LANDMARKEN

LANDMARKE

N° 28

Inhalt

Editorial S. 03
Wir machen den Bestand fit für die Zukunft S. 04–07
Das „Urban Village" S. 08–09
Finanzverwaltung NRW S. 10–11
York-Quartier, Münster S. 12–15

Theaterplatz, Aachen S. 32–33
Green Canyon, Bonn S. 34
Gesundheitshaus, Dortmund S. 35
Wohnen in Düsseldorf S. 36
Forschen am Campus, Aachen S. 37

kite und Kite Loft, Köln S. 16–21
O-Werk | Campus S. 22–27
AlphaSpace Aachen S. 28–29
Neue Bürowelten in Aachen und Leverkusen S. 30
Wohnen in Bochum S. 31

Hutchinson, Aachen S. 38–41
ecoPARKS S. 42–43
Moringa: Interview mit Gerhard Feldmeyer S. 44–45
Landmarken intern S. 46–51

Liebe Leserinnen und Leser,
die Lage im Immobiliensektor ist diffus. Steigende Preise und hohe Zinsen drücken die Stimmung und sorgen für Zurückhaltung am Markt. Viele Aktivitäten werden eingeschränkt. Auch uns beschäftigen diese Themen intensiv, denn sie betreffen nicht nur die Immobilienwirtschaft, sondern sind auch gesellschaftlich relevant. Schon jetzt ist absehbar, dass Deutschland alle Ziele im Wohnungsneubau verfehlen wird, und auch die energetische Sanierung des Gebäudebestands muss dringend angepackt werden, wenn wir unsere Klimaziele erreichen wollen.

Gerade jetzt ist es also umso wichtiger, die Zeit für Optimierungen und Innovationssprünge zu nutzen. Hier werden wir mit unserem interdisziplinären Team, unserer finanzwirtschaftlichen Stärke und Stabilität und den übergreifenden Fähigkeiten aller Unternehmen der Landmarken Familie Vorreiter sein. Und deshalb beschäftigen wir uns mit den Dingen, die uns voranbringen, wie serielles Bauen, System- und Modulbau, Partnering-Modelle, neue Materialien und der Betrieb von Quartieren und Immobilien. Einen Fokus legen wir auch auf Infrastrukturprojekte und öffentliche Nutzer. An erster Stelle: nachhaltige Bestandsentwicklungen, vor allem im gewerblichen Bereich.

Unsere Mission als Partner der Städte ist es, den Gebäudebestand in Deutschland wieder zukunftsfähig zu machen. Denn nur über eine Transformation des Bestands erreichen wir die Klimaziele der Europäischen Union und leisten zudem einen aktiven gesellschaftlichen Beitrag zur Standortstärkung in unseren Städten. Unser Engagement in der nachhaltigen Bestandsentwicklung, die wir schon seit 35 Jahren intensiv betreiben, bauen wir nun zu einem eigenen Geschäftsbereich aus. Dabei werden wir nicht nur Immobilien für den eigenen Bestand entwickeln, sondern auch Partnerschaften mit dem Kapitalmarkt eingehen. Die Experten, die wir dazu als Verstärkung für unser interdisziplinäres Team gewinnen konnten, stellen wir Ihnen auf den Seiten 4–9 vor.

Hohe Standards im Neubau und im Bestand zu setzen, dafür stehen wir mit der ganzen Landmarken Familie: fünf Unternehmen, über 200 exzellente Mitarbeitende und ein gemeinsamer Wertekompass mit klaren Zielen. Als Landmarken AG, Stadtmarken GmbH, Moringa GmbH, ecoPARKS GmbH und POHA House möchten wir mit erfolgreichen, zum Teil preisgekrönten Projekten soziale Wirkung erzielen, Immobilien und Quartiere ressourcenschonend bauen und betreiben und damit Städte attraktiv und zukunftsfähig machen. Wie wir gemeinsam fast alle Aspekte der Immobilienwirtschaft abdecken, um zu leisten, was die Stadt von morgen braucht, lesen Sie ebenfalls in diesem Heft. Viel Spaß dabei!

Jens Kreiterling und Anke Tsitouras

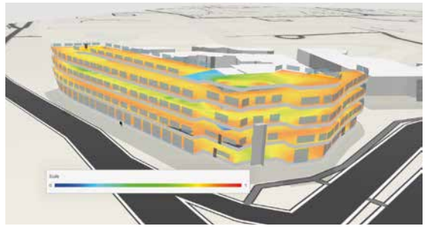
Alte Gebäude, neue Landmarken: Wir machen den Bestand fit für die Zukunft

Immobilien stiften Identität. Sie geben uns Geborgenheit und unseren Städten ein Gesicht – und sind doch das Sorgenkind der Energiewende: Der Gebäudebestand in Deutschland ist für rund 35 Prozent des Gesamtenergieverbrauchs im Land verantwortlich. Die Klimaziele der Europäischen Union können wir nur erreichen, wenn wir diesen Bestand wieder fit für die Zukunft machen. Das ist unsere Mission. Und die hört bei der energetischen Sanierung nicht auf: In einer Bestandsimmobilie Zeit zu verbringen, muss auch Freude machen – das Wohlbefinden der Nutzerinnen und Nutzer ist uns deshalb genauso wichtig wie der Beitrag zum Klimaschutz.

Um diesen gesellschaftlichen Beitrag leisten zu können, stellen wir uns den Herausforderungen im gewerblichen Gebäudebestand: Neben dem hohen Energiebedarf und einer schlechten Co_2-Bilanz haben ältere Bürogebäude auch in Bezug auf den Wohlfühlfaktor ein eher schlechtes Image. Dass die Vermietungssituation oft nicht ideal ist, wirkt sich auch auf den Cashflow aus.

Seit mehr als 35 Jahren transformieren wir gewerbliche Bestandsgebäude, die weder durch energetische Effizienz noch durch ein besonderes Wohlfühlambiente glänzen, in inspirierende Landmarken, positionieren sie neu und machen sie langfristig wertstabil. Dieses Know-how bauen wir nun zu einem eigenen, starken Geschäftsbereich aus. Dafür haben wir unser erfahrenes Team noch einmal gezielt mit neuen Experten verstärkt (siehe S. 7) und die Unit „Nachhaltige Bestandsentwicklungen" gegründet. Mit der Expertise der Teams der Stadtmarken GmbH können wir die ganze Kraft der Landmarken Familie in diese gesellschaftsrelevante Aufgabe einbringen.

Das Konzept unserer nachhaltigen Bestandsentwicklung in Bezug auf die ESG-Kriterien und die EU-Taxonomie basiert auf vier Säulen:



Spannendes Ensemble: Der Lindeblock in Bonn wird per 3D-Simulation unter die Lupe genommen – die Heatmap zum Beispiel erlaubt Rückschlüsse zur Gebäudehülle.

Energiedesign: Wir erfassen die Ist-Situation im Gebäude und nehmen uns mit 3D-Simulationsmodellen die thermische Bauphysik und bestehende Anlagentechnik vor, um ein individuell abgestimmtes Energiedesign zu erstellen und einen Katalog sinnvoller Maßnahmen für die energetische Sanierung abzuleiten.

Smart Building: Eine 360-Grad-Digitalisierung beinhaltet sowohl die Integration digitaler Technologien als auch Prozesse. Die eingesetzte Technologie darf der eines Neubaus in nichts nachstehen. Gebäude und Nutzer werden zu einer Einheit: Was in der TGA-Welt des Gebäudes passiert, wird für die Nutzer transparent ablesbar gemacht, wodurch ihnen eine aktive, verantwortliche Rolle im Betrieb des Gebäudes ermöglicht wird.

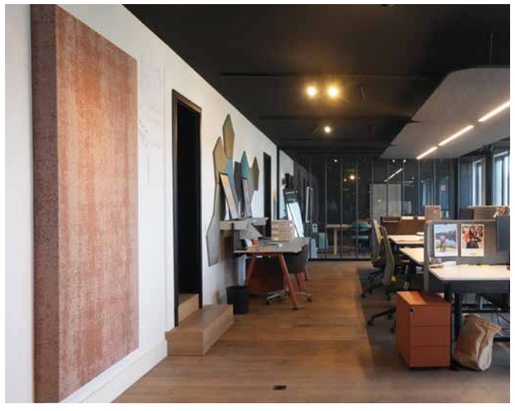
Moderne Arbeitswelten: Wir transformieren graue Bürowelten in attraktive, identitätsstiftende Umgebungen, in denen Menschen mit Freude arbeiten. So holen wir die Leute aus dem Homeoffice zurück in die neue Komfortzone der Arbeitswelt.

Nutzer-Fokus: Die Mieter werden in die Gebäudeentwicklung aktiv eingebunden und durch ein Community Management intensiv betreut: Durch engen Kontakt und zahlreiche Service-

Das Konzept „Urban Village" unserer Schwester Stadtmarken Business (siehe S. 8–9) – umgesetzt im TZA am Europaplatz Aachen (Bild oben) – schafft echten Mehrwert im Bestand.

»Für unser Urban-Village-Konzept denken wir Gebäude von Grund auf neu. Mit viel Liebe zum Detail unterziehen wir die Immobilien einer Phase der ‚intensive care' und hauchen ihnen mit striktem Manage-to-ESG-Ansatz neues Leben ein.«

Julia Hesse / Geschäftsführerin Stadtmarken Business GmbH



Die über 100 Jahre alten Karmeliterhöfe, von Landmarken im Jahr 2008 aufwendig revitalisiert, bieten heute eine Vielzahl an individuellen Raumkonzepten und neuerdings beste digitale Ausstattung – von der energetischen Überwachung der Außenhülle über die kabel- und batteriefreie Einzelraumregelung mit ausgeklügelter Sensorik bis hin zur Raumbuchung per App.

Angebote – auch per App – binden wir sie ans Haus und lassen sie Teil einer inspirierenden Arbeitswelt werden. Hierzu bringt die Stadtmarken Business ihr Betreiberkonzept „Urban Village" ein (siehe Seite 8 – 9).

Aktuell beschäftigt sich die Unit „Nachhaltige Bestandsentwicklungen" unter der Leitung von Steffen Glück intensiv mit der Entwicklung der beiden Bonner Bestandsobjekte Kreuzer Höfe und Lindeblock. Neben weiteren Projekten, die sich ohnehin schon im Bestand befinden, suchen wir Immobilien für den eigenen Bestand in der Landmarken Familie, um sie mit unserem wachsenden Team fit für die Zukunft zu machen.

Unser Angebot für Bestandshalter und Kapitalmarkt: Unser Know-how stellen wir auch anderen Bestandshaltern zur Verfügung. So sind wir in der Lage, als Dienstleister oder als Co-Investor in Joint Ventures nachhaltige Portfolio-Entwicklung für Bestandshalter zu betreiben. Ebenfalls denkbar ist der Aufbau eines gemeinsamen Portfolios und dessen Transformation in zukunftssichere Anlagen mit Partnern am Kapitalmarkt, zum Beispiel über gemeinsame Fonds-Modelle.

UNSERE NEUEN EXPERTEN – ERFAHREN UND MOTIVIERT

Für die Aufgaben im Bereich der nachhaltigen Bestandsentwicklung und Digitalisierung haben wir Landmarken uns gezielt verstärkt. Nachdem bereits im vergangenen Herbst Christian Profanter als Leiter des Bereichs Smart Building zu uns gestoßen ist, ist seit Januar 2023 auch Steffen Glück an Bord. Der erfahrene Projektentwickler leitet die neu gegründete Unit „Nachhaltige Bestandsentwicklungen". Der Diplom-Kaufmann (techn.), zuletzt in der kaufmännischen Geschäftsleitung eines Businessparks tätig, hat sich für Landmarken entschieden, „weil hier die richtige Mischung aus Professionalität und Umsetzungskraft aufeinandertrifft", so Steffen Glück. Sein Ziel: die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit von Bestandsimmobilien zu optimieren – ganz im Sinne der ESG-Kriterien und der EU-Taxonomie.

Eine deutliche Reduzierung der Ressourcenverbräuche, die Steigerung der Nutzerzufriedenheit und nicht zuletzt eine messbare Wertsteigerung von Objekten ist auch das Ziel von Christian Profanter. Der Südtiroler, der von einem Entwickler von Hard- und Softwarelösungen für digital konzipierte Gebäude gekommen ist, verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung und der effizienten Energiekonzepte. Seine Kompetenzen bringt er in die Entwicklung, die Realisierung und den Betrieb aller Landmarken-Immobilien und -Quartiere ein. Schon jetzt profitieren zahlreiche Projekte von den Hardware- und Softwarelösungen für nachhaltig betriebene Gebäude, darunter zum Beispiel unsere Spirit-Office-Neubauentwicklungen sowie Bestandsimmobilien wie die Kreuzer Höfe in Bonn oder unser Unternehmenssitz in Aachen, die über 100 Jahre alten Karmeliterhöfe.

Immer im Austausch: unsere Experten für nachhaltige Bestandsentwicklung und Digitalisierung, Steffen Glück (rechts) und Christian Profanter.

Unsere Experten im Video:

STARKES TEAM, STARKE PARTNER

Die neue Landmarken-Unit „Nachhaltige Bestandsentwicklungen", die bereits durch Projektleiterin Andrea Czaika fachkundig verstärkt wird, wird sukzessive aufgestockt. Darüber hinaus besteht Zugriff auf unser großes interdisziplinäres Team mit vielen Professionen von der Bau-Unit bis zum Nachhaltigkeitsmanagement. Innerhalb der Landmarken Familie ist das Team der Stadtmarken Business mit seiner Betreiber-Erfahrung an Bord.

Im Bereich Smart Building können wir auf ein standardisiertes Portfolio aus Produkten, Partnern und Services zurückgreifen, um die bestmögliche individuelle Lösung für das jeweilige Objekt zu finden. Schon im vergangenen Sommer hat Landmarken eine Innovationspartnerschaft mit Siemens Smart Infrastructure geschlossen. Die Lösungskompetenz von Siemens in Sachen Digitalisierung, Energieeffizienz und Automation wurde schon im ersten Bauabschnitt des O-Werk | Campus in Bochum vollumfänglich angewandt. Weitere Projekte, auch im Bestand, sind bereits geplant, um mit gemeinsam erarbeiteten Maßnahmen Gebäude intensiv und nachhaltig zum Wohle der Nutzer betreiben zu können.

Daneben treibt Christian Profanter auch weitere Partnerschaften voran, z. B. mit Start-ups aus dem Bereich PropTech. Schon jetzt profitieren zahlreiche Projekte von den Hardware- und Softwarelösungen für nachhaltig betriebene Gebäude.

