

# LANDMARKEN



30. Ausgabe – 30 Ideen  
vorgestellt von Mitarbeiterinnen  
und Mitarbeitern  
der Landmarken Familie



# Inhalt



|   |          |
|---|----------|
| Landmarken Familie –<br>gemeinsam stark | S. 4–21  |
| – Quartiersentwicklungen                |          |
| – Continental und<br>Hutchinson, Aachen | S. 4–7   |
| – Ratingen und Würselen                 | S. 8–9   |
| – Bestandstransformation                | S. 10–13 |

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Moringa, Hamburg         | S. 24–25 |
| Rechenzentrum, Kaarst    | S. 26–27 |
| KiteLoft, Köln           | S. 28–29 |
| BrainFactory, Bochum     | S. 30–31 |
| AlphaSpace, Aachen       | S. 32–33 |
| Cluster Logistik, Aachen | S. 34–35 |



|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| – The Urban Village                 | S. 14–15 |
| – TZA-Erweiterung, Aachen           | S. 16–17 |
| – O-WERK   Campus,<br>Bochum        | S. 18–19 |
| – Innovationen in Energie<br>und KI | S. 20–21 |
| Service Development                 | S. 22–23 |



|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Neue POHA Houses          | S. 36–37 |
| Gesundheitshaus, Dortmund | S. 38    |
| Ahoi, Bonn                | S. 39    |
| ecoPARKS                  | S. 40–41 |
| Landmarken intern         | S. 42–45 |
| 30. Landmarke – 30 Ideen  | S. 46–51 |



Liebe Leserinnen und Leser,  
wir bewegen uns weiterhin in einem für die Immobilienwirtschaft herausfordernden Markt-  
umfeld. Diese Phase nutzen wir, um schneller,  
effizienter und besser zu werden. Hierzu finden  
Sie in dieser 30. Ausgabe der Landmarke 30  
innovative Themen, an denen unsere Teams  
gerade arbeiten.

Weil wir auf finanzielle Stabilität und die Diver-  
sifizierung unseres Geschäftsmodells setzen,  
sind wir in der Lage, flexibel auf die aktuellen  
Marktentwicklungen reagieren zu können. Das  
gilt auch für die veränderten Bedürfnisse in der  
Stadtentwicklung. Denn die verschärften wirt-  
schaftlichen Rahmenbedingungen wirken sich  
auch auf unsere Kommunen aus. Sie brauchen  
Projektentwickler, auf die sie sich verlassen  
können. Unsere Landmarken-Philosophie und  
unser Weg als Partner der Städte, den wir seit  
vielen Jahren gehen, sind hier genau richtig.  
Gemeinsam können wir Hürden besser über-  
winden und die besten Lösungen realisieren.  
Dazu braucht es gegenseitiges Vertrauen.  
Wir sind uns der notwendigen politischen und  
verwaltungsinternen Prozesse bei den Kom-  
munen bewusst. Zugleich werben wir bei den  
städtischen Akteuren um Verständnis für die  
wirtschaftlichen Bindungen und Erfordernisse  
auf Projektentwicklerseite. Denn jeder guten  
städtebaulichen Lösung liegt eine Übereinkunft  
der Stadtakteure zu Grunde.

Wie das gelingen kann? Mit unseren Quartiers-  
entwicklungen, die Wohnraum für unterschied-  
liche Zielgruppen und attraktive Gewerbe-  
flächen schaffen – auch mit guten Lösungen  
für Logistik und Light Industrial im urbanen  
Raum. Mit klimafreundlichen, inspirierenden  
Arbeitswelten wie denen unseres Spirit-Office-  
Konzepts. Oder mit Lösungen für die öffent-  
liche Hand bei der Realisierung von Schulen,  
Verwaltungsgebäuden, Forschungs- und Hoch-  
schulbauten. Und natürlich mit der Transfor-  
mation von Bestandsobjekten, die wir mit den  
geballten Kompetenzen unserer Landmarken-  
Unternehmensfamilie in zukunftsfähige Im-  
mobilen verwandeln. Von der Konzeption über  
Umbau, Modernisierung und Digitalisierung bis  
hin zum Betrieb und Community Management:  
Dieses Portfolio ist einzigartig!

Wir freuen uns über neue Meilensteine wie  
den Ankauf des Continental-Reifenwerks in  
Aachen für eine umfassende Quartiersentwick-  
lung, Baustarts verschiedener Projekte und  
den nächsten Schritt unserer einzigartigen  
Moringa-Realisierung in Hamburg. Das und  
viele mehr lesen Sie in dieser Jubiläums-  
ausgabe der Landmarke. Viel Spaß dabei!

Anke Tsitouras und Jens Kreiterling



# Mit dem C-WERK in die Transformation eines ganzen Stadtteils



Blick auf das C-WERK mit einem möglichen Hochpunkt auf der Hutchinson-Fläche (links)

Die C-Werk GmbH, eine Landmarken-Schwestergesellschaft, hat das Grundstück des ehemaligen Reifenwerks der Continental AG in Aachen gekauft. Das Areal wird in zwei Geschwindigkeiten entwickelt: Während kurzfristig produzierende Unternehmen angesiedelt werden, entsteht langfristig ein attraktives, nachhaltiges Quartier – ergänzt um das Hutchinson-Areal nebenan.

Quartiersentwicklung ist Stadtentwicklung. Und eine sehr komplexe Aufgabe – erst recht, wenn es um die Transformation ganzer Stadtteile geht, die einen hohen Erneuerungsbedarf haben. So wie Rothe Erde. Lange Zeit – und teilweise immer noch – industriell geprägt, befindet sich der Stadtteil im Aachener Osten heute in einem Wandel, den die Unternehmen der Landmarken Familie prägend mitgestalten.

## Continental – ehemaliges Reifenwerk wird zum stadtteilprägenden Quartier

Wenn ein großes Industrieunternehmen einen Standort verlässt, ist das immer ein schwerwiegender Einschnitt. So war es bei Opel in Bochum, und so war es auch bei der Continental AG in Aachen, als sie 2020 ankündigte, das große Reifenwerk nach 90 Jahren aufzugeben. Doch eine solche Schließung kann auch Türen für neue Perspektiven öffnen – in Bochum (Seite 18 – 19) wie in Aachen. „Mit Unterzeichnung des Kaufvertrags kann das traditionsreiche Werksgelände in eine neue, vielversprechende Zukunft starten“, sagt Manfred Moll, Leiter des ehemaligen Continental-Reifenwerks in Aachen. „Landmarken verfügt über ausgewiesene Expertise in der Entwicklung von industriellen Quartieren und hat bereits viele Projekte in der Region Aachen und darüber hinaus überzeugend und erfolgreich umgesetzt.“

Wenn im Juli das Grundstück übergeben wird, steht das Areal sofort zur Bewirtschaftung bereit. „Wir können in der vorhandenen Infrastruktur bereits ab dem Sommer attraktive Produktionsflächen für Unternehmen aller Branchen in Aachen anbieten“, sagt Yannick Reichelt, Projektverantwortlicher der Stadt-

**Wir fürs Quartier:** Unseren Schwerpunkt Quartiersentwicklung gehen wir umfangreich und ganzheitlich an. Aus unserer Haltung ergibt sich ein hoher Anspruch an Qualität und Akzeptanz (siehe auch ULI-Engagement, Seite 44). In Partnerschaft mit den Städten und durch vielfältige Beteiligungsformate erzielen wir immer die beste Lösung.

**Breites Spektrum:** Die ganze Stärke der Landmarken Familie kommt zum Tragen: Quartiersentwicklungskompetenz bei Landmarken, Erfahrung mit urbaner Produktion und Light Industrial bei ecoPARKS sowie die Vermarktungs- und Betreiberexpertise von Stadtmarken und Urban Village.

**Starke Allianz:** Wie auch an anderen Stellen der Stadt tauschen wir uns eng mit der Stadt Aachen und hier insbesondere mit der Wirtschaftsförderung aus, mit der es regelmäßige Abstimmungstermine gibt.

marken GmbH, die das Gelände betreibt und vermarktet. 27 Hallen mit insgesamt 70.000 Quadratmetern Fläche können schnell bezogen werden, darunter einige, die speziell für die Herstellung, Verarbeitung oder Lagerung von Kautschukprodukten geeignet sind. „Wir freuen uns, hier kurzfristig Möglichkeiten für neue Beschäftigung zu schaffen und Unternehmen in ihrer Expansion zu unterstützen“, so Yannick Reichelt weiter.

Langfristiges Ziel ist es, das C-WERK als vitales Quartier zu einem wichtigen Baustein der Stadtentwicklung zu machen. Das Areal →



soll Zug um Zug entwickelt und durch Neubauten ergänzt werden. Studien werden gerade geprüft. „Dazu befinden wir uns im engen Austausch mit der Stadt Aachen und ihrer Wirtschaftsförderung“, sagt Wilm Schwarzpaul, geschäftsführender Gesellschafter der ecoPARKS GmbH, die gemeinsam mit dem Quartiersentwicklungsteam der Landmarken das Projekt vorantreibt. „Wir bündeln unsere jeweiligen Stärken, um das bestmögliche Ergebnis zu erzielen.“

„Das C-WERK mit seiner exzellenten Anbindung entwickeln wir zu einem nachhaltigen Quartier für urbane Produktion, Light Industrial und Gewerbe“, ergänzt Dr. Sebastiaan Gerards. Der Leiter der Landmarken-Unit Quartiersentwicklungen ist überzeugt von dem Standort, der langfristig im Bestand der Unternehmensfamilie bleiben wird. „Mit unserem Know-how und in enger Abstimmung mit der Stadt Aachen wird die Transformation gelingen. Wir werden hier ein Umfeld schaffen, in dem neue Arbeitsplätze in der Produktion entstehen, verbunden mit ergänzenden Nutzungen wie Büro, Gastronomie oder Kultur.“ So kann die Entwicklung

zu einem echten Mehrwert für Rothe Erde und damit für die ganze Stadt Aachen werden.

### Ganzheitliche Stadtentwicklung mit vielen Nutzungsbausteinen

Arbeiten, leben verweilen – mit der Transformation von Aachen-Rothe Erde entsteht ein neuer städtischer Raum mit einem umfassenden Nutzungsmix. Nach dem Wohnquartier Guter Freund und dem gleichnamigen Werkquartier werden nun die Entwicklungen des C-WERKS und des Hutchinson-Areals gewichtige Beiträge leisten. Genau das, was Aachen braucht:

- nachhaltiges Quartier für Unternehmen und neue Arbeitsplätze in urbaner Produktion, Light Industrial und Gewerbe
- Raum für attraktive Büros, Gastronomie, Freizeit und Kultur
- Wohnen und Aufenthaltsqualität als Bestandteile des vielseitigen Nutzungsmixes

Alles durch die Unternehmen der Landmarken Familie.



Stadtentwicklung Aachen-Ost: Angefangen mit dem 2018 fertiggestellten Wohnquartier (blau), transformieren die Projekte der Landmarken Familie den Stadtteil Rothe Erde



Mit dem Wohnquartier Guter Freund begann die Transformation des Stadtteils

**Hutchinson – wo Dichtungen produziert wurden, entsteht ein lebendiges Stück Stadt**  
Schon einen Schritt weiter ist gegenüber das zweite wichtige Projekt für den Stadtteil: die Entwicklung des ehemaligen Hutchinson-Areals, das künftig ebenfalls Teil des C-WERK-Quartiers werden soll.

Auf dem früheren Gelände des Automobilzulieferers, wo bis 2020 Gummidichtungen produziert wurden, ist von den ehemaligen Werkhallen nichts mehr zu sehen. Sie wurden zurückgebaut, um Platz zu machen für ein innovatives, produktives Stadtquartier mit ganz gemischten Nutzungen. Auch diese Entwicklung, die eine Verbindung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen herstellen wird, entsteht in enger Zusammenarbeit der Schwesterunternehmen.

Um nicht nur beim Neubau, sondern auch beim Rückbau die CO<sub>2</sub>-Emissionen weitmöglichst zu senken, hat die damit beauftragte Firma Laarakkers erstmals ihren nagelneuen elektrischen Bagger eingesetzt. Der Develon DX355CL Electric ist der erste 35-Tonnen-E-Bagger, der auf einer Baustelle in Nordrhein-Westfalen zum Einsatz kam. Für den Transport des Rückbaumaterials zum Recycling – 98 Prozent werden wiederverwertet – war darüber hinaus ein vollelektrischer Kipplaster im Einsatz. Eine Halle auf dem Gelände wurde sogar vollständig demontiert, da sie an anderer Stelle wieder aufgebaut werden wird. Sie steht künftig in den Niederlanden.

„Wir sind als ecoPARKS angetreten, einen neuen Standard am Markt der Immobilien für Logistik, Light Industrial, E-Commerce und Produktion zu etablieren“, sagt Wilm Schwarzpaul. „An diesem Standort können wir unser nachhaltiges Angebot für Urban Production



Eine von mehreren konkreten Ideen für das Hutchinson-Areal

umsetzen, das bei vielen Kommunen sehr gut ankommt und hier sogar mit einem Übergang zu Wohnnutzungen verbunden wird.“

Nachdem sich in einem studentischen Wettbewerb bereits erste Ideen herausgebildet hatten, hat der bekannte Kölner Architekt Pablo Molestina daraus einen städtebaulichen Entwurf entwickelt, der nun zu einem Masterplan ausgearbeitet wird. Die Zustimmung dazu hatte die Aachener Politik bereits im vergangenen Herbst erteilt.

„Zusätzlich zu dem Entwurfsprozess haben wir ein Verfahren entwickelt, das neben gemeinsamen Workshops auch ein beratendes Kompetenzteam vorsieht“, erklärt Dr. Sebastiaan Gerards. So wurde zur Qualifizierung des städtebaulichen Entwurfes

In der Wissenschaftsstadt Aachen mit ihren vier Hochschulen und mehr als 60.000 Studierenden trägt die Landmarken Familie dazu bei, dass das Know-how in der Stadt bleiben, sich entfalten und für wirtschaftliche Entwicklung sorgen kann. Der Bogen spannt sich von den Campus-Entwicklungen (z. B. Seite 34 – 35) über den Start-up-Hotspot Digital Church und das TZA „The Urban Village“ am Europaplatz (Seite 16 – 17) bis hin zu Entwicklungen für etablierte Firmen wie dem Quartier Nord (Seite 32 – 33).

Ergänzt wird die Bandbreite um vielfältige Wohnangebote – von Cospaces wie den POHA Houses (Seite 36 – 37) bis hin zu Quartieren wie den Luisenhöfen (in Entwicklung) oder dem Guten Freund. Das beliebte Wohnquartier grenzt wie das gleichnamige Werkquartier direkt an die C-WERK-Entwicklungen.

ein Lenkungsreis ins Leben gerufen, dem Experten aus Städteplanung und Landschaftsarchitektur sowie fachkundige Vertreter aus der Aachener Verwaltung angehören. Auch die Anwohnerinnen und Anwohner wurden bereits am Prozess beteiligt und konnten ihre Ideen einbringen.



# Quartiersentwicklungen mit hoher Akzeptanz



Robuster Entwurf für Ratingen-West: Das Büro Cityförster überzeugte die Jury

Gute Stadtentwicklung entsteht im Dialog. Deshalb treten wir gerade bei komplexen Quartiersentwicklungen früh in den Austausch. Dazu haben wir als Landmarken eine Beteiligungs-Toolbox entwickelt, die viele unterschiedliche Kommunikationsmethoden bereithält, um bei jedem Projekt zielgruppenspezifisch die wesentlichen Anspruchsgruppen einbinden zu können.



**Quartiersentwicklung Würselen:** So wie wir bei der Hutchinson-Entwicklung (siehe vorherige Seite) einen besonderen Prozess mit Nachbarschaftsdialogen, Studierendenwettbewerb und begleitendem Projektbeirat aufgesetzt haben, so setzen wir auch beim Singer-Areal in Würselen ein Konzept um, das aus mehreren Bausteinen einer langfristigen Kommunikationsstrategie besteht, die wir auf Basis einer Analyse der lokalen Akteure festgelegt haben.

