

# BAUNETZWOCHE #674

Das Querformat für Architekt\*innen

10. Juli 2025



**KAIROS  
STUCKWERK-  
STÄTTEN**

Publikation  
von Luc Merx

**LICHTBLICKE IM  
BERLINER WOHNUNGSBAU**

## DIESE WOCHE

Berlin benötigt mehr bezahlbare Wohnungen. Doch die politische Debatte dreht sich zu sehr um Zahlen. Architektonische Qualitäten bleiben meist auf der Strecke. 2013 war das anders. Damals brachte Senatsbaudirektorin Regula Lüscher das Verfahren „Urban Living“ auf den Weg. Das Ziel: zeitgemäße Prototypen für den kommunalen Wohnungsbau. Was wurde aus den Entwürfen?



**6** Lichtblicke im Berliner Wohnungsbau  
Was wurde aus Urban Living?

3 Architekturwoche

**24** Gespräch mit Rüdiger Ebel von blrm

4 News

**27** Gespräch mit Mathias Müller von EM2N

Von Florian Heilmeyer

32 Jobs

38 Bild der Woche

**Titel:** Wohnungsbau in Berlin-Neukölln von EM2N Architekten für die Stadt und Land. Foto: Andrew Alberts

**oben:** Wohnungsbau in Berlin-Charlottenburg von blrm Architekt\*innen für die Gewobag. Foto: Joshua Delissen

Heinze GmbH | NL Berlin | BauNetz

**Geschäftsführer:** Andreas Göppel

**Gesamtleitung:** Stephan Westermann

**Chefredaktion:** Friederike Meyer

**Redaktion dieser Ausgabe:** Maximilian Hinz

**Artdirektion:** Natascha Schuler

**BauNetz**

Keine Ausgabe verpassen mit dem Baunetzwoche-Newsletter. Jetzt abonnieren!



Foto: [Pe-sa](#) / Wikimedia / [CC BY-SA 3.0](#)

## SAMSTAG

Am Samstagvormittag werden die Schlösser König Ludwigs II. aller Voraussicht nach Unesco-Weltkulturerbe. Dann trifft das in Paris tagende Welteerbekomitee laut Tagesordnung seine Entscheidung. „Kunst oder Kitsch?“, fragt die bayerische Presse mit Blick auf das weltberühmte Neuschwanstein oder die skurrile Venusgrotte im Schloss Linderhof – als ob das komplexe Wechselspiel von Technologie, Inszenierung und Eskapismus der Bauten nicht längst als kulturhistorisches Phänomen gewürdigt worden wäre. Ausnahmsweise möchte man den bayerischen Stamm-tischen das Wort überlassen. Genauer: Ihrem wichtigsten Beobachter, Gerhard Polt, dessen berühmt gewordenes Zitat vor der Entscheidung in Paris und angesichts des Übertourismus auf Neuschwanstein die notwendige Orientierung gibt: „Braucht’s des?“ *gh*



# NEWS

## UNTER EINEM SYSTEMDACH

BAUNETZ WISSEN



Foto: Jasper Schulte

An eine langgestreckte Gartenlaube oder Datsche erinnert das Wohnhaus im brandenburgischen Ihlow, das die Berliner Architekt\*innen von AG8 gemeinsam mit Yana Kyuchukova aus wenigen einfachen, teils industriell geprägten Materialien errichten ließen. Eine gewelltes, leicht bogenförmiges Systemdach aus Sandwichelementen überspannt alle Räume und bestimmt mit seinen Abmessungen die Breite des Gebäudes. Die einschaligen Wände aus Hochlochziegeln wollten AG8 ursprünglich komplett roh belassen. Innen blieben sie unverputzt, doch außen wurden sie zugunsten der Dichtigkeit mit Luftkalk verschlämmt. Filigranes Accessoire ist eine grüne Pergola.

[baunetzwissen.de/daemmstoffe](https://baunetzwissen.de/daemmstoffe)

## AUF EIN NEUES!

BAUNETZ ID



Foto: Asier Rua

Re-Use ist mehr als nur Recycling. Es verlangt Haltung, Handwerk und kreative Lösungen. Fünf europäische Architektur- und Designbüros stellen ihren Re-Use-Ansatz vor. Lucas Muñoz setzt auf die Wandelbarkeit von Beton, Holz oder Metall. Thilo Reich hält immer die Augen offen, sobald etwas in Berlin abgerissen wird. Katrien Delespauls (Tweestroom Architecten) berufliche Leidenschaft für zirkuläres Design begann mit ihrem eigenen Wohnhaus. Und Studio Oink setzt auf Lehm und Stein. Zirkulaar sucht echte Lösungen, damit Einzelteile nicht im Müll landen. Die Gestalter\*innen zeigen, wie sich Materialien im Interior geschickt weiterverwenden lassen.

[baunetz-id.de](https://baunetz-id.de)

## ICE, ICE, BABY

BAUNETZ CAMPUS



Foto: Schaub Stierli Fotografie

Juli, 30 Grad, die Sonne brennt – und es wird heißer. Was hilft? Ein kaltes Eis. Doch eine Eisdiele ist mehr als ein Ort für kleine Genüsse. Sie ist Treffpunkt, Begegnungsraum – und architektonisch oft unterschätzt. Wir zeigen vier Projekte, die Lust auf Eis und gute Architektur wecken: Ein solarbetriebener Holzpavillon in der Schweiz vereint Nachhaltigkeit und sozialen Austausch. Eine soziologische Studie in Berlin liest die Eisdiele als städtischen Mikrokosmos. Ein Entwurf für Köln macht das Eis zum Star des Innenraumdesigns. Und in Mulegns, einer Schweizer Ortschaft, entsteht eine experimentelle Alpenscheune mit Gelateria.

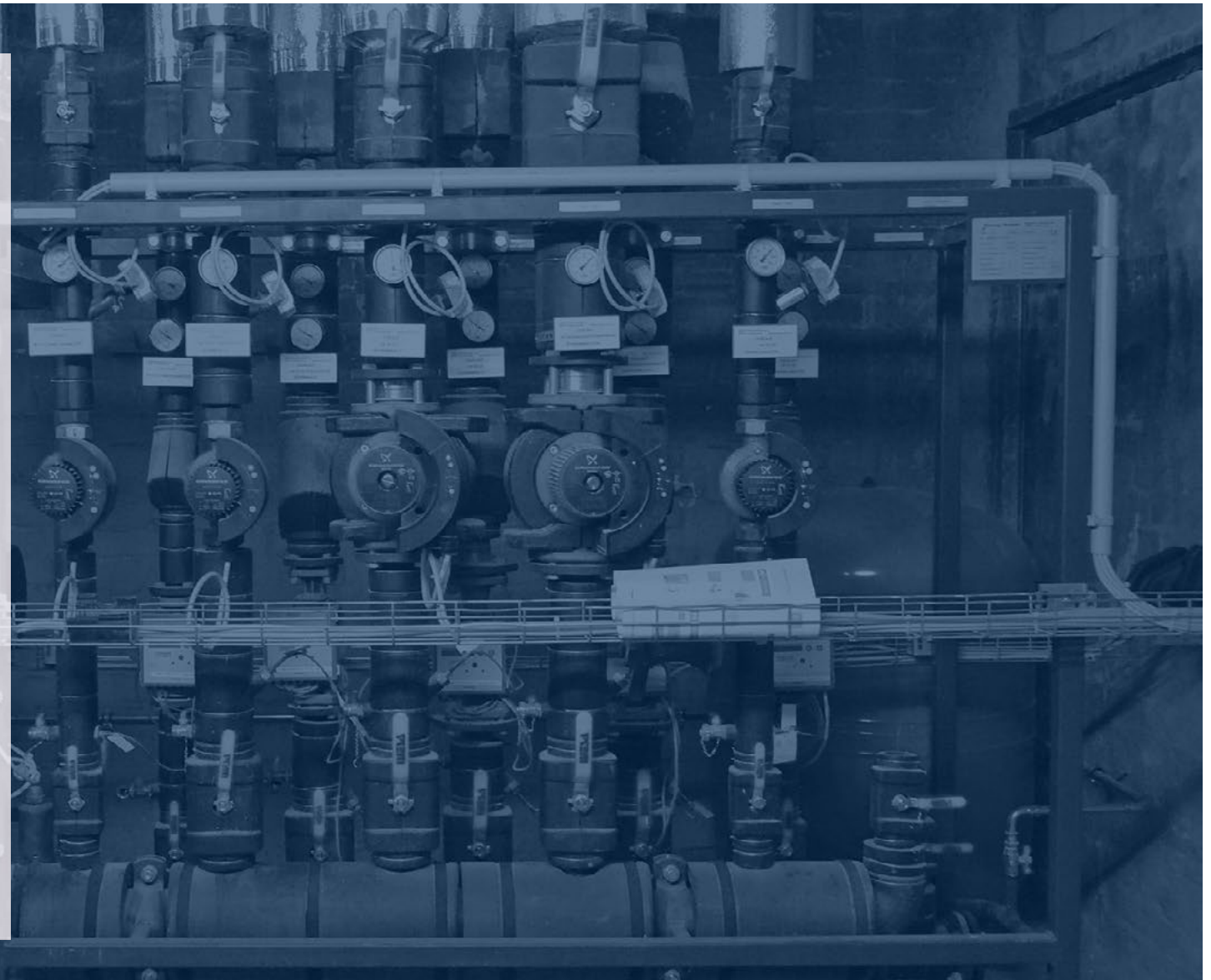
[baunetz-campus.de](https://baunetz-campus.de)



# \_Heizung

Adiabat  
Brennwerttechnik  
Drosselkurve  
Solarspeicher  
Telefonieeffekt  
Wirkungsgrad

... noch Fragen?

