2021
2022

WP
magazin

WITTE

PROJEKTMANAGEMENT

INHALT:

04 Ein Quartier ist ein Quartier ist ein Quartier? Über einen Ort und seine Konstante: Veränderung.

08 Mit Spannung erwartet: das neue Quartier rund um die Rathenau-Hallen.

10 WP Gespräch: Geschickt gemischt. Saidah Bojens, Head of Development Germany bei BaseCamp.

16 Weniger ist das neue Mehr. Warum soziale Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung doppelt Sinn macht.

20 Über Software und Hard Skills. Die Rolle von BIM: gestern, heute und in Zukunft.

24 Gemeinsam stärker.

26 WITTE News

30 WITTE Projekte

34 #beyondcrisis. Optimistisch in die Zukunft blicken.

35 WITTE Projektmanagement

WP magazin

Marco Witte, geschäftsführender Gesellschafter
WITTE Projektmanagement GmbH

MOTIVATION STATT STAGNATION.

Schon wieder ist ein Jahr seit unserer letzten Ausgabe vergangen – und langsam scheint eine gewisse Normalität wieder einzukehren. Eine neue Normalität – mit vielen Fragen. Welchen Herausforderungen müssen unsere Städte und Gebäude zukünftig standhalten? Werden unsere Innenstädte jemals wieder aussehen wie früher? Schaffen wir es, das Ruder rumzureißen? Und wer ist überhaupt verantwortlich? Während diese vielen Fragen im Raum stehen, habe ich zumindest auf die letzte eine klare Antwort: ich. Genau wie jeder andere. Darum will ich mehr denn je in Lösungen denken statt in Problemen. Denn gerade unsere Branche kann viel dazu beitragen, dass sich die Dinge in die richtige Richtung entwickeln: resiliente Quartiere mit optimalen Räumen und intelligenten Energiekonzepten. Klimapositive Gebäude, die mehr Energie erzeugen, als sie verbrauchen. Building Information Modeling, das vom Genehmigungsprozess bis zum Recycling alles effizienter macht. Und schon sind wir mittendrin – nicht nur in den Themen dieser Ausgabe, sondern auch ganz nah dran an den Stellschrauben, die unsere Zukunft lebenswert machen. In diesem Sinne: Packen wir's an. Lassen Sie uns mit jedem neuen Projekt gemeinsam die Verantwortung übernehmen, das Beste daraus zu machen.

Marco Witte

2021 / 2022

ÜBER EINEN ORT UND SEINE KONSTANTE: VERÄNDERUNG.

EIN QUARTIER IST EIN QUARTIER IST EIN QUARTIER?

WP magazin

Wie herausfordernd das Thema Stadtquartiere ist, zeigt sich schon beim Versuch seiner Definition. Je nachdem, ob der Begriff soziologisch, ingenieurstechnisch oder historisch interpretiert wird, kommen die unterschiedlichsten Antworten zustande. Klar ist, dass es längst nicht mehr reicht, von einer gemischten Nutzung zu sprechen, nur weil das Wohnen mit ein paar Gewerbeflächen im Erdgeschoss kombiniert wird.

Ab wann ist ein Quartier ein Quartier? Von „dynamischen Mikrowelten“ ist die Rede, vom „großen Projekt mit nachhaltigem Ertrag“ oder gar vom „lebendigen Viertel“. Doch egal wie unterschiedlich die Ansätze sind, am Ende haben sie doch eine Gemeinsamkeit: Sie beschreiben einen Raum, der mehr ist als seine Materie, der über seine Bausubstanz hinaus ein soziales Bezugssystem bietet. Aus unserem eigenen Leben wissen wir, dass solch ein System über Jahre wachsen und fein orchestriert sein muss, um jederzeit möglichst reibungslos zu funktionieren. Da leuchtet schnell ein, dass unmöglich überall ein Quartier drinstecken kann, nur weil es ein Projektentwickler kürzlich so benannt hat. Trotzdem begegnet uns der Begriff immer häufiger. Allein in den letzten zehn Jahren hat sich die Anzahl der Bauprojekte, die das Wort „Quartier“ im Namen tragen, versechsfacht.

Gleichzeitig wird der Raum für derartige Projekte immer knapper. Ihn zu bespielen bringt damit auch mehr denn je eine Verantwortung mit sich, der es gerecht zu werden gilt. Im Mittelpunkt der erfolgreichen Planung stehen dabei nicht länger die Gebäude: Der Mensch dient mit dem Facettenreichtum seines Alltags als beste Blaupause. Ein Quartier, das ihm entsprechen soll, muss als Lebenswelt genauso vielfältig sein, wie er selbst. Es geht auch um das Wohnen und den Raum für das soziale Miteinander, aber vor allem um die bestmögliche Version aller Faktoren, die darüber hinaus für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung wichtig sind: Versorgung und Entsorgung, Handel, Energie und Mobilität.

Früher dachte man in Räumen, heute in Funktionen. Dabei gilt es, mit dem technischen Wissenstand von heute für die Welt von morgen zu planen. Nicht selten dauert die Entwicklung eines Quartiers bis zu zehn Jahre. Das verlangt eine Vielzahl von fähigen Akteuren, was an sich schon erahnen lässt, wie komplex sich ihre Koordination in einem gemeinsamen Beschaffungsvorgang darstellt. Und noch vielschichtiger wird es, wenn man bei den einzelnen Themen in die Tiefe geht. Nehmen wir das Beispiel der Energieversorgung:

Nicht überall, wo „Quartier“ draufsteht, ist auch Quartier drin: Ein echtes Quartier bietet über Wohn- und Arbeitsraum hinaus ein soziales Bezugssystem.

Wirft man einen Blick über den Tellerrand hinaus auf die Leuchtturmprojekte der Branche, wird deutlich, welch technische Höchstleistungen schon jetzt vollbracht werden können. Beispielsweise die ersten Netto-Plusenergiegebäude, die mit den Jahren mehr Energie erzeugen, als sie verbrauchen. Noch sind es Pioniere, doch sie weisen dem Standard den Weg. Bereits in der Vergangenheit hat nichts die Stadtentwicklung so entscheidend verändert wie die Umstellung auf eine neue Basisenergie. Sie birgt neues Denken, neue Chancen. Und diesmal steht uns nicht nur eine, sondern mit den erneuerbaren Energien gleich eine Vielfalt von Energieformen zur Verfügung. Damit kann noch individueller auf jedes Projekt eingegangen werden.

Unsere Branche kann den Herausforderungen der Zukunft nicht nur die Stirn bieten, sondern sogar zum Teil der Lösung werden. Und obwohl es bereits starke Beispiele gibt, ist es gar nicht so einfach, von ihnen zu lernen. Denn auch wenn das Gemeinwohl in der Quartiersentwicklung eine große Rolle spielt, wird es letztendlich doch immer mit der Rendite gegengerechnet werden müssen. Und wer will heute schon in eine Technik investieren, die erst in weiter Zukunft Früchte tragen wird? Noch deutlicher wird die Kosten-Nutzen-Frage, wenn es um Bestandsquartiere geht. Wie kann man hierbei von der Notwenigkeit überzeugen, nochmals Geld in die Hand zu nehmen? Und wer trägt überhaupt die Verantwortung? Statt einer Antwort trifft man hierbei auf ein Nutzer-Investor-Dilemma,

Nicht die Gebäude machen das Quartier zu dem was es ist, sondern die Menschen.

das weder wirtschaftlich noch politisch geklärt ist. Wenn wir also so etwas wie einen Goldstandard formulieren wollen, ist klar, dass frühzeitiges, langfristiges Denken bei geklärter Rollenverteilung und fairem Zusammenspiel aller Beteiligten einer der wichtigsten Faktoren sein muss. Dass alle am gleichen Strang ziehen, ist beim Quartier noch wichtiger, als es ohnehin schon ist. Denn was am Ende zählt, ist das Gesamtergebnis.

Sogar vor dem Gesetz: Die Innovationsklausel des neuen Gebäudeenergiegesetzes sieht beispielsweise vor, dass nicht, wie sonst üblich, die energetischen Anforderungen der einzelnen Gebäude bewertet werden, sondern die des gesamten Quartiers. Ein kluger Schachzug, den man am besten nicht länger mit Dämmplatten pariert, sondern mit neuen Ideen. Doch nicht nur die großen Themen wie Energieversorgung, Klimawandel und Ressourcenknappheit stellen uns vor Herausforderungen. Auch unsere alltäglichen Bedürfnisse, bei denen das Wohnen als Dreh- und Angelpunkt unseres Lebens stetigem Wandel unterworfen ist.

Schon morgen werden wir nicht mehr leben wollen, wie heute vielerorts noch gebaut wird. Die Trennung von öffentlichem und privatem Leben hebt sich immer mehr auf, das Homeoffice während der Pandemie ist nur ein Beispiel dafür. Lösungen für solche Veränderungen bereits im Planungsprozess zu berücksichtigen, erfordert neues Denken außerhalb der bisher üblichen vier Wände. Deutlich wird das beim Baurecht. Denn was während des planerischen Prozesses gilt, muss über die gesamte Entwicklungsdauer hinaus letztendlich auf eine Generation wirken, die erst noch kommt.

