

Flexible Housing – Opportunities next door

Curated content
#flexiblehousing
#learningfromideas
#rethinkaffordablehousing
#lessismore
#fromXtohousing
#beyondownership
#algorithmvsarchitecture

FLEXIBLE
HOUSING

**expo
real**

Die Wohnimmobilienbranche steht unter Druck – demografischer Wandel, veränderte Lebensmodelle, Migration, Ressourcenknappheit und Urbanisierung stellen Planer und Städte gleichermaßen vor komplexe Herausforderungen.

The residential real estate industry is under pressure—demographic change, changing lifestyles, migration, resource scarcity, and urbanization are presenting planners and cities alike with complex challenges.

Mit dem neuen Ausstellungsbereich Flexible Housing - Opportunities next door eröffnen wir einen innovativen Denk- und Gestaltungsraum:

Die Ausstellung Flexible Housing bildet eine inhaltliche Klammer zwischen der drängenden Wohnraumfrage und kreativen Lösungsansätzen: Sie präsentiert zukunftsfähige Wohnmodelle, Best-Practice-Bauprojekte und transformierende Strategien.

Die Hashtags der Ausstellung dienen als kurativer Kompass: Sie strukturieren die vielfältigen Inhalte in thematische Schwerpunkte, machen zentrale Trends sichtbar und bieten Besuchern Orientierung im Diskurs rund um zukunftsfähiges Wohnen.

With the new exhibition area Flexible Housing – Opportunities next door, we are opening up an innovative space for thinking and designing:

The exhibition Flexible Housing presents a conceptual framework connecting the urgent housing question with creative approaches to its solution. It showcases future-oriented housing models, best-practice construction projects, and transformative strategies that illustrate innovative paths towards a sustainable and livable future.

The exhibition hashtags serve as a curatorial compass: they structure the diverse content into thematic focal points, highlight key trends, and provide visitors with orientation in the ongoing discourse on sustainable and future-oriented living.

Inhalt

Content

#flexiblehousing

Welcome to Flexible Housing! <i>Welcome to Flexible Housing!</i>	05
---	----

#learningfromideas

Bauen mit Turbo – Happy End im Wohnungsbau? <i>Building with turbo—happy ending in housing?</i>	07
Gestern Vision – heute Vorbild <i>Yesterday’s vision—today’s blueprint</i>	09
Abriss, Umbau oder einfach weiterdenken? <i>Demolish, transform, or simply rethink?</i>	11

#rethinkaffordablehousing

Mischung possible! <i>Mixing possible!</i>	13
Das Gewohnte verlassen – neue Lebensformen im Alter <i>Reimagining aging fresh — approaches to later life</i>	15
Zeit ist Wohnraum! Modular & vorgefertigt <i>Time is living space! Modular & prefabricated</i>	17
Wie „raumtief“ kann man Wohnen? Effizienz durch Dichte <i>Tight spaces, smart places. Efficiency through density</i>	19
50 m² für mich. 30 m² für uns. Reicht völlig. <i>50 m² for me. 30 m² for us. Plenty.</i>	21

#lessismore

Ist bezahlbarer Wohnraum möglich – ohne Abstriche bei Qualität, Funktionalität und Zukunftsfähigkeit? <i>Can housing be affordable —without sacrificing quality, functionality, or sustainability?</i>	23
---	----

#fromXtohousing

Was bringt mehr Rendite – Leerstand oder Leben im Haus? <i>Which pays more: empty spaces or living places?</i>	25
Vom Schutzraum zum Wohnraum. Vom Parkhaus zum Zuhause. <i>From bunker to home. From parking to living.</i>	27
Umnutzen ist Haltung. <i>Repurposing is attitude.</i>	29
1.000 m² Retail, 5.000 m² Chance <i>1,000 m² retail, 5,000 m² opportunity</i>	31

#beyondownership

Wohnen auf Infrastrukturflächen <i>Living above infrastructure</i>	33
---	----

#beyondownership

Dichte mit Qualität? Geht. <i>Density with quality? Yes, it works.</i>	35
Selbstorganisation und Selbstverwaltung <i>Self-organization and self-management</i>	37
Weniger kann mehr sein. <i>Less can truly be more.</i>	39

#algorithmvsarchitecture

Der Algorithmus regelt das. <i>Leave it to the algorithm.</i>	41
Flexibilität ist der neue Standard! <i>Flexibility is the new standard!</i>	43

Welcome to Flexible Housing!
Welcome to Flexible Housing!

Why #flexiblehousing?
Why #flexiblehousing?

Die Sonderschau #flexiblehousing steht für einen Haltungswandel im Wohnungsbau: weg von starren Strukturen, hin zu anpassungsfähigen Lösungen. Es geht um Wohnraum, der sich mit dem Leben verändert – und als Geschäftsmodell bestehen kann.

- Flexibilität heißt:
- Wohnen, das Lebenszyklen begleitet – von der WG bis zum altersgerechten Wohnen
 - Städte, die sich umbauen lassen, ohne jedes Mal neu zu beginnen
 - Regeln, die Gestaltung ermöglichen statt verhindern
 - Strukturen, die wachsen, schrumpfen oder temporär funktionieren können
- #flexiblehousing fragt:
- Wie schaffen wir mit weniger Fläche mehr Möglichkeiten?
 - Wie lassen sich Standards neu denken, ohne soziale Qualität zu verlieren?
 - Wie wird aus einem Bauprodukt ein lebendiger Ort?
 - Wie wird Bestand zum Rohstoff – statt zur Hürde?
 - Wie kann bezahlbarer Wohnraum zur investierbaren Nutzungsart werden – trotz steigender Kosten und sich wandelnder Lebensentwürfe?

#flexiblehousing ist Einladung und Labor zugleich: für neue Geschäftsmodelle, nutzerzentriertes Design und zukunftsfähigem Wohnungsbau – zugänglich, wandelbar, wirtschaftlich.

The #flexiblehousing exhibition represents a shift in mindset within the housing sector, moving away from rigid structures and towards adaptable, forward-thinking solutions. It's about creating living spaces that evolve with life while remaining viable business models.

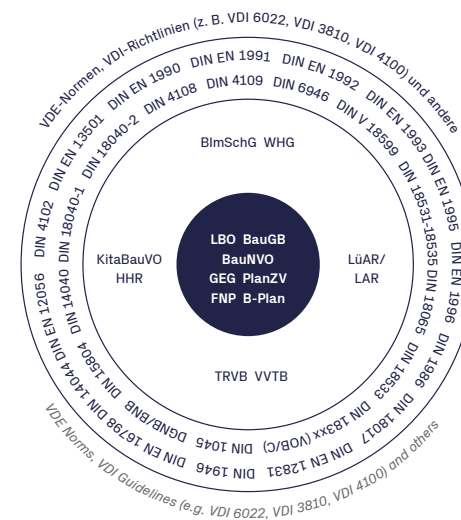
- Flexibility means:
- Housing that adapts to life cycles—from shared living to aging-in-place
 - Cities that can transform without starting from scratch
 - Building codes that enable design innovation rather than restricting it
 - Structures that can expand, contract, or serve temporary needs
- #flexiblehousing explores these key questions:
- How do we create more possibilities within smaller footprints?
 - How can we rethink building standards without compromising social quality?
 - When does a building product become a thriving community?
 - How do we transform existing stock into valuable assets rather than obstacles?
 - How can affordable housing remain financially viable despite rising costs and evolving lifestyles?

#flexiblehousing serves as both invitation and laboratory: for new business models, user-centered design, and future-ready housing development—accessible, adaptable, and economically sound.

**Bauen mit Turbo –
Happy End im
Wohnungsbau?**
*Building with
turbo—happy ending
in housing?*

Bauturbo – Tempo mit Weitblick

Going fast without cutting corners



VS.

↑ Auszug aus der Normenlandschaft für ein Baugesuch
Excerpt from the regulatory framework for building permit

Der Wohnraumbedarf ist hoch und der Zeitdruck groß. Eine Deregulierung kann Investitionen beschleunigen: Weniger Vorschriften, klarere Prozesse und flexible Instrumente wie der Gebäudetyp E oder der Hamburger und Bremer Standard schaffen Planungssicherheit und erhöhen die Marktfähigkeit. So werden Umbauten, Aufstockungen und die gezielte Aktivierung neuer Flächen effizienter.

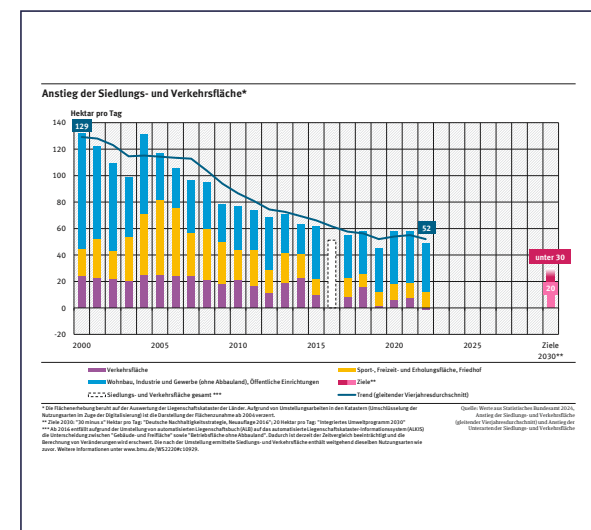
Doch Fläche ist eine wertvolle Ressource und verdient einen klugen, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltigen Umgang. Ein echter „Baurambo“ entsteht nicht allein durch wenige Hürden, sondern auch durch vorausschauende Planung, integrierte Prozesse, institutionelle Klarheit und architektonische Qualität – für langfristige Wertschöpfung und stabile Renditen.

