

# Innovative Stadtentwicklung am Beispiel Zwieseler Hof, Berlin

Mönchengladbach, den 13.06.2025

Dipl.-Ing. Georg Naaßner

WvM Berlin Immobilien + Projektentwicklung GmbH

# Agenda

---

## Präsentation

- **Vorstellung wvm gruppe**
- Projektübersicht
- Planung
- Ausstattung

# Unsere Historie



1992–2016      2017–2018      2019      2020      2021      2022      2023      2024      2025

- 1992 Firmengründung durch Wolfgang von Moers am 29. Mai 1992
- 2013 Gewinner des Immobilienmanager-Awards in der Kategorie „Social Responsibility“ aufgrund der Spenden für Hilfsprojekte, die sich um benachteiligte Kinder kümmern
- 2015 Erhalt des FIABCI Prix d'Excellence Germany Awards (Silber) für den Ringtum in Köln, eines der größten Projekte der wvm Gruppe
- 2016 Die wvm Gruppe beschäftigt 100 Mitarbeitende.

- 2017 25-jähriges Firmenjubiläum am 29. Mai
- Nominiert für den Immobilienmanager-Award in der Kategorie „Projektentwicklung Bestland“ mit dem Projekt Magnus 81 am Friesenplatz in Köln
- Die wvm Gruppe geht nach Berlin.
- 2018 Platz 1 in der butzwegsa-Projektentwicklungsliste in der Kategorie „Wohnen“ in Köln
- Beginn der ersten großen Quartiersentwicklung in Düsseldorf
- Ausbau des Spendenvolumens auf 500.000 € jährlich

- Erhalt des KIB-Awards der Kölner Immobilienbörse für die herausragenden Leistungen im Bereich „Bauen, Wohnen, Lebensraum“
- Auszeichnung zum „TOP-Arbeitgeber Mittelstand 2019“

- Auszeichnung zum „TOP-Arbeitgeber Mittelstand 2020“
- Implementierung nachhaltiger Baumaßnahmen wie E-Mobilität, energiesparende Heizsysteme und Begrünungskonzepte

- Über 5.500 Wohnungen seit Firmengründung fertiggestellt
- Auszeichnung zum „TOP-Arbeitgeber Mittelstand 2021“
- Fertigstellung des Pionierprojekts am Clarenbachplatz in Köln
- Top 3 beim Immobilienmanager-Award in der Kategorie „Projektentwicklung Neubau“ mit dem Projekt Clarenbachplatz in Köln
- Erika Weres und Frank Piepers werden zu Geschäftsführern ernannt und bilden gemeinsam mit Gründer Wolfgang von Moers die Spitze des Kölner Standortes.
- Gründung eines Joint Ventures mit der Naturstrom AG

- 30-jähriges Firmenjubiläum
- Best of Best: Kölner Projekt Clarenbachplatz 1 wird mit dem ICONIC AWARD ausgezeichnet
- Berliner Niederlassung vergrößert sich und zieht an den Leipziger Platz in Berlin-Mitte.

- Eines der wenigen Unternehmen, das während der Krise weiterhin gebaut hat
- Baubeginn des Wohnquartiers LÜCK in Köln-Ehrenfeld
- Fertigstellung des Wohnquartiers in der Herler Straße in Köln-Buchheim
- Dr. Clemens Paschke ergänzt als Geschäftsführer die Führungsriege in Berlin neben David Fischer.

- Annäherung auf Verkrissenniveau
- Baubeginn des Wohnquartiers in Berlin-Karlshorst

Vorstellung wvm gruppe



Erika Werres und Dr. Clemens Paschke

Unsere Mission ist es, durch innovative und nachhaltige Bauprojekte Werte zu schaffen und Visionen zu verwirklichen. Dabei wird auf Qualität, Zuverlässigkeit und Beständigkeit gesetzt.

