Wir bauen,
mit Herz und
Verstand.

domoplan®

aktuell | 1 | 2023

# Ein Team kann mehr.

# Wirtschaftlichkeit im Bauteam.

# Miteinander bauen, aufeinander bauen!

**Projekte, bei denen domoplan in Bauteams beteiligt war bzw. ist:**

- Neubau von Doppelhäusern in Dortmund-Husen (2002)
- Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 40 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten, Nettelbeckplatz in Berlin (2018 – 2019)
- Dachaufstockung in Holzrahmenbauweise mit 26 Wohnungen, Ortolanweg 56 – 64 in Berlin (2022 – 2023)
- Neubau von 91 Eigentumswohnungen, Pankstraße in Berlin (2022 – 2023)

Es ist viel die Rede von Kostenexplosionen beim Bauen, von Bauprojekten, die aus wirtschaftlichen Gründen auf Eis gelegt oder ganz abgesagt werden. Auf einige der Kostentreiber wie Materialien, Personalkosten oder Zinshöhe haben Architekten, Bauherren und Bauunternehmen keinen Einfluss. Ein entscheidender Grund für Kostensteigerungen wird in der Diskussion jedoch oft übersehen: dass die Potenziale für eine effiziente Zusammenarbeit von Planungs- und Bauprozessbeteiligten nicht genutzt werden. Und genau das führt dann zu Preissteigerungen und Zeitverzögerungen.

„Eine wesentliche Ursache für die strukturellen Defizite in Planung und Durchführung von Projekten liegt im Misstrauen und konfrontativen Verhalten zwischen den Beteiligten auf vielen deutschen Baustellen. Gerade bei großen Projekten kommt es deshalb aufgrund der vielen Schnittstellen und der unvermeidlich auftretenden Abstimmungserfordernisse zu Streit und Konfrontation“, sagte dazu Helmut Echterhoff, ehemaliger Vizepräsident des HDB und ehemaliger Vorsitzender der Echterhoff Baugruppe, zu der auch domoplan gehört.

Bei domoplan arbeiten wir seit jeher eng mit allen Beteiligten zusammen. Wenn möglich, wird für ein neues Projekt schon zu einem frühen Zeitpunkt ein eigenes, unternehmensübergreifendes Bauteam gebildet. So ist sichergestellt, dass von Anfang an alle zusammen auf das gemeinsame Ziel hinarbeiten: die gewünschte Qualität termingerecht und innerhalb der gesetzten Kostenobergrenze zu erreichen. In einem interdisziplinären Bauteam bringen alle Beteiligten ihr Know-how ein, um zu smarteren Lösungen zu kommen. Beispielhaft ist die eingespielte Zusammenarbeit mit Anne Lampen Architekten und der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG. Gemeinsam haben wir bereits einige Bauprojekte erfolgreich umgesetzt, weitere befinden sich derzeit im Bau oder in der Planung.

**Der Bauherr: Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG**

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG wurde am 9. März 1892 als Berliner Spar- und Bauverein gegründet. Damals strömten Arbeitssuchende aus den ländlichen Gegenden in die Industrie- und Handelsmetropole Berlin und lebten dort meist in Mietskasernen. Zu dieser Zeit hatten einige Männer die Idee, den Berliner Spar- und Bauverein zu gründen, um Arbeitern zu einem besseren Lebensstandard zu verhelfen.

Der Berliner Spar- und Bauverein wurde rasch zum Modell eines großstädtischen Genossenschaftstyps, der in sozialer, kultureller und wohnreformerischer Hinsicht experimentellen Charakter trug. Über 18.500 Mitglieder zählt die Genossenschaft heute, knapp 7.000 Wohnungen werden bewirtschaftet. Bezahlbaren Wohnraum für die Gesellschaft schaffen ist bis heute das Credo der 1892.

**Das Architekturbüro: Anne Lampen Architekten BDA**

Von ihrem Büro in Berlin-Kreuzberg aus realisieren Anne Lampen Architekten BDA vorwiegend große Wohnungsbauprojekte – in Berlin und deutschlandweit. Aber auch für soziale Träger und Baugruppen ist man tätig. Das Team besteht aus zwei Geschäftsführerinnen und ca. 10 Architektinnen und Architekten.

