangssysteme nehmen die Bedürfnisse der älteren Bewohner auf. Vier Wohnungen sind rollstuhlgerecht mit weiteren Hilfen ausgeführt. Große Familienwohnungen ergänzen das vielseitige Grundrissangebot. Ein Gemeinschaftsraum und ein Gemeinschaftsgarten öffnen die Anlage zur Nachbarschaft und schaffen zusätzliche Angebote für das Quartier.

Die Erschließung der Wohnungen über großzügige, geschickt geführte Laubengänge, schafft Gemeinschafts- und Aufenthaltsbereiche auf allen Geschossen und ermöglicht die Kommunikation zum gemeinschaftlichen Innenhof mit unterschiedlichen Spielangeboten. Die Rankhilfen zur Fassadenbegrünung verbinden Freiraum und Baukörper und sorgen für ein angenehmes Klima an und im Gebäude. Alle Wohnungen sind zudem mit privaten Terrassen oder Loggien, hauptsächlich in Südausrichtung ausgestattet. Das Gebäude ist an die Fernwärme angeschlossen. Eine hauseigene Photovoltaikanlage deckt Teile des Strombedarfes ab. Die Arbeit mit standardisierten Fenstermaßen, Betonfertigteilen, außenliegender Erschließung und geschickt angeordneten Strangleitungen ermöglichte kostengünstiges Bauen. Entstanden ist ein sozial und ökonomisch vorbildliches Ensemble mit einer hohen Wohnqualität.



Hofansicht © Paul Ott



Ossendorfer Gartenhöfe, Köln

Bauherrschaft

DIE EHRENFELDER
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG, Köln

Architektur

Molestina Architekten + Stadtplaner GmbH, Köln

Freiraumplanung

studio grüngrau Landschaftsarchitektur GmbH, Düsseldorf

Jahr der Fertigstellung:
2022

Anzahl der Wohnungen:
435

Wohnfläche:
31.322 m²

Baukosten KG 300+400(brutto)
2.115 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
0,3 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
74 %

Endenergiebedarf:
52 kWh/(m²a)



Haus 4 und 6 © Roland Halbe



Blockinnenbereich © Roland Halbe



Erdgeschoss mit Grünanlagen und Schnittansichten
© Molestina Architekten +Stadtplaner



Schwarzplan mit Markierung Haus 2 und 3
© Molestina Architekten +Stadtplaner



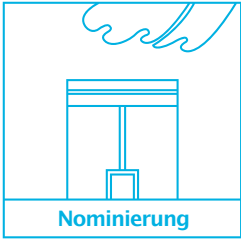
Peter-Franzen-Straße © Ludolf Dahmen

Beurteilung der Jury

Die Ossendorfer Gartenhöfe in Köln zeigen auf eindrucksvolle Weise, wie eine in die Jahre gekommene Siedlung aus den 1930er Jahren mit 300 Wohnungen neu entwickelt und auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden kann, und die Mieter zugleich in ihrem Quartier wohnen bleiben können. Die nicht modernisierungsfähigen Gebäude wurden komplett zurückgebaut. Stattdessen sind durch Ersatzneubau sukzessive 435 Wohnungen flächeneffizient, klimagerecht und mit zeitgemäßen Grundrissen entstanden. Besonders hervorzuheben ist, dass während des Planungs- und Realisierungsprozesses die Bewohner intensiv eingebunden waren.

Die ursprüngliche Siedlungstypologie wurde aufgenommen und neu interpretiert. Alle Wohnungen sind barrierefrei und richten sich mit vielfältigen Grundrissen an unterschiedliche Haushalte. Rund ein Viertel der Wohnungen sind öffentlich gefördert. Durch den Einsatz nachhaltiger, ressourcenschonender Gebäudetechnik wird Biomasse zur CO₂-neutralen Erzeugung von Heizwärme genutzt und durch ein Nahwärmenetz verteilt. Die qualitätsvolle Bauwerksgestaltung, die farbliche Strukturierung der Gebäudezeilen sowie der Erhalt der alten Straßenbäume tragen zur Identitätsfindung bei. Eine Wohngruppe für Demenzzranke und eine Eisdiele ergänzen das nachbarschaftliche Angebot.

Mit der „Neuentwicklung“ des alten Quartiers wird nicht nur die Wohnqualität der Bewohner erhöht, sondern auch die gesamte Umgebung um das Quartier positiv aufgewertet und erhält eine neue Lebendigkeit und Wohnqualität.