# Das LÜCK

Quartiersentwicklung in der  
Subbelrather Straße in Köln-Ehrenfeld

Innovation  
durch Technik

## Das Highlight:

Nutzung von Abwasser zur Wärmerückgewinnung – eine wegweisende Lösung für nachhaltiges Wohnen: Sämtliche 216 Wohnungen dieses Projekts werden durch ein fortschrittliches, komplett CO<sub>2</sub>-neutrales Heizkonzept beheizt. In enger Zusammenarbeit mit der Naturstrom AG nutzen wir die Wärme des städtischen Abwassersystems. Durch modernste Wärmetauscher und Wärmepumpen erschließen wir diese nachhaltige Energiequelle und leisten so einen bedeutenden Beitrag zum Klimaschutz.



## Grundstücksfäche:

10.660 m<sup>2</sup>

## Wohnfläche:

17.055 m<sup>2</sup>

## Tiefgaragestellplätze:

154

## Sonstiges:

3-zügige Großtagespflege

## Architektur:

STEVES & BORSUM  
ARCHITEKTEN, Köln

## Wohnungen:

216

- davon 67 Mietwohnungen
- 60 davon öffentlich gefördert, 7 freifinanziert
- 149 Eigentumswohnungen



Vorstellung wvm gruppe

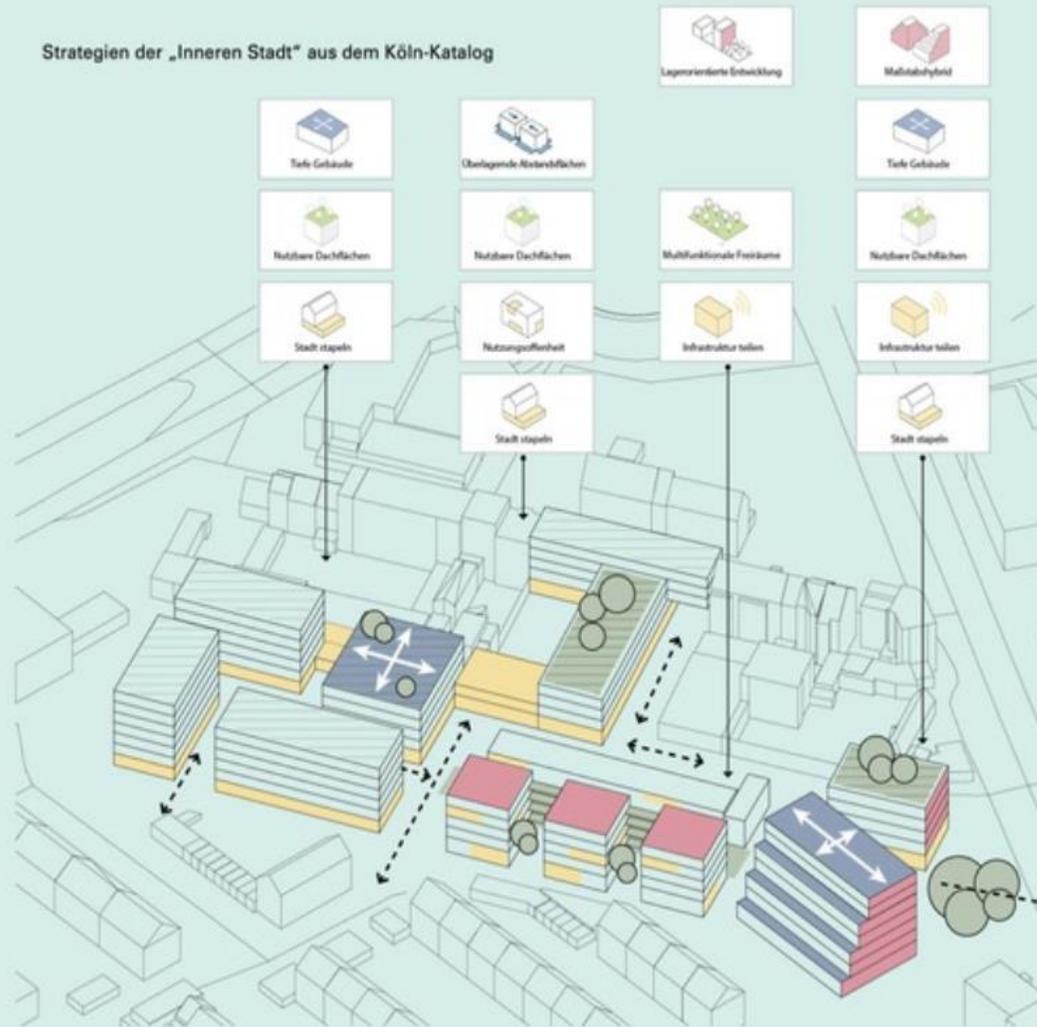
# Veedl Brühler Straße Köln

## Anforderungen

- Baukulturelle Leitlinien des Bundes
- Kölner Perspektiven 2030+
- Köln-Katalog
- Taxonomie-Konformität
- SII nach Artikel 9