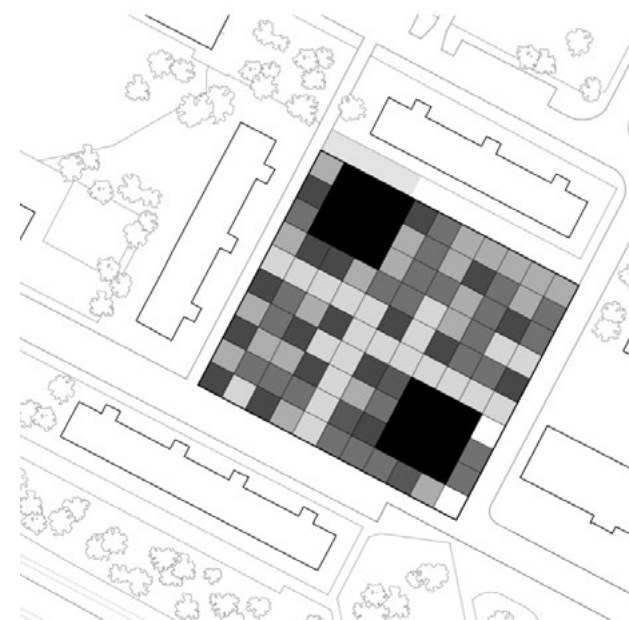




# WAS WURDE AUS URBAN LIVING?

Berolinastraße/Karl-Marx-Allee in Berlin-Mitte (WBM). Aufgabe im Urban-Living-Verfahren: Verdichtung innerhalb einer Großsiedlung der Nachkriegsmode

Entwurf von Beckmann N'Thépe:  
„Flexibler Systembaukatalog mit Hochhäusern“



# LICHTBLICKE IM BERLINER WOHNUNGSBAU

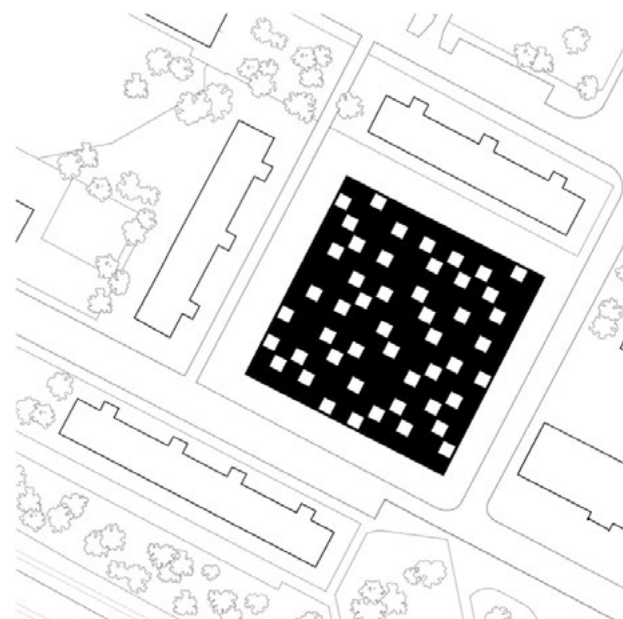
## WAS WURDE AUS URBAN LIVING?

VON FLORIAN HEILMEYER

Die „Wohnungsfrage“ ist ein zentrales Thema der Berliner Politik. Jährlich 20.000 neue Einheiten hat sich die Regierung zum Ziel gesetzt – und dieses zuletzt wieder gerissen. Insbesondere die landeseigenen Wohnungsgesellschaften sind gefordert. Denn es braucht viele und bezahlbare Wohnungen, die sich an alle richten. Doch im Sinne einer langfristigen, also nachhaltigen Wohnraumversorgung kann es nicht ausschließlich um das Erreichen von Zahlen gehen. Wie steht es um die Qualität des kommunalen

Wohnungsbaus in Berlin? Hier lohnt ein Blick zurück in die jüngere Vergangenheit, als auf dem Wohnungsmarkt noch weniger Druck herrschte und es Raum für Experimente gab. Damals, 2013 brachte Senatsbaudirektorin Regula Lüscher ein spezielles Verfahren auf den Weg, um gemeinsam mit den Landeseigenen zeitgemäße Lösungen zu erarbeiten. „Urban Living“ sollte prototypische Wohnungsbauten entwickeln, die nicht nur kostengünstig, sondern auch innovativ sind. Viele namhafte Büros lieferten Entwürfe. Wie sieht über zehn Jahre später die Bilanz dieses vielversprechenden Projekts aus?





Berolinastraße/Karl-Marx-Allee in Berlin-Mitte (WBM). Aufgabe im Urban-Living-Verfahren: Verdichtung innerhalb einer Großsiedlung der Nachkriegsmoderne

Entwurf von June14 Meyer-Grohbrügge & Chermayeff: „Atriumteppich mit flexiblem Nutzungsmix und öffentlichem Dachgarten“

Der kommunale Wohnungsbau in Berlin genießt keinen guten Ruf: Zu wenig, zu langsam, zu bieder, zu konventionell, zu lustlos. Das ist auch kein Wunder: Seine Geschichte ist in den letzten drei Dekaden eine wilde Berg- und Talfahrt gewesen. Einen Tiefpunkt erreichte sie vor fast genau 25 Jahren: 2001 riss der „Berliner Bankenskandal“ ein enormes Finanzloch in die sowieso schon leere Landeskasse. Dank einiger Freundschaftsgeschäfte blieb Berlin auf Risikokrediten in zweistelliger Milliardenhöhe sitzen. Die hauptverantwortliche CDU wurde abgewählt, der folgende SPD/PDS-Senat begab sich auf Sparkurs. Dieser traf auch den kommunalen Wohnungsbau.

Damals standen so viele Wohnungen in Berlin leer, dass man im totalen Rückzug der Stadt aus dem Markt keine Probleme kommen sah. Der Senat ging mit der Axt zu Werke. Den Neubau stellte man komplett ein, ebenso die öffentlichen Förderprogramme. Zudem wurden die Bestände en gros verkauft: In zehn Jahren veräußerte Berlin knapp 100.000 Einheiten an private Akteure, darunter ganze Wohnungsbaugesellschaften wie 2004 die GSW mit 66.000 Wohnungen oder die letzten Reste, die der Senat noch an der GEHAG hielt. In diesen Paketen waren auch einige der architek-

tonisch und sozial ambitioniertesten Siedlungen der öffentlichen Hand aus dem 20. Jahrhundert enthalten, wie die Hufeisensiedlung, die Wohnstadt Carl Legien oder die Waldsiedlung Zehlendorf. Auch kommunale Grundstücke wurden im großen Maßstab verkauft.

Die Folgen dieser Entscheidungen sind bis heute spürbar. Sie sind der Ursprung der aktuellen „Wohnungsfrage“. Ein Resultat daraus war die „goldene Dekade“ der Berliner Baugruppen von etwa 2005 bis 2015, als es in der Stadt erschwingliche Grundstücke gab. Im Buch *Selfmade City* von 2013 sind 120 Baugruppenprojekte in Berlin dokumentiert, in denen sich also private Bauherr\*innen ohne Finanzinvestor\*innen zum Errichten eines gemeinsamen Wohnhauses für den Eigenbedarf zusammaten. Die Online-Medien hatten es leichter gemacht, eine Gruppe aus Gleichgesinnten mit ausreichenden finanziellen Mitteln zu finden, wenn irgendjemand ein Grundstück entdeckt hatte. Damals wurde den Baugruppen noch eine goldene Zukunft prophezeit, kurz bevor die Preissteigerungen bei innerstädtischen Grundstücken ihnen den Garaus machten. Ab etwa 2015 wurde es für Baugruppen fast unmöglich, ein bezahlbares



Grundstück zu finden. Zwar gibt es bis heute Baugruppen in Berlin, aber sie mussten in jüngster Zeit auf immer schwierigere Restgrundstücke oder auf Parzellen in der Peripherie ausweichen.

Ein zweites Resultat des öffentlichen Sparkurses und des Ausverkaufs des kommunalen Wohnungsbestands war das massive Auftreten privater Wohnungsunternehmen, die ihre Anteile am Berliner Wohnungsmarkt zunehmend ausbauten. Darunter heute so umstrittene Akteure wie Deutsche Wohnen, Deutsche Annington (heute Vonovia), Heimstaden oder Akelius, die vor allem Bestände der öffentlichen Hand übernahmen.

Dass in dieser Gemengelage kostengünstiger innerstädtischer Wohnraum knapp werden würde, war Ende der Nullerjahre bereits absehbar. Vor diesem Hintergrund entwickelte Regula Lüscher, die im März 2007 Senatsbaudirektorin geworden war, zusammen mit der damaligen Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) ab 2010 ein Konzept für eine neue Internationale Bauausstellung. Diese sollte im Jahr 2020 stattfinden und spätestens als Michael Müller (SPD) 2011 Junge-Reyer im Amt ablöste, lag der Schwerpunkt dieser IBA auf dem Wohnungsbau. Die Ausstellung

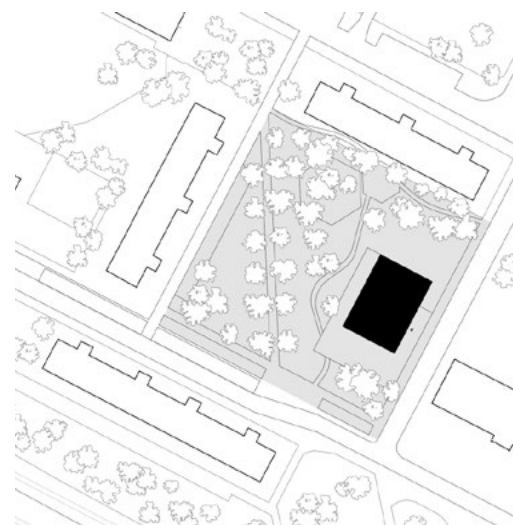
sollte sich bezahlbarem Wohnungsbau widmen, einer qualitativen Nachverdichtung von Großsiedlungen der Nachkriegsmoderne sowie der Umnutzung von Großbauten wie dem Flughafengebäude in Tempelhof. Auch eine Teilbebauung des Tempelhofer Feldes stand zur Debatte, als die Regierungsparteien SPD und CDU 2013 beschlossen, die IBA doch lieber einzusparen. Das Geld wurde an anderer Stelle dringender gebraucht, etwa für den immer wieder verschobenen und ständig teurer werdenden Flughafenneubau Berlin-Brandenburg.



Berolinastraße/Karl-Marx-Allee in Berlin-Mitte (WBM). Aufgabe im Urban-Living-Verfahren: Verdichtung innerhalb einer Großsiedlung der Nachkriegsmoderne

Entwurf von Eckert Negwer Suselbeek Architekten: „Umhüllung durch historisierende Stadtfassade zur Erweiterung des Bestands“





Berolinastraße/Karl-Marx-Allee in Berlin-Mitte (WBM). Aufgabe im Urban-Living-Verfahren: Verdichtung innerhalb einer Großsiedlung der Nachkriegsmodeerne

Entwurf von Barkow Leibinger mit Schlaich Bergermann Partner: „Punkthochhaus mit zukunftsweisender Vorfabrikation“ (aus Infraleichtbetonelementen)

## AUS DEN TRÜMMERN DER IBA

Eine Initiative für den kommunalen Wohnungsbau folgte daraus dann doch. Ende 2013 hatte Lüscher noch ein wenig Geld aus dem Vorbereitungsbudget der IBA übrig – und so rief sie rasch ein experimentelles Workshop-Verfahren namens „Urban Living“ ins Leben. Gemeinsam mit den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wählte man acht Grundstücke aus: von innerstädtischen Baulücken bis zu Parzellen in den Großsiedlungen der Nachkriegsmodeerne. Anschließend wurde ein internationaler Open Call für Architekturbüros lanciert, um auf diesen Grundstücken prototypisch experimentellen und innovativen Wohnungsbau zu entwickeln.

