

FUNDA MEN TAL

II /2023

Flexibilität macht Schule
Mit Mut in die Lücke
Lebensweltgestalter
Kraftakt Fachkraft



Inhalt

Wie in der ersten Ausgabe der Fundamental, können Sie Hohental auch in diesem Magazin auf eine Weise kennenlernen, die über den Arbeitsalltag hinausgeht. Menschen, Partner und Projekte, auf die wir allesamt sehr stolz sind, stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe wieder vor.

Wir freuen uns über Ihr Feedback!

Bauen und Planen

Walter-Friedländer-Straße:
Flexibilität macht Schule 4 – 8

BV Lückstraße:
Mit Mut in die Lücke 12 – 14

Die Menschen bei Hohental

Bosse Gebert:
Ein Berliner zwischen Beton, Büro und Baby 9 – 11

Unsere Partner

Bollinger & Fehlig Architekten:
Lebensweltgestalter 15 – 17

BitsAndBricks:
I bim's: Stephan Liedtke 20 – 22

Spezialthema

Kraftakt Fachkraft:
Eine Branche, die anpackt 18 – 19

Impressum

Fundamental II/2023 – Das Magazin für Dynamik im Bauwesen
IWP Hohental Plan- und Generalbau GmbH
Ehrenbergstr. 11-14 · 10245 Berlin · Telefon: +49 30 9789646-0
Nordenwall 25 · 59065 Hamm · Telefon: +49 2381 97367-0
info@hohental.de · www.hohental.de

V.i.S.d.P.: Frank Illmann
Redaktion & Layout: Team Wandres GmbH, Münster
Druck: Wentker Druck
Bildnachweise:
Daniel Mais: Titelmotiv, Seiten 3–11, 15–19, 23
Büro Astigmatic Images: Seite 12–13
Hohental: Seite 14
Hermann Köhler: Seite 20–22
© 2023

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

herzlich willkommen zur zweiten Ausgabe der »Fundamental«!

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie wieder Einblicke hinter die Kulissen von Hohental – in den Alltag unserer Mitarbeitenden, Partnerschaften, in laufende sowie anstehende Bauprojekte.

Walter-Friedländer-Straße: Das neue Quartier zwischen Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Lichtenberg mit studentischem Wohnen, Kita und Schule steht! Der moderne Gebäudekomplex, den Hohental im Auftrag der Berlinovo auf dem Gelände des ehemaligen Gewerbegebiets errichtet hat, bietet Raum und Perspektive für Kinder, Jugendliche und Studierende.

Unser Mann hinter diesem Projekt ist Bosse Gebert, Oberbauleiter und ein Mann der ersten Stunde bei Hohental. Wie er es schafft, zwischen Beton, Büro und Baby so ein großes Bauvorhaben mit hohem Auftragsvolumen zu managen und dabei stets den Bodenkontakt zu halten, erfahren Sie in seinem Porträt.

Wie wichtig es ist, sich auf ein kompetentes und eingespieltes Team verlassen zu können, wissen wir nicht erst seit diesem Projekt. Fachkräfte zu finden und zu binden ist für uns als Generalübernehmer existenziell. Unter dem Titel „Kraftakt für Fachkräfte“ widmen wir uns diesem Thema, das natürlich auch die gesamte Bau- und Immobilienbranche betrifft.

Auf ein eingespieltes Team können wir auch in unserem neusten Bauvorhaben in der Lückstraße zählen, mit dem wir jetzt beginnen. Zwischen dem beliebten Weitlingkiez im Lichtenberger Stadtteil Rummelsburg und der Spree schließen wir im Auftrag der Howoge baulich eine umfangreiche Lücke der dortigen Blockrandbebauung. Das kreative Konzept dahinter haben wir gemeinsam mit unserem Partner Bollinger & Fehlig Architekten erarbeitet. Wie zugleich kreativ, anspruchsvoll und umfangreich die Planung neuer Bauvorhaben ist, erfahren Sie im Interview mit Juliane Klünter und Roger Bollinger.

Die Komplexität der Anforderungen im Geschossbau bringt Stephan Liedtke ins Spiel. Als Experte im Bereich Building Information Modeling (kurz: BIM) unterstützt er Hohental in der Kommunikation, der Planung, beim Controlling und dadurch auch bei der Reduktion des Bauaufwands.



Mit ihm und allen weiteren Partnern sind wir vorbereitet – für weitere technische Innovationen und neue Bauvorhaben.

Wir wünschen Ihnen allen eine geruhsame Weihnachtszeit und einen positiven Blick in das Jahr 2024. Viel Freude beim Lesen dieser Ausgabe!

Herzlich grüßt

Hanna Scharmach
Geschäftsführerin

Perspektive

Auf dem Areal des ehemaligen Gewerbegebiets im Berliner Ortsteil Prenzlauer Berg hat Hohental für die Berlinovo einen U-förmigen Baukörper errichtet, der den Wandel der Zeit sichtbarer und hörbarer nicht verkörpern könnte.