Ziel ist eine gemischte, flexible Nutzung, die nicht nur den Ansprüchen der Quartiersgesellschaft gerecht werden kann – sondern auch der Zukunft. Und wer weiß schon, wie die aussieht? Was macht der Onlinehandel mit den Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss? Wer benutzt in zehn bis 20 Jahren noch Tiefgaragen? Und wie sehen dann die Fahrzeuge aus?

Anpassungsfähigkeit ist gefragt. Die Antwort auf die Frage, wer für die Resilienz verantwortlich ist, ist denkbar einfach: alle! Widerstandsfähigkeit lässt sich auf unterschiedlichste Arten spielen. Geht es um eine robuste Konstruktion, gehört das ins Fachgebiet des Architekten und Ingenieurs; eine langfristige Nutzbarkeit lässt sich vom Entwickler steuern, während die permanente Funktionstüchtigkeit der Systeme dank Reparatur und Bauteilaustausch durch Handwerk und die Technik gewährleistet wird. Und will man der Platzknappheit in den Städten digitale, dezentrale Ansätze entgegensetzen, so steht auch die Politik in der Pflicht. Zu guter Letzt ist es der Nutzer selbst, der eine wichtige Rolle spielt. Sein Verhalten wird bei der Pflege, Nutzung von Gemeinschaftsräumen und Müllentsorgung langfristig maßgeblich zur Qualität des Quartiers beitragen. Das macht deutlich, welch wichtige Rolle der effiziente Verbund aller Akteure im Resilienzpuzzle spielt.

Die Erwartungshaltungen in der Eigentümer-Nutzer-Beziehung gilt es so zu managen, dass am Ende alle profitieren. Damit wird das Bild des erfolgreichen Quartiers immer schärfer gezeichnet. Noch konkreter wird es nun, da die Digitalisierung bei der Forderung nach Austausch und Flexibilität einen wichtigen Beitrag leisten kann – als Mittel zum Zweck, nicht anders herum. Ein ausgezeichnetes Beispiel ist das Carsharing: Während das Auto im Platzproblem der Großstädte noch fast so viel Raum einnimmt wie der Mensch selbst, bietet der Gemeinschaftsgedanke schon jetzt effektive Lösungen. In ein Quartier lässt sich dieser zudem perfekt einbinden, reduziert Emissionen, Verkehr und Platzverschwendung.

Doch auch über das Thema Mobilität hinaus geht es immer häufiger um situative Verfügbarkeit statt um Besitz. Dass dieses Umdenken auch vor Räumen nicht halt macht, zeigt das Co-Working – und warum soll das, was beim Arbeitsplatz funktioniert, nicht auch beim Wohnraum gelten? Und sind wir dank dieser Entwicklungen nicht längst im Aufbruch zur Stadt der kurzen Wege? Die viel zitierte Glaskugel hat niemand.

Doch am Ende können wir sogar aus dieser Ungewissheit einige Schlüsse ableiten: Statt sich bei der Entwicklung funktional festzulegen, sollte man von vornherein etwas mehr in Erschließung, Fläche und Tragfähigkeit investieren, um dadurch eine Anpassung an neue Nutzungen zu gewährleisten, ohne später die Bauidentität zu verwässern. Denn eines ist klar: Das perfekte Quartier der Zukunft kann heute keiner bauen. Aber wenn man es wandelbar genug gestaltet, kann es für immer der Ort sein, an dem wir jederzeit gern leben.

NACH ÜBER 100 JAHREN SETZT DAS EHEMALIGE TRANSFORMATORENWERK ERNEUT MASSSTÄBE IN SACHEN INNOVATIONSKRAFT.

MIT SPANNUNG ERWARTET: DAS NEUE QUARTIER RUND UM DIE RATHENAU-HALLEN.

Ihren Namen verdanken die Rathenau-Hallen dem Gründer der Allgemeinen Elektrizitäts-Gesellschaft AEG: Emil Rathenau erwarb den Komplex in Oberschöneweide im Jahr 1921 und verwirklichte hier die Vision eines modernen Kraftwerks. Seine Transformatoren brachten Elektrizität und damit Licht nach ganz Berlin, das so zum leuchtenden Beispiel einer florierenden Metropole wurde. Was früher für modernste Stadtentwicklung stand, bleibt auch heute erhaltenswert, aber mit gigantischen, geklinkerten Gebäuden und ihren einfachen Glasfensterfronten ist das denkmalgeschützte Areal energetisch wie sanierungstechnisch hochanspruchsvolles Terrain.

Ein Konzept mit Substanz ist gefragt. Die Aufgabe der Projektentwickler von BaseCamp lautet, die Geschichte zu wahren und das Erhaltenswerte ins Heute zu transferieren – ohne dass es morgen an Gültigkeit verliert. Ein lebendiges, urbanes Quartier der Vielfalt, ein großes Areal der kurzen Wege, ein Ort der Begegnung und Inspiration. Es ist also wieder Zeit für Transformation: Auf knapp 70.000 Quadratmetern Grundstücksfläche sind Büroflächen sowie ein Wohn- und Beherbergungscampus für Studenten als Pendant zur nahe gelegenen Hochschule geplant, gepaart mit Gastronomie, Nahversorgung, Sport- und Ausstellungsflächen.

An einem Ort mit großer Historie lässt sich gut Geschichte schreiben. Räume für Austausch und Co-Working sind geplant, ebenso für Start-ups und Light-Production. Die perfekte Umwelt für Campusbewohner und für den Rest der Welt: Denn geplant ist eine CO2-neutrale Entwicklung des gesamten Quartiers. Ein gemischtes Nutzungskonzept, das zu seinen Bewohnern genauso passt wie zu seinem Bezirk Treptow-Köpenick, der es sich auf die Fahnen geschrieben hat, die Aspekte Arbeiten, Wohnen und Erholen in Einklang zu bringen. Nur dass man in seinem neuen Viertel einen Schritt weiter geht und zum Vorbild wird: Energietechnisch seiner Zeit voraus, ohne oberirdischen Verkehr, nah an der Natur und am Ufer der Spree, geöffnet für Publikumsverkehr und offen als Raum für Begegnung ist es der Inbegriff des modernen Quartiers.

AEG-Urgestein Walther Rathenau hat in Oberschöneweide mit der „Modellstadt der Industrie“ die fortschrittlichsten Betriebe der 1920er -Jahre angesiedelt.

Saidah Bojens, Head of Development Germany bei BaseCamp, über die Transformation des größten Industriedenkmals von Europa.

GESCHICKT GEMISCHT.

wp magazin ***Der Blick auf Quartiersentwicklungen ist heute fokussierter denn je und der Anspruch an die Verbindung von Wohnen, Leben und Arbeiten wird erneut geschärft. Woran liegt das?***

Saidah Bojens: „Gerade in Zeiten von Corona merken wir Menschen, wie wichtig das Miteinander ist. Genau hier setzt der Gedanke des Quartiers ja an: mehr gemeinsam genutzter Raum, große Nutzungsvielfalt auf kurzer Distanz. Am Beispiel der Rathenau-Hallen bedeutet das, einen lebendigen Ort zu schaffen durch die Vernetzung von Hochschule und Nachbarschaft – mit Möglichkeiten zum Austausch, Einkaufen, Kaffeetrinken."

Hier wächst auf historischem Boden eines der beeindruckendsten Quartiere der Hauptstadt.

wp magazin ***Warum gerade die Rathenau-Hallen?***
Saidah Bojens: „Hier handelt es sich nicht nur um ein Gebäude, sondern um ein ganzes Ensemble. 98 Prozent des geplanten Quartiers sind Denkmalbestand – schöne Häuser aus unterschiedlichen Epochen, deren Architektur sich über die gleiche Materialität der gelben Ziegel und Stahlstrukturen verbindet. Der Ort ist schon da. Er muss nur wieder zum Leben erweckt werden."

wp magazin ***Das klingt nach einer schwierig planbaren Aufgabe. Was lässt einen trotzdem sagen „das machen wir"?***
Saidah Bojens: „Die Lage direkt neben der Hochschule, direkt am Wasser, direkt an der Brücke, das ist perfekt. Trotzdem wusste keiner, wie sich der Standort in Oberschöneweide entwickeln würde. Wir haben das beobachtet. Und als man sich dann 2018 auch hier auf der Straße einen Coffee to go holen konnte, wusste ich: Jetzt geht es hier los. Da haben wir im Frühjahr 2019 direkt gekauft."