Wir werden Zielkonflikte überwinden und für dieses zentrale Stück Stadt einen konsensfähigen Entwurf finden. So entwickeln wir auf dem ca. 29.000 m<sup>2</sup> großen Areal ein Quartier, das

neben Wohnen auch gewerbliche Nutzungen und eine Kita ermöglicht.

Die erste Einbindung der Nachbarschaft erfolgte mit einer Befragung per Postkarte, ehe unsere mobile Beteiligungsplattform wandelbar mehrmals und zielgruppenspezifisch auf dem Grundstück zum Einsatz kam. So und im Rahmen des dialogisch aufgebauten Werkstattverfahrens mit vier teilnehmenden Planungsteams haben wir gemeinsam mit dem Büro ISR ganz gezielt umliegende Gewerbetreibende eingebunden und in einer Kinder- und Jugendbeteiligung die Wünsche und Meinungen der jüngeren Generationen eingeholt.



» Wir sind überzeugt, dass komplexe städtebauliche Projekte nur im Dialog mit den wesentlichen Anspruchsgruppen gelingen. Diese laden wir aktiv ein, am Entwicklungsprozess teilzuhaben. «

Dr. Friederike Fugmann /  
Projektleiterin Singer-Areal, Landmarken AG

„Frühere Planungsanläufe anderer Entwickler scheiterten an unterschiedlichen Widerständen“, sagt Dr. Sebastiaan Gerards, Leiter Quartiersentwicklungen bei Landmarken. „Dabei wird neuer Wohnraum in Würselen dringend benötigt. Um das zu ermöglichen, haben wir den transparenten Beteiligungsprozess aufgesetzt, an dessen Ende ein umsetzbarer Entwurf stehen wird.“

Gemeinsam mit der Stadt Würselen setzen wir diesen Weg auch im Bebauungsplanverfahren fort. Ergänzende Beteiligungsformate sind im weiteren Prozessverlauf geplant, darunter auch ein Online-Dialog als niederschwelliges Angebot. Dieser Prozess geht weit über das formell Vorgeschriebene hinaus.

**Quartiersentwicklung Ratingen:** In Ratingen bei Düsseldorf entwickelt die Landmarken



AG im Schulterschluss mit der Stadt ein neues Mixed-Use-Quartier. Den Auftakt für das städtebaulich ambitionierte Projekt machte ein Werkstattverfahren mit vier teilnehmenden Architekturbüros, das die Basis für den Bebauungsplan liefert.

Das künftige Quartier Am Sandbach mit Schwerpunkt Wohnen und sozialen Bausteinen entsteht auf einem zuvor industriell genutzten Firmengelände und befindet sich in einem vornehmlich gewerblich genutzten Gebiet. Es ist der erste Baustein einer umfassenden Neustrukturierung hin zu einem gemischten Quartier, das die Stadt Ratingen auf Basis eines Rahmenplans vorsieht.

Verschiedene Workshops und eine offene Planungswerkstatt zum Austausch mit Politik, Verwaltung und Bauherrschaft prägten das Werkstattverfahren, an dessen Ende ein Entwurf des Büros Cityförster mit den Landschaftsplanern von urbanegestalt zum Sieger gekürt wurde. „Mit einer sehr guten Nutzungsmischung, klaren und gebrauchstauglichen Freiraumstrukturen berücksichtigt das Konzept die Anforderungen an den Klimaschutz und ermöglicht verschiedenen Bewohnergruppen, eine neue Lebensheimat zu finden“, sagt der Juryvorsitzende Prof. Rolf Westerheide.

Landmarken-Vorstand Jens Kreiterling lobt die gute Zusammenarbeit: „Eine so komplexe Aufgabe, wie die Integration eines durchmischten Quartiers mit hohem Wohnanteil in einem eher gewerblich geprägten Kontext, kann man nur gemeinsam lösen. Wir sind dankbar, dass wir mit der Ratinger Politik und Verwaltung sowie den teilnehmenden Büros ein so gutes, städtebaulich robustes Ergebnis erzielen konnten.“

Ein neuer Ort der Begegnung mit mehrwert-schaffenden sozialen Bausteinen ist auf den Weg gebracht.







# Hand in Hand für den Bestand

Gemeinsam stark ist die Landmarken Familie ganz besonders in der nachhaltigen Entwicklung des gewerblichen Immobilienbestands. Hier arbeiten unsere Refurbishment-Experten von Landmarken und das agile Urban-Village-Team erfolgreich zusammen.



Neben dem hohen Energiebedarf und einer schlechten Co<sub>2</sub>-Bilanz haben ältere Gebäude auch beim Wohlfühlfaktor oft ein schlechtes Image, was sich direkt auf die Vermietungssituation auswirkt. Und genau da setzen wir an – mit zwei Zielen: einer deutlichen Reduzierung der Ressourcenverbräuche und einer ebenso deutlichen Steigerung der Nutzerzufriedenheit. Beides erhöht messbar den Wert der Objekte.

Jede Bestandsimmobilie bekommt ein ganz individuelles Konzept auf Basis zuvor gewonnener Analysedaten. Nachdem die thermische Bauphysik und der Energieverbrauch mit 3D-Simulationsmodellen erfasst und die bestehende Anlagentechnik geprüft wurden, erstellen wir ein individuell auf das Gebäude abgestimmtes Energiedesign und leiten Maßnahmen für die energetische Sanierung ab. An dieser Stelle entscheidet sich, ob der Weg in Richtung „Heavy Refurbishment“ oder „Light Refurbishment“ geht.

Die Entscheidung liegt bei unseren Bauexperten im Landmarken-Team. Auch wenn es nicht nötig ist, die Gebäudehülle wie Dach und Fenster anzupacken oder die Energieversorgung zu ändern, weil z. B. schon Fernwärme angeschlossen ist, machen wir das Gebäude immer „schlauer“ als vorher – ohne invasiv einzugreifen. „Auch ein Altbau kann zum Smart Building werden“, sagt Christian Profanter, Leiter Smart Building bei Landmarken. „Dazu implementieren wir digitale Lösungen, die während des laufenden Betriebs umgesetzt werden können – sei es zur Überwachung der Außenhülle, zur kabel-

und batterielosen Einzelraumregelung, zum Energiemonitoring oder zur Steuerung aller Geräte über das Smartphone.“

„Leben in die Bude“ bringt dann das Urban-Village-Team, das mit individueller Farbgestaltung und angesagter Möblierung das Gebäude erfrischt. Vor allem aber kümmert sich das Team um die Menschen im Gebäude – mit persönlicher Beratung aller Mieterinnen und Mieter und sympathischem Community Management nach dem Urban-Village-Konzept.

**Beispiele gefällig?** Der heutige Bürocampus Kreuzer Höfe in Bonn ist als ehemalige „Kreuzer Schreibgeräte Fabrik“ noch immer durch die damaligen Produktionshallen mit ihren sechs Lichthöfen geprägt. Die Energieversorgung wird von Gas auf Fernwärme →

## Mietinformationen

- 17.450 m<sup>2</sup> große Büroimmobilie
- Mietflächen unterschiedlicher Größen verfügbar
- Ansprechpartner: Daniel Babinsky (dbabinsky@landmarken.de)

Flexible Mietmodelle und die schrittweise Aufwertung der Flächen machen die Kreuzer Höfe (diese Doppelseite) zum attraktiven Bürostandort in Bonn





umgestellt, während die bereits vorhandene PV-Anlage auf den Dächern perspektivisch noch durch Stadtmarken New Energy erweitert wird. Mit einem Design- und Einrichtungskonzept, das zum Gebäude passt, hat das Urban-Village-Team mehreren Allgemeinflächen ein neues Gesicht gegeben und den Nutzenden einen Eindruck verschafft, was Bestandsflächen noch zu bieten haben. Flexible Mietmodelle erleichtern es Unternehmen, am Standort zu wachsen oder sich auch mal zu verkleinern. Von kleinen Flex-Offices mit 14 oder 28 m², die auch monatsweise mietbar sind, bis hin zur ganzen Büroetage mit über 1.000 m² und längeren Laufzeiten kann in den Kreuzer Höfen fast alles abgebildet werden. Community Managerin Vivien Arndt koordiniert als Ansprechpartnerin vor Ort zahlreiche Services für die Mietergemeinschaft.

In Mannheim wird das kürzlich erworbene Büroensemble Augusta 33 zum Urban Village – mit neuen Böden und einem frischen Einrichtungskonzept im Foyer sowie modernster Konferenztechnik im rund 370 m² großen Konferenzbereich. Neugestaltet für die Dorfgemeinschaft wird auch der begrünte Innenhof – künftig ein einladender Treffpunkt für die „Bewohnerinnen und Bewohner“ des Ensembles.

In exklusiver Lage direkt am grünen Prunkboulevard Augustaanlage ist das prächtige Objekt mit seiner denkmalgeschützten Fassade ein echter Hingucker. „Es erfüllt mich sehr, die Entwicklung des Augusta 33 mitbeeinflussen zu können“, sagt Community Managerin Fabia Le Bars, die bereits an attraktiven Angeboten für die Mieterschaft arbeitet. „Gemeinsam schaffen wir hier einen großartigen Mehrwert für Mannheim.“ Der Launch der Urban-Village-App mit zahlreichen Services lokaler Anbieter steht unmittelbar bevor.



» Mit den vereinten Kompetenzen von Landmarken und The Urban Village machen wir in die Jahre gekommene Bestandsimmobilien wieder fit für die Zukunft. «

Dennis Irriger /  
Projekt- und Asset-Manager Refurbishment Bestand,  
Landmarken AG

Energetisch ertüchtigt wurde der Bestand bereits: Nach dem minimalinvasiven Einbau von Sensoren konnten alle wichtigen Daten der Bauphysik und der bestehenden Anlagentechnik im Gebäude erfasst und mithilfe von künstlicher Intelligenz ein individuell abgestimmtes Energiedesign erstellt werden. Die WiredScore-Zertifizierung in Gold garantiert, dass die Ausstattung für die Büronutzenden keine Wünsche offenlässt.

#### Mietinformationen

- 28.800 m² große Büroimmobilie mit Gastronomie
- Mietflächen unterschiedlicher Größen verfügbar
- Ansprechpartner: Sebastian Thomas (sthomas@landmarken.de)

Attraktive Arbeitswelten und zahlreiche Service-Angebote findet die Mieterschaft im Augusta 33 (diese Doppelseite) in Mannheim, wo, wie bei den Kreuzer Höfen in Bonn, noch Flächen verfügbar sind







# The Urban Village

Aus einem einzelnen Projekt ist ein ganz neues Produkt geworden – ein preisgekröntes Konzept, das bundesweit angewandt wird: The Urban Village.



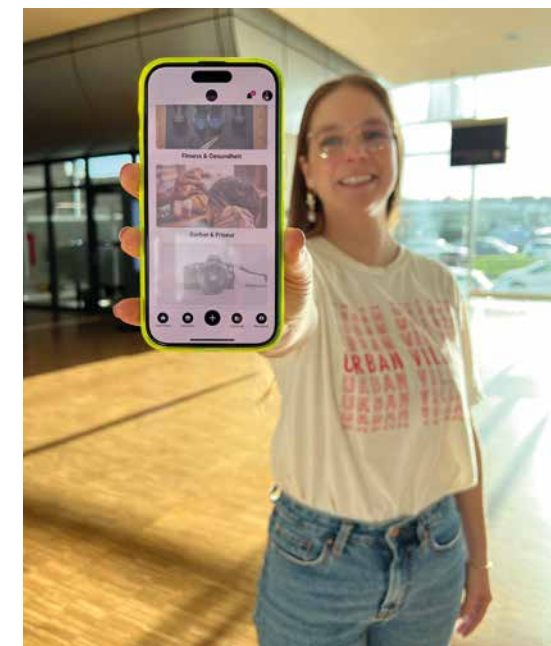
Als Ende 2019 mit dem Erwerb des Technologiezentrums Aachen am Europaplatz (TZA) das erste Kapitel geschrieben wurde, konnte noch niemand ahnen, wo die Reise hingehen würde. Das Gebäude von 1993 mit großem Foyer, Büroflächen, Hallen, Werkstätten, Tiefgarage und Außenstellplätzen hatte trotz preisgekrönter Architektur im Laufe der Jahre an Charme verloren. Die Aufgabe, dem Standort wieder Leben einzuhauchen und das TZA ökologisch, wirtschaftlich und sozial mit modernen Arbeitswelten aufzuwerten, hatte das Team der zu diesem Zweck gegründeten Stadtmarken Business GmbH übernommen. Die vorhandene Mieterschaft wurde aktiv in den Prozess eingebunden und Stück für Stück

entstand eine Community, die sich in ihrem neuen alten Zuhause stark vernetzte und wohlfühlt.

Damit begann eine Erfolgsgeschichte, die so viel Potenzial offenbarte, dass das Konzept auf andere Standorte ausgeweitet wurde. Der Name, The Urban Village, spiegelt dabei sowohl die familiäre Atmosphäre wie auch die Weltoffenheit der entsprechenden Communities wider.

Heute, rund vier Jahre später, gehören bereits acht Gebäude in Aachen, Düren, Bonn, Bochum und Mannheim zur Urban-Village-Familie. Viele davon sind gemeinsame Projekte der Landmarken Familie. Zudem wurde das Erfolgskonzept 2023 erstmals für den Betrieb externer Flächen, die nicht im eigenen Bestand der Landmarken Familie sind, beauftragt. Die Marke „The Urban Village“ ist dabei so sehr zur DNA des Unternehmens geworden, dass der bisherige Name „Stadtmarken Business GmbH“ abgelegt und in „The Urban Village GmbH“ umfirmiert wurde.

Mit nunmehr 15 Mitarbeitenden – Tendenz stark steigend – wird jeder Standort mit seinen ganz eigenen, individuellen Herausforderungen angepackt, um Orte der Inspiration, des Netzwerks und der Kreativität zu schaffen. Das klare Ziel: ein übernommenes Gebäude innerhalb von 36 Monaten zu revitalisieren – durch Steigerung der Wirtschaftlichkeit, Steigerung der Nutzerzufriedenheit und das Erreichen und Einhalten festgelegter ESG-Kriterien.



Leistungen, die nicht nur von den zufriedenen Mietern wahrgenommen werden, sondern auch in der Branche. Die Jury des bedeutenden immobilienmanager Awards war überzeugt von der positiven Wirkung des Urban Village und wählte das Konzept unter die Top Drei in der Kategorie Management.



**Voller Erfolg:** Mit sympathischem Community Management erreicht das Team in den acht Urban Villages jeden Tag rund 2.800 Menschen. Eine steigende Zahl von Usern nutzt auch die eigene Urban-Village-App.

Seit dem Start des ersten Projekts Ende 2019 wurden gut 600 neue Mietverträge abgeschlossen und die Auslastung der Objekte um durchschnittlich 35 Prozent gesteigert. Insgesamt bewirtschaftet das Team Urban Village mittlerweile 101.000 m² Fläche.



# Das erste Village wächst – jetzt kommt der „fünfte Finger“



So wird er aussehen, der sogenannte 5. Finger des TZA, der im Luftbild (Seite 17) rechts unten am Gebäude zu sehen ist

Das TZA am Europaplatz ist das Flaggschiff des Urban Village – ein urbanes Dorf mit persönlichen Arbeitswelten, einem modernen Work Space und digitalen Konferenz- und Meetingräumen, das „Bewohnerinnen und Bewohner“ aus unterschiedlichsten Welten miteinander vernetzt: Start-ups, Hightech-Firmen, etablierte Unternehmen und fünf Hochschulen mit ihren Studierenden bilden hier eine Community, die einen vielversprechenden Wissensaustausch lebt.

„Schon bei der Entwicklung unseres Gebäudes, das vier Büroriegel architektonisch miteinander verbindet, war die Möglichkeit des Anbaus eines weiteren Riegels, auch ‚fünfter Finger‘ genannt, angedacht worden“, sagt Julia Hesse, Geschäftsführerin der Urban Village GmbH. Grund, diesen jetzt umzusetzen, ist auch die hohe Nachfrage, denn in seinem jetzigen Umfang ist das Urban-Village-Pilotprojekt nahezu ausgebucht.