„Urban Village“ – Erfolgsstory mit Fortsetzung

THE URBAN VILLAGE

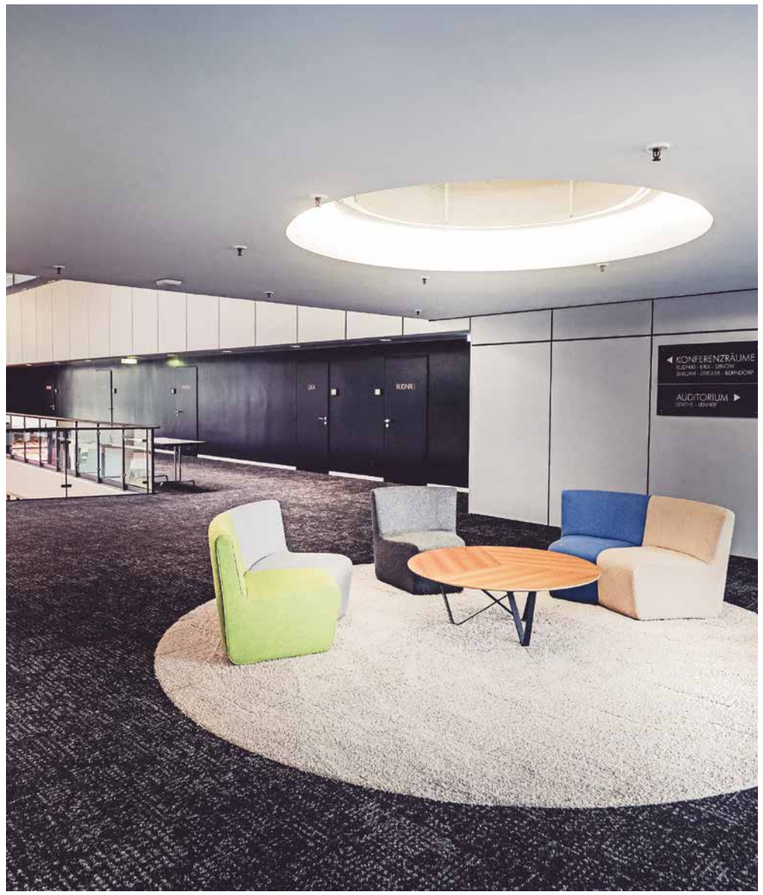
Es ist ein Konzept mit großer Wirkung – das „Urban Village“ der Stadtmarken Business GmbH. Erdacht als moderne Idee für ein mieterfreundliches Community Management im TZA am Europaplatz Aachen, ist aus dem Vorhaben schnell ein erfolgreiches Betreibermodell geworden, das sich auf zahlreiche Standorte anwenden lässt, wenn es darum geht, Büroimmobilien mit mehreren Mietern aufzuwerten und Mehrwerte für die Nutzer zu schaffen.

Anfang 2020 hatte das Team von Stadtmarken Business den Betrieb des Technologiezentrums am Europaplatz übernommen. Die Vision damals: das TZA als Business-Standort wiederzubeleben, sein Potenzial auszuschöpfen und zu erweitern und nicht nur Büroflächen zu bieten, sondern eine Community und einen Ort zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen zu kreieren. So ist das Konzept „Urban Village“ entstanden – und zur Erfolgsgeschichte geworden, die in der Branche Anklang findet: Nach der Top-Drei-Platzierung beim immobilienmanager Award wurde das „Urban Village“ nun auch für den Deutschen Immobilienpreis nominiert, der im Mai vergeben wird.

Die Auslastung des TZA konnte von 72 auf 98 Prozent gesteigert werden, der Strom- und Gasverbrauch der 65 Mietparteien dagegen massiv gesenkt. Auch die Digitalisierung des Gebäudes wurde aktiv vorangetrieben: mit digitalem Concierge am Eingang, technisch modernisierten Konferenz- und Seminarräumen und Keyless-Entry-System in vielen Bereichen. Besonders schätzen die rund 1.200 Menschen, die im komplett barrierefreien TZA ein- und ausgehen, die zahlreichen Services, die sie über die eigens entwickelte Urban-Village-App buchen können.

Da die Nachfrage weiter wächst, wird das TZA nun um ein Bestandsobjekt erweitert. Das 2022 erworbene TZA 2 an der Jülicher Straße 318 mit 4.000 m² Fläche wird aktuell modernisiert. Und für das TZA am Europaplatz ist eine Erweiterung geplant: 5.000 m² Büro- und Co-Working-Fläche sollen hier zusätzlich entstehen. Die Erfolgsgeschichte des Betreiberkonzepts wird unterdessen weitergeschrieben: Das „Urban Village“ soll bald in acht weiteren Objekten in Aachen, Düren, Bonn, Essen, Köln und Bochum (siehe auch Seite 24) ausgerollt werden.

Auslastung gesteigert, Energieverbrauch gesenkt: Mit einfachen Maßnahmen, einem sympathischen Community Management und vielen Services – buchbar per eigens entwickelter App – wurde das TZA zum Urban Village. Der Start einer echten Erfolgsgeschichte.



»Das Urban Village mit seiner Community stellt für uns den perfekten Mix aus moderner Arbeitsumgebung und sozialem Miteinander dar, der uns hilft, kreativ und produktiv zu sein und uns mit anderen Branchen und Fachleuten zu vernetzen. Die nachhaltigen Aspekte und das ökologische Bewusstsein passen hervorragend zu unseren Unternehmenswerten und fördern unsere Mission.«

Tim Mandelartz / Büroleiter der Umtec Umwelttechnik GmbH, Mieter im TZA

Finanzverwaltung NRW: Infrastrukturprojekt kann CO_2-neutral betrieben werden

»Wir schaffen eine moderne, klimafreundliche Immobilie mit besten Rahmenbedingungen für die Finanzverwaltung, die den zukünftigen hoheitlichen Aufgaben des Landes gerecht wird.«

Nils Perpeet / Partner und Leiter Büro- und Spezialimmobilien der Landmarken AG

Die größte Landmarken-Projektentwicklung ist zugleich ein großes Infrastrukturprojekt für Nordrhein-Westfalen. Für das Rechenzentrum der Finanzverwaltung (RZF), ein neues Büroensemble der Finanzverwaltung NRW in Kaarst bei Düsseldorf, steht der Baubeginn kurz bevor. Die Einrichtung der Baustelle läuft, der Spatenstich mit Finanzminister Dr. Marcus Optendrenk wird Anfang Juni stattfinden.

In Zusammenarbeit mit den Generalunternehmern ZECH Bau und ICT Facilities entsteht dann ein Neubauensemble mit rund 37.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche, das neben dem Rechenzentrum auch Flächen für Büro- und Besprechungsräume, Lager und Werkstätten, eine Druckerei und eine Kantine bietet. Das Gebäudekonzept schafft beste Rahmenbedingungen für die Finanzverwaltung mit hochattraktiven Arbeitsplätzen für die Mitarbeitenden, die eine produktive Wohlfühlatmosphäre gewährleisten. Hinzu kommen über 300 Pkw-Stellplätze in einem Parkhaus, ein Außenparkbereich, E-Ladeplätze, jede Menge Fahrradstellplätze und eine ÖPNV-Anbindung.

Das hoheitlich genutzte Objekt – fast 1.000 Landesbedienstete werden am Standort zusammengezogen – soll 2026 fertig sein. Das Besondere: Abgesehen von wenigen Spitzenlasten wird das Ensemble CO_2-neutral betrieben. Grund ist unter anderem der Einsatz von Ökostrom und von oberflächennaher Geothermie zur Versorgung mit Wärme und Kälte, auf den sich Landmarken und das Land im Projektverlauf zur Erreichung der klimapolitischen Ziele gemeinsam festgelegt haben. So ist aktuell geplant, ca. 50 Erdwärmesonden mit rund 150 m Tiefe zu installieren – die genauen Planungsparameter werden noch durch einen Geothermal Response Test ermittelt.

Der Betrieb läuft über Sole-Wasser-Wärmepumpen, für die ein Teil des benötigten Stroms über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugt wird. Durch den Einsatz von Ökostrom kann der Neubau klimaneutral betrieben werden. Auch Abwärme aus dem Rechenzentrum wird genutzt. Der Wärme- und Kältebedarf wurde über eine Simulation mit realistischen Wetterdaten bestimmt und die Energiesysteme entsprechend ausgelegt. Auf 20 Jahre Mietdauer gerechnet können so rund 18.000 t CO_2-Äquivalente gegenüber der ursprünglichen Planung mit einem Blockheizkraftwerk eingespart werden.

„Für dieses Infrastrukturprojekt kam uns sicher die Erfahrung zugute, die wir aus verschiedenen Großprojekten und der Zusammenarbeit mit öffentlichen Nutzern einbringen konnten", sagt Nils Perpeet, Leiter Büro- und Spezialimmobilien bei Landmarken, mit Blick auf die europaweite Ausschreibung, die 2021 mit einem Siegerentwurf von agn architekten I ingenieure I generalplaner gewonnen wurde. Nach dem Zuschlag im Investorenauswahlverfahren – ein großer Vertrauensbeweis des Landes NRW – wurde der Mietvertrag über 20 Jahre mit zweimaliger Verlängerungsoption abgeschlossen.

Infrastrukturprojekt: Hoheitliche Nutzung durch die Finanzverwaltung NRW. Das Gebäude ermöglicht es Teams aus verschiedenen Landesbehörden, gemeinsam an neuen Softwarelösungen zu arbeiten.

Klimaneutraler Betrieb: Stromversorgung durch Sonnenenergie dank Photovoltaikanlage auf den Dächern; Einsatz von Geothermie und Ökostrom; Nutzung von Abwärme aus dem Rechenzentrum.

Wohlbefinden: Arbeitsplätze in hoher Qualität in modernen, gesunden Büros in direkter Nähe zur Landeshauptstadt, die verkehrstechnisch hervorragend und schnell erreichbar sind.

Der Neubau der Finanzverwaltung NRW, für deren Betrieb der internationale Gebäudedienstleister SPIE langfristig verpflichtet werden konnte.

Flächenkonversion mit sozialer Wirkung

Münster vertraut auf die Landmarken: Bei der Konzeptvergabe für das Entree-Grundstück zum York-Quartier, das auf der Fläche der ehemaligen York-Kaserne entsteht, hat sich die städtische Entwicklungsgesellschaft KonvOY für unseren gemeinsam mit RKW Architektur + eingereichten Beitrag entschieden. Damit wurde wieder einmal ein Wettbewerb gewonnen – wir entwickeln das Herzstück der Gremmendorfer Mitte!

„Die Entwicklung der früheren Kaserne ist eine hochspannende Flächenkonversion, in der wir mit verschiedenen Nutzungsbausteinen das Quartier der kurzen Wege schaffen", sagt Thomas Binsfeld, Mitglied der Landmarken-Geschäftsleitung. „Mit seiner integrativen Kraft für das ganze Quartier wird dieses Projekt eine soziale Wirkung entfalten. Das passt perfekt zu unserer DNA!"

Tatsächlich wird am künftigen Yorkshireplatz, wo die Ausschreibung ein breites Nahversorgungsangebot für den Stadtteil vorgesehen hat, „kein austauschbares Einzelhandelsensemble entstehen, sondern eine harmonische Ergänzung des Stadtteilzentrums mit passender Architektur und einer richtigen Mischung an Nutzungen", wie Stadtbaurat Robin Denstorff sagt. Das Landmarken-Projekt bestätige damit die ambitionierte Planungsidee der Stadt.

In Zusammenarbeit mit den lokalen Architekten des Münsteraner Büros von RKW Architektur + ist ein Gebäudeentwurf entstanden, der mit einladenden großen Fensterflächen und Klinkerfassaden, das Bild prägt und mit Material und Optik Bezug auf das Stadtteilzentrum nimmt. Dabei wird das Gebäudeensemble mehrere Aufgaben vereinen: In den Obergeschossen entstehen insgesamt 60 Wohneinheiten, davon etwa die Hälfte förderfähig. In einem der Erdgeschosse ist ein Vollversorger-Supermarkt geplant. Das zweite Erdgeschoss werden sich ein Lebensmittel-Discounter und ein Drogeriemarkt teilen. Zur Abrundung des Multi-Use-Konzepts vorgesehen sind weitere Gewerbeflächen, eine wohnungsnahe Seniorentagespflege sowie eine Großtagespflege für Kinder.

Städtebaulich und architektonisch nehmen die beiden Gebäude eine Brückenfunktion ein. Der begrünte Boulevard des York-Quartiers findet zwischen den beiden Neubauten mit der „Grünen Fuge" eine Verlängerung bis zum Yorkshireplatz. Dort entsteht ein öffentlicher Ort der Begegnung mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die neuen Geschäfte werden so vom gesamten York-Quartier aus zugänglich sein – ein echtes Herzstück der neuen Gremmendorfer Mitte. Parkraum – sowohl für die Menschen, die dort leben, als auch für diejenigen, die dort einkaufen oder arbeiten – wird eine Tiefgarage mit ca. 230 Pkw-Stellplätzen bieten. Hinzu kommen über 300 Fahrradstellplätze, ein Teil davon ebenfalls unterirdisch. Rolltreppen und Aufzüge verbinden das Parken nicht nur mit den Ladenflächen, sondern auch mit dem späteren Yorkshireplatz und dem Boulevard des York-Quartiers. E-Ladestationen sowie Sharing-Angebote für Lastenräder, Autos und E-Scooter gehören zum Mobilitätskonzept.

Das Projekt ist Teil der Flächenkonversion des ehemaligen britischen Kasernengeländes zum York-Quartier, einem neuen Stadtteil mit 1.800 Wohneinheiten, Nahversorgung und Naherholungsmöglichkeiten. In den kommenden Monaten werden die vertraglichen Grundlagen für die Landmarken-Entwicklung geschaffen.

Nachhaltigkeit: Urbanes Flächenrecycling einer ehemaligen Militärbrache. Photovoltaik auf den Dächern, Wärmepumpen und ein hoher energetischer Standard sind Teil der ökologisch verantwortungsvollen Umsetzung.

Soziale Wirkung: Auf den Erdgeschossdächern entsteht ein Dachgarten, der als besonderer Clou grüne urbane Freiflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Kinder der Großtagespflege bietet.

„Handel+": Anstelle von Handelsflachbauten, die große Flächen versiegeln, wird mehr Nutzen aus dem vorhandenen Raum gezogen. Die verschiedenen Nutzungen im Hochbau und den Erdgeschossen ergänzen sich sinnvoll.

Mietinformationen

- Mixed-Use-Ensemble mit Handel, Wohnen, Gewerbe
- Noch verfügbare Flächen: Gewerbe ca. 5.100 m², Handel ca. 5.300 m², Wohnen 3.500 m²
- Ansprechpartner: Stephan Weitz (sweitz@landmarken.de)

Ein echtes Highlight: Die begrünten Dachflächen der Erdgeschosse bieten einen Ort der Begegnung mit hoher Aufenthaltsqualität.

Bild vorherige Doppelseite: Die „Grüne Fuge" zwischen den beiden Baukörpern verlängert den Boulevard bis zum Yorkshireplatz. Zu diesem hin richten sich die Geschäfte aus.

Vom „Luftkreuz des Westens“ zum neuen Stadtquartier

In den 1920er- und 1930er-Jahren war der Butzweilerhof einer der bedeutendsten Flughäfen Westeuropas. Heute ist hier, unter Federführung der Kölner Stadtentwicklungsgesellschaft „moderne stadt“, ein vitales Quartier mit Wohnungen, Büro- und Gewerbeeinheiten, öffentlichen Einrichtungen und Grünflächen entstanden. Wir haben mit Andreas Röhrig, Geschäftsführer der „moderne stadt“ GmbH gesprochen.

Herr Röhrig, was macht die Entwicklung des Butzweilerhofs so besonders?
Andreas Röhrig: In der Vergangenheit wuchsen die Städte an ihren Rändern, doch die negativen Auswirkungen des anhaltenden Flächenfraßes sind deutlich spürbar. Köln hat vergleichsweise früh begonnen, das Wachstum von innen heraus anzustoßen. Eine so große Fläche wie die des Butzweilerhofs mit 55 Hektar innerhalb des Stadtkörpers entwickeln zu können, war für „moderne stadt“ ein wirklicher Glücksfall. Eingebunden in die bestehende Infrastruktur wird Stadt hier fortgeschrieben. So ist am „Butz“ in den vergangenen Jahren ein Quartier mit lebendigem Nutzungsmix entstanden.