Begrüntes Holzhybrid-Wohnhochhaus auf dem Gelände der BUGA 2023, Mannheim

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

FLÜWO Bauen Wohnen eG, Stuttgart
Florian Krieger Architektur und Städtebau GmbH, Darmstadt
GDLA | gornik denkmal landschaftsarchitektur Partg mbB,
Heidelberg

Jahr der Fertigstellung:
2023

Anzahl der Wohnungen:
68

Wohnfläche:
4.339 m²

Baukosten KG 300+400(brutto)
2.545 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
12,1 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
-

Endenergiebedarf:
48 kWh/(m²a)



Ansicht Süd/West © Stephan Baumann



Grundriss - Erdgeschoss mit Umgebung
© Florian Krieger Architektur und Städtebau



Ausschnitt - Wohnungstyp © Florian Krieger Architektur und Städtebau



Explosionsschema Fassadenaufbau
© Florian Krieger Architektur und Städtebau



Ansicht Süd @ Stephan Baumann

Beurteilung der Jury

Das 10-geschossige Wohnhochhaus bildet als begrünter Holzhybridbau einen markanten Hochpunkt im Modellquartier „Spinelli“ der BUGA 2023 in Mannheim. Im Sinne eines optimierten CO₂-Footprints bestehen alle Außenwände aus einer Holzrahmenkonstruktion mit einer nichtbrennbaren Fassadenbekleidung. Vorgefertigte Holzbauteile ermöglichten eine effiziente Baulogistik. So konnte trotz der innovativen Fassadengestaltung ein angemessener Kostenrahmen gehalten werden.

Mit seiner allseitigen Fassadenbegrünung verbindet es Stadtgrün und Architektur auf ganz besondere Art und Weise. Seine markante Fassade schafft durch geschickte Faltung Raum für Pflanztröge und ermöglicht so eine gleichmäßige Begrünung auch in größerer Höhe. Über eine automatische Bewässerung wird die optimale Versorgung der, im Artenwechsel gepflanzten, immergrünen Rankpflanzen sichergestellt. Gleichzeitig entsteht auf der plastischen Fassade, mit als Loggien eingerückten Freisitzen, ein spannendes Spiel aus Licht und Schatten, das zum besonderen Charakter des Gebäudes beiträgt.

Im Inneren des Gebäudes finden sich 68 Mietwohnungen mit einer großen Bandbreite an Wohnungsgrößen, von denen 21 sozial gefördert und sieben barrierefrei sind. Zur Nutzungsmischung tragen auch die Gewerbeflächen im Erdgeschoss bei. Ein Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse fördert das soziale Miteinander der Nachbarschaft. Das Wohnhochhaus mit seiner innovativen grünen Fassade verbindet zukunftsweisend ökologische, ökonomische und soziale Aspekte.



Wohnen auf Spinelli +, Mannheim

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

Wohnwerk Rhein-Neckar GmbH & Co. KG, Trier
Wandel Lorch Götze Wach GmbH, Frankfurt am Main
Bresch Henne Mühlinghaus BHM Planungsgesellschaft mbH,
Bruchsal

Jahr der Fertigstellung:
2023

Anzahl der Wohnungen:
31

Wohnfläche:
2.753 m²

Baukosten KG 300+400(brutto)
3.303 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
2,6 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
11 %

Endenergiebedarf:
41 kWh/(m²a)



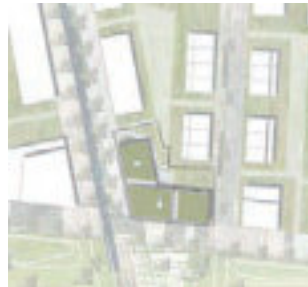
Hofansicht © Norbert Miguletz



Wohnraum mit Loggia © Norbert Miguletz



Grundriss 1. Obergeschoss © Wandel Lorch Götze Wach GmbH



Lageplan © Wandel Lorch Götze Wach GmbH



Vordere Gebäudeansicht @ Norbert Miguletz

Beurteilung der Jury

Das Projekt „Wohnen auf Spinelli +“ schafft 31 Wohnungen in zentraler Lage des ökologischen Modellquartiers Spinelli in Mannheim. Ziel des Projektes ist es, den Wohnflächenbedarf der Bewohner durch das Clustern von Gemeinschaftsfunktionen auf ca. 30m² zu reduzieren. Damit soll eine gemeinschaftlich wie ökologisch sinnvolle Alternative zum stetig ansteigenden Wohnflächenbedarf aufgezeigt werden.