wp magazin ***Mit welcher Vision?***
Saidah Bojens: „Früher war das Areal voller Menschen. Wo damals 8.000 Leute gearbeitet haben, bekommt man heute kaum jemanden zu Gesicht. Für uns war gleich klar, dass die Währung des Quartiers die Menschen sind, die es wiederbeleben. Wir wollen, dass die Menschen über Oberschöneweide hinaus sagen: ‚Lasst uns in den Rathenau-Hallen treffen' – egal ob zum Vortrag, Konzert oder zum Lunch."

wp magazin ***Wie hilfreich ist da die Historie, die der Ort ja zweifelsohne hat?***
Saidah Bojens: „Sehr hilfreich, denn man muss den Ort ja nicht mehr schaffen. Wir müssen hier nichts erfinden: Rathenau-Hallen, AEG, Elektropolis, da schwingt schon viel mit – eine neue Entwicklung, eine goldene Zeit, Fortschritt für alle. Diese Energie wollen wir ins Jetzt und das Ensemble in ein Quartier übersetzen."

wp magazin ***Für welche Menschen konkret?***
Saidah Bojens: „ Zum einen für die, die schon da sind: Künstler und Kreative. Sie sind ein entscheidendes Puzzlestück im heterogenen Mix, der für ein lebendiges Quartier nötig ist. Sie sind es, die den ersten Schritt der Entwicklung gegangen sind. Darum ist es für uns selbstverständlich, dass sie auch in Zukunft Teil dieses Ortes sind. Zum anderen die Menschen drumherum: Wir haben die Nachbarschaft ganz direkt angesprochen und gefragt, was sie sich wünscht. Da wurde schnell klar, dass es nicht um ‚arbeiten und schnell wieder weg' geht, sondern darum, die Zeit zu verlängern: weil man sich vorher noch mit der Nachbarin zum Frühstück trifft, weil man mit der Kollegin noch mal am Wasser entlangspaziert,

Heute wird das ehemalige Transformatorenwerk fachgerecht saniert, teils neu bebaut und als offenes Stadtquartier in Oberschöneweide entwickelt.

weil man danach noch einkaufen geht. Und eine richtig runde Sache wird es, wenn man sich am Ende auch selbst fragt: Wie würde ich gerne leben und arbeiten? Und das dann genauso umsetzt."

wp magazin ***Die perfekte Vernetzung von Arbeit, Nachbarschaft und Freizeit also. Ergeben sich mit der Hochschule auch Synergien?***
Saidah Bojens: „Auf jeden Fall! Das forcieren wir ganz gezielt. Eine Hochschule ist schließlich ortsprägend. Und da sie im unmittelbaren Umfeld stattfindet, waren wir von Anfang an im engen Austausch. Die Studenten, die Forscher, die Entwickler – unser Klientel überschneidet sich stark, genau wie unsere Ziele. Mit unserem neuen Quartier werden wir den Hochschulstandort ganz wesentlich mitprägen und ein Teil des Hochschullebens werden. Auch wenn wir den Ort der Vorlesung vielleicht nicht beeinflussen können, sind wir es doch, die das richtige Umfeld für das Brainstorming danach bieten."

wp magazin ***Kommen wir zur konkreten Umsetzung. Wie genau war da die Vorgehensweise?***
Saidah Bojens: „ Zunächst haben wir mit Tchoban Voss ein Architekturbüro beauftragt, von dem wir wissen, dass es die Komplexität der Aufgabe lösen kann: von der Hochbauplanung bis zu einer Quartiersentwicklung, mit unterschiedlichsten Facetten des Denkmalschutzes – vom Ensembleschutz bis zum Einzeldenkmal. Und dann hat der weitere Prozess selbst drei Komponenten: Es beginnt mit einer gut durchdachten Planung als Grundvoraussetzung. Man muss wissen, was man will - und was nicht: Zu viele Stimmen verwässern das Konzept. Wenn man Projektentwicklung als demokratisches Gemeinschaftsprojekt betrachtet, zerfasert es. Dann kommt der B-Plan-Prozess, der die Entwick-

lung ebenfalls stark beeinflusst. Hier stehen wir für einen immer sehr offenen Dialog mit der Verwaltung. Das hat bei den Rathenau-Hallen ein halbes Jahr gedauert, bis für beide Seiten klar war, ok, so machen wir das. Und am Ende kommt es darauf an, was der Markt annimmt. Da sind wir im engen Gespräch mit den Vermietungsmaklern. Das ist unser Reality-Check: dass das, was wir da bauen am Ende auch das ist, was die Leute wollen."

wp magazin ***Und was wollen die Leute?***
Saidah Bojens: „Der klassische, auf Funktionalität getrimmte Nine-to-five-Arbeitsplatz ist nicht erst seit Corona passé. Trotzdem kann die Digitalisierung allein nicht die Lösung sein. Spätestens wenn einer der Meetingteilnehmer digital zugeschaltet ist, während die anderen danach noch einen Kaffee trinken gehen, wird klar, dass Gemeinschaft trumpf ist. Gemeinschaftsräume, gemischte Nutzung, heterogener Input – ein gutes Quartier sollte eine Essenz dessen sein, wie wir gerne arbeiten und leben."

wp magazin ***Das klingt natürlich perfekt. Wer garantiert, dass das auch langfristig gut funktioniert?***
Saidah Bojens: „Wir sind ja keine Investoren auf Zeit, die vor allem den Exit im Blick haben, sondern Bestandshalter. Das ist ein ganz wichtiger Unterschied. Wenn wir einen Fehler machen, sind wir es selbst, die ihn später wieder ausbügeln müssen. Und das ist meist teuer. Darum versuchen wir ihn von vornherein zu vermeiden. Und dieses Qualitätsdenken zahlt sich auch aus. Denn gute Mieten lassen sich langfristig nur mit einem richtig schönen Ort erzielen."

wp magazin ***Inwiefern trägt das Mobilitätskonzept zum Charme des Ortes bei?***
Saidah Bojens: „Das ist ein wichtiger Faktor, denn unser hochwertiges Außenanlagenkonzept können wir nur umsetzen, wenn der Verkehr möglichst aus dem Quartier herausgehalten wird. Das fahrradaffine Hochschulumfeld und die kurzen Wege in die Nachbarschaft kommen uns hier entgegen. Wir haben zwischen all den Denkmälern ohnehin kaum Platz. Darum fangen wir die Autos gleich am Eingang ab und lassen nur rein, was notwendig ist, also Feuerwehr, Post, Müll etc. Das passt in die vorhandene gute ÖPNV-Struktur der Umgebung, ins Nutzungsverhalten der Studenten und letztendlich auch in unser Nachhaltigkeitskonzept. Letzteres wird flankiert von der Integration diverser Sharing-Dienste, angefangen von E-Bikes über Carsharing bis hin zum E-Boote-Verleih. Das reduziert die Masse an Fahrzeugen, während es die mobilen Möglichkeiten gleichzeitig erweitert."

Saidah Bojens weiß: Bei Großprojekten wie den Rathenau-Hallen ist eine gut durchdachte Planung von Anfang an Grundvoraussetzung.

In Zukunft soll das Quartier Raum für Austausch von Nachbarschaft, Hochschule und Besuchern aus Berlin und aller Welt bieten.

wp magazin ***Und wie sieht es in Sachen Energie aus?***
Saidah Bojens: „Im Vergleich zu einem Einzelprojekt, bei dem man am Ende einen gesetzten Gebäudefootprint hat, bietet das Quartier generell durch seine schiere Masse an Fläche, durch die unterschiedlichen Nutzungen und Gebäudetypen viel mehr Möglichkeiten. Diese Synergieeffekte wollen wir nutzen und haben uns vorgenommen, das Quartier CO2-neutral zu realisieren. Ein ambitioniertes Ziel, das nicht nur unserem Anspruch gerecht werden soll, sondern auch der Historie des Ortes „Elektropolis“. Realistisch ist das vor allem aus mehreren Gründen: Erstens sind wir, wie gesagt, im Quartier. Es wird also nicht die Energiebilanz des einzelnen Gebäudes betrachtet, sondern die des gesamten Komplexes. Da kann man ganz anders steuern. Dann kommt uns entgegen, dass wir sehr viel Fläche bespielen können. Vor allem gibt es im Bestand viel Dachfläche im Verhältnis zur Gebäudehöhe; perfekte Voraussetzungen für Solarenergie, die wir durch Fernwärme ergänzen. Und wo viel Gebäudesubstanz schon da ist, muss nicht neu gebaut werden – was ja der größte Energiefresser wäre. Zu guter Letzt kommt hinzu, dass Neubauten eben nicht mit Stahl und Beton, sondern in modularer Holzbauweise realisiert werden, was ebenfalls eine gute CO2-Bilanz bringt.“