Wie wird der Butzweilerhof zur Stadt für alle?
Andreas Röhrig: Rund 2.500 Menschen leben nun auf dem Areal des ehemaligen Flughafens, ein großer Teil der Wohnungen ist öffentlich gefördert, denn soziale Nachhaltigkeit ist für uns ein wichtiger Aspekt der Planung. Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder aller Altersstufen wirken über das Quartier hinaus. Der integrierte Büro- und Gewerbecampus wurde zu einem sehr gut mit der Innenstadt vernetzten, attraktiven Standort. Die Motorworld, Hotel- und Gastronomieangebote beleben den „Butz“ zusätzlich. Das Herzstück des „Butz“ ist jedoch seine große grüne Mitte vor den Gebäuden des historischen Flughafens, eine Einladung zu Spiel, Sport und Begegnung für alle, ob sie dort wohnen, arbeiten oder ihre Freizeit verbringen.

Sehen wir hier ein neues Bild von Stadt?
Andreas Röhrig: Stadt wächst und verändert sich kontinuierlich, so zeichnen wir auch hier ein weiteres, aber nicht fremdes Bild in den historischen Rahmen des Flughafens. Grundsätzlich legt „moderne stadt“ bei allen ihren Projekten großen Wert auf die Gestaltung der Freiräume und auf gute Architektur. Förder Landschaftsarchitekten haben mit ihrem Park, der im Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern, aber auch mit Gewerbenutzern entstand, einen attraktiven grünen Mittelpunkt mit hohen Aufenthaltsqualitäten für das neue Quartier geschaffen. Dieses Ringen um gute Qualität wird von zukunftsweisend gestalteten Immobilien, wie dem von HPP Architekten entworfenen, Büro- und Gewerbecampus kite, in besonderer Weise gestützt. Die dort angestrebte DGNB-Gold-Zertifizierung fügt sich ideal in das neue Bild einer klimagerechten Stadt. Als kommunaler Stadt- und Quartiersentwickler schätzen wir das Engagement von Landmarken sehr.

„Die real gewordene Vision einer Arbeitswelt von morgen“

Vor gut einem halben Jahr haben die letzten von insgesamt 1.200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ihre Arbeitsplätze in unserem neuen Sparkassen-Campus eingenommen, den wir unter dem Dach des kite in Köln-Ossendorf errichtet haben. Mit dem Campus haben wir auf rund 17.000 Quadratmetern, die wir in dem dreiteiligen Gebäudekomplex langfristig angemietet haben, erfolgreich unsere Vision einer modernen Arbeitswelt realisiert. Durch die voranschreitende Digitalisierung ändern sich gerade im datengetriebenen Finanzgeschäft bestehende Prozesse und Arbeitsweisen ganz massiv und es kommen neue hinzu. Im Ergebnis wandelt sich dadurch das Job-Leben vieler unserer rund 3.800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in immer größeren Schritten.

Als mittelständisch geprägte Bank mit starker regionaler Verwurzelung sehen wir uns führend im Kreditsektor sowohl in Bezug auf Nachhaltigkeit als auch als moderne Arbeitgeberin. Im Rahmen einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit haben wir zusammen mit der Landmarken AG weit vor dem ersten Spatenstich im Frühjahr 2019 ein Immobilienkonzept an unserem neuen Standort in Köln entwickelt und geplant, das der Transformation der Arbeit in allen Belangen Rechnung trägt. Dieses Konzept hat dann ZECH Bau trotz der Beeinträchtigungen durch die Corona-Pandemie dankenswerterweise in kürzester Zeit umgesetzt. Ohne den außergewöhnlichen Einsatzwillen und das Engagement aller Beteiligen bei diesem Projekt wäre das nicht möglich gewesen.

Im neuen Campus stellen wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 850 flexibel nutzbare Arbeitsplätze in einem offenen Raum- und Flächenkonzept zur Verfügung, das eine vielfältige Nutzung zulässt. Es bietet Platz für konzentriertes Arbeiten ebenso wie Zonen für moderne Formen der Zusammenarbeit und Kommunikation. Dazu kommen Projektflächen zum agilen Arbeiten sowie ein Bildungszentrum.

Zu der Arbeitsumgebung des neuen Campus gehören aber auch soziale Angebote wie ein Sportbereich mit Umkleiden und Duschen. Eine moderne Kantine und zusätzlich eine Cafeteria mit Zugang zu einer Außenterrasse stehen für ein gastronomisches Verpflegungsangebot, das auch als Treffpunkt genutzt werden kann. Im angegliederten Parkhaus stehen Mitarbeitenden und Gästen rund 450 Parkplätze zur Verfügung, 45 davon mit E-Ladestationen.

Die Strategie der neuen Arbeitswelt, die wir im neuen Campus geschaffen haben, fußt ganz wesentlich auf Transparenz und Austausch, auf hierarchie- und bereichsübergreifendem Arbeiten. Im Rahmen der engen Kooperation mit Landmarken haben wir die Flächen im kite bereits in der Planungsphase auf diese Bedürfnisse und Ansprüche zugeschnitten. Der Campus steht damit als sichtbares Zeichen für unseren kulturellen Wandel. Die bewusste ökologische Ausrichtung des Gebäudes, die einen ressourcenschonenden Betrieb und eine optimale Raumwirtschaft ermöglicht, entspricht dabei der Nachhaltigkeitsstrategie der Sparkasse KölnBonn.

Anerkannt gute Architektur: Drei repräsentative Büroblöcke mit aufgefächerten Fassadenelementen, die sich zu einem Boulevard hin öffnen: So haben die renommierten Architekten von HPP das kite entworfen. Der Leitgedanke des Entwurfs, an den sich das Kite Loft angliedert, basiert auf der architektonischen Formulierung eines identitätsstiftenden Ensembles, das sich als neuer Ruhepol in die heterogene Umgebung einbettet.

„Die Kollegen sind alle begeistert“

Daniel Schwarz ist Geschäftsführer der lise GmbH, die im vergangenen Jahr als erster Mieter ins kite eingezogen ist. Wir haben mit ihm gesprochen.

Herr Schwarz, die lise GmbH hat mitten in der Corona-Pandemie den Mietvertrag für neue Büroflächen im kite unterschrieben. Wie kam es dazu?
Daniel Schwarz: Wir machen Software-Entwicklung seit fast 25 Jahren. Noch vor Corona haben wir den Beschluss gefasst, dass wir uns und unsere Arbeitsweise noch mal verändern möchten, und so sind wir dann auch auf die Suche nach einem neuen Büro gegangen. Durch Corona sind natürlich viele Dinge in Frage gestellt worden. Ich denke aber, dass man als Unternehmer auch mutig sein und eine Vision haben muss, wie die Zukunft trotz solcher Krisen gestaltet werden kann. Also haben wir trotz Corona dieses Projekt weiterverfolgt.

Wie ist denn das Feedback der Mitarbeitenden zu den neuen Büroflächen?
Daniel Schwarz: Als Software-Entwickler müssen wir sehr konzentriert arbeiten und die Kollegen müssen sich zurückziehen können.

Ein anderer agiler Wert ist aber auch Transparenz, also zu zeigen, woran man arbeitet, damit keine Wissens-Silos entstehen. Also haben wir unsere Flächen so gestaltet, dass sie zwar offen sind, man sich aber auch ein Stück weit zurücknehmen kann. Zusätzlich gibt es Projektbüros, in denen man zu zweit oder zu viert arbeiten kann. Highlight ist natürlich unsere Eventfläche im Anschluss an die Dachterrasse. Hier haben wir uns mit einer riesengroßen Küche ein Zentrum geschaffen, wo alle zusammenkommen, gemeinsam kochen und essen können. Die Kollegen sind alle begeistert und honorieren es sehr, dass wir uns da so viele Gedanken gemacht haben. Die Auslastung ist viel höher als wir vorher erwartet hatten.

Die lise GmbH war schon immer am Butzweilerhof. Was gefällt Ihnen so am Quartier?
Daniel Schwarz: Dieser Ort bringt unglaublich viel Geschichte mit sich. Hier war mal der wichtigste Flughafen im deutschen Westen, an dem die Junkers-Ju-Flieger gestartet und gelandet sind. Rimowa, deren Koffer optisch den Flugzeugen nachempfunden sind, wurde hier gegründet. Der Papst war sogar da, das ist geweihter Boden. (lacht) Es ist einfach eine interessante Ecke, die auch noch ziemlich gut zu erreichen ist. Und wir lernen sie immer noch besser kennen. Es gibt bei uns das Konzept des „Geh-sprächs“. Einmal im Monat geht jeder Mitarbeiter mit seinem Vorgesetzten spazieren und man redet miteinander. Da gibt es immer wieder was zu entdecken. In letzter Zeit ist noch einmal viel Lebensqualität und Flair dazugekommen.

Bürowelten im Kite Loft Köln: Der neue Spirit ist klimaneutral und gesund

Von der gemeinschaftlichen Dachterrasse schweift der Blick über die Kölner Skyline bis zum Dom, darunter liegen modernste Büros zum Wohlfühlen: Das Kite Loft Köln bietet seinen Nutzerinnen und Nutzern als erstes Spirit Office der Landmarken AG tolles Ambiente mit gutem Gewissen: Geplant nach dem Energieeffizienzstandard BEG 40 EE, kann das Bürogebäude komplett klimaneutral betrieben werden. Ein digitalisiertes Gebäude mit flexiblen Ausbaumöglichkeiten, dessen individuell planbare Arbeitswelten noch in diesem Jahr bezogen werden können.

„Unser Spirit-Offices-Konzept liefert, was ein Büro heute bieten muss: Gemeinschaft, Nachhaltigkeit, Gesundheit und Intelligenz“, sagt Landmarken-Projektleiter Jan Hilgier. Der neue Bürostandard, den wir gemeinsam mit dem für das Interior Design verantwortlichen New Yorker Architekten Matthias Hollwich entwickelt haben, macht das Kite Loft zum digitalen Haus, das mitdenkt, das Gesundheit durch Sportmöglichkeiten und den Einsatz von gesunden Materialien fördert und das durch viele Dienstleistungen und inspirierende Gemeinschaftsflächen das Wir-Gefühl stärkt. Dafür sorgt neben der genialen, für alle Mieter nutzbaren Dachterrasse auch das Café im Erdgeschoss, in dem ein attraktives Gastronomiekonzept umgesetzt werden kann.

Die hervorragende ÖPNV- und Kfz-Anbindung sorgt für sehr gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit, dazu kommen Außenanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität, Stellplätze im Parkhaus, zum Teil mit E-Ladevorrüstungen, eine moderne Fahrradbox für E-Bikes und Duschen für alle, die mit dem Rad kommen oder zwischendurch im Bürgerpark eine Runde joggen gehen. Die attraktive Gemeinschaftsfläche Spirit Club lädt zum Austausch und in den Treppenhäusern motivieren Kalorienzähler zur Bewegung.

Während sich die intelligente Modulbauweise der Fassade schon beim Bau ressourcenschonend ausgewirkt hat, wird im Betrieb

SPIRIT OFFICES
BY LANDMARKEN

Energie nachhaltig durch Geothermie erzeugt. Bei einer Versorgung mit Ökostrom und dank einer optimalen Justierung der Immobilie durch Gebäudeautomation mit digitalen Mess- und Steuerungskomponenten kann das Kite Loft klimaneutral betrieben werden. Attraktiver Vorteil für die Mieter: Die Betriebskosten werden gedeckelt, um Planungssicherheit zu garantieren. Eine DGNB-Gold-Zertifizierung ist angestrebt.

Mit diesen Nachhaltigkeitsaspekten, einem hohen Foyer und dem loftartigen New Yorker Design – daher der Name Kite Loft – setzt das Projekt, das sich im Innenausbau befindet, neue Maßstäbe. Als letzter Baustein vervollständigt es die Quartiersentwicklung des Kite-Campus am Butzweilerhof.

Mietinformationen
- Büroimmobilie mit Gastronomiefläche
- Ab Sommer verfügbare Fläche: 5.700 m²
- Ansprechpartner: Jan Keweloh (jkeweloh@landmarken.de)

Ein Innovationsquartier als Motor der Transformation

Vernetztes Arbeiten mit Wohlfühlfaktor: Der O-Werk | Campus in Bochum, den die Landmarken AG als modernes Stadtquartier für beste Work-Life-Balance entwickelt, bietet alle Annehmlichkeiten, die Unternehmen, Forschungseinrichtungen und ihre Mitarbeitenden sich wünschen.

»Der Campus-Mix aus Vernetzung und Versorgung, Begegnung und Betreuung erzeugt eine einmalige Qualität. Dass die BG RCI sich dafür und für unser Spirit-Offices-Konzept entschieden hat, belegt dies eindrücklich.«

Constanze Justus /
Projektleiterin, Landmarken AG

Wo bis 2014 auf ehemaligen Kohlegruben Autos gebaut wurden, entsteht das attraktive Innovationsquartier, das schon jetzt zahlreiche Nutzer anzieht und bald mehr Arbeitsplätze bieten wird als das frühere Opel-Werk. Spitzenarchitektur und zahlreiche Service-Angebote für die Gemeinschaft machen den O-Werk | Campus zum spannendsten Hotspot der Transformation im Ruhrgebiet.

„Urban Village": Service mit Herz für alle
Im Mittelpunkt des verbindenden Quartiers steht das Wohlbefinden der Menschen, die dort arbeiten. Hier kommt die ganze Stärke der Landmarken Familie aus verschiedenen Unternehmen zum Tragen: So ist Landmarken selbst Mieter in der Ideenschmiede, dem bereits fertiggestellten ersten Neubauabschnitt des Quartiers. Der Clou ist der Service Point für alle Mieter, den unsere Schwester Stadtmarken Business dort nun eröffnet – mit hoher Aufenthaltsqualität, Konferenzräumen, flexiblen Arbeitsplätzen und vielem mehr. Valeria Tagliafiero, Ansprechpartnerin für alle Nutzer, wird als Community Managerin Events, Aktionen und Sportangebote organisieren. Über die eigens entwickelte Urban-Village-App werden bald zahlreiche Services buchbar sein, für die derzeit in Bochum lokale Partner akquiriert werden.

Neueste Nutzerin ist die Berufsgenossenschaft Rohstoffe und chemische Industrie (BG RCI), die in die BrainFactory im zweiten Bauabschnitt ziehen wird. Ab Sommer 2024 wird die BG RCI rund 7.000 Quadratmeter in dem Neubau belegen, für den im Frühjahr die Bauarbeiten begonnen haben. Das Besondere: Die BrainFactory wird nach dem neuen Bürokonzept Spirit Offices realisiert, das Landmarken gemeinsam mit dem New Yorker Architekten Matthias Hollwich entwickelt hat. Von ihm stammt sowohl das auf Wohlfühlambiente ausgerichtete Interior Design wie auch die spektakuläre Fassade, die das Gebäude zu einer echten Landmarke im wahrsten Sinne des Wortes macht.

