

BFW und FIABCI vergeben Prix d'Excellence 2017

Bauboom beflügelt den Ehrgeiz der Projektentwickler

Die deutsche Filmbranche vergibt den Bambi, Hollywood ehrt seine Künstler mit dem Oscar und deutsche Projektentwickler werden mit dem FIABCI Prix d'Excellence für besonderen architektonischen und städtebaulichen Ehrgeiz ausgezeichnet. Jetzt gab es in Berlin wieder Gold, Silber und Bronze in den Kategorien Wohnen und Gewerbe.

Gold für AXIS: Die polyforme Südfassade des Turms macht es schwer, die Zahl der Geschosse auf den ersten Blick zu erkennen – es sind 19 Etagen.

Axis



Der Prix d'Excellence ist ein weltweiter Wettbewerb für herausragende Immobilienprojekte, der seit 1992 vergeben wird. Ausrichter des Wettbewerbs auf internationaler Bühne ist die International Real Estate Federation (FIABCI), der globale Dachverband immobilienwirtschaftlicher Berufe mit über 100 nationalen Verbänden. Erstaunlicherweise wurde der Wettbewerb erst 2014 erstmals in Deutschland ausgetragen. Hierzulande wird der Preis in enger Kooperation mit dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ausgelobt. Der erste Durchgang des Wettbewerbs vor vier Jahren kam vielleicht nicht von ungefähr; er fiel damals in eine Zeit hervorragender Baukonjunktur, die Spielräume für wahrlich hoch-

fahrende Pläne und Gestaltungsehrgeiz bietet. Seit 2010 steigen Aufträge und Umsätze in der deutschen Bauindustrie Jahr für Jahr. Eine so lange Aufschwungphase hat es seit dem Wiedervereinigungsboom nicht gegeben. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2018 mit weiterem Wachstum und einem gesamten Branchenumsatz von 120 Milliarden Euro. Das wäre der höchste Wert seit 20 Jahren. Die für den diesjährigen Prix d'Excellence eingereichten Bauvorhaben aus 14 Städten stellen ein gesamtes Projektvolumen von rund einer Milliarde Euro dar. Damit konnten neben Gewerbeimmobilien auch über 2.000 sowohl frei finanzierte als auch geförderte Wohnungen gebaut werden. Der Präsident von FIABCI Deutschland, Michael

Heming, Mitglied der 14-köpfigen Jury verweist auf die Vielfalt der ausgezeichneten Projekte: „Sie decken von der Umnutzung über den Neubau bis zur Bestandsrevitalisierung und Sanierung im Wohn- und Gewerbebereich die gesamte Bandbreite der Bautätigkeit in Deutschland ab.“ Die Jury legt als Bewertungsmaßstäbe sieben Kriterien an: Konzept, Architektur, Nachhaltigkeit, Finanzen, Logistik, Markenentwicklung und urbane Integration.

Die Innovationen der eingereichten Projekte seien sehr vielfältig. Neue Energiekonzepte und das Bauen in die Höhe spielten ebenso eine Rolle wie die Themen Digitalisierung und Bauen im günstigen und mittleren Preissegment. Das Quartier rücke weiter in den Mittelpunkt der Projektentwicklung, und so stehe die Integration in die bestehende Bebauung sowie die Funktion des Objektes im Quartier bei vielen Projekteinreichungen an erster Stelle. Gerade im innerstädtischen gewerblichen Bereich zeigten die Projekte eine enge Verzahnung von Wohnen und Arbeiten, Wissenschaft und Freizeit.

Gold für AXIS, Frankfurt am Main

In der Frankfurter Innenstadt, ganz nah am Bankenviertel mit seiner markanten Mainhattan-Hochhauskulisse, hat der Projektentwickler Wilma Wohnen Süd das Wohnprojekt AXIS platziert. AXIS ist ein Gebäudekomplex, der aus Hochhaus, Blockrandgebäuden und Reihenhäusern besteht. Das Gebäudeensemble ist treppenförmig angelegt. Zur Europaallee nach Norden tritt der 60 Meter hohe Turm mit 19 Geschossen an den Straßenraum heran. Nach Süden hin wird der Komplex niedriger, weil die Townhäuser die geringe Höhe der umliegenden Bebauung aufgreifen. Die acht Townhäuser sind über einen offenen Atriumgarten mit Grün- und Wasserflächen verbunden.