Seit das TZA ab der Übernahme des Gebäudes vor gut vier Jahren neugedacht und neugestaltet wurde, steigt seine Beliebtheit. Das bunte, fröhliche Erscheinungsbild, die flexiblen Arbeitswelten, die Treffpunkte und Begegnungsflächen zum informellen Austausch sowie die zahlreichen Services für die Work-Life-Balance der Community sprechen sich rum. Schnell wurden die Bürowelten und Hallenflächen auf einer Gesamtnutzfläche von 19.000 m<sup>2</sup> zu klein. Die Auslastung, die bei Übernahme des Gebäudes rund 61 Prozent betrug, wurde auf 97 Prozent gesteigert.

Nun wächst das erste Urban Village und schafft coolen Raum für neue Nutzende: Ca. 5.300 m<sup>2</sup> Büro- und Schulungsflächen sowie eine Halle entstehen in dem Neubau, der komplett vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen (BLB NRW) angemietet wird. Zudem übernimmt der BLB noch 1.000 m<sup>2</sup> Hallenflächen im Bestand und wird zu einer fixen Anzahl an Terminen pro Jahr das Auditorium und das Foyer des TZA nutzen.

Die Bauarbeiten haben bereits im Winter begonnen, aktuell laufen die Pfahlgründungen des Anbaus, der von DWS-Architekten entworfen wurde. „Wir rechnen damit, die Flächen bereits im dritten Quartal des kommenden Jahres übergeben zu können“, sagt Julia



Hesse, für deren Team der „fünfte Finger“ das erste Neubauprojekt darstellt.

Mit Ausstellungen, regelmäßigen Blutspendetagen, sozialen Aktionen, dem eigenen Village-Podcast „Dorfgeflüster“ und einer hundertprozentigen Ausbuchung bei Konferenz- und Co-Working-Spaces ist das TZA wieder ein Aushängeschild der Stadt geworden, das gesellschaftliches Engagement und wirtschaftlichen Erfolg mit einer Einbindung ins Viertel verbindet.

**Erweiterung auch beim TZA II geplant**  
Auch das nur 1.000 Meter entfernte TZA II soll künftig mehr Platz bieten. Das Bestandsgebäude, auf dessen rund 4.000 m<sup>2</sup> Fläche derzeit vier Mieter beheimatet sind, kann in den kommenden Jahren um zwei attraktive Neubauten erweitert werden.

Möglich macht dies das Grundstück, von dessen rund 8.100 Quadratmeter großer Gesamtfläche rund zwei Drittel als Baureserve nutzbar sind. Die Nähe zum TZA am Europaplatz bietet eine problemlose und schnelle Anbindung an bestehende Strukturen und macht den neuen Standort an der Jülicher Straße sowohl für den Aufbau neuer als auch für die Erweiterung bereits bestehender Geschäftsaktivitäten attraktiv.



# O-WERK | Campus: Das Quartier für die innovative Community



Attraktive Flächen bietet der Service Point in der Ideenschmiede, während für die Planung der Bauteile 5 und 6 (Visualisierung) auch Holz-Hybrid-Bauweise geprüft wird

**Quartier mit Flair:** Attraktive Grünflächen, Kita, Restaurants und das sympathische Community Management von The Urban Village mit zahlreichen Services sorgen für Wohlbefinden.

**Nachhaltigkeit:** Smarte Gebäudetechnik und erneuerbare Energien für den gesamten Campus, Wärmeversorgung teilweise mit Geothermie durch unterirdisches Grubenwasser.

**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.

Ein echter Anziehungspunkt für die moderne Wirtschaft und Wissenschaft: Der O-WERK | Campus ist der angesagteste Hotspot der Transformation im Ruhrgebiet. Kernidee bei der Entwicklung unseres Innovationscampus auf MARK 51\*7, dem ehemaligen Opelwerksgelände, war immer der Quartiersgedanke. Und der wird nun mehr denn je mit Leben gefüllt – durch das erste Urban Village für Bochum.

So kommt auch in dieser Landmarken-Entwicklung die ganze Stärke der Unternehmensfamilie zum Tragen. Im barrierefreien Erdgeschoss der Ideenschmiede 3, schräg gegenüber dem O-WERK – das ehemalige Opel-Verwaltungsgebäude mit dem Start-up-Center der Ruhr-Universität Bochum, Co-Working-Spaces, Netzwerk-Plattformen und FabLabs war der erste Baustein der Campus-Entwicklung – bietet das Urban Village Besprechungsräume, Co-Working-Plätze und kleinere, flexibel mietbare Büroflächen an.

Das Herz der Entwicklung ist der Service Point für alle jetzigen und kommenden Mieter auf dem Campus. In den Räumen mit coolem Design und hoher Aufenthaltsqualität auf 650 m<sup>2</sup> stellt eine Community Managerin das Wohlbefinden der Menschen, die dort arbeiten, in den Mittelpunkt des verbindenden Quartiers. Als Ansprechpartnerin für alle Nutzerinnen und Nutzer organisiert sie Events, Aktionen und Sportangebote. Egal ob Reinigungsservice, Autowäsche, IT-Consulting oder Finanz-

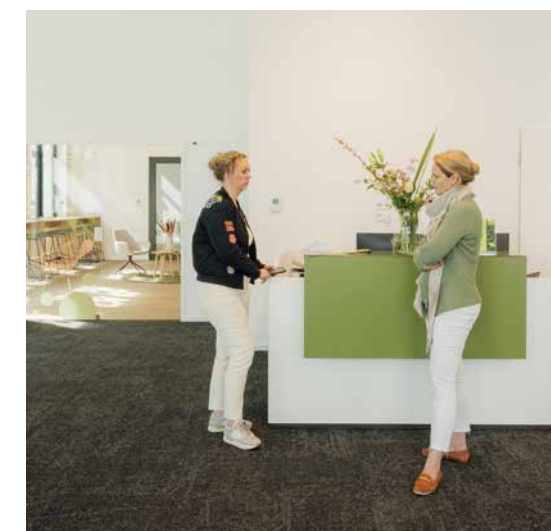
beratung – alles buchbar per App – oder Yoga, EMS-Training und Bier-Tasting: Im Innovationsquartier soll es an nichts fehlen.

Neuestes Mitglied der Familie – in Bochum wie auch in allen Urban Villages: Willy, der Food-Automat. Die intelligente Snackmaschine bietet nicht nur eine bunte Auswahl an Leckereien und gesunden Bowls für den Lunch, sondern dazu die Möglichkeit, per QR-Code in Kontakt zu treten und eigene Snackwünsche für die Zukunft zu platzieren. So entsteht das perfekt auf die Nutzerinnen und Nutzer abgestimmte Angebot.

Unterdessen schreitet die Fortentwicklung des O-WERK | Campus weiter voran. Nächste Fertigstellung nach der smarten dreiteiligen Ideenschmiede mit ihren insgesamt 23.500 m<sup>2</sup> BGF, einer Photovoltaikanlage sowie zwei spektakulären Dachterrassen wird im Sommer die BrainFactory sein, das erste Spirit Office im Ruhrgebiet (Seite 30 – 31). Das bereits fertiggestellte Parkhaus 1 mit seinen mobilen und digitalen Zahlungsterminals bietet komplett papier- und bargeldloses Parken sowie ein einfaches, webbasiertes Verwaltungssystem für Büromieterinnen und -mieter.

Rund 1.700 Arbeitsplätze wurden bereits im O-WERK und der Ideenschmiede angesiedelt, mehr als 400 weitere finden in der BrainFactory Platz. Am Ende werden alleine auf dem O-WERK | Campus von Landmarken, der nur einen Teil von MARK 51\*7 ausmacht, mehr Menschen arbeiten als seinerzeit im gesamten Autowerk. Dafür läuft bereits die weitere Planung – es wird noch smarter:

Ende des Jahres wird der Bauantrag für die Bauteile 5 und 6 des Campus eingereicht.



Um nachhaltig bauen zu können, werden gerade unterschiedliche Systeme geprüft, inklusive Planung als Holz-Hybrid-Bau. Die aus zwei Baukörpern bestehenden BrainLabs werden so angelegt, dass sich in ihrer Mitte ein neuer, eigener Quartiersplatz bildet. Neben Büros und Laboren können in den BrainLabs auch Komplementärnutzungen entstehen, die die Vielfalt auf dem Campus ergänzen und den Alltag der Menschen im Quartier erleichtern: Gastronomie, Fitnessstudio, kleine Läden, Praxen, Kreativwerkstätten, Showrooms, Service- oder Werkstattflächen sind möglich.

Abhängig von der Vermietung – zurzeit laufen intensive Gespräche mit interessierten Unternehmen – ist die Fertigstellung des ersten Baukörpers bereits im ersten Halbjahr 2026 möglich, die des zweiten etwas später.

Besonders schön: Noch in diesem Jahr entsteht vor dem O-WERK ein Campusgarten mit Barfußpfad, Kletterwand, Yogawiese, Beerensträuchern und Insektenhotel. Eine Fahrradreparatur-Stele und ein Fitnesscontainer ergänzen das Angebot des Quartiersmanagements.





# Vorreiter bei Energie und KI

Der Fahrplan steht: Dieses Jahr wird die Landmarken Familie mehr als ein Dutzend Gebäude mit Photovoltaikanlagen ausstatten, im kommenden Jahr bis zu 15 weitere. Dafür wurde extra die Stadtmarken New Energy GmbH gegründet, deren Mission die nachhaltige und dezentrale Erzeugung von Solarstrom ist. Erstes Etappenziel: bis Ende 2024 über zwei Gigawatt Solarstrom zu erzeugen.

„Wir haben ein Mieterstrommodell entwickelt, von dem vor allem die Mieter der Objekte profitieren sollen, auf deren Dächern der Strom erzeugt wird“, sagt André Spott, Prokurist der Stadtmarken New Energy GmbH. „Dazu haben wir bereits viele positive Rückmeldungen von Mietern erhalten.“ Nachhaltiger geht es kaum, als wenn der regenerativ erzeugte Strom direkt vor Ort verbraucht wird – und das auch noch zu einem günstigen Preis. Überschüssiger Strom soll über den „Grünen Bilanzkreis“ anderen unternehmenseigenen Gebäuden zur Verfügung gestellt und ins öffentliche Netz eingespeist werden und somit einen Beitrag zur Erhöhung des regenerativen Anteils am allgemeinen Strommix leisten.

Um noch nachhaltiger agieren zu können, setzt das agile und innovative Team der Stadtmarken New Energy auf Innovationen – und auf die Zusammenarbeit mit ideenreichen Start-ups. So nutzt man die cloudbasierte Software für regenerative Energieversorgung des Stuttgarter Start-ups Solarize, die nicht nur die Abrechnung der Stromkosten vereinfacht. Über die digitale Plattform kann der nachhaltig erzeugte Solarstrom effizient an beliebig viele Mieterinnen und Mieter im Objekt geliefert und abgerechnet werden.

Damit die Energiewende gelingt, macht eine zunehmend volatile Stromerzeugung verstärkt auch Batteriespeicher notwendig. Hier plant Stadtmarken New Energy zusammen mit vielversprechenden Start-ups Großbatterie-



» Die sichere und klimafreundliche Energieversorgung ist ein Kernthema unserer Zeit. Wir beschäftigen uns deshalb nicht nur mit der lokalen Erzeugung regenerativer Energie, sondern auch mit innovativen Ideen zur Lieferung, Speicherung oder Abrechnung von Strom. «

André Spott /  
Prokurist Stadtmarken New Energy GmbH

speicher, die ganze Quartiere wie das C-WERK mit Energie versorgen können. Solche Speicher dienen der Eigenverbrauchsoptimierung oder der Kappung teurer Lastspitzen, tragen aber auch dazu bei, unsere stark geforderten Stromnetze zu stabilisieren. Der massive Ausbau von Batteriespeichersystemen ist dringend geboten, wenn auch weiterhin Erneuerbare Energiequellen wie Sonne und Wind mit großem Tempo ausgebaut werden sollen.

**Das ist die Stadtmarken New Energy GmbH:** Unser Schwesterunternehmen projiziert und betreibt Photovoltaikanlagen für Gewerbekunden, die per Mieterstrommodell direkt an der vor Ort erzeugten Sonnenenergie partizipieren. E-Ladeinfrastruktur- und Batteriespeicherlösungen runden das Geschäftsmodell ab.

**Diese Gebäude aus der Landmarken Familie werden 2024 mit Photovoltaik ausgestattet:** Ideenschmiede 1, 2 und 3, BrainFactory, O-WERK, Kita Bauklötzchen und Parkhaus Ost O-WERK | Campus (alle Bochum), Werkquartier 1 und 2, AlphaSpace, Bürogebäude Aachen-Münchener-Allee 9, Parkhaus Cluster Logistik (alle Aachen), Lindeblock (Bonn).



Zur nachhaltigen und dezentralen Erzeugung von Solarstrom (oben) wurde die Stadtmarken New Energy GmbH gegründet  
Unten: Das innovative Team der Hermanns Group

**Mit KI zu besseren Ideen und mehr Effizienz**  
Wir lieben Innovationen. Ein guter Grund für uns als Landmarken Familie, in das Verständnis und die Anwendung von Künstlicher Intelligenz (KI) zu investieren. Unter Federführung von David Beumers, Director New Ventures der Hermanns Group, und Maximilian Braun, Leiter IT und Digitalisierung bei Landmarken, schafft ein unternehmensübergreifendes Team deshalb niederschwellige Möglichkeiten für alle Mitarbeitenden, sich im Rahmen ihrer Geschäftsbereiche mit den Möglichkeiten von KI zu beschäftigen.

„Der verstärkte Einsatz KI-basierter Anwendungen ermöglicht Effizienzsteigerungen in bisher ungeahntem Ausmaß“, sagt David Beumers. „Das geht von alltäglichen und routinemäßigen Aufgaben bis hin zu hochspezialisierten Programmen, die das Kerngeschäft disruptieren“, so der Spezialist für neue Geschäftsmodelle und Innovationen. „Davon können sowohl wir als auch unsere Kunden, Mieter, Nutzer oder Partner profitieren.“

Fünf verschiedene Anwendungsfelder hat das Team identifiziert, in denen der Einsatz von KI-Anwendungen besonders erfolgs-



versprechend ist. Für jedes dieser Anwendungsfelder – redaktionelles Arbeiten, Datenanalyse, Präsentieren, Wissensmanagement und Recherche – wurde ein Leitfaden mit Empfehlungen erstellt. Zur Inspiration und Evaluation finden regelmäßige KI-Werkstattgespräche statt.

Auch Jens Kreiterling ist überzeugt: „Wir werden in Zukunft sowohl interne Prozesse als auch Leistungen, von denen die Nutzer unserer Immobilien und Quartiere profitieren, schneller, besser und effizienter gestalten“, so der Landmarken-Vorstand, der auch die künftige Wettbewerbsfähigkeit im Blick hat:

„Vor allem werden wir mit KI-basierter Unterstützung neue Ideen und Geschäftsmodelle umsetzen können, die Mehrwerte für uns und die Gesellschaft schaffen.“



# Service Development: Viele gute Gründe für Landmarken



Die Gespräche laufen: Bei der Entwicklung seiner neuen Zentrale in Deutschland könnte ein großes internationales Unternehmen schon bald auf die Expertise von Landmarken setzen – im Rahmen eines Service-Development-Modells. Denn neben der Entwicklung eigener Projekte bietet Landmarken alle Leistungsbilder der Projektentwicklung – ob im Neubau oder im Bestand – auch als Service Development an, also als Dienstleistung für andere Marktteilnehmer.

Diese profitieren von unserer großen Erfahrung in der Entwicklung fast aller Assetklassen, unserem Netzwerk und vor allem: von unseren vielen Inhouse-Experten. Egal ob Nachhaltigkeitsmanagement, Smart Building, BIM oder Finanzierung – für alle diese Themen haben wir ausgewiesene Fachleute im Haus. Mehr Dienstleistung „aus einer Hand“ geht kaum.