Spirit-Office-Konzept für den Neustart
„Wir möchten uns nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch neu aufstellen", sagt Robert Hoffmann, Projektleiter der BG RCI, die rund 350 Mitarbeitende am O-Werk | Campus ansiedeln und mehr als 80 Prozent der Mietfläche im Gebäude belegen wird. „Mit der BrainFactory haben wir die Möglichkeit, in ein modernes und nachhaltiges Gebäude einzuziehen und gleichzeitig ein neues Office-Konzept einzuführen. Wir freuen uns auf diesen Paradigmenwechsel und sind überzeugt, mit Landmarken einen Partner gefunden zu haben, mit dem wir unsere Nachhaltigkeitsziele und Office-Konzepte verwirklichen können."

Als Generalunternehmer für den Bau – die Bodenplatte ist bereits gelegt – hat Landmarken die Goldbeck West GmbH gewonnen. Die Außenraumplanung kommt wie beim ganzen Campus-Quartier, vom Büro KRAFT.RAUM., das den Innenhof der BrainFactory als „Urban Jungle" mit ganz viel Grün gestalten wird. Währenddessen ist der erste Neubauabschnitt des O-Werk | Campus weitgehend fertiggestellt. Die von HPP Architekten entworfenen Ideenschmieden sind bereits vollvermietet.

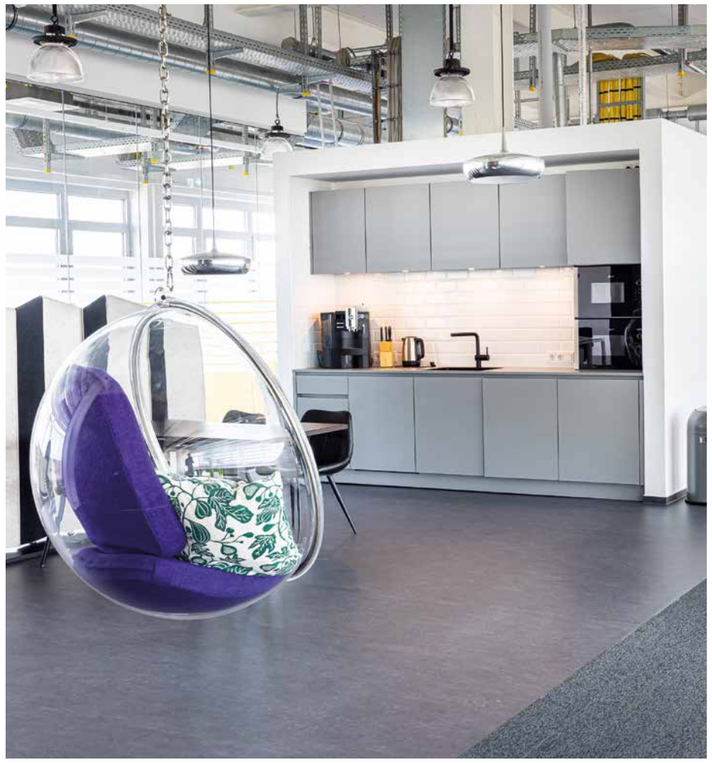
Wichtige Bausteine: Gastronomie und Kita
Weitere Gebäude werden gerade geplant, hier ist auch ein Angebot von Laborflächen möglich. Nach Fertigstellung der Kita, die bereits den Betrieb aufgenommen hat, liegt nun die Planung für die Gastro daneben vor. Gerade werden Gespräche mit interessierten Betreibern geführt, die Eröffnung ist für das Frühjahr 2024 vorgesehen. Auch das ein wichtiger Bestandteil der Quartiersentwicklung.

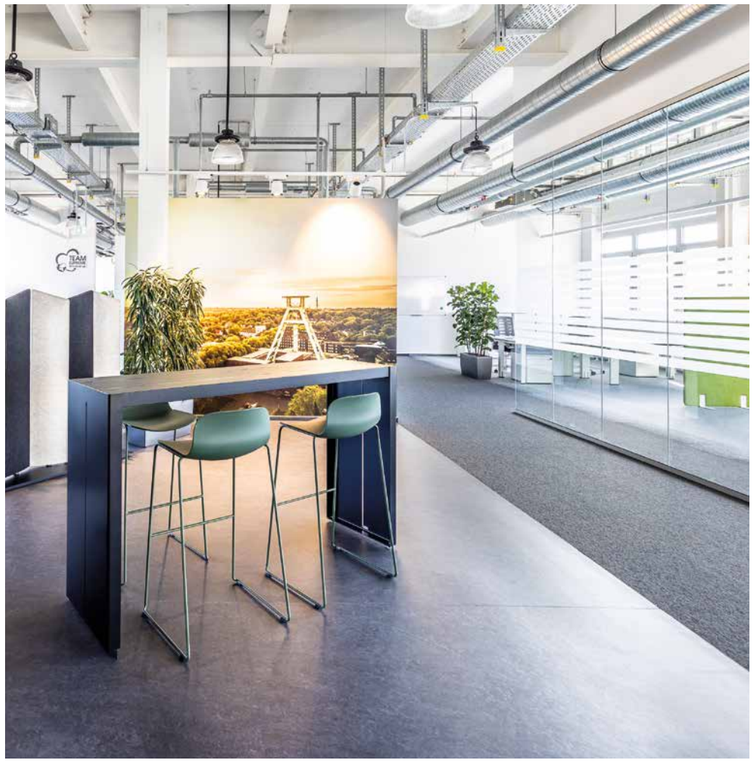
Den Auftakt auf dem Campus hatte kein Neubau gemacht: Im denkmalgeschützten, von Landmarken im Bestand entwickelten O-Werk, ist unter anderem die Worldfactory ansässig geworden, das Start-up-Center der Ruhr-Universität Bochum. In dem ehemaligen Verwaltungsgebäude des Autowerks bietet es mit Co-Working-Spaces, Netzwerk-Plattformen und FabLabs ideale Bedingungen, damit aus Ideen erfolgreiche Firmen werden.

Transformation: Der O-Werk | Campus ist der Motor des Wandels von der Industrie- zur Wissensgesellschaft und ein Leuchtturm auf dem Weg zu neuen Arbeitswelten im Ruhrgebiet.

Nachhaltigkeit: Dank smarter Gebäudetechnik und erneuerbarer Energiekonzepte wird der gesamte Campus mit DGNB-Gold zertifiziert. Wärmeversorgung der BrainFactory mit Geothermie durch unterirdisches Grubenwasser.

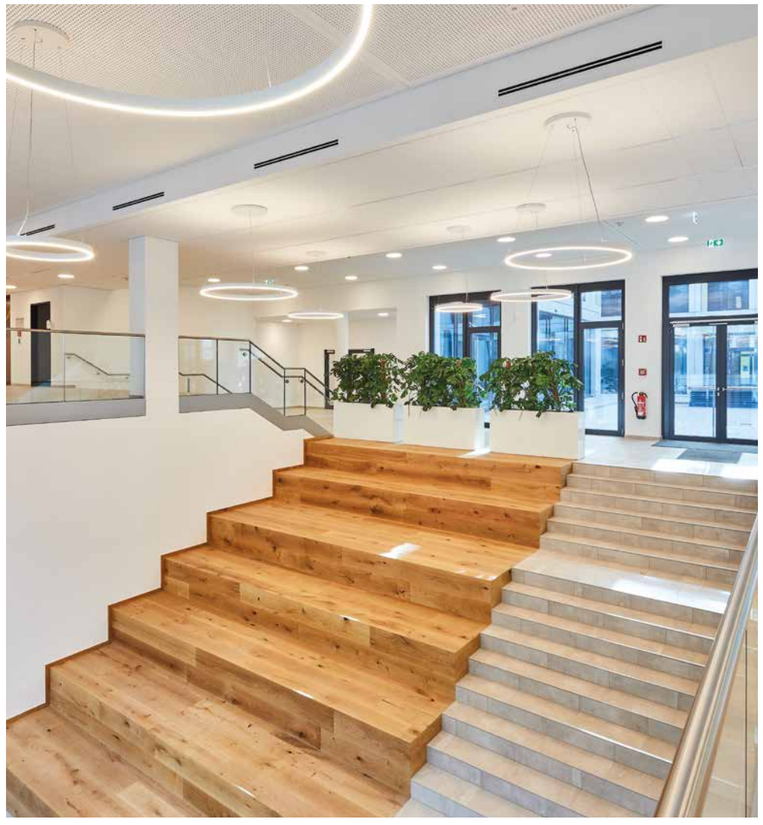
Spirit Offices: Das moderne Bürokonzept, das in der BrainFactory umgesetzt wird, basiert auf den vier Säulen „Intelligence", „Happy & Healthy", „Community" und „Respect Nature".





Früher Verwaltungsbüros, heute modernste Flächen zum Wohlfühlen: die Arbeitswelten im O-Werk.

SPIRIT OFFICES
BY LANDMARKEN



Spektakulärer Neubau nach Effizienzhausstandard EG 40: Die BrainFactory Bochum (oben links) mit Spirit-Office-Welten, New Yorker Architektur von Matthias Hollwich und nachhaltiger Geothermie aus Grubenwasser. Der Baustart ist erfolgt.

Weitere Bilder: Der O-Werk | Campus, der über ein leistungsstarkes Glasfasernetz verfügt, entsteht als vernetztes, verbindendes Quartier mit hervorragender Anbindung. Zahlreiche Nutzer sind bereits da, darunter die Viactiv Krankenkasse, die rund 800 Mitarbeitenden auf ca. 14.000 Quadratmeter moderne Arbeitsplätze bietet.

Mietinformationen

- Mixed-Use-Quartier (Büro, Forschung, Gastronomie, Kita, Dienstleistung, Gewerbe)
- Noch verfügbare Mietflächen: bis zu 29.000 m²
- Ansprechpartnerin: Constanze Justus (cjustus@landmarken.de)

Quartier Nord: das erste Spirit Office für Aachen

Als letzter Baustein des Quartiers Nord schließt das AlphaSpace Aachen an die vorherigen Entwicklungen (Jobcenter der Städteregion, rechts oben, und Pick-up, rechts im Bild) an.

Der Schlussstein unserer Entwicklung des Quartiers Nord in Aachen wird ein Spirit Office: Für das AlphaSpace Aachen hat Landmarken im März den Bauantrag eingereicht. „Wir hoffen, dass wir noch in diesem Jahr anfangen können zu bauen, sagt Projektleiter Jan Hilgier.

Als Generalunternehmer konnte Goldbeck gewonnen werden, die Architektur der markanten Landmarke an der Krefelder Straße stammt vom Aachener Büro pbs architekten. Im Inneren des Gebäudes wird auf rund 10.000 m² Büro- und Kommunikationsflächen das gemeinsam mit dem New Yorker Architekten Matthias Hollwich entwickelte Spirit-Office-Konzept gelebt. Zwei coole Lobbys prägen die beiden Haupteingänge im Norden und Süden des Gebäudes, oben locken zwei Dachterrassen, dazwischen sind Loggien im Grundriss verankert, die als Treffpunkte in jedem Geschoss zum Austausch einladen.

„Was mir am Spirit-Office-Konzept gefällt, ist die Attraktivität für junge Leute", sagt Jan Hilgier. „Spirit Offices fördert das Wohlbefinden für eine neue Generation von hochqualifizierten Mitarbeitenden, denen wir den gemeinsamen Austausch im Büro ermöglichen." Dieser kann auch im großen, komplett begrünten Innenhof stattfinden, der mit attraktiven Sitzgelegenheiten allen Mietern offen steht. Während dort heimische Stauden und Gräser gepflanzt werden, sorgen entlang der Grundstücksgrenze Hecken für grüne Aussichten.

Das energieeffiziente Gebäude, das nach dem BEG-40-Standard entsteht, wird mit nachhaltiger Gebäudeautomation ausgestattet. Parkplätze mit E-Ladesäulen und ein Fahrradparkhaus mit 100 Stellplätzen und Gründach gehören zum Mobilitätskonzept.

Die Fertigstellung könnte im 1. Quartal 2025 möglich sein. Einziehen werden dann vermutlich drei Mieter: Ein Vertrag ist bereits unterschrieben, mit zwei weiteren Mietinteressenten laufen weit fortgeschrittene Gespräche.

Finaler Quartiersbaustein: Das AlphaSpace Aachen komplettiert das Quartier Nord, das mit einem gewerblichen Nutzungsmix und gastronomischen Angeboten zum attraktiven Entree zur Stadt wird.

Übergreifende Nachhaltigkeit: Die große Solaranlage mit hohem Wirkungsgrad wird nicht nur auf dem Gründach des AlphaSpace installiert, sondern auch noch auf dem Dach des benachbarten Trösser-Gebäudes erweitert.

Office-Spirit: Im ersten Spirit Office in Aachen werden die vier Säulen des Konzepts perfekt umgesetzt: Gebäudeintelligenz, Gesundheit und Wohlbefinden, Nachhaltigkeit und Gemeinschaft.

Arbeitswelten für alle Anforderungen

Ebenfalls von pbs architekten stammt die Architektur der Arbeitswelten am Prager Ring in Aachen und des Loft Offices Leverkusen. Beide überzeugen mit geräumigen Dachterrassen, Solaranlagen auf den begrünten Dächern, vorgerüsteten Stellplätzen für E-Ladesäulen und flexibler Flächenaufteilung auf sechs Geschossen, die sich auch für mehrere Mieter eignen. Die Bauanträge für beide Projekte werden noch vor Jahresmitte gestellt.

Prager Ring: Unternehmen finden hier bis zu 8.900 m² Raum für ihre Ideen. Besonders auffällig sind die vielen Grünflächen im und am Gebäude. Das von einem Baum geprägte grüne Entree öffnet sich repräsentativ zum Prager Ring hin, während ein grüner Innenhof zur Pause im Freien einlädt. Ein echter Hingucker ist die Living Wall, eine bepflanzte Grünfassade, die die Architektur noch einmal aufwertet. Zahlreiche Fahrradstellplätze sowie Duschen und Umkleiden für Radpendler animieren dazu, das Auto stehen zu lassen.

Die große Lobby im Erdgeschoss ist als Begegnungsfläche nutzbar, weitere Gemeinschaftsflächen bieten sich als Treffpunkte an. Neben Büros ist auch die Einrichtung von Laboren und Werkstattflächen bzw. Maker Spaces möglich. Die verkehrlich hervorragend angebundenen Arbeitswelten werden nach Gebäudeeffizienzstandard EG 55 realisiert.

Loft Office Leverkusen: Das klar strukturierte Gebäude mit hohem Vorfertigungsgrad bietet rund 8.100 m² Raum für Entfaltung. Dank Geothermie und mechanischer Be- und Entlüftung kann der Bau, dessen Fassadendesign vom New Yorker Architekten Matthias Hollwich stammt, mit Ökostrom CO_2-neutral betrieben werden. Ein Fahrradraum mit Werkstatt und Duschen für Mitarbeitende ist genauso ein Highlight wie die zentrale Lage, die den Bahnhof, die Innenstadt und Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar macht.

Im Erdgeschoss und im Staffelgeschoss wird es attraktive Multifunktionsräume geben, die sowohl von Mieter als auch von Externen angemietet werden können – Mieter können dadurch ihre eigenen Büroflächen optimieren und zum Beispiel Konferenzräume nur bei Bedarf hinzubuchen.

Nachhaltig und flexibel: die Bürowelten am Prager Ring in Aachen (links) und das Loft Office Leverkusen mit seiner Dachterrasse (rechts).

Erstes Wohnprojekt im Ruhrgebiet

Unser erstes Wohnbauprojekt im Ruhrgebiet ist da: Von der städtischen Bochum Wirtschaftsentwicklung haben wir eine Teilfläche einer ehemaligen Druckerei an der Hüttenstraße erworben. Das ca. 8.460 Quadratmeter große Grundstück soll sinnvoll nachgenutzt werden, hier werden rund 200 Wohnungen entstehen.