Urban Living war von Anfang an explizit kein Realisierungsverfahren. Dafür reichte die Vorbereitungszeit nicht, die Gelder mussten bis Ende des Jahres verplant sein. „Wir konnten damals kein Vergabeversprechen machen“, erinnert sich Regula Lüscher im Gespräch. „Es gab ja in Berlin damals kein reales Bauprogramm.“ Nur die Unverbindlichkeit brachte die Wohnungsbaugesellschaften an den Tisch. Zwar sei bereits absehbar gewesen, so Lüscher, dass Berlin aus seinem „Dornröschenschlaf“ erwachen würde, aber: „Von ‚Wachstum‘ durfte trotzdem niemand laut sprechen, weil das gleich den Haushalt belastet hätte.“ Es ging immer noch hauptsächlich ums Sparen, so sei

die Stimmung gewesen. Lüscher sagt, sie habe „Humusarbeit“ verrichten müssen: „Nur so konnten wir die ersten zarten Pflänzchen einsetzen.“ Eines dieser Pflänzchen war Urban Living.

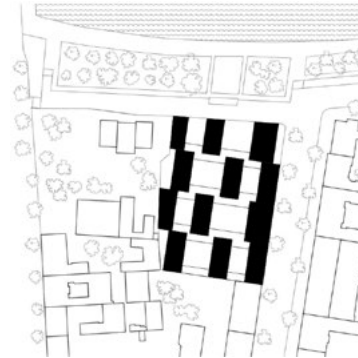
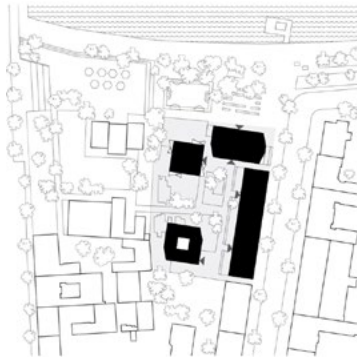
Es entstand ein sehr einfaches und gleichzeitig komplexes Verfahren. Aus den über 200 Bewerbungen auf den Open Call wurden 31 Büros ausgesucht und auf die Grundstücke verteilt. Dann folgte ein offenes Werkstattverfahren, in dem alle Beteiligten – also vor allem der Senat, die Wohnungsbaugesellschaften und die Architekt\*innen – wiederholt zusammenkamen, um Grundstücke, Konzepte und Entwürfe zu diskutieren. „Es ging uns darum, die Protagonist\*innen zusammenzubringen“, so Lüscher. Für die Grundstücke gab es wenige Vorgaben, eher wurden Themengebiete skizziert, die in der jeweiligen Stadtsituation interessant sein könnten. Das Ziel war es, alle Beteiligten möglichst offen und grundsätzlich nachdenken und arbeiten zu lassen. Eigentlich ein Traum, gerade im Wohnungsbaubereich. Auch die Jury tagte öffentlich im Rahmen einer Ausstellung in einer leerstehenden Kaufhalle in Mitte. Befreit vom Realisierungsdruck ging es nicht darum, für jedes Grundstück einen Sieger zu finden, sondern um die offene und öffentliche Diskussion von Gedanken, Ideen, Stärken und Schwächen – und Möglichkeiten, wie an den unterschiedlichen Orten innovativer Wohnungsbau überhaupt aussehen könnte.



# Projektentwürfe für die Arcostraße in Charlottenburg (Liegenschaftsfonds) Aufgabe im Urban-Living-Verfahren: Schließen einer großflächigen heterogenen Blockstruktur im urbanen Kontext an der Spree



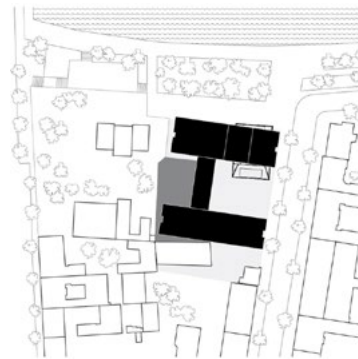
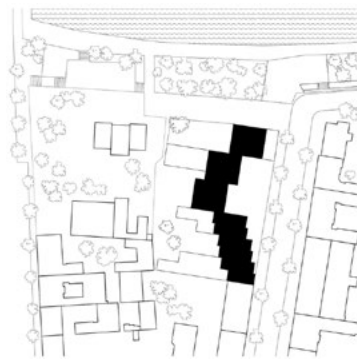
Entwurf von wieworra hopp schwark (whs architekten): „Plattenbaumaterial-Recycling“



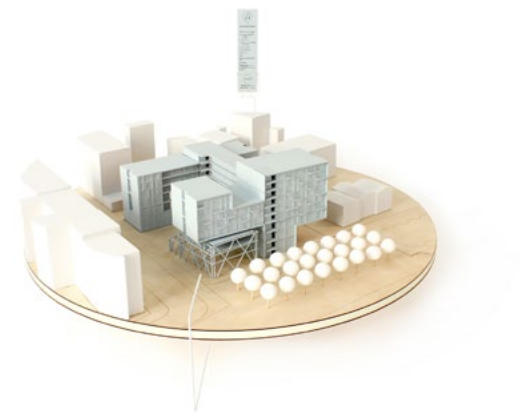
Entwurf von Bruno Fioretti Marquez: „Neuinterpretation des Berliner Blocks mit neuen räumlichen Vorteilen“

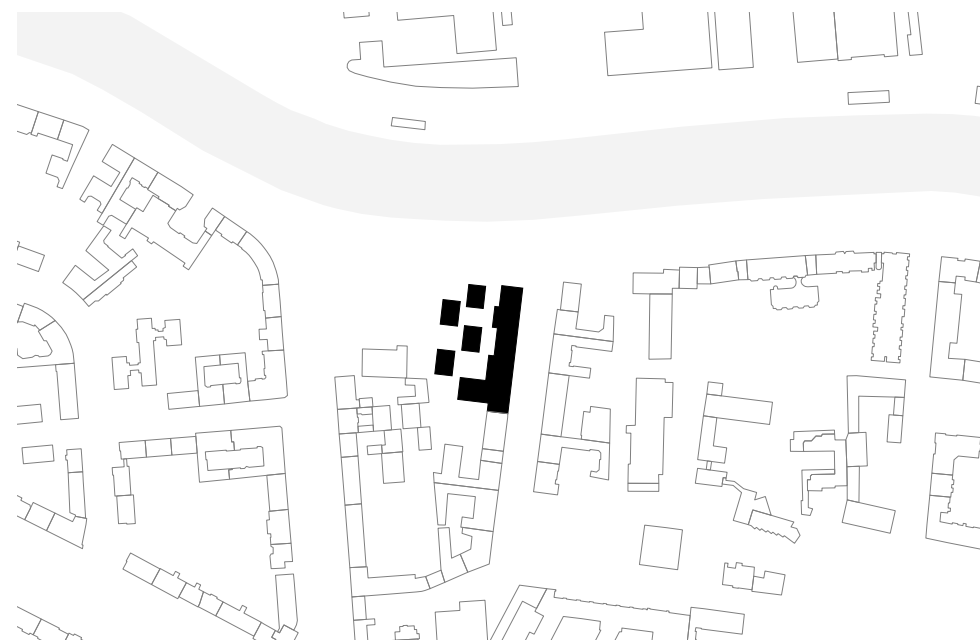


Entwurf von COBE Berlin: „Gruppierte Türme als Lösung für maximale Dichte und Bezug zum Wasser“. (COBE Berlin: Vanessa Carlow und Sigurd Larsen mit Stine Skejvik und Loic Croegeart in Kooperation mit Büro Happold und Holzwarth Landschaftsarchitektur)



Entwurf von fatkoehl architekten und Urban Catalyst: „Fondsmodell als Ressourcenaktivierung und Tauschhandel im Quartier“





Wohnungsbau in der Arcostraße in Berlin-Charlottenburg (2018–23) von blrm Architekt\*innen für die Wohnungsbaugesellschaft Gewobag. Foto: Joshua Delissen

Lüscher sagt, Urban Living habe genau zum richtigen Zeitpunkt stattgefunden. Da gab es bereits ein erstes, neu erwachendes politisches Interesse am Wohnungsbau, gleichzeitig aber noch keinen Druck. „Wenn erstmal Druck da ist, lassen sich keine Dinge mehr ausprobieren“, sagt sie. Dann wollen alle nur noch schnell das umsetzen, was bereits erprobt ist.

Die 31 Entwürfe zeigten dann auch ein buntes Potpourri unterschiedlichster Ansätze. Radikales war dabei, Provokantes auch, aber das meiste wollte realistisch und umsetzbar sein. Die Büros R Schnitzler und Talli Architects (beide Helsinki) stellten für die Jacobystraße in Mitte einen Rohbau mit fünf Meter hohen Modulen zum Selbstausbau durch die Mieter\*innen vor. Fatkoehl und Urban Catalyst (beide Berlin) erarbeiteten für eine Baulücke in Charlottenburg ein neues Finanzierungssystem, um eine dichte Mischung aus Arbeiten, Wohnen und Freizeit umsetzbar zu machen. Beckmann N'Thepe (Paris) schlugen Hochhäuser aus vorfabrizierten Elementen vor,

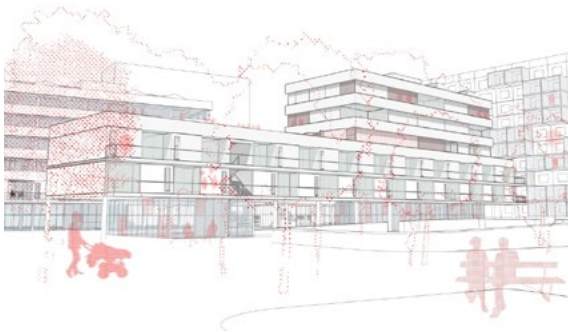
die Berliner Barkow Leibinger (Berlin) ein Hochhaus aus Infraleichtbeton. Nägeliarchitekten (Berlin) stellten in einen von hohen Plattenbauten umstandenen Hof an der Jacobystraße schmale, aufgeständerte, begrünte und mit Brücken verbundene Riegel, deren Terrassen auch von den Bestandsmieter\*innen genutzt werden könnten. Eckert Negwer Suselbeek (Berlin) wollten eine sowieso schon große Wohnhausscheibe an der Berolinastraße nicht nur erhalten und sanieren, sondern durch Erweiterung und Aufstockung fast verdoppeln. Augustin und Frank (Berlin) entwickelten für ein ungenutztes Parkhaus in Neukölln ein kostengünstiges System aus ein- und zweigeschossigen Häuschen.

