

Neue Räume schaffen



42

Neubaubauvorhaben
begleitet das Team
von Doris Vogelsang

Es ist das bisher größte Bauvorhaben der GESOBAU: Auf einer Fläche von knapp 14.000 Quadratmetern sind nach jahrelanger Planungs- und Bauphase pünktlich bis Ende 2018 insgesamt 351 barrierefreie Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 25.000 Quadratmetern entstanden. Für Doris Vogelsang, Leiterin dieses Projekts, nahm damit ein sechsjähriger Prozess voller Herausforderungen ein erfolgreiches Ende.

„Das ist unser Haus“, erzählt Doris Vogelsang. „Wir haben einen neuen, lebenswerten Teil der Stadt erschaffen und dabei den Budget- und Zeitplan eingehalten.“ Seit sechs Jahren ist sie bei der GESOBAU, seit 2014 Teamleiterin Neubau in der Abteilung Technik und hat die Planung des neuen Wohnquartiers an der Mendelstraße in Berlin-Pankow von Beginn an begleitet. Als Projektleiterin stellte sie sicher, dass das große Bauvorhaben im Sinne der GESOBAU als Bauherrin umgesetzt wurde.

Die Herausforderungen der Projektarbeit sind dabei immens: Neben den ökonomischen Aspekten müssen auch gestalterische Gesichtspunkte, Baurechtsfragen, Anforderungen des Stadtplanungsamtes sowie die Bedürfnisse der zukünftigen Mieter einbezogen werden. Hinzu kommen Fragen zum Umweltschutz, dem Schallschutz, dem Brandschutz oder auch der Statik. „Diese Aspekte zu vereinen, ist unsere Stärke“, bestätigt Doris Vogelsang. Mit ihrem siebenköpfigen Team aus Architekten und Stadtplanern weist sie eine beeindruckende Menge an Erfahrung auf – so wurden im Jahr 2018 42 Neubauprojekte mit circa 300.000 Quadratmetern Wohnfläche bearbeitet. Der Schlüssel zum Erfolg ist für Doris Vogelsang die effiziente Arbeit innerhalb des Teams: „Wir sind zentraler Ansprechpartner für das Projekt und Schnittstelle zwischen der GESOBAU, den Ämtern und den externen, am Bau beteiligten Partnern.“

830

Mio. € betrug das
Projektvolumen 2018

Dass die Koordination beim Bau des neuen Wohnquartiers in Pankow bestens funktioniert hat, merkt man diesem sofort an. Auch die wichtigste Anforderung an die GESOBAU wurde erfolgreich erfüllt und Wohnungen für geringe und mittlere Einkommen geschaffen. Von den insgesamt 351 Wohnungen sind ein Drittel geförderte Wohnungen, die eine Nettokaltmiete ab 6,50 € pro Quadratmeter ermöglichen. Der Anteil an großen und kleinen Wohnungen verhilft zu einem berlintypischen Mietermix aus Familien, Paaren, Singles, Senioren und Studierenden.

Neue Herausforderungen für Doris Vogelsang und ihr Team warten bereits: Neben der Planung lohnenswerter Neubauprojekte rückt die Entwicklung neuer Stadtstrukturen und Quartiere in den Mittelpunkt der Betrachtung. Damit leistet die GESOBAU einen Beitrag zur Weiterentwicklung Berlins. Mittendrin: Doris Vogelsang und das Team Neubau.



486

Wohnungen stellte die GESOBAU 2018 fertig



Gemeinsam gestalten

Seit über drei Jahren laufen am Stadtgut Hellersdorf im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf die Vorbereitungen für eines der größten Bauprojekte der GESOBAU. 1.250 neue Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten und rund 8.000 Quadratmeter Gewerbeflächen sollen bis zum Jahr 2023 auf dem denkmalgeschützten Gelände entstehen. Dafür setzen die GESOBAU und Dr. Wolfgang Wagner, Bereichsleiter Portfolio-management, auch auf das Wort der Anwohner.