„Das ist nur einer der Vorteile, die uns von anderen Anbietern am Markt unterscheiden“, sagt Nils Perpeet, Leiter Büro- und Spezialimmobilien bei Landmarken. „Wir bilden das komplette Spektrum der Projektentwicklung ja auch für uns selbst ab, bringen den Erfahrungsschatz und unser großes Know-how aus eigenen Entwicklungen mit – und das als ‚Tausendfüßler‘, der verschiedene Geschäftsmodelle und viele Assetklassen abdeckt. Da wir auch selbst einen großen eigenen Immobilienbestand managen, haben wir den kompletten Lebenszyklus immer im Blick.“

Deshalb können wir Service Development auch individuell in vier Bereichen abdecken. Zum einen im Bestand, wo vom Landmarken-Know-how auch andere Bestandshalter, z. B. Fonds, die ihre Flächen ESG-konform modernisieren müssen, profitieren können. Zum zweiten revitalisieren wir im Bestand Flächen im innerstädtischen Kontext: Beispiele sind Handelsimmobilien, die ihre Funktion als Frequenzbringer nicht mehr erfüllen und teilweise von Kommunen erworben werden, um sie einer neuen Nutzung zuzuführen.

Hinzu kommt das spannende Feld der Quartiersentwicklungen, wo Landmarken bereits im Austausch mit einem Unternehmen über die Erstellung eines Masterplans für ein Quartier ist. Der vierte Bereich ist der Neubau. „Hier können wir Projekte sehr genau auf den Bedarf des Auftraggebers zugeschnitten realisieren“, sagt Nils Perpeet und ergänzt: „Mit unserem Spirit-Office-Produkt, den eco-PARKS-Projekten und zahlreichen Entwicklungen für private wie öffentliche Nutzer können wir gerade im Bereich Büro und Gewerbe ein breites Portfolio anbieten.“

Anders als Projektsteuerer, die erst einsetzen, wenn das Konzept steht, ist das interdisziplinäre Landmarken-Team bereits ab der Entwicklung dabei. Und: „Im Gegensatz zu Generalunternehmern, die auch Service



» Dank unserem Netzwerk und Inhouse-Expertenwissen können wir Projekte absolut genau auf den individuellen Bedarf des Auftraggebers zuschneiden.«

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

Development anbieten, an deren Baupreise Auftraggeber dann aber gebunden sind, verhandeln wir am Markt immer das beste und günstigste Gesamtpaket“, so Nils Perpeet weiter. „Als Partner bieten wir Modelle, die auf das jeweilige Risikoprofil des Kunden eingehen. Wir sind auch in der Lage, vom Service Development in ein Totalübernehmermodell zu wechseln und die Risiken zu tragen.“ Viele gute Gründe also, sich für das Service Development von Landmarken zu entscheiden.

[Mehr lesen](#)

**Gesamte Wertschöpfungskette:** Dank der Vielseitigkeit unserer Schwesterunternehmen in der Landmarken Familien können wir die gesamte Wertschöpfungskette im Lebenszyklus der Immobilie oder des Quartiers anbieten.

**Nachhaltigkeit – mehr als nur „E“:** Viele Entwickler rühmen sich mit dem Ansatz „Manage to green“ und meinen mit Nachhaltigkeit vor allem Ökologie. Für uns bedeutet Verantwortung aber auch, ebenso das Soziale abzubilden: „[Manage to ESG!](#)“

**Alles aus einer Hand:** Als Full-Service-Provider bleiben wir Ihr einziger Ansprechpartner von der Planung und Konzeptionierung über die Baurechtschaffung bis hin zur Realisierung und den späteren Betrieb.





# Moringa Hamburg HafenCity: Der Bau(m) wächst

Die Realisierung eines der wegweisendsten – weil nachhaltigsten – Bauvorhaben Deutschlands schreitet weiter voran. Unser Pilotprojekt Moringa in der Hamburger HafenCity hat einen weiteren großen Meilenstein erreicht und die erfahrene Unternehmensgruppe Lupp als Bauunternehmer für die Hochbaumaßnahmen des ersten cradle-to-cradle-inspirierten Wohnhochhauses der Republik gewonnen.

Nachdem Baugruben- und Verbauarbeiten auf dem Hafengrundstück bereits abgeschlossen wurden, haben in diesem April die Bauarbeiten für das Freilegen und Kappen der bereits vorhandenen Bohrpfähle und vorbereitende Maßnahmen für den Rohbau begonnen. „Für unser Leuchtturmprojekt in Hamburg war es uns wichtig, einen erfahrenen Generalunternehmer zu finden. Umso mehr freuen wir uns, dieses innovative Vorhaben nun mit der Adolf Lupp GmbH & Co. KG realisieren zu können“,

sagt Jochen Wismann, Leiter Baumanagement der Landmarken AG.

Als erstes Wohngebäude, bei dem das Cradle-to-Cradle-Prinzip konsequent zur Anwendung gelangt, setzt das Moringa nicht nur auf hohe ökologische Standards, sondern insbesondere auch auf soziale Nachhaltigkeit. Aufgrund seiner bisher einzigartigen Kombination von Klima- und ressourcenschonender Bauweise mit bezahlbarem Wohnen gilt das Projekt als richtungsweisend für die gesamte Branche.

„Wir wollen zeigen, dass die konsequente Anwendung des Kreislaufwirtschaftsprinzips die passende Antwort für unsere Umweltprobleme und Klimaziele ist“, sagt Vanja Schneider, Geschäftsführer der Moringa GmbH. Rund 80 Prozent der Bau- und Ausstattungsmaterialien (KGR 300, DIN 276) werden sich demontieren, sortenrein trennen und wiederverwenden



» Die Verbindung aus sozialer und ökologischer Wirkung macht unser Projekt so einzigartig. Als grüne Oase mit bezahlbarem Wohnraum begegnet das Gebäude den typischen urbanen Herausforderungen wie Nachfrage nach adäquatem Wohnraum, schlechter Luftqualität und hohem Flächenverbrauch. Ein Ensemble wie eine heilbringende Pflanze. «

Vanja Schneider /  
Geschäftsführer Moringa GmbH

lassen. Diese intensive Recyclingfähigkeit ist bisher unerreicht! Konsequent strebt Moringa – der Name stammt von dem heilsamen asiatischen Baum Moringa Oleifera – mit den Herstellern und Lieferanten Rücknahmevereinbarungen an, bei der eine perspektivische Rücknahme mit Wiedereinsatz des gebrauchten Materials verpflichtend geregelt ist.

Doch das ambitionierte Projekt der Landmarken Familie kann noch viel mehr: In prominenter Wasserlage im Elbbrückenquartier bietet Deutschlands erstes begrüntes Wohnhochhaus, das nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip realisiert wird, zahlreiche gesellschaftlich bedeutende Funktionen.

Auf ca. 24.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche wird das von kadawittfeldarchitektur entworfene Ensemble neben bezahlbarem Wohnen auch Gemeinschaftsflächen, ein modernes Co-Living-Konzept und Co-Working bieten, die von unserem auf nachhaltige Cospaces speziali-

sierten Schwesterunternehmen POHA House betrieben werden. Auch der Gastronomiebereich in der Warftebene sowie zwei separate Verkaufsflächen stellen eine sinnvolle Funktionsergänzung dar. Die fünfzügige Kita Villa Luna, die mit 80 Betreuungsplätzen ein wichtiges Angebot in der HafenCity schafft, wird das Thema Kreislaufwirtschaft sogar in ihr pädagogisches Lehrprogramm aufnehmen. Sämtliche Wohnungen sind allergikerfreundlich und erhalten ein entsprechendes Zertifikat der ECARF European Center of Allergy Research Foundation.

„Ein großer Schritt für Hamburg und die HafenCity, aber auch für uns als Landmarken Familie“, sagt Landmarken-Vorstand Jens Kreiterling. „Wir wollen Verantwortung übernehmen und uns nicht nur mit den Möglichkeiten des nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauens auseinandersetzen, sondern auch konkrete Umsetzungen angehen. Von Moringa werden wir auch viel für unsere künftigen Projektentwicklungen lernen.“

**Nachhaltige Energieversorgung:** Nutzung von Fernwärme aus Abwärme, Stromerzeugung durch Photovoltaik. Permanentes Energiemonitoring zur Entwicklung eines emissionsarmen und energieeffizienten Betriebs.

**Saubere Luft und Hitzevorbeugung:** Auf Dach und Fassaden werden 100 % der bebauten Grundfläche begrünt. Das erhöht die Luftqualität, beugt Hitzeinseln vor und wirkt den Folgen der Flächenversiegelung entgegen.

**Social Impact:** Neben dem geförderten Wohnen und dem Co-Living, dessen Betreiber gesundheitsfördernde Aktivitäten für alle Bewohnerinnen und Bewohner Moringas anbietet, schaffen viele Gemeinschaftsflächen Raum für Kontakte.



Bauvertrag unterzeichnet: Jochen Wismann (Landmarken, 2. v. r.) mit Jörg Hansel, Michael Fuchs und Volker Schimpke (Lupp GmbH & Co. KG, v. l.)



# Herausragendes Beispiel für Kooperation



Der Neubau des Rechenzentrums der Finanzverwaltung (RZF) des Landes Nordrhein-Westfalen: Hier werden rund 1.000 Landesbedienstete hervorragende Arbeitsbedingungen vorfinden

**Alles aus einer Hand:** Die Landmarken AG als ein Ansprechpartner über alle Phasen – von der Planung des hocheffizienten Nutzungskonzepts über die Realisierung bis hin zum klimaneutralen Betrieb mit Kostensicherheit.

**CO<sub>2</sub>-neutraler Betrieb:** Geothermie mit rund 50 Erdwärmesonden, Abwärme aus dem Rechenzentrum, Wärmepumpen und Photovoltaik auf den extensiv begrünten Dächern sorgen für weitgehend CO<sub>2</sub>-neutralen Betrieb.

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

Nur ein halbes Jahr nach der Grundsteinlegung biegt der Rohbau des derzeit größten Landmarken-Projekts bereits auf die Zielgerade ein: Das neue Rechenzentrum der Finanzverwaltung (RZF) des Landes Nordrhein-Westfalen, ein Gebäudeensemble mit rund 37.000 Quadratmetern Fläche, ist auf dem besten Wege zur pünktlichen Fertigstellung.

Grund ist nicht zuletzt die exzellente Kooperation aller Beteiligten. „Ich bin total begeistert von der Zusammenarbeit zwischen Landmarken und der ZECH, dank der wir der Finanzverwaltung NRW ein wirklich tolles Gebäude zur Verfügung stellen werden“, sagt etwa Olaf Demuth, Vorstand der ZECH Group, die als Generalunternehmer gemeinsam mit ICT Facilities die Bauarbeiten hervorragend umsetzt.



» Wir schaffen mit dem top-modernen Neubau exzellente Arbeitsbedingungen für unsere IT-Profis und tragen mit hohen Anforderungen an die Nachhaltigkeit unserer Verantwortung für Umwelt- und Klimaschutz Rechnung. Das RZF wird ein Leuchtturm für die digitale, bürgerfreundliche Steuerverwaltung der Zukunft. «

Dr. Marcus Optendrenk / Minister der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen

Und Landmarken-Vorstand Jens Kreiterling ergänzte im Rahmen der Grundsteinlegung im vergangenen Oktober: „Die Finanzverwaltung ist ein wirklich herausragendes Beispiel für die Kooperation zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft. Ich kann nur empfehlen, auch für die Zukunft dieses Potenzial guter Partnerschaft zu nutzen.“

Das Neubauensemble in Kaarst, nur einen Steinwurf von Düsseldorf entfernt, wird neben dem Rechenzentrum auch Flächen für Büro- und Besprechungsräume, Lager und Werkstätten, eine Druckerei und eine Kantine bieten. Hinzu kommen gut 370 Pkw-Stellplätze in einem Parkhaus, ein Außenparkbereich, E-Ladeplätze für Dienstfahrzeuge und über 250 Fahrradstellplätze. Im Objekt werden künftig rund 1.000 Landesbedienstete tätig sein, für die das Gebäudekonzept attraktive Arbeitsplätze bietet. „Das neue Rechenzentrum in Kaarst wird das digitale Rückgrat unserer Finanzverwaltung sein“, sagt Dr. Marcus Optendrenk, Minister der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen.

Ein Rückgrat, das sich durch besondere Nachhaltigkeit auszeichnet: Das Land Nordrhein-Westfalen hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 eine bilanziell klimaneutrale Landesverwaltung zu erreichen. Das neue Rechenzentrum der Finanzverwaltung wird bei der Erreichung dieses ambitionierten Klimaschutzziels einen wichtigen Beitrag leisten, denn abgesehen von wenigen Spitzenlasten wird das Ensemble CO<sub>2</sub>-neutral betrieben werden. Grund ist unter anderem der Einsatz von Geothermie zur Versorgung mit Wärme und Kälte. Dafür wurden bei Bohrungen im Februar rund 50 Erdwärmesonden in etwa 150 m Tiefe installiert.

Um das optimale Energiedesign vorausberechnen zu können, wurde der Wärme- und Kältebedarf über eine komplexe technische Simulation mit realistischen Wetterdaten bestimmt. Entsprechend wurden die Energiesysteme ausgelegt: Der Betrieb läuft über Wärmepumpen, für die ein Teil des benötigten Stroms über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugt wird. Durch Einsatz von Ökostrom, der über den landeseigenen Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB NRW) geliefert wird, wird der Neubau weitgehend klimaneutral betrieben.

Nachdem die Bohrungen für die Geothermie Anfang März abgeschlossen werden konnten, laufen im Rohbau die TGA-Installationen, z. B. für Lüftung, Entwässerung und Kabel, sowie an der Hülle die Fensterarbeiten. Die technische Inbetriebnahme des Rechenzentrums ist für Juli 2025, die Fertigstellung des Neubauensembles für 2026 geplant.





# Wenn der Office-Spirit zum Leben erwacht: Einzug ins KiteLoft Köln

Echte Erfolgsgeschichten auf dem Büromarkt: Unsere ersten drei Spirit Offices feiern Meilensteine, die beweisen, dass das Konzept mit den vier Säulen Gemeinschaft, Nachhaltigkeit, Gesundheit und Intelligenz genau das Richtige ist.

Die Nummer 1 ist das KiteLoft in Köln, wo nach Fertigstellung des Gebäudes die ersten Mieter ihre Flächen übernommen haben: Mit OMP, einem Anbieter digitalisierter Planungs- und Lieferketten, und Akkodis, dem Spezialisten für intelligente Industrielösungen, ziehen zwei äußerst innovative Unternehmen ins KiteLoft. Und das dritte folgt sogleich: Für Anfang Juni ist der Einzug von Cannamedical

Pharma geplant. Die Tochter der Semdor Pharma Group ist spezialisiert auf medizinisches THC und verfügt über ein weltweites Netzwerk an Zulieferern, deren Produkte in Meerbusch veredelt werden.

Ein echter Meilenstein ist das KiteLoft auf dem Weg zur Klimaneutralität: unser erstes Gebäude, das ganz ohne fossile Energien betrieben



In Toplage direkt an der S-Bahnlinie 5 liegt das KiteLoft mit seiner einladenden Lobby



werden kann! Während sich die intelligente Modulbauweise der Fassade schon beim Bau ressourcenschonend ausgewirkt hat, wird im Betrieb Energie nachhaltig durch Geothermie erzeugt. Bei einer Versorgung mit Ökostrom und dank einer optimalen Justierung der Immobilie durch Gebäudeautomation mit digitalen Mess- und Steuerungskomponenten – die Ausstattung mit hochwertiger Sensorik erfordert keine weiteren Bedieneinheiten – kann das KiteLoft klimaneutral betrieben werden. Und das ist herausragend in Deutschland: Durch eine dynamische Ganzjahressimulation des ganzheitlichen Energiekonzepts mit digitalen Zwillingen konnten im Vorfeld unter verschiedensten simulierten Umwelteinflüssen Betriebsablauf und Konstruktion jeweils ideal dargestellt werden, die jetzt im Gebäudebetrieb automatisiert umgesetzt werden. „Wir sind durch die durchgängige Anwendung des Gebäude- und Energiekonzepts dem Gebäude sozusagen ein Betriebsjahr voraus!“, sagt Christian Profanter, Leiter Smart Building bei Landmarken.