wp magazin ***Wie gewährleistet BaseCamp, dass das Quartier in Zukunft genauso fortschrittlich bleibt, wie es heute klingt?***
Saidah Bojens: „Das Zauberwort heißt Flexibilität. Alleine von der Planung bis zum fertigen Quartier sind fünf bis sieben Jahre schnell vergangen. Das bedeutet: In dem Moment, wo man es plant, muss nicht nur die zukünftige Nutzung mitgedacht werden, sondern auch die Veränderungen, die in der Zwischenzeit auftreten können. Denn: Es gibt einfach Häuser, die werden gut alt, und andere kann man nach 10 Jahren schon nicht mehr nutzen, weil beispielsweise neue Technik nicht implementiert werden kann. Eine ambitionierte Überplanung nützt keinem, vielmehr sind Lowtech und einfache Lösungen gefragt. Auch der Ort selbst muss den Wandel zulassen: So wird es Bereiche in unserem Quartier geben, die sich ständig verändern können, wo neue Ideen immer wieder einen Platz finden. Diese, wie zum Beispiel das Herzstück unseres Quartiers, das „Kesselhaus“, werden nicht langfristig vermietet, sondern können als innovative Räume ständig neu bespielt werden. Dieser Freiraum gehört letztendlich zur Erfolgsformel. Das ist ja auch das, was Berlin ausmacht: dass es immer wieder Orte gibt, die sich jeder nimmt, wie er will, wo keiner ausgeschlossen wird.“

wp magazin ***Letzte Frage: Erdgeschossnutzung ist in der Quartiersplanung oft eine Herausforderung. Bei diesem Projekt auch?***
Saidah Bojens: „Innerhalb des Quartiers sind die Außenflächen so hochwertig, dass es kein Problem ist, die Erdgeschossflächen sinnvoll einzubinden. Anders vorn an der Wilhelminenstraße. Zu dieser Seite ist der gesamte Block geschlossen – und das im Denkmalschutz. Das Öffnen dieser Seite ist nötig, damit das Quartier nicht hermetisch abgeriegelt bleibt. Aber das gilt ja nicht nur für die Quartiersplanung: Herausforderungen sind dazu da, gelöst zu werden.“

wp magazin ***Herzlichen Dank für das Interview!***

WARUM SOZIALE NACHHALTIGKEIT IN DER STADTENTWICKLUNG DOPPELT SINN MACHT.

WENIGER IST DAS NEUE MEHR.

Katrin Schwarz ist Projektleiterin bei WITTE in Berlin. Sie ist spezialisiert auf nachhaltiges Bauen und kennt die Stellschrauben sozialer Aspekte.

Spricht man im Zusammenhang mit Stadtentwicklung über Nachhaltigkeit, geht es vordergründig meist um ökologische, monetäre und zeitliche Aspekte. Doch was ist mit der sozialen Komponente? Sollte doch der Mensch selbst als soziales Wesen im Zentrum der Architektur stehen. Sein Wohlergehen lässt sich maßgeblich durch seine sogenannte „dritte Haut“, das ihn umgebende Gebäude beeinflussen. Und darüber hinaus kann sie dabei helfen, die ökologischen und ökonomischen Ziele zu erreichen. Bei der Entwicklung neuer Projekte und Quartiere muss also neben der Wirtschaftlichkeit immer auch der Nutzer ins Zentrum der Planung gestellt werden. Nur wenn er sich wohlfühlt, ist er bereit zu bleiben und letztlich langfristige Mieterträge zu generieren. Demzufolge besteht die Aufgabe der Architekten und Entwickler darin, neue Wohnkonzepte und Arbeitsumgebungen zu schaffen, die dem Wohlbefinden der Mieter dienen und ihre Bedürfnisse erfüllen.

Doch neue Trends brauchen auch neue Räume und hier wiederum sind die Bauherren gefragt, Innovationen zuzulassen. Voraussetzung ist natürlich, dass sie die nötige Fachkenntnis haben, um die Planungsaufgabe entsprechend zu formulieren. Diese wird im Zuge der Bedarfsplanung definiert, noch bevor die Leistungsphase „null“ überhaupt beginnt. Der Bedarf des Marktes, sprich: die Bedürfnisse der Menschen, sind die Grundlage für das Projekt.

Eine unserer Aufgaben in der Projektsteuerung ist es, zu Anfang eines Projektes die Projektziele gemeinsam mit dem Bauherrn zu definieren. Wir haben damit die Möglichkeit, unsere Auftraggeber für das Thema Nachhaltigkeit zu sensibilisieren und zu beraten. Denn nur in dieser frühen Phase eines Projektes werden die Weichen für nachhaltige und langfristig erfolgreiche Projekte gelegt. Oft wird diese Phase übersprungen, der Bedarf gilt als gesetzt, und bei der Formulierung der Planungsaufgabe wird an alten Standards hinsichtlich Flächenbenchmarks oder Wohn- und Arbeits-

Katrin Schwarz studierte Architektur und Stadtplanung an der Universität Stuttgart.

platzkonzepten festgehalten. An dieser Stelle kommt aber noch ein anderes Schlagwort der Nachhaltigkeit ins Spiel: Suffizienz. Doch was genau bedeutet das? Während Effizienz ein geläufiger Begriff am Bau ist, der höheren Ertrag bei gleichem Ressourcenverbrauch bedeutet, geht die Suffizienz darüber hinaus: Sie bedeutet Genügsamkeit – höhere Wirkung bei weniger Verbrauch. Bei einer Lebensdauer von mindestens 50 Jahren trägt jedes Neubauvorhaben zum CO_2-Verbrauch bei und nicht zu seiner eigentlich angestrebten Reduktion. Auch innerhalb des Projektes gilt: Jeder Quadratmeter, der nicht gebaut wird, schont die Umwelt und die Ressourcen am meisten. Doch das soll nicht heißen, dass unsere Aufgabe, neue Projekte zu entwickeln, obsolet wird; sie muss nur neu gedacht werden. Mit der Formulierung der Projektziele werden die Art der Nutzung, die Anforderungen und der Flächenbedarf an den geplanten Neubau festgelegt. Und diese Ziele sollten kritisch hinterfragt werden. Folgende drei Maximen und ihre Synergien sind dabei zu untersuchen:

WENIGER. GEMEINSAM. FLEXIBEL.

1. Weniger: Können durch andere Prozesse und betriebliche Organisationen Flächen reduziert werden? Braucht es große Lager und Archivflächen in teurer innerstädtischer Lage oder können diese durch Just-in-time-Lieferungen eingespart werden? Brauchen wir noch zahlreiche Konferenzräume,

die den größten Teil des Tages leer stehen, oder können diese durch virtuelle Räume ersetzt werden? Welche Auslegungsparameter sind der technischen Ausrüstung zugrunde zu legen? Müssen im Sommer 26 Grad Celsius Innenraumtemperatur erzielt werden oder dürfen es an heißen Tagen auch 2 Grad mehr sein? Muss alles smart und Hightech sein oder ist die Zufriedenheit des Nutzers nicht größer, wenn er selbst Einfluss auf die Frischluftzufuhr und den Sonnenschutz nehmen kann? So intelligent sensorgesteuerte Systeme auch sein mögen, sie verfügen nicht über die Sensibilität zu unterscheiden, ob die Sonne blendet - oder nach dem harten Winter langersehnte Glückshormone bringt.

Wenn mehr Fläche gemeinsam genutzt wird, bietet das Quartier ideale Voraussetzungen im Sinne der Nachhaltigkeit.

2. Gemeinsam: Welche Funktionen sind im Privaten erforderlich, welche können gemeinschaftlich genutzt oder ausgelagert werden? Nicht jede Firmenzentrale benötigt – je nach Lage – eine eigene Kantine oder ein eigenes Fitnessstudio. Wenn diese Funktionen durch das Angebot in der Umgebung gedeckt werden können, entsteht Bewegung und dadurch soziale Mischung. Dies wiederum bringt neue Kontakte und neue Inspiration zurück zum Arbeitsplatz. Auch neue Wohnkonzepte wie z.B. das Clusterwohnen sind eine Möglichkeit, die privaten Flächen zu reduzieren bei gleichbleibendem Komfort - durch großzügige Gemeinschaftsflächen. Dazu können Dachterrassen gehören, die nicht nur den meistzahlenden Mietern der obersten Etagen zur Verfügung stehen, oder auch gemeinschaftlich genutzte Werkstätten, Kursräume o. Ä. im Haus oder im Kiez. Durch die Verlagerung von Funktionen in den gemeinschaftlichen, halböffentlichen Bereich werden Begegnungen ermöglicht, soziale Bindungen gestärkt und Flächen besser ausgelastet. So kommt zum sozialen Aspekt auch wieder ein wirtschaftlicher Aspekt hinzu. In vielen Lebensbereichen, wie z. B. der Mobilität, wurde Alleineigentum bereits abgelöst von Sharing-Modellen. Warum also nicht auch im Wohnbereich?