Das Stadtgut Hellersdorf hat eine lange Geschichte. Einst ein Ritter- und Agrargut, entwickelte es sich nach der Wiedervereinigung zu einem Gewerbehof, an dem sich überwiegend gemischtes Gewerbe ansiedelte. „Als wir die Möglichkeit bekamen, das Stadtgut zu übernehmen, hat uns die städtebauliche Herausforderung mit ihren vielen Potentialen gereizt“, erinnert sich Dr. Wolfgang Wagner. „Straßen, eine Wasser- und Wärmeversorgung nach heutigen Standards, Highspeed-Internet: Das alles muss hier noch entstehen oder modernisiert werden. Es ist eine großartige Chance, auf einem Gelände mit Geschichte eine Verbindung von alter Substanz und modernem Wohnungsbau zu schaffen.“ Die Herausforderung: Das historische Gut hat in der Bevölkerung eine sehr hohe Bedeutung, was große Veränderungen erfahrungsgemäß erschwert. Die Partizipation der Öffentlichkeit ist für die GESOBAU daher eine wichtige Maßnahme. „Indem wir alle interessierten Bürger aus Hellersdorf in die Planung mit einbeziehen, schaffen wir eine Atmosphäre der Offenheit und Transparenz und können ein ehrliches und faires Bauplanungsverfahren abliefern“, führt der 47-Jährige aus.

6,50

€/m² beträgt die Nettokaltmiete für die Hälfte der Neubauwohnungen, die im Bezirk Marzahn-Hellersdorf entstehen



72.500 m²

Wohnfläche entstehen am Stadtgut Hellersdorf



Zwei Bebauungspläne, die gemeinsam von dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf und der GESOBAU entwickelt wurden, konnten von allen Interessenten auf einer Informationsveranstaltung im April 2018 eingesehen und mit Verbesserungsvorschlägen versehen werden. „Alle Anregungen werden vom Stadtentwicklungsamt geprüft und bei positiver Entscheidung in den endgültigen Bebauungsplan integriert. So haben wir zum Beispiel bei der Frage nach Parkplätzen ein viel besseres Konzept ausarbeiten können, als es ursprünglich geplant war“, freut sich Dr. Wolfgang Wagner. Die überwiegend positive Resonanz aller Teilnehmer ist eine Bestätigung für das Verfahren der GESOBAU: Auf der einen Seite herrscht rege Freude über so viel Transparenz, auf der anderen Seite profitiert die GESOBAU von dem wertvollen Know-how der benachbarten Bürger, lokalen Akteure und Gewerbemieten in Hellersdorf, das in die Planung des Guts einfließen kann. Dr. Wolfgang Wagner ist sich aber auch bewusst, dass bei einem so großen Projekt nicht alle Wünsche bedient werden können. Es kommt dann auf die richtige Kommunikation an: „Die Situation ist spannend, da wir unser Handeln erklären und letztendlich auch dafür werben müssen.“

Die neuen Wohnungen werden sich dem behutsam modernisierten Stadtgut optisch annähern und nach Fertigstellung zu sozialverträglichen Mieten vermietet werden. Zudem entsteht hier neuer Platz für Gewerbe, Kultur, Kunst und Gastronomie, die die Lücke zur „Hellen Mitte“ in Hellersdorf schließen und das Stadtgut für die Menschen in Berlin wieder attraktiv machen sollen. Dr. Wolfgang Wagner gibt dazu ein Versprechen: „Gemeinsam mit dem Bezirk werden wir das denkmalgeschützte, historische Stadtgut aus dem Dornröschenschlaf holen.“

25

Mieter-Anfragen erhält Niko Götze
durchschnittlich am Tag



4

Stunden dauert ein typischer Rundgang
durch das betreute Wohngebiet

Mein Zuhause mein Arbeitsplatz

Wenn seine Schicht um 7:00 Uhr morgens beginnt, verlässt Niko Götze seine Wohnung um 6:58 Uhr und kommt dennoch pünktlich in seinem Büro an, vorausgesetzt der Aufzug lässt nicht allzu lange auf sich warten. Niko Götze ist Hausmeister bei der GESOBAU mit Residenzpflicht im Märkischen Viertel im Norden Berlins. Residenzpflicht bedeutet, dass er in seinem Einzugsgebiet nicht nur Hausmeister, sondern gleichzeitig auch Mieter ist. Neben dem kurzen Weg zur Arbeit birgt diese Pflicht viele Vorteile, vor allem für die Zufriedenheit der Mieter.