Der 5- bis 6-geschossige winkelförmige Baukörper in Holzbauweise, mit einem auf das ordnungsrechtliche Minimum reduzierten Betonanteil, folgt dem städtebaulichen Entwurf des Quartiers. Die in Putz gehaltenen Fassaden erhalten nach Süden und Westen großzügige Fensterscreens mit textilem Sonnenschutz und in der thermischen Hülle gelegenen Wintergärten. Der Entwurf besticht durch seine einfachen und ressourcenschonenden Details sowie seine robuste und ansprechende Materialität im Innenausbau. Die einfache Grundrissstruktur mit annähernd gleichgroßen Zimmer-Badkombinationen ermöglicht eine flexible Aufteilung der Wohnungen.

In den Clusterwohnungen für bis zu sechs Bewohner werden die Gemeinschaftsflächen für Kochen und Wohnen geteilt und somit der individuelle Flächenbedarf reduziert. Im Erdgeschoss ergänzt eine zweigeschossige Ladenfläche das Angebot zum öffentlichen Raum. Das Projekt stellt einen wertvollen Beitrag zur Diskussion über flächeneffiziente und gemeinschaftliche Wohnformen mit hohem ökologischen und energetischen Standard dar.



Leuchtenberg Quartier, Neuss

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

Neusser Bauverein GmbH, Neuss
konrath und wennemar, Düsseldorf
GREENBOX Landschaftsarchitekten, Köln

Jahr der Fertigstellung:
2022

Anzahl der Wohnungen:
154

Wohnfläche:
10.229 m²

Baukosten KG 300+400(brutto)
1.748 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
28,0 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
50 %

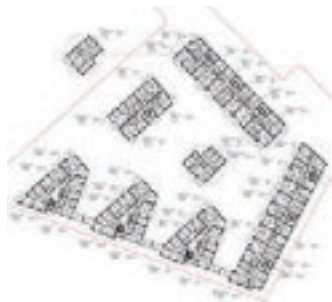
Endenergiebedarf:
53 kWh/(m²a)



Gebäudefinger mit Lärmschutzloggien © Martin Gaissert



Lärmschutzloggien © Martin Gaissert



Grundriss Regelgeschoss © konrath und wennemar



Lageplan mit städtebaulicher Einbindung © greenbox

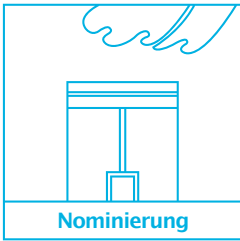


Vogelperspektive vom Alexianerplatz © Martin Gaissert

Beurteilung der Jury

Das Leuchtenberg Quartier reagiert mit seiner baulichen Struktur geschickt auf die Bautypologie eines benachbarten Klosters sowie die Lärmbelastigung der umgebenden Hauptverkehrsstraßen. Der südliche Baukörper ist in „Finger“ gegliedert und über Lärmschutzloggien miteinander verbunden. Die Klinkerfassaden mit farblich angepassten Putzflächen und die Lamellen der Lärmschutzbalkone lassen die Baukörper zusammenwachsen und verleihen dem Gebäude eine ausdrucksstarke Präsenz. Das Projekt mit 154 Wohnungen, davon 133 gefördert, schafft bezahlbaren Wohnraum mit hohen Wohn- und Aufenthaltsqualitäten. Die Schlafräume und Loggien sind ausschließlich zum Innenhof orientiert. Das ursprünglich nahezu vollständig versiegelte Grundstück weist hohe Freiraumqualitäten auf. Eingerahmt von privaten Mietergärten lädt der Innenhof alle Generationen zum Treffen, Verweilen und Spielen ein. Der durchgrünte Charakter der umgebenden Flächen und des Klostergartens wurde aufgegriffen und in eine Parklandschaft fortgeführt.

Das Quartier zeichnet zudem durch eine smarte und nachhaltige Energieversorgung aus. Ein Nahwärmenetz, betrieben von einer Pelletheizung und unterstützt von einer Gasbrenntherme in Spitzenlastzeiten, versorgt nicht nur das Quartier, sondern auch weitere 540 Wohneinheiten im angrenzenden Augustinus Park. Insgesamt ein gelungenes Projekt, welches zeigt, wie nachhaltiges Bauen mit guten städtebaulichen Lösungen und leistbaren Mieten in schwierigen städtischen Lagen erfolgreich umgesetzt werden kann.



effizient bauen, leistbar wohnen – Holzbauwohnanlage in Nürnberg

Bauherrschaft

St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Schwabach

Architektur

Köppen Rumetsch Architekten GmbH, Nürnberg

Freiraumplanung

Koeber Landschaftsarchitektur GmbH, Stuttgart

Jahr der Fertigstellung:
2022

Anzahl der Wohnungen:
41

Wohnfläche:
2.985 m²

Baukosten KG 300+400(brutto)
2.232 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
7,3 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
70 %

Endenergiebedarf:
19 kWh/(m²a)