3. Flexibel: Die Formel lautet also immer wieder: weniger Fläche, da mehr gemeinsam genutzt werden kann. Nun gilt es, dieser Nutzung durch flexible Auslastung zu maximaler Effizienz zu verhelfen. Welche Nutzungsüberlagerungen erkennen wir? Was sind die Bedingungen für eine flexible Umnutzung bei sich zukünftig ändernden Anforderungen? Die Kantine im Büro muss beispielsweise nicht nach dem Lunch bis zum nächsten Morgen leerstehen, sondern kann durchaus abends anderweitig genutzt werden. So geschehen in der Factory in Kreuzberg, einem Co-Working-Space. Hier wird das bewegliche Mobiliar abends zur Seite gerollt, sodass Bootcamp- oder Yogakurse stattfinden können. Wo tagsüber die Kalorien zu sich genommen werden, werden diese abends wieder abtrainiert. Durch ein paar anfangs investierte Quadratmeter mehr für Umkleide- und Lagerbereiche lassen sich so langfristig Einnahmen über die Untervermietung generieren. Auch im größeren Maßstab wie bei der Entwicklung neuer Quartiere können diese drei Maximen umgesetzt werden. Im Innenraum werden

„Nachhaltigkeitsplanung ist so früh wie möglich anzugehen.“ Katrin Schwarz weiß, dass die Weichen für nachhaltige und langfristig erfolgreiche Projekte gleich zu Beginn gestellt werden.

aus Verkehrszonen Begegnungszonen. Gleiches Prinzip findet sich in der Verkehrs- und Außenraumplanung. Begegnungszonen sind Orte, die zum Verweilen einladen und Raum für den Austausch und das Miteinander bieten. Beispielsweise wird bei der DGNB-Zertifizierung die Breite der Gehwege bewertet. Je breiter diese sind, desto mehr Platz bietet sich, um bei einem Schnack am Bordstein trotzdem noch eine Person mit Kinderwagen oder einen Rollstuhlfahrer passieren zu lassen. Ebenso wird die Nutzungsvermischung positiv bewertet, denn diese fördert Begegnungen und damit soziale Nachhaltigkeit. Ein weiteres wichtiges Kriterium ist die Einbindung der Nutzer schon in den Entstehungsprozess. Wer kennt die Nutzerbelange besser als der Nutzer selbst? Durch Partizipation und Umfragen lassen sich diese ergründen. Auch in der Betriebsphase kann die Nutzerzufriedenheit weiter gemessen werden. Und sollten sich diese im Laufe der Jahre ändern, ist die Anpassbarkeit des Gebäudes gefragt. Nur so ist die Nutzerzufriedenheit langfristig gesichert. Und damit auch die Vermietung.

Wie vorangehende Beispiele zeigen, hängen die sozialen und ökonomischen Aspekte der Nachhaltigkeit sehr eng zusammen. Die dafür entscheidenden Parameter schon zu Beginn des Projektes zu ermitteln, gehört also zu den grundlegenden Aufgaben. Dadurch kann das Bauvorhaben optimal ausgeschöpft werden, an Akzeptanz gewinnen und letztendlich auch wirtschaftlich verbessert werden. Natürlich ist dafür die Bereitschaft der Bauherren gefragt und Exit Developer haben sicher eine andere Motivation als Bestandshalter, solche Ziele umzusetzen. Wir als WITTE Projektmanagement haben die Chance, Projekte in die richtige Richtung zu steuern. Damit können wir einen Beitrag zu einer besseren und nachhaltiger gebauten Umwelt leisten, in der zufriedene Menschen leben, zu denen am Ende des Tages auch wir selbst gehören.

DIE ROLLE VON BIM: GESTERN, HEUTE UND IN ZUKUNFT.

ÜBER SOFTWARE UND HARD SKILLS.

Welche Fähigkeiten und Voraussetzungen sind notwendig, um erfolgreich und effizient mit digitalen Modellen zu arbeiten? Was hat sich in den letzten Jahren verändert, wie viel Vernetzung ist gut für das Projekt, welche Standards gelten heute? Marin Mandov gibt uns Antworten und blickt in die Zukunft. Schon seit 2016 ist er der Experte für BIM-Implementierung bei WITTE. Heute stellt er als Bereichsleiter in Berlin gemeinsam mit den BIM-Managern der einzelnen Niederlassungen ein Team, das jedes Projektteam vor Ort um die BIM-Kompetenz ergänzen kann. Hierbei ist wichtig, dass alle Teammitglieder nicht nur auf der technischen, BIM-spezifischen Ebene kommunizieren können, sondern in der Lage sind, sich in den gesamten Prozess rund um die Umsetzung des Projektes reinzudenken.

Denn es geht längst nicht nur um die BIM-Expertise selbst. Herausforderungen waren auf diversen Ebenen vorprogrammiert: von den unterschiedlichen Auffassungen, wie mit der damals noch neuen Methode zu arbeiten sei, über die Software, die untereinander meist nicht kompatibel war, bis hin zu einer großen Know-how-Amplitude, die es oft unmöglich machte, auf Augenhöhe zu arbeiten. Doch wie so oft kommt es nicht auf die Unterschiede an, sondern auf die Gemeinsamkeiten und den Wunsch aller, eine funktionierende Arbeitsweise in den Projektteams zu etablieren, um enger, transparenter, schneller und effizienter zu arbeiten. Was folgte, war ein Umdenken.

Letztendlich lautet das Ziel nicht, den perfekten und damit aufwendigen BIM-Prozess zu entwickeln, sondern ihn vielmehr als Teil unseres alltäglichen Arbeitsprozesses zu begreifen, zu einer Selbstverständlichkeit zu machen. Die Quintessenz lautet, dass sich BIM dem Prozess nicht einfach überstülpen lässt, sondern der Arbeitsweise und dem Wissensstand des Planungsteams angepasst werden muss. Der BIM-Manager muss also im Vorfeld analysieren, wer ihm gegenübersitzt und welche Tools er den Beteiligten für einen optimalen Ablauf mitgeben darf und soll. Von vornherein sollte also klar definiert werden, welche Informationen in welcher Qualität zu welchem Zeitpunkt im Modell vorhanden sein müssen. Innerhalb dieses Rahmens ist es dann wichtig, jedem Planer seinen individuellen Spielraum zu lassen.

Denn am Ende ist es der Prozess selbst, der die Vorteile bringt, nicht allein das fertige Modell. Heute ist dieses Selbstverständnis in unseren Abläufen implementiert, sodass wir BIM in der Planungs- und Realisierungsphase gewinnbringend einsetzen. Schon zu Beginn werden die Ziele und die maßgeblichen Rahmenbedingungen für alle Beteiligten ganz klar definiert. Das erspart Unklarheiten sowie unnötige Diskussionen und ermöglicht ein nachhaltiges Datenmanagement.

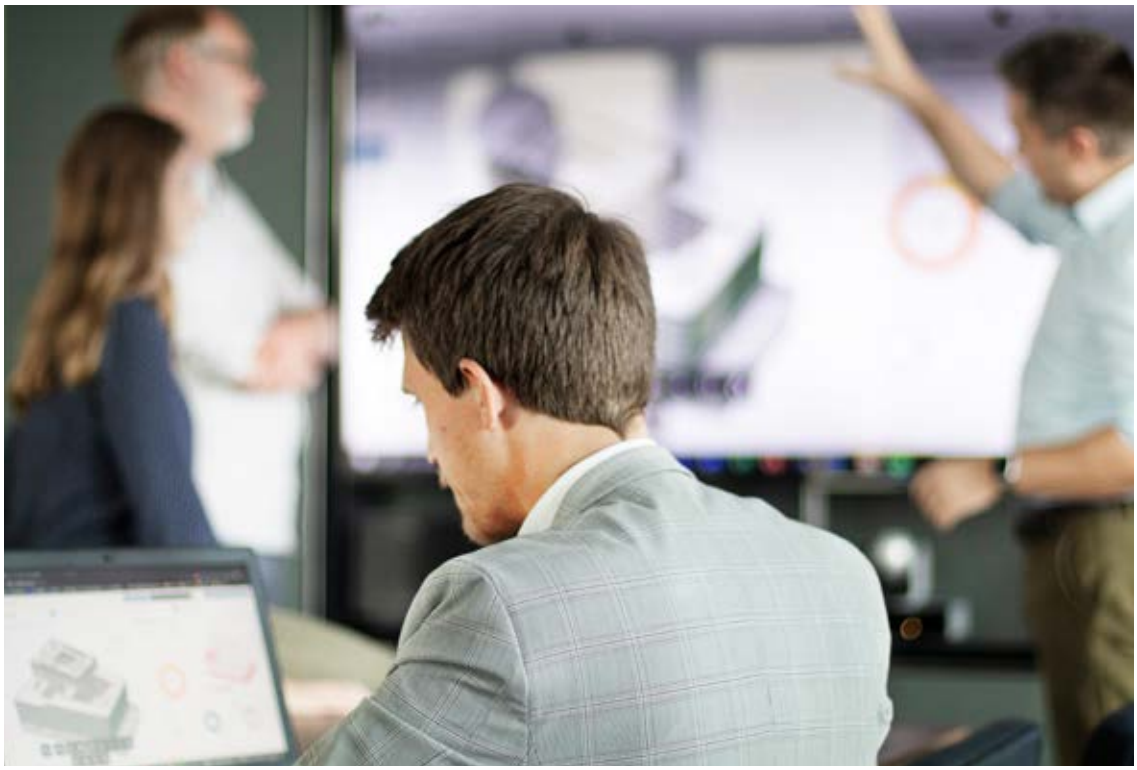
Das BIM-Team bei WITTE lebt vor, was so wichtig für erfolgreiches BIM-Management ist: gute Zusammenarbeit.
Jan-Kristof Moritz , Natalia Anna Kapek, Dennis Huismann (v. l. n. r.)