Zukunft

Studentisches Wohnen, Kita, Schule

Adresse: Walter-Friedländer-Straße / Hermann-Blankenstein-Straße

Bruttogeschossfläche: 15.704 m²

235 Wohneinheiten

KfW-Effizienzhaus 55

Oberbauleiter: Bosse Gebert, Hohental

Bauherr: Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Hallesches Ufer 74-76, 10963 Berlin

Baubeginn: November 2020

Ein Blick in die Zukunft



Benjamin Lindner, Christian Marschner, Bernd Bilfinger (alle Berlinovo)



Flexibilität macht Schule

Mitten in Berlin, im Dreieck zwischen Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Lichtenberg – einem Ort, einst Heimat industrieller Lebensmittelproduktion – steht heute, neben anderen Gebäudekomplexen, ein Zentrum des Lernens und Lebens mit studentischem Wohnen, Kita und Schule. Hier sieht man nun Kinder beim Spielen, Schülerinnen und Schüler beim Lernen, hört Kinderlachen und das leise Summen des Aufzuges auf seiner Fahrt zwischen den 5 bzw. 6 Geschossen.

Am 20. September 2023 eröffnete die Phorms, ein privater Schulträger, feierlich ihren neuen Standort „Campus Prenzlauer Berg“. Vertreter der Berlinovo, der Berliner Politik, interessierte Eltern und Lehrende erhielten Einblicke in das bilinguale Konzept der Phorms sowie eine Führung durch das neue Gebäude. Wir konnten dabei erleben, wie beeindruckt die Eingeladenen von der durchdachten Architektur und Ausstattung der Räumlichkeiten waren.

Der Innenhof ist ein Magnet

Trotz einiger noch laufender Arbeiten im Innenhof und den Außenanlagen entwickelte sich der 1000 m² große Innenhof zum place to be: durch eine geschickte Abtrennung ist er sowohl für die Kita als auch für die Schule nutzbar. Wer den Blick nach oben richtet, für den wird der Begriff „Himmelszelt“ greifbar, je nach Standpunkt in einem stets neu geformten Rahmen. Das hat uns zu diesem Bild inspiriert.



Wo bis kurz nach der Wende Lebensmittel hergestellt wurden, steht heute ein integriertes Quartier für studentisches Wohnen, Kita und Schule.



Dass in der Walter-Friedländer-Straße bzw. Hermann-Blankenstein-Straße heute Kinder betreut und unterrichtet werden, war beim ersten Spatenstich noch gar nicht vorgesehen. Ursprünglich sollten hier Büros und Gewerbeflächen entstehen. Nachdem der erste Bauabschnitt mit 235 Studenten-Wohnungen und 285 Betten schon fertiggestellt und bezogen war, änderte unser Bauherr, die Berlinovo, das Nutzungskonzept. Für den neuen Mieter, die Phorms-Schule, war die ursprüngliche Aufteilung im Rohbau schon fast ideal.

Eine Schule unterliegt darüber hinaus speziellen baulichen Anforderungen: Neben Lüftungen, Fluchtwegen und Feuertreppen mussten auch die Meldeanlagen für Feuer und Amok sowie die Notbeleuchtung angepasst werden. Die technische Infrastruktur ist jetzt wesentlich umfangreicher geworden, vor allem die Elektrik. Natürlich war damit eine, zugunsten der neuen Anforderungen, geplante Bauzeitverlängerung verbunden. Abgeschlossen wird das Projekt mit einer Dachterrasse, Dachbegrünung und einer PV-Anlage, die Sonnenenergie für die Menschen hier verfügbar macht.

Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Die Zusammenarbeit mit Herrn Bilfinger und seinem Team von der Berlinovo verlief stets partnerschaftlich. Gemeinsam haben wir so neben den Studentenwohnungen schlüsselfertig zum Schulstart einen neuen Lehr-, Lern- und Begegnungsraum geschaffen. Wir wünschen den Kita- und Schulkindern, den Lehrkräften und Erziehenden, sowie den Studierenden, dass sie in der Walter-Friedländer-Straße einen wertvollen Lebensabschnitt verbringen und sich in diesem Quartier stets wohlfühlen. [_____](#)

Bosse Gebert
Oberbauleiter

Ein Berliner zwischen Beton, Büro und Baby

Bosse Gebert, Oberbauleiter bei Hohental, navigiert gekonnt zwischen den Welten von Beton, Büro und Babypflichten. Welcher Ort eignet sich am besten, um Bosse Gebert zu porträtieren? Wir haben den Weg vom Berliner Hohental-Büro zum Einsatzort seiner Baustelle gewählt. Als Oberbauleiter koordiniert er zusammen mit seinen Bauleiterkollegen die einzelnen Gewerke, setzt Termine und prüft die geleisteten Arbeiten auf der Baustelle. Da erwartet man vielleicht einen Mann mit lauter Stimme, rustikalem Auftreten und ernstem Gesichtsausdruck. Bosse Gebert ist anders. Wie und wodurch er in der Lage ist, Bauvorhaben mit großen Auftragsvolumina zu managen, ohne dabei den Bodenkontakt zu verlieren, erfahren Sie in diesem Interview.

Interview mit Bosse Gebert, ein Mann der ersten Stunde

Hallo Herr Gebert. Bei Hohental managen Sie Bauprojekte mit umfangreichen Auftragsvolumina, wie beispielsweise das Projekt Walter-Friedländer-Straße in Berlin. Was braucht es für diese Mammutaufgabe?

Bosse Gebert: Um es auf den Punkt zu bringen: Ein eingespieltes Team, ein bisschen Gelassenheit, technisches Know-how und dann aber auch die Fähigkeit, dieses Wissen zu vermitteln.

Angefangen bei Ihrem Know-how: Wo fängt es an und wo macht Ihnen heute keiner etwas vor?