Die ersten drei Mieter belegen etwas mehr als die Hälfte der rund 5.500 m<sup>2</sup> Büroflächen im KiteLoft, wo eine attraktive Gastronomie im Erdgeschoss künftig dafür sorgen wird, dass die Mitarbeitenden ihr Spirit-Gebäude zum Mittagstisch nicht verlassen müssen – es sei denn, sie möchten bei schönem Wetter den grünen Außenbereich mit Sitzbänken genießen. Ebenfalls draußen und geradezu spektakulär ist die Dachterrasse mit weitem Blick über die Domstadt, die von den Mitarbeitenden aller Mieter gemeinschaftlich genutzt werden kann.

#### Mietinformationen

- Büroimmobilie mit Gastronomiefläche
- Ab sofort verfügbare Restfläche: 2.500 m<sup>2</sup>
- Ansprechpartner: Jan Hilgier (jhilgier@landmarken.de)



» Die Mission des KiteLofts besteht darin, bei Komfort und Energieeffizienz die ideale Gebäude-Performance zu erreichen. Was dieses Projekt einzigartig macht, ist die enge Zusammenarbeit unseres interdisziplinären Teams. Mir ist kein vergleichbarer Fall bekannt, bei dem ein solches Team eine technisch vollautomatisierte Brücke von der Simulation in den realen Betrieb geschafft hat. «

Christian Profanter /  
Leiter Smart Building, Landmarken AG

**Nachhaltigkeit:** Mit Energieeffizienzstandard BEG 40 EE und integriertem Energiemanagement und -monitoring kann das digitalisierte Gebäude komplett klimaneutral betrieben werden.

**Office-Spirit:** Gemeinschaft, Nachhaltigkeit, Gesundheit und Intelligenz – ein Bürogebäude mit urbanem und weltoffenem Design, attraktiven Gemeinschaftsflächen und digitalen Dienstleistungen.

**Lage:** Die S-Bahn zur Innenstadt hält direkt vor der Tür, zur Autobahn sind es nur zwei Minuten. Für die Nutzerinnen und Nutzer gibt es überdachte Fahrradparkplätze, ein Pkw-Parkhaus und E-Ladestationen für alle Gefährte.





# Einzigartig und doch ins Quartier integriert: die BrainFactory Bochum



Das zweite Kapitel der Spirit-Offices-Erfolgsgeschichte beginnt in diesem Sommer: Dann wird die BrainFactory Bochum fertig und der Hauptmieter – die BG RCI wird rund 84 Prozent der Fläche belegen – zieht ein.

Mitten in unserem Innovationsquartier O-WERK | Campus wächst das Smart Building mit der auffälligen Fassade besonders schnell: In Zusammenarbeit mit dem Generalunternehmer Goldbeck wird unser Bochumer Spirit Office nur 16 Monate nach der Grundstein-

legung fertig sein. Das erste Spirit-Gebäude im Ruhrgebiet ist auch das erste, in dem moderne Labore entstehen – perfekt passend zu den weiteren Entwicklungen auf dem O-WERK | Campus (siehe Seite 18 – 19).

Der innovative Bürostandard Spirit Offices wurde von Landmarken gemeinsam mit Matthias Hollwich entwickelt. Von dem New Yorker Architekten stammt sowohl das auf Wohlfühlambiente ausgerichtete Interior Design in der BrainFactory wie auch die spektakuläre Fassade, die das Gebäude zu einer Landmarke im wahrsten Sinne des Wortes macht. Der bemerkenswerte Neubau mit New Yorker Architektur für Bochum entsteht nach Effizienzhausstandard EG 40 und weist eine weitere Besonderheit auf: nachhaltige Geothermie aus Grubenwasser. Als eines der ersten Gebäude in NRW erhält die BrainFactory ihre Wärmeversorgung standortoptimiert durch die Anbindung an warmes, unterirdisches Wasser aus bis zu 820 Meter tiefen, ehemaligen Bergwerksstollen.

Das Spirit-Office-Konzept steht bei allen Gebäuden für ein digitales Haus, das mitdenkt, das Gesundheit durch Bewegungsmöglichkeiten und den Einsatz von gesunden Materialien fördert und das durch viele Dienstleistungen und inspirierende Gemeinschaftsflächen das Wir-Gefühl stärkt. Der Respekt für die Natur drückt sich durch nachhaltige Bauweisen und ein kluges, klimaschonendes Energiemanagement aus. In der BrainFactory reduzieren integriertes Energiemonitoring und intelligente Haustechnik den Verbrauch, Strom wird durch Solaranlagen auf dem Dach produziert. So kann der Betrieb



Die von Matthias Hollwich entworfene Fassade wird nun Wirklichkeit



weitgehend durch grüne Energie abgedeckt werden. Apropos Grün: Die Außenraumplanung kommt vom Büro Kraftraum, das auch den Innenhof gestaltet – mit ganz viel Bepflanzung wird er zum „Urban Jungle“.

„Ich freue mich, dass die Vision nun gebaute Wirklichkeit wird. Dass bereits mehr als zwei Drittel der Flächen unserer drei Spirit Offices vermietet sind, ist eine wunderbare Bestätigung. Wir erwarten nun nahezu Vollvermietung noch vor Fertigstellung des Portfolios“, sagt Jochen Hermanns, Mitglied der Landmarken-Geschäftsleitung. „In allen drei Gebäuden haben wir durchgehend eine Philosophie, Designsprache und Technologie umgesetzt. Durch unsere Partnerschaft mit Urban Village werden wir auch Community-Dienstleistungen für alle Nutzerinnen und Nutzer zur Verfügung stellen können.“

**Digitalisierung:** Dank bester digitaler Ausstattung und Automation wird die energieeffiziente Gebäudeinfrastruktur ideale, zukunftsfähige Arbeitsumgebungen bieten.

**Quartiersanbindung:** Als Teil des Innovationsquartiers profitiert die BrainFactory von allen Vorteilen des O-WERK | Campus: vernetztes Arbeiten mit den vielen Services von Urban Village für beste Work-Life-Balance.

**Nachhaltigkeit:** Die vielen Grünflächen des O-WERK | Campus ziehen sich in den Außenraum der BrainFactory und von dort nach innen ins gesunde Gebäude.



# AlphaSpace Aachen: Perfekte Mischung für innovative Unternehmen



Aller guten Dinge sind drei – und deshalb hat sich auch das dritte Spirit Office auf den Weg gemacht. Erster Meilenstein: die Grundsteinlegung im Februar. Bei bestem Winterwetter – der Frühling hat schon mal vorsichtig um die Ecke gelugt – feierten die Teams von Landmarken und unserem Baupartner Goldbeck gemeinsam mit Vertretern der beiden Mieter den symbolischen Baustart, nachdem bauvorbereitende Maßnahmen bereits im vergangenen Herbst begonnen hatten. Nun geht es schnell: Innerhalb von fünf Monaten werden die sechs



Etagen des 10.000-m<sup>2</sup>-Baus hochgezogen, der Bezug des Gebäudes ist für Ende 2025 geplant. Ein smartes Büro für smarte Nutzer am Technologiestandort Aachen, da wollten auch die beiden Unternehmen nicht Nein sagen, die nun zwei Drittel der verfügbaren Fläche beziehen werden: Neben Utimaco, einem Experten für Cybersicherheitslösungen, kommt auch die Firma Cognex ins AlphaSpace. Der global agierende Entwickler und Hersteller von Bildverarbeitungsprodukten ist sozusagen mit Landmarken gewachsen und vergrößert sich am Standort: Im benachbarten Pick-up, ebenfalls eine Landmarken-Entwicklung, belegt Cognex bereits rund drei Viertel der dortigen ca. 5.000 m<sup>2</sup> Fläche. Der jetzige Mietvertrag für das AlphaSpace ist bereits der fünfte, den das Unternehmen mit Landmarken abschließt.

In dem vom Aachener Büro pbs architekten entworfenen Gebäude wird das gemeinsam mit dem New Yorker Architekten Matthias Hollwich entwickelte Spirit-Office-Konzept gelebt. Zwei auffällige Lobbys prägen die beiden Haupteingänge im Norden und Süden des Gebäudes, zum lockeren Austausch laden zwei Dachterrassen, Loggien in allen Geschossen und der mit regionalen Pflanzen komplett begrünte Innenhof mit Fitnessgeräten ein.

Der mit nachhaltiger Gebäudeautomation ausgestattete Neubau erhält seine Stromversorgung von der großen Solaranlage mit hohem Wirkungsgrad. Das Besondere: Diese wird nicht nur auf dem Gründach des AlphaSpace installiert, sondern auch noch auf das Dach des benachbarten Trösser-McFit-Gebäudes erweitert. Parkplätze mit E-Ladesäulen, ein Fahrradparkhaus mit 100 Stellplätzen und Gründach sowie ein barrierefreies Leitsystem zu den Eingängen gehören zum Mobilitätskonzept und runden den Nachhaltigkeitsanspruch ab. Mit der Fertigstellung des AlphaSpace Aachen wird die Entwicklung des Quartiers Nord abgeschlossen, das mit einem gewerblichen Nutzungsmix und gastronomischen Angeboten zum attraktiven Entree zur Stadt wird.

„Mit großzügigen Raumhöhen, natürlichen Materialien und einem hochwertigen, zeitgenössischen Design bietet das AlphaSpace Arbeitswelten, die sowohl das Wohlbefinden als auch die Produktivität steigern“, sagt Landmarken-Projektleiter Jan Hilgier. „Die perfekte Mischung für innovative Unternehmen!“



» Wir hoffen, dass der besondere Spirit, der in der Entwicklung der Spirit Offices spürbar war, auch in der täglichen Nutzung gelebt werden kann. «

Jochen Hermanns /  
Mitglied der Geschäftsleitung, Landmarken AG

**Individuell zugeschnitten:** Wie jedes Spirit Office kann auch das AlphaSpace Aachen individuell angepasst werden. Mieter haben die Wahl zwischen verschiedenen Bürostrukturen und Ausstattungskonzepten.

**Nachhaltig:** Das Gebäude wird nach dem BEG-40-NH-Standard realisiert. Die Solaranlage wird nicht nur auf dem Gründach des AlphaSpace installiert, sondern zusätzlich auf dem Nachbargebäude.

**Ins Quartier integriert:** Das AlphaSpace komplettiert unsere Gesamtentwicklung Quartier Nord, die mit einem gewerblichen Nutzungsmix und gastronomischen Angeboten zum attraktiven Entree zur Stadt wird.



Gute Laune bei der Grundsteinlegung des ersten Spirit-Office-Gebäudes in Aachen



# Rasanter Baufortschritt lässt das Cluster Logistik heranwachsen



Der Baufortschritt ist rasant: Wie beim Rechenzentrum der Finanzverwaltung NRW liegen auch die Bauarbeiten des 3. Bauabschnitts des Clusters Smart Logistik in Aachen vor dem Zeitplan. Der geplanten Fertigstellung im Sommer 2025 dürfte nichts entgegenstehen. Gerade ist das zweite Obergeschoss dran, der Rohbau wird bereits im Juli fertig sein. Gefeierte wird aber schon vor dem Richtfest: Am 27. Juni laden Landmarken und die RWTH Aachen Campus GmbH gemeinsam ein. Dann wird es ein interessantes Programm rund um die Forschungsthemen des Clusters Smart Logistik geben – inklusive eines Beitrags der NRW-Ministerin für Bau und Digitalisierung, Ina Scharrenbach.

„Hier entstehen perfekte Voraussetzungen für die Verzahnung von Industrie, Wissenschaft und Forschung“, sagte Landmarken-Vorstand Jens Kreiterling im Rahmen der Grundsteinlegung im Herbst. „Damit wird die Erfolgsgeschichte des ersten Bauabschnitts fortgeschrieben.“ Dieser war, wie auch der erste

Bauabschnitt des Clusters Photonik, ebenfalls von Landmarken entwickelt worden. „Wir haben von Anfang an die Idee des Campus und seine Erfolgsgeschichte geglaubt und danken der RWTH Aachen Campus GmbH für das Vertrauen“, so Jens Kreiterling weiter.

Das smarte Gebäude wurde komplett in BIM (Building Information Modeling) geplant. Bei dieser digitalen Gebäudedatenmodellierung lassen sich während der Planung alle architektonischen, technischen, physikalischen und funktionalen Bauwerksdaten digital visualisieren. Das Ergebnis ist ein intelligentes Gebäudedatenmodell, auf das alle am Bau und Betrieb des Gebäudes Beteiligten zugreifen können.

**Partner der Wissenschaft:** Weiterer Beitrag zum Wissenschaftsquartier, entstanden in herausragender Partnerschaft zwischen Landmarken und RWTH Aachen Campus GmbH.

**Nachhaltig & digital:** Das Gebäude ist „IoT-ready“. Mit Strom wird das Gebäude, dessen Dach begrünt wird, durch die PV-Anlage auf dem Parkhausdach versorgt. Heizenergie kommt durch Fernwärme und Luftwärmepumpen.

**Labore und Werkstätten:** Labore in den Obergeschossen sowie der Demonstrator und Werkstätten ergänzen die vielen weiteren Nutzungen und schaffen einen einzigartigen Mix.

Die Konzeption des von agn Niederberghaus & Partner entworfenen Gebäudes fördert die visuelle Kommunikation. Der Zugang erfolgt über ein helles Foyer. Über die großzügige Sitztreppe erreicht man ein großes Atrium, dessen Fläche im 1. OG als multifunktionaler Begegnungs- und Ausstellungsraum genutzt werden kann. Die Erschließung der flexiblen Büro- und Laborflächen in den Obergeschossen erfolgt über Galerien, die um das Atrium angeordnet sind. Kernelement des Erdgeschosses ist der mehr als 800 m<sup>2</sup> große Demonstrator, eine Multifunktionsfläche für die Anwendung und Testung von digitalen Komponenten, die sich mit dem Foyer und dem Atrium für große Events zusammenschalten lässt. Im Erdgeschoss wird eine kleine Gastronomie für das leibliche Wohlsorgen. Flexible Grundrisse stellen eine hohe Drittverwendungsfähigkeit sicher. Zum Mobilitätsangebot gehört neben dem Pkw-Parkhaus auch ein eigenes Fahrradparkhaus.

Mit der RWTH Aachen University, dem Institut Amicare, dem Unternehmen Metropolitan Cities und dem Center Smart Commercial Building sind bereits hochkarätige Mieter und Nutzer des Gebäudes, das als Reallabor dienen wird, an Bord. Ein weiterer Letter of Intent für einen Mietvertrag mit einem Unternehmen, das im Bereich Automobildigitalisierung forscht, ist bereits unterschrieben. Damit wären

bereits jetzt 61 Prozent des Gebäudes vermietet. Neben weiteren Forschungspartnern des Campus-Ökosystems ist auch eines der größten deutschen Technologieunternehmen an Mietflächen im Cluster Logistik interessiert. „Durch diese künftigen Nutzer aus dem Kontext Digitalisierung und Mobilität wird das Campus-Konzept weiter gestärkt“, sagt Landmarken-Projektleiter Peter Marquardt.