**Die aktuelle Baumaßnahme: Dachgeschossaufstockung in Berlin**

Im März 2023 beauftragte die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG domoplan mit der Dachgeschossaufstockung am Bauvorhaben Ortolanweg 56 – 64 in Berlin. Der sechsgeschossige Wohnblock aus den 1970er-Jahren wurde vor der Maßnahme innen bereits grundlegend saniert; nun erhält er durch eine Dachaufstockung in Holzbauweise zwei weitere Etagen mit insgesamt 26 modernen Wohnungen. Parallel werden die Fassaden der Bestandsgebäude gedämmt und in warmen Farbtönen neu gestaltet. Die Fenster, Treppenhausverglasungen sowie die Balkonbrüstungsverkleidungen werden ebenfalls erneuert. In einem weiteren Schritt werden die Hauszugänge barrierefrei gestaltet. Die Arbeiten begannen im April 2023. Die Fertigstellung ist für Ende 2024 geplant. Wie schon bei einem vorherigen Projekt hat domoplan ein unternehmens- und gewerkeübergreifendes Bauteam gebildet, das sich ab Juli 2021 alle zwei bis drei Wochen traf, teilweise über ein Videokonferenz-Tool. Es setzte sich zusammen aus jeweils zwei Vertretern des Auftraggebers, des Architekturbüros, des Statikers, der Projektsteuerung und Mitarbeitenden von domoplan.

„Das Bauteam zeichnete sich durch eine vertrauensvolle und partnerschaftliche Zusammenarbeit aus. In den Planungsrunden wurde immer darauf geachtet, dass das Projekt kostengünstig realisierbar ist. Fachfragen ließen sich schnell klären und Probleme konnten im direkten Austausch umgehend ausgeräumt werden“, fasst domoplan-Geschäftsführer Victor von Detmering zusammen.

# Neubau.

**Zahlen, die zählen: Der Wohnungsbau ist seit vielen Jahren die bedeutendste Bausparte. 2022 entfielen darauf 61,6 % aller Bauinvestitionen. Der Öffentliche Bau ist deutlich zurückgegangen, er machte nur noch 11,9 % der Bautätigkeit aus. Der Anteil des Wirtschaftsbaus ist über die Jahre konstant geblieben und lag bei 26,5 %.**

Wohnungsbau
**61,6 %**

Wirtschaftsbau
Hoch- und Tiefbau
**26,5 %**

Öffentlicher Bau
Hoch- und Tiefbau
**11,9 %**

Quelle: www.bauindustrie.de

**Unsere Leistungen im Neubau:**

- Geschosswohnungsbau
- Büro- und Geschäftsgebäude
- Öffentliche Bauten
- Schulen, Kindergärten

Schlüsselfertiger Neubau aus einer Hand – mit uns werden komplette Aufgaben leichter: Als Generalunternehmer haben wir das große Ganze ebenso im Blick wie die kleinen Details.

## Neubau in Düsseldorf.

Seit Juni 2022 baut domoplan ein weiteres Mehrfamilienhaus im Auftrag der SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG an der Ecke Leverkusener und Küppersteger Straße in der NRW-Landeshauptstadt Düsseldorf. Der Auftrag umfasst die schlüsselfertige Realisierung des Projektes, die Erstellung der Außenanlagen sowie die Sanierung eines zweigeschossigen Parkdecks für 47 Stellplätze. Auch die Erstellung der Ausführungsplanung gehört zum Leistungsumfang von domoplan. Das vom Atelier Fritschi + Stahl Architektur und Stadtraum entworfene Wohnhaus wertet das Wohnumfeld mit seinem auffälligen Konzept harmonisch aufeinander abgestimmter Farben auf. Die 21 barrierefreien Wohnungen sind öffentlich gefördert und wurden im KfW-55-Standard realisiert.

Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen umfassen insgesamt 1.322 m² Wohnfläche und sind über zwei Aufzugsanlagen barrierefrei zu erreichen. Die Wärmeversorgung des Hauses erfolgt mittels moderner und klimafreundlicher Luft-Wasser-Wärmepumpen, wobei die Energiespitzen durch eine Gas-Brennwerttherme abgedeckt werden. Durch die klimarettende Funktion der Dachbegrünung wird ein Stück verloren gegangener Natur wieder zurückgebracht. Familienfreundlich gestaltete Außenanlagen beinhalten über 4.000 neue Pflanzen, 10 Bäume und über 900 m² Rasenfläche – viel Spielraum für die Kinder. Durch die Neugestaltung einer Fläche in unmittelbarer Nähe an der Küppersteger Straße wurden zusätzliche Vegetationsflächen geschaffen. Eine moderne Fahrradeinhausung für 30 Stellplätze, mit ebenfalls einer Dachbegrünung, rundet das Projekt ab. Das von domoplan umgesetzte Projekt wurde im September 2023 an die SWD übergeben, sodass der rechtzeitige Bezug der Wohnungen ab dem 01.11.2023 sichergestellt ist.

# Neubau einer Wohnanlage mit 39 Wohnungen in Berlin.

Der Neubau von drei schlüsselfertigen Wohnhäusern mit insgesamt 39 Wohneinheiten in dem Berliner Ortsteil Baumschulenweg (Treptow) wird von domoplan im Auftrag der Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG errichtet. Durch Nachverdichtung wird dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum von rund 3.520 m² zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen geschaffen. Die Grundflächen der Wohnungen reichen von ca. 60 m² bis zu mehr als 135 m². Der Gebäudekomplex, der durch das Planungsbüro Carlos Zwick Architekten BDA aus Berlin geplant wurde, fügt sich harmonisch in die umgebende Bestandsbebauung ein. Das zurückgesetzte Staffelgeschoss ermöglicht es den Bewohnerinnen und Bewohnern, die großzügigen Balkon- und Terrassenanlagen zu nutzen. Die modern ausgestatteten und lichtdurchfluteten Wohnhäuser sind mit einer hochwertigen mineralischen Kratzputz-Fassade und großen Fensterflächen ausgestattet. Die Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen sind über Aufzüge barrierefrei zu erreichen.

Noch Ende Oktober 2023 werden die Wohnhäuser an den Bauherrn übergeben, sodass der Einzug der ersten Bewohner unmittelbar bevorsteht. Die gesamte Bauzeit war geprägt von einer konstruktiven und harmonischen Zusammenarbeit aller am Projekt Beteiligten.

# Kita in Gelsenkirchen eröffnet.

Für den DRK Kreisverband Gelsenkirchen e.V. hat domoplan eine hochmoderne Kindertagesstätte mit vier Gruppen im Stadtteil Ückendorf schlüsselfertig errichtet. Die neue Einrichtung bietet Platz für bis zu 75 Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren. Die Realisierung dieses Projekts begann für domoplan mit der Übernahme der Genehmigungsplanung, die eine entscheidende Grundlage für den Neubau legte. Die Ausführungsplanung erfolgte durch das renommierte Büro Kemper Steiner & Partner Architekten GmbH aus Bochum. Die Kindertagesstätte beeindruckt durch architektonische Ästhetik, Funktionalität und Vielseitigkeit. Mit vier unterschiedlichen Gruppenformen schafft die Einrichtung eine anregende Umgebung für die kleinen Entdeckerinnen und Entdecker.

Die Anzahl der bis zu 75 betreuten Kinder verdeutlicht, wie bedeutsam diese Kindertagesstätte für die Gemeinschaft von Gelsenkirchen ist. Der Neubau der Kindertagesstätte ist ein Paradebeispiel für eine gelungene partnerschaftliche Zusammenarbeit der am Bau Beteiligten. Die Stadt Gelsenkirchen kann stolz darauf sein, ein solches Projekt zu beherbergen, das die Lebensqualität der Bürger erhöht und die Grundlagen für eine erfolgreiche Bildung legt. Dieser gelungene Schritt wird zweifellos weitreichende positive Auswirkungen auf die gesamte Gemeinschaft in diesem lebendigen Stadtteil haben.