Die großen Fragen

- Wie kann Deregulierung den flexiblen und nachhaltigen Wohnungsbau fördern und wertvollen Boden sparen?
- Wie können Stadt und Natur gemeinsam gewinnen?
- Wie lässt sich eine zügige Umsetzung mit Klima- und Ressourcenschutz verbinden und dabei eine langfristige Rendite sichern?
- Was macht Quartiere zukunftsfähig – weit über den ersten Spatenstich hinaus?

The big questions

- How can streamlined regulations promote flexible, sustainable housing while preserving valuable land?
- How can cities and nature both come out ahead?
- How do we move fast without sacrificing climate goals or long-term profitability?
- What keeps neighborhoods vital long after the first shovel hits the ground?



↑ Flächenerhebung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Hektar pro Tag; Statistisches Bundesamt
Land use for settlement and transportation in hectares per day; Source: German Federal Statistical Office

Housing demand is crushing, and time pressure is real. Streamlined regulations can unlock investment: fewer restrictions, clearer processes, and flexible tools like Building Type E or the Hamburg and Bremen standards create planning certainty and boost market appeal. This makes conversions, extensions, and strategic development far more efficient.

But land is finite. Such a valuable resource deserves smart, economically and environmentally sustainable management. Real “turbo building” doesn’t come from just removing roadblocks. It comes from smart planning, integrated processes, institutional clarity, and design quality that creates lasting value and reliable returns.

Gestern Vision – heute Vorbild
Yesterday’s vision—today’s blueprint

Was verbindet Wien, Berlin und München?
What connects Vienna, Berlin, and Munich?

Drei Städte, vier Großprojekte, ein gemeinsames Thema: Wie gehen wir heute mit den gebauten Visionen von gestern um?

Die exemplarisch gewählten Projekte stehen für ambitionierte Wohn- und Stadtmodelle ihrer Zeit – und geben uns heute wertvolle Impulse für neue Strategien zwischen Bestand, Raum und sozialem Anspruch.

Three cities, four major projects, one shared theme: How do we work with yesterday's built visions today?

These carefully selected projects represent bold housing and urban models of their time—offering valuable insights for new strategies that balance existing infrastructure, spatial needs, and social objectives.



Alt-Erlaa Anwesen in Wien; Zorra2212
Alt-Erlaa estate in Vienna; Zorra2212

Alt-Erlaa (Vienna)
Wohnen mit Lebensqualität – für alle.
„Wohnen wie die Reichen, aber für alle“ war die Intention von Architekt Harry Glück. Was als großmaßstäblicher Sozialwohnungsbau mit Pools, Loggien und Vereinsräumen begann, gilt heute als eine der beliebtesten Wohnanlagen Wiens. Alt-Erlaa zeigt, dass Dichte, Qualität und soziale Mischung sich nicht ausschließen – wenn Gestaltung und Gemeinschaft zusammenspielen.

→ Geförderter Wohnbau kann identitätsstiftend, wertstabil und reputationswirksam sein – wenn mutig gedacht.



Alt-Erlaa Schwimmbad A-Block; Thomas Ledt
Alt-Erlaa pool block A; Thomas Ledt

Alt-Erlaa (Vienna)
Quality living for all income levels.
Architect Harry Glück had a simple pitch: “Let everyone live like the rich.” The result? Large-scale social housing with swimming pools, loggias, and community spaces which has become one of Vienna’s most sought-after residential complexes. Alt-Erlaa demonstrates that density, quality, and social diversity can coexist successfully when thoughtful design meets strong community engagement.

→ Subsidized housing can be identity-building, value-stable, and reputation-enhancing—when guided by bold thinking.



Das Tempelhofer Feld in Berlin als Freiraumexperiment; www.unsplash.com/@cecilecos
Tempelhofer Feld in Berlin as an open space experiment; www.unsplash.com/@cecilecos

Tempelhofer Feld (Berlin)
Beteiligung schafft Legitimität.
Vom Freiraumkonflikt zur kollektiven Zukunftsfrage: Einst Flugfeld, heute Volksentscheid und morgen Experimentierfeld für zukünftige Wohnformen: Das Tempelhofer Feld steht exemplarisch für den Wandel von Nutzung, Beteiligung und Bedeutung urbaner Räume – zwischen Offenheit, Schutz und stadtweitem Entwicklungsdruck.

→ Eine resiliente Stadtentwicklung eröffnet durch den Verzicht auf eine schnelle Bebauung Spielräume für spätere, besser fundierte Lösungen.

Tempelhofer Feld (Berlin)
Participation creates legitimacy.
From airfield to public referendum to experimental ground: Tempelhofer Feld demonstrates how urban spaces can evolve through community engagement. It shows how places can shift in use, meaning, and ownership—balancing openness, preservation, and development pressure.

→ Resilient urban development resists immediate development pressure to create space for better, community-supported solutions.

Abriss, Umbau
oder einfach
weiterdenken?
*Demolish, transform,
or simply rethink?*



↑ Rahmenplan der Stadtsanierung in Neuperlach, 2022, UHMADEPT, Copenhagen
Plan for urban redevelopment in Neuperlach, 2022, UHMADEPT, Copenhagen

Neuperlach (München)

Entlastungsstadt auf der Wiese – und jetzt?
Als moderne Entlastungsstadt mit durchgrünter Höfen, autogerechter Erschließung und sozialer Infrastruktur geplant, ist Neuperlach eines der größten Stadterweiterungsprojekte der Bundesrepublik. Heute steht der Stadtteil an einem Wendepunkt – nicht als Auslaufmodell, sondern als Raum für Transformation. Im Rahmen des EU-geförderten Projekts NEBourhoods wird Neuperlach zum Reallabor für neue Ansätze: soziale Teilhabe, Klimaanpassung und eine Kultur des behutsamen Weiterbaus.

Langfristiges Entwicklungspotenzial im Bestand – mit großzügigen Grünräumen, guter ÖPNV-Anbindung und Offenheit für Veränderung.

Neuperlach (Munich)

Relief city on the meadow—and now?
Planned as a modern “Entlastungsstadt”—a relief city designed to ease Munich’s housing pressure—Neuperlach featured green courtyards, car-oriented infrastructure, and comprehensive social amenities. It became one of Germany’s largest urban expansion projects. Today, the district isn’t an outdated model but a space for transformation. The EU-funded NEBourhoods project has turned Neuperlach into a living lab for social participation, climate adaptation, and a culture of building upon existing structures.

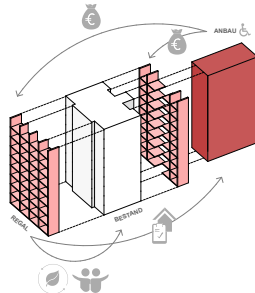
The best development potential hides in existing communities—with generous green spaces, solid public transport, and residents ready for change.

„Wohnen Weiterbauen“
Im Projekt NEBourhoods wird Neuperlach zum Testfeld für ein neues Weiterbauen im Bestand: Anstelle einer einfachen Fassadendämmung wird eine „bewohnbare Dämmung“ installiert, die als zweite Gebäudehülle dient und sowohl energetisch wirkt als auch neue Wohnräume schafft. Durch eine clevere Querfinanzierung, beispielsweise über zusätzliche Baurechte, sollen diese Sanierungen sozialverträglich bleiben.

Building on and adapting housing
In the NEBourhoods project, Neuperlach is becoming a test bed for a new way of building on and adapting existing buildings: instead of simple facade insulation, “habitable insulation” as a second building envelope is both energy-efficient and creates new living spaces. Through smart cross-financing mechanisms, including additional building rights, these renovations can remain affordable. The goal is to create diverse, inclusive, and genuinely future-ready neighborhoods.



↑ Wohngebäude der 1960er/1970er Jahre in Neuperlach, 2023;
Zentrale Teil von der Stadt
Residential buildings from the 1960s/1970s in Neuperlach, 2023;
Central part of the district



↑ Das Prinzip der „bewohnbaren Dämmung“;
NEBourhoods/TUM/OTH Regensburg
The concept of “habitable insulation”;
NEBourhoods/TUM/OTH Regensburg



↑ Quelle: dressler mayrhofer rössler architekten
und stadtplaner gmbh
Source: dressler mayrhofer rössler architekten
und stadtplaner gmbh

Klimaquartier Ramersdorf (München)

Bestand als Chance, nicht als Hindernis.
Im Süden Münchens wird eine 1950er-Jahre-Siedlung zum Modell für klimaneutrale Quartiersentwicklung. Aufstockungen, Sanierungen und neue Gebäude ergänzen das Ensemble – begleitet von Mobilitätskonzept, Freiraumstrategie und sozialer Infrastruktur. Bewohner bleiben eingebunden, der Grünraum wird aufgewertet, der CO₂-Ausstoß drastisch gesenkt.