Bosse Gebert: Mit dem Bauingenieur-Studium habe ich mein Fundament gelegt, dabei hat mich die Baustatik besonders fasziniert. Nach meinem Master fing ich bei einem Unternehmen an, das mit Hohental kooperiert hat, und wo ich die Bauleitertätigkeit lieben und schätzen gelernt habe. Inzwischen arbeite ich nun schon 6 Jahre – also seit 2017 – bei Hohental. Seitdem gab es bedeutende Entwicklungen, darunter neue, anspruchsvolle Technologien, jedoch auch ein höheres Maß an Dokumentations- und Nachweispflichten. Heute, als Oberbauleiter, kenne ich die Anforderungen und Feinheiten des Geschosswohnungsbaus bis ins kleinste Detail – dank der Vielfalt an erfolgreich abgeschlossenen Projekten.

Kommunikation spielt in Ihrer Position ebenfalls eine zentrale Rolle. Als Oberbauleiter tragen Sie eine erhebliche Verantwortung und haben vielfältige Führungsaufgaben. Koordinieren Sie Ihre Aufgaben aus dem Büro heraus?

Bosse Gebert: Prinzipiell könnte ich die Zeit größtenteils im Büro verbringen, aber mir ist die Präsenz auf der Baustelle äußerst wichtig. Ich muss und möchte die Abläufe auf der Baustelle auch aus nächster Nähe koordinieren, selbst wenn ich die meisten Aufgaben auch vom Büro aus leiten könnte. Meine Karriere begann auf der Baustelle, und ich weiß, wie bedeutend es ist, die Dinge vor Ort zu managen. Gerade wenn es stressig wird, ist es mir wichtig, Ruhe zu bewahren und sachlich zu bleiben.

Einige mögen mich deshalb vielleicht als nüchtern empfinden, aber das ist vermutlich auch der Grund, warum man mir Gehör schenkt und vertraut. Wirst du verstanden, läuft es auf der Baustelle.

„Trotz meiner Position als Oberbauleiter stehe ich noch immer oft im Beton!“

Bei bis zu 100 Arbeitern und Handwerkern auf einer Baustelle, technischer und logistischer Komplexität, Budgets und strengen Terminen: Wie kommen Sie mit der beachtlichen Verantwortung zurecht?

Bosse Gebert: Ich trage zwar die Verantwortung und werde letztendlich dafür zur Rechenschaft gezogen, jedoch delegiere ich als Oberbauleiter natürlich auch viele Aufgaben, wie die Bestellung von Beton oder die Kontrolle der korrekten Ausführung an unsere Fachleute auf der Baustelle weiter. Bei der Endabnahme erfolgt dann die Unterschrift in meinem Namen.

Ich scheue mich nicht davor, diese Verantwortung zu tragen, unabhängig von dem Auftragsvolumen eines Projektes. Selbst auf unebenem Boden ist es mir wichtig, immer Ruhe zu bewahren, trotzdem den richtigen Umgangston dabei zu treffen und als Ansprechpartner zur Verfügung zu stehen: Das ist ein integraler Bestandteil meiner Rolle hier. So kann ich in aller Regel beruhigt nach Hause gehen. Das Projekt Walter-Friedländer-Straße mit seiner teilweisen Umwidmung zur Schule und den damit verbundenen Anpassungen hat mich schon einige unruhige Nächte mehr gekostet als andere Bauvorhaben. Denn einen Einschulungstermin kann man nun mal nicht verschieben.

Und jetzt gibt es noch einen Anlass, der ihre Nachtruhe beeinflusst. Sie sind Vater geworden. Herzlichen Glückwunsch zu Ihrer 12 Wochen alten Tochter Nele. Haben Sie jetzt quasi eine zweite Baustelle zu managen? Oder macht das eher Ihre Frau?

Bosse Gebert: Danke! Und ja, meine Frau leistet hier wirklich Unglaubliches – insbesondere während der Nachtschichten. Deshalb komme ich auch noch zu ausreichend Schlaf, um am nächsten Morgen wieder voll einsatzbereit zu sein. Für mich ist das Vatersein tatsächlich eine völlig neue Situation, die ich noch lerne zu managen, denn meine Arbeit als Bauleiter findet gedanklich ab und an auch noch in den Abendstunden statt.

Um Zeit mit meiner Tochter Nele zu haben, muss ich meine Arbeit auf der Baustelle noch effektiver organisieren, Termine straffen und Aufgaben noch besser strukturieren. Natürlich war es in der Vergangenheit einfacher. Zu sagen, dass ich heute später komme, war kein großes Problem. Meine Frau hat mich so kennengelernt, und sie weiß, dass mein Beruf manchmal eine Menge Flexibilität erfordert. Mit der Tochter gibt es jetzt noch eine zusätzliche Verantwortung, der ich gerecht werden will.

Vielen Dank für Ihre kostbare Zeit und den Einblick in Ihr Leben.



„Baustellen sind meine Leidenschaft. Schon als Kind fand ich es faszinierend, wie alles reibungslos zusammenläuft – sei es der kraftvolle Betonmischer oder die präzise Koordination.“

Name: Bosse Gebert
Alter: 37
Position im Unternehmen:
Oberbauleiter, seit
2017 bei Hohental

Mit Mut in die Lücke

Zwischen dem beliebten Weitlingkiez im Lichtenberger Stadtteil Rummelsburg und der Spree liegt das Grundstück Lückstraße 33 - 37, das bislang von Autos, Parkplätzen und Werkstätten dominiert wurde und eine Lücke in der städtischen Blockrandbebauung hinterließ.

Im Auftrag der Howoge beginnt Hohental als Generalübernehmer im Herbst 2023 sein Konzept für die Grundstücksentwicklung samt dem Lückenschluss umzusetzen.