Erst wenn alle auf gleicher Spur sind, lässt sich Transparenz in Effizienz übersetzen. Dabei gilt es, Sollbruchstellen zu vermeiden. Denn es geht eben nicht darum, zu jeder Zeit ein möglichst fehlerfreies Modell abzubilden, sondern just in time. Nur wenn BIM synchron mit dem Entstehungsprozess angewendet wird, entsteht die erwünschte Symbiose, in der aus Modelldaten strukturierte Informationen entstehen, die uns genau da unterstützen, wo Entscheidungen getroffen werden müssen. Es geht also darum zu verstehen, wann welche Information Relevanz hat und da sein muss – bis am Ende das fertige Modell steht. **Damit ist klar:**

BIM WILL GENAUSO GEPLANT SEIN WIE DIE PLANUNG SELBST.

So strukturiert erweist sich der Einsatz von BIM für viele Projekte als Mehrwert – egal an welchem Standort: In der Münchener Sonnenstraße 23 entwickelt das Hamburger Unternehmen HANSAINVEST Real Assets GmbH ein Büro- und Geschäftshaus, das mit dem openBIM-Ansatz umgesetzt wird. Dabei geht es nicht nur um das Modell allein, das am Ende vorliegt, sondern um den gemeinsamen Weg dahin.

Heute vorausschauend zu planen, bedeutet morgen nachhaltig agieren zu können. Aber der Ansatz sowie die Datenstrukturen müssen auch Skalierung vertragen. Denn wir werden ständig mit neuen Anforderungen oder Aspekten konfrontiert. Ein weiteres Pfund im Prozess ist die Nachhaltigkeitsplanung. So spielt BIM zunehmend eine entscheidende Rolle in unserem Anspruch an nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen. Die Modelle helfen uns bei der Berechnung und Auswertung der Bewertungskriterien hinsichtlich der Kreislauffähigkeit (cradle-to-cradle). Und dieses Wissen ver-



Voraussetzung für reibungsloses Teamwork: Kompatibilität von Software und Know-how.

setzt uns schließlich in die Lage, die Projekte zu optimieren. Was wurde in welcher Menge und Form verbaut und welche Ressourcen stecken in diesem Bauvorhaben? Diese Erkenntnis hilft beispielsweise beim Errechnen einer Co2-Neutralität. Oder beim Recycling: Denn die Digitalisierung des Projektes gewährleistet, dass alles in einer Materialdatenbank eindeutig erfasst, verortet und beschrieben ist – eine Grundvoraussetzung, um es wiederverwenden zu können.

Der Prozess ist also mit dem fertigen Modell nicht zu Ende. Die erzeugte Datenbank lebt weiter. Nicht nur das Thema Nachhaltigkeit wiegt schwer auf der BIM-Habenseite. Idealerweise sind die Daten für das Facility Management so hinterlegt, dass der spätere Betrieb optimal gemanagt werden kann.

„BIM bei WITTE zu integrieren war ein Transformationsprozess. Das passiert nicht über Nacht, sondern indem man bei jedem einzelnen Projekt aufs Neue Mehrwerte generiert. So dass wir heute an einem Punkt angelangt sind, an der wir weder die Grundsätzlichkeit noch die Benefits beim Einsatz in Frage stellen.“ *Marin Mandov*

„BIM setzt auf eine neue, transparente Art der Zusammenarbeit. Das gelingt uns, wenn wir von Anfang an klare Ziele und genau die Anwendungsfälle definieren, die schließlich die Mehrwerte bringen. Vor allem aber ist es wichtig, dass wir in einem gut funktionierenden Team arbeiten. Das heißt: klare Anforderungen, jeden Stakeholder in den Prozess einbinden, jedem seine Verantwortlichkeiten bewusst machen und auch genügend Gestaltungsfreiraum lassen.“ *Marin Mandov*

Marin Mandov, verantwortlich für das BIM-Management bei WITTE.

Darum sind sie möglichst früh als Stakeholder in den Planungsprozess einzubinden. Denn wenn man am Schluss merkt, wie praktisch so ein Modell wäre, ist es zu spät.

Ob sich BIM als Standard durchsetzen wird, ist längst keine Frage mehr. Wer in die Zukunft blicken will, muss fragen, wie. Dabei geht es längst nicht nur um die Vernetzung im Team. Je etablierter BIM ist, desto mehr Profiteure wird es geben. Über Entwickler, Projektsteuerer, Generalunternehmer oder Facility-Manager hinaus ist die Datengrundlage beispielsweise auch für Finanzierer oder Versicherer bei der Analyse von Risiko und Potenzial von großem Wert. Die wahren Synergien ergeben sich, wenn ein gewisses Selbstverständnis einkehrt und bei jedem Projekt die optimale Kombination der Kompetenzen zum Einsatz kommen kann.

Aktuelle Projekte haben gezeigt, wie gut alle Prozesse ineinandergreifen können: Beispielsweise konnte durch das Zusammenspiel mit Lean Management von Anfang an klar definiert werden, welche Ziele wann zu erreichen sind, welche Informationsflüsse stehen müssen und welche Vor- oder Nacharbeiten sie mit sich bringen. Wie weit man konkret innerhalb dieses Prozesses ist, bildet dann die BIM-Methode ganz plakativ ab.

Wenn diese Klarheit mit agilem Projektmanagement kombiniert wird, also mit angemessener Flexibilität optimal auf Veränderungen reagiert wird, ist man dem großen Ziel, **Qualität in Bestzeit** zu liefern, allein durch die Struktur des Arbeitens schon sehr nah.

GEMEINSAM

Marco Witte und Sebastian Knauer
im Konzerthaus Hamburg.

Antonio Bragato ist gebürtiger Venezianer und führt
das Il Calice gemeinsam mit seinem Sohn Louis.

„In einer Zeit, in der die Kultur durch die Pandemie zum Stillstand kam und kaum Unterstützung fand, teilte WITTE meine Vision: Im großen Beethoven-Jubiläumsjahr 2020 hatte ich bei dem jungen, höchst kreativen Komponisten Arash Safaian ein neues Klavierkonzert über Themen von Beethoven in Auftrag gegeben. Nur durch die Begeisterung und das großzügige Engagement von WITTE konnte es als CD produziert und unter dem Titel ‚This Is (Not) Beethoven' veröffentlicht werden. Das sehr aufwendige Projekt hat so weltweit mehrere Millionen Hörer auf zahlreichen Streamingplattformen gefunden. Einfach nur Danke!" *Sebastian Knauer*

Freundschaft geht eben auch durch den Magen: Immer wieder haben wir in den vergangenen Jahren Gastgeber erlebt, die sich nicht nur mit hoher gastronomischer Qualität oder ganz kreativem Charakter, sondern auch vor allem mit ihrem ganz eigenen Charme und mit Leidenschaft um Leib, Wohl und Seele ihrer Gäste kümmern. Die zurückliegende Zeit war eine schwierige Zeit und wir sind froh, dass wir während dieser Monate des Lockdowns unterstützend etwas zurückgeben konnten. Das war unser großes „Dankeschön" – stellvertretend an das Gallo Nero in Hamburg und das Il Calice in Berlin.

STÄRKER.

Eine Persönlichkeit mit gewaltiger Stimme: Pamela Falcon ist Singer, Songwriter, Vocal-Coach.

Annette Kwee, Niederlassungsleiterin von WITTE Projektmanagement Berlin, gemeinsam mit WITTE Projektleiterin Elisabeth Hütter.