Klimaziele lassen sich auch im Bestand erreichen – mit Weitblick, Beteiligung und einem integrierten Plan.

Klimaquartier Ramersdorf (Munich)

Treating existing buildings as assets, not liabilities.
In Munich’s south, a 1950s residential development is becoming a model for climate-neutral neighborhood transformation. Vertical extensions, energy retrofits, and carefully integrated new buildings enhance the existing ensemble—supported by mobility planning, green space strategies, and social infrastructure improvements. Residents stay actively involved, green areas are upgraded, and CO₂ emissions drop dramatically.

Climate goals work in existing housing—through foresight, community engagement, and integrated planning.

Mischung
possible!
*Mixing
possible!*

Nutzungsflexibilität lässt sich
langfristig etablieren!
*Use flexibility can be built in
for the long haul!*

Offene Struktur von Tragwerk – Baukonstruktion – Haustechnik
Mittels einer offenen Struktur Nutzungsflexibilität über alle Geschosse hinweg zu schaffen, das ist die Kernidee des Projekts LOFT (Long-term Open Floor Type). Der Gebäuderiegel entstand als Prototyp im Rahmen der IBA Wien 2022 „Neues soziales Wohnen“. Während das Erdgeschoss mit 4 m hohen Räumen Platz für sechs Gewerbeeinheiten bietet, sind in den fünf Obergeschossen 32 verschieden große Lofts mit Raumhöhen von 2,80 m für Wohnen und Arbeiten untergebracht.

Vermietung und Selbstausbau
Bereits im Vergabeverfahren wurden künftige Nutzer adressiert, die nach Mischformen der Benutzung suchten. Nach Fertigstellung können sie ihre Einheit nun selbst je nach Bedarf weiter ausbauen.

Open integration of structural system, construction, and building systems
The LOFT project (Long-Term Open Floor Type) has one core concept: create permanent use flexibility across all floors through smart structural design. This building emerged as a prototype for IBA Vienna 2022's "New Social Housing" program. The ground floor features 4-meter-high spaces housing six commercial units, while five upper floors contain 32 differently sized lofts with 2.8-meter ceilings designed for live-work arrangements.

Rental and customization
From the very start of the allocation process, the project targeted prospective residents seeking flexible live-work arrangements. Once completed, tenants can now customize and expand their units as their needs evolve.

Flexibles Stadthaus in Wien
Flexible townhouse in Vienna

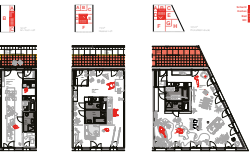
Projekt Project data	LOFT-Flügel LOFT-Flügel
Standort Location	Wien, Nordbahnhof/AT Vienna, Nordbahnhof/AT
Bauherr Client	WINO GmbH, ein Tochterunternehmen der WIENER STÄDTISCHEN Versicherung AG Vienna Insurance Group WINO GmbH, a subsidiary of WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group
Architektur Architecture	Studio Vlay Streeruwitz, Wien Vlay Streeruwitz Studio, Vienna
Fertigstellung Completion	2024 2024



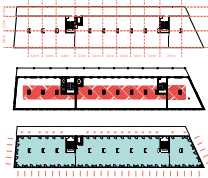
↑ Fotografie: David Schreier
Photography: David Schreier



↑ Der Loft-Flügel an der Schnittstelle zwischen Stadt- und Landschaftsraum: StudioVlayStreeruwitz ZT-GMBH
The Loft-Flügel at the interface between urban and rural space: StudioVlayStreeruwitz ZT-GMBH



↑ Grundrissbeispiele: StudioVlayStreeruwitz ZT-GMBH
Sample floor plans: StudioVlayStreeruwitz ZT-GMBH



↑ Struktur und Nutzungsflexibilität: StudioVlayStreeruwitz ZT-GMBH
Structure and flexibility of use: StudioVlayStreeruwitz ZT-GMBH

Das Gewohnte verlassen – neue Lebensformen im Alter

Reimagining aging—fresh approaches to later life

Kostengünstiger Wohnraum durch low-tech „Industriebau“
Affordable housing through low-tech “industrial construction”



Laubengang/Terrasse, Philippe Ruault
Exterior passageway/terrace, Philippe Ruault



Gemeinschaftsraum, Philippe Ruault
Communal living room, Philippe Ruault

Fast alles kann demontiert und leicht ersetzt werden. Die Systeme aus Blechen und Platten sowie Pfosten und Riegeln sind dafür ideal. Die roh und unverkleideten industriellen Materialien eignen sich für das Schaffen großer Volumina zu geringen Kosten.

Wohnen in der Dämmschicht – auch für Senioren
Die Strukturen von Gewächshäusern stellen starre Behaglichkeitsstandards des Wohnens infrage. Diese Räume erfordern von der Bewohnerschaft eine Auseinandersetzung mit den Wetterverhältnissen. Im Gegenzug eröffnet sich ihnen die Möglichkeit, selbst und ganz nach eigenem Empfinden das Klima in ihrer Wohnung zu bestimmen.

Nearly everything can be taken apart and swapped out easily. Metal sheeting, panel systems, and post-and-beam construction are perfect for this approach. Raw, unfinished industrial materials excel at creating large volumes for minimal cost.

Living within the thermal envelope—even for seniors
Greenhouse-inspired structures challenge rigid comfort standards in traditional housing. These spaces require residents to actively engage with weather conditions. The payoff? They gain complete control over their indoor climate—adjusting it entirely to their personal preferences and comfort levels.

Projektdaten Project data	„Les Châtaigniers“ “Les Châtaigniers”
Standort Location	Rixheim/FRA Rixheim/FRA
Bauherr Client	Société Mulhousienne des Cités Ouvrières – SOMCO Société Mulhousienne des Cités Ouvrières – SOMCO
Architektur Architecture	Lacaton & Vassal, Montreuil Lacaton & Vassal, Montreuil
Fertigstellung Completion	2021 2021



„Les Châtaigniers“, Philippe Ruault
“Les Châtaigniers”, Philippe Ruault



Privater Garten, Philippe Ruault
Private garden, Philippe Ruault



Wohnung, Philippe Ruault
Apartment, Philippe Ruault

#rethinkaffordablehousing

Zeit ist Wohnraum!
Modular & vorgefertigt
Time is living space!
Modular & prefabricated

Effizienz
+ Wirtschaftlichkeit
+ Ästhetik
Speed
+ *savings*
+ *style*

Conclusio
Kürzere Bauzeit,
mehr bezahlbarer
Wohnraum.

Conclusio
Less build time
more affordable
housing.



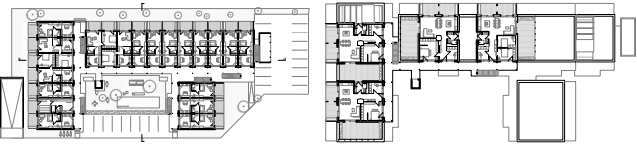
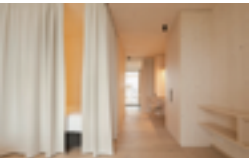
↑ Fotografie: Brigida González
Photography: Brigida González

Additive Stapelung von vorfabrizierten Modulen
Jedes der 43 Quadratmeter großen Module kam bereits vollständig ausgebaut auf der Baustelle an – inklusive Elektro- und Lichtinstallationen, Bad, Küche und Einbaumöbeln. Vor Ort mussten die Module, die aus tragendem Brettsperrholz bestehen, lediglich montiert und verschraubt werden. Die Fertigung durch lokale Handwerksbetriebe reduzierte die Bauzeit und Transportwege.

Klimafreundlicher Gebäudebetrieb
Beheizt wird das Haus, das in einem ruhigen Wohngebiet am Rande der Stadt liegt, mit Fernwärme. Die Belüftung erfolgt dezentral mit Wärmerückgewinnung, eine PV-Anlage deckt den Strombedarf.

Building up with prefab modules
Each 43-square-meter module arrived at the construction site move-in ready—complete with electrical wiring, lighting, bathroom, kitchen, and built-in furniture. The cross-laminated timber modules just needed positioning and bolting together. Local contractors handled fabrication, slashing both build time and shipping distances.

Sustainable building performance
Tucked into a quiet residential neighborhood on the city outskirts, the building runs on district heating. Decentralized ventilation with heat recovery handles fresh air exchange, while solar panels meet electrical needs.