Das Komplettpaket beinhaltet 158 Wohnungen in Typenbauweise, die zur Hälfte gefördert werden, zuzüglich Gewerbeflächen und einem Grüngürtel, der auch als Verbindungsachse für Fußgänger und Fahrradverkehr zu Kleingarten- und Sportanlagen sowie zur nahen Spree dienen soll. Zusammen mit Planungspartner Bollinger & Fehlig konnte Hohental mit kreativen Lösungen überzeugen, und schließlich den Wettbewerb gegen namhafte Konkurrenten gewinnen.

Bauland gewinnen auf versiegelten Flächen

Das schmale und langgezogene Grundstück grenzt im Osten mit dem verrohrten Marzahn-Hohenschönhausener Grenzgraben an Friedrichsfelde-Süd. Das Konzept sieht eine Zerteilung der Bebauung vor. Zur Lückstraße gibt es einen Lückenschluss, in dem mit dem 6-geschossigen Vorderhaus der historische städtische Blockrand aufgenommen wird.

Lückenschluss und Öffnung

Auf dem langgezogenen Grundstück dahinter vermittelt ein Ensemble aus sechs Baukörpern durch seine verschachtelte Anordnung und abnehmende Geschossanzahl ein aufgelockertes Bild, das sich zu den südlich angrenzenden Freiflächen noch weiter öffnet. Dazu trägt auch der Grünzug bei, der sich über die komplette Länge des Grundstücks zieht. Mit der Neubebauung des vormals fast komplett versiegelten Areals schaffen Howoge und Hohental für Berlin den (so) notwendigen Wohnraum und verbessern die Umweltbedingungen durch die



Zeitplan

bis Herbst 2023 Abbruch- und Entsorgungsarbeiten
ab Herbst 2023 Umsetzung des Neubauvorhabens
Ende 2025 Einzug der ersten Mieter*innen

Begrünung großer Grundstücksflächen und durch die Installation innovativer Energietechnik wie Luft-Wärme-Pumpe und Photovoltaik.

Der unterirdische Marzahner Grenzgraben verlangte besonders kreative Planung

Im Modell sieht es aus wie eine Durchfahrt, doch der zweigeschossige Raum ist komplett offen: Hier läuft der Marzahner Grenzgraben entlang, der aus Revisionsgründen nicht bebaut werden durfte, aber auch zugänglich für Reparaturarbeiten und Bagger sein muss. Durch diesen Kniff konnte die vorgegebene Anzahl der Wohnungen erreicht werden.

Daten und Fakten

- Lückstraße 33 – 37, 10317 Berlin, OT Rummelsburg
- rund 11400 m² Grundstück
- 155 Mietwohnungen, davon die Hälfte gefördert, zzgl. 3 Einheiten für Wohngemeinschaften und Gemeinschaftsräume zur Nutzung durch sozialen Träger
- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen (Mietwohnungen)
- mehr als 300 Fahrradstellplätze, auch für Lastenräder
- 6 PKW-Stellplätze
- Photovoltaik-Anlage für grünen Strom vom Dach
- Luft-Wasser-Wärmepumpe für jedes Haus (Nur-Strom-Haus)
- Energiestandard: vorm. KfW 40 Plus
- Fertigstellung voraussichtlich Ende 2025

- 50% der Wohnungen sind Mietpreis-gefördert
- 90% der Wohnungen sind barrierearm
- 100% der Wohnungen haben Loggia, Balkon oder Terrasse

Gemäß dem Engagement der Howoge für eine klimaangepasste Stadt werden die Außenanlagen entsprechend dem „Schwammstadtprinzip“ gestaltet. Dazu wird der Abfluss des anfallenden Regenwassers durch Zwischenspeicherung im Boden verlangsamt, bevor er ins Grundwasser versickert. www.howoge.de/schwammstadt

LEBENSWELT GESTALTER

Interview mit den Architekten Roger Bollinger und Juliane Klünter vom Architekturbüro Bollinger & Fehlig in Berlin. Mehringdamm, Kreuzberg: Im schicken Industrieloft mitten in der Berliner Kreativ-Szene entwirft, plant und rechnet ein 56-köpfiges Team aus Architektur, Bauingenieurwesen, Technik und Verwaltung mittlerweile über 100 Geschossbauten für Wohnen und Arbeiten.



Roger Bollinger, 57 Jahre, Architekt, Schweizer, Diplom vor 30 Jahren in Zürich gemacht, gründete vor 23 Jahren zusammen mit Jens Fehlig das Architekturbüro Bollinger & Fehlig.

Juliane Klünter, gebürtig aus Köln, seit 10 Jahren Architektin und seit 5 Jahren bei Bollinger & Fehlig, aktuell zuständig für das BV Lückstraße von Hohental in Berlin.

Juliane Klünter, seit 5 Jahren als Architektin bei Bollinger & Fehlig tätig, gehört die erste Frage: Frau Klünter, wie hat sich Ihr Bild der Architektur verändert, als Sie vom Studium in die Realität kamen?

Juliane Klünter:

Der Unterschied zwischen Studium und Berufstätigkeit ist schon enorm. Architektur ist eher ein kreatives Studium, wo man gestaltet, Modelle baut und Fassaden entwirft. Das, was das Studium ausmacht, ist im Job eher ein kleiner Prozess. Hier ist unsere Kreativität auch in organisatorischen Dingen gefordert, um Projektlaufzeiten von zwei, drei Jahren einzuhalten.