Im besten Falle wollte man die Wohnungsbaugesellschaften mit diesen Vorschlägen „verführen“, sagte Lüscher 2014 in einem Interview in der Bauwelt. Diese nannte den Wettbewerb eine „Steilvorlage“ für die Wohnungsbaugesellschaften, „die jetzt nicht mehr so tun können, als wäre es unmöglich, kostengünstig und zeitgemäß Wohnun-

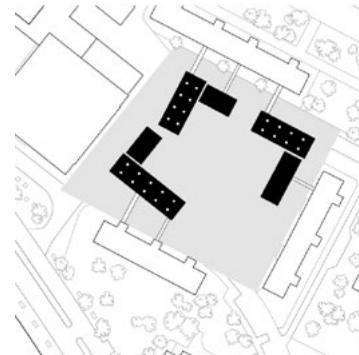
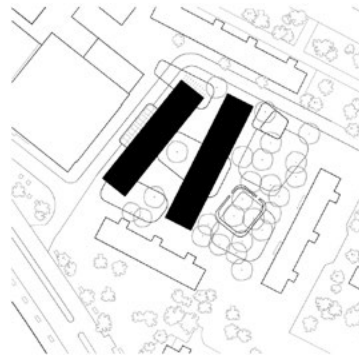


# Projektentwürfe für die Jacobystraße in Berlin-Mitte (WBM)

## Aufgabe im Urban-Living-Verfahren: Verdichten modernistischer Resträume der DDR-Großsiedlung hinter dem Haus des Lehrers und der Kongresshalle



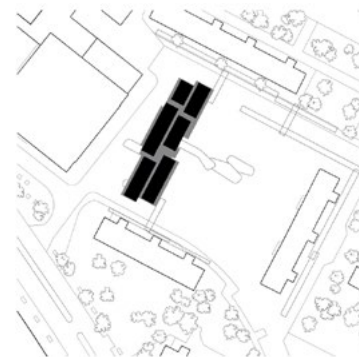
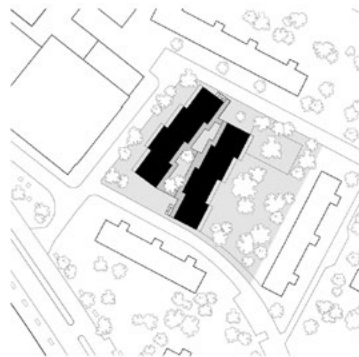
Entwurf von Gies Architekten: „Vielfalt durch Ergänzungsbauten“



Entwurf von Nägeliarchitekten: „Dreidimensionales städtisches Aktionsfeld“. Bild: Carlos Marcias



Entwurf von den Architekturbüros Talli Ltd. & R. Schnitzler: „Modulares Rohbaukonzept – das Einfamilienhaus zum Selbstausbau“



Entwurf von Temperaturas Extremas Arquitectos: „Flächenaufwertung und Mischung“



gen zu bauen.“ Für eine noch größere Öffentlichkeit wurden alle Entwürfe 2015 in dem Buch *Urban Living. Strategien für das zukünftige Wohnen* versammelt.



Wohnungsbau in der Briesestraße in Berlin-Neukölln (2015–20) von EM2N für die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land. Foto: Andrew Alberts

## ELF JAHRE SPÄTER: GEMISCHTE GEFÜHLE

Inzwischen sind elf Jahre vergangen. Fährt man heute die acht damals diskutierten Grundstücke ab, stellen sich gemischte Gefühle ein. Aus der „Steilvorlage“ scheint nicht viel geworden zu sein. Auf zwei Grundstücken wurde nichts realisiert. Und obwohl auf den sechs anderen zwar gebaut wurde oder aktuell gebaut wird, ist eine Verwandtschaft mit den Urban Living-Vorschlägen selten zu erkennen. Mehr noch: Nur ein einziges der 31 Büros aus dem Verfahren hat eines der Projekte weiter begleitet.

Guter Wohnungsneubau ist dennoch darunter. An der Arcostraße in Charlottenburg hat die Berliner Wohnungsbaugesellschaft Gewobag mit blrm Architekt\*innen (siehe Interview Seite 24) gearbeitet. Das Hamburger Büro hatte dabei den ausdrücklichen Auftrag, den Entwurf von Bruno Fioretti Marquez aus Berlin weiterzuentwickeln. An der Briesestraße in Neukölln veränderten sich die Rahmenbedingungen drastisch, weil sich das leere Parkhaus als nicht umbaufähig erwies. Also ließ die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land abreißen und schrieb 2015 einen Realisierungswettbewerb aus, der von EM2N Architekten (Zürich/Berlin) gewonnen wurde (siehe Interview Seite 27). Natürlich sind die landeseigenen Unternehmen bei der Vergabe von Planungsleistungen an enge Vorschriften gebunden, die Urban Living als experimentelles Verfahren nicht erfüllte. Trotzdem ist auffällig, dass sich an den Wettbewerben und Vergabeverfahren fast keines der Büros aus dem Urban Living-Verfahren mehr beteiligte.

So ist die Diskrepanz zwischen den Konzepten von Urban Living und dem, was gebaut wurde, teilweise herb. Zwischen den Plattenbauten an der Berolinastraße in Mitte wird bis Anfang 2026 für die WBM ein Neubau von Galandi Schirmer Architekten (Berlin) fertig. Eine Verwandtschaft mit den wilden Ideen von Barkow Leibinger, Beckmann N'Thepe, June14 (Berlin) und Eckert Negwer Suselbeek aus dem Urban Living-Verfahren ist nicht erkennbar – auch wenn der achtgeschossige Riegel mit seinen 70 Wohnungen auf generationenübergreifendes Wohnen mit Kiez-Café sowie Beratungs- und Veranstaltungsräumen für ein lesbisches Selbsthilfeprojekt ausgerichtet ist. Von „experimentell“ oder „innovativ“ jedoch ist der Neubau weit entfernt.

Wie schwer es für alle Beteiligten ist, ein innovatives Konzept in die Realität zu übertragen, musste insbesondere das 16-geschossige Hochhaus aus Infrleichtbeton





Wohnungsbau in der Briesestraße in Berlin-Neukölln (2015–20) von EM2N für die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land. Foto: Andrew Alberts

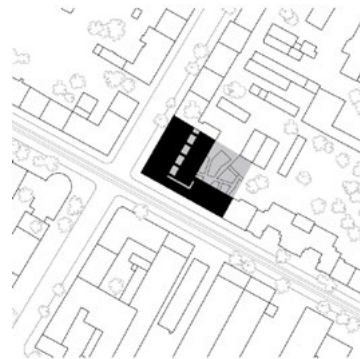
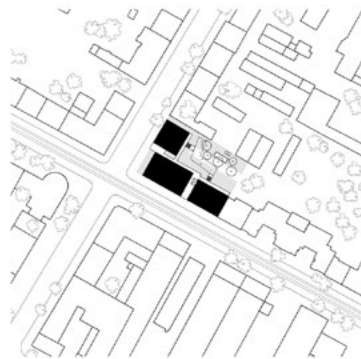


# Projektentwürfe für die Langhansstraße in Weißensee (Gesobau)

## Aufgabe im Urban-Living-Verfahren: Programmieren einer Blockrandschließung auf einem Eckgrundstück



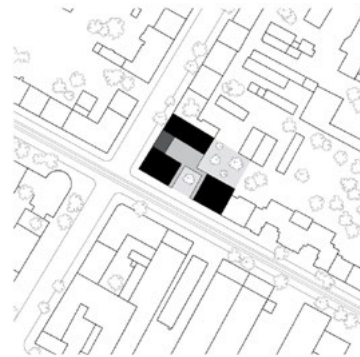
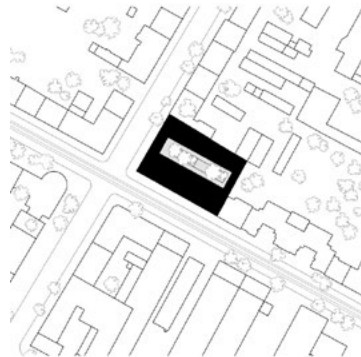
Entwurf von BARarchitekten: „Flexible Erdgeschossaktivierung durch Nutzungsmix Base+“



Entwurf von Kaden-Klingbeil Architekten: „Infrastrukturelle Versorgung des Quartiers mit multifunktionalen Carsharing-Frei-  
flächen“



Entwurf von Fink + Jocher Architekten und Stadtplaner: „Hohe Dichte durch maximale Bebauung, intelligente Erschließung  
und flexible Grundrisse“



Entwurf von Deadline Architekten: „Soziale Durchmischung durch Typologie-Themenhäuser und gemeinschaftliche Frei-  
flächen“







erfahren, das von Barkow Leibinger und Schlaich Bergermann Partner (Stuttgart) für den Standort an der Berolinastraße/Karl-Marx-Alle vorgeschlagen worden war. Denn die WBM hatte ernsthaftes Interesse. Das Versprechen: mit dem hochwärmedämmenden, monolithischen Material können Außenwände hergestellt werden, die keine zusätzliche Wärmedämmung brauchen. Alle bauphysikalischen Eigenschaften einer Außenfassade wären in 50 bis 60 Zentimeter breiten Elementen vereint. Darüber hinaus würden der hohe Vorfertigungsgrad und die technisch sehr einfache Konstruktion eine schnelle und effiziente Bauzeit garantieren. Die WBM ließ eine zwölfgeschossige Variante entwickeln, diesmal für einen Standort in der Mollstraße. Dieses Punkthochhaus bestand aus einem einzigen, geschwungenen Modul, dass immer wieder um 180 Grad gedreht eingesetzt worden wäre – die konkaven und konvexen Nischen hätten als Balkone gedient und dem Volumen eine abwechslungsreiche und differenzierte Erscheinung gegeben. Die Planung lief bis zum Ende der Leistungsphase 2 und wurde dann aufgrund von wirtschaftlichen und planungsrechtlichen Hindernissen an diesem Standort aufgegeben. Aktuell plant die WBM keinen dritten Anlauf.

Auch in der Langhansstraße in Weißensee kam keine der mutigen Ideen zum Zuge. Gebaut wurden weder die Häuser mit neun Meter hohem Erdgeschoss von BAR-architekten (Berlin), noch das vorgelagerte Car-Sharing-Regal von Kaden Klingbeil Architekten (Berlin), und auch nicht das typologisch innovative Eck-Hofhaus von Fink + Jocher (München). Stattdessen baute die Gesobau bis 2023 mit Bollinger + Fehlig (Berlin) ein eher konventionelles Eckhaus mit 37 Wohnungen, das aber mit 13 Gewerbeeinheiten und einem Co-Working-Bereich für die Bewohner\*innen aufwartet. Immerhin: Die Mischung aus Wohnen und Arbeiten war für die Gesobau ein Pilotprojekt, das inzwischen Nachfolger gefunden hat, aktuell etwa in einem Neubau in der Mühlenstraße in Pankow von der Arbeitsgemeinschaft Nägeliarchitekten und roedig.schop Architekten (Berlin). Manchmal fällt die Innovation eben kleiner aus als erwartet.