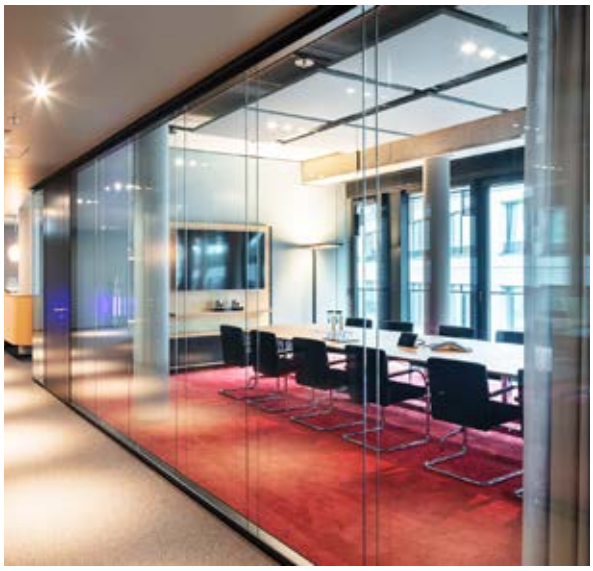
„Seit vielen Jahren ist es unser tägliches Brot, das Publikum mit Livemusik zu erfreuen und mit Spaß in eine andere Welt zu entführen. Und manchmal trifft man dabei auf ganz besondere Menschen. Menschen, die einem mit ihrer herzlichen Art, ihrer Aufmerksamkeit und persönlichem „Take Care“ die Arbeit zu einem noch schöneren Erlebnis machen. Zu diesen Menschen gehört das gesamte WITTE Team, welches wir seit Jahren auf Veranstaltungen begleiten dürfen. Gerade in Zeiten der Pandemie hat WITTE viele Projekte unterstützt, um Künstlern zu helfen. Dafür unser Dank von ganzem Herzen. Wir freuen uns, bald schon wieder mit euch zu feiern!“ *Pamela Falcon & Band*

Während der Lockdown die Kulturschaffenden für ihr Publikum in unerreichte Ferne katapultierte, überbrückte die Foto-Ausstellung MISS YOU diese Distanz durch berührende Portraits. Die Aufnahmen bekannter, aber auch weniger bekannter Künstlerinnen und Künstler waren in einer Zeit der Stille in großen, hinterleuchteten Vitrinen im Stadtbild Berlins zu sehen. WITTE unterstützte die Aktion, deren Bilder sichtbar machten, was uns während Corona so oft verwehrt blieb: Die schönen Künste und das gemeinsame Erleben – um zu sagen: Wir vermissen euch, wir stehen zusammen, wir sehen uns wieder!

Die neue Niederlassung von WITTE in Düsseldorf: KÖ-Bogen II.

MEHR GRÜN, MEHR STADT, MEHR MITTENDRIN.

Im April 2021 haben wir gemeinsam mit den Niederlassungen von HW-Ingenieure und LAAG Engineers unsere neuen Büroflächen im Kö-Bogen II in Düsseldorf bezogen. Das von ingenhoven architects konzipierte Gebäude mit Europas größter begrünter Fassade fällt nicht nur von außen auf: Im Inneren zeigt sich, was ein Büroleben mit vielfältig gestalteten Räumlichkeiten für das neue Arbeiten wirklich ausmacht. Die von Projektlabor entwickelten Räume sind eine Synthese aus Open-Space-Flächen und Einzelbüros und stehen damit für eine transparente und kommunikative Arbeitswelt. Zudem war es wichtig, eine ruhige Arbeitsatmosphäre und Rückzugsmöglichkeiten zu schaffen, aber auch kommunikative und wohnliche Begegnungsräume, die nicht nur das Miteinander fördern, sondern besonders Raum für Kreativität und innovative Problemlösungen bieten.



Anstoß in Düsseldorf – mit neuer Niederlassungsleiterin und neuem Büro

MEHR TEAM. MEHR FRAUENPOWER – NEUE NIEDERLASSUNGSLEITERIN IN DÜSSELDORF.

Am neuen Ort mit neuer Führung: Am 1. April 2021 übernahm Maike Disse die Leitung unserer Niederlassung Düsseldorf. Hier war die Architektin zuvor als Projektleiterin tätig, nachdem sie mehrjährige Erfahrung in Architektur- und Projektmanagementbüros wie KSP ENGEL und AS&P sammeln konnte. Nun freut sie sich nicht nur auf die Herausforderung, das Geschäft im Rheinland weiter auszubauen, sondern ganz besonders auf ihr Team. „Eine wundervolle Aufgabe und Herausforderung, der ich mich gern stelle. Denn ich liebe unser engagiertes Team und das respektvolle und konstruktive Miteinander“, so Maike Disse. Beim Billard gibt sie gern auch mal den Anstoß, ansonsten geht sie sportlich öfter auch an ihre Grenzen oder probiert ganz neue Sportarten aus. „Mutig bleiben.“

OPEN HOUSE: EINWEIHUNG AM 19. AUGUST 2021.

Vier Monate nach unserem Einzug in die neuen Büros im Kö-Bogen II konnten wir endlich das nachholen, was wir so lange vermisst haben: Mit Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Freunden vor Ort auf unseren neuen Standort anzustoßen. Wir möchten uns ganz herzlich bei allen bedanken, die der Einladung gefolgt sind. Denn letztendlich ist uns nicht nur die erfolgreiche Zusammenarbeit wichtig, sondern auch das Miteinander. In diesem Sinne haben wir die Gespräche und das Zusammensein sehr genossen.

WITTE COACHING: AUFBAU UND PFLEGE EINES PROJEKTTEAMS.

April 2021 im Camp Reinsehlen: Während formal auf die Einhaltung aller Coronaregeln und den nötigen Abstand geachtet wurde, ging es inhaltlich vielmehr darum, noch näher zusammenzurücken und das Miteinander empathisch wie intelligent zu koordinieren: durch die optimale Selektion von Projektpartnern und ihren Coachings während des Projektverlaufs. Am Ende war das Event selbst der beste Beweis dafür, wie wichtig und inspirierend Austausch und Gemeinschaft sind. Herzlichen Dank an unsere Coaches Dr. Petra Pinger und Roland Fahrni.

Höher. Weiter. Springer. Das 50 Meter hohe Axel-Springer-Hochhaus von 1956 gehört in Hamburg zu Stadtbild und Zeitungsgeschichte wie kein anderes. Und zum neuen Springerquartier gehört nicht nur seine Sanierung, sondern auch ein 45.000 Quadratmeter großer Neubau. Während das charakteristische Hochhaus auch weiterhin vom Verlag genutzt wird, steht die restliche Fläche für eine Nutzungsmischung aus hochwertigen Büroflächen, Wohnungen, Einzelhandel sowie Gastronomie und trägt somit zu einer deutlichen Belebung des Gesamtareals bei. Bei der Entwicklung standen Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit keineswegs im Widerspruch:

„Während es vor einigen Jahren noch ausreichend erschien, eine LEED-Zertifizierung durchzuführen, achten wir z. B. vermehrt auf den Einsatz recyclingfähiger Materialien und prüfen wie hier bei der Kernsanierung des denkmalgeschützten Hochhauses den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz zur Einsparung grauer Energie“, *so Dr. Hanjo A. Hautz, Geschäftsführer MOMENI Group.* Unsere Hamburger WITTE-Niederlassung ist stolz darauf, dieses Landmark in der Hansestadt gesteuert zu haben.

Aus eins mach sieben. Die eingeschossige Einzelhandelsimmobilie in der Pappelallee 45 und der knappe Wohnraum im Berliner Prenzlauer Berg standen sich diametral entgegen. Nun wird hier eine deutlich bessere Flächenausnutzung geschaffen, indem der Supermarkt abgerissen und anschließend wieder in ein sechs- bis siebengeschossiges Wohnquartier mit 240 Mietwohnungen integriert wurde.

Mit knapp 17.500 Quadratmetern neuer Wohnfläche, ca. 2.800 Quadratmetern Einzelhandelsflächen und einer Tiefgarage entstand mitten im Szeneviertel Prenzlauer Berg ein modernes Wohn- und Geschäftshaus mit urbanem Charme. Insbesondere der begrünte Innenhof lädt zum Verweilen ein. Das von WITTE gesteuerte Projekt wurde von der Trei Real Estate entwickelt und Ende 2020 fertiggestellt. Der markante Entwurf stammt von dem Berliner Architekturbüro J. MAYER. H und Partner, Architekten mbB.

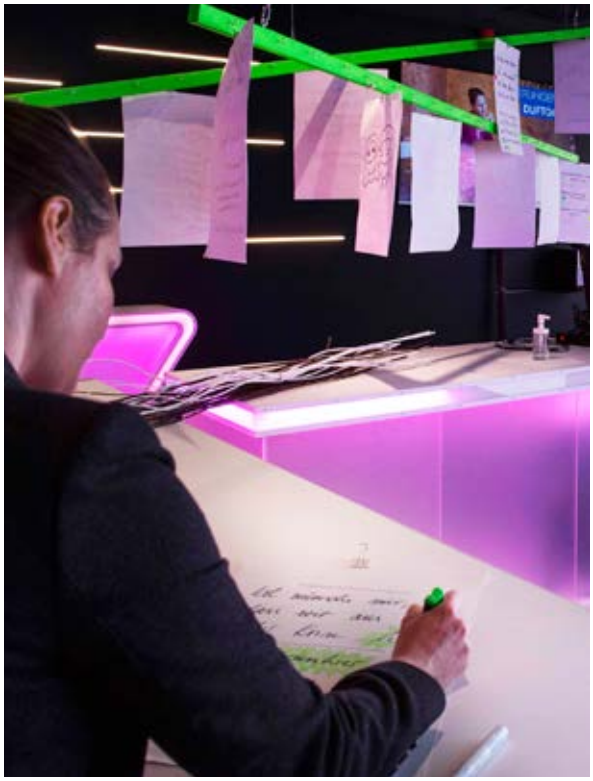
HIER ÖFFNEN SICH TÜR UND DAMMTOR In unmittelbarer Nähe zur Außenalster und zum Fernbahnhof Hamburg-Dammtor entsteht auf einem ca. 17.000 Quadratmeter großen Areal ein neues Bürogebäudeensemble, das 2026 zu Teilen von der Signal Iduna bezogen wird. Die derzeitigen Gebäude weichen einem Entwurf von David Chipperfield Architects, die den zweistufigen internationalen Architektenwettbewerb für sich entscheiden konnten. Hervorgehoben wurde das der herausragenden Lage gerecht werdende Nachhaltigkeitskonzept. WITTE verantwortet die Projektsteuerung für die Hansainvest Real Assets GmbH. Es ist damit nach dem Hotel Empire Riverside und dem Pantaenius-Bürogebäude das dritte von WITTE gesteuerte Chipperfield-Projekt in Hamburg.