Die Landmarken-Entwicklung ist Teil eines neuen Mischquartiers, das auf einer insgesamt 17.000 Quadratmeter großen Fläche der Bochum Wirtschaftsentwicklung entsteht. Neben dem Wohnraum, den wir im westlichen Teil entwickeln, ist auf dem östlichen Grundstücksteil ein neuer Bürokomplex für die Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV) geplant.

Mit Projekten wie dem O-Werk | Campus und dem Be.cause in Bochum, den Neuen Höfen Herne oder Diamond Offices und Gesundheitshaus in Dortmund ist Landmarken aktuell bereits der größte Büroentwickler im Ruhrgebiet. Mit dem nun ersten Wohnbauprojekt gehen wir unseren Weg, mit der Nachnutzung sogenannter Brownfields Flächenversiegelungen zu vermeiden, weiter: „Wie unsere gewerblichen Entwicklungen bauen wir auch unser erstes Wohnprojekt im Ruhrgebiet nicht auf die sprichwörtliche grüne Wiese, sondern recyceln und entsiegeln eine alte Industriefläche", sagt Sylvia Friederich, Mitglied der Landmarken-Geschäftsleitung. „Das entspricht genau unserer Philosophie. Wir freuen uns über das Vertrauen der Bochum Wirtschaftsentwicklung und möchten dieses mit einer sinnstiftenden und zukunftsorientierten Nachnutzung zurückzahlen."

Das Bebauungsplanverfahren läuft bereits, die erste Bürgerbeteiligung fand im März statt. Noch in diesem Jahr soll das baureife Grundstück übergeben werden, für das bereits verschiedene Gutachten beauftragt sind.

Noch gibt es keine detaillierten Pläne, zunächst läuft das Bebauungsplanverfahren. So aber könnte das neue Wohnquartier (Bildmitte) in Bochums Süden aussehen. Rechts daneben der geplante dreieckige Neubau der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV).

„Es freut uns, dass gleichzeitig Raum für Arbeit und Raum für Wohnen auf einer Fläche entstehen", sagt Rouven Beeck, Geschäftsführer der Bochum Wirtschaftsentwicklung. Im Anschluss können dann auf dem Grundstücksteil von Landmarken geförderte und freifinanzierte Wohnungen für alle Generationen realisiert werden. Hierzu ist Landmarken regelmäßig in enger Abstimmung mit der Stadt und wird gemeinsam mit den Nachbarn ein übergreifendes Mobilitätskonzept erarbeiten.

Das Entwicklungsgebiet liegt südwestlich der nahe gelegenen Bochumer Innenstadt direkt am grünen Iduna-Park. Nahversorger für den täglichen Bedarf sowie Straßenbahn- und S-Bahn-Stationen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Den Autobahnanschluss zur A448 erreicht man nach nur drei Minuten Fahrt. „Ein sehr attraktiver Standort, der sich hervorragend zur Schaffung von neuem Wohnraum für die unterschiedlichsten Nutzergruppen eignet", so Landmarken-Projektleiter Peter Eichelmann.

Beispielgebend: Entwicklung am Theater abgeschlossen

Gesellschaftlichen Mehrwert mit unseren Projekten zu schaffen – dieser Anspruch ist Teil unserer Unternehmensphilosophie. Deshalb freut es uns umso mehr, wenn dies auch von anerkannten Experten bestätigt wird. Gleich zwei hochkarätig besetzte Jurys haben unser Projektensemble am Theater in Aachen unter die besten Projekte seiner jeweiligen Kategorie gewählt (siehe auch S. 47).

Von dem belebenden Projekt am Theater Aachen – ausgezeichnet als beispielgebende städtebauliche Entwicklung, die innovative Lösungen erfolgreich umsetzt – profitiert die ganze Stadtgesellschaft. Die Aufgabe, aus einem überwiegend leer stehenden Häuserblock, darunter ein über 100 Jahre altes Bankhaus, ein neues Ensemble in einer Mischung aus Denkmal und Neubau mit anspruchsvoller Architektur zu entwickeln, ist erfolgreich abgeschlossen. Mit dem belebenden Nutzungsmix aus Hotel, Büro, Studierendenwohnen und Restaurant mit Außenterrasse ist es gelungen, den zentralen, lange vernachlässigten Theaterplatz aufzuwerten und als neues Zentrum zu revitalisieren.

Voll ausgelastet

Alle Nutzungen sind voll ausgelastet: Bereits im Herbst 2021 wurde das studentische Apartmenthaus „WE PARTMENT – Leben am Elisengarten“ bezogen, das an der rückwärtigen Seite zur historischen Elisabethhalle von der RWTH International Academy betrieben wird. Im 2022 eröffneten Motel One genießt man von der Bar aus den Blick aufs Theater, während im Inneren ein rundum geschützter Hof Ruhe spendet – und das mitten in der Stadt. An den modernen Fassaden des Hotels mit rund 260 Zimmern bleibt die historische Struktur bislang kleinteiliger Parzellen am Standort subtil ablesbar.

Lecker speisen kann man im Restaurant „Burgerheart“ mit seiner Außenterrasse, das zum vollvermieteten und seit Herbst 2022 bezogenen „Bankhaus am Theater“ gehört, dem Prunkstück der Entwicklung. Die architektonische Lösung von kadawittfeldarchitektur, das historische Bankhaus mit einem angebauten Neubau verschmelzen zu lassen, der genau wie das Denkmal Etagenhöhen von bis zu vier Metern und damit eine besonders exklusive Bürowelt bietet, ist wahrhaft innovativ. Eine ingenieurtechnische Glanzleistung war die Erstellung und das Aufsetzen von zwei freitragenden Neubaugeschossen über dem Denkmal. Die Statik wurde als 25 m lange freitragende Auskragung eines dreidimensionalen Stahlbeton-Rahmens mit wandartigem Träger und Vierendeelträger über dem Denkmal individuell entwickelt.

Heute voll belebt, hat sich das innerstädtische Ensemble aber schon vor Fertigstellung als Impulsgeber bewährt: Es hat den Anstoß für eine bürgerfreundliche Verkehrsplanung durch die Stadt Aachen gegeben, die am Theaterplatz Raum zum Flanieren und Verweilen schafft, und es hat private Akteure zu neuem Engagement animiert. Während unsere Landmarken-Schwester POHA House schräg gegenüber ein innovatives Co-Space-Konzept in einem vorher teilweise leer stehenden Gebäude umsetzt, haben sich um den Platz mehrere Gastronomiebetriebe angesiedelt, die auch Außenflächen bespielen. Das nennen wir eine echte Wirkung für die Stadtgesellschaft.

Identitätsstiftend: Erhalt und Neuausrichtung eines über 100 Jahre alten Denkmals; Konservierung mehrerer Bodendenkmäler; Fassadengestaltung des Hotels erinnert an ehemaliges Kino am Standort.

Impulsgebend: Projektentwicklung ist Antrieb für weitere Entwicklungen am Standort und bürgerfreundliche Umgestaltung des Theaterplatzes.

Belebend: Weitgehender Leerstand in gesichtslosen Nachkriegsimmobilien wurde beendet; Nutzungsmix belebt den Standort rund um die Uhr.

FIABCI PRIX D'EXCELLENCE GERMANY

15. Jubiläum im Award 2023 nominiert Stadtentwicklung

polis award

Grüne und gesunde Landmarke für Bonn

Rund 17.500 m² modernste Büroflächen nebst Gastronomie entstehen an der Godesberger Allee 171 und am Dreizehnmorgenweg 38. Das Green Canyon wird zum neuen Creative Campus in prominenter Lage, in dem flexible klassische und moderne Bürokonzepte umsetzbar sind – von Zellenstruktur bis hin zu New Work. Nachdem im vergangenen Sommer der Bebauungsplan Rechtskraft erlangte und im November der Bauantrag eingereicht wurde, begann Ende letzten Jahres der Abriss der in die Jahre gekommenen Bestandsobjekte auf dem Grundstück.

Platz schaffen für das Green Canyon: Der Abbruch der Bestandsbauten läuft.

Rechte Seite: Das im Umbau befindliche Gesundheitshaus und eine Visualisierung der Büroflächen.

Zentrales Gestaltungselement des Projekts ist ein diagonaler „Canyon", der von den terrassierten und begrünten Fassaden zweier dreieckiger Baukörper gebildet wird, die sich gegenüberliegen. Die Architektur, die den Standort prägen wird, stammt vom Büro caspar. aus Köln. Natürliche Materialien, umfangreiche Begrünung, Dachterrasse und eine öffentliche Gastronomie sorgen für einen hohen Wohlfühlfaktor. Ein echtes Highlight des Projekts werden die intensiv begrünten Terrassen in jeder Etage.

Um für das nachhaltige und smarte Ensemble Ressourcen zu sparen, werden Teile der Bestandsbaukörper zu Schwergewichtswänden umgebaut und verbleiben im Baugrund. Die neuen, nach Energiestandard BEG 40 NH realisierten Gebäude werden über eine Geothermieanlage beheizt und gekühlt, die ihren Strom von den großflächigen PV-Anlagen auf beiden Dächern bezieht. Fernwärme wird so nur zur Abdeckung von Spitzen gebraucht.

Architekturikone belebt Dortmund

Die Fertigstellung von Dortmunds Architekturikone der 1950er-Jahre biegt auf die Zielgerade. Behutsam und in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz haben wir diesen Schatz, der 70 Jahre lang behördlich genutzt wurde, umgewandelt und neu positioniert. Als erstes wird im Frühsommer das prizeotel im Haupthaus des Ensembles seine 154 Betten plus Rooftop-Bar mit sagenhafter Aussicht eröffnen. Die Fläche wurde bereits übergeben. Kurz später folgt die Kita Villa Luna, die im August starten und den begrünten Innenhof als Außengelände nutzen wird.

Das Thema Gesundheit bleibt dem Haus durch die AOK NordWest erhalten, die dort ein modernes Kundencenter einrichten wird. Die Umbaumaßnahmen laufen, mit der Eröffnung wird Ende 2023 gerechnet. Knapp 1.000 Quadratmeter Büroflächen sind noch zu vergeben, hier führt Landmarken bereits konkrete Gespräche mit Mietinteressenten.

Darüber hinaus entstehen noch zehn Wohneinheiten in dem Komplex, die sich ebenfalls gerade im Ausbau befinden und noch dieses Jahr fertiggestellt werden.

polis award

Hochwertig und bezahlbar: Leben am Sonnenpark

Für unser attraktives Wohnraumprojekt in Düsseldorf wird in diesem Frühjahr der finale Bauantrag gestellt. Nach sehr enger und umfangreicher Abstimmung mit der Stadt hoffen wir auf die Baugenehmigung im Sommer. Die Erteilung einer Teilbaugenehmigung könnte es ermöglichen, schon vor dem Sommer mit der Baugrube zu starten, sodass die tatsächlichen Bauarbeiten spätestens im Herbst beginnen könnten. Wir rechnen mit zwei Jahren Bauzeit und sind aktuell in Gesprächen mit potenziellen Generalunternehmern.

Mehr als 50 Prozent des Wohnraums wird öffentlich gefördert sein. Neben Wohnungen für Familien werden auch Apartments für Studierende und Auszubildende entstehen. Der künftige Betreiber der freifinanzierten Wohnungen plant, Gemeinschaftsflächen für die Bewohner und ein öffentlich zugängliches Co-Working anzubieten.

„Leben am Sonnenpark" schafft eine attraktive Verbindung zwischen der lebendigen Kölner Straße und dem Sonnenpark als grünem Herz von Düsseldorf-Oberbilk. Architektonisch fügt sich das vom Büro ksg kister scheithauer gross architekten und stadtplaner entworfene Projekt belebend in die städtebaulichen Strukturen des Umfelds ein. Die begrünten Wohnhöfe brechen die Blockrandbebauung auf, viele Wohnungen haben einen schönen Blick ins Grüne.

Abgerundet wird das Projekt von den Gewerbeangeboten im Erdgeschoss: Von Rossmann, Lidl und einem Bäckereibetrieb wird das ganze Quartier profitieren.

Einzigartiger Nutzungsmix für den Campus

Einzigartige Nutzungsmöglichkeiten bietet die Weiterentwicklung unseres Erfolgsprojekts Cluster Logistik auf dem RWTH Aachen Campus Melaten: Mit dem dritten Bauabschnitt schaffen wir ein intelligentes Gebäude, das hochmoderne Laborflächen mit Werkstattbereichen, Büros, Meetingräumen und Eventflächen kombiniert.

Nach der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts im Jahr 2014 werden nun der Folgebaukonzessionsvertrag und der Erbbaurechtsvertrag beurkundet. In Erwartung der Baugenehmigung ist der Startschuss für den Bau schon für diesen Spätsommer geplant.

Spitzenarchitektur für Spitzenforschung: Das Motto unserer bisherigen Campus-Entwicklungen gilt auch diesmal. Das Entree ins Gebäude erfolgt über ein helles Foyer. Über die großzügige Sitztreppe erreicht man ein großes, helles Atrium, dessen Fläche im 1. OG als multifunktionale Begegnungs- und Ausstellungsfläche genutzt werden kann. Kernelement des Erdgeschosses ist der mehr als 800 m² große Demonstrator, eine Multifunktionsfläche für die Anwendung und Testung von digitalen Komponenten.

Die Erschließung der flexiblen Büroflächen in den Obergeschossen erfolgt über um das Atrium angeordnete Galerien.

Die Konzeption des von agn entworfenen Gebäudes fördert visuelle Kommunikation. Eine Freitreppe, bodentiefe Verglasungen und die Wegeführung sind darauf ausgelegt, dass die Nutzer miteinander in Kontakt treten. „Diese Gebäudetypologie spiegelt die Kernidee des Campus", sagt Projektleiter Peter Marquardt. „Hier entstehen perfekte Voraussetzungen für die Verzahnung von Industrie, Wissenschaft und Forschung. Damit wird die Erfolgsgeschichte des ersten Bauabschnitts fortgeschrieben."

Eine Gastronomie im EG sorgt für Versorgung und Belebung auch über die normalen Arbeitszeiten hinaus. Mehr als die Hälfte der rund 13.000 m² Fläche sind bereits reserviert.

Mietinformationen
- Forschungs-Immobilie (Büro, Forschung, Labor, Werkstatt, Gastronomie)
- Flexibel anmietbare Flächen noch verfügbar
- Ansprechpartner: Peter Marquardt (pmarquardt@pro.landmarken-ag.de)

Nachhaltig & digital: Das digitale Gebäude ist IoT-ready. Mit Strom wird das Gebäude, dessen Dach begrünt wird, durch die PV-Anlage auf dem Parkhausdach versorgt. Heizenergie kommt über Fernwärme, unterstützt durch eine Luftwärmepumpe.

Laborwelten: Im Demonstrator können einzeln oder interdisziplinär neue Entwicklungen getestet werden. Labore, Werkstattflächen und viele weitere Nutzungen schaffen einen einzigartigen Mix.

Flexibilität: Wandelbares Gebäude, in dem sich Foyer, Atrium und Demonstrator für große Events zusammenschalten lassen. Flexible Grundrisse sorgen für hohe Drittverwendungsfähigkeit.