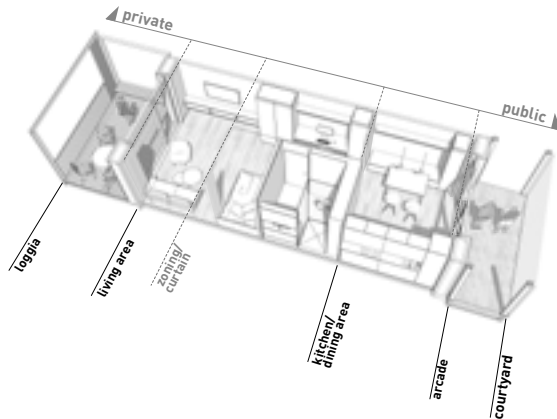


↑ Grundriss Erdgeschoss: Quelle: Liebel/Architekten BDA
Floor plan, 1st floor: Source: Liebel/Architekten BDA

↑ Grundriss 3. Obergeschoss: Quelle: Liebel/Architekten BDA
Floor plan, 4th floor: Source: Liebel/Architekten BDA

„Cube 68“ Holzmodul Mikro-Apartments
“Cube 68” modular wooden micro-apartments

Projekt Daten	Wohngebäude aus Holzmodulen
Project data	Wooden modular residential buildings
Standort	Dinkelsbühl/DE
Location	Dinkelsbühl/DE
Bauherr	WISA Bauträger GmbH
Client	WISA Bauträger GmbH
Architektur	Liebel/Architekten BDA, Aalen
Architecture	Liebel/Architekten BDA, Aalen
Fertigstellung	2024
Completion	2024



↑ Zonierung innerhalb des Moduls: Quelle: Liebel/Architekten BDA
Zoning within the module: Source: Liebel/Architekten BDA

Wie „raumtief“
kann man Wohnen?
Effizienz durch Dichte
*Tight spaces, smart
places. Efficiency
through density*

Mehr Wohnraum durch
stringente Verdichtung
*More living space through
smart densification*

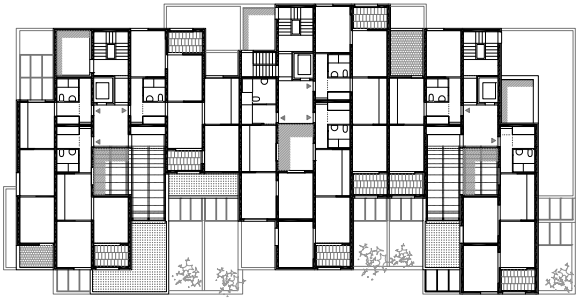
Rigorous room organization
Es entstand ein Wohnblock von beachtlicher Dichte, der auf der Grundlage von Sonnen-
einstrahlung und Wind entwickelt wurde. Um jede der drei vertikalen Erschließungen herum
sieht das Projekt eine Gruppe gleichgroßer Räume von 4 x 3 Metern vor, die in Reihen
senkrecht zur Küste angeordnet und verbunden sind.

Innenhöfe und Lehm regulieren das Klima
Die Verwendung von Wänden aus Lehmziegeln verbessert die Energieeffizienz und den
Komfort des Gebäudes. Das Material hat einen geringen CO₂-Fußabdruck. Die Ausrichtung
und die Konstellation des Gebäudes sind so konzipiert, dass das Innenklima durch Innenhöfe
reguliert wird.

Rigorous room organization
*This residential block achieves impressive density, designed around solar patterns and
wind flow. Three vertical circulation cores anchor clusters of identical 4x3-meter rooms,
arranged in rows that run perpendicular to the coastline and connect seamlessly throughout.*

Courtyards and clay regulate the climate
*Compressed earth block walls improve energy performance and occupant comfort while
maintaining a minimal carbon footprint. The building's orientation and courtyard system
are designed so natural ventilation regulates indoor climate.*

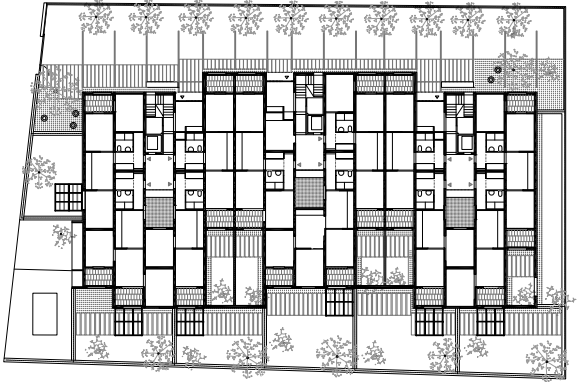
Projektdaten	RAW ROOMS – CASAS DE TIERRA – 43 SOCIAL HOUSING IBIZA
Project data	RAW ROOMS – CASAS DE TIERRA – 43 SOCIAL HOUSING IBIZA
Standort	Maria Teresa de Leon, Ibiza/ES
Location	Maria Teresa de Leon, Ibiza/ES
Bauherr	Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI)
Client	Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI)
Architektur	Peris + Toral Arquitectes, Barcelona
Architecture	Peris + Toral Arquitectes, Barcelona
Fertigstellung	2022
Completion	2022



0 4 16
↑ Grundriss Obergeschoss: PERIS+TORAL ARQUITECTES
Floor plan, 2nd floor: PERIS+TORAL ARQUITECTES



↑ Fotografie: Jose Hevia
Photography: Jose Hevia



0 4 16
↑ Grundriss Erdgeschoss: PERIS+TORAL ARQUITECTES
Floor plan, 1st floor: PERIS+TORAL ARQUITECTES

50 m² für mich.
30 m² für uns.
Reicht völlig.
50 m² for me.
30 m² for us.
Plenty.

Bezahlbarkeit durch:
Affordability through:

Einfache
Holzbaukonstruktion

Serielle Vorfertigung spart Zeit,
Kosten und Ressourcen.

Simple wood
construction

Serial prefabrication saves time,
costs, and resources.

Gemeinschaftlich
genutzte Räume

Co-Working, Werkstatt, Veranstaltungen – Entlastung der Wohnungen,
Stärkung der Gemeinschaft.

Communal
spaces

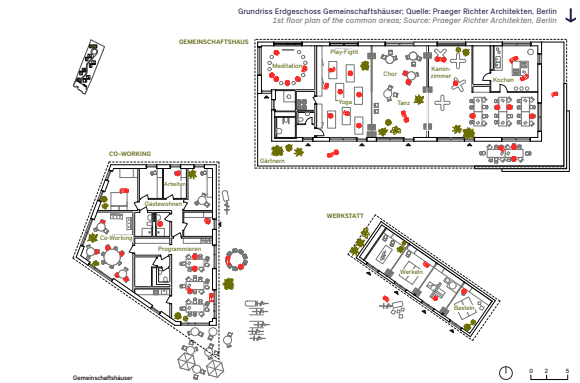
Co-working, workshop, events—takes
pressure off apartments, builds
community.



Projekt Project	Leben in Fläming Leben in Fläming
Standort Location	Bad Belzig, Brandenburg/DE Bad Belzig, Brandenburg/DE
Bauherr Client	Genossenschaft LIF eG Genossenschaft LIF eG
Architektur Architecture	Praeger Richter Architekten, Berlin Praeger Richter Architekten, Berlin
Fertigstellung Completion	2025 2025



↑ Fotografie: Andreas Friedel
Photography: Andreas Friedel



Reduzierte
Wohnfläche

39 m² pro Person im Durchschnitt
durch smarte Grundrisse und
gemeinschaftliche Nutzung.

Reduced
living space

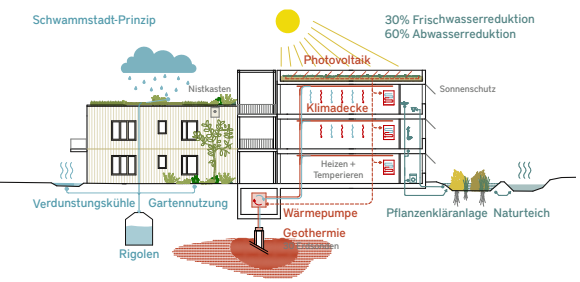
39 m² per person on average through
smart layouts and shared facilities.

Technische
Selbstversorgung

Geothermie, PV, Regenwasserrückhalt &
Pflanzenklärung senken Betriebskosten.

Technical
self-sufficiency

Geothermal energy, solar panels, rain-
water collection & plant-based waste-
water treatment cut operating costs.



↑ Schnitt und Energiekonzept: Quelle: Praeger Richter Architekten, Berlin
Cross-section and energy concept: Source: Praeger Richter Architekten, Berlin

Ist bezahlbarer Wohnraum möglich – ohne Abstriche bei Qualität, Funktionalität und Zukunftsfähigkeit?

Can housing be affordable—without sacrificing quality, functionality, or sustainability?

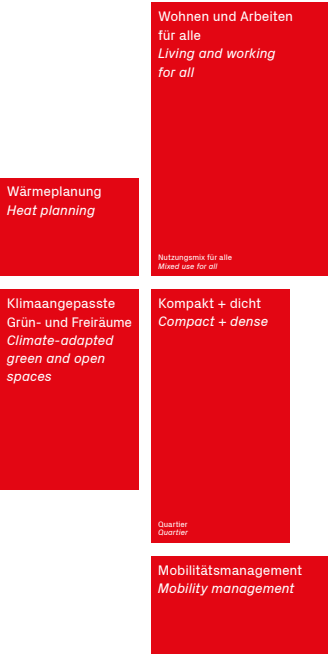
Um wieder bezahlbar zu bauen, zu sanieren und zu wohnen, braucht es neue Maßstäbe: kleinere Wohnflächen, robustere Strukturen, flexiblere Verfahren. Drei Ansätze zeigen, wo und wie „Weniger“ zum Gewinn wird – auf Quartiersebene, am Gebäude und im Baurecht.