# Modernes Pflegeheim in Bau.

In Recklinghausen entsteht derzeit ein Projekt, das einen bedeutenden Fortschritt in der Pflegeinfrastruktur der Region darstellt. domoplan setzt im Auftrag der BarriereFreiRaum GmbH & Co. KG aus Waltrop auf Qualität, um ein neues Pflegeheim zu errichten, das den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner in jeder Hinsicht gerecht wird. Die Planung des Projektes erfolgte durch das renommierte Ing.-Büro für Baumanagement Jäger GmbH aus Haltern am See. Mit dem Baubeginn im Februar 2023 wurde der Grundstein für ein modernes Pflegeheim gelegt, das nicht nur funktionalen Ansprüchen genügt, sondern auch höchsten Wohnkomfort bietet. Das Gebäude umfasst insgesamt 66 Bewohnerzimmer, jeweils mit einem eigenen Bad. Die durchdachte Gestaltung wahrt die Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner und bietet zugleich die nötige Unterstützung im Alltag. Gemeinschaftsräume schaffen die Möglichkeit, in einer Atmosphäre der Geborgenheit soziale Kontakte zu pflegen und gemeinsam Zeit zu verbringen.

domoplan übernimmt die schlüsselfertige Realisierung des Pflegeheims in Recklinghausen. Bereits im August 2023 konnte das Richtfest gefeiert werden – ein wichtiger Schritt in Richtung Fertigstellung und Eröffnung.

# Bauen im Bestand.

**Zahlen, die zählen: Das Aufstockungspotenzial in Berlin liegt laut einer Analyse von Syte bei bis zu 500.000 m² Geschossfläche. Somit könnten in kurzer Zeit bis zu 8.000 neue Wohnungen errichtet werden, ohne zeitaufwendige neue Bebauungspläne. Zudem würden keine bisher unversiegelten Flächen für den Wohnungsbau in Anspruch genommen.**

Geschossfläche
**500.000 m²**

Wohnfläche
**400.000 m²**

Wohnungen
**8.000**

Quelle: Analyse von Syte, PROBIS, PriceHubble und LiWooD (auf entwicklungsstadt.de)

**Unsere Leistungen im Bauen im Bestand:**

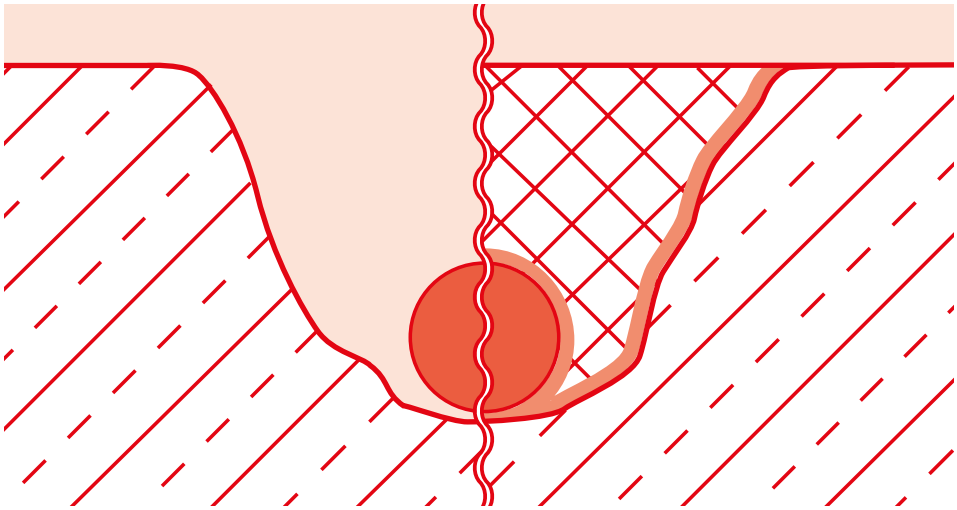
- Teil- und Vollmodernisierung
- Strangsanierung
- Energetische Sanierung
- Konversionsbauten
- Aufstockung von Gebäuden
- Betonsanierung

**Bauschädenbeseitigung**

- Injektionsarbeiten
- Mauerwerkssanierung
- Abdichtungsarbeiten
- Betonsanierung

Schlüsselfertige Modernisierung und Sanierung – mit uns werden komplexe Aufgaben leichter: Als Generalunternehmer haben wir das große Ganze ebenso im Blick wie die kleinen Details.