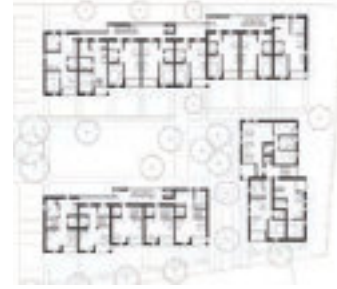
Kommunikative Laubengänge © Anastasia Hermann



Lichtdurchflutete Wohnungen © Anastasia Hermann



Gemeinschaftsfördernder Innenhof © Anastasia Hermann



Grundriss Regelgeschoss © Grundriss Regelgeschoss



effizient bauen, leistbar wohnen © Anastasia Hermann

Beurteilung der Jury

Die Holzbauwohnanlage in Nürnberg überzeugt als hochwertiger und ästhetisch anspruchsvoller Wohnungsbau zu niedrigen Kosten. Die Potentiale des Holzbaus werden über materialgerechte Detaillösungen, einfache Fügung, Reduktion und Wiederholung in der Holzsystembauweise optimal ausgeschöpft. Die Einzelausschreibungen der Gewerke haben dazu beigetragen, bezahlbare Wohnungen für unterschiedliche Haushaltstypen mit geringeren Einkommen zu schaffen. Rollstuhlgerechte Wohnungen und Wohnungen für große Familien sind Teil des Angebotes. Durch freie Spannweiten in der Konstruktion sind die Wohnungen flexibel an geänderte Anforderungen anpassbar.

Erdsonden-Wärmepumpen in Kombination mit der hochgedämmten, wärmebrückenfreien Holzbauhülle, Niedrigtemperatur-Fußbodenheizungen und dezentrale Warmwasserversorgung halten zudem die Wohnnebenkosten gering. Die drei in sich versetzten Häuserriegel mit insgesamt 41 geförderten Wohnungen gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenhof. Ein Quartiersplatz, eine zentrale Wiese, ein Spielplatz und ein Gemeinschaftsraum ermöglichen nachbarschaftliche Begegnungen. Buchenhecken grenzen private Freiflächen ab. Die Artenauswahl im Freiraum orientiert sich dabei am nahegelegenen Wald.

Die Rückbesinnung auf das Notwendige charakterisiert dieses besondere Wohnquartier in Nürnberg. Durch seine ortstypische Satteldachbauweise fügt sich das Quartier mit neuen Materialien in den Bestand ein und zeigt vorbildhaft, wie Nachhaltigkeit und Ästhetik zukunftsweisend verbunden werden können.



Wohnen am Verna-Park, Rüsselsheim am Main

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

gewobau Rüsselsheim, Rüsselsheim
Baur & Latsch Architekten, München
HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten, München

Jahr der Fertigstellung:
2020

Anzahl der Wohnungen:
50

Wohnfläche:
2.700 m²

Baukosten KG 300+400(brutto)
3.024 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
22,0 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
-

Endenergiebedarf:
73 kWh/(m²a)



An der Frankfurter Straße © Sebastian Schels



Holzregal © Sebastian Schels



Grundriss Erdgeschoss © Baur & Latsch Architekten



Situation © Baur & Latsch Architekten

Beurteilung der Jury

Auf einer schmalen innerstädtischen Brache in Rüsselsheim am Verna-Park entstanden 2020 insgesamt 50 neue Wohnungen, die sich auf sieben Gebäude verteilen. Die Körnung der Neubauten orientiert sich an den benachbarten Strukturen, die von kleinen Einzelhäusern in einer dichten Struktur geprägt ist. Die Klinkerfassaden knüpfen an die Oberflächen der Umgebung mit alten Industriebauten, wie etwa des Opel-Altwerks, an und erreichen so eine hohe Akzeptanz der Bewohner.

Um das Grundstück bebaubar zu machen, wurden die neuen Gebäude an die jeweils angrenzenden Brandwände der Nachbarbauten angeschlossen. Dadurch entstanden Raumsequenzen, die in ihrem Schwerpunkt einen gemeinschaftlichen Platz beherbergen. Alle Oberflächen, wie die robusten Klinker, die naturroten Dachziegel oder die naturvergraute Holzkonstruktion der Balkone, sollen über ihre Materialfarbe und ihre Langlebigkeit ein ehrliches Altern ohne großen Wartungsaufwand ermöglichen. Jedem Baukörper wurde zudem ein Holzregal vorgestellt. Dieses ermöglicht schmale Balkone und tiefe Loggien. Es dient nicht nur als Rankgerüst, sondern ist zugleich sommerlicher Schattenspendler. Die Wohnungstypen, von kleinen Wohnungen für Einzelpersonen und Studierende bis zu barrierefreien Wohnungen, Familienwohnungen sowie Wohngemeinschaften sind über die gesamte Anlage verteilt. Durch das kompakte Quartier ist nicht nur ein wertvoller Beitrag zur Nachverdichtung entstanden, sondern es verbessert zugleich die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur am Standort.