Grundstücksfläche	19.629 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundstücksfläche	7.668 m <sup>2</sup>
BGF oi	35.703 m <sup>2</sup>
BGF Wohnen 61%	21.782 m <sup>2</sup>
BGF Gewerbe 39%	13.921 m <sup>2</sup>
GFZ	1,82
AV Verhältnis	0,33

Strategien der „Inneren Stadt“ aus dem Köln-Katalog



Innovation durch den Planungsprozess

Die Unternehmen **Metropol + wvm** gründeten das Start-up **VEEDL**

für integrierte Stadtentwicklung

# Zwieseler Hof

Innovation  
durch den  
Ausführungs-  
prozess

Modulare  
Bauweise

Vorstellung wvm gruppe

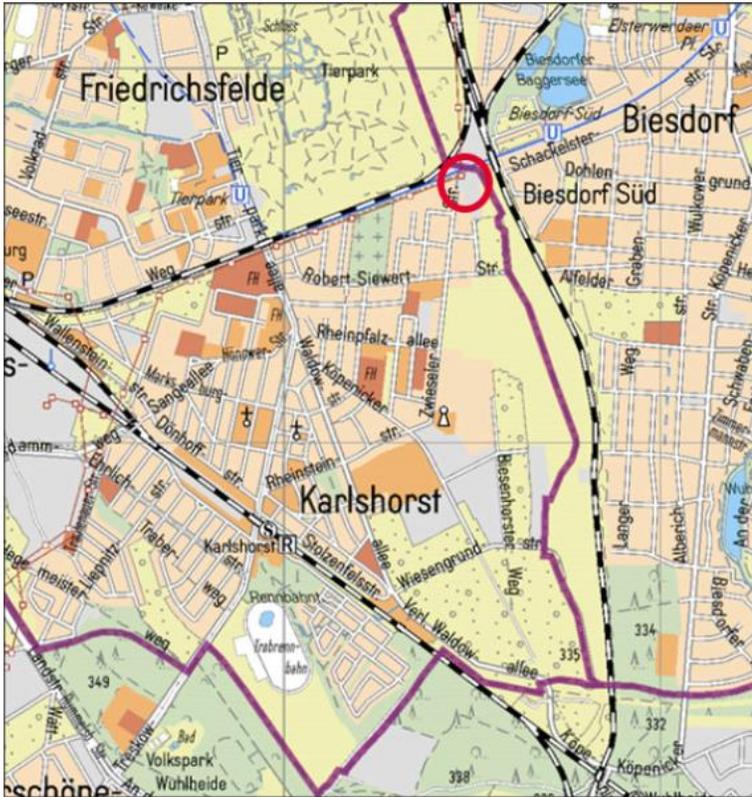


# Agenda

---

## Präsentation

- Vorstellung wvm gruppe
- **Projektübersicht**
- Planung
- Ausstattung



Quelle: Geoportal Berlin / Stadtplan (Übersichtskarte 1:50.000)

Das Plangebiet umfasst das Gelände zwischen der Zwieseler Straße, dem Richard-Kolkwitz-Weg, dem Eisenbahn-Außenring und der Kleingartenanlage „Seegelände“ im Nordosten von Berlin Karlshorst





## Eckdaten

---

- 22.450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 41.704 m<sup>2</sup> BGF oberirdisch
- 23.794 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- 321 Wohneinheiten
- 173 PKW Stellplätze