Erste Ideen für ein lebendiges Stück Stadt

Keine drei Kilometer von Aachens Innenstadt entfernt beginnt der bislang industriell geprägte Stadtteil Rothe Erde gerade, sich zu wandeln. Dort liegt, eingebettet in unterschiedlichste Nachbarbebauungen, das ehemalige Werksgelände des Zulieferers Hutchinson. Hier, wo bis Ende 2020 Türdichtungen für die Automobilindustrie produziert wurden, soll in den kommenden Jahren ein gutes neues Stück Stadt entstehen. Erste Ideen, wie es aussehen könnte, hat ein Studierenden-Wettbewerb gebracht, aus dem wir hier Bilder zeigen.

Studierenden-Entwürfe zeigen erste Überlegungen für ein neues Quartier. Die besten Ergebnisse der drei studentischen Wettbewerbsbeiträge fließen in die Entwicklung des Masterplans für das Hutchinson-Areal ein.

Eine Entwicklung, die gemeinschaftlich vorangetrieben wird – von drei Unternehmen der Landmarken Familie: Einen Großteil der ca. 30.000 m² Fläche hat ein Joint Venture aus Landmarken und unserer Schwester ecoPARKS erworben, einen kleineren Teil die Stadtmarken GmbH. In einer starken Allianz aller Beteiligten kann hier ein neues Stadtquartier mit einem bunten Nutzungsmix entstehen. Eng eingebunden in die Entwicklung sind Politik und Verwaltung.

So ist im Dialog mit der Stadt die Idee eines Studierenden-Wettbewerbs entstanden, um das vollversiegelte, überwiegend mit Produktionshallen bebaute Areal neu zu denken und Ideen für eine mögliche Entwicklung anzustoßen. Ausgelobt wurde der Wettbewerb in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur der Stadt Aachen, beteiligt haben sich drei Gruppen von Architekturstudierenden der RWTH und der FH Aachen sowie der Düsseldorfer Peter Behrens School of Arts.

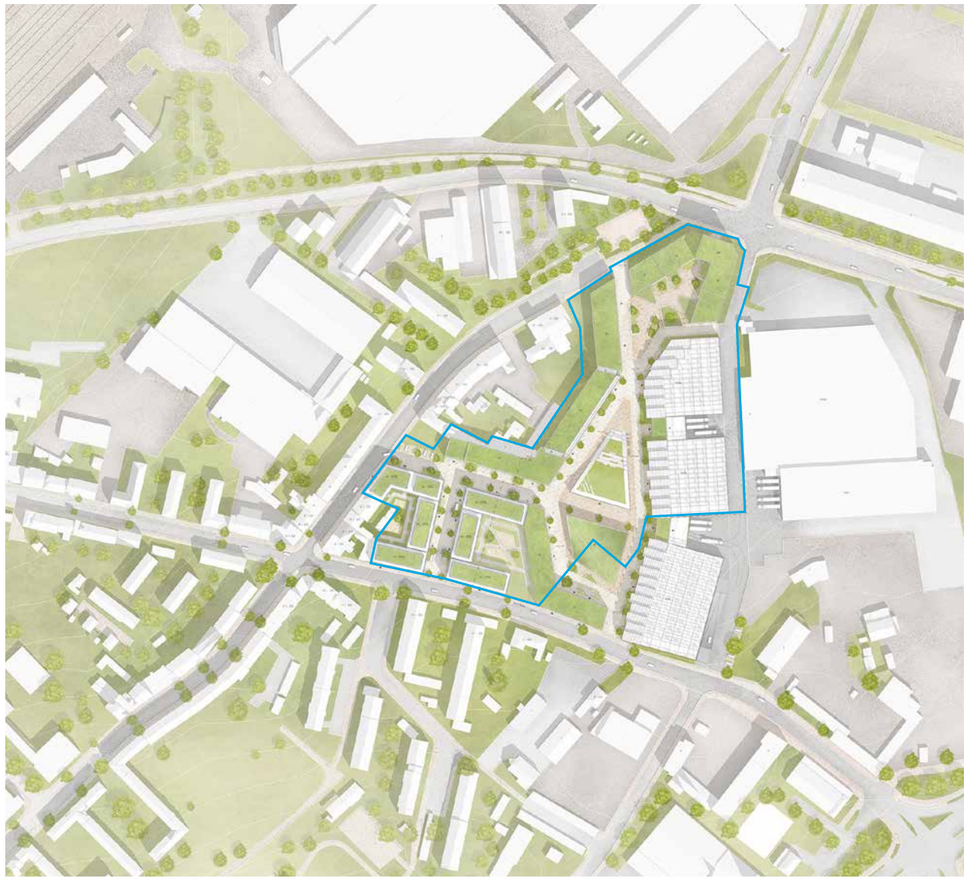
Wichtige Aufgabe dabei: eine gewerbliche Entwicklung und einen Übergang zum Wohnen für das Grundstück darzustellen, dieses dabei aber nicht isoliert zu betrachten: „Ziel war es, sich über die Grundstücksgrenzen hinaus mit dem Stadtgebiet von der wohngeprägten Trierer Straße bis zum gewerblich-industriellen Bereich der Continental-Reifenfabrik auseinanderzusetzen, die ebenfalls schließt“, sagt ecoPARKS-Geschäftsführer Wilm Schwarzpaul. Neue Ansätze der Erschließung und Verdichtung wurden dabei ebenso identifiziert wie Ideen für den Dialog mit der direkten Umgebung. „Alle Entwürfe schlagen vor, das Gebiet zu öffnen, neue Wegeverbindungen zu schaffen und eine Durchlässigkeit zu generieren“, zeigt sich Dr. Sebastiaan Gerards begeistert von den Arbeiten. „Mit einem gutem Nutzungsmix und urbaner Dichte kann das Quartier ein gutes neues Stück Stadt werden“, so der Leiter der Landmarken-Unit Quartiersentwicklung.

Auch der Politik wurden die Entwürfe vorgestellt und fanden dort ein positives Echo. Im Auftrag der ecoPARKS GmbH entwickelt Pablo Molestina nun einen Masterplan, um in ein Bebauungsplanverfahren einsteigen zu können. Der Kölner Architekt, der schon Mitglied der Jury war, wird dafür die besten Ergebnisse der drei Wettbewerbsbeiträge aufgreifen.

Alle Bilder auf den Seiten 38–41 stammen von Entwürfen des Studierenden-Wettbewerbs und stellen lediglich erste Ideen dar.

DIE WAN·DEL·BAR IST SCHON DA

In Kürze werden wir uns der Nachbarschaft vorstellen. Um ein Angebot zum Dialog zu machen, haben wir unseren zum mobilen Treffpunkt umgebauten Seecontainer, die wan•del•bar, bereits auf dem Hutchinson-Gelände aufgebaut. Hier wollen wir die Menschen informieren, Entwürfe zeigen und in den Austausch treten.



NEWS AUS UNSEREN QUARTIERS-ENTWICKLUNGEN:

Gute Nachrichten aus Ratingen: Im März hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss für unsere Quartiersentwicklung am Sandbach gefasst. Auch dort wird eine ehemals industriell genutzte Fläche in ein gemischt genutztes, urbanes Quartier umgewandelt. Im nächsten Schritt planen wir ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren mit dem Ziel, auf über 50.000 m² Bruttogeschossfläche Wohnen und Arbeiten zusammenzubringen und zusätzlich verschiedene soziale Bausteine zu implementieren. Vorausgegangen waren viele Gespräche mit den beteiligten Akteuren, um eine gemeinsame Basis für eine spannende Entwicklung mit sozialer Wirkung zu schaffen.

Postkarten-Aktion – frische Ideen für das Singer-Quartier: Gemeinsame Sache statt Alleingänge – so kommt man besser ans Ziel. Das ist auch das Motto für die Quartiersentwicklung auf dem zentral in Würselen gelegenen Singer-Areal. Das ehemalige Firmengelände soll zum attraktiven Wohnquartier mit belebenden, ergänzenden Nutzungen werden. So will es unsere Schwester Stadtmarken GmbH als Käuferin des lange brachliegendem Areals. Gemeinsam mit Landmarken als Projektentwickler kann hier ein städtebauliches Vorzeigeprojekt mit großer sozialer Wirkung entstehen.

Um die Wünsche der Menschen vor Ort kennenzulernen, haben wir im Januar eine Postkarten-Aktion gestartet. Alle direkten Nachbarn wurden angeschrieben und konnten mitteilen, was ihnen in Bezug auf die Entwicklung des Areals besonders wichtig ist. „Gerade bei Quartiersentwicklungen wollen wir frühzeitig mit den Nachbarn in den Dialog treten, um im Prozess mit allen Akteuren Lösungen zu entwickeln, die schließlich auch wirtschaftlich umgesetzt werden können“, sagt Landmarken-Projektleiterin Dr. Friederike Fugmann. Nach sechswöchiger Auswertung ist klar: Die Aktion hat sich gelohnt, es kamen viele Impulse zurück. Um die Entwicklung einer maßgeschneiderten städtebaulichen Lösung nun weiter voranzutreiben, steht unser Team im engen Austausch mit Politik und Verwaltung. Noch in diesem Frühjahr soll die Entscheidung zur Gestaltung des Entwurfsprozesses fallen.

ecoPARK Jena setzt den Standard – weitere folgen

Nominiert für den polis Award 2023!

Gleich mit ihrem ersten Projekt hat unsere Schwester einen neuen Standard im Markt gesetzt: Der ecoPARK Jena, dessen gesamtes Tragwerk aus Holz und somit CO_2-positiv ist, überzeugt mit kreislauffähigen Baustoffen, fossilfreiem Betrieb und hoher Drittverwendungsfähigkeit.

„Wir sind angetreten, einen neuen Standard am Markt der Immobilien für Logistik, Light Industrial, E-Commerce und Produktion zu etablieren", sagt Wilm Schwarzpaul, der gemeinsam mit Jörg Kunz als geschäftsführende Gesellschafter die ecoPARKS GmbH leitet. „Gerade im Bereich modularer Holzbau und Kreislauffähigkeit sehen wir noch viel ungenutztes Potenzial in der Branche." Der im Januar fertiggestellte ecoPARK Jena setzt hier eine Benchmark und wurde nun sogar für den polis Award nominiert.

Wie? Mit Wand- und Dachbegrünungen, die Feinstaub reduzieren und das Mikroklima verbessern. Mit Fassaden und Dämmmaterial, die zum Teil aus recycelten Plastikflaschen stammen. Mit gesunden Materialien, die für das Wohlbefinden der Mitarbeitenden ein angenehmes Raumklima in schönen Flächen schaffen. Und mit Elektroladestationen und einer großzügigen Anzahl an Fahrradstellplätzen, die emissionsfreie Mobilität ermöglichen.

Und das ist längst nicht alles: Nicht nur die Holzkonstruktion ist ein herausstechendes Merkmal. Auch das ganzheitlich-innovative Energiekonzept, das einen komplett fossilfreien Betrieb ermöglicht, gibt es noch sehr selten in dieser Assetklasse. Dank Photovoltaik auf dem gesamten Dach und dem Einsatz von Wärmepumpen ist eine Beheizung und Kühlung des Gebäudes ohne fossile Energieträger möglich. Dass dennoch Versorgungssicherheit besteht und die Energiekosten des nach BEG 40 EE geförderten Gebäudes besser kalkulierbar sind, hat sich – Stichwort Gaspreise – nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich als absoluter Gewinn erwiesen.

Das Gebäude wurde digital in 3D geplant. Aus diesem Building Information Model (BIM) konnten wichtige Erkenntnisse für die Entwicklung gewonnen werden. „Ein solcher Bau, der auch eine hohe Drittverwendungsfähigkeit aufweist, ist in Deutschland in dieser Immobilienklasse kaum zu finden", sagt Jörg Kunz. Wichtig war, dass die Kuroda Jena Tec als

Das ecoPARKS-Team um Jörg Kunz (2. v. l.) und Wilm Schwarzpaul (4. v. l.). Großes Bild: Büro- und Sozialräume im ecoPARK Jena.

Nutzerin des ersten ecoPARKs schnell von den Vorzügen des neuen Standards überzeugt werden konnte. Denn so konnte Jena zum Pilotprojekt werden, dem weitere Entwicklungen folgen.

Zum Beispiel der ecoPARK Leipzig-West: Dieser wird zum Gewerbepark mit etwa 30.000 m² Hallen- und 3.500 m² Büroflächen entwickelt, die mit Holzdachtragwerken und fossilfreier Energieversorgung ebenfalls nachhaltig konzipiert sind. Der im Herbst 2022 begonnene Bau soll bis Ende 2023 abgeschlossen sein. Ankermieter ist der Superkondensator-Hersteller Skeleton Technologies.

Dass auch urbane Quartiersentwicklungen zum Portfolio gehören, zeigt ecoPARKS mit der gemeinschaftlichen Entwicklung des früheren Hutchinson-Geländes in Aachen (siehe Seite 38–41) sowie einem besonders nachhaltigen Businesspark auf dem ehemaligen Hüttenwerksgelände „Schalker Verein" in Gelsenkirchen. Nachdem dort die maroden Bestandsgebäude bereits abgerissen wurden, wird zurzeit die erste Bodenplatte gelegt. Die drei Hallenneubauten mit Büroräumen sollen ebenfalls als Holzkonstruktionen entwickelt werden und im Betrieb vollständig auf fossile Energieträger verzichten.

„So wie bisher können wir nicht weitermachen“

Verstärkung für Moringa und Co.: Gerhard Feldmeyer wird die Unternehmen der Landmarken Familie auf freiberuflicher Basis als Gestaltungs- und Innovationstreiber unterstützen.

„Mit ihm haben wir einen sehr erfahrenen, kreativ denkenden Fachmann gewonnen, der hoch motiviert ist, gemeinsam mit uns die längst überfällige Bauwende voranzutreiben“, sagt Moringa-Geschäftsführer Vanja Schneider. Was ihn motiviert, darüber hat Gerhard Feldmeyer mit uns im Interview gesprochen.

Gerhard, du bist mit 66 Jahren satzungsgemäß bei HPP Architekten ausgeschieden, aber aufhören stand für dich nicht zur Debatte. Was ist deine Motivation?
Wir erleben in der Immobilienwirtschaft aktuell das Aufeinandertreffen schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen bei gleichzeitig steigenden Nachhaltigkeitsanforderungen. Ich habe in den letzten fünf bis sechs Jahren viele Erkenntnisse in diesem faszinierenden Bereich gewonnen und möchte mein Know-how gerne in ein zukunftsfähiges Immobilienunternehmen einbringen. Ich kenne viele Entwickler, aber die Landmarken sind mir aufgefallen, weil sie in den letzten Jahren viele zukunftsträchtige Weichenstellungen gesetzt haben. Der Kontakt zu Moringa kam über Vanja Schneider zustande, den ich von früheren gemeinsamen Projekten kenne und dessen Pioniergeist ich sehr schätze.

Welche Themen stehen für dich im Vordergrund?
Kreislaufwirtschaft und Klimaanpassung. Beide Themen stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang. Eine funktionierende Kreislaufwirtschaft würde den CO_2-Ausstoß drastisch reduzieren und damit dem Klima helfen. Da müssen wir antizipieren, wie das in wenigen Jahren in Form von Bauordnungen und anderen Vorschriften reglementiert wird, um schon jetzt die richtigen Lösungen zu finden und umzusetzen.