Nur an einem Projekt war eines der Urban Living-Büros zumindest noch eine Zeit lang beteiligt. In der Siedlung „Am w“ in Schöneberg ging es um die Nachverdichtung einer kleinen 1950er-Jahre-Siedlung im Besitz der Gewobag. Hinter weitgehend geschlossenen Blockrändern aus der Gründerzeit waren dort zehn vier- bis sechsge-

Wohnungsbau in der Langhansstraße in Berlin-Weißensee (2019–23) von Bollinger + Fehlig Architekten für die Wohnungsbau-gesellschaft Gesobau. Foto: Gesobau AG/Marcus Lenk



## BAUNETZWOCHE #674

schossige Zeilenbauten mit offenen Grünflächen angelegt worden, dazu ein zwölfgeschossiges Punkthochhaus. Hier schrieb die Senatsverwaltung 2015 ein städtebauliches Gutachterverfahren aus, das auf den Ideen von Urban Living basierte. Es wurde von 03 Architekten aus München gewonnen, die auch bei Urban Living beteiligt gewesen waren. Allerdings änderte sich ihr Entwurf drastisch: Die vorgeschlagene Aufstockung der Bestandsgebäude entfiel, aus 270 neuen Wohnungen wurden 120.



Rechts: Wohnungsbau in der Mühlenstraße in Berlin-Pankow (2016–23) von Arge Nägeliarchitekten und roedig.schop architekten für die Wohnungsbaugesellschaft Gesobau. Foto: Stefan Müller

Links: Visualisierung der kommenden Nachverdichtung der Siedlung „Am Mühlenberg“ in Berlin-Schöneberg. Die Planung haben BRH Generalplaner (Berlin) für die Gewobag übernommen, sie basiert auf der Grundlage des Masterplans von 03 Architekten (München). Renderings: BRH Generalplaner





Nachverdichtung an der Köpenicker Straße in Berlin-Mitte für die WBM. Die Entwürfe stammen von der Arge ArchitekturConsult und LOVE architecture + urbanism. Der Wettbewerb fand 2014/2015 statt, die Fertigstellung ist für 2026 geplant.

Nach zwei Bürgerbeteiligungsverfahren sowie der Abstimmung zwischen Bezirk, Senat und Gewobag ging es am Ende nur noch um drei ergänzende Punkthochhäuser mit acht bis zwölf Etagen. Auf der städtebaulichen Grundlage von 03 Architekten (München) wurden BRH Generalplaner aus Berlin mit der Realisierung beauftragt. Bis Mitte 2026 werden die drei Neubauten fertig sein.



## WIE KOMMT KONTINUIERLICH MUT IN DEN WOHNUNGSBAU?

Auf die Frage, ob sie mit diesen Ergebnissen zufrieden sei, antwortet Regula Lüscher ohne eine Sekunde zu Zögern und mit Nachdruck: „Ich bin sehr zufrieden. Im Verfahren gab es überhaupt keine Verbindlichkeit. Für die meisten Grundstücke gab es keine Planungsmittel und manchmal nicht mal Baurecht. Dafür ist das doch ein tolles Ergebnis!“

Das sehen die Wohnungsbaugesellschaften ähnlich. Die Gesobau betont zwar erst einmal, dass sie sich natürlich bei allen Projekten mit gesellschaftlichen Fragestellungen beschäftige. Wandelnde Arbeitswelten, neue Wohnkonzepte, flexible Mobilitätslösungen und die Folgen des demografischen Wandels – das alles sei ihr täglich' Brot. Im letzten Satz folgt allerdings das Kompliment: „Das gelebte Bewusstsein für derartige Angebote kann man wohl als Erfolg des ursprünglichen Urban Living-Ver-



fahrens werten.“ Ähnlich antworten auch die anderen Gesellschaften, sprechen von „Inspirationen“ und „Impulsen“. Die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) verweist auf ein aktuelles Vorhaben an der Köpenicker Straße. Da lief der Wettbewerb 2014 parallel zu Urban Living. Die Diskussionen um die zwei erstplatzierten Entwürfe seien aber von den Debatten bei Urban Living unmittelbar beeinflusst gewesen: Nachverdichtung eines Plattenbaugebiets, altersgerechte und barrierefreie Wohnungen, Clustergrundrisse und Wohngemeinschaften, die Mischung von Wohnen mit Läden und Praxisräumen, die WBM konnte durch ihre Teilnahme an Urban Living ihre Haltung zu diesen Themen stärken. Man wusste sozusagen präziser, was man vom Projekt erwarten wollte. Auch die drei Fachsymposien, welche die WBM zusammen mit dem Aedes Campus 2017, 2018 und 2019 durchführte, lesen sich wie eine Fortsetzung der Urban Living-Werkstätten.

Inzwischen bauen die Berliner Wohnungsbaugesellschaften wieder und werden politisch gedrängt, schnell und viel zu bauen. Zur Gesamtschau gehört insofern auch, dass vieles von dem, was realisiert wurde oder wird, Standardware bleibt: energieoptimiert verpackte, rechteckige Kisten mit oft allzu einfallslosen Grundrissen und kaum einem aktiven Verhältnis zum Grundstück oder zur Umgebung. Doch ab und an finden sich dazwischen Ausreißer.

In der Amrumer Straße hat die Gewobag mit Lemme Locke Lux Architektinnen und carpaneto.schöningh architekten (beide Berlin) 2015–19 zwei hervorragende Gebäude für Studierendenwohnungen realisiert. Die Gesobau konnte mit dem klugen Umbau ihres ehemaligen Verwaltungssitzes zu Seniorenwohnungen, nach Plänen von Anne Lampen Architekten (Berlin), 2024 den Deutschen Bauherrenpreis gewinnen. Die Howoge verdichtete ihre Plattenbaubestände zum Beispiel in Lichtenberg mit 70 Wohnungen und einer Kita nach einem Entwurf von Heide & von Beckerath (Berlin), der sowohl bei den Grundrissen wie bei der Konstruktion neue Wege geht – und durch seine weit hervorstehenden Balkone auffällt. Die Stadt und Land baut aktuell in Britz mit Bruno Fioretti Marquez und ZRS Architekten (beide Berlin) zwei wirklich experimentelle Häuser mit 36 Wohnungen, das eine in Holz-Lehm-, das andere in massiver Ziegelbauweise. Hier soll im „Reallabor“ getestet werden, wie klimagerechtes Bauen

Nachverdichtung einer Plattenbausiedlung an der Paul-Zobel-Straße in Berlin-Lichtenberg (2014–23) von Heide & von Beckerath für die Howoge. Foto: Andrew Alberts



## BAUNETZWOCHE #674



durch einfache, robuste Materialien und unkomplizierte Bauweisen umgesetzt werden kann. Dazu werden Planung, Bau und Nutzung der Häuser wissenschaftlich begleitet. Vorbild sind offensichtlich die drei vielfach publizierten Bad Aiblinger Forschungshäuser aus Holz, Ziegel und Beton von Florian Nagler Architekten (München) für die Technische Universität in München.

Ganz so schlecht und experimentierfeindlich, wie er oft dargestellt wird, ist der öffentliche Berliner Wohnungsbau also nicht. Zwar sind es nach wie vor hauptsächlich die (wenigen) sich noch formierenden Baugruppen oder die Wohnungsbauprojekte von Genossenschaften, bei denen in Berlin und im Umland tatsächliche Experimente in den Grundrissen oder bei der Konstruktion stattfinden. Zum Beispiel ist der Holz- oder Holzhybrid-Bau in diesem Feld längst zum Standard avanciert. Das von Degewo so bezeichnete Klimahaus, das derzeit in Köpenick errichtet wird, ist vor diesem Hintergrund eher ein konventionelles Holzhybridhaus. In dieser Gegenüberstellung ist deutlich zu sehen, wie schwer sich die landeseigenen Gesellschaften mit Innovationen tun, die sie von privaten oder genossenschaftlichen Bauherr\*innen vorgeführt bekommen.



Rechts: Zwei experimentelle Wohnhäuser in Berlin-Britz von der Arge Bruno Fioretti Marquez und ZRS Architekten und Ingenieure für die Stadt und Land. Die Fertigstellung ist für 2026 geplant. Die Gebäude in Ziegelmassivbau- bzw. Holzrahmen-Lehmbauweise sollen wissenschaftlich begleitet werden. Bild: Arge Bruno Fioretti Marquez und ZRS

Links: Zwei Häuser „Norderoog“ und „Süderoog“ an der Amrumer Straße mit Studierendenapartments (2015–19) von Lemme Locke Lux Architektinnen und carpaneto.schöningh architekten für die Gewobag. Foto: Jan Bitter

Dennoch liegt wohl gerade darin das Erbe von Urban Living: Dass es als experimentierfreudiges Verfahren einen Teil dazu beigetragen hat, die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften infolge der politisch erzwungenen Baupause nach 2001 wieder für aktuelle architektonische und gesellschaftspolitische Themen zu sensibilisieren – und von ihnen mehr Mut bei der Umsetzung einzufordern. Dass die Wohnungsbaugesellschaften dies ja sowieso als Teil ihres Grundauftrages verstehen, macht die Forderung nur dringlicher. Es sollte nicht bei einzelnen Projekten bleiben, die nur alle Jubeljahre von einem experimentellen Werkstattverfahren oder einer – aktuell wieder diskutierten – IBA als „Ausnahmezustand auf Zeit“ gefördert werden. Letztlich werden solche Vorhaben in den Mühlen der Realisierung häufig zu wenig innovativen Projekten zurechtgestutzt. Vielmehr sollte diese Suche zum täglichen Brot einer über Jahrzehnte verlässlichen und kontinuierlich geförderten Wohnungsbaupolitik gehören. Beispiele in anderen Städten gibt es zuhauf. Berlin hat weiterhin Nachholbedarf an nicht nur quantitativ ausreichendem, sondern vor allem an qualitativ hochwertigem Wohnungsbau. Wer sollte da vorangehen, wenn nicht die landeseigenen Gesellschaften?



### **Urban Living. Strategien für das zukünftige Wohnen**

Kristien Ring / in Kooperation mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin (Hg.)

Deutsch und Englisch

256 Seiten

[Jovis Verlag](#), Berlin 2015

ISBN 978-3-86859-331-0

32 Euro

### **Selfmade City. Berlin: Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative**

Kristien Ring, AA Projects, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.)