Schon jetzt ist der RWTH Aachen Campus eine europaweit einzigartige Forschungslandschaft, die mit privaten Immobilieninvestoren entwickelt wird. „Das Cluster Smart Logistik ist das erste Cluster auf dem Campus Melaten, dessen bauliche Entwicklung dank der anhaltenden und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit Landmarken nun abgeschlossen wird“ sagt Dr. Klaus Feuerborn, Geschäftsführer der RWTH Aachen Campus GmbH. „Wir freuen uns auf das eindrucksvolle Gebäudeensemble in renommierter Lage auf dem Campus-Boulevard.“

## Mietinformationen

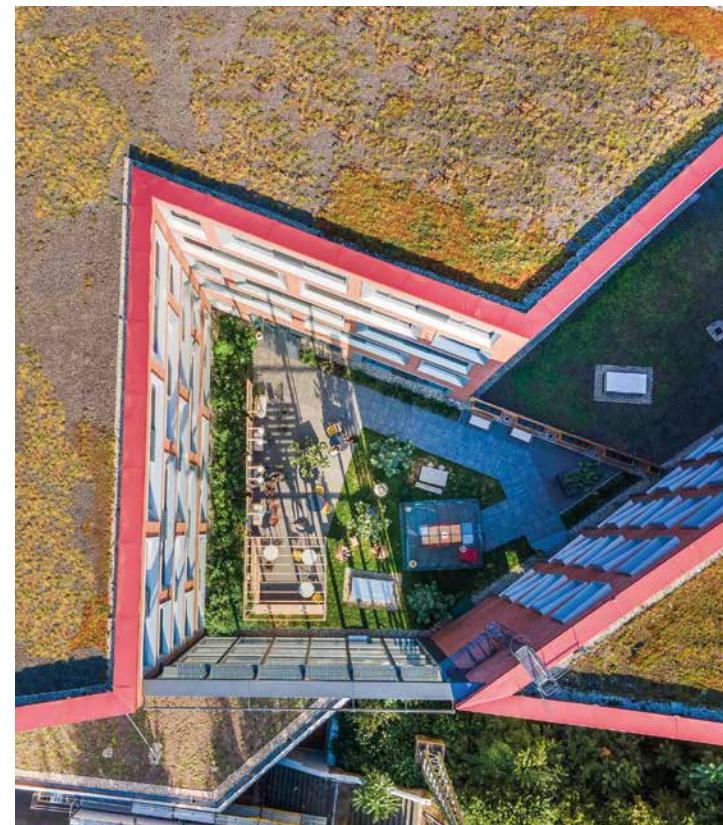
- Mixed-Use-Immobilie mit Forschungsschwerpunkt, ca. 13.000 m<sup>2</sup> BGF
- Ca. 5.400 m<sup>2</sup> flexibel anmietbare Flächen noch verfügbar
- Ansprechpartner: Peter Marquardt, MRICS (pmarquardt@pro.landmarken-ag.de)



Die Arbeiten laufen auf Hochtouren, bald ist das Cluster Logistik als erstes Cluster auf dem RWTH Aachen Campus Melaten komplett fertig



# POHA House: Die Zukunft des Wohnens ist eine lebendige Community



Komfort, Freiheit, Community in der Landeshauptstadt: POHA House kommt nach Düsseldorf. Auf rund 5.000 m<sup>2</sup> eröffnet ab Ende 2026 ein unvergleichliches Zuhause im lebendigen Stadtteil Oberbilk und damit der erste Cospace unserer Schwester am Rhein. „Im POHA House Düsseldorf bieten wir mit WG-Zimmern, Studios und Maisonettewohnungen unseren bisher diversesten Wohnungsmix“, sagt Co-Founderin Lea Mishra. „Unsere Bewohner können ihren Lieblingswohnraum aussuchen, wechseln und upgraden – je nach Wunsch und Lebenslage.“

POHA zieht in das Projekt „Leben am Sonnenpark“, ein Familienprojekt par excellence: Geplant und vorbereitet von der Landmarken AG, erfolgt die bauliche Umsetzung durch Stadtmarken, ehe POHA einen Teil der 17.600 m<sup>2</sup> BGF beziehen kann. Insgesamt entstehen 209 Wohneinheiten an der Kölner Straße, die Hälfte der Wohnfläche ist öffentlich gefördert. Perfekt für die Nahversorgung und ein echter Mehrwert für den Stadtteil: Ein Supermarkt und ein Drogeriemarkt ziehen ins Erdgeschoss, die Mietverträge sind schon unterschrieben. Die Baugenehmigung wird in Kürze erwartet, im Sommer soll der Baustart erfolgen.

Nur zwei U-Bahn-Stationen vom Hauptbahnhof entfernt bieten die 175 Wohneinheiten im POHA House Düsseldorf Platz für bis zu 215 Personen. Hinzu kommt der Office Space mit 36 Arbeitsplätzen auf einer Fläche von 289 m<sup>2</sup>. „Als NRW-Start-up freuen wir uns, POHA House nach Düsseldorf zu bringen. Eine Stadt, die wir nicht nur für ihr kreatives Flair, sondern auch für ihre Innovationsbereitschaft lieben“, sagt CEO Yianni Tsitouras.

Nach der Premiere in Münster – das POHA House im Hansator ist nicht nur das erste, sondern mit 313 Apartments auch das bisher größte – wird Düsseldorf bereits die fünfte Eröffnung unserer noch jungen, stark wachsenden Schwesterfirma sein. Dazwischen sind bereits alle drei Aachener POHA Houses an den Start gegangen – und treffen auf große Nachfrage.

Gemeinsam leben und arbeiten im POHA House Münster (diese Seite sowie linke Seite oben rechts und unten links) sowie am Theaterplatz (oben links) und im Preuswald (unten rechts) in Aachen

Der wunderschöne Cospace im Altbau am Theaterplatz 1 ist der erste, der alle drei Säulen der POHA-Philosophie miteinander verbindet: Wohnen, Office und Shortstay, also Unterkünfte für kurze Zeit. Letztere gibt es ausschließlich am Dahmengraben, wo die Nutzerinnen und Nutzer der 44 Apartments auf der Dachterrasse eine ähnlich entspannte Atmosphäre genießen wie in der Community-Fläche am Theaterplatz, die – wie alle POHA-Flächen – mit nachhaltig erzeugten, teilweise upgecyclten Materialien ausgestattet ist. Anders als die anderen POHA Houses ist das im Aachener Preuswald nicht nur der erste Standort in der Natur, sondern auch das erste Haus, in dem absolut alle, inklusive Familien mit Kindern, ein Zuhause finden. Weil die Zukunft des Wohnens mehr als nur vier Wände ist, interpretiert POHA House das Konzept des Wohnens neu und schafft umweltbewusste Cospaces zum Leben, Arbeiten und Zusammenkommen unter einem Dach. „Was POHA House wirklich auszeichnet, ist unser lebendiges Gemeinschaftsethos“, sagt Yianni Tsitouras. „Es ist ein vernetztes Leben. Wir definieren die Zukunft des Wohnens nicht durch die Wände, die uns früher trennten, sondern durch das Versprechen eines Hauses, das uns vereint und verbindet.“

Und es geht weiter. So wie in Düsseldorf stehen noch zwei neue POHA Houses in den Startlöchern: In Hamburg wird POHA in unser Projekt Moringa ziehen, das gerade gebaut wird, und in Essen entsteht am angesagten Pferdemarkt das erste POHA House in einem eigenen Gebäude.





# Neues Gesundheitshaus: Transformation erfolgreich umgesetzt



Oben die Rooftop-Bar von prizeotel mit tollem Ausblick, unten die neugeschaffene Kita-Grünfläche, wo früher Autos auf Asphalt parkten: Das sind nur zwei der vielen Aspekte einer gelungenen Umwandlung, die kurz vor dem Abschluss steht. Aus dem Gesundheitshaus Dortmund, wo 70 Jahre lang das städtische Gesundheitsamt zu Hause war, ist ein rund um die Uhr belebtes Quartier mit Büros, Kita und einem bunten Designhotel geworden. Ab 2025 kommt noch Wohnen hinzu – die zehn Wohneinheiten befinden sich gerade im Umbau.

Zur Revitalisierung dieses ikonischen Denkmals in der Innenstadt gehörten besondere

Herausforderungen. Die größte: nicht nur eine, sondern gleich vier attraktive Neunutzungen in das Raumkonzept zu integrieren. Aus Büroräumen wurden moderne Hotelzimmer, aus ehemaligen Labors werden Wohnungen und kundenorientierte Kommunikationsflächen – und das alles unter der Maßgabe des Denkmalschutzes.

Mit der AOK NordWest, die im Gesundheitshaus ein modernes Kundenzentrum eröffnet hat, bleibt das Thema Gesundheit im Gebäude erhalten. Witziges Detail: Wo früher der Kinderwagenabstellplatz für Eltern war, die mit ihren Kindern zum Impfen kamen, ist jetzt der Eingang der Kita.

# Ahoi am Rheinufer: Landmarken-Konzept perfekt umgesetzt



Leinen los: Im vergangenen Herbst hat das Ahoi Bonn eröffnet. Das Restaurant des bekannten Fernsehkochs Steffen Henssler ist der letzte Baustein unseres Konzepts für das Hotel am Erzbergerufer. „Mit der Gastronomie vervollständigen wir das Projekt konzeptionell und erwecken das Ufer zum Leben“, sagt Frederike Krinn, Leiterin der Landmarken-Niederlassung Rhein-Main. „Ahoi passt, wie prizeotel als Hotelbetreiber, genau zu unserer Philosophie für den Standort.“

Beide haben sich dem Landmarken-Konzept verpflichtet, das Gebäude als Kulturstandort zu verstehen und den Außenbereich, der sich zum Rhein hin öffnet, als Stadtbühne zu

bespielen. Hier werden – wie auch innen im Hotelfoyer – regelmäßige Kulturveranstaltungen wie Open-Air-Kino, Lesungen oder Konzerte ausgerichtet.

„Wir vollziehen jetzt den Brückenschlag von der Elbe direkt ans Rheinufer und bringen neben einem urbanen Hafentour auch leckeres Essen mit“, sagte Steffen Henssler zur Eröffnung. Seine Speisekarte bietet viele Fischvariationen, aber auch zahlreiche Alternativen im „Henssler-Style“. Serviert wird immer nach dem Motto „Hauptsache lecker“.



# ecoPARKS: Mit Partnerschaften zu nachhaltig erfolgreichen Projekten



Der ecoPARK Halle wird komplett in BIM geplant

eco  
**PARKS**

Neue Maßstäbe in Sachen Digitalisierung setzt unser Schwesterunternehmen ecoPARKS bei Logistikimmobilien und Gewerbeparks für Light Industrial und Urban Production. Zum Beispiel beim ecoPARK Halle. Die Planung des Projekts in verkehrstechnisch bester Lage, für das in diesem Frühjahr der Bauantrag eingereicht wird, basiert auf durchgängig integriertem Building Information Modeling (BIM). Aus dem intelligenten 3D-Modell können alle Daten für Kalkulation, Bauerstellung, Ökobilanzierung, thermische Simulationen und vieles mehr generiert werden. „Hierdurch erzielen wir höchste wirtschaftliche und energetische Gebäudeeffizienz, die durch einen hohen Automatisierungsgrad im Gebäudebetrieb ergänzt wird“, sagt der geschäftsführende Gesellschafter Jörg Kunz.

Das gilt genauso für den ecoPARK Gelsenkirchen. Hier steht das ecoPARKS-Team kurz vor Abschluss eines Joint Ventures mit einem international tätigen Investor, der in Deutschland bereits rund eine Million m<sup>2</sup> Logistik im Eigentum hat – und den Fokus voll auf ESG legt. „Wir teilen gemeinsame Werte“, sagt Wilm Schwarzpaul, ebenfalls geschäftsführender Gesellschafter der ecoPARKS GmbH. „Deshalb haben wir eine langfristige Partnerschaft geplant, um dieses und weitere Projekte ge-



meinsam spekulativ zu errichten. Das Risiko wird geteilt, und die Entwicklungen können dem Bedarf des Marktes gerecht werden.“ Auch andere Projekte möchte ecoPARKS künftig mit Partnern entwickeln, die die gleichen Nachhaltigkeitsziele verfolgen. „Um gemeinsam noch besser und effizienter zu werden, bauen wir aktuell verschiedene Geschäftspartnerschaften aus. Gerade in herausfordernden Zeiten wie diesen können wir so neue Synergien erzielen und erfolgreicher werden, indem wir gemeinsam zukunftsweisende, nachhaltige Projekte realisieren“, so Wilm Schwarzpaul.

Zum nachhaltigen ecoPARKS-Standard, den unsere Schwester in der Branche setzt, gehört natürlich auch die Erzeugung erneuerbarer Energien. Dazu hat das Unternehmen die Tochtergesellschaft ecoPARKS New Energy gegründet, die Photovoltaikanlagen auf den Dächern der eigenen Objekte projektiert. Die erste Anlage in Jena steht kurz vor Inbetriebnahme, auf dem ecoPARK Leipzig wird sie gerade fertiggestellt. Mit zwei weiteren Photovoltaikanlagen in der Projektierung für die nächsten Projekte rückt ecoPARKS der Zehn-Megawatt-Marke zügig entgegen.

In Leipzig, wo Hauptmieter Skeleton bereits eingezogen ist, läuft gerade die Vermietung

der Restflächen. „Das ist zurzeit generell nicht einfach, doch aufgrund der hervorragenden Flexibilität der Flächen unserer Gebäude sind wir sehr zuversichtlich, Mitte des Jahres Vollvermietung zu haben“, so Wilm Schwarzpaul.

Auch 2024 ist das Ziel klar: ecoPARKS will weiter nachhaltig expandieren. „Wir betreiben deutschlandweit intensiv Grundstücksakquise, teilweise auch mit Investitionspartnern“, sagt Jörg Kunz. Dabei liegt der Fokus aufgrund der großen Nachfrage des Kapitalmarkts natürlich auf Logistik, aber längst nicht nur: Urbane Quartiersentwicklungen wie bei Conti oder Hutchinson in Aachen (Seite 4 – 7) stehen für ecoPARKS ebenfalls hoch im Kurs. Wilm Schwarzpaul: „Wir entwickeln unsere Stand-

orte immer mit dem Blick darauf, welchen Mehrwert unser Projekt für die Kommune und die angrenzende Nachbarschaft erzeugen kann.“



Bilder diese Seite: Der ecoPARK Gelsenkirchen wird in einem Joint Venture entstehen





## Wir lieben das Bunte, das Vielfältige

Wir, die Unternehmen und Mitarbeitenden der Landmarken Familie, lieben das Bunte, das Vielfältige. Uns ist egal, wo du herkommst, wie du aussiehst, worauf du stehst und woran du glaubst. Wir sind alle verschieden und das ist auch gut so. Vielfalt ist eine Bereicherung. Dass in letzter Zeit die Stimmen derer, die sich gegen diese Vielfalt der Gesellschaft stellen, lauter werden, macht uns große Sorgen – als engagierte Unternehmer, als Eltern und als Demokraten.

Dass Menschen – zum Teil versteckt hinter bürgerlicher Fassade – immer unverhohlener ihre völkische Gesinnung propagieren, dass sie unsere Freiheit unterwandern, unsere Demokratie aushöhlen und unliebsame Gruppen mit Deportation bedrohen, kann uns nicht egal sein. Wir sagen Nein zu Nazis, Rassisten und Antisemiten – egal woher sie kommen. Wir – Landmarken, Stadtmarken, Urban Village, ecoPARKS, Moringa und POHA House – entwickeln und gestalten die Zukunft der

Städte – und die ist so bunt wie unsere Teams. Unsere Quartiere und Immobilien sind für alle da – als lebendige, offene und inklusive Orte, die niemanden ausgrenzen. Menschen, die in unseren Gebäuden leben und arbeiten, sollen sich dort wohlfühlen – unabhängig von ihrer Herkunft, Hautfarbe, Sexualität oder Religion.

Wir setzen uns klar und entschieden gegen Rassismus, Antisemitismus und Nationalismus ein. Hass und Ausgrenzung finden bei uns keinen Platz. Wer unsere Verfassung, unsere Freiheit, Individualität und Demokratie in Frage stellt, dem stellen wir uns entgegen.

Wir alle sind aufgerufen, uns zu positionieren – für eine Gesellschaft, die sich durch Offenheit, Freiheit und Vielfalt auszeichnet. Nie wieder ist jetzt!

## „Sind weiter an spannenden Investitionsmöglichkeiten interessiert“



Die Landmarken Familie investiert weiter in die Zukunft der Städte und sucht Grundstücke und Bestandsimmobilien, um sie mehrwert-schaffend zu entwickeln. Dazu drei Fragen an Tobias Fuchs, Leiter Immobilienankauf bei Landmarken:

**Tobias, in dieser Landmarke blicken wir unter anderem auf das Continental-Werks-gelände in Aachen, das kurz vor Jahresfrist durch ein Unternehmen der Landmarken Familie erworben wurde. Im aktuellen Marktumfeld eine durchaus beachtliche Transaktion, oder?**

Ja. Wir blicken auf ein für die Immobilienwirtschaft anspruchsvolles Jahr zurück und freuen uns, dass wir insgesamt sieben Transaktionen für unsere Unternehmensgruppe zum Abschluss bringen konnten. Besonders stolz macht uns neben dem ehemaligen Reifenwerk der Continental AG auch das Augusta 33 in Mannheim, das sich ebenfalls in dieser Ausgabe findet.