34

Hausmeister mit Residenzpflicht
beschäftigt die GESOBAU



Seit April 2017 betreut Niko Götze als Hausmeister der GESOBAU circa 550 Mieter in insgesamt 11 Hausaufgängen im Märkischen Viertel. Sein Arbeitsplatz ist zugleich sein Zuhause, was für ihn kein Problem darstellt: „Im Gegenteil, ich identifiziere mich mit ‚meinem‘ Gebiet und kann mich viel besser auf die Bedürfnisse der anderen Mieter einstellen“, erläutert Götze. Der 36-Jährige sorgt nicht nur für Ordnung und Sauberkeit in und rund um die Wohneinheiten: Er ist zudem erster Ansprechpartner bei Beschwerden der Mieter und gleichzeitig Psychologe und Sozialarbeiter für die vielen unterschiedlichen Menschen im Viertel. „Das Märkische Viertel ist ein einzigartiger Mikrokosmos. Hier leben so viele Menschen verschiedener Kulturen und Altersklassen friedlich miteinander. Es ist schon besonders, wie alle aufeinander aufpassen“, bewundert Götze. Wenn es trotzdem mal Reibereien gibt, baut er auf seine soziale Kompetenz: „Dann muss ich professionell bleiben und auf die Mieter zugehen, selbst wenn sie mir gegenüber laut werden. Das klappt ziemlich gut, sie haben ja in den meisten Fällen kein Problem mit mir.“ Diese Erfahrungen nutzt Götze für seine persönliche Weiterbildung. Seit 2018 studiert er soziale Arbeit und kann durch die tägliche Interaktion mit den Mietern viel lernen: „Mein Job im Märkischen Viertel ist quasi Arbeit und Praktikum zugleich.“

Dass Götze von den anderen Mietern als Hausmeister anerkannt und respektiert wird, zeigt sich bei einem typischen Arbeitstag ganz deutlich. Während er seine Runde durch die Gebäude macht, trifft Götze immer wieder Mieter, mit denen er einen kleinen Smalltalk hält, bevor es weiter an die Arbeit geht. „Diese kleinen Gespräche sind sehr wichtig für mich, denn so kann ich schnell erkennen, ob der Mieter wirklich zufrieden ist. Und wenn er es ist, dann bin ich es auch“, klärt Niko Götze auf. Das führt nicht selten zu besonderen Situationen: „Oft kommen einige von ihnen während meiner Arbeitszeit ins Büro und bringen mir etwas Warmes zu Essen oder ein Stück Kuchen mit. Das ist dann ein besonders schönes Gefühl.“ Dass er nach Schichtende noch besucht wird, kommt indes selten vor: Die Mieter respektieren seinen Feierabend und lassen ihm seine Privatsphäre. „Oftmals werde ich, wenn ich in meiner Straßenkleidung auf meinem Fahrrad unterwegs bin, gar nicht mehr von den Mietern erkannt“, erzählt Götze.

Und wie wird der Hausmeister von der GESOBAU unterstützt? „Von allen Seiten“, freut sich Götze. „Das Verhältnis zu den anderen Kollegen ist hervorragend. Es besteht ein sehr gutes Betriebsklima mit einer immer freundlichen und transparenten Kommunikation untereinander.“ Auch für ihre Mieter hat die GESOBAU ein offenes Ohr: „Als die Mieter ein Grillfest im Hof planen wollten, haben sie mich um Hilfe gebeten. Wir als die GESOBAU haben die Mieter dann aktiv bei der Durchführung unterstützt. Das hat das fröhliche Miteinander hier im Viertel noch weiter bestärkt.“