Die glatte Fassade der Reihenhäuser aus weißem Kalkstein wechselt über die Höhe mehrfach ihre Gliederung. Die polyforme Südfassade des Turms verlässt das Muster der einfachen horizontalen Stapelung mit dem Effekt, dass die Zahl der Geschosse auf den ersten Blick nicht ablesbar ist. Die Masse an Wohnungen und Etagen werde so optisch hervorragend überspielt. Das AXIS steht aus Sicht der Wilma Wohnen GmbH für zukunftsfähige Formen des Zusammenlebens auf kleiner Grundfläche, Lebensqualität und Wohnkomfort.

Die Gebäude beherbergen insgesamt 153 Eigentumswohnungen in höchster Ausstattungsqualität. Nur ein Beispiel: Die Geschosshöhen bewegen sich je nach Etage



Gold für AXIS: Ein offener Atriumgarten mit Wasserflächen verbindet den Wohnturm und acht Townhäuser.

Gold für AXIS: Die Lobby strahlt aus, was Eigentümer hier erwartet – gehobener Wohnkomfort.



FOTOS: WILMA WOHNEN SÜD

zwischen 2,55 Meter und 2,96 Meter. Die organisch anmutende Südfassade sei ein wirkliches architektonisches Highlight mit unregelmäßig geformten Balkonen und Loggien, von denen sich den Bewohnern der Appartements und Terrassenwohnungen bemerkenswerte Panoramablicke auf die Mainmetropole und ihre Umgebung böten. Aufgrund des raffinierten Entwurfs und der klugen baulichen Rücksichtnahme auf die Bestandsbebauung des Standortes zeichnet die Jury das AXIS mit dem Gold Award 2017 in der Kategorie Wohnen aus. Das Projekt zeige eine moderne Lösung auf, wie man dem Überhang an Bürogebäuden in der Frankfurter Innenstadt und dem erhöhten Bedarf an Wohnraum in Großstädten begegnen könne. Die Grundrisse ermöglichen hochwertiges Wohnen mit freier Aussicht in alle Richtungen.



Dr. Lahmann Park

Vattenfall-Sonderpreis Energie: Wilma Wohnen Süd hat nicht nur die Gold-Medaille für AXIS erhalten, sondern zusätzlich die Auszeichnung für ein besonderes regeneratives Energiekonzept. Die Wärmepumpe des Gebäudekomplexes nutzt den öffentlichen Abwasserkanal als Energiequelle. In einen etwa 150 Meter vom Gebäude entfernt liegenden Kanal wurden 60 m² große Wärmetauscherplatte verlegt. Die Vor- und Rücklaufverbindungsrohre zur Wärmepumpe konnten durch weitere Abwasserkanäle verlegt werden. Die Wärmepumpe kann aus den stets temperierten Abwässern der Großstadt eine Leistung von 640 kW entnehmen. Damit wird AXIS zu 100 Prozent durch eine Aktivierung der Estrichflächen beheizt oder gekühlt. AXIS sei zudem das erste Hochhaus in Frankfurt gemäß KfW-Effizienzhaus 55-Standard.

Nun ist in der Bau- und Immobilienwirtschaft nicht alles Gold was glänzt. Die Branche quält sich mit überteuertem und mangelndem Bauland, einem dichten Vorschriftendschungel und überlangen Genehmigungsprozessen. Ralf Sadowski, Prokurist der Wilma Wohnen Süd, findet in der Rückschau auf die Entwicklung von AXIS kritische Worte. Es habe ein Ansprechpartner bei der Stadt Frankfurt gefehlt, der die Belange sämtlicher Ämter koordiniert und priorisiert. Man sei gegensätzlichen Forderungen ausgesetzt gewesen und jedes Amt habe das Maximale gefordert. „So wird Wohnen aufwändiger und teurer gemacht.“



Silber für Dr. Lahmann Park: Der Denkmalschutz hielt seine Hand über die historischen Doktorenhäuser, das Herrenbad und das Damenbad.

Silber für Dr. Lahmann Park, Dresden

Die Baywobau Baubetreuung GmbH hat sich an ein denkmalschutzrechtlich höchst sensibles Gebäudeensemble gewagt. Das international bekannte deutsche Heilsanatorium Lahmann gehörte lange Zeit zu den bekanntesten und schönsten Gebäudeensembles Dresdens. Nach jahrelangem Verfall wurde dieses markante, in Teilen als ein Flächendenkmal geführte Areal durch eine

neue, sich behutsam an den Ort anpassende Wohnanlage gerettet.