To build, renovate, and live affordably again, we need new standards: smaller floor areas, more robust structures, more flexible processes. Three approaches show where and how “less” becomes “more”—at the neighborhood level, building level, and regulatory level.

Bremer Standard
Bremen standard

Zielsetzung:
Kostenreduktion durch flächeneffiziente Planung, reduzierte Infrastrukturanprüche und sozial-klimatische Synergien auf Quartiersebene.

Objective:
Cost reduction through space-efficient planning, reduced infrastructure demands, and social-climate synergies at the neighborhood level.



Quelle:
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS)
Freie Hansestadt Bremen
Contrescarpe 72
28195 Bremen

Source:
Senator for Climate Protection, Environment, Mobility, Urban Development and Housing (SKUMS)
Free Hanseatic City of Bremen,
Contrescarpe 72,
28195 Bremen

Hamburg Standard
Hamburg standard

Zielsetzung:
Bis zu 2.000 €/m² Baukostensenkung durch gezielte Vereinfachung in Konstruktion, Technik und Prozess.

Objective:
Up to €2,000/m² construction cost savings through targeted simplification in construction, technology, and process.



Quelle:
Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Neuenfelder Straße 19
21009 Hamburg
Telefon: +49 40 115
E-Mail: info@bau.hamburg.de

Source:
Free and Hanseatic City of Hamburg,
Department for Urban Development and Housing,
Neuenfelder Straße 19,
21009 Hamburg
phone: +49 40 115,
e-mail: info@bau.hamburg.de

Gebäudetyp E
Building type E

Zielsetzung:
Rechtssicher einfach bauen – durch gezielte Reduktion auf gesetzliche Schutzziele und Abweichung von überregulierten Standards.

Objective:
Enable legally compliant, simplified construction—by targeted focus on statutory protection goals and deviation from over-regulated standards.



Quelle:
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
bmwmb.bund.de
Bundesfreiwohnen

Source:
Federal Ministry for Housing, Urban Development and Building Construction
bmwmb.bund.de
Alliance for Affordable Housing

Was bringt mehr Rendite – Leerstand oder Leben im Haus?
Which pays more: empty spaces or living places?

Leerstehende Büros – Potential für Wohnraum
Empty offices—untapped residential potential



↑ Fotografie: Harald Wennemar
Photography: Harald Wennemar



↑ Fotografie: Manos Meisen
Photography: Manos Meisen

Living Circle, Düsseldorf
Der frühere Thyssen-Trade-Center-Komplex wurde vollständig entkernt und in 340 Mietwohnungen, eine dreizügige Kita sowie einen Nahversorger umgewandelt. Besonders: 20 % der Flächen sind preisgedämpft, mit einer garantierten Kaltmiete von 8,50 €/m² für zehn Jahre. Der Durchschnittspreis liegt bei rund 11,50 €/m² – ein bewusst gesetztes Angebot im mittleren Segment.
Möglich wurde das durch institutionelles Kapital: Die Projektentwicklung startete als Joint Venture der bauwert AG mit Catella. Nach Fertigstellung ging der Komplex in den Besitz eines Fonds über, der gemeinsam von Industria Wohnen und Catella Residential Investment Management verwaltet wird.

Living Circle, Düsseldorf
The former Thyssen Trade Center was completely gutted and transformed into 340 rental apartments, a three-stream daycare center, and neighborhood retail. The twist: 20% of units are price-controlled, with guaranteed base rent of €8.50/m² for ten years. Average pricing sits around €11.50/m²—a deliberate play for the middle market.
Institutional capital made it happen: development launched as a joint venture between bauwert AG and Catella. Upon completion, the complex transferred to a fund co-managed by Industria Wohnen and Catella Residential Investment Management.



↑ Fotografie: Harald Wennemar
Photography: Harald Wennemar



↑ Fotografie: Harald Wennemar
Photography: Harald Wennemar

Neu denken

→ Büro zu Wohnen im Bestand

→ Rendite mit sozialem Impact

→ Institutionelles Kapital als Treiber

Rethink

→ Office-to-residential conversions in existing buildings

→ Returns with social impact

→ Institutional capital as catalyst

ROI/Wirtschaftlichkeit

Langfristig attraktiv für institutionelle Anleger; Value-Add-Strategie durch Umnutzung mit stabilem Mikro-Wohnsegment

ROI/Financial viability

Long-term appeal for institutional investors; value-add conversion strategy creating stable micro-housing segment

Wohn-BGF/Nutzbare Fläche

Hohe Flächeneffizienz durch kompakte Einheiten, gute Ausnutzung vorhandener Hülle; gut skalierbar; modifizierbare Grundrisse

Residential floor area/Usable space

High space efficiency through compact units; strong utilization of existing envelope; scalable with adaptable floor plans

Umsetzbarkeit (Genehmigung + Bau)

Rechtlich machbar mit Umnutzungsantrag; technische Herausforderungen (Licht, Erschließung) lösbar durch gezielte Eingriffe

Feasibility (permitting + construction)

Legally viable with change-of-use permits; technical challenges (lighting, access) manageable through targeted interventions

Projektdateien	Living Circle
Project data	Living Circle
Standort	Düsseldorf/DE
Location	Düsseldorf/DE
Projektentwicklung	Joint Venture der Bauwert Investment Group und Catella Group
Project development	Joint Venture der Bauwert Investment Group and Catella Group
Architektur	Konrath und Wennemar Architekten und Ingenieure, Düsseldorf
Architecture	Konrath und Wennemar Architekten and Ingenieure, Düsseldorf
Bestandshalter	INDUSTRIA Wohnen
Asset holder	INDUSTRIA Wohnen
Fertigstellung	2017
Completion	2017



↑ Fotografie: Harald Wennemar
Photography: Harald Wennemar



↑ Fotografie: Manos Meisen
Photography: Manos Meisen

Vom Schutzraum
zum Wohnraum.
Vom Parkhaus zum
Zuhause.

From bunker to
home. From parking
to living.

Flexible Lösungen

→ Re-Use statt Greenfield
→ Hybride Nutzung
→ Wertschöpfung durch Flächenschaffung

Flexible Solutions

→ Re-use over greenfield development
→ Mixed use
→ Value creation through space activation

Flexible Lösungen

→ Innerstädtische urbane Transformation
→ Nutzungsmischung
→ Langfristige Tragfähigkeit

Flexible Solutions

→ Inner-city urban transformation
→ Mixed-use programming
→ Long-term viability

ROI/Wirtschaftlichkeit

Quertfinanzierung durch Dachaufstockung; Wertschöpfung durch Weiternutzung und Flächenschaffung; neue Wertdefinitionen durch Nutzungsanleglichkeit

ROI/financial viability

Cross-financing through rooftop additions; Value creation through continued use and space activation; New value definitions through long-term usability

ESG/Förderfähigkeit

Ressourcenschonung durch Bestandsnutzung; Förderprogramme wie nat. Stadtentwicklung

ESG/funding eligibility

Resource conservation through existing building reuse; eligible for programs such as the National Urban Development Scheme

Umsetzbarkeit (Genehmigung + Bau)

Massive Eingriffe, Brandschutz- und genehmigungsteilender, erfordert Spezialwissen im Bereich Sanierung/Revitalisierung und Denkmalschutz + kreative Planung und Behördenkooperation

Feasibility (permitting + construction)

Massive interventions required; intensive fire safety and permitting process; Requires specialized knowledge in renovation/revitalization and historic preservation + creative planning and regulatory cooperation essential

Flexibilität für Nutzungsmix

Wohnen, Arbeiten, Kultur auf engem Raum kombinierbar; offene Raumstruktur ermöglicht variable Nutzung

Flexibility for mixed use

Housing, work, culture can be combined in tight settings; open spatial layouts allow for variable programming



Bilker Bunker, Düsseldorf
Der ehemalige Hochbunker in Düsseldorf-Bilk wurde in ein Wohn- und Kulturgebäude umgewandelt. Das Projekt transformiert ein Relikt des Zweiten Weltkriegs in einen lebendigen, nutzungsgemischten Ort. Es ist ein prototypisches Beispiel dafür, wie aus „nicht bewohnbarem Raum“ neuer Wohnraum entstehen kann – nicht durch Abriss, sondern durch Umbau, mit architektonischem Gespür, energetischer Aufrüstung und sozialer Vision.

Bilker Bunker, Düsseldorf
This former WWII air-raid shelter in Düsseldorf-Bilk was transformed into a residential and cultural building. The project turns a wartime relic into a vibrant, mixed-use destination. It's a prototype for how "uninhabitable space" can become new housing—not through demolition, but through adaptive reuse, combining architectural vision, energy upgrades, and social purpose.