## Wohnungsschlüssel

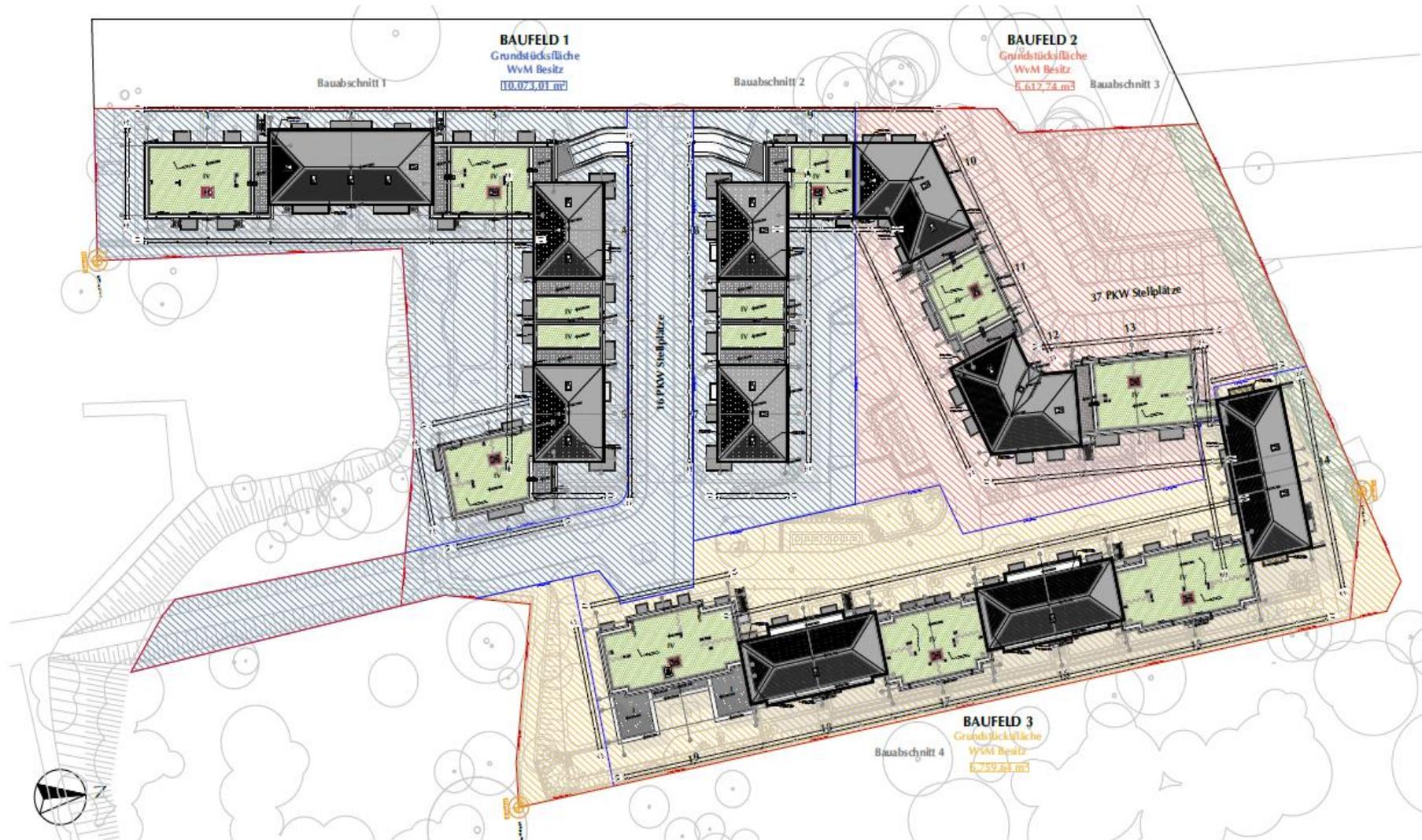
---

- 56 WE's 1 Zimmer
- 63 WE's 2 Zimmer
- 85 WE's 3 Zimmer
- 112 WE's 4 Zimmer
- 5 WE's 5 Zimmer

## Nachhaltigkeit

---

- EH 40 EE Kita
- EH 55 EE Wohnungen
- Luftwärmepumpen
- PV Anlage
- Teilweise Gründächer



## Baufeld 1

- 11.154 m² Wfl
- 147 Eigentumswohnungen
- 124 Tiefgaragenstellplätze  
(davon 4 für Motorräder)