# Betonsanierung: ein neues Geschäftsfeld.



domoplan setzt seinen Weg in der Welt der Bauwerksinstandsetzung fort und baut eine weitere Sparte im Bereich der Betonsanierung auf – einem Bereich, der stark an Bedeutung in der Baubranche gewinnt. Denn in einer Welt, in der Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz immer wichtiger werden, ist Betonsanierung ein wesentlicher Hebel zum Erreichen der ökologischen Ziele. Auch ökonomisch rechnet sich eine Betonsanierung von Gewerbe- oder Wohnimmobilien durch eine höhere Lebensdauer.

Beton ist ein essenzieller Baustoff in unserer heutigen Welt, der jedoch im Lauf der Zeit den Einflüssen von Witterung, mechanischer Belastung und Chemikalien ausgesetzt ist. Diese Faktoren können in einem hohen Maße zu empfindlichen Schäden an Gebäuden und anderen Beton- und Stahlbetonbauteilen führen. Abplatzender Beton, freiliegende und korrodierte Bewehrung sowie Risse sind typische Schadensbilder eines angegriffenen Betons. Das entsprechende Bauteil hat dann seine Festigkeit verloren und eine Instandsetzung ist notwendig. Daher ist die Betonsanierung ein essenzieller Bereich, um die Funktionalität und Lebensdauer von Bauwerken langfristig zu gewährleisten.

Am Anfang einer erfolgreichen Betonsanierung stehen Inspektion und Diagnose. Dabei wird die beschädigte Betonstruktur untersucht, um den Umfang der Schäden zu bestimmen. Beschädigter Beton wird entfernt, anschließend wird die Bewehrung verstärkt bzw. ein Korrosionsschutz aufgebracht. Die Reprofilierung mit Reparaturmörtel und Schutzmaßnahmen an der Oberfläche runden die Arbeiten ab, damit die bearbeiteten Betonbauteile wieder funktionsfähig sind.
Die Einstellung von drei erfahrenen Mitarbeitern mit dem entsprechenden Fachwissen und umfangreichen Qualifikationen (z. B. SIVV-Schein – Schutz, Instandsetzen, Verbinden und Verstärken von Beton) sowie Investitionen in die erforderlichen Gerätschaften und Maschinen stellen sicher, dass die zukünftigen Betonsanierungsprojekte von domoplan effizient und gewohnt professionell durchgeführt werden. Die neuen Mitarbeiter werden mithelfen, die Lebensdauer von Bauwerken deutlich zu verlängern.

# Vollsanierung von 4 Mehrfamilienhäusern in Mainz-Amöneburg.

Ende 2022 erhielt domoplan den Auftrag zur Vollsanierung von vier Mehrfamilienhäusern im Wiesbadener Stadtteil Mainz-Amöneburg. Auftraggeber ist die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, mit der domoplan seit über zehn Jahren im Bereich der Sanierung erfolgreich zusammenarbeitet.

Die Abbrucharbeiten begannen noch im Dezember 2022. In diesem Zuge stellte sich heraus, dass sowohl die Kellerdecken als auch die Decken in den Bädern umfangreich saniert bzw. erneuert werden mussten, da die Tragfähigkeit nicht mehr gewährleistet war. Diese Arbeiten sind inzwischen abgeschlossen und der Dachgeschoss- und Innenausbau hat begonnen. Dabei erhalten sämtliche Wohnungen eine Fußbodenheizung, sodass die Wärmeversorgung durch Luftwärmepumpen erfolgen kann und gleichzeitig die Möblierung der Wohnungen nicht durch Heizkörper eingeschränkt wird.