224 Seiten

[Jovis Verlag](#), Berlin 2013

ISBN 978-3-86859-167-5

29,80 Euro





Umbau der Gesobau-Verwaltung im Märkischen Viertel zu Seniorenwohnungen, Läden- und Praxisräumen von Anne Lampen Architekten (2019–23). Foto: Gesobau AG / Thomas Bruns



# BERLINER LAUBENGANG-BLOCK



Porträtfoto von Rüdiger Ebel: Folkert Eggen

GESPRÄCH MIT RÜDIGER EBEL VON BLRM ARCHITEKT\*INNEN

**An der Arcostraße in Charlottenburg hatten blrm Architekt\*innen von der Gewobag den Auftrag bekommen, einen der Entwürfe aus dem Urban Living-Verfahren „weiterzuentwickeln“. Im Gespräch erzählt Rüdiger Ebel, Partner bei blrm, wie es dazu kam und was sie an dem ursprünglichen Konzept von Bruno Fioretti Marquez besonders innovativ fanden.**

**Wie kam es zu dem Auftrag für das Wohnungsbauprojekt in der Arcostraße und inwiefern basiert Ihr Entwurf auf den Ideen von Bruno Fioretti Marquez aus dem Werkstattverfahren „Urban Living“?**

Wir hatten uns 2018 über ein Vergabeverfahren qualifiziert. Im Rahmenvertrag war festgelegt, dass wir den Entwurf von Bruno Fioretti Marquez weiterentwickeln sollten. Dabei ging es vor allem um die Realisierbarkeit des Entwurfs und die Ausarbeitung von Themen wie Brandschutz, Rettungswege, et cetera. Die Hauptthemen der charakteristischen städtebaulichen Struktur – einen aufgelösten Berliner Block mit Hofbebauung – haben wir respektiert und in eine umsetzbare Planung übersetzt.

**Was ist an dem Projekt Ihrer Meinung nach experimentell oder im Sinne eines Prototyps auch auf andere Projekte übertragbar?**

Das Projekt ist innovativ auf mehreren Ebenen. Es gibt das Thema des Berliner Blocks, der als hochverdichteter, aber locker aufgelöster Wohnungsbau in die heutige Zeit übertragen und zukunftsfähig gemacht wird. Die Laubengangstruktur ist komplex und erfindet ein System aus Erschließungsterrassen, die als unterschiedliche Begegnungszonen für die Bewohner\*innen ein Modell für eine nachbarschaftsfördernde Typologie sein können. Dazu kommt noch die Vielfalt der Wohnungsgrößen – von ein bis sechs Zimmern –, die eine soziale Mischung fördert und unterschiedliche Lebensphasen ansprechen kann. Die Mischung aus Wohnen, Gewerbeeinheiten und einer





Kita lässt den Block zum lebendigen Quartier werden, mit kurzen Wegen und sozialen Ankerpunkten.

**Sie sind im Wohnungsbau ein erfahrenes Büro. Wie bewerten Sie das Verfahren „Urban Living“ als Ideengeber dieses Projektes? War das Verfahren ein sinnvoller Weg, um experimentellen und innovativen städtischen Wohnungsbau zu fördern? Was kann aus dem Verfahren gelernt oder übertragen werden?**

Das gesamte Verfahren war eine gute Strategie, um neue Ideen wie die Umnutzung eines Parkhauses oder hybride Wohn- und Arbeitsformen zu fördern, die im Standard-Wohnungsbau häufig fehlen. Sehr sinnvoll war dabei sicher der direkte Austausch der Architekturbüros mit den Wohnungsbaugesellschaften, um Themen zu definieren und zu diskutieren. Zu verbessern wäre sicherlich, dass die teilnehmenden Büros für den Fall der Realisierung ein Auftragsversprechen bekommen. Das könnte einen Bruch zwischen Konzept und Bau vermeiden. Heute wäre wohl ein konzeptgebundenes Verfahren sinnvoller, wie es in Wien oder Zürich üblich ist. Da werden die Urheber des Entwurfs auch direkt mit der Umsetzung betraut, entweder als Direktauftrag oder durch eine partnerschaftliche Projektentwicklung.

*Die Fragen stellte Florian Heilmeyer.*

*Projekt: [Wohnanlage mit Gewerbe und Kita in der Arcostraße](#), Charlottenburg*

*Auftraggeberin: Gewobag Wohnungsbau AG*

*Größe: 13.050 Quadratmeter*

*Nutzung: 111 Wohnungen (davon 56 Prozent 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen, 42 Prozent 3- und 4-Zimmer- und 2 Prozent 5- und 6-Zimmer-Wohnungen), 8 Gewerbeflächen inklusive Kita und Gastronomie mit insgesamt 1.200 Quadratmetern*

*Planung und Bauzeit: 2018–23*

Wohnungsbau in der Arcostraße in Berlin-Charlottenburg (2018–23) von blrm Architekt\*innen für die Wohnungsbaugesellschaft Gewobag. Foto: Joshua Delissen



Wohnungsbau in der Arcostraße in Berlin-Charlottenburg (2018–23) von blrm Architekt\*innen für die Wohnungsbaugesellschaft Gewobag. Foto: Joshua Delissen



# SCHWEIZER PERSPEKTIVE

GESPRÄCH MIT MATHIAS MÜLLER VON EM2N ARCHITEKTEN

**An der Briesestraße in Neukölln haben EM2N Architekten für die Stadt und Land einen Wohnungsbau mit Cluster-Wohnungen, Laubengangerschließung und Café im Erdgeschoss entworfen. Ein Gespräch mit Mathias Müller, einem der zwei Gründungspartner von EM2N.**

**Sie haben 2015 den Realisierungswettbewerb für das Wohnungsbauprojekt an der Briesestraße gewonnen. Basiert Ihr Entwurf noch auf den Ideen aus dem Werkstattverfahren „Urban Living“, das davor stattgefunden hatte?**

Unser Entwurf konnte nur bedingt auf den Vorschlägen aus dem Verfahren aufbauen, weil sich die Rahmenbedingungen fundamental verändert hatten: Die Weiterverwendung der bestehenden Parkgarage war nicht möglich. Dennoch war das Verfahren wohl insbesondere in der Vorbereitung des Wettbewerbs wichtig. Durch das Verfahren wusste die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land im Realisierungswettbewerb schon relativ genau, welche Themen für dieses Grundstück – auch nach dem Abriss – auf ihrer Agenda standen.

**Inwieweit bewerten Sie das Projekt – gerade auch mit Ihrem Blick aus der Schweiz – als besonders experimentell oder innovativ?**

Nicht jedes Wohnungsbauprojekt ist gleich innovativ, vor allem nicht in jedem Kontext. Was in der Schweiz momentan als innovativ gilt, ist wohl an anderen Orten Standard und umgekehrt. Für uns lag die Herausforderung an der Briesestraße in der städtebaulichen Lage der Parzelle an der Schnittstelle zwischen Blockrand und freierer Nachkriegsbebauung, sowie in der hohen gewünschten Anzahl an kleinen Wohneinheiten. Unsere Antwort lag in einer ambivalenten städtebaulichen Figur, die zwischen Blockrand und Einzelbaukörpern vermittelt, sowie in der Wiedereinführung des Laubengangs, der in den 1990er-Jahren in Berlin und speziell im Rollbergquartier mit



Porträtfoto Mathias Müller: EM2N

seiner Bebauung aus den 1970er- und 1980er-Jahren etwas in Verruf geraten war. Die Clustergrundrisse sind in der Schweiz mittlerweile Standard und wir betrachten sie nicht als besonders innovativ, sondern einfach als eine Antwort auf den Wunsch, Wohnraum für ganz verschiedene Haushaltsformen anzubieten.

**Wie bewerten Sie aus diesen Erfahrungen heraus das Verfahren „Urban Living“: War das ein sinnvoller Weg, um experimentellen und innovativen kommunalen Wohnungsbau auf den Weg zu bringen? Wie sehen Sie das im Vergleich mit dem Wohnungsbau und ähnlichen Verfahren in der Schweiz?**

Das Verfahren war sicher ein spannender Beitrag für mehr Innovation im Wohnungsbau, speziell im doch eher innovationsarmen Berliner Kontext. Der Schweizer Umgang mit Wohnungsbau ist damit nur bedingt vergleichbar. Bei uns gibt es eine jahrzehntelange Tradition von Forschung und Entwicklung in der Breite, während in Berlin eher Spekulationsbau und Strangsanierung dominierten. Die Innovationen im Berliner Wohnungsbau kamen in den letzten Jahrzehnten eher von Baugruppen. In der Schweiz hingegen ist die Basis der Wohnungsproduktion der öffentliche und genossenschaftliche Wohnungsbau, wo gerade in jüngster Zeit sehr spannende Experimente möglich wurden. Voraussetzung ist, dass nicht nur reine Marktkräfte wüten, sondern dass der Boden der Allgemeinheit oder nicht gewinnorientierten Genossenschaften gehört. Dass der Wohnungsbau in Berlin auf solch bescheidenem Niveau passiert, hat sicher auch damit zu tun, dass die großen Wohnbauträger keine Übung darin haben, Experimente zu wagen – und unter komplett unrealistischen Mietzinsvorgaben leiden. Wenn man Wohnraum zu sieben Euro pro m<sup>2</sup> zur Verfügung stellen muss, dann besteht wenig Raum für Experimente. Schade ist, dass nicht wenigstens ein kleiner Teil des Budgets für Innovation reserviert wird.

**Gab es bei der Briesestraße Punkte, die Sie gerne noch umgesetzt hättet?**

Nicht so viele. Wir hatten eine kollektiv genutzte Dachterrasse vorgeschlagen, die an den Bedenken von Stadt und Land scheiterte. Ebenso wollten wir die Brandwand zum Nachbargrundstück mit Kletterpflanzen begrünen, was von den Nachbarn verhindert wurde.

Wohnungsbau in der Briesestraße in Berlin-Neukölln (2015–20) von EM2N für die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land.  
Foto: Andrew Alberts







### Im BauNetz stand zu lesen, dass es schwierig war, die im Wettbewerb vorgeschlagene Aluminiumfassade umzusetzen?

Die Aluminiumfassade war für uns ein Mittel, eine dauerhafte und günstige Fassade zu realisieren. Die Bauherrschaft hatte Bedenken, dass eine solche Fassade billig wirken würde. Wir konnten sie überzeugen, dass auch Profilblech ein probates Fassadenmaterial in der Stadt sein kann, mit der gleichen Qualität wie eine Putzfassade. Speziell die Alterung von günstigen WDVS-Systemen muss hinterfragt werden. Da machen wir mit vorgehängten Fassaden bessere Erfahrungen. Und Bleche sind besser rezyklierbar als fest verklebte Schichten.