80%

der Auszubildenden werden durchschnittlich von der GESOBAU übernommen



Ausbildung mit Perspektive

Als Unternehmen, das seit über 100 Jahren existiert, ist es für die GESOBAU unerlässlich, den eigenen beruflichen Nachwuchs sorgfältig selbst auszubilden. Dazu hat die Wohnungsbaugesellschaft eine Kooperation mit der Berufsakademie Sachsen im dualen Studiengang BWL/Immobilienwirtschaft. Die Mischung aus Studium und Ausbildung schafft gute Perspektiven für zukünftige Führungskräfte. Ein Argument, das auch Katharina Rosin überzeugt hat: Sie ist im zweiten Studienjahr und hat mit der Ausbildung bei der GESOBAU einen Volltreffer gelandet.

Katharina Rosins Arbeitstag bei der GESOBAU beginnt meistens um 8 Uhr morgens. Mit einer Tasse frischem Kaffee bestückt, grüßt sie ihre Kollegen und setzt sich im Anschluss an ihren Rechner. „Als erstes checke ich meine Mails und den Kalender und verschaffe mir einen Überblick über den Tag“, erklärt die 21-Jährige. Je nach Abteilung, in der sie gerade eingesetzt wird, können am Tag sehr viele Besprechungen anstehen, bei denen sie interessiert zuhören, aber auch selbst zu Wort kommen und ihre Gedanken zum Thema äußern kann. „Obwohl ich noch mitten in der Ausbildung bin, kann ich meine Ideen immer einbringen“, berichtet sie begeistert. Auch, dass es immer einen Ansprechpartner gibt, schätzt sie bei ihrer Ausbildung sehr: „Man fühlt sich bei der GESOBAU sehr gut aufgehoben. Es ist immer jemand ansprechbar, falls ich eine Frage zum Studium habe. Gerade im Vergleich zu anderen dualen Studenten merke ich, dass ich einen sehr guten Ausbilder gefunden habe.“

Alle 12 Wochen pendelt sie zwischen ihrer praktischen Ausbildung bei der GESOBAU in Berlin und ihrer theoretischen Lehre an der Berufsakademie in Leipzig. „Ich bin froh darüber, dass der Ausbildungsplan so klar und durchgetaktet ist, obwohl das Pensum an der Uni sehr hoch ist. Durch das verkürzte Studium nimmt man viel Lernstoff mit nach Hause“, offenbart Katharina Rosin. Einen Ausgleich findet sie am Weißen See, in dessen

Nähe sie lebt. Dort kann sie nach einem stressigen Tag entspannen und an der frischen Luft gemütlich lernen. Der theoretische Stoff wird dann in der Praxis angewendet und vertieft: Die Aufgabenbereiche bei der GESOBAU bauen auf den Themen auf, die vorher an der Universität gelehrt wurden. Stück für Stück lernt Katharina Rosin auf diesem Weg immer weitere Bereiche bei der GESOBAU kennen und kann schon früh eigene Projekte verantworten. „Ich werde hier tagtäglich dazu ermutigt, selbstständig zu arbeiten und Verantwortung zu übernehmen. Das finde ich sehr gut, denn anders lernt man es nicht“, erklärt die Auszubildende. „Ich habe diesen inneren Ehrgeiz und will unbedingt schnell helfen. Falls ich einmal nicht weiterweiß, steht aber immer jemand für mich bereit und unterstützt mich. Man wird hier nicht alleine gelassen.“ Auch aus diesem Grund erhielt die GESOBAU schon mehrmals, zuletzt im Oktober 2018, die Auszeichnung als vorbildlicher Ausbildungsbetrieb vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

Und was bringt die Zukunft? Für Katharina Rosin ist das ganz klar: „Erstmal möchte ich den dreijährigen Bachelor fertigmachen und dann am besten direkt anfangen zu arbeiten.“ Wo? Natürlich bei der GESOBAU.



7 Stunden verbringt Katharina Rosin wöchentlich mit Lernen