Hofraum © Sebastian Schels



Sophie-Scholl-Haus, München

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

Studierendenwerk München Oberbayern, München
bogevischs buero architektur & stadtplanung gmbh, München
Veronika Richter Landschaftsarchitekten, München

Jahr der Fertigstellung:
2023

Anzahl der Wohnungen:
249

Wohnfläche:
4.728 m²

Baukosten KG 300+400(brutto)
3.235 Euro pro m²/WF

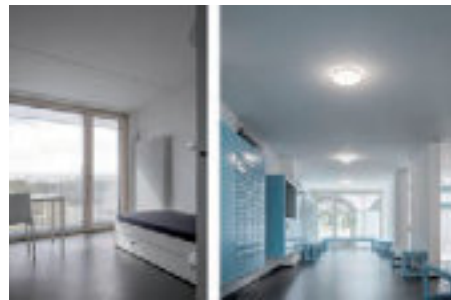
Höhe der CO₂-Emissionen:
7,3 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
85 %

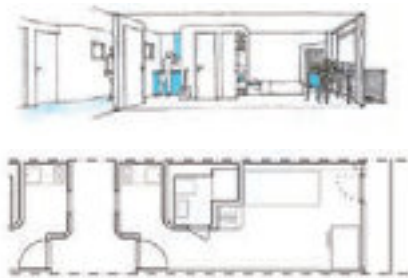
Endenergiebedarf:
75 kWh/(m²a)



Fluchtbalkon © Rainer Taepper



Appartement, Foyer © Rainer Taepper



Appartement © bogevischs buero



Schwarzplan © bogevischs buero

Beurteilung der Jury

Das Sophie-Scholl-Haus im Norden von München ist ein zeittypischer Stahlbetonbau aus dem Jahr 1974, der nach 50 Jahren einer Generalsanierung unterzogen wurde. Das Besondere an der Generalsanierung des studentischen Wohngebäudes liegt in der Herangehensweise, die marode gewordene auskragende Balkonkonstruktion aus den zeittypischen Stahlbeton-Fertigteilen der 1970er Jahre in das Innere des Gebäudes zu verlegen und den damit gewonnenen zusätzlichen Raum zur Vergrößerung der ehemals winzigen Zimmer zu nutzen. Um Kosten zu sparen, wurden statische Eingriffe in den Bestand so weit möglich vermieden. Zusammen mit Fördermitteln des Freistaates Bayern entstanden 249 zeitgemäße Apartments zu günstigen Mieten für die Bewohner.

Eine zeitgemäß gedämmte neue Holz-Glas-Fassade wurde außen vor die ehemaligen Loggien gelegt. Die Lochgitterbrüstungen vor den neuen, durchlaufenden Fluchtbalkone sorgen für einen simplen, effektiven Sonnenschutz. Um der Anonymität der Erschließung entgegenzuwirken, erhielten die Pantryküchen kleine Fenster als Sichtverbindung zu den Mittelfluren. Jedes Geschoss erhielt zudem einen Gemeinschaftsraum. Die Generalsanierung kann durchaus als Pilotprojekt für die anstehende Sanierung der großmaßstäblichen Bauten in Deutschlands größter Siedlung für Studierende bezeichnet werden. Das Projekt leistet damit einen wichtigen Beitrag für den Erhalt der Gebäude aus den frühen 1970er Jahren und zeigt, dass deren nachhaltige Sanierung und gleichzeitige Verbesserung der Wohnsituation wirtschaftlich möglich ist.



Das „blaue Haus“, Blick von der Ungererstraße © Julia Knop



Wohnhochhaus, Regensburg

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg
Stadtbau-GmbH Regensburg / studiomolter, Regensburg
Stefanie Holbein, Regensburg

Jahr der Fertigstellung:
2023

Anzahl der Wohnungen:
98

Wohnfläche:
6.164 m²

Baukosten KG 300+400(brutto)
3.291 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
11,0 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
65 %

Endenergiebedarf:
27 kWh/(m²a)



Detailsicht der Süd Ost Ecke @ Herbert Stolz



Freiflächengestaltungsplan Grundriss EG
© Stefanie Holbein/studiomolter



Grundriss Regelgeschoss mit Bestandsbau und Neubau © studiomolter



Lageplan mit städtebaulicher Einbindung © studiomolter



Ansicht West Bestand und Sanierung @ Herbert Stolz

Beurteilung der Jury

In einer Regensburger Siedlung der Nachkriegszeit wurde 1967 ein 14-stöckiges Wohnhochhaus mit 58 Wohnungen als Solitär errichtet, der 2020 energetisch saniert werden sollte. Im Zuge der Sanierung erfolgte eine Erweiterung des Gebäudes um 40 Wohnungen, die Hälfte davon gefördert. Für die Erschließung der neuen Wohnungen wurde, aufgrund von Brandschutzauflagen, ein neues Treppenhaus notwendig.