Um der Vielfalt der Bebauungsvorhaben Herr zu werden, wurden die einzelnen Elemente in einem Architekturwettbewerb ausgeschrieben. So entstanden ein Neubausensemble aus Einfamilienhäusern und Geschossbau, vier neue Stadtvillen und die denkmalgerecht sanierten Gebäude des ehemaligen Herrenbads, des Damenbads, des Heinrichshofs, der Turnhallen und der Doktorenhäuser. Das Projekt Dr. Lahmann Park greift die ursprüngliche Idee des Kur-

FOTOS: BAYWOBAU/DAVID FINZER



Silber für Dr. Lahmann Park: Neben zahlreichen Denkmälern, die zu restaurieren waren, wurden auch Neubauten auf dem durchgrünten Areal errichtet.

Silber für Dr. Lahmann Park: Wegen der Vielfalt der Bauvorhaben wurden die einzelnen Elemente in einem Architekturwettbewerb ausgeschrieben.

ANZEIGE



**NEHMEN SIE ES RUHIG AUF
DIE LEICHTE SCHULTER.**

Wir sind Ihr verlässlicher Partner für die standardisierte Energie- und Wärmeversorgung Ihres Wohn-, Büro- oder Gewerbegebäudes. Ihre individuellen Anforderungen werden dabei selbstverständlich berücksichtigt. Unser wirtschaftliches und nachhaltiges „Rundum-sorglos-Paket“ reduziert Ihren Aufwand und eröffnet Freiräume für das, was Ihnen wichtig ist. Lassen Sie sich online ein unverbindliches Angebot für Ihre Wärmeversorgung erstellen.

Online-Check: www.energiesparenplus.de

NEUE WEGE – MIT NEUER ENERGIE.



Hafengold

standortes auf: Durch einen hohen Grad der Durchgrünung und der aufgelockerten Bebauung wird den Bewohnern ein naturverbundenes, entspanntes und gesundes Leben ermöglicht.

Die Jury zeichnet die Wiederbelebung des legendären Areals durch das besondere Wohnensemble Dr. Lahmann Park mit dem Silber Award 2017 in der Kategorie Wohnen aus. Mit diesem Herzblutprojekt sei, so die Jury, eine tiefe Wunde im Stadtbild Dresdens geschlossen worden. Durch den Erhalt der historischen Bausubstanz und die durchdachte Vielfalt der Wohnnutzung sei das Gelände wieder mit Leben gefüllt worden. Die architektonische Ästhetik, die Rettung der vorhandenen Großgehölze und die Funktionalität der Wohnungen, die in die Denkmale eingefügt wurden, hätten dem Ort den einstigen Kurcharakter zurückgegeben.

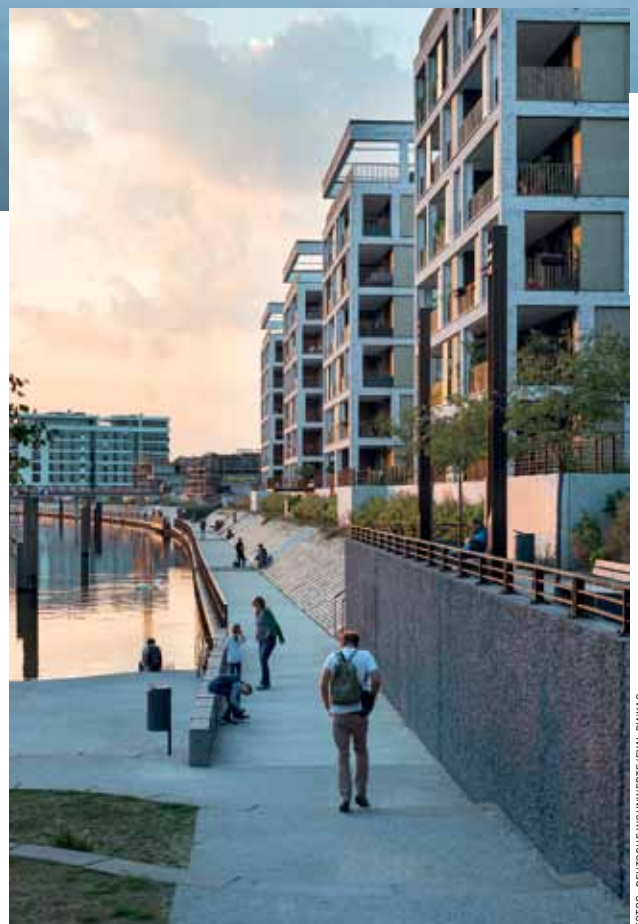
Wie anspruchsvoll das Projekt zur Revitalisierung eines an sich wertvollen historischen Areals war, daran erinnert Berndt Dietze aus der Baywobau-Niederlassung Dresden. Die große Herausforderung war die Vielfältigkeit des gesamten Projektes mit einer Fläche von 3,3 Hektar mit Waldbestand, starkem Geländeversatz und erheblichen Auflagen für Natur- und vor allem für den Fledermausschutz. Es mussten für