↑ Fotografie: Flaminisch Foto Film Konzept
Photography: Flaminisch Foto Film Konzept

ROI/Wirtschaftlichkeit

Tragfähig durch Genossenschaftsmodell, öffentliche Förderung und langfristige Mietbindung – kein Renditeobjekt, aber stabile Kostenmiete

ROI/financial viability

Viable through cooperative model, public funding, and long-term rent controls—not a profit vehicle, but stable cost-based rents

ESG/Förderfähigkeit

Hoher ESG-Wert: Bestandserhalt, Reduktion grauer Energie, Mobilitätsvernetzung, soziale gemischte Bewohnerschaft – explizit förderfähig

ESG/funding eligibility

High ESG value: building preservation, embodied energy reduction, mobility transition, socially mixed residents – explicitly fundable

Umsetzbarkeit (Genehmigung + Bau)

Planungsrechtlich herausfordernd, aber lösbar durch enge Kooperation mit Stadt

Feasibility (permitting + construction)

Planning challenges, but solvable through close city cooperation; Mixed-use potential; reclaiming inner-city space

Symbolkraft

Modellprojekt für urbane Transformation

Symbolic impact

Model project for urban transformation



Gröninger Hof, Hamburg
Ein ehemaliges Parkhaus in der Hamburger Altstadt wird durch eine gemeinwohlorientierte Genossenschaft zum innerstädtischen Wohn- und Nachbarschaftsort umgebaut. Rund 90 Wohnungen, soziale Einrichtungen und gemeinschaftliche Räume entstehen. Das Projekt ist ein Zeichen für flächensparende, transformative Stadtentwicklung in einer der dichtesten Innenstadtlagen Deutschlands – getragen von einer lokalen Initiative und mit öffentlicher Unterstützung.

Gröninger Hof, Hamburg
In Hamburg's historic old town, a community-driven cooperative is breathing new life into a former parking garage to create an inner-city residential and neighborhood center. Approximately 90 apartments, social facilities, and communal spaces are being created. The project demonstrates space-efficient urban transformation in one of Germany's most densely developed areas—initiated by local residents and supported by the city.



↑ Genossenschaft Gröninger Hof eG, Visualisierung: Jonas Bloch
Genossenschaft Gröninger Hof eG, Visualisierung: Jonas Bloch

Umnutzen
ist Haltung.
*Repurposing
is attitude.*

Vom Strukturplan Europark zum Quartier Helene

From Europark structural plan to Quartier Helene



↑ Gesamtplan des neuen Stadtentwicklungsplan (STEP); Copyright: LHM
New urban development master plan (STEP); Copyright: LHM

Wettbewerb
Im Rahmen des internationalen Städtebauwettbewerbs European 17 „Living Cities – Lebendige Städte“ entwickelten junge europäische Planer:innen Ideen zur Umgestaltung des rund 25,7 ha großen Europark-Areals mit besonderem Augenmerk auf das von METRO genutzte Grundstück. Der Siegerentwurf „METROpolis“ des Studios FGGH überzeugte durch städtebauliche Klarheit und hohe Freiraumqualität. Die gemeinsame Teilnahme der Stadt München, des örtlichen Bezirksausschusses und der Eigentümerin des METRO-Geländes VALUES Real Estate am Wettbewerb und am vertiefenden Planungsworkshop für diesen Teilbereich des Europarks bildete den Auftakt für ein kooperatives Bebauungsverfahren. Auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse wurde ein gemeinsamer Entwicklungsprozess angestoßen – Basis für den aktuell laufenden Bebauungsplanprozess.

Competition
The international urban planning competition European 17 “Living Cities” brought young European planners together to reimagine the 25.7-hectare Europark site, with a special focus on the METRO property. The winning design “METROpolis” by Studio FGGH stood out for its clear urban planning vision and exceptional open space quality. Munich, the local district committee, and METRO property owner VALUES Real Estate took part in the competition and an in-depth planning workshop—an important step that set the stage for a cooperative zoning process. Building on the competition results, the partners launched a joint development process that now forms the foundation for the development planning procedure currently underway.



↑ Quartier Helene/Helene-Wiesen; Bogen, München;
VALUES Real Estate/ABG Real Estate Group
Copyright: VALUES Real Estate
Quartier Helene/Helene-Wiesen; Bogen, München;
VALUES Real Estate/ABG Real Estate Group;
Copyright: VALUES Real Estate

Vision
Die Landeshauptstadt München setzt mit dem Strukturkonzept für den Europark einen strategischen Impuls: Statt monofunktionaler Gewerbenutzung entsteht hier ein urbanes, klimagerechtes Quartier. Der Fokus liegt auf Nachverdichtung, Nutzungsmischung und Klimaanpassung – als Auftakt für die Transformation ganzer Stadträume. Eine wichtige Rolle spielt dabei auch ein vereinfachter, effizienter Planungsprozess (Bebauungsplan Typ E).

Vision
The Europark structural concept marks Munich’s strategic shift—replacing single-function commercial use with an urban, climate-adapted quarter. The focus lies on densification, mixed-use development, and climate adaptation—as a catalyst for transforming entire urban districts. A streamlined and efficient development process (Type E development plan) also plays a key role.



↑ Konzept „METROpolis“; Copyright: Studio FGGH im Auftrag der Landeshauptstadt München und VALUES Real Estate
Concept “METROpolis”; Copyright: Studio FGGH on behalf of the Landeshauptstadt München and VALUES Real Estate

Wirklichkeit
Mit dem einstimmigen Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt München im Juni 2025 wurde der Weg für das Bebauungsverfahren des ersten, strategisch wichtigen Projektgebiets des Europarks „Quartier Helene“ geebnet. Die Umgestaltung dieser rd. 4,3 ha großen, derzeit rein gewerblich genutzten und stark versiegelten Fläche markiert den Beginn der Transformation des Areals in ein gemischt genutztes, klimaresilientes Stadtquartier. Vorgesehen sind Wohnungen, Nahversorgung, Gewerbe, Gastronomie, kulturelle Angebote und soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten – eingebettet in eine dichte, urbane Struktur. Entwickelt wird das Quartier in enger Partnerschaft im Joint Venture von VALUES Real Estate und der ABG Real Estate Group, mit klarem Fokus auf ESG-Kriterien und städtebaulicher Qualität. Die Planungs- und Umsetzungsphase hat begonnen.

→ VALUES Real Estate, Halle A3.212
→ ABG Real Estate Group, Halle C1.323

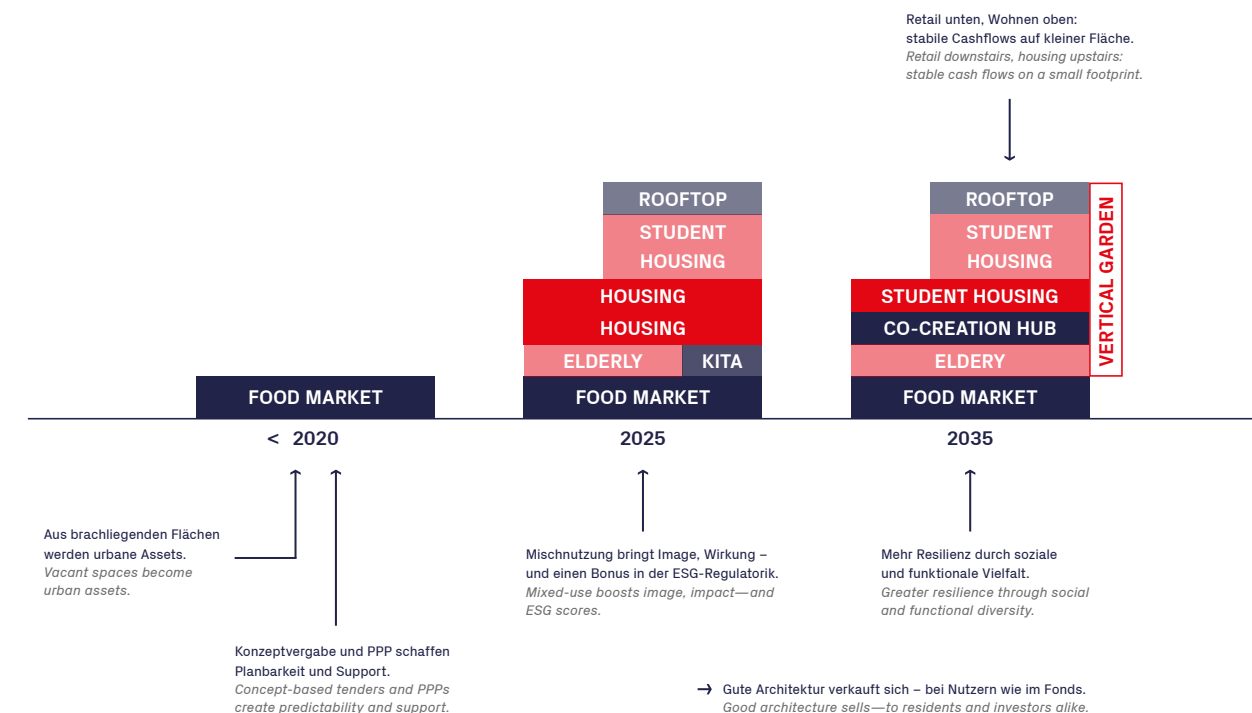
Reality
Munich’s city council unanimously approved the development planning process in June 2025, paving the way for the transformation of the roughly 4.3-hectare, currently fully commercial and heavily paved Europark site into “Quartier Helene.” This mixed-use, climate-resilient urban quarter will feature apartments, local retail, commercial spaces, restaurants, cultural venues, and social facilities such as day-care centers—all integrated into a dense, urban framework. VALUES Real Estate and ABG Real Estate Group have formed a joint venture to develop the quarter, with a strong focus on ESG principles and high-quality urban design. The planning and implementation phase is now underway.