Der finale Baukörper wird durch Vorsprünge vertikal und horizontal durch tektonische Bänder gegliedert. Die Fassadenpaneele wurden aus recyceltem Aluminium und speziell entwickelten PV-Modulen hergestellt, die günstigen Mieterstrom erzeugen. Die Module, deren Farbmischung sich mit der matten Oberfläche an die Metallfassade angleicht und je nach Lichteinstrahlung variiert, wurden geschickt in die Fassade integriert. Alle Fassadenteile können getrennt zurückgebaut und wieder verwendet werden.

Die Nutzung der grauen Energie im Bestand und das innovative Konzept der Fassade als regenerativer Energiespender reduziert den CO₂-Verbrauch. Zudem konnten durch den Anbau drei Viertel des vorhandenen Grundstücks unversiegelt bleiben. Alle Bestandsbäume blieben erhalten. Durch Anpflanzung weiterer Bäume wurde der Freiraum ökologisch aufgewertet.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch den Anbau an ein Wohnhochhaus der 1960er Jahre im Zuge der Modernisierung unter Verwendung einer innovativen Fassadengestaltung ist beispielgebend für städtische Quartiere mit Nachverdichtungspotenzialen.



Denkmalgerechte energetische Modernisierung eines Ensembles im Gebiet Raitelsberg, Stuttgart

Bauherrschaft

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart

Architektur

architekten gmbh hähle + philipp, Stuttgart und Jochen Wypior, Bietigheim-Bissingen

Freiraumplanung

Kunder³ Landschaftsarchitektur, Leinfelden-Echterdingen

Jahr der Fertigstellung:
2023

Anzahl der Wohnungen:
105

Wohnfläche:
5.748 m²

Baukosten KG 300+400(brutto)
1.873 Euro pro m²/WF

Höhe der CO₂-Emissionen:
21,9 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
19%

Endenergiebedarf:
119 kWh/(m²a)



Das erste Ensemble der Siedlung wurde entsprechend dem ursprünglichen Erscheinungsbild originalgetreu saniert. © Friedemann Rieker



Grundriss Erdgeschoss mit Darstellung Freianlagen © architekten gmbh hähle + philipp



Lageplan © architekten gmbh hähle + philipp



Wohnungstypen © architekten gmbh hähle + philipp



Denkmalgerecht saniert. © Friedemann Rieker

Beurteilung der Jury

Das Ensemble mit 105 Wohnungen ist Teil eines Stadtquartiers am Raitelsberg in Stuttgart. Die Siedlung mit insgesamt 800 Wohnungen entstand zwischen 1926 und 1928 in der Formensprache des Neuen Bauens und des Expressionismus und blieb seither nahezu unverändert.

Die bislang dezentral beheizten Wohnungen wurden im Zuge der energetischen Sanierung (KfW-Effizienzhaus Denkmal) mit einer an die Fernwärme angeschlossenen Zentralheizung ausgestattet. Gleichzeitig erfolgte der Einbau von neuen Bädern, schallschützendem Estrich und denkmalgerechter Wärmedämmung an verschiedenen Bauteilen des Gebäudes. Durch geringfügige Grundrissanpassungen konnte der Wohnungsmix um einige Wohnungstypen erweitert werden. Das äußere Erscheinungsbild blieb dem Denkmalschutz folgend komplett erhalten. Die Modernisierung erfolgte im unbewohnten Zustand in drei Bauabschnitten und wurde durch ein intelligentes Umzugsmanagement umgesetzt. Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts konnten viele umgesetzte Bewohner zurückziehen und zugleich Mieter aus dem zweiten Bauabschnitt einziehen. Dieses Vorgehen wiederholt sich bei den weiteren Bauabschnitten. Durch die Neugestaltung des Innenhofes und der Entsiegelung der Außenflächen ist innerhalb des Quartiers eine grüne Oase mit hoher Aufenthaltsqualität, gutem Mikroklima und grünen Rückzugsräumen entstanden. Die behutsame denkmalgerechte Modernisierung ist mit großer Sorgfalt gelungen und Vorbild für weiter beabsichtigte Modernisierungen der gesamten Siedlung und darüber hinaus.



