

# polis

URBAN DEVELOPMENT

01 / 2023 30. Jahrgang € 15 ISSN 0938-3689

## ABENTEUER

*Könnte ja gut werden*

**CURVE** Eine Reise durch Zeit, Natur und Raum ■ **GRUNDSATZ** Okay, dann aber los jetzt bitte! *Ivana Robr* ■ **VON NATUR AUS WAGEMUTIG** Interview mit *Andreas Trisko* ■ **JENSEITS VON RAUM UND ZEIT** Interview mit *Enzo Enea* ■ **EIN ABENTEUERLICHES ELEMENT** Die neue Bedeutung von Bauen auf dem Wasser ■ **MEINUNG** Ein Plädoyer für eine territoriale Perspektive *Maren Brakebusch* ■ **URBAN GALLERY** Jongensland – Eine regelfreie Oase für Kinder ■ **WALL & SPACE: CITYHACKS** Mit urbanen Aktionen soziale Räume gestalten



4 181742 215008



© Deutsche Reihenhaus AG (4)



2022 wurde das erste Doppelhaus neben dem Büro und den Reihenhäusern in Kaiserslautern errichtet.

# DOPPELT HÄLT BESSER – AUS DER IDEENWERKSTATT INS QUARTIER

ZWEI PRODUKTE ERWEITERN DAS ANGEBOT DES  
BAUTRÄGERS

Deutsche Reihenhaus AG – der Name ist Programm. Drei Reihenhausesmodelle, „85 m<sup>2</sup> Lebensfreude“, „120 m<sup>2</sup> Wohnraum“ und der Klassiker „145 m<sup>2</sup> Familienglück“, ausgereift und seit rund 20 Jahren mehr als 11.500 Mal in Deutschland gebaut. Der Fokus auf ein Kernprodukt hat den Kölner Bauträger zu einem der größten Anbieter für diese Wohnform gemacht. Seit einigen Jahren bereichert das Mehrfamilienhaus „Stadtleben“ die Produktwelt. Nun erfolgt die Markteinführung zweier Doppelhäuser: „160 m<sup>2</sup> Ruhepol“ und „165 m<sup>2</sup> Freiraum“.

Carsten Rutz, Vorstandsvorsitzender, bringt es auf den Punkt: „Wir haben nun die Möglichkeit, die unterschiedlichsten Flächen mit unseren eigenen Produkten zu entwickeln. Durch diesen Mix können wir flexibel auf die Anforderungen der Kommunen reagieren. Damit ist gewährleistet, dass wir weiterhin schnell planen und seriell bauen können, ohne Partnerschaften einzugehen, die eben diese Prozesse signifikant verlangsamen. Und was mich dabei am meisten freut: Diese Idee kam aus dem Kreis unserer Mitarbeitenden.“

Wir blicken zurück ins Jahr 2017. Christian Herweg, Teamleiter Kalkulation, Arbeitsvorbereitung und Grundbau, und Maik Dederichs, Experte für Entwicklung Hochbau und nachhaltiges Bauen, sitzen im Büro beim Wochengespräch. Beide betrachten Planungen für Projekte, die nicht umgesetzt werden konnten. Der Grund: Aussichtsreiche Grundstücksangebote mussten mehrfach abgesagt werden, weil von Seiten der Politik und der Verwaltung ein Mix aus Reihenhäusern und Doppelhäusern gefordert wurde. Eine zügige Beplanung der Flächen war nicht möglich.

Die beiden langjährigen Mitarbeiter fassten den Entschluss: „Wir werden es selbst angehen!“ Der erste Schritt folgte aus dem Büro in die „Ideenwerkstatt“. Das ist ein digitales Plenum, in dem sich die Beschäftigten mit neuen Gedanken und Vorschlägen einbringen können. Die Ideen sind vielfältig. Vom Bücherschrank in den einzelnen Standorten, Vorschlägen zur Mitarbeitergewinnung bis hin zu Detaillösungen für die Gestaltung von Häusern und Quartieren. Die Unternehmensführung prüft die einzelnen Ideen und wenn sie einen Mehrwert versprechen, dann wird gemeinsam ein Plan aufgestellt, wie das Vorhaben vorangetrieben werden kann.