## Baufeld 2

- 4.947 m² Wfl/Nfl
- 66 Mietwohnungsbau
- 1 Gewerbefläche
- 53 Stellplätze oberirdisch

## Baufeld 3

- 7.693 m² Wfl/Nfl
- 108 öffentlich geförderter  
Wohnungsbau
- 1 Kita



## Außenanlagen

- 64 Laubbäume
- 168 Sträucher
- Wiedererkennbare Materialien in der Wegeführung
- Festspeicherkörper
- Erstellung „Planstraße“ inkl. Wendekreis bei der KITA
- Höfe und eine Spielstraße im Innenbereich
- Sand- und Sandmatschspiele
- Gerätespielflächen
- Bewegungs- und Laufspiele
- Ruhebetonte Spiele
- Anlagen für ältere Kinder ab 14 J
- Schaffung einer SODA Spielplatzfläche Westlich der Zwieseler Straße



## SODA-Fläche

Sondervermögen für Daseinsvorsorge

- Perspektivische Weiterentwicklung von Immobilien der Stadt
- Sicherung der Grundversorgung oder öffentlichen Einrichtungen
- 649 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche
- Westlich der Zwieseler Straße
- Eine der Auflagen des StbV
- Erstellung von Tischtennisplatten
- Fitness- und Gymnastikgeräten
- Allgemeine Spielflächen
- Sandkästen und Klettergerüste
- Liege- und Erholungsflächen

# Agenda

---

## Präsentation

- Vorstellung wvm gruppe
- Projektübersicht
- **Planung**
- Ausstattung



Planung - Beteiligte

Fachplaner

---

Architektur LP 1-4

Nöfer Architekten

TGA LP 1-8

GOLDBECK Nordost GmbH

Architektur LP 5-8

GOLDBECK Nordost GmbH

Statik und Konstruktion

GOLDBECK Nordost GmbH

Landschaftsarchitektur

bgmr Landschaftsarchitekten

Energieberater

GOLDBECK Nordost GmbH



Planung – Innovation Modulares Bauen mit anspruchsvoller Architektur

Kooperation mit der *GOLDBECK GmbH*

---

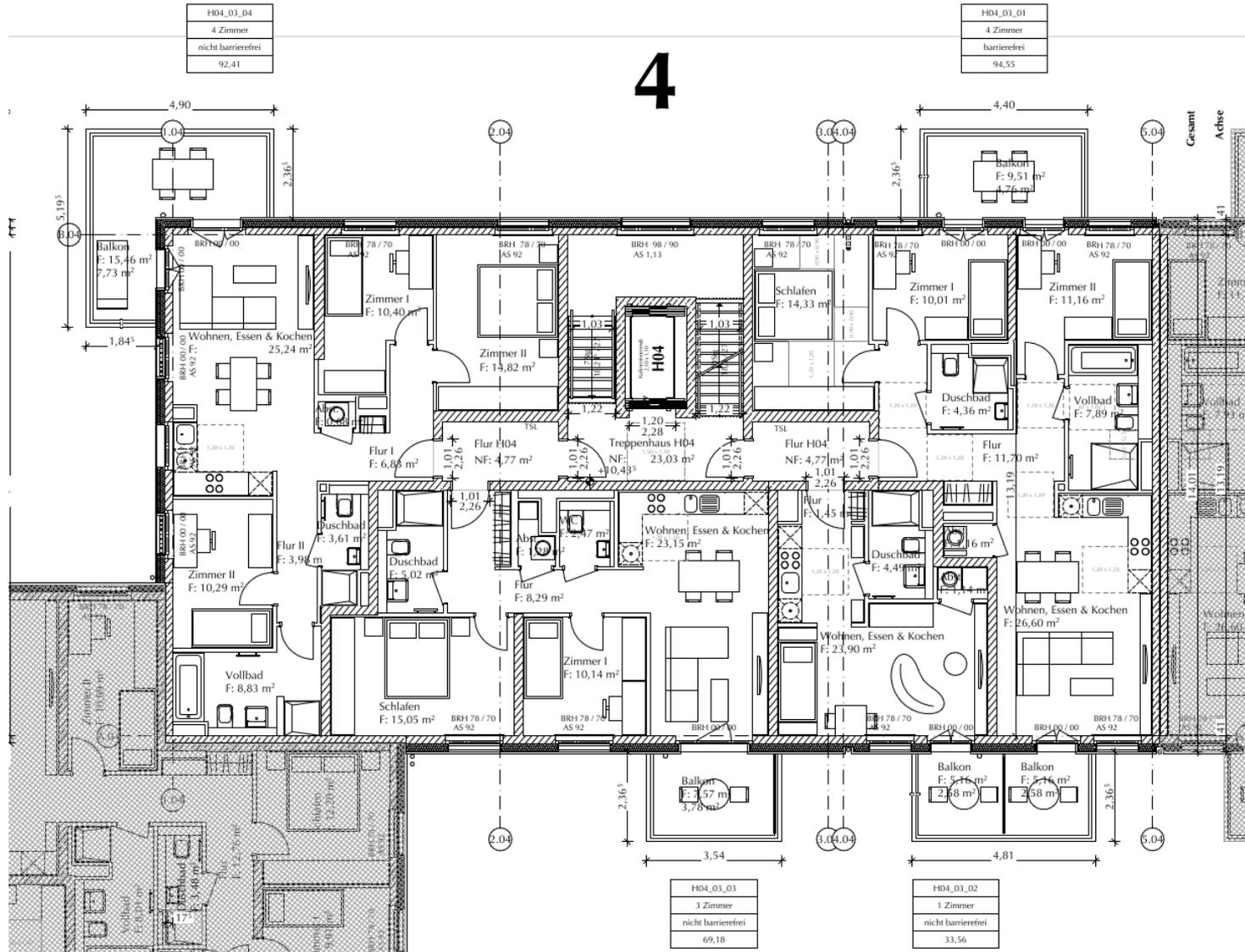
Die Umsetzung erfolgt durch den Baupartner Goldbeck, ein Unternehmen, das für seine modulare und nachhaltige Bauweise bekannt ist.