**Herausforderungen und Chancen bleiben bestehen. Wie blickt das Akquisitionsteam von Landmarken auf die kommenden Monate?**

Wir blicken aus guten Gründen positiv in die Zukunft: Als familiengeführtes Unternehmen verfügen wir über 37 Jahre Erfahrung in der Projektentwicklung und eine hervorragende Liquidität. Dadurch können wir kurzfristig auf Gelegenheiten reagieren und unseren Partnern Transaktionssicherheit bieten. Wir sind weiter an spannenden Investitionsmöglichkeiten interessiert, sowohl für uns alleine als auch als möglicher Joint-Venture-Partner. Gemeinsam mit unseren Schwesterunternehmen decken wir nahezu die gesamte Bandbreite der Immobilienwirtschaft ab und können so für jeden Standort die beste Lösung erarbeiten.

**Worauf liegt denn das Hauptaugenmerk bei der Suche?**

Uns interessieren Grundstücke und Bestandsimmobilien unterschiedlicher Assetklassen mit dem Potenzial von mindestens 10.000 m<sup>2</sup> BGF. Gerade im Bereich der nachhaltigen Bestandsentwicklung haben wir uns konkrete Ankaufsziele gesetzt. Der Fokus liegt auf A- und B-Städten, insbesondere in NRW, Niedersachsen und Hamburg sowie in Hessen, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz, wo unsere

Niederlassung Rhein-Main mit meiner Kollegin Christine Rumpf sehr aktiv ist. Das lässt sich auch an unserem aktuellen Ankaufprofil ablesen.

[Zum Ankaufprofil](#)



## Neu im Team

Landmarken-Neuzugänge bis einschließlich März 2024, von links: Jan Klosterhalfen, Vorstandsreferent und -assistent / Jana Schroeder, Referentin Projektentwicklung / Paul Isernhagen, Junior-Projektentwickler / Yves Kalff, Teamleiter IT-Infrastruktur



# Immobilienwirtschaft und Kommunen: Gemeinsam geht's besser!

Städte und Immobilienwirtschaft haben eines gemein: Beide stehen aktuell vor immensen Herausforderungen. Um diese zu meistern, ist ambitioniertes Handeln aller verantwortlichen Akteure gefragt: „Es braucht Partnerschaften auf Augenhöhe und gegenseitiges Vertrauen, denn gemeinsam können wir Hürden besser überwinden und die besten Lösungen realisieren“, sagt Landmarken-Vorstand Jens Kreiterling.

Auf seine Anregung hin hat das von ihm geleitete Product Council „Urban Developments“ des ULI dazu eine Studie in Auftrag gegeben, die in einem Leitfaden mündet, der nun veröffentlicht wurde. Als weltweites Branchennetzwerk hat sich das Urban Land Institute (ULI) den Dialog zwischen privater Immobilienwirtschaft und Öffentlicher Hand auf die Fahne geschrieben. Seit

2022 ist Jens Kreiterling Mitglied im Executive Committee des ULI DACH, der für Deutschland, Österreich und die Schweiz zuständigen ULI-Gliederung.

„Wir sind uns der notwendigen politischen und verwaltungsinternen Prozesse bei den Kommunen bewusst“, sagt er. „Zugleich werben wir bei den städtischen Akteuren um Verständnis für die wirtschaftlichen Bindungen und Erfordernisse auf Projektentwicklerseite. Denn jeder guten städtebaulichen Lösung liegt eine Übereinkunft der Stadtakteure mit ihren oft sehr unterschiedlichen Ansichten zugrunde.“

Gerade vor dem Hintergrund verschärfter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, die Projekt- und Stadtentwicklung erschweren, sind die Immobilienbranche und die kommunale Verwaltung

und Politik aufeinander angewiesen. Misstrauen muss überwunden und das Verständnis für die Abhängigkeiten der jeweils anderen Seite gestärkt werden. Es geht darum, Wege zu finden, wie die kommunale Stadtplanung und die Immobilienwirtschaft im Schulterschluss agieren können, um bestmögliche Lösungen zu entwickeln und zu realisieren.

„Gemeinsam wirken – Impulse für die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Immobilienwirtschaft“ heißt der Praxisleitfaden, der zu starken Allianzen für wirkungsvolles Handeln anregt. Erarbeitet vom Büro RHA Reicher Haase Assoziierte liefert der Leitfaden eine Übersicht zu aktuellen Herausforderungen und leitet daraus Instrumente der Kooperation ab. Auf Basis der Ergebnisse tiefgehender Recherchen – unter anderem wurden Fachleute beider Seiten, zum Beispiel Dezernatsleitende des Deutschen Städtetags oder von Kommunen wie Düsseldorf, sowie führende Entwickler von Unternehmen wie Ehret+Klein oder Catella interviewt – bietet der Praxisleitfaden dafür zehn Thesen und Handlungsempfehlungen sowie einen ganzen Werkzeugkasten voller Möglichkeiten für eine bessere Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Immobilienwirtschaft.

[Hier geht's zum Praxisleitfaden](#)



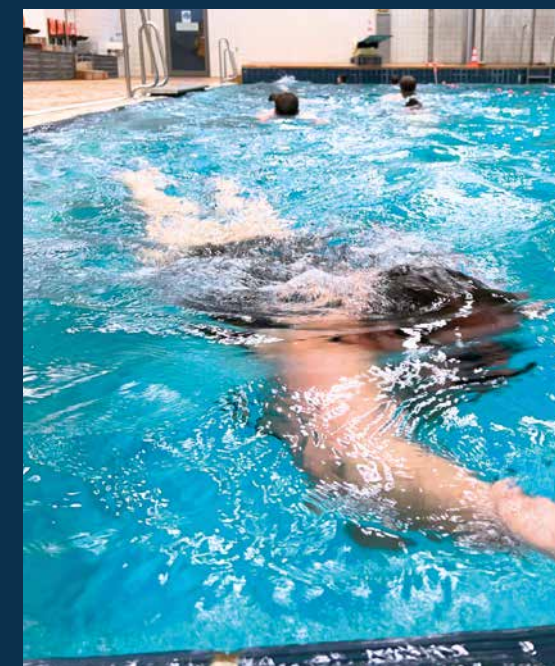
## BESUCH AUS KAMBODSCHA

Fünf Jahre alt ist das Social Start-up everwave, das den Zustrom von Plastikmüll in die Ozeane stoppt und gleichzeitig lokale Verhaltensweisen im Umgang mit Müll verbessert, kürzlich geworden. Und fast genauso lange als Partner an everwaves Seite: die Landmarken AG, die erste Projekte unter anderem in Bosnien-Herzegowina und auf der Rur gefördert hat.

Seit 2022 ist das everwave-Müllsammelboot „Moringa by Landmarken“ in Kambodscha unterwegs und hat dort mehr als 1.200 Tonnen Müll aus dem Mekong und seinen Nebenflüssen entfernt. Dabei sammelt everwave nicht nur Plastik, sondern auch Daten. Diese sind wichtig, um das Problem langfristig zu lösen. Gemeinsam mit seinem Partner River Ocean Cleanup (ROC) arbeitet everwave darüber

hinaus daran, vor Ort Kapazitäten aufzubauen, damit Mülltrennung und Wiederverwertung durch lokale Unternehmen betrieben werden können.

Ende 2023 durften wir dann bei der Feier des 5. Geburtstags von everwave in unserer Digital Church dabei sein und vorher noch eine kleine Delegation aus Kambodscha begrüßen: Vertreter von Ministerien, ROC und everwave haben uns von den Fortschritten vor Ort berichtet. Der Impact, den das kleine Boot auf einem der am meisten verschmutzten Flüsse der Welt und seinen Nebenarmen erzielt, ist gewaltig. Ein guter Grund, weiterzumachen!



## BENEFIZSCHWIMMEN

Um die sportliche Ausdauer ist es gut bestellt in der Landmarken Familie: Wahnsinnige 1.293 Bahnen hat das 13-köpfige Team unserer Unternehmensgruppe beim Benefizschwimmen des Radiosenders 100,5 abgespult, was fast 100 Bahnen pro Kopf und einer Gesamtleistung von 32,3 km entspricht.

Umso schöner, dass die ganze Anstrengung einem guten Zweck zugutekommt – genau genommen sogar mehreren. Gemeinnützige lokale Organisationen wie die Stiftung Universitätsmedizin Aachen, das Reittherapiezentrum Abenteuerland in Stolberg, breakfast4kids und viele andere profitieren von dem pro Bahn erschwommenen Geld freundlicher Sponsoren.

Ein herzliches Dankeschön und allergrößten Respekt an all die Kolleginnen und Kollegen, die in der Ulla-Klinger-Halle in Aachen mit dabei waren!





# 30. Landmarke- 30 Ideen

Innovationen sind uns wichtig und seit vielen Jahren bedeutender Baustein unserer Weiterentwicklung als Unternehmensgruppe. In der 30. Ausgabe unserer Landmarke stellen Ihnen 30 Kolleginnen und Kollegen eine bunte Auswahl an Themen vor, mit denen sich unsere interdisziplinären Teams der Landmarken Familie aktuell beschäftigen.



**Lena Fahrner, Leitung Building Information Modeling (BIM): Landmarken-AIA**  
Auftraggeber-Informationen-Anforderungen (AIA) sind integraler Bestandteil von Planer-Verträgen und definieren die von Planern zu erbringenden Leistungen und Ergebnisse in Form von BIM-Anwendungsfällen (AWF). Wir haben dazu eine eigene Landmarken-AIA-Version 1.0 geschaffen, die sich laufend weiterentwickelt. Neben den AWF wird auch das weitere Vorgehen zum Aufbau einer bauteilbezogenen Datenbank und die zielgerichtete Übermittlung von Informationen beschrieben, sodass zu Beginn jedes Projekts ein einheitlicher BIM-Prozess geschaffen wird.



**Christian Profanter, Leitung Smart Building, Landmarken: „SOPHIA“**  
Die Mission unseres Smart-Building-Konzepts ist es, hocheffiziente, digitale Energiekonzepte mit guten Produkten und Prozessen zu vernetzen und von der Entwicklung in einen transparenten, hoch autorisierten Betrieb zu führen. „SOPHIA“ steht für „Smart Operated Properties by Human-Centred & Innovative Applications“ Der Schlüssel ist eine genau definierte, übergreifende Inbetriebnahme aller Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung, um Nutzern, Investoren oder Betreibern flexibel Services anbieten zu können – im Neubau genau wie im Bestand.



**Sylvia Friederich, Mitglied der Geschäftsleitung, Landmarken: Standardisierter Wohnungsbau**  
Wir entwickeln optimierte, förderfähige Wohnungsgrundrisse, die flexibel in verschiedenen Wohnungsgrößen kombiniert werden können. Konzepte dafür prüfen wir sowohl in herkömmlicher Bauweise als auch im Holz- und Holz-Hybrid-Bau inklusive innovativem TGA-Konzept. Durch die Standardisierung der Grundrisse sowie die Möglichkeit, auch Co-Working-, Kita- und Allgemeinflächen zu integrieren, erzielen wir kürzere Planungszeiten und Kosteneinsparungen. Davon profitieren am Ende auch die Bewohnerinnen und Bewohner.



**David Beumers, Director New Ventures, Hermanns Group: Künstliche Intelligenz**  
Der Einsatz Künstlicher Intelligenz ermöglicht große Effizienzsteigerungen, die wir uns zunutze machen werden. So arbeiten wir im Bereich Wissensmanagement und Recherche künftig mit dem Aachener Start-up amberSearch zusammen, das sich der Intelligenz großer öffentlicher Sprachmodelle wie ChatGPT bedient. amberSearch ermöglicht das schnelle, anwenderfreundliche Durchsuchen von lokalen Servern und Cloud-Diensten, wodurch sich mittels eines Chatbots in einem Bruchteil der Zeit alle relevanten Informationen finden lassen.



**Henrik Scholz, Mitglied der Geschäftsleitung, Landmarken: Kapitalpartnerschaften**  
Wir sind nicht nur Partner der Städte, sondern auch ein guter Partner für den Kapitalmarkt. Um in einem veränderten Marktumfeld gemeinsam exzellente Projekte umzusetzen – auch solche, die andere Entwickler vielleicht nicht mehr realisieren können –, identifizieren wir Partner, die zu uns passen, und mit denen wir zusammenarbeiten wollen. Deutlich ist spürbar, dass wir am Markt als verlässlicher Partner wahrgenommen und nachgefragt werden. Das große Vertrauen in uns ermöglicht es uns, in Kapitalpartnerschaften die Chancen zu nutzen, die der Markt gerade bietet.



**Constanze Justus, Projektleiterin, Landmarken: ESG-Pass**  
Wir möchten nicht allein architektonisch anspruchsvolle Gebäude entwickeln, sondern auch qualitativ hochwertige und zukunftsfähige Gebäude für unsere Städte und die Menschen, die darin leben und arbeiten. Dazu haben wir den ESG-Pass geschaffen, der die wichtigsten ESG-Daten unserer Projekte zusammenfasst und so für Mieter, Käufer und weitere Geschäftspartner höchstmögliche Transparenz bietet. Der ESG-Pass macht Nachhaltigkeit messbar und vergleichbar – in allen relevanten Aspekten: ökologisch und sozial.



**Maximilian Braun, Leiter IT und Digitalisierung: Projekt „Lighthouse“**  
Mit dem Digitalisierungsprojekt Lighthouse verfolgen wir das Ziel, manuell gepflegte und Excel-Tabellen durch Standardsoftware zu ersetzen. Mit iX-Haus und COOR führen wir zwei neue Tools in der Landmarken Familie ein, die uns in der täglichen Arbeit in unseren Kerngeschäftsfeldern unterstützen. Am Ende steht ein Reporting, das weniger Arbeit in der Erstellung verursacht und eine höhere Datenqualität bietet. So bleibt mehr Zeit, sich mit inhaltlichen Fragen rund um die Immobilie zu befassen.



**Iryna Rudenko, Parking and Mobility Management, StadtParken: bargeldlos parken**  
QR-Code scannen, parken und schnell mit dem Handy zahlen – so geht das bargeld- und ticketlose Parken heute! Bei StadtParken setzen wir auf Softwarelösungen und Kennzeichenerkennungstechnologie, die unsere internen Prozesse und die Kundenzufriedenheit deutlich verbessern. Dazu gehören mobile und digitale Bezahlterminals, die Integration von EasyPark und Mercedes me in verschiedenen Parkhäusern, vollautomatisierte digitale Vertragsprozesse für Dauerparker und digitale Concierge-Dienste, die unsere Parker vor Ort über Bildschirme unterstützen.





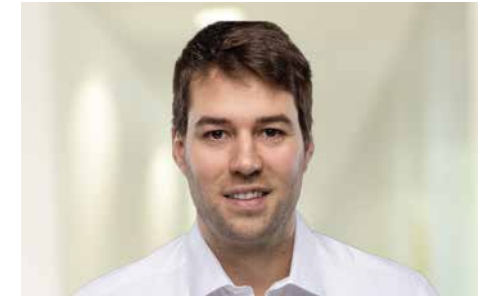
**Dr. Sebastiaan Gerards, Leiter Quartiersentwicklungen: Projektbeirat**  
Auf der Suche nach einer qualitätssichernden Alternative zum klassischen städtebaulichen Wettbewerb haben wir für unsere Quartiersentwicklung Hutchinson einen Projektbeirat als Lenkungsreis ins Leben gerufen. Hier arbeiten Verwaltung, Bauherr und Fachleute gemeinsam mit den Planenden an einem städtebaulichen Entwurf. Im Vordergrund stehen nicht konkurrierende Varianten, sondern das gemeinsame Ziel. Ein neuer Ansatz, der alle Qualitätsstandards im Auge behält und es uns ermöglicht, effizient und zielgerichtet attraktive Quartiere zu gestalten.



**Janina Lambertus, Projektleitung Wohnen: Partizipation, direkt vor Ort**  
Sie hat den Charakter eines Kiosks, einer Anlaufstelle im Viertel also, die jede Zielgruppe anspricht: Die wandelbar, unser zum mobilen Treffpunkt umgebauter ehemaliger Seecontainer, schafft Raum für Kommunikation in allen Planungsphasen eines Projekts. Huckepack per Lkw kann die wandelbar auf jedes Grundstück der Republik transportiert und dort aufgestellt werden – um so früh wie möglich mit den Menschen vor Ort in den Austausch zu kommen, sei es durch moderierte Teilnehmungsformate oder lockere Kennenlern-Events.