TRADITION NEU INTERPRETIERT In der Hamburger Mönckebergstraße 9 entwickelt die Redevco ein neues Gebäude im Stil eines traditionellen Kontorhauses. Auf neun Stockwerken mit ca. 21.000 Quadratmetern BGF entsteht ein Mix aus Einzelhandel, Hotel und Gastronomie. Der Betrieb soll klimaneutral erfolgen. Das soll u. a. dank eines smarten Tragwerkkonzeptes, der Minimierung der eingesetzten Rohstoffe und eines hohen Recyclinganteils der Baustoffe erreicht werden. Um dem außergewöhnlichen Standort gerecht zu werden, wurde gemeinsam mit der Stadt ein Architekturwettbewerb durchgeführt: Der Entwurf vom Londoner Büro Sergison Bates architects in Zusammenarbeit mit dem Büro rethmeierschlaich architekten aus Köln ging dabei als Sieger hervor. WITTE steuert den Bau des nachhaltigen Gebäudes.

UNIQ TOWERS: SO EINZIGARTIG WIE NACHHALTIG Auf dem prominenten Eckgrundstück Kaistraße/Franziusstraße im Düsseldorfer Medienhafen entwickelt die MOMENI Group ein spektakuläres Bürogebäude nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip. Es reduziert selbst seinen CO2-Fußabdruck und trägt durch intensive Dachbegrünung und die zusätzliche Begrünung des Vorplatzes positiv zur Biodiversität bei. Alle ausgewählten Materialien sind für den Menschen gesund, leicht zu demontieren, sortenrein trennbar und dadurch vollständig recycelbar. Das Gebäude selbst wird somit zum langlebigen Rohstoffdepot und ist Vorbild für die Baukultur unserer Zeit. Das bis zu 18-geschossige Bürohochhaus mit Gastronomie- und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss sowie dreigeschossiger Tiefgarage wurde von dem Stararchitekten Christoph Ingenhoven entworfen und bietet neben flexiblen Aufteilungsmöglichkeiten einen erstklassigen Panoramablick über den Rhein und die Stadt Düsseldorf. WITTE steuert das einzigartige Projekt.

OPTIMISTISCH IN DIE ZUKUNFT BLICKEN.

#BEYONDCRISIS.



Der Ideenraum der Initiative #beyondcrisis auf dem Kurfürstendamm in Berlin.

Ideen machen Mut. Gerade in Krisenzeiten merken wir, dass wir Herausforderungen vor allem als Antrieb für neues Denken begreifen sollten. Im Ideenraum der Initiative #beyondcrisis präsentierte „Deutschland – Land der Ideen“ mit Unterstützung von WITTE die besten eingereichten Konzepte und Geschäftsmodelle, die während der Krise entstanden sind und wichtige Impulse für eine bessere Zukunft nach Corona bieten. Am Ende wurde der Besucher hier selbst zum Teil der Aktion und konnte seine eigenen Ansätze raus aus der Krise formulieren und ausstellen. Die Aufforderung war ganz klar: Nicht nur wünschen, sondern machen. Wir bedanken uns für alle Beiträge – so können wir von jedem Problem lernen, dass es immer auch eine Lösung gibt.

Und wir bedanken uns aber auch bei Ihnen allen fürs Durchhalten, fürs Weitermachen,
für jeden positiven Blick in eine gemeinsam gestaltete Zukunft.

BEYOND CRISIS
zeit für neue lösungen

QUALITÄT IN BESTZEIT

„Projektmanagement bedeutet für uns, die Ideen des Auftraggebers weiterzudenken und erfolgreich in seinem Sinne umzusetzen – als Dienstleister und verantwortlicher Partner. Dabei ist unser Ziel, Qualität in ‚Bestzeit' zu realisieren."

Marco Witte, geschäftsführender Gesellschafter

DYNAMIK

Wir begeistern uns für dynamisches Projektmanagement. Ein Prozess, der ökonomisches Denken, höchste Flexibilität und persönliches Engagement verlangt. Damit Ihr Projekt kosteneffizient und in höchster Qualität realisiert wird.

KOMMUNIKATION

Wir bilden effektive Teams. Voraussetzung für jedes Gelingen ist das Zusammenspiel der Beteiligten. Deshalb setzt WITTE auf eine sehr gute Kommunikation, intern wie extern. Und auf starke, leistungsfähige Teams.

FOKUS

Wir konzentrieren uns auf das Wesentliche: den Projekterfolg. Unser Fokus liegt auf der Steuerung und dem Management komplexer Bauvorhaben. Darüber hinaus bietet WITTE mit dem Firmennetzwerk ECG umfassende Spezialkenntnisse rund um den Planungs- und Bauprozess – für nachhaltigen Erfolg.

WITTE Projektmanagement GmbH wurde 1994 von Dipl.-Ing. Marco Witte gegründet. WITTE ist mit über 100 Mitarbeitern für Auftraggeber aus der Immobilien-, Bau- und Finanzwirtschaft tätig.

ECG

Über das Firmennetzwerk Engineer Corporation Group (ECG) kann WITTE auf über 300 Spezialisten zurückgreifen und erzielt eine hohe fachliche und organisatorische Flexibilität. ECG-Partner: **gpc gesellschaft für gebäudetechnisches projektcontrolling mbh** – Controlling und Bauüberwachung TGA, **GKK Ingenieurgesellschaft für Hochbau mbH** – Bauüberwachung, **HW-Ingenieure GmbH** – Baucontrolling und Bauleitung, **corpo two GmbH** – Architektur & TGA Hand in Hand.

PROJEKTSTEUERUNG · PROJEKTCONTROLLING · PROZESSMANAGEMENT
VERTRAGSCONTROLLING · INHOUSE MANAGEMENT · TECHNISCHE DUE DILIGENCE
BEGLEITUNG DER PROJEKTINITIIERUNG · BIM-MANAGEMENT

WITTE PROJEKTMANAGEMENT GMBH

Zoofenster
Hardenbergstraße 27
D-10623 Berlin
Fon +49 (0)30 88014-0
Fax +49 (0)30 88014-140
berlin@witte-projektmanagement.de

IMPRESSUM
Herausgeber: Marco Witte, geschäftsführender Gesellschafter der WITTE Projektmanagement GmbH
Verantwortlich: Silke Marquardt, Unternehmenskommunikation
Design und Layout: m.GOBS kommunikation, Marcus Gobs
Konzept und Text: Silke Marquardt, Katerina Vetter Kapagiannidou
Bildquellen: S. 2 (oben u. unten), 4, S. 6 (re.), 24 (re.), 34 Gudrun Witte, S. 3 Manuela Steinemann, S. 2 (Mitte), 10, 11, 12, 13, 14, 17, 19, 23, 29 Manuel Gutjahr, S. 6 (li.) snedorez/adobe stock, S. 9 Marcus Gobs, S. 14, 15 BaseCamp Germany, S. 18, 31 Markus Löffelhardt, S.21, 22 Elisabeth Hütter, S. 24 (li.) Michaela Kuhn, S. 25 (li.) Thorsten Engel, S. 25 (re.) Silke Marquardt, S. 26 ingenhoven architects/HGEsch, S.27 (li. oben und unten) HGEsch, S. 27 (re.), 28 Christoph Pforr, S. 30 MOMENI Gruppe/ Peter Drittenpreis, S. 32 (oben) David Chipperfield Architects, Berlin, S. 32 (unten) Sergison Bates Architekten, London/ rethmeierschlaich architekten PartG mbB, Köln, S. 33 ingenhoven architects, Düsseldorf
Ausgabe 2021/2022 | Erscheinungsweise: jährlich | www.witte-projektmanagement.de

BERLIN **HAMBURG** **MÜNCHEN** **DÜSSELDORF** **FRANKFURT A.M.**