Wohnen im Krühbusch-Hof auf dem BOB CAMPUS, Wuppertal

Bauherrschaft	Urbane Nachbarschaft BOB gGmbH auf Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume gAG, Bonn
Architektur	raumwerk.architekten Hübert und Klußmann PartGmbH, Köln
Freiraumplanung	atelier le balto GbR, Berlin

Jahr der Fertigstellung:	2022
Anzahl der Wohnungen:	12
Wohnfläche:	945 m ²
Baukosten KG 300+400(brutto)	1.454 Euro pro m ² /WF
Höhe der CO₂-Emissionen:	-
Anteil erneuerbarer Energien:	-
Endenergiebedarf:	-



Zustand vor dem Umbau © Jann Höfer



Sanierte Dachgeschosswohnung im hinteren Wohnhaus © Thomas Schäkel



Grundriss Erdgeschoss des Krühbusch-Hofs mit den beiden Wohnhäusern und der Remise © raumwerk.architekten



Lageplan des BOB CAMPUS mit den Wohnhäusern Krühbusch 9 (A, inkl. Remise) und Krühbusch 9b (B), den Shedhallen (C) und dem Hauptgebäude (D) © raumwerk.architekten



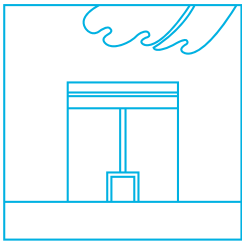
Der Krühbusch-Hof mit Wohnhäusern, Shedhallen und Remise nach Fertigstellung. Vor den Shedhallen liegend sorgen Außenaufzug und -stege für barrierefreie Zugänge © Jann Höfer

Beurteilung der Jury

Der Krühbusch-Hof mit seinen beiden gründerzeitlichen Wohnhäusern, einer Remise mit ortsbildprägendem Schornstein und den gewerblichen Shedhallen ist Teil des BOB CAMPUS, ein gemeinwohlorientiertes Stadtteilentwicklungsprojekt auf dem Gelände einer ehemaligen Textilfabrik im sozial benachteiligten Stadtteil Wuppertal-Oberbarmen.

Die beiden Wohngebäude mit 12 Wohnungen, davon eine Nachbarschaftswohnung, wurden bis auf die Geschossdecken und Treppenhäuser entkernt. Küchen, Bäder, Treppenhäuser und Dächer wurden im Anschluss erneuert sowie die Fenster ausgetauscht. Trotz des Erhalts der Treppen und der Bodenbeläge konnten die Wohnungen überwiegend barrierearm erstellt werden. Alle Wohnungen erhielten durch Balkone bzw. Terrassen zudem neue Bezüge in den Außenraum. Die Fassade der Gebäude blieb erhalten. Die Umsetzung der Arbeiten erfolgte in Kooperation zwischen dem örtlichen Jobcenter und einem Qualifizierungsträger.

Die Entwicklung des gesamten Areals ist ein Kooperationsprojekt der Stadt Wuppertal und geht auf eine Initiative der Montag Stiftung zurück, die in das Projekt Eigenkapital eingebracht hat. Die Sanierung der Wohnhäuser wurde auch durch Mittel der NRW-Wohnraumförderung unterstützt. Dies ermöglicht nicht nur günstige Mieten, vielmehr fließen Überschüsse aus der Vermietung der Wohnungen, aber auch der Gewerbeflächen des Gesamtareals in die gemeinnützige Entwicklung des BOB-Campus zurück. Insgesamt ein gelungenes Projekt mit hohem sozialem Anspruch.



Arbeitsgruppe Kooperation

In der Arbeitsgruppe KOOOPERATION haben sich – ehrenamtlich und informell – namhafte Vertreter des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten BDA und des Deutschen Städtetages (DST) zusammengeschlossen, um die partnerschaftliche Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen, freien Architekten und Städten im Wohnungsbau zu fördern. Seit 1980 beschäftigt sich die Arbeitsgruppe mit dem kosten- und flächensparenden Bauen – sowohl theoretisch durch die von ihr erarbeitete und der Öffentlichkeit bereits 1981 vorgelegte Konzeption „Hohe Qualität – Tragbare Kosten“ als auch praktisch durch Beratung, Erfahrungsaustausch, Fachveranstaltungen, Wettbewerbe und Veröffentlichungen.

Durch ihr Wirken hat die Arbeitsgruppe vielfältige Initiativen des Bundes, der Länder und der Kommunen zum kosten- und flächensparenden Wohnungsbau aus der partnerschaftlichen Sicht von Bauherren und Architekten unterstützt. Die Arbeitsgruppe hat einen mittlerweile mehrfach überarbeiteten Einsparungskatalog erarbeitet und im gesamten Bundesgebiet zahlreiche Pilotprojekte angeregt, die nach ihren Empfehlungen geplant und gebaut worden sind. In mehreren Erklärungen hat die Arbeitsgruppe umfassend zu grundsätzlichen wie auch aktuellen Fragen des Wohnungs- und Städtebaus Stellung genommen.