Wo siehst du die größten Hebel?
Die Kreislaufwirtschaft wird dafür sorgen, dass Rohstoffe dauerhaft zu vernünftigen Preisen verfügbar sind und wir einer Welt ohne Abfall ein Stück näherkommen. Wenn unsere Quartiere und Städte auch in 20 oder 50 Jahren noch lebenswert sein sollen, müssen wir jetzt dafür sorgen, dass sie grüner werden. Bäume sind nun mal die Klimaanlagen für den Außenraum. Wir werden nicht umhinkommen, Stellplätze im öffentlichen Raum zugunsten von mehr Grün zu opfern. In Wien gibt es die Initiative „Raus aus dem Asphalt“. Ich war kürzlich in Amsterdam, da werden ganze Straßen umgewandelt und entsiegelt, z. B. im Stadtteil De Pijp. Wir müssen Flachdächer begrünen, Gründächer und Photovoltaik kombinieren, weil der Wirkungsgrad der Solarzellen höher ist als auf einem „nackten“ Dach, und so die Energieversorgung dezentralisieren. Wenn wir zunehmend Wärmepumpen einsetzen, heißt das, mit elektrischem Strom zu heizen.

Und der muss vom Solardach darüber kommen?
Zumindest Teile davon. Es ist ja nicht nur ein Problem, den regenerativen Strom von Schleswig-Holstein über große Trassen nach Bayern zu bekommen. Es ist auch schwierig, ihn innerhalb einer Stadt in die Nahverteilnetze zu kriegen, auch da sind die Kapazitäten eng. Wenn ich dezentral produziere und verbrauche, dann belaste ich nicht das Netz.

Neben der Ressource Energie, die im Betrieb von Gebäuden verbraucht wird, verwenden wir auch beim Bau von Immobilien massiv Material – wie lässt sich hier Verschwendung vermeiden?
Als ich 1956 geboren wurde, lebten weniger als vier Milliarden Menschen auf der Erde, heute über acht Milliarden. Das exponentielle Wachstum hat zu einer globalen Bautätigkeit mit gigantischem Ressourcenhunger geführt. Aktuell wird jeden Monat auf dieser Welt einmal New York City gebaut. Das kann dauerhaft mit einer linearen Wirtschaft nicht funktionieren. Wir können mit diesem Prinzip des „Take – Make – Waste“ nicht mehr weitermachen.

Also mit dem linearen Prinzip des Nehmens, Verwendens und anschließenden Wegwerfens. Die Lösung ist dann die Kreislaufwirtschaft, in der eingesetzte Ressourcen nach ihrer Nutzung als Ausgangsstoffe für neue, schadstofffreie Produkte dienen können?
Ja, aber zunächst geht es um die Wiederentdeckung der Prinzipien Einfachheit und Langlebigkeit. Immobilien müssen so konzipiert werden, dass sie nicht nur 50 Jahre, sondern mit Anpassungen und Veränderungen auch 100 oder 200 Jahre nutzbar sind. Erst dann kommt das Thema Recycling. Kreislaufwirtschaft trägt maßgeblich zur Dekarbonisierung bei. Dazu müssen die Planer rückbaubar konstruieren, damit man die Rohstoffe möglichst einfach entnehmen kann. Sie müssen giftfrei und sortenrein sein, damit sie dem Kreislauf immer wieder zugeführt werden können.

Die Bundesregierung plant ja, einen Gebäuderessourcenpass einzuführen. Was bedeutet das?
Ja, er wird in dieser Legislaturperiode kommen – da bin ich sicher! Das heißt, wir müssen für alle neuen Gebäude ausweisen, welche Ressourcen darin verbaut sind, wie hoch die Treibhausgasemissionen, das Abfall- und Schadstoffaufkommen sind und einiges mehr. Dafür gibt es digitale Werkzeuge, mit denen das nicht zu einem Bürokratiemonster wird.

Wie wichtig sind denn diese Daten für die Ressourcenwende?
Kreislaufwirtschaft wird nur im Zusammenhang mit Digitalisierung funktionieren. Ich bin ja auch Botschafter für die niederländische Madaster-Stiftung. Madaster hat eine Cloud-Plattform geschaffen, auf der die Ressourcenpässe digital registriert werden. Neben der Berechnung der grauen Energie wird der Zirkularitätsindex ermittelt. Durch die Verknüpfung mit dem Datenmodell ist die finanzielle Bewertung des Ressourcen-Restwerts jederzeit möglich: nach der Errichtung, beim Verkauf, nach der Revitalisierung oder wenn die Immobilie abgerissen werden muss. So wird das Gebäude zum Rohstofflager. Wir arbeiten daran, dass das auch bei der Bewertung von Immobilien ähnlich dem Grundstückswert berücksichtigt wird.

Dies ist eine Kurzfassung.
Das komplette Interview und ein Video zum Thema sehen Sie hier:

Seine Expertise sammelte Gerhard Feldmeyer in seiner Tätigkeit für international renommierte Architekturbüros. Nach einem Jahr in Tokio und einigen Jahren bei Meinhard von Gerkan (gmp) in Hamburg war er mehr als drei Jahrzehnte bei HPP Architekten, wo er seit 2002 als Geschäftsführer und Partner Verantwortung trug.

Top 25 der Immobilienwirtschaft: Anke Tsitouras ist dabei

Unsere Vorständin Anke Tsitouras gehört zu den Top-25-Entscheiderinnen der Immobilienwirtschaft. Das hat das Fachmagazin immobilienmanager bekannt gegeben. Gewählt wurden die Spitzenfrauen der Branche durch eine hochkarätige Jury. Die Wahl, die der Immobilien Manager Verlag gemeinsam mit der Personalberatung Stoneset Partners ausrichtet, soll zeigen, dass Frauen schon heute in zahlreichen Unternehmen wichtige Galionsfiguren sind. So wie bei Landmarken. Anke Tsitouras wurde unter die Top Fünf in der Kategorie „Innovatorin" gewählt. Sie führe das renommierte Unternehmen in die nächste Generation und stehe insbesondere „für ein werteorientiertes Management, das der Gesellschaft einen echten Mehrwert liefern möchte", so der immobilienmanager. Wir freuen uns sehr über diese verdiente Auszeichnung und gratulieren Anke sowie allen weiteren Siegerinnen ganz herzlich!

Frankfurter Büro eröffnet

Direkt am schönen Mainufer, in der Windmühlstraße 1, liegt unser neues Büro in Frankfurt. Bei der Eröffnung der schönen Altbauräume im Dezember hat das Team auch gleich noch mal die offizielle Gründung der Niederlassung Rhein-Main nachgefeiert. Zentraler könnte die neue Homebase unseres Teams nicht liegen. Der Hauptbahnhof und der berühmte Römer sind fußläufig erreichbar.

Hervorgegangen ist die Niederlassung aus der von Frederike Krinn geleiteten Unit Rhein-Main, die bereits Bonn erfolgreich als Standort aufgebaut hat. Zum Team gehören neben Frederike Krinn Christoph Wuchterl, Christine Rumpf, Sebastian Thomas und Ina Trozowski, die alle ihren Sitz in Frankfurt haben, sowie Johanna Wittmann und Constanze Justus. Die schönen neuen Büroräume in Mainlage dienen auch anderen Mitgliedern der Landmarken-Familie, die im Rhein-Main-Gebiet Projekte entwickeln als Anlaufpunkt.

Echte Landmarken – einfach preiswürdig

Festliche Gala in Berlin – doppelte Ehrung für Landmarken: Gleich zwei unserer Projektentwicklungen wurden bei der Verleihung des FIABCI Prix d´Excellence Germany Ende 2022 ausgezeichnet. Unser Städtebauensemble am Theaterplatz in Aachen hat den Award in Bronze gewonnen, unser Hansator Münster wurde in die Official Selection gewählt.

Beide Projekte schaffen erhebliche Mehrwerte in urbanen Zentrumslagen, die zuvor mit erheblichen Mängeln belastet waren. In Aachen sorgt die Mischung aus Hotel, Wohnen, Büro und Gastronomie für Belebung, dazu wurde ein lange leer stehendes Denkmal zu neuem Glanz geführt (siehe auch Seite 32–33). In Münster ist aus einer lange vernachlässigten Brachfläche ein neues Stadtquartier geworden, das zugleich als zweite Bahnhofsvorderseite fungiert und zwei zuvor getrennte Stadtviertel miteinander verbindet. Als städtebaulich attraktives Verbindungselement zwischen Innenstadt und Hansaviertel trägt es zu einer ganzheitlichen Stadterneuerung bei.

Damit sind beide Projekte bereits mehrfach ausgezeichnet: Das Hansator gewann 2018 den polis Award in Gold für urbanes Flächenrecycling. In der Kategorie Reaktivierte Zentren des gleichen Awards wurde das Ensemble am Theater im selben Jahr mit Silber ausgezeichnet. Und nun ist das Aachener Projekt auch ganz offiziell einer der besten Beiträge zur Stadtentwicklung in Deutschland, denn als nächste Etappe des „Nominierungsmarathons" wurde es unter die Top 3 beim immobilienmanager Award 2023 gewählt, der im März vergeben wurde.

Weitere Nominierungen halten die Spannung aufrecht: Wenn Ende Mai in Hamburg der Deutsche Immobilienpreis vergeben wird, sind wir Landmarken dabei – vorgeschlagen von der Fachjury als „Best Brand" für unsere starke Markenpräsenz. Auch für den Real Estate Brand Award 2023 wurden wir nominiert: als „Strongest Brand Germany" in der Kategorie „Developers Office". Zunächst geht aber der Blick nach Düsseldorf: Der ecoPARK Jena unserer Schwester ecoPARKS ist für den polis Award in der Kategorie Ökologische Wirklichkeit nominiert. Wir drücken die Daumen!

Als städtebaulich verbindendes Element wurde das Hansator am Hauptbahnhof Münster mehrfach ausgezeichnet. Mit zahlreichen Nutzungen sorgt es für Belebung.

Office Academy – für noch bessere Büros

„Raum- und Gebäudekonzepte für das moderne Büro" – unter diesem Arbeitstitel startete 2022 der erste Workshop unserer neuen Office Academy. Mit Antonio Vultaggio, Gesellschafter beim renommierten Büro HPP Architekten, haben wir viele interessante Aspekte der Büroplanung und -gestaltung aufgegriffen und vertieft. „Wir wollen dem Austausch mehr Raum geben, um in allen Bereichen besser zu werden", sagt Nils Perpeet, Leiter der Landmarken-Unit Büro- und Spezialimmobilien, der die Office Academy initiiert hat.

Dieser Austausch ist interdisziplinär. Mitarbeitende aus allen Bereichen der Projektentwicklung, aber auch Kolleginnen und Kollegen aus den Schwesterunternehmen sind mit dabei. 2022 und Anfang 2023 folgten noch eine Vertriebsschulung mit Ralf Schön, Geschäftsführer der Beratungsunternehmung Schoen + Company, sowie die von internen Kräften gestalteten Workshops „Quo Vadis Office" und „Immobilienmarketing".

Weitere Einheiten folgen, unter anderem zu Themen wie Workplace Consulting, Digitalisierung und ökologische Nachhaltigkeit sowie TGA – hier ist der Austausch mit der eigenen Bau-Unit vorgesehen.

Beste Arbeitgeber™ NRW
Great Place To Work.
Deutschland 2023

AUSGEZEICHNET

Soziale Wirkung ist uns nicht nur in unseren Projekten wichtig, sondern auch im Unternehmen selbst, dafür steht das G in ESG. Deshalb freuen wir uns riesig über die erneute Auszeichnung als einer der besten Arbeitgeber in NRW. Im Wettbewerb „Beste Arbeitgeber 2022" von Great Place to Work® zählte Landmarken bereits bei der ersten Teilnahme zu den Siegern. Diesmal konnte das Ergebnis sogar leicht verbessert werden. Bewertungsgrundlage war eine ausführliche anonyme Befragung der Mitarbeitenden zu zentralen Themen wie Vertrauen in die Führungskräfte, Qualität der Zusammenarbeit, Teamgeist, Wertschätzung, Identifikation mit dem Unternehmen, berufliche Entwicklungsmöglichkeiten, Vergütung, Gesundheitsförderung und Work-Life-Balance.

Sportlich unterwegs – für uns und den guten Zweck

Benefizschwimmen: Der Autor dieser Zeilen hatte kurz überlegt, beim Aachener Benefizschwimmen Ende Januar mitzumachen. 20 Bahnen hätte er sicher geschafft – und wäre damit wohl gnadenlos untergegangen. Sagenhafte 1.343 Bahnen ist die 15-köpfige Gruppe der Landmarken Familie geschwommen, das entspricht fast 33,6 km und somit ungefähr der Entfernung zwischen Köln und Düsseldorf. Als Begünstigte des Benefizschwimmens durften sich u. a. die Stiftung Universitätsmedizin Aachen, die Organisation Menschenskind und die Aachener Tafel freuen. Genauso sagenhaft wie das Ergebnis war auch der Spaß, den unser ausdauerndes Team beim gemeinsamen Sport hatte.

B&B – Beachvolleyball und Badminton: „Thirsty Thursday" heißt die neue Event-Reihe unseres Landmarkenspirit-Teams. Einmal im Monat kommen alle, die Lust haben, auf ein Gläschen zusammen, um in entspannter Atmosphäre zu klönen. Vor den ersten beiden „durstigen Donnerstagen" hatten die lieben Organisatoren aber noch ein schweißtreibendes Programm angesetzt: Das erste Bier gab´s erst nach getaner Arbeit auf dem Beachvolleyball- bzw. Badmintonfeld. Da die Teilnehmenden dabei allesamt eine gute Figur machten, hatten sie sich die Abkühlung im Anschluss wohlverdient. Weitere Events für die kommenden Monate sind schon geplant – und versprechen Spaß auch ganz ohne Anstrengung.

Von Yoga bis Fußball: Unsere Teammitglieder nehmen an vielen weiteren Sportangeboten teil. Diese werden teilweise in Eigeninitiative organisiert, wie zum Beispiel unser Lauftreff, Fußball oder Tennis. Die Kurse in Roox und Yoga dagegen werden als gesundheitsfördernde Maßnahmen von Landmarken angeboten und finanziert. Und dann gibt es noch das Teambuilding. Auch hier entscheiden sich nicht wenige unserer Units und Abteilungen für sportliche Aktivitäten wie Wandern, Kajakfahren oder Kegeln. Übrigens, wer sich bei zu viel Engagement einen Muskelkater holt, der darf sich neuerdings über ein weiteres Angebot freuen: Seit dem 1. April bietet Landmarken auch Massage für Mitarbeitende im Büro an.

Wissen austauschen, Maßnahmen entwickeln

JAHRESAUFTAKT-MEETINGS
Um Jahresziele festzulegen und die Unternehmensstrategie zu schärfen, hat die Landmarken AG zwei Jahresauftakt-Meetings in den benachbarten Niederlanden veranstaltet. Dem ersten, das in größerer Runde in Landgraaf stattfand, folgte ein zweites Meeting von Geschäftsleitung und Partnern in Maastricht. Darin ging es um die Chancen, die sich aus der aktuellen Marktlage ergeben, aber auch um ganz konkrete Fokusthemen, die aus dem ersten Meeting hervorgegangen waren. Drittes Ziel war es, Maßnahmen zu entwickeln, um den Teamspirit und das Wohlbefinden aller Mitarbeitenden zu stärken. Zwei produktive Meetings, deren Ergebnisse uns auf vielen Ebenen hoffentlich noch stärker machen werden.