**Bronze für Hafengold:
Die neun Punkthäuser
sind so ausgerichtet,
dass der Blick von jeder
der 152 Wohnungen auf
das Hafenbecken
gerichtet ist.**

**Bronze für Hafengold:
Die ruhigen Gebäudekuben
mit den vorgelagerten
Loggien direkt am Wasser
machen die atmo-
sphärische Qualität des
Quartiers aus.**

sechs Gebäudekomplexe Baugenehmigungen eingeholt werden, ein Bebauungsplan und ein Städtebaulicher Vertrag erarbeitet werden. Außerdem mussten Verträge geschlossen werden mit Planern, Statikern, Haustechnikern, Brandschutzgutachtern und Landschaftsarchitekten. Um die Fertig-

stellung des Gebäudekomplexes zeitgleich zu sichern, wurden drei Generalübernehmer mit dem Bau des Gesamtkomplexes beauftragt. Nach der Hälfte der Bauzeit mussten zwei dieser Generalübernehmer durch Insolvenz aufgeben. Sie hätten die Komplexität der Denkmalsanierung unterschätzt und



FOTOS: DEUTSCHE WOHNWERTE/EVAL PRINAS



Bronze für Hafengold: Wenn das keine Aussichten sind – vom alten Hafen in Offenbach sieht man die Skyline des Frankfurter Bankenviertels.

somit musste die Baywobau die Weiterführung der Sanierung des „Herrenbades“ und des „Heinrichshofes“ in Eigenregie mit den

Handwerks- und Baufirmen durchführen. Es seien mit 28 Firmen neue Verträge abgeschlossen worden.

Bronze für Hafengold, Offenbach

Die Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG hat sich in Offenbach, einer Stadt, die nicht das allerbeste Image als Wohnstandort genießt, einer 15 Jahre alten Industriebrache im ehemaligen Hafen der Stadt angenommen. Gegen die Tristesse des weitgehend ungenutzten Geländes setzte der Projektentwickler die Vision vom Wohnen am Wasser. Der Hafen Offenbach mit seiner markanten Hafinsel bietet mit seinem industriellen Charakter einen reizvollen Kontrast zwischen urbanem Leben und der umgebenden Natur. Die neun Punkthäuser sind so ausgerichtet, dass der Blick von jeder der 152 Wohneinheiten auf das Hafenbecken gerichtet ist. Die ausgeprägte Formen- und Detailsprache lasse die raue Lochfassade im Norden relativ geschlossen und weite sich nach Süden hin immer weiter aus. Der Name Hafengold ermögliche eine Identifizierung mit dem Geist des neuen Lebensortes und schaffe Sympathien für den „Underdog“ Offen-

ANZEIGE

MENSCH

trifft Digitalisierung – für mehr Effizienz, die Sie voranbringt.



techem

bach. Die Freiflächen zwischen den Wohngebäuden haben einen betont maritimen Charakter und bilden mit dem Quartiersplatz einen beliebten Treffpunkt. Die Lage auf der autofreien Hafeninsel unterstreiche den sympathischen, maritimen Charakter dieses neuen Viertels.

Die Jury wählte das Quartier Hafengold zum Bronze Gewinner 2017 in der Kategorie Wohnen. Hier sei eine Marke geschaffen worden, die im Vergleich zu der Bestandsbebauung Offenbachs heraussticht. Durch die ruhigen Gebäudekuben mit ihren klaren Außenkanten und den vorgelagerten Loggien werde die atmosphärische Qualität des Standortes aufgegriffen. Die gewählten

Materialien und die Toplage direkt am Wasser machten das Hafengold zu einem hochwertigen und lebenswerten Ort in einer urbanen Umgebung.