Modulare Bauelemente ermöglichen die schnelle, effiziente Errichtung von Wohnhäusern.

Das Quartier soll jedoch nicht nur funktional, sondern auch ein lebenswerter Raum für die Stadtbewohner sein.

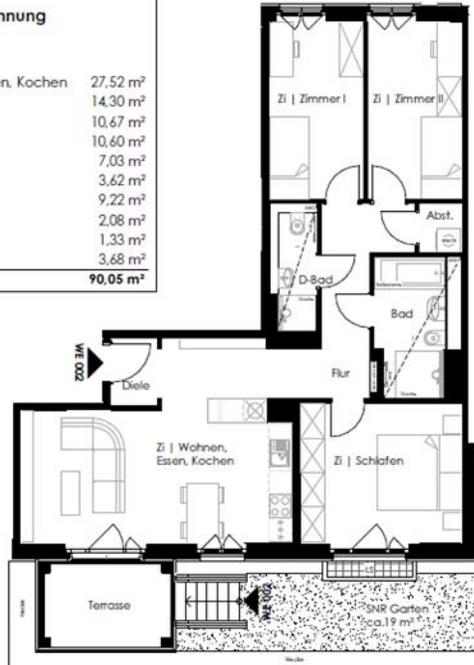
In Berlin setzt die wvm gruppe zwei weitere Projekte mit der *GOLDBECK GmbH* um.

BF 1 Haus 4 3.OG ETW



**WE 002**  
4-Zimmer-Wohnung  
barrierefrei  
EG

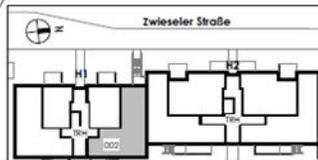
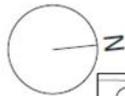
Zi   Wohnen, Essen, Kochen	27,52 m <sup>2</sup>
Zi   Schlafen	14,30 m <sup>2</sup>
Zi   Zimmer I	10,67 m <sup>2</sup>
Zi   Zimmer II	10,60 m <sup>2</sup>
Bad	7,03 m <sup>2</sup>
D-Bad	3,62 m <sup>2</sup>
Flur	9,22 m <sup>2</sup>
Diele	2,08 m <sup>2</sup>
Abst.	1,33 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 50%)	3,68 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt WE 002</b>	<b>90,05 m<sup>2</sup></b>