Roger Bollinger ergänzt:

Wir stehen dafür, Arbeitswelten und Lebenswelten zu entwickeln, zu kreieren. Zu diesen Lebenswelten gehören mehr als Wohnungen und Büros: Grünanlagen, Freiräume, Verkehrswege zum Beispiel. Wir bei Bollinger & Fehlig wollen eine integral funktionierende Umwelt bzw. Lebenswelt schaffen. Dazu gehört die Infrastruktur, dazu gehören Landschafts- und Raumplanung. Alles zusammen ist ein kreativer Prozess, in dem mehr als nur schöne Fassaden entstehen.

Innen Standard und außen hübsch machen? Das ist nicht unser Anspruch!

Juliane Klünter:

Da stimme ich Herrn Bollinger voll und ganz zu. Die Fassade finde ich aber deshalb so spannend, weil sie der Punkt ist, an dem wir uns mit dem Stadtbild verknüpfen und sich das Gebäude in einem Bestand integrieren muss.

Integration ist gerade im Bauvorhaben Lückstraße von fundamentaler Bedeutung.

Das Areal in der Lückstraße ist ein schmales Grundstück, das ziemlich lang ist und dazu noch einen kanalisierten Fluss und Abwasserleitungen hat, die man nicht überbauen darf. Wie können Sie da die Vorgabe erfüllen?

Juliane Klünter:

Mit viel Kreativität. Es gibt diese verschiedenen Parameter, die von Anfang an gesetzt waren:

- der Nachbar aus der Gründerzeit auf der einen Seite,
- die Länge des Grundstücks,
- die schmale Breite, die um den Bereich auf beiden Seiten, der nicht bebaut werden darf, zusätzlich beschnitten wird,
- die Anforderungen des Bauherrn zur Flächenoptimierung und dem Nutzungsmix,
- die Abstandsflächen, die das Baurecht vorsieht.

Man hat sehr viele Vorgaben und Aspekte zu beachten. Die muss man dann auf den Tisch legen und das Beste daraus machen.



Um die Vorgaben zu bewerkstelligen, ist viel Kreativität gefragt.

Roger Bollinger:

Wir haben tatsächlich ziemlich viele Styroporklötzchen auf den Modellen hin- und hergeschoben, bis wir dann den Eindruck gewannen, dass es städtebaulich ordentlich wird. Wir haben die Abstandsflächen und den Abstand zum Marzahner Grenzgraben eingehalten und können die geforderten 151 Wohnungen realisieren. Aber, um das letztendlich zu bewerkstelligen, haben wir ordentlich in die Trickkiste greifen müssen.

Laut Ihrer eindrucksvollen Werkliste wissen Sie, wie in Berlin der Hase läuft, wenn es um den Geschossbau geht. Ist die Trickkiste nicht auch eine Schatzkiste, die mit Ihrem immensen Erfahrungsschatz aus über 100 realisierten Lebens- und Arbeitswelten gefüllt ist?

Roger Bollinger:

Stimmt schon, aber es sind nicht nur meine Erfahrungen, sondern die unseres ganzen Teams, ich habe noch gar nicht addiert, wie viele Hunderte von Jahren an Erfahrung da zusammenkommen. Erfahrung alleine macht es aber nicht aus, Lösungskreativität ist gefordert.

Das Bauvorhaben Lückstraße ist Ihr aktuellstes gemeinsames Projekt. Wie gestaltet sich für Sie die Zusammenarbeit mit Hohental?

Roger Bollinger:

Ich bin jetzt 57 Jahre alt und möchte in einer angenehmen Arbeitsatmosphäre mit kompetenten und konstruktiven Menschen arbeiten. Die gibt es bei Hohental. Nicht einzig bei diesem Kunden, da gibt's auch andere, aber tatsächlich haben

wir ein gemeinsames Verständnis für das Produkt, was am Ende entsteht. Hohental lässt uns bei unserer Arbeit ein hohes Maß an Eigenverantwortung, was unsere Mitarbeitenden sehr schätzen.

Juliane Klünter ergänzt:

Ja, wir möchten gute Lebensräume schaffen, aus einem Grundstück ein neues Quartier entstehen lassen, Menschen ein Zuhause geben. Wir bauen ein Stück Stadt, dafür tragen wir eine Verantwortung, der wir gerecht werden möchten.

Bauen für ein soziales Miteinander.

Sie schreiben auf Ihrer Website: Bauen für ein soziales Miteinander. Vision oder Realität?

Roger Bollinger:

Es ist tatsächlich unsere Vision, an der wir unser Denken und Handeln ausrichten, aber noch viel Überzeugungsarbeit leisten müssen. Doch wir wissen, wie es geht! Was in Wien hervorragend funktioniert, warum soll es in Berlin nicht gelingen? Mehr Raum für Gemeinschaft, etwas weniger Raum für das Individuum. Wir reduzieren die Flächen der einzelnen Wohnungen, bieten dafür aber Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung an: gemeinsam genutzte Dachterrassen, Waschalons oder Homeoffice Räume. Dadurch, dass wir reduzieren, sparen wir zudem Energie in der jeweiligen Einheit. Auf der einen Seite verringert sich der bauliche Aufwand, auf der anderen Seite bringen wir die Menschen mehr zusammen.

„Der Mehrwert ist, dass die Menschen sich wieder mehr um Ihre Immobilie kümmern.“

Es gibt viele Kolleginnen und Kollegen aus dem BDA, die es ähnlich sehen, doch zur Zeit gibt es bei uns für solche Konzepte zu wenig finanziellen Spielraum, auch für unsere Partner wie Hohental. In Wien wird das „Bauen für soziales Miteinander“ nicht nur zugelassen, sondern aktiv gefördert.