Bautechnisch bestand die Herausforderung für den Projektentwickler vor allem in der Wasserlage, berichtet Thomas Dorant von der Wohnwerte GmbH & Co. KG. Es gibt im Hafen sowohl das Problem von Hochwasser als auch hoch anstehendes Grundwasser. „Wir hatten über 800 Betonbohrpfähle metertief in den Boden zu rammen. Auch die besondere Lage des Grundstückes auf einer Halbinsel mit nur einer Erschließungsstraße führte zu manch einer bauglogistischen Herausforderung.“

Bronze für Li01, Berlin-Friedrichshain

Mit einer zweiten Bronzemedaille bedachte die Jury die SmartHoming GmbH und würdigt damit ein Projekt städtebaulicher Verdichtung im heiß begehrten und wohnungspolitisch diffizilen Berliner Stadtteil Friedrichshain. Das Wohnensemble aus sechs Stadthäusern befindet sich in einer 5.000 m² großen, parkähnlichen Landschaft an der Liebigstraße 1 (daher die Bezeichnung Li01). Die frei stehenden Gebäude profitieren von ihrer zueinander versetzten Lage, einer optimalen Belichtung und dem fließenden Übergang zwischen Wohnraum und Garten.

Die verschiedenen Gebäudetypen, die als Fleximmobilie errichtet worden sind, ermöglichen innerhalb der Konstruktion eine individuelle Raumaufteilung. Das modulare Prinzip der einzelnen Wohnhäuser bestehe in den freien Grundrissen und deren flexiblen Zusammenschluss oder Trennung. Da man sich nicht an tragenden Wänden und Bauteilen orientieren müsse, könnten die Grundrisse den verschiedenen Ansprüchen und Lebensphasen der zukünftigen Bewohner angepasst werden.

Das architektonisch interessante Split-Level-Prinzip (um ein Geschoss versetzte Wohnungen der gleichen Ebene) gebe der

Bronze für Li01: Die gegeneinander verschobenen Balkone sind nicht nur funktionale, sondern auch gestaltgebende Elemente.



Li01

Bronze für Li01: Städtebauliche Verdichtung durch sechs Häuser auf 5.000 Quadratmetern in gewachsener Umgebung.



FOTOS: ZANDEROTH/SIMON MENGES



Sonderpreis



FOTOS: BAUSTOLZ UND STRENGER

Sonderpreis bezahlbares Bauen: Eine Skulptur soll die Identifikation mit der Eigenheimsiedlung fördern.

Sonderpreis bezahlbares Bauen: Ein besonderes Licht als einfaches Mittel zur Aufwertung des Freiraums zwischen den Reihenhäusern.

Fassade etwas Besonderes. Die Balkone seien nicht nur funktionale, sondern auch gestaltgebende Elemente. Auf dem politisch und gesellschaftlich heißen Pflaster der Liebigstraße in Berlin Friedrichshain sei die bestehende Stadtstruktur behutsam verdichtet worden. Dem kontroversen Standort geschuldet wurde eine 130-köpfige Baugruppe aus den zukünftigen Eigentümern gebildet. Dies sei eine elegante, wenngleich in der Betreuung herausfordernde Lösung und trug von Anfang an zur gesellschaftlichen Einbindung des Projektes bei.

Sonderpreis für bezahlbares Bauen für Arkadien, Poing

Zum zweiten Mal wurde der FIABCI/BFW-Sonderpreis für bezahlbares Wohnen in Kooperation mit dem Bundesbauministerium vergeben. Schirmherr und Staatssekretär Gunther Adler überreichte den Preis an Baustolz und Strenger für das Neubauwohnviertel Arkadien in Poing. Adler und Jury würdigten das Projekt als vorbildlichen Beitrag zur Steigerung des Wohneigentums im bezahl-

baren Segment. Arkadien Poing stehe für ein ganzheitliches Siedlungskonzept, das sich besonders durch hohe Lebensqualität im Grünen und ein Gemeinschaftsgefühl über Generationen hinweg auszeichnet. Hochwertige Quartiersplätze und Wasserelemente sind deshalb ein essenzieller Bestandteil von Arkadien-Projekten. Verbunden sind diese Punkte mit einer modernen und einheitlichen Architektur sowie einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis, das hohe Lebensqualität für verschiedene Budgets ermöglicht.

Steffi Strenger von der Regionalleitung Baustolz München berichtet, dass der hohe Grundstückspreis eine besonderer Herausforderung dargestellt habe. Denn das Markenversprechen von Baustolz laute, Eigenheime bis zu 20 Prozent unter dem regionalen Marktpreis zu offerieren. „Die Frage, die sich uns stellte, war: Wie können wir mit einfachen Mitteln ein Freiraumkonzept entwickeln, das einen Mehrwert für die Bewohner schafft? Unsere Antworten waren: Urban Gardening, Bike-Sharing, ein Gartenpavillon für Gemeinschaftsfeste und eine eindrucksvolle Solar- und Kunstskulptur.

Thomas Engelbrecht