→ VALUES Real Estate, Hall A3.212
→ ABG Real Estate Group, Hall C1.323

1.000 m² Retail,
5.000 m² Chance
1,000 m² retail,
5,000 m² opportunity

Was, wenn Retail nicht das Ende, sondern der Anfang der Wertschöpfung ist?

What if retail isn't the end game, but just the beginning of value creation?



Wohnen auf
Infrastrukturflächen
*Living above
infrastructure*

„Superblock“ über dem Tramdepot
“Superblock” above the streetcar depot



↑ Genossenschaft Kalkbreite; Volker Schopp
Genossenschaft Kalkbreite; Volker Schopp

Mikrokosmos aus Wohnen und Gewerbe über Tramdepot
Erst 2007 bekam die neu gegründete Genossenschaft Kalkbreite das Baurecht für eine Überdeckung der zentral gelegenen Tram-Abstellanlage. Sie wollte auf dem Areal unterschiedliche Wohnformen mit einem lebendigen Gewerbemix verbinden. Entstehen sollte ein neuer städtischer Knotenpunkt nach hohen ökologischen und sozialen Maßstäben.

Vieleckige abgetrennte Blockrandbebauung
Rund um die Tramanlage wurde eine vieleckige, abgetreppte Blockrandbebauung entworfen. Der Innenhof auf dem Dach der neuen Tramhalle ist öffentlich zugänglich.



↑ Schwarzplan; Müller Sigrist Architekten AG
Site plan; Müller Sigrist Architekten AG

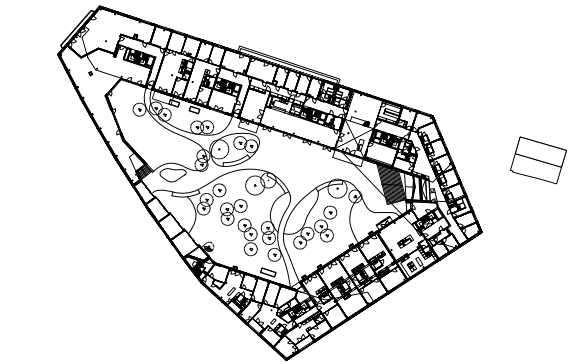
Projektdaten Project data	Wohn- und Gewerbesiedlung Kalkbreite Kalkbreite Residential and Commercial Development
Standort Location	Zürich/CH Zurich/CH
Bauherr Client	Genossenschaft Kalkbreite, Zürich (Wohn- und Gewerbebau) und Stadt Zürich (Tramhalle) Genossenschaft Kalkbreite, Zürich (Wohn- und Gewerbebau) und Stadt Zürich (Tramhalle)
Architektur Architecture	Müller Sigrist Architekten AG, Zürich Müller Sigrist Architekten AG, Zurich
Fertigstellung Completion	2014 2014



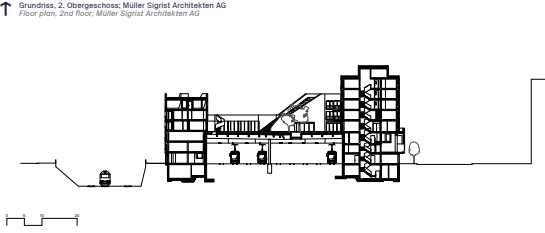
↑ Genossenschaft Kalkbreite; Volker Schopp
Genossenschaft Kalkbreite; Volker Schopp

A microcosm of living and commerce above the streetcar depot
It took until 2007 for the newly formed Kalkbreite cooperative to secure building rights over Zurich's centrally located streetcar depot. Their vision: integrate diverse housing types with vibrant businesses, creating a new urban hub built to the highest environmental and social standards.

Polygonal stepped perimeter block
A polygonal, stepped perimeter block wraps around the tram facility. The courtyard above the new tram hall is open to the public.



↑ Grundriss, 2. Obergeschoss; Müller Sigrist Architekten AG
Floor plan, 2nd floor; Müller Sigrist Architekten AG



↑ Querschnitt; Müller Sigrist Architekten AG
Cross section; Müller Sigrist Architekten AG

#beyonddownership

Dichte mit
Qualität?
Geht.
*Density with
quality?
Yes, it works.*

Innovatives Wohnungsangebot und soziale Mischung

- Clusterwohnungen, Jokerzimmer, Großhaushalte und Mini-Appartments
- Mieten teils subventioniert, dennoch wirtschaftlich tragfähig durch genossenschaftliches Modell und solide Baukosten
- Durchschnittlicher Flächenverbrauch nur 32,6 m²/Person

Innovative housing offer meets social mix

- Cluster apartments, "joker rooms," large households, and micro-units
- Some rents are subsidized, yet the project remains financially sound thanks to cooperative ownership and solid construction costs
- Average space consumption only 32.6 m² per person

Hohe Nachfrage und nachhaltiges Finanzierungsmodell

- Über 950 Interessenten bereits vor Bezug – von Pensionskassengeldern
- Rückerstattung der Einlage + optionaler Solidaritätsfonds – soziale Sicherheit mit wirtschaftlichem Sinn

Strong demand, sustainable financing

- More than 950 applicants before move-in proved the concept's market appeal
- Cooperative shares + equity model, also supported by pension fund capital
- Refundable contributions + optional solidarity fund add both security and economic sense



↑ Halle: Genossenschaft Kalkbreite, Volker Schopp
Hall: Genossenschaft Kalkbreite, Volker Schopp



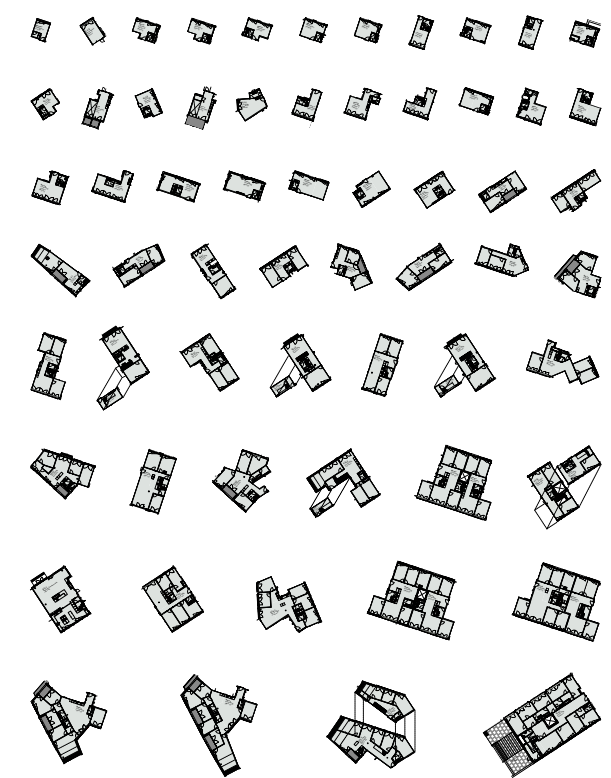
↑ Wohnung: Genossenschaft Kalkbreite, Dimitri Djuric
Apartment: Genossenschaft Kalkbreite, Dimitri Djuric



↑ Cafeteria: Genossenschaft Kalkbreite, Volker Schopp
Cafeteria: Genossenschaft Kalkbreite, Volker Schopp

Das genossenschaftliche Modell ist für die Stadt Zürich keineswegs neu. Mit Erfolg: Von allen neuen Wohnungen, die seit dem Jahr 2000 in der Stadt gebaut worden sind, ist ein Drittel, also rund 5.400 Wohnungen, genossenschaftlich organisiert.

For Zurich, the cooperative model is nothing new—and it works. Since 2000, one third of all newly built housing in the city, around 5,400 units, has been organized cooperatively.



↑ Wohnungstypen in der Kalkbreite; Müller Sigrist Architekten AG
Types of apartments in Kalkbreite; Müller Sigrist Architekten AG

Selbstorganisation
und Selbstverwaltung
*Self-organization
and self-management*



↑ Urheberrecht: Thilo Ross Uth, Nr. 4026999; Quelle: DGJ Architektur GmbH
Copyright: Thilo Ross Uth, Nr. 4026999; Source: DGJ Architektur GmbH

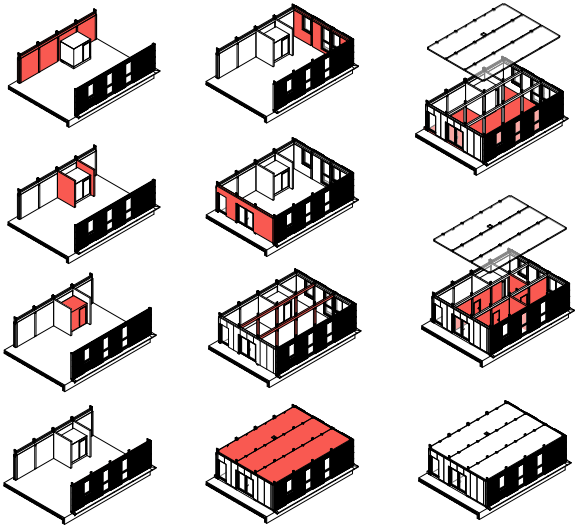
„Selbstorganisiertes Wohnen“
Die Individualräume sowie das Bad gruppieren sich um eine Gemeinschaftsfläche mit Wohnküche. Die Individualzimmer sind zweiteilig konzipiert, einen Kernbereich mit knapp 7 m² für Bett, Schrank und kleinen Schreibtisch sowie eine ebenso große flexible Wohn-Zone. Leicht kann man diese Zone auch dem Gemeinschaftsbereich zuschlagen, was derzeit auch praktiziert wird.

“Self-organized living”
At Collegium Academicum, individual rooms and bathrooms are arranged around a central community space with an eat-in kitchen. Each private unit is designed in two parts: a compact core of about 7 m² for bed, wardrobe, and desk, plus an equally sized flexible living zone. This zone can easily be added to the communal space—which is currently the case.

Konstruktion: Holz-Skelett-Bausystem
Die Konstruktion ist flexibel und anpassungsfähig, sodass sie eine weitreichende Partizipation der Nutzer fordert und sich mit einfachen Mitteln auch zukünftig angleichen lässt. Zentrales konstruktives Element sind Knotenpunkte, die ausschließlich aus Holz konstruiert werden: Vereinfachung von Produktion sowie Rückbau und Recycling.

Construction: timber frame construction system
The structure is flexible and adaptable, encouraging a high level of resident participation and allowing for future adjustments with minimal effort. Its key structural elements are wooden nodes—simplifying production, dismantling, and recycling.

Projektdaten <i>Project data</i>	Collegium Academicum <i>Collegium Academicum</i>
Standort <i>Location</i>	Heidelberg/DE <i>Heidelberg/DE</i>
Bauherr <i>Client</i>	Collegium Academicum GmbH <i>Collegium Academicum GmbH</i>
Architektur <i>Architecture</i>	DGJ Architektur GmbH, Frankfurt a. M. <i>DGJ Architektur GmbH, Frankfurt a. M.</i>
Fertigstellung <i>Completion</i>	2023 <i>2023</i>



↑ Aufbau des Holz-Skelett-Bausystems; DGJ Architektur GmbH
Structure of the timber frame construction system; DGJ Architektur GmbH

#beyondownership

Weniger kann
mehr sein.
*Less can
truly be more.*

Weniger
Quadratmeter –
mehr
Gemeinschaft.
*Giving up
square meters
to gain
community.*



↑ Varianten der Wohnungszerschneidung: D&G Architektur GmbH
Variations in apartment layout: D&G Architektur GmbH

Governance-Modell mit Selbstverwaltung & Mietshäuser Syndikat

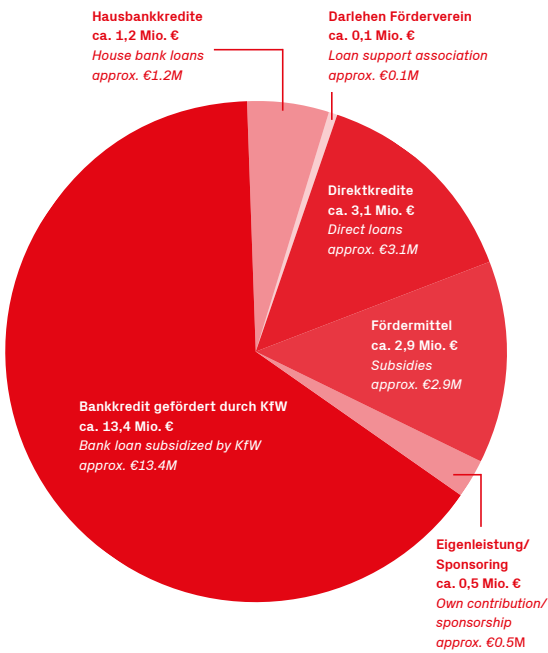
- Mischung aus GmbH & Verein – mit Bewohnern als Entscheidungsträgern
- Genossenschaftsähnliche Struktur sichert Dauerhaftigkeit bezahlbarer Mieten
- Kombinierte Finanzierung aus Crowdfunding, Fördermitteln, Bankdarlehen

Governance model with self-management & apartment building syndicate

- Hybrid of limited liability company and association—with residents as decision-makers
- Cooperative-like structure ensures lasting affordability of rents
- Combined financing through crowdfunding, public grants, and bank loans

Das Collegium Academicum folgt einem basisdemokratischen Selbstverwaltungsmodell, bei dem die Vollversammlung als höchstes Organ die grundlegenden Entscheidungen trifft; flache Hierarchien, Gremienarbeit und Eigenverantwortung strukturieren zusammen das alltägliche Zusammenleben.

Collegium Academicum is guided by a grassroots, democratic model of self-governance. The general assembly serves as the highest decision-making body, while flat hierarchies, committees, and personal responsibility shape everyday community life.



Der Algorithmus regelt das.
Leave it to the algorithm.

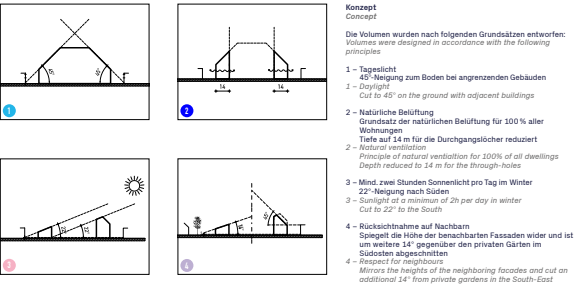
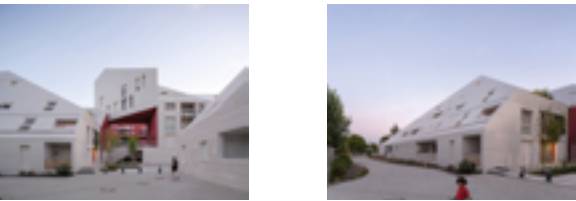
Form aus Kontext
Form follows concept



Quelle: Ossip van Duivenbode
Source: Ossip van Duivenbode

Gegenüber dem UNESCO-Welterbezentrum von Bordeaux, östlich der Garonne, bietet Ilot Queyries 308 Wohnungen – darunter 163 Sozialwohnungen – sowie Gewerbeflächen, Parkierung und ein Dachrestaurant. Das Gebäude schafft eine dichte, aber durchlüftete und begrünte Wohnumgebung mit großzügigem Innenhof. Die Form entstand aus einer Vielzahl digital analysierter Parameter.

Across from Bordeaux's UNESCO World Heritage center, east of the Garonne River, Ilot Queyries provides 308 apartments—including 163 for social housing—along with commercial spaces, parking, and a rooftop restaurant. The building creates dense yet well-ventilated, green living environments with a generous central courtyard. The form emerged from multiple digitally analyzed parameters.



Die Volumen wurden unter anderem nach folgenden Grundsätzen entworfen:
Tageslicht, natürliche Belüftung, Sonneneinstrahlung und Nachbarschaft;
MVRDV 2021 Winy Maas, Jacob van Rijn, Nathalie de Vries
Principles considered when designing the volumes included daylight, natural ventilation, sunlight and neighbours;
MVRDV 2021 Winy Maas, Jacob van Rijn, Nathalie de Vries

Digitale Einflussfaktoren auf die Formfindung:

- Sonnenverlauf: Dachneigungen (14°–45°) für maximale Belichtung und geringe Verschattung
- Belüftung: Optimierte Luftzirkulation zur Minderung des städtischen Wärmeinseleffekts
- Kontextbezug: Höhenabstufung reagiert auf umliegende Bebauung und Aussichts-lagen
- Wohnraumvielfalt: Komplexe Dachlandschaft erzeugt individuelle, vielfältige Grundrisse
- Freiraumstruktur: Großzügiger, erhöhter Innenhof als grüne Oase – Parken darunter versteckt

Digital drivers of design:

- Solar path: roof slopes (14°–45°) optimize daylight while minimizing shadows
- Ventilation: optimized air circulation reduces urban heat island effects
- Context response: staggered heights respond to surrounding buildings and sight lines
- Housing mix: complex roofscape generates individual, varied floor plans
- Open space design: generous elevated courtyard serves as a green oasis—with parking hidden below



Wir reißen ab, was wir nicht kennen.
Jede Stadt ist ein Rohstofflager – aus Stahl, Beton, Glas und Wissen. Doch solange wir nicht wissen, wo Materialien verbaut sind, wie sie rückgebaut werden können und was sie noch wert sind, landen Ressourcen auf der Deponie statt im Kreislauf.

Das digitale Urban Mining Kataster verwandelt Gebäude in dokumentierte Rohstoffbanken. Nur wer weiß, was drin ist, kann wiederverwenden – und klüger bauen.
→ <https://urbanminingkataster.de>