Vor ziemlich genau 23 Jahren starteten zwei ambitionierte Architekten in Berlin die Geschichte von Bollinger & Fehlig Architekten. Mit welchem Projekt gelang Ihnen der Durchbruch? An welchem Bauwerk konnten Sie zeigen, was Sie draufhaben?

Roger Bollinger:

Das ist das Spreadreieck. Es war 2007, da gab es zwei Menschen, die trauten uns zu, dass wir helfen konnten. Der bekannte Projektentwickler Müller-Spreer suchte ein neues

Planungsbüro für sein Bauvorhaben an der Spree. Mit etwas Glück, durch Zufall und gute Beziehungen wurden wir ausgewählt, sein Vorhaben umzusetzen. Weil für das erste Kennenlernen alles schnell gehen musste, war ich auf diesen spontanen Termin weder besonders vorbereitet, noch adäquat gekleidet. Aber auch in Flip-Flops konnte ich ihn überzeugen und noch am selben Abend war der Deal perfekt.



Was ist Mut, was ist Risiko und wo wird's crazy.

Das ist dann dabei herausgekommen: 14.000 Quadratmeter Raum zum Arbeiten, Shoppen und Lernen – am Bahnhof Friedrichstraße. In dem Zuge haben wir den Tränenpalast auch umgebaut. Es gibt eine unterirdische Verbindung. Das war wirklich ein spannendes Ding, und ich habe wirklich viel von Müller-Spreer gelernt, nicht technisch, sondern was ist Mut, was ist Risiko und wo wird's crazy. Ja, diese Grenzen sind sicher fließend. So ging es dann richtig los mit Bollinger & Fehlig. Das Spreadreieck war tatsächlich unsere Initial Offer an Berlin. Davor waren wir 12, danach waren wir 20 und dann ging die Story on.

Danke für dieses Interview und auf weitere gute und kreative Zusammenarbeit.

Die Architekten

Bollinger und Fehlig Architekten
Gegründet: 2000
Team: 56 Mitarbeitende

Bereits über 100 erfolgreiche Projekte im Bereich Wohnen, Gebäude- und Sondergestaltung und Hotels

KRAFTAKT

FACHKRÄFTE

Eine Branche, die anpackt

Die Baubranche stand in diesem Jahr vor umfangreichen Herausforderungen. Steigende Energiekosten führten zu höheren Bau- und Materialpreisen. Aufgrund der gestiegenen Preise aber auch durch die verschärften Energieeffizienz-

vorschriften wie dem EH-55-Standard, kamen Bauprojekte ins Stocken oder wurden gänzlich ausgebremst. Die Auswirkungen des Neubau-Stopps sind vielfältig und betreffen sowohl die Wirtschaft als auch die Gesellschaft als Ganzes.



In dieser facettenreichen Lage verschärfen Fluktuation und Fachkräftemangel die Situation auf dem Bau. Wie reagieren wir von Hohental darauf und welche Maßnahmen ergreifen wir, um dem entgegenzuwirken?

Balanceakt auf dem Fassadengerüst? Die aktuelle Lage im Überblick

Die Baubranche war schon immer ein Motor für wirtschaftliche Entwicklung und Beschäftigung. Ein Blick auf das Jahr 2023 zeigt jedoch, dass unsere Branche vor einem komplexen Szenario steht: Trotz der erhöhten Preise und den stockenden Bauprojekten engagieren wir uns bei Hohental weiterhin für den geförderten Wohnungsbau. Gemeinsam mit unseren Kunden und Partnern finden wir Lösungen, um auch unter diesen Bedingungen neue Bauvorhaben umzusetzen.

In einer Situation, in der Fachkräfte fehlen, ist das für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein besonderer Kraftakt, der auch in Zukunft geleistet werden muss.

Denn bis Mitte des kommenden Jahrzehnts werden voraussichtlich 13 Millionen Beschäftigte der sog. Boomer-Generation in den Ruhestand gehen, darunter finden sich auch viele, die heute Baustellen leiten. Dazu gesellt sich der aktuelle Mangel an Facharbeitern. Im September 2023 hatten rund 33 Prozent der Unternehmen im Hochbau Schwierigkeiten, qualifizierte Fachkräfte zu finden. Deswegen müssen wir schon heute die Talente finden, entwickeln und binden, die zukünftig die Verantwortung auf der Baustelle übernehmen. Bauleiterinnen und Bauleiter müssen über umfassende Kenntnisse in Bauwissenschaften, Projektmanagement und Compliance verfügen. Ist es die Komplexität, die potenzielle Nachwuchskräfte von diesem Beruf abhält?

Der Kraftakt für die Bauleitung von morgen

Die Suche nach den Bauprofis, insbesondere Bauleitungen, gestaltet sich anspruchsvoll. Denn diese Schlüsselpositionen erfordern nicht nur technisches Know-how, sondern auch die Fähigkeit, effizient zu planen, zu koordinieren und den richtigen Ton zu treffen. Hier geht es um Schnelligkeit, Flexibilität, Qualität und um Verhand-

lungs- sowie Planungsgeschick. Die Verantwortung ist beachtlich: Viele Entscheidungen haben weitreichende Auswirkungen. Genau deshalb führen wir potenzielle Bauleiterinnen und Bauleiter langsam an diese Verantwortung heran.