PROJEKTLEITERFORUM
Top organisiert von unserem Team vor Ort erlebten unsere Projektleiterinnen und Projektleiter zwei intensive und produktive Tage in Münster. Im Rahmen des Projektleiterforums hat sich die immer größer werdende Gruppe die Zeit genommen, um gemeinsam die Projektarbeit zu reflektieren und Erfahrungen auszutauschen bzw. Wissen zu teilen. Natürlich ging es auch darum, sich untereinander besser kennenzulernen – bei sechs Bürostandorten trifft man sich halt nicht jeden Tag. Vielen Dank an alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer für eure fleißige Mitarbeit und den großartigen Landmarken-Spirit – der war sowohl tagsüber als auch nach dem offiziellen Programm spürbar.

Neu im Team

Landmarken-Neuzugänge bis einschließlich 1. April, von links oben: Caroline Kuck, Personalreferentin / Christian Profanter / Leiter Smart Building / Matthias Dröge, Syndikusrechtsanwalt / Steffen Glück, Unitleitung Nachhaltige Bestandsentwicklung / Janine Jaensch, Leitung Unternehmensentwicklung / Katrin Wilhelm, Lohnbuchhaltung & Personalsachbearbeitung / Stefan Detemple, Controlling / Lilli Rummel, Referentin Unitleitung Büro- und Spezialimmobilien

VERMIETUNG UND VERMARKTUNG
Fachkundige Verstärkung für unsere bundesweiten Vermietungsaktivitäten: Seit vergangenem Herbst unterstützt Jan Philipp Keweloh als Senior-Vermietungsmanager gezielt unsere Projektleitenden bei der Vermarktung von Flächen. Als unser Ansprechpartner für Mietinteressenten und Vermietungsmakler, vor allem im Bereich Büro und Gewerbe, professionalisiert er unser Vermietungsmanagement und hat dieses als Unit „Vermietung und Vermarktung" aufgebaut, deren Leiter er auch ist.

Der Immobilienökonom (IREBS) hat vor seinem Wechsel in gleicher Position bei einer Tochter der DIC Asset AG bereits große Gewerbeimmobilien vermarktet. Als Dozent an der IREBS Immobilienakademie gibt er nebenbei auch Vorlesungen im Immobilienmarketing.

„Ich freue mich, Teil der Landmarken-Familie zu sein", so der 43-Jährige. „Mit meiner 20-jährigen Erfahrung im Bereich der Vermietung und des Immobilienmarketings kann ich mich hier in viele spannende Projekte einbringen und bei der Entwicklung zukunftsorientierter Arbeitswelten unterstützen." Dafür wird er ab Sommer übrigens selbst Verstärkung bekommen: Ein weiterer Vermietungsmanager für die Unit ist bereits im Anflug.

Gute Bildung braucht gute Schulen

17 Ziele haben die Vereinten Nationen in ihrer Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung formuliert. An vierter Stelle steht: Hochwertige Bildung. Sie ist der Schlüssel für eine erfolgreiche Zukunft und unser Auftrag.

So kann Schule aussehen: gemeinsame Konzeptplanung mit dem im Bildungsbau international erfahrenen Architekturbüro Henning Larsen.

»Die Zukunftsfähigkeit unseres Landes hängt maßgeblich von herausragender Bildung ab. Dafür braucht es inspirierende Orte, an denen man gerne und individuell lernen kann. Wir verstehen Bildung ganzheitlich und entwickeln Konzepte, die sich in die Städte einfinden, Mehrwerte für das Quartier schaffen und Raum für Entfaltung geben.«

Janine Jaensch / Leitung Unternehmensentwicklung, Landmarken AG

In Deutschland gibt es, trotz des hohen Bildungsniveaus, zahlreiche Defizite: Der Einfluss der sozialen Herkunft auf Bildungschancen, die Änderung traditioneller Familienstrukturen, die Integration von Geflüchteten sowie die rasanten Veränderungen der digitalen Welt sind große Herausforderungen. Diese zu meistern, ist eine gemeinschaftliche Aufgabe – und die fängt bei den Schulgebäuden an. Wenn man Schulen in Deutschland betritt, so hat man manchmal auch heute noch das Gefühl, in die Vergangenheit zu reisen. Und das, wo doch in diesen Gebäuden die Zukunft des Landes mitgestaltet wird.

So wie das Bildungssystem muss sich auch das Schulgebäude der Zukunft immer wieder an veränderte Rahmenbedingungen und Anforderungen anpassen. Nicht andersherum.

Der Bedarf ist groß: In die deutsche Bildungsinfrastruktur ist in den vergangenen Jahrzehnten nur ein Bruchteil der notwendigen Erneuerungsinvestitionen geflossen. Der Bestand ist teilweise marode und bildet mit seiner monofunktionalen Raumstruktur heutige Anforderungen an moderne Schulen nur noch bedingt ab. Zudem wird in Deutschland ein Zuwachs von rund einer Million Schülerinnen und Schülern bis 2030 erwartet – es fehlen also viele neue Schulen. Nach Schätzungen der KfW sind in den kommenden fünf bis zehn Jahren allein im Kommunalbereich Gesamtinvestitionen von 40 bis 50 Milliarden Euro nötig.

Weil aber viele Kommunen aufgrund von Sanierungsstau, Personalmangel, fehlenden Standorten und begrenzten Haushaltsmitteln dem dringenden Bedarf nicht ausreichend nachkommen können, kann die Privatwirtschaft im Schulterschluss unterstützen. Als Entwickler der Städte der Zukunft setzen wir Landmarken genau hier an. Mit unserem Know-how können wir einen wesentlichen sozialen Beitrag leisten.

Im Mittelpunkt unseres Handelns stehen die potenziellen Nutzerinnen und Nutzer unserer Schulen. Das sind nicht nur die Lernenden und Lehrenden, die eine inspirierende Umgebung brauchen, sondern das können auch viele andere sein, die wir dauerhaft begeistern und deren Bedürfnisse wir optimal erfüllen wollen. Denn gerade in urbanen Ballungsräumen führt der zunehmende Flächendruck längst dazu, dass Bildungsstandorte in direkte Konkurrenz zu anderen Nutzungsinteressen treten. Monofunktionale Schulgebäude, wie wir sie vielfach kennen, sind eine Verschwendung von Ressourcen, sowohl im ökonomischen als auch im ökologischen Sinn.

Nutzungen verbinden – offen und flexibel: Wir wollen Schule und Quartier miteinander vernetzen. Deshalb konzipieren wir Bildungsgebäude nutzungsoffen. Gerade in Zeiten ambitionierter Klimaziele und knapper Ressourcen ist es wichtig, die Immobilie so zu konfigurieren, dass der überwiegende Teil der Flächen eine Mehrfachnutzung ermöglicht, die das Schulgebäude auch abseits des Lehrbetriebs mit Leben erfüllt. Mit einem Raumprogramm, das für jede Lernform, jedes schulbegleitende Angebot und den offenen Ganztag den passenden Ort bietet, darüber hinaus aber zusätzlich gesellschaftliche und für den Träger auch wirtschaftliche Mehrwerte schafft. Bildung und Weiterbildung können so z. B. in Kombination mit Vereinsleben, Sozialangeboten, Veranstaltungen oder Kultur- und Kreativwirtschaft einen Raum schaffen, der auch außerhalb der üblichen Unterrichtszeiten genutzt wird. Auch eine hybride Nutzung kann angedacht werden – warum nicht einen Supermarkt im Erdgeschoss integrieren oder Studierendenwohnungen in den Etagen über der Schule? Und weil Schule sich weiter wandeln wird, ist in die Gebäudekonzeption bereits eine Umnutzungsfähigkeit in neue Verwendungsformen eingeplant.

Als Projektentwickler investieren wir ganz bewusst und langfristig in die sozial und ökologisch nachhaltige Infrastruktur unseres Landes. Als Investor und Vermieter kümmern wir uns um die Immobilie, während die Mieter sich voll und ganz auf die Inhalte konzentrieren können, die wichtig sind. Für die Zukunft unseres Landes.

ERFAHRUNG – MEHRWERT – VERTRAUEN: DARUM ENTWICKELN WIR DIE SCHULEN VON MORGEN

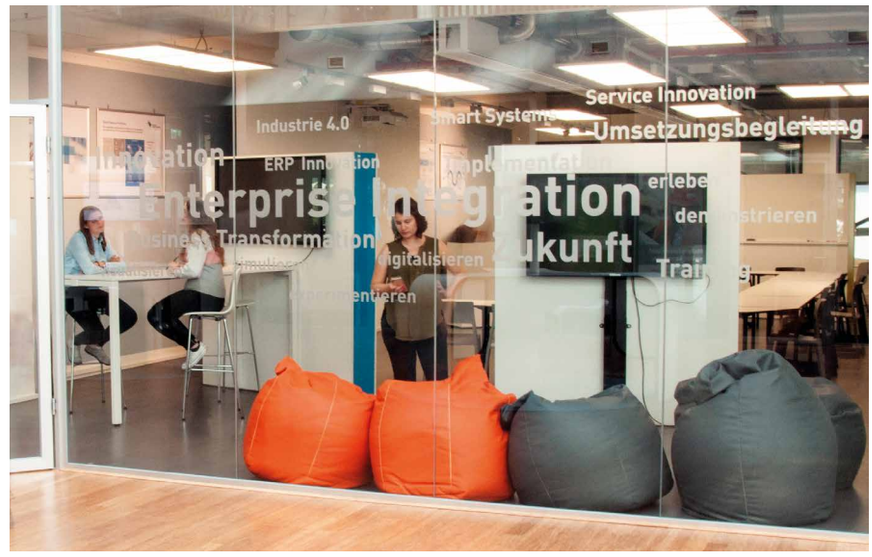
Erfahrung mit Bildungsbauten: In Landmarken-Quartieren gehören sie oft genug dazu: unsere Kitas, die für alle Konzepte der frühkindlichen Bildung und Betreuung die besten räumlichen Bedingungen bieten. Im Bereich der Hochschul- und Forschungsbauten sowie Campus-Entwicklungen gehören wir zu den führenden Projektentwicklern in Deutschland. Mit Multi-Use-Gebäuden für Konferenzen, Seminare und Vorlesungen, Werkstätten, Forschungshallen und Labore schaffen wir Raum zur Entfaltung. Unsere langjährige Erfahrung in der Entwicklung von Lernräumen und ein belastbares Netzwerk von Planungs- und Umsetzungspartnern machen uns handlungsfähig, effizient und schnell.

Mehrwert schaffen: Als Landmarken treten wir an, Städte besser und lebenswerter zu machen. Gesellschaftlicher Nutzen entsteht durch die Entwicklung ökologisch nachhaltiger, vitaler Orte und die harmonische Einbindung der Menschen, die wir inspirieren und motivieren. Mit unserer Arbeit prägen wir einen Ort jahrzehntelang. Deshalb liegt es in unserer DNA, lebendige Landmarken zu erschaffen, die der Stadt und ihren Menschen bestmöglich dienen. So erzielen wir positive Wirkung. Erfolg messen wir nicht nur in wirtschaftlicher Rendite, sondern auch in der Anzahl der geschaffenen Lernplätze, der Zufriedenheit und Gesundheit von Lernenden und Lehrenden, in einem möglichst niedrigen CO_2-Fußabdruck und einem positiven Impact für die Nachbarschaft im Quartier.

Vertrauen öffentlicher Nutzer: Als Partner der Städte genießt Landmarken das Vertrauen vieler Kommunen sowie öffentlicher Nutzer. Ob Düsseldorf, Herne, Münster, Bonn oder Dortmund: Diese und viele andere Städte haben sich in städtebaulichen Wettbewerben und Investorenauswahlverfahren für Landmarken-Entwicklungen entschieden. Auch öffentliche Nutzer wie die Finanzverwaltung NRW, verschiedene Jobcenter oder Krankenkassen und Berufsgenossenschaften vertrauen als Mieter auf Landmarken-Qualität.

Die Erfahrung in der Entwicklung von Räumen für frühkindliche Bildung (Kita Guter Freund, Bild oben links) und Hochschulen (Cluster Logistik, RWTH Aachen Campus Melaten, rechts unten) spricht für Landmarken.

Bildquellen: S. 1–3: Henning Larsen (2), Michael Lübke // S. 4: Manfred Kistermann, Landmarken AG.



LANDMARKEN

Impressum:
Landmarken AG
Karmeliterhöfe
Karmeliterstraße 10
52064 Aachen

T. +49 (0)241 1895-100
info@landmarken.de
landmarken.de

Vorstand: Anke Tsitouras, Jens Kreiterling
Redaktionsleitung: Kolja Linden
Lektorat: Ines Trilken
Gestaltung: Anne Bissels – Büro für Gestaltung
annebissels.de

Bildquellen: Cover und Rückseite: Foto: Andreas Horsky // S. 3: Foto: Christian Stoll // S. 4: Foto: Andreas Kuchem // S. 5: Fotos: @charininphoto, Stadtmarken GmbH // S. 6: Fotos: Christian Stoll (2), Matthias Moll // S. 7: Foto: Siegersbusch Film // S. 8-9: Fotos: Andreas Steindl (2), Umtec Umwelttechnik // S. 10-11: Foto: Andreas Kuchem, Visualisierung: agn / HH Vision // S. 12-15: Visualisierungen: RKW Architektur + / rendertaxi // S. 16: Foto: moderne Stadt GmbH // S. 17-18: Fotos: Andreas Horsky (4) // S. 19: Foto: Sparkasse KölnBonn // S. 20: Fotos: lise GmbH (2) // S. 21: Visualisierung: HWKN / HH Vision // S. 22-23: Foto: Marvin Hillebrand // S. 24-25: Fotos: Andreas Kuchem, db media | Dirk Baumbach (3) // S. 26-27: Fotos: Marvin Hillebrand (5), Visualisierung: HWKN / HH Vision // S. 28-29: Visualisierungen: pbs Architekten / Silence Visual // S. 30: Visualisierungen: pbs architekten / Pixel Enlargement, HH Vision // S. 31: Lageplan: Landmarken AG // S. 32-33: Fotos: Andreas Kuchem, Burgerheart, Landmarken AG // S. 34: Entwurf / Visualisierung: caspar. / HH Vision, Foto: Landmarken AG // S. 35: Foto: Landmarken AG, Visualisierung: HLK Architekten // S. 36: Visualisierung: ksg architekten und stadtplaner GmbH // S. 37: Visualisierung: rendertaxi // S. 38-41: Visualisierungen: Jannik Ehlers, Lukas Linnemann, Vanessa Kohl, Felix Schweizer (RWTH Aachen University, 3), Apichaya Youprasit, Lorin Shabani, Mona Jansen, Tina Fandel (FH Aachen, 1), Sophia Dinkel, Nils Spettmann (Hochschule Düsseldorf, 1), Foto: Landmarken AG // S. 42-43: Fotos: Peter Eichler, ecoPARKS GmbH // S. 45: Foto: Dominic Heidl // S. 46: Fotos: Christian Stoll, Landmarken AG // S. 47: Fotos: Landmarken AG (2), Andreas Kuchem // S. 48-49: Fotos: Landmarken AG (3) // S. 50: Fotos: Landmarken AG (2) // S. 51: Fotos: Andreas Kuchem (8), privat.

klimaneutral gedruckt
www.klima-druck.de
ID-Nr. 21104925
bvdm.

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier | Fördert gute Waldnutzung
FSC® C022094

Landesverband Nordrhein-Westfalen
Germany/Austria/Switzerland
ZIA Die Immobilienwirtschaft

Mitglied der DGNB
Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
German Sustainable Building Council

MITGLIED IM FÖRDERVEREIN BUNDESSTIFTUNG baukultur