0 1 2 3 4m  
1:100

- 2.RW = 2. Rettungsweg
- AHD = Abhangendecke
- UZ = Unterzug
- OL = Oberlicht
- HK = Heizkörper
- HHK = Handtuchheizkörper
- HKV / UV = Heizkreisverteiler / Elektrounterverteilung
- DFF = Dachflächenfenster
- LK = Lichtkuppel
- LS = Lichtschacht
- ALD = Außenluftdurchlass
- RR = Regenrohr
- SNR = Sondernutzungsrecht

- Die Möblierungsvorschläge sind nicht Teil des Angebotes  
- Alle Maß- und Flächenangaben ohne Gewähr  
- Planstand 31.10.2024



**WE 065**  
4-Zimmer-Wohnung  
barrierefrei  
3. OG

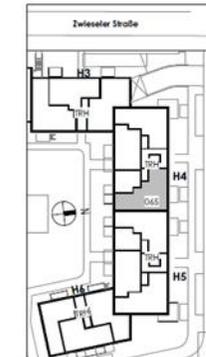
Flur	11,65 m <sup>2</sup>
D-Bad	4,25 m <sup>2</sup>
Zi   Zimmer I	9,93 m <sup>2</sup>
Zi   Schlafen	14,25 m <sup>2</sup>
Zi   Zimmer II	11,10 m <sup>2</sup>
Bad	7,92 m <sup>2</sup>
Abst.	1,16 m <sup>2</sup>
Zi   Wohnen, Essen, Kochen	26,41 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 50%)	2,70 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 50%)	4,98 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt WE 065</b>	<b>94,34 m<sup>2</sup></b>

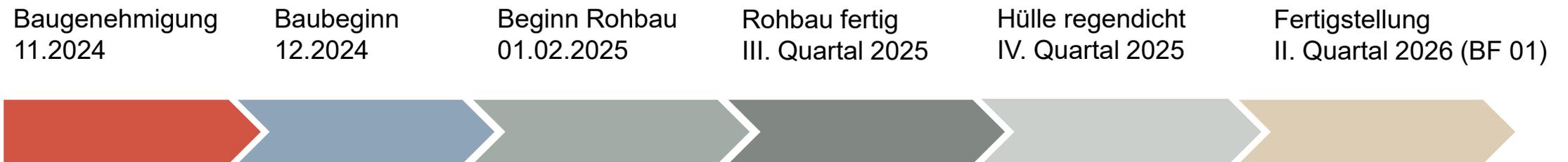


0 1 2 3 4m  
1:100

- 2.RW = 2. Rettungsweg
- AHD = Abhangendecke
- UZ = Unterzug
- OL = Oberlicht
- HK = Heizkörper
- HHK = Handtuchheizkörper
- HKV / UV = Heizkreisverteiler / Elektrounterverteilung
- DFF = Dachflächenfenster
- LK = Lichtkuppel
- LS = Lichtschacht
- ALD = Außenluftdurchlass
- RR = Regenrohr
- SNR = Sondernutzungsrecht

- Die Möblierungsvorschläge sind nicht Teil des Angebotes  
- Alle Maß- und Flächenangaben ohne Gewähr  
- Planstand 31.10.2024