Die Außenhülle wird energetisch saniert und die neuen Dachstühle sind mit großzügigen Gauben ausgestattet, damit auch sämtliche Dachgeschosswohnungen einen Zugang zu den neuen Balkonanlagen erhalten. Zusätzlich ist eine Solarthermieanlage auf dem Dach zur Warmwasserbereitung geplant. Im Frühjahr 2024 stehen dem Wiesbadener Wohnungsmarkt dann 22 vollsanierte, modern ausgestattete und energietechnisch vorbildliche Wohnungen mit neuen Balkonanlagen zu sozialverträglichen Mietpreisen zur Verfügung.

# Betonsanierung Bürogebäude.

In Gelsenkirchen arbeitet domoplan daran mit, das Verwaltungsgebäude der Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH zu erweitern. Im benachbarten Wohngebäude Darler Heide 98 werden dafür das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss zu Büroflächen umgewandelt. Mit den hierfür notwendigen Grundrissänderungen an den statisch relevanten Wänden wurde das neue Betonsanierungs-Team von domoplan beauftragt.

In enger Abstimmung mit allen Projektbeteiligten werden die für die Betonschneidearbeiten erforderlichen Abfangungsarbeiten im Gebäude durchgeführt – eine sehr aufwendige Maßnahme. Nach erfolgter Herstellung der Türausschnitte werden die vorhandenen Wandbereiche zusätzlich so überarbeitet, dass sie den aktuellen statischen und brandschutztechnischen Anforderungen entsprechen. Durch den Umbau werden ca. 450 m² neuer Büroraum geschaffen.

# Zertifikat bis 2026 verlängert.

domoplan tut viel für die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter: Das Arbeitsschutzmanagementsystem (AMS-Bau) ist wiederholt durch die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG-Bau) erfolgreich zertifiziert worden. Als Anerkennung für die Umsetzung und das Engagement im Bereich des Arbeits- und Gesundheitsschutzes wurde das bereits bestehende Zertifikat nun bis zum 16. Januar 2026 verlängert.

Die Mitwirkung und das Engagement der domoplan-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter haben dazu beigetragen, dass Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz tägliche Begleiter bei allen Tätigkeiten sind. Aus gutem Grund: Gerade in Branchen wie der Bauwirtschaft, in denen das Team täglich mit vielfältigen Risiken und Herausforderungen konfrontiert ist, hat die Sicherheit der am Bau Beteiligten eine vorrangige Bedeutung.

# Weiter im Web!

Wie teilt sich der Gebäudebestand in Deutschland auf? Welche Wärmeerzeuger werden verwendet? Wie entwickeln sich die Hauspreise für Wohnimmobilien? Wie bedeutsam ist die Bauwirtschaft als Branche für Deutschland? Wir haben im Web nach interessanten Zahlen und Fakten rund um Immobilien- und Bauwirtschaft gesucht – und die Fundstücke in unserem Blog für Sie gesammelt. Schauen Sie einmal rein:
www.domoplan.net/blog/zahlen-die-zaehlen

Direkt zum Blog: Einfach das Smartphone im Kameramodus auf den QR-Code halten oder mit einer entsprechenden App einscannen – und schon werden Sie automatisch zu unserem Blog geleitet.

**domoplan**
**aktuell |1|2023**
**Impressum:**

Herausgeber:
domoplan
Baugesellschaft mbH
Europaplatz 14
44575 Castrop-Rauxel
Fon +49 (0) 2305 · 69 889-00
Fax +49 (0) 2305 · 69 889-09
info@domoplan.net
www.domoplan.net

Niederlassung Berlin
Ordensmeisterstraße 15
12099 Berlin
Fon +49 (0) 30 · 71 09 97-0
Fax +49 (0) 30 · 71 09 97-10
info@domoplanberlin.net
www.domoplan.net

Büro Hamburg
Berzeliusstraße 72
22113 Hamburg
Fon +49 (0) 40 · 73 61 21-0
Fax +49 (0) 40 · 73 61 21-20
info@domoplanhamburg.net
www.domoplan.net

Lust auf mehr? Folge uns auf Instagram und LinkedIn!

Redaktion:
Victor von Detmering
Matthias Papesch

Konzeption und Gestaltung:
h&h brand design
Platzhoffstraße 15
42115 Wuppertal
www.hhbrand.de

Titelmotiv:
© monkographic, Shutterstock