### Was ist an dem Projekt im Sinne eines Prototyps auch auf andere Projekte übertragbar?

Die Laubengangerschließung als gemeinsame Begegnungsfläche ist in Kombination mit den Cluster-Wohnungen ein innovatives Konzept, insbesondere im Berliner Kontext. Unabhängig davon, ob gewisse Wohnungstypologien leicht oder schwer zu vermieten sind, sehen wir einen großen Wert im Ausprobieren solcher neuartigen Wohnformen. Schlussendlich hat für uns die öffentliche Hand die Aufgabe, dringende gesellschaftliche Fragen zu adressieren, welche vom Markt nicht oder nur ungenügend abgedeckt werden. Die großen öffentlichen Wohnbauträger haben die wirtschaftliche Kraft, neue Wege zu gehen. Eigentlich müssten immer Mittel für Innovation zur Verfügung gestellt werden – ähnlich wie man jeweils einen Prozent der Bausumme für Kunst am Bau reserviert. Diese Mittel könnten dann für Experimente im Bereich der Typologie oder der Materialisierung eingesetzt werden.

### Macht es denn Sinn, Innovationen und Experimente „von oben“ zu verlangen oder sollte der städtische Wohnungsbau sich nicht besser auf die Grundversorgung konzentrieren und die Experimente den Baugruppen, Genossenschaften etc. überlassen – und unmittelbar von diesen lernen?

Natürlich macht es Sinn, Innovation „von oben“ zu verlangen. Die öffentlichen Wohnbauträger sind im Auftrag der gesamten Gesellschaft tätig und haben unserer Mei-

nung nach nicht nur die Aufgabe, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern auch gesellschaftliche Entwicklungen mit einer entsprechenden Innovationsleistung zu begleiten. Es geht eben nicht nur um Quadratmeter, sondern auch um die Qualität von Räumen, Materialien, Wohnlichkeit, Sparsamkeit und Angemessenheit, langfristige Nachhaltigkeit. Alle diese Postulate sind genauso wichtig wie die reine Menge von Wohnraum.

Ein geschickter Cluster- oder Laubenganggrundriss kann auf kleinerer Fläche pro Person höhere Wohnqualität und Gemeinschaftsgefühl erzeugen als der klassische Kleinwohnungstyp am Treppenhaus. Gemeinschaftsflächen können knappe Grundrisse mehr als kompensieren. Ein Verzicht auf Parkplätze kann zu einer schonenderen Mobilität und zugleich zu mehr Außenraumqualität führen. Die Innovation muss nicht von oben kommen, aber sie muss gewollt werden. Wenn die Politik Innovation bestellt, dann werden Architektinnen und Architekten diese liefern.

Aus Schweizer Sicht überrascht uns beim Wohnungsbau immer wieder die deutsche Fixierung auf das Messbare, während die viel wichtigeren, weichen Qualitäten oft nicht zur Sprache kommen. Wahrscheinlich liegt der Grund in der Politik. Die Wohnungsbaupolitik in Berlin hat wohl so viele schwierige Momente mit Hochs und Tiefs und Richtungswechseln überstehen müssen, dass man sich heute nur noch auf minimale, messbare Kriterien verständigen kann. Das ist schade und müsste nicht so sein, wie die innovativen Leistungen gerade der Bauträgergruppen zeigen. Doch diese finden im überhitzten Berliner Wohnungsmarkt immer weniger Grundstücke und müssen sich durch endlose Hindernisse kämpfen, um bei den hart umkämpften Konzept- und Bieterverfahren zum Zug zu kommen.

*Die Fragen stellte Florian Heilmeyer.*

*Projekt: [Wohnungsbau in der Briesestraße](#), Neukölln*

*Auftraggeberin: Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land*

*Größe: 13.343 Quadratmeter*

*Nutzung: 101 Wohnungen (davon 59 Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen, 18 Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen, sieben Cluster- und 17 Atelier-Wohnungen) und ein Café mit 119 Quadratmetern*

*Planung und Bauzeit: 2015–20*



Wohnungsbau in der Briesestraße in Berlin-Neukölln (2015–20) von EM2N für die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land.  
Foto: Andrew Alberts





Wohnungsbau in der Briesestraße in Berlin-Neukölln (2015–20) von EM2N für die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land. Foto: Andrew Alberts

# BauNetz Jobs

## POSTLEITZAHLGEBIET 0

### BRANDENBURGISCHE TECHNISCHE UNIVERSITÄT COTTBUS-SENFTENBERG | Cottbus

Akademische\*r Mitarbeiter\*in (m/w/d) im Fachgebiet Entwerfen und Ökonomisches Bauen (Qualifikationsstelle)

#71481

## POSTLEITZAHLGEBIET 1

### ANDERHALTEN ARCHITEKTEN | Berlin

Team-/Projektassistenz (m/w/d), Schwerpunkt PR und Kommunikation

#71382

### ANDERHALTEN ARCHITEKTEN | Berlin

Anderhalten Architekten suchen für den Bürostandort Berlin Architekten (m/w/d) für spannende Projekte im Bestand, Museen, Bürobauten, Hallenbäder

#71255

### BARKOW LEIBINGER | Berlin

Architekt\*innen gesucht

#71472

### BERLINER HOCHSCHULE FÜR TECHNIK | Berlin

Professur (W2) Heiztechnik

#71508

### BLOCHER PARTNERS | Berlin

Erfahrener Architekt, LPH 5-9 (m/w/d)

#71305

### BLOCHER PARTNERS | Berlin

Innenarchitekt (m/w/d)

#70724

### BOLLINGER + FEHLIG ARCHITEKTEN | Berlin

Projektleitung (m/w/d)

#71523

### BURCKHARDT | Berlin

Stellvertretender Projektmanager mit Schwerpunkt Baumanagement in IPA Projekt (m/w/d)

#71166

### BURCKHARDT | Berlin

Bauleiter LPH 6 - 8 in innovativem IPA Projekt (m/w/d) 80 - 100%

#71522

### BURCKHARDT | Berlin

Mitarbeiter (w/m/d) im Bereich Business Development 80-100%

#71505

### BURCKHARDT | Berlin

Architekt mit Kompetenz in der Ausführungsplanung in innovativem IPA Projekt (m/w/d)

#71504

### FINANZMINISTERIUM M-V | Rostock

Ingenieurin bzw. Ingenieur (w/m/d) Architektur/ Bauingenieurwesen Bundesbau

#71469

### GSUB - GESELLSCHAFT FÜR SOZIALE UNTERNEHMENSBERATUNG MBH | Berlin

Prüfer\*in im Bauwesen

#71531

### HENEGHAN PENG ARCHITECTS | Berlin

Architekt\*in (Vollzeit) – Berlin

#71492

### KADAWITTFELDARCHITEKTUR | Berlin

Verstärke unser Team!

Architekt\*innen kadawittfeldarchitektur für Berlin gesucht

#71524

### LEGIEHN UND KURING ARCHITEKTEN GMBH | Potsdam

Projektarchitekt/in mit Schwerpunkt auf LPH 1-5 (HOAI)

#71477

### LIPPERT KAVELLY ARCHITEKTEN BERLIN PARTGMBB | Berlin

Architekt/in (m/w/d), Teilzeit ca. 24-32h/Woche für Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

#71509



**M.R ARCHITEKTEN | Berlin**

Büroassistent in Berliner Architekturbüro #71488

**NIETO SOBEJANO ARQUITECTOS GMBH | Berlin**

Architekt\*innen (m/w/d) mit Berufserfahrung / Objektüberwachung in Berlin #71491

**PETERSEN ARCHITEKTEN | Berlin**

SENIOR ARCHITEKT:IN MIT LEIDENSCHAFT FÜR KONZEPTENTWICKLUNG UND ENTWURF #71468

**POSTLEITZAHLGEBIET 2****BLRM | Hamburg**

Bauleiter\*in (m/w/d) für Holzbau und zirkuläres Bauen im Bestand #71507

**ERNST 2 ARCHITEKTEN AG STANDORT HAMBURG | Lübeck**

Architekt / Bauingenieur (m/w/d) Bauleitung Hochbau #71480

**HARTMUT BADE ARCHITEKT | Hamburg**

Architekt/in in Hamburg Winterhude gesucht (LP 1 – 5) #71516

**LANDKREIS LEER | Leer**

Ingenieur (m/w/d) der Fachrichtung Architektur, Bauingenieurwesen oder Wirtschaftsingenieurwesen mit baufachlichem Schwerpunkt #71489

**STADT NEUMÜNSTER | Neumünster**

Bauingenieur\*in bzw. Architekt\*in #71462

**STADT RENDSBURG | Rendsburg**

Architektin/eines Architekten (m/w/d) bzw. Bauingenieurin/eines Bauingenieurs (m/w/d) #71485

**STADT RENDSBURG | Rendsburg**

Hochbautechniker/in (m/w/d) #71484

**POSTLEITZAHLGEBIET 3****ATELIER 30 ARCHITEKTEN | Kassel**

Projektleiter:In (w/m/d) Entwurfs- und Ausführungsplanung #71478

**ATELIER 30 ARCHITEKTEN | Kassel**

Projektsachverständige:In (w/m/d) Entwurfs- und Ausführungsplanung #71479

**ERNST<sup>2</sup> ARCHITEKTEN AG | Bad Oeynhausen**

Oberbauleitung Hochbau (m/w/d) #71464

**ERNST<sup>2</sup> ARCHITEKTEN AG | Hannover**

Erfahrene Bauleitung Hochbau (m/w/d) #71463

**POSTLEITZAHLGEBIET 4****FEJA + KEMPER ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGMBB |****Recklinghausen**  
Architekt\*in (m/w/d) mit Berufserfahrung gesucht #71519**LUDES ARCHITEKTEN - INGENIEURE GMBH | Düsseldorf**

BIM-Spezialist (w/m/d) #62049

**RKW ARCHITEKTUR + | Düsseldorf**

Architekt (m/w/d) und Architekt als Projektleiter (m/w/d) #71304

**SOMOS ARCHITEKTEN & INGENIEURE GMBH | Münster**

Projektleiter\*in (Architekt\*in oder Bauingenieur\*in) #71512

**SOMOS ARCHITEKTEN & INGENIEURE GMBH | Münster**

Architekt\*in (LPH 2-5) #71511

**STADT HAAN | Haan**

Amtsleitung im Amt für Stadtgrün, Freiflächen und Umwelt (w/m/d) #71518

**TELLURIDE ARCHITEKTUR | Düsseldorf**

Erfahrene:r Projektleiter:in



#71495

**ZWO+ ARCHITEKTEN | Bochum**

Architekt/in (m/w/d)

Kollege\*in zur Verstärkung bei der Bearbeitung unserer Projekte in den Leistungsphasen 1-5 gesucht

#71461

**POSTLEITZAHLGEBIET 5****BACHMANN BADIE ARCHITEKTEN | Köln**

Werkstudent\*in (m/w/d)



#71514

**CASPAR. | Köln**

Projektleiter (m/w/d) im Bereich Generalplanung



#71395

**CASPAR. | Köln**

BIM-Manager (m/w/d)



#71389

**CASPAR. | Köln**

Architekt (m/w/d) in Projektleitung LPH 1 bis 5



#62250

**CASPAR. | Köln**

Architekt (m/w/d) / Bauingenieur (m/w/d) mit Schwerpunkt Ausschreibung, Vergabe und Kostenplanung



#61909

**FACHHOCHSCHULE AACHEN | Aachen**

Professur „Entwerfen und Wohnbau Plus“

#71490

**KADAWITTFELDARCHITEKTUR | Aachen**

Verstärke unser Team!