Teamwork für höchste Qualität: Die Bauleitung von Hohental

Die Verantwortung muss dabei keineswegs auf nur einzelnen Schultern liegen. Wir setzen stattdessen auf die Teamarbeit unter unseren Bauleitern. Von Rohbau bis Statik, Anlagentechnik, Innenausbau und mehr – unsere Bauleiter arbeiten eng zusammen und bringen ihre speziellen Kompetenzen in das Gesamtprojekt ein. Dieser Ansatz ermöglicht es unseren Mitarbeitenden, Bauprojekte in hoher Qualität umzusetzen und zeitgleich die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu gewährleisten. Bauleiter Bosse Gebert gibt hierzu weitere Einblicke in seinem Interview mit uns (Vgl. S. 9 - 11).

Der Bau wird weiblicher

In kaum einem anderen Wirtschaftszweig sind Frauen so unterrepräsentiert wie in der Baubranche. Uns ermutigt es aber, dass sich hier ein Wandel abzeichnet: Der Frauenanteil im Bauhauptgewerbe beträgt bereits 10 Prozent. Zudem sind mittlerweile 30 Prozent der Studierenden des Fachs Bauingenieurwesen weiblich. Der Frauenanteil bei Hohental beträgt sogar 40 Prozent.

Die Rolle der Arbeitgeberattraktivität – auch bei Hohental

Um heute also neue Fachkräfte für sich gewinnen zu können, braucht es neben der Leidenschaft für den Bau auch ein starkes Employer Branding, so wie es bei Hohental entsteht: Auf einem Fundament aus Werten, die unsere Haltung definieren, haben wir Leitlinien entwickelt, die unsere Zusammenarbeit kennzeichnen. Die Verantwortung für das Ganze, offene Worte, Transparenz und Respekt verkörpern diese Basis, auf der Teamgeist entsteht und unsere Mitarbeitenden zusammen mit uns wachsen können.



Anna Huczko, seit 2021 als Bauleiterin bei Hohental tätig

Ibim's: Stephan Liedtke

Experte im Interview

Die Baubranche ist im Wandel und Stephan Liedtke mittendrin: Mit BIM-Technologien und Methoden bringen er und seine Partner Planung und Ausführung auf ein neues Level.

Stephan Liedtke, ein studierter Bauingenieur, hat mit seinem Unternehmen „BitsAndBricks“ der Baubranche neue Horizonte eröffnet. Was einst mit Lego-Bausteinen in seiner Kindheit begann, führte ihn zu einem Studium im Bauingenieurwesen und einem anschließenden Master-Abschluss im Bereich Konstruktiver Ingenieurbau an der Ruhr-Universität Bochum. Dies legte den Grundstein für eine Karriere als klassischer Tragwerksplaner. Während seines Studiums stieß Liedtke zufällig auf das Thema BIM (Building Information Modeling) und die Digitalisierung in der Baubranche. Dies inspirierte ihn dazu, die Digitalisierung zu nutzen, um die Entwicklung in der Baubranche voranzutreiben. So gründete er im Jahr 2019 das Start-up „BitsAndBricks Solutions“, das 2022 in eine GmbH gemeinsam mit einem namhaften Projektsteuerungsunternehmen (SMV) überging. Stephan Liedtke ist gebürtiger Koblenzer, 35 Jahre alt, verheiratet und lebt heute mit seiner Frau in Stuttgart. Als Ausgleich zu seiner Arbeit treibt er gerne Sport.

Brückenbauer zwischen analogem Bauen und digitaler Planung

BitsAndBricks wird von Stephan Liedtke und Bernd Hullmann geleitet. Das Unternehmen ist derzeit mit drei Mitarbeitern besetzt, aber durch die Verbindung mit der SMV-Firmengruppe haben sie Zugriff auf über 145 Mitarbeiter. Stephan Liedtke und BitsAndBricks konzentrieren sich auf die Themen Building Information Modeling sowie LEAN Construction und sehen sich als Brückenbauer zwischen analogem Bauen und digitaler Projektierung.

Die Brückenpfeiler der Methodik sind:

- Kommunikation
- Transparenz
- Gemeinsamer Zugriff (digitale Informationen)
- Gleiches Sprach-Verständnis
- Lineare Muster verlassen

...mit dem Ziel, Fehler zu vermeiden und eine höhere Qualität zu erzielen. BIM ist ein Querschnittskonzept, das die gesamte Baubranche betrifft und die Zusammenarbeit und Kommunikation zwischen allen Projektbeteiligten verbessert.

Weniger Fehlerkosten und eine höhere Qualität

BIM hat das Potenzial, die Baubranche zu revolutionieren. Doch noch ist längst nicht jeder bereit, die Projektplanung und -steuerung komplett digital vernetzt durchzuführen. Hier muss Liedtke noch Überzeugungsarbeit leisten, was er selbst als Herausforderung beschreibt. Viele betrachten es immer noch als lästig, BIM-basiert zu arbeiten, da in der Vergangenheit bei vielen Anwendern viel Geld ausgegeben wurde, ohne einen klaren Mehrwert zu erkennen. Vielleicht lag der Fokus auf den falschen Bereichen?

Für Stephan Liedtke findet sich ein bestes Beispiel in der Planung: Wenn fünf Leute auf einen Plan in 2D schauen, haben Sie fünf unterschiedliche Verständnisse dieses Plans! Ein Plan aber, der digital in 3D erstellt wird und in den alle relevanten Informationen, Daten und Werte z. B. der Materialien der Gewerke-Partner einfließen können, kann von allen Beteiligten parallel betrachtet, verstanden und bearbeitet werden. Wenn dann auf der Baustelle die dort Arbeitenden über einen Computer oder ein mobiles Device diese Pläne / Modelle, bzw. die für sie notwendigen Informationen entnehmen können, werden Fehler und Missverständnisse vermieden.