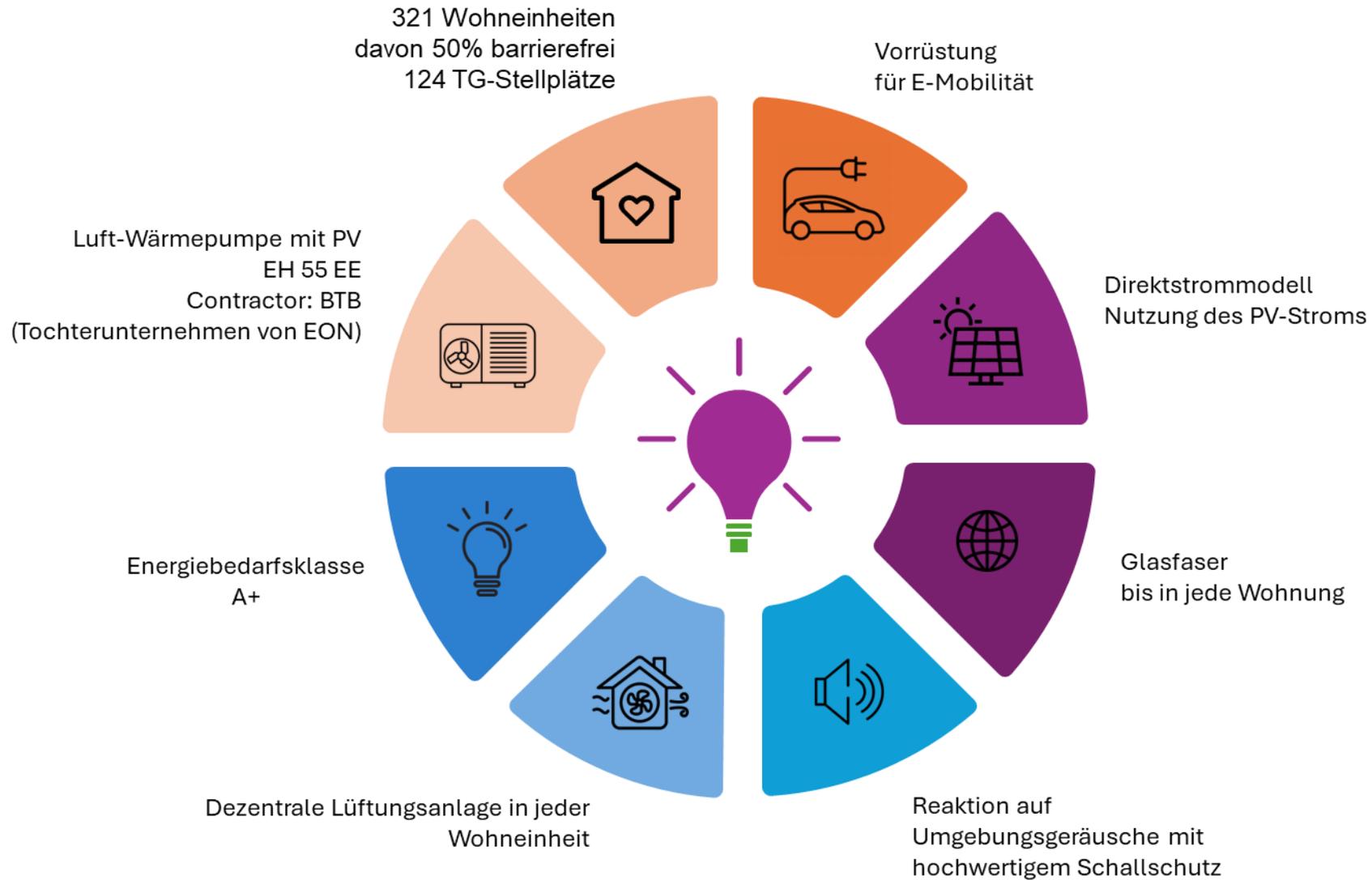
Fertigstellung  
Baufeld 02 und Baufeld 03 nachlaufend bis Mitte 2027

# Agenda

---

## Präsentation

- Vorstellung wvm gruppe
- Projektübersicht
- Planung
- **Ausstattung**

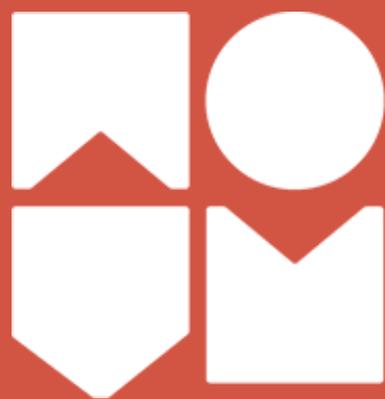


# Umweltfreundliche Projekte und Initiativen

- Zusammenarbeit mit nachhaltigen Partnern
- Einsatz energieeffizienter Bauweisen und Technologien

# Soziale Verantwortung

- Engagement in soziale Projekte und Gemeinschaften
- Unterstützung lokaler Initiativen und gemeinnütziger Vereine



wvm<sup>®</sup>  
gruppe