Architekt\*innen kadawittfeldarchitektur für Aachen, Berlin, Düsseldorf und Köln gesucht



#71506

**STADT KÖLN | Köln**

Ingenieur\*in der Fachrichtung Architektur oder Bauingenieurwesen

als stellvertretende Teamleitung (m/w/d)

#71530

**POSTLEITZAHLGEBIET 6****AP88 ARCHITEKTENPARTNERSCHAFT MBB | Heidelberg**

Wir suchen erfahrene Architekt\*innen (m/w/d)

Standort: Heidelberg | ab sofort | Vollzeit oder Teilzeit

#71500

**ARCHITEKTEN THEISS PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH | Frankfurt am Main**

Architekt (m/w/d)

#71529

**ATP ARCHITEKTEN INGENIEURE | Frankfurt am Main**

Architekt (m/w/d) als Projektleitung/Gesamtprojektleitung

#71267

**DIETZ · JOPPIEN · HAMMERSCHMIDT | Frankfurt**

Werkstudent (m/w/d) zur Unterstützung von kreativen Entwurfsaufgaben

#71503

**DIETZ · JOPPIEN · HAMMERSCHMIDT | Frankfurt**

Erfahrener Projektleiter (m/w/d)

#71502

**DIETZ · JOPPIEN · HAMMERSCHMIDT | Frankfurt**

Architekt für Entwurfs- und Ausführungsplanung LPH 1-5 (m/w/d)

#71501

**HENN | Frankfurt am Main**

Architekt\*in Entwurfs- und Ausführungsplanung

#71486

**JOURDAN & MÜLLER STEINHAUSER | Frankfurt am Main**

Projekt-Architekt\*in für anspruchsvolle und nachhaltige Hochbauprojekte, LP 5-8, in Vollzeit in Frankfurt am Main

#71317



**KLEINUNDARCHITEKTEN GMBH | Frankfurt am Main**

Bauleiter (m/w/d) #62129

**KLEINUNDARCHITEKTEN GMBH | Frankfurt am Main**

Architekt (m/w/d) für Leistungsphasen 1 bis 5 nach HOAI #61778

**KREATIV-ARCHITEKTEN GOLKARAMNAY & HORSTMANN PARTG MBB  
| Wiesbaden**

Architekt\*in (m/w/d) für Leistungsphasen 1-5 gesucht #71460

**MAX DUDLER | Frankfurt am Main**

Max Dudler sucht für seinen Standort in Frankfurt am Main eine erfahrene Architekt\*in zur Umsetzung zeitloser Bauten #71527

**MAX DUDLER | Frankfurt am Main**

Max Dudler sucht für seinen Standort Frankfurt am Main eine erfahrene Projektleitung (m,w,d) zur Umsetzung architektonisch herausragender Bauten #71526

**MMZ ARCHITEKTEN | Offenbach am Main**

Objektüberwacher/Bauleiter (m/w/d) #71368

**S-IQ OBJEKT GMBH | Frankfurt am Main**

Architekt/in / Innenarchitekt/in für Planung von Shop-Konzepten #52859

**STADT WORMS | Worms**

Sachbearbeiter (m/w/d) Bauaufsicht #71474

**POSTLEITZAHLGEBIET 7****ANDREAS HAUG ARCHITEKTEN, KÜNZELSAU | Künzelsau**

Architekten (m/w) schwerpunktmäßig für die Entwurfs- Baueingabe und Werkplanung #70893

**BLOCHER PARTNERS | Stuttgart**

Kalkulator im Hochbau (m/w/d) #71410

**BLOCHER PARTNERS | Stuttgart**

Bauleiter (m/w/d) #71411

**BLOCHER PARTNERS | Stuttgart**

Projektleiter Innenarchitektur für hochwertige Bürogestaltung und Hospitality (m/w/d) #71353

**BLOCHER PARTNERS | Stuttgart**

Projektmanager Hochbau (m/w/d) #71352

**BLOCHER PARTNERS | Stuttgart**

Erfahrener Architekt für Entwurf &amp; Wettbewerbe (m/w/d) #70779

**H4A GESSERT + RANDECKER ARCHITEKTEN | Stuttgart**

Projektleiter:in (m/w/d) Entwurfs- und Ausführungsplanung mit mindestens 8 Jahren Berufserfahrung in LPH 1-5 #71403

**H4A GESSERT + RANDECKER ARCHITEKTEN IN STUTTGART | Stuttgart**

Projektarchitekt:in (m/w/d) Entwurfs- und Ausführungsplanung mit mindestens 5 Jahren Berufserfahrung in LPH 5 #71401

**HAMMESKRAUSE ARCHITEKTEN | Stuttgart**

Architekt:in (m/w/d) / Alle Leistungsphasen #71517

**LANDESHAUPTSTADT STUTTGART | Stuttgart**

Projektingenieur/-in (m/w/d) #71521

**LANDESHAUPTSTADT STUTTGART | Stuttgart**

Bautechniker/-in (m/w/d) #71473

**PROWST PROJEKTGESELLSCHAFT WÜRTTEMBERGISCHE  
STAATSTHEATER STUTTGART GMBH | Stuttgart**

Architekt / Bauingenieur (m/w/d) für das Planungs- und Baukostencontrolling #71471

**PROWST PROJEKTGESELLSCHAFT WÜRTTEMBERGISCHE  
STAATSTHEATER STUTTGART GMBH | Stuttgart**

Architekt als Projektmanager (m/w/d) #71470

**SBP - SCHLAICH BERGERMANN PARTNER | Stuttgart**

Mitarbeiter (m/w/d) im Bereich Akquise und Business Development #71476

**POSTLEITZAHLGEBIET 8**
**BLOCHER PARTNERS | München**

Junior Architekt (m/w/d) für neuen Standort in München #71396

**DEUTSCHE RENTENVERSICHERUNG BAYERN SÜD | München**

Fachberater (m/w/d) Bau und Strategie #71487

**DIETRICH UNTERTRIFALLER | München**

Entwurfsarchitekt:in M.Sc. mit min. 3 Jahren Wettbewerbserfahrung #71525

**H2M ARCHITEKTEN | Ingenieure | Stadtplaner | München**

Architekt, Bauingenieur oder Bautechniker (m/w/d) für Objektüberwachung / Bauleitung (LPH 6-8) #70802

**HENN | München**

Architekt\*in Ausführungsplanung | LPH 5 #71483

**HOLGER MEYER ARCHITEKTUR | München**

Projektarchitekt (m/w/x) für die LPH 1-5 | München #71220

**KERN ARCHITEKTEN | Mindelheim**

Projektarchitekt:in (m/w/d) #71520

**LANDAU + KINDELBACHER | München**

Projektleiter (m/w/d) für anspruchsvollen Wohnungsbau #71354

**LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN | München**

Meister\*in Versorgungstechnik (Heizung / Lüftung / Kälte / Sanitär) (w/m/d) #71513

**LUDES ARCHITEKTEN - INGENIEURE | München**

BIM-Spezialist (w/m/d) #70191

**OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH | München**

Projektleitung Architektur, 5 Jahre Berufserfahrung (w/m/d) #71467

**OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH | München**

Innenarchitektin, 6 Jahre Berufserfahrung (w/m/d) #71466

**STADT FRIEDRICHSHAFEN | Friedrichshafen**

Amtsleitung (w/m/d) Stadtplanung und Umwelt #71493

**WIEL ARETS ARCHITECTS | München**

Erfahrene/r Architekt/in für vielseitige Projekte im Schul- und Bürobau (LPH 1–5) #71482

**POSTLEITZAHLGEBIET 9**
**ERNST² ARCHITEKTEN AG | Nürnberg**

Bauleitung Hochbau / Architekt / Bauingenieur (m/w/d) #71510

**ERNST² ARCHITEKTEN AG | Jena**

Bauleitung Hochbau (m/w/d) #71465

**STADT REGENSBURG | Regensburg**

Techniker/in (m/w/d) bzw. Meister/in (m/w/d) der Fachrichtung Elektrotechnik #71499

**DEUTSCHLANDWEIT**
**BAUNETZ | Berlin**

Mitarbeiter/in (m/w/d) Telefonverkauf #70997



**BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG | Berlin**

Technische Sachbearbeitung (w/m/d) „Vergabe“

#71475

**DORNIER GROUP | Berlin**

(Senior-) Consultant (m/w/d) Real Estate Management

#59801

**ELLER + ELLER ARCHITEKTEN | Düsseldorf**

Architekt\*in / Bauingenieur\*in für Kostenplanung – Faible für Zahlen und Kosten?

#71060

**TELLURIDE ARCHITEKTUR | Düsseldorf**

Werkstudent:in Design Studio

#71498

**TELLURIDE ARCHITEKTUR | Düsseldorf**

Erfahrene:r Entwurfsarchitekt:in im Design Studio

#71496

**TELLURIDE ARCHITEKTUR | Düsseldorf**

Erfahrene:r Projektarchitekt:in

#71494

**AUSLAND****MINT ARCHITECTURE | Innsbruck**

Projektleitung Architektur/Innenarchitektur

#71515

**STAND: 08.07.2025**Alle Jobs finden sie unter [www.baunetz.de/jobs](http://www.baunetz.de/jobs)

Nachverdichtung einer Plattenbausiedlung an der Paul-Zobel-Straße in Berlin-Lichtenberg (2014–23) von Heide &amp; von Beckerath für die Howoge. Foto: Andrew Alberts



## ÄGYPTISCHE STUCKPALÄSTE

Stuckwerkstätten in Kairo? Akanthusblätter treffen auf Micky-Maus? Exakt, beides findet sich in der Publikation *Cairo's Plaster Casts*, die kürzlich bei Ruby Press erschienen ist. Die Fotos stammen von Herausgeber Luc Merx. Der niederländische Architekt entdeckte die Werkstätten während seiner Zeit als Professor an der German University in Kairo: „Es fühlte sich an, wie in das Rom des 18. Jahrhunderts von Giovanni Battista Piranesi einzutauchen. Man betrat eine Art räumlichen Katalog. Obwohl es sich um Ateliers handelte, fühlten sie sich eher wie ein verfallener, üppig dekoriertes Palast an.“ Ein Palast, der Versatzstücke der Belle Époque und der Popkultur verband. Zum Glück hat Merx die Stuckwerkstätten in Kairo dokumentiert, denn inzwischen wurden sie fast vollständig abgerissen. *mh // Fotos: Luc Merx*