Besonderen Stellenwert im Rahmen der gemeinsamen Aktivitäten hat die Auslobung des Deutschen Bauherrenpreises. 1986 erstmalig ausgelobt, gehört er heute zu den bedeutendsten Auszeichnungen im Bereich des Wohnungsbaus. Die nominierten und ausgezeichneten Projekte haben Vorbildcharakter und zeigen beispielhafte Lösungen in Bezug auf die aktuellen großen Herausforderungen im Wohnungs- und Städtebau.

Mitglieder der Arbeitsgruppe Kooperation

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Petra Eggert-Höfel, Dinslaken
Dr. Oliver Gewand, Berlin
Kathrin Möller, Köln
Karl-Heinz Range, Laatzen
Hans Sartoris, Würzburg
Ralf Schekira, Nürnberg
Guido Schwarzendahl, Halle an der Saale
Christian Urban, Oranienburg
Tobias Wolfrum, Jena

Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA

Jochen König, Aachen
Eva Maria Lang, Dresden
Muck Petzet, München
Moritz Schneider, Hamburg
Friedhelm Terfrüchte, Essen
Dr. Thomas Welter, Berlin
Harald Wennemar, Düsseldorf
Andreas Wiege, Kassel
Frank Zimmermann, Cottbus

Deutscher Städtetag DST

Ines Gründel, Rostock
Kai-Uwe Hirschheide, Wolfsburg
Jochen Kirchner, Lutherstadt Wittenberg
Lars Loebner, Berlin
Dr. Timo Munzinger, Köln
Gabriele Nießen, Oldenburg

Gastmitglieder

Ulrike Hotz, Reutlingen
Bernd Krömmelbein, Köln
Wolfgang Kunz, Leipzig
Anne Luise Müller, Köln
Prof. Dr. Iris Reuther, Bremen
Peter Stubbe, Bremen
Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen, Essen

IMPRESSUM

Deutscher Bauherrenpreis 2024
Dokumentation des Wettbewerbs
Hohe Qualität – Tragbare Kosten

www.deutscherbauherrenpreis.de

Herausgeber und Auslober

Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW–BDA–DST
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin

Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA
Wilhelmine–Gemberg–Weg 6, 10179 Berlin

Deutscher Städtetag DST
Gereonstraße 18–32, 50670 Köln

Konzeption und Organisation Wettbewerb

Für die Auslober: Dr. Oliver Gewand (GdW),
Dr. Timo Munzinger (DST), Dr. Thomas Welter (BDA)

Wettbewerbsbetreuung: GP GRUPPE PLANWERK, Berlin
Dokumentation: Studio Strahl, Berlin
Grafik/Datenbank/Web: Büro Wilhelm, Amberg
Filme: noxusfilm GmbH, Erfurt

Förderer

Bundesministerium für
Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Bund Deutscher Landschaftsarchitekt:innen bdla

Medienpartner

BundesBauBlatt
Die Wohnungswirtschaft
DIE ARCHITEKT
Baunetz
competitionline

Berlin, 2024

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Herausgeber.
Alle Abbildungen, wenn nicht anders und besonders erwähnt, von den
jeweiligen Projektbeteiligten.

Auslober



Förderer



Der Deutsche Bauherrenpreis wird seit mehr als drei Jahrzehnten vergeben. Er ist in der Fachwelt als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland anerkannt und wird im Rhythmus von zwei Jahren ausgelobt. Ein qualitätsvoller und zugleich wirtschaftlicher Wohnungsbau, der für die Nutzer auch bezahlbar ist, ist ein zentrales Thema des Deutschen Bauherrenpreises. Bezahlbarer Wohnungsbau findet sowohl durch Neubau als auch im Bestand statt. Dabei sind die Herausforderungen an das Bauen angesichts steigender Baukosten und der zunehmenden energetischen Anforderungen an die Gebäude zum Schutz des Klimas in den letzten Jahren enorm gestiegen. Die konkreten Rahmenbedingungen für das Bauen in „Hoher Qualität zu tragbaren Kosten“ sind je nach Standort und regionaler Marktlage sehr unterschiedlich. Mit dem Deutschen Bauherrenpreis werden zukunftsweisende und innovative Beispiele von Bauherren prämiert, die den vielfältigen Herausforderungen unserer Zeit gerecht werden und übertragbare Lösungen anbieten.