**Dr. Friederike Fugmann, Projektleitung Quartiersentwicklung: Partizipation, auch digital**  
Insbesondere bei unseren Quartiersentwicklungen legen wir großen Wert auf eine aktive Mitwirkung von Nachbarschaft und weiteren wichtigen Akteuren. Bewährte Formate der Beteiligung vor Ort möchten wir jetzt auch auf den digitalen Raum ausweiten, um noch mehr Möglichkeiten der Partizipation anzubieten. Geplant ist, eine interaktive Karte und Umfragen auf unseren Projekt-Homepages zu integrieren. So schaffen wir noch niederschwelligere Angebote für Interessierte, ihre eigenen Perspektiven in unsere Projektplanungen einzubringen.



**Jochen Hermanns, Mitglied der Geschäftsleitung, Landmarken: Rechenzentren (RZ)**  
Die KI-Revolution lässt das Datenvolumen exponentiell steigen. Ein riesiger Bedarf an nachhaltigen Datencentern entsteht. Mit der Ansiedlung von Microsoft wird NRW zum dritten großen Datenhub in Deutschland. Hier werden wir Rechenzentren mit einem möglichst niedrigen PUE-Wert entwickeln, also besonders energieeffizient. Wir beschäftigen uns intensiv mit Zukunftstechnologien und werden, aufbauend auf unsere in Kaarst gewonnene Expertise, wo wir – was viele nicht tun – bereits Abwärme nutzen, weitere besonders nachhaltige RZ entwickeln.



**Julia Hesse, Geschäftsführerin The Urban Village GmbH: „Where offices come alive“**  
Unsere Vision ist es, Gebäude zu beleben und eine lebendige Atmosphäre zu schaffen, die den Menschen zurück ins Büro lockt. Unser Ziel ist es, einen Ort zu gestalten, an dem sich die Nutzer nicht nur wohlfühlen, sondern auch gerne zusammenkommen, arbeiten und interagieren. Unser Fokus liegt darauf, eine lebendige Community zu schaffen und Synergien zwischen den unterschiedlichsten Unternehmen und Menschen zu fördern. Dafür gestalten wir moderne Arbeitsumgebungen, die inspirieren und motivieren.



**Wilm Schwarzpaul, geschäftsführender Gesellschafter ecoPARKS: Serielles Bauen mit Holz**  
Durch den priorisierten Anteil an Holz als Konstruktionsmaterial und systematisierte, serielle Bauweise, können wir CO<sub>2</sub>-Optimierung und Effizienz zusammenbringen. Ökologie und Ökonomie wird immer zusammen gedacht, um mit unseren Gebäuden als Vorreiter in Bezug auf Nachhaltigkeit in der Branche neue Standards im Markt zu setzen. Das gelingt dank digitaler 3D-Planung, maximaler industrieller Vorfertigung für schnelle Errichtungszeiten und dem Fokus auf Kreislauffähigkeit bei den eingesetzten Materialien und Konstruktionen.



**Nils Perpeet, Leitung Büro- und Spezialimmobilien: Office Academy**  
Die Office Academy, unsere interne Austausch- und Weiterbildungsplattform mit in- und externen Referenten, ist ein voller Erfolg. 2022 begonnen, haben wir sie immer weiterentwickelt, um aus guten Projekten zu lernen, Marktentwicklungen zu bewerten und daraus neue Konzepte abzuleiten. Mit der so erzeugten Wissensbasis können wir Kunden noch breiter beraten. 2024 bietet das Programm Themen wie Finanzierung, Bau- und Architektenrecht, Low-Tech-Klimatisierung oder BIM. Hinzu kommt unser erster IT-Innovation Day mit dem Fokus Smart Building.



**Lea Mishra, Co-Founder & CPO POHA House: Cospaces**  
In Zeiten von knappem Wohnraum braucht es innovative Konzepte und neue Lösungen. Mit POHA House entwickeln wir Cospaces zum Wohnen, Arbeiten und Zusammenkommen. Das Prinzip von Cospaces ist einfach: Wer bei POHA eine Wohnung mietet, erhält darüber hinaus Zugang zu zahlreichen Gemeinschaftsflächen und Co-Working-Bereichen, einer internationalen Community und besonderen lokalen und globalen Angeboten. Wer sich Flächen teilt, hat weniger Bedarf an selbst genutztem Wohnraum. So haben am Ende alle mehr.



**Nadine Ruschhaupt, technische Projektleiterin, Landmarken: Cradle-to-Cradle®**  
Die Welt verändert sich und auch die gesamte Baubranche muss sich bewegen: hin zu einem kreislauffähigen Denken und Umsetzen. Als erster Projektentwickler Deutschlands, der sich voll und ganz dem Cradle-to-Cradle®-Prinzip widmet, arbeitet unsere Schwester Moringa GmbH gemeinsam mit uns daran, diesen Ansatz mit allen uns zur Verfügung stehenden Mitteln umzusetzen. Verwendete Ressourcen und Materialien werden nicht „verbraucht“, sondern „genutzt“. Aktuell arbeiten wir hart daran, dies mit unserem Pilotprojekt in der Hamburger Hafen-City unter Beweis zu stellen.



**Anke Tsitouras, Vorständin Landmarken AG: Research & Development Fonds**  
Nach unserem bereits 2021 implementierten Sustainability Fonds, der ökologische Maßnahmen finanziert, die weder über Förderungen noch über eine gesteigerte Rendite refinanziert werden können, haben wir in diesem Jahr den Research & Development Fonds eingeführt. Dieser fördert die Umsetzung besonders smarter Ideen unserer Mitarbeitenden und innovative Vorhaben, die uns als Unternehmen und unsere Prozesse besser machen – ein wichtiger Beitrag zur Weiterentwicklung.



**Jochen Wismann, Leitung Baumanagement, Landmarken: Holz-Hybrid-Bau O-WERK | Campus**  
In Bochum entwickeln wir das erste Bürogebäude als Hybridbau. Eine Holz-Beton-Verbund-Decke und ein Außenwandsystem aus Holzstützen bilden die tragende Konstruktion. Diese Kombination nutzt die Stärken der Baustoffe Holz und Beton optimal und nachhaltig. Durch den hohen Vorfertigungsgrad im Werk werden schnellere Bauzeiten und ein hoher Qualitätsstandard erzielt. Produziert wird mit 100 % Ökostrom sowie Regenwasser über eine Zisterne. Alternative Zuschlagsstoffe im Beton, z. B. Recyclingmaterial, senken die CO<sub>2</sub>-Emissionen.



**Patrick Leenings, Leiter Immobilienmanagement: Property Management, effizient**  
Als multidisziplinärer Immobilienmanager hat die Stadtmarken GmbH in den vergangenen Jahren ihre Prozesslandschaft komplett digitalisiert und kann den Großteil der Verwaltung und Steuerung remote und papierlos abbilden. Mit unserer digitalen Software-Landschaft haben wir maximale Transparenz über die Immobilien und können unsere Kunden mit individuellen Services und Reportings versorgen. Auf diese Weise können wir hochqualitatives „tailor fit“ Property Management zu fairen Preisen am Markt anbieten.





**Frederike Krinn, Niederlassungsleitung Rhein-Main, Landmarken: Service Development im Bestand**

Die ESG-konforme Transformation des Immobilienbestands ist eine der großen Aufgaben unserer Zeit. Hier verbinden wir unser operatives Kerngeschäft mit neuen strategischen Positionierungen: Durch Erfahrungen aus vielen Jahren Bestandsrefurbishment – von Touch-ups bis hin zu Generalsanierungen – können wir aus der Eigentümerperspektive einen sehr hohen Mehrwert für Dritte bieten. Die hohe Wertschöpfungstiefe, die wir erreichen, kommt so in dieser unternehmerisch spannenden Zeit auch anderen sehr zugute.

**Jörg Kunz, geschäftsführender Gesellschafter ecoPARKS: Digitale Prozesse**

Durch die Verbindung datenbankgestützter Modelle mit BIM-Modellen und externen Tools wie z. B. CAALA gewinnt ecoPARKS sehr früh projektrelevante Informationen. Alle Prozesse sind miteinander verknüpft bzw. bauen aufeinander auf. So können wir z. B. durch das Auslesen der Gebäudeinformationen eine automatisierte Kalkulation der künftigen Betriebskosten und eine erste Ökobilanzierung mit CO<sub>2</sub>-Footprint für das Projekt erstellen sowie Materialvarianten in Bezug auf Nachhaltigkeit und Stranding Points (nach CRREM-Pfad) miteinander vergleichen.

**Thomas Binsfeld, Mitglied der Geschäftsleitung, Landmarken: Transformation der Innenstädte**

Ehemalige Kaufhäuser sind Schlüsselimmobilien, deren Revitalisierung eine ganzheitliche, individuelle Projektstrategie braucht. Sie bewertet die Transformationsfähigkeit und umfasst Gebäudebestand, Umfeld, Umsetzungsfähigkeit und Nutzungskonzept. Letzteres soll Frequenz und Attraktivität erhöhen, eine hohe Drittverwendbarkeit und bestenfalls sogar eine Mehrfachnutzung ermöglichen. Nötig sind der Kooperationswille aller Beteiligten, eine gute Streitkultur und der Abbau von Vorurteilen. Zur besten Lösung gehört auch, das Maximum an grauer Energie zu nutzen.



**Anna Gillessen, Personalleiterin, Landmarken: Landmarken-Academy**  
Gestartet in unserem operativen Kerngeschäft, rollen wir nun unsere Landmarken-Academy im gesamten Unternehmen aus, um die persönliche Weiterentwicklung unserer Mitarbeitenden zu fördern. Die Landmarken-Academy verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz zur Personalentwicklung. Ihre Themen sind sehr vielfältig und auf die verschiedenen Funktionen innerhalb des Unternehmens zugeschnitten. Mit einem breiten Spektrum an Workshops und Schulungen entfalten wir das Potenzial unserer Mitarbeitenden und fördern die Lernkultur im Unternehmen.

**Simon Platz, Leiter Marketing, Landmarken: Die Landmarken-City**  
Wir wollen unseren Kunden die Projekte, Produkte und Services der Landmarken Familie so einfach wie nur möglich zugänglich machen, Mehrwerte und Nutzervorteile erklären und gleichzeitig die Emotionalität der Projekte transportieren. Dafür denken wir die gesamte Customer Journey vollumfänglich digital und interaktiv. Hierzu haben wir die virtuelle Landmarken-City erschaffen – eine interaktive 3D-Welt, die intuitiv nutzbar ist, unsere Projekte digital erlebbar macht und den Nutzer in unsere Themen- und Service-Welten eintauchen lässt.



**Hannah Klein, Managerin New Ventures, Hermanns Group: Neue Unternehmen gründen**

Die Landmarken Familie ist ein starker Akteur in der Projektentwicklung nachhaltiger Immobilien in vielen Assetklassen. Weil es rund um das Thema Gebäude der Zukunft viele spannende Trends gibt, haben wir uns aufgemacht, systematisch neue Unternehmen und Geschäftsmodelle zu entwickeln. Unsere Kolleginnen und Kollegen haben so viele kreative und vielversprechende Ideen, die es wert sind, verfolgt zu werden. Daran arbeiten wir – z. B. mit unserem ersten Thema Energieautarkie und Mieterstrommodell.

**Kolja Linden, Leiter Unternehmenskommunikation: Digitale Landmarke**  
Unsere Gebäude werden immer digitaler. Die Mehrwerte: erhöhter Nutzerkomfort, bessere Kostenkontrolle und oft auch zusätzliche Services. Mehrwerte soll Ihnen auch die Landmarke bieten: Lesen Sie digital und entscheiden Sie selbst, worüber Sie mehr wissen wollen. Genau das bekommen Sie dann: Videos, 360°-Ansichten, vertiefende Interviews oder detaillierte Daten. Wir nehmen aber nichts weg: Wenn Sie es lieber haptisch mögen, kriegen Sie die Landmarke auch weiterhin auf Papier – natürlich umwelt-schonend gedruckt.

**Niclas Müller, Digital Sales Management, The Urban Village GmbH: Die Urban-Village-App**  
Unsere eigene App ist unser digitales Netzwerk, das den Usern – unseren Mietern – den Alltag erleichtert. Sie finden alle wichtigen Dokumente und Infos, nehmen einfach Kontakt mit dem Facility Management auf und haben News oder Termine immer im Blick. Dank bekannter Social-Funktionen bleiben sie untereinander im Austausch. Einfach den nächsten Friseurtermin vereinbaren, Blumen ins Büro bestellen oder durch die Buchungsfunktion Räume buchen: Mit Services zu vergünstigten Preisen stärkt die App die Work-Life-Balance.



**Peter Eichelmann, Projektleiter Landmarken: Abwasserwärmenutzung**  
Wie versorgen wir unsere Quartiere nachhaltig mit Wärme? Ein großes Potenzial sehen wir in der Abwasserwärmenutzung. Bislang bleibt die Energie des Abwassers, das über eine gewisse konstante Temperatur verfügt, oft ungenutzt. Ist in der Nähe des Quartiers ein Kanal, dessen Durchmesser und Durchflussmenge ein bestimmtes Volumen erreichen, so kann dem Abwasser über Wärmetauscher Energie entzogen und über die Heizzentrale an die Wohnungen weitergegeben werden. Zurzeit prüfen wir das für unser Wohnquartier in der Bochumer Hüttenstraße.

**Daniel Babinsky, Vermietungsmanager, Landmarken: „Cruise Clubbing“**  
„Beats, Drinks, BBQ und Projekte“, das ist das Motto unseres Konzepts „Cruise Clubbing“. In der Büovermietung gehen wir immer wieder neue Wege, um unsere Netzwerke zu erweitern. In lockerer, entspannter Atmosphäre bringen wir Maklerinnen und Makler auf den neuesten Stand unserer Projekte. Im direkten Austausch knüpfen sie Kontakte zu unseren Projektleitenden, die einen Ausblick auf unsere Fokusthemen geben. Das Ganze bei einer gemütlichen Schiffstour über den Rhein – ein unvergessliches Real-Estate-Professional-Event auf dem Wasser!



---

## 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: Mario Irrmischer // S. 3: Carl Brunn // S. 4: Molestina Architekten + Stadtplaner // S. 7: Foto: Manfred Kistermann, Visualisierung: Molestina Architekten + Stadtplaner // S. 8: Visualisierung: Cityförster, Foto: Landmarken AG // S. 9: Andreas Kuchem, Landmarken AG // S. 10 – 11: Marvin Hillebrand // S. 12: Andreas Kuchem (1), immogent (2) // S. 13: Offenblende – Agentur für Fotografie, Stefan Streit // S. 14: @charininphoto // S. 15: The Urban Village GmbH // S. 16 – 17: HH Vision // S. 18: Andreas Steindl // S. 19: Fotos: Marvin Hillebrand, Visualisierung: HH Vision // S. 20: Mario Irrmischer // S. 21: Peter Eichler Fotografie, Hermanns Group // S. 23: Andreas Kuchem // S. 24: kadawittfeldarchitektur / rendertaxi // S. 25: Andreas Kuchem, Landmarken AG // S. 26: ZECH Bau // S. 27: Foto: FM NRW / Mark Hermenau, Visualisierung: agn / HH Vision // S. 28: Landmarken AG // S. 29: Andreas Kuchem // S. 30: HWKN / HH Vision // S. 31: Landmarken AG // S. 32: pbs Architekten / Silence Visual // S. 33: Andreas Kuchem, Landmarken AG // S. 34: rendertaxi // S. 35: ZECH Bau // S. 36 – 37: HEJM Foto (4), Patty Peppe (1) // S. 38: Marvin Hillebrand // S. 39: Marvin Hillebrand (2), Jens Kirchner (1) // S. 40: Studio Limo // S. 41: HH Vision // S. 43: Andreas Kuchem (4), Mario Irrmischer (1) // S. 44 – 45: Landmarken AG // S. 46 – 51: Mario Irrmischer (27), Andreas Kuchem (3)