Baustein der Zukunft

Die Definition von Building Information Modeling verändert sich immer wieder, festzuhalten ist aber,

dass BIM die kooperative Arbeitsweise betont, bei der digitale Modelle eines Bauwerks erstellt werden, um relevante Informationen und Daten für den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks konsistent zu erfassen, zu verwalten und transparent zwischen den Beteiligten auszutauschen (BMVI Stufenplan). Früher wurde BIM oftmals als Software bezeichnet, mittlerweile ist klar, dass BIM kein spezifisches Softwareprodukt ist. Es geht darum, wie die verschiedenen Teams miteinander kommunizieren und Projekthinhalte in Form von digitalen Modellen austauschen, um z. B. Planungsfehler durch Kollisionen zu vermeiden und Änderungen nachzuverfolgen. Durch die Erfassung von belastbaren Daten und Informationen wird die Arbeit effizienter gestaltet, die Zusammenarbeit und Zuverlässigkeit der Informationen verbessert.

BIM fördert die Kommunikation

Bei komplexen Projekten wird für die Kommunikation zwischen den Beteiligten und das Vermitteln von Informationen oft ein großer Energieaufwand betrieben. Die Anwendung digitaler Kommunikationsmöglichkeiten zwischen den beteiligten Parteien ist für einen nutzenbringenden BIM-Prozess besonders wichtig, da die BIM-Teams oft spät in die Projekte einbezogen werden.

Suchen ist nämlich einer der größten Zeitfresser

Liedtke geht mit seinem Team über die Leistungsphasen eines Projektes auf digitale Fehlersuche. Sein Team und er nutzen digitale Werkzeuge, um z. B. auf der Baustelle Probleme zu lösen und sicherzustellen, dass die Baustelle reibungslos läuft, auch wenn ein Beteiligter abwesend ist. Liedtke verhehlt nicht, dass er gerne durchgängiger bei einem Projekt – auch in der Umsetzung dabei wäre, denn die Planung hört im Idealfall auf, wenn das Projekt in die Bauphase übergeht. Im Fachjargon: die Leistungsphase 5, in der noch koordiniert werden kann, ob alle Materialien richtig erfasst wurden oder die Schlitz- und Durchbruchplanung abgeschlossen wurde.





Grundsätzlich hilft die digitale Kommunikation dabei, Missverständnisse zu vermeiden und eine gemeinsame Grundlage für die Zusammenarbeit zu schaffen. Mit der Integration der verschiedenen Software-Systeme kann jeder Planungsbeteiligte mit der ihm vertrauten Oberfläche arbeiten und BIM führt die einzelnen Informationen auf einer Plattform zusammen.

Liedtke arbeitet nicht nur im klassischen Projektgeschäft, sondern auch unternehmensberatend. „Ich möchte mit meiner Expertise in der Großteils analog geprägten, traditionellen Baubranche einen Kulturwandel entfachen. Der ist auf Dauer unumgänglich, da die digital basierte Kollaboration in Zukunft alternativlos sein wird. Und mit

der Künstlichen Intelligenz werden Prozesse und Aufgaben verändert, deren Dimensionen für die meisten heute noch gar nicht greifbar sind.

Schon heute kann KI sehr nützlich sein: zur Übersetzung von Modellinformationen in verschiedene Sprachen. KI hilft, Sprachbarrieren zu überwinden! Vermutlich wird es dabei nicht bleiben, sondern einen grundlegenden Wandel in der Denkweise und den Arbeitsprozessen der Beteiligten geben. Die Zukunft des Bauwesens wird wahrscheinlich in die Cloud verlagert, wodurch mehr Effizienz und Automatisierung ermöglicht wird“ prophezeit Liedtke.

Hohental goes digital

„Mir imponiert es, wie offen Hohental gegenüber innovativen Ansätzen ist und wie bereit sie sind, in die Zukunft der Baubranche zu investieren.“

Liedtke arbeitet für Hohental als externer BIM-Manager. Dies erfordert eine sorgfältige Analyse der vorhandenen Voraussetzungen und Ziele. Mit seinen digitalen Werkzeugen unterstützt er die Verbesserung der Planungsqualität, ein effizientes Controlling und letztendlich die Reduktion des Bauaufwands.

„Man darf aus meiner Sicht keine Angst davor haben, sondern man muss schauen, wie kann die KI mich in meiner Arbeit unterstützen.“



HOHENTAL

»Genießen Sie die Einblicke in unsere Arbeit und in unsere Projekte!«



Hanna Scharmach, Geschäftsführerin

»Wirst du verstanden, läuft es auf der Baustelle.«



Bosse Gebert, Oberbauleitung

»Auf Augenhöhe um das gute Produkt ringen - so arbeiten wir gerne.«



Robert Bollinger, Architekt Bollinger & Fehlig

»Wir bauen ein Stück Stadt, dafür tragen wir eine Verantwortung.«



Juliane Klünter, Architektin Bollinger & Fehlig

»BIM hilft Fehler und Missverständnisse zu vermeiden.«



Stephan Liedtke, Geschäftsführer BitsAndBricks

»Der Bau wird weiblicher!«



Anna Huczko, Bauleitung