„Dann folgte ein harter und lehrreicher Prozess“, so Maik Dederichs. „Christan Herweg und ich haben die Idee mit dem Doppelhaus dem Vorstand vorgestellt. Der wollte das Projekt angehen und so haben wir uns in zahlreichen gemeinsamen Runden eingefunden und das Ganze vorangetrieben.“ Ökologisch und ökonomisch nachhaltig sollte das neue Haus sein. Sich seriell bauen lassen und architektonisch ins Gesamtgefüge eines Wohnparks einfügen. Als die Entscheidung pro Doppelhaus dann gefallen war, wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Fünf Büros beteiligten sich an den Planungen und reichten ihre Ideen bei dem Einladungswettbewerb ein. Schon in den Unterlagen wurde festgehalten: „Wir möchten unser Ziel, einer breiten Bevölkerungsschicht bezahlbares Wohneigentum zu ermöglichen, nicht aus den Augen verlieren. Darum soll das Doppelhaus mit Produktionskosten einhergehen, die damit zu vereinbaren sind. Das neue Hausmodell soll ebenso ein Eigenheim sein, das sich Familien in der Stadt leisten können und in dem sie dauerhaft leben möchten.“



Foto: © Rupert Oberhäuser

Stadt. Region. Vision.  
**Gemeinsam auf dem Weg zur grünsten Industrieregion der Welt**

**Herzlich willkommen!**  
**26.4.2023 um 12:15 Uhr Keynote**  
**auf der Hauptbühne**  
**27.4.2023 ab 10:00 Uhr Programm**  
**am Messestand E 02.1.**

Regionalverband Ruhr  
Emschergenossenschaft Lippeverband  
Kreis Recklinghausen  
IGA Metropole Ruhr 2027 gGmbH  
Städteregion Ruhr 2030



„165 m<sup>2</sup> Freiraum“: Das Doppelhaus mit Flachdach, das sich auch begrünen lässt.

Wie bauen wir das bestmögliche Doppelhaus? Die Entscheidung fiel Ende Mai 2019. Eine Jury aus Prof. Dr. Johannes Busmann (polis-Herausgeber), Andreas Ibel (Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.), Marion Schmitz-Stadtfeld (Leiterin Kompetenzzentrum Integrierte Stadt- und Gewerbeflächenentwicklung NH ProjektStadt), Dr. Daniel Arnold (Deutsche-Reihenhaus-Gründer und Aufsichtsratsvorsitzender) und Carsten Rutz (Vorstandsvorsitzender Deutsche Reihenhaus) entschieden sich für den Vorschlag eines renommierten Büros aus Köln.

Das Architekten-Team konnte die Deutsche Reihenhaus bereits aus gemeinsamen Arbeiten am Facelift der Reihenhaus-Modelle. Nun überraschten die Planer mit gar zwei Hausmodellen: „160 m<sup>2</sup> Ruhepol“ mit einer Walmdach-Variante und das Haus „165 m<sup>2</sup> Freiraum“, eine Ausführung mit Flachdach, das sich auch begrünen lässt.

Der Wettbewerbssieger und viele weitere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Deutschen Reihenhaus finalisierten die Haustypen in Zusammenarbeit. 2022 wurde der Prototyp neben dem Büro in Kaiserslautern, der Gründungstadt des Familienunternehmens mit einer über 120-jährigen Geschichte, errichtet. Anfang 2023 gehen die ersten Doppelhäuser in den Verkauf. In Röthenbach an der Pegnitz bei Nürnberg sowie in Kerpen bei Köln. In Nachbarschaft zum Unternehmenssitz werden zwei weitere Modelle als Musterhäuser erstellt. Es ist ein gigantisches Projekt, das in relativ kurzer Zeit aus dem innersten Kreise des Unternehmens hin zur seriellen Baureife entwickelt wurde. Carsten Rutz: „Das sind der Geist und die Leidenschaft, von denen wir leben. Unsere Mitarbeitenden identifizieren sich mit dem Unternehmen, denken und handeln selber als Unternehmer. Und tragen so damit dazu bei, dass wir immer am Geist der Zeit und an den Bedürfnissen der Käuferinnen und Käufer orientiert denken und handeln.“



Die Ideengeber und die Jury besprechen die Beiträge der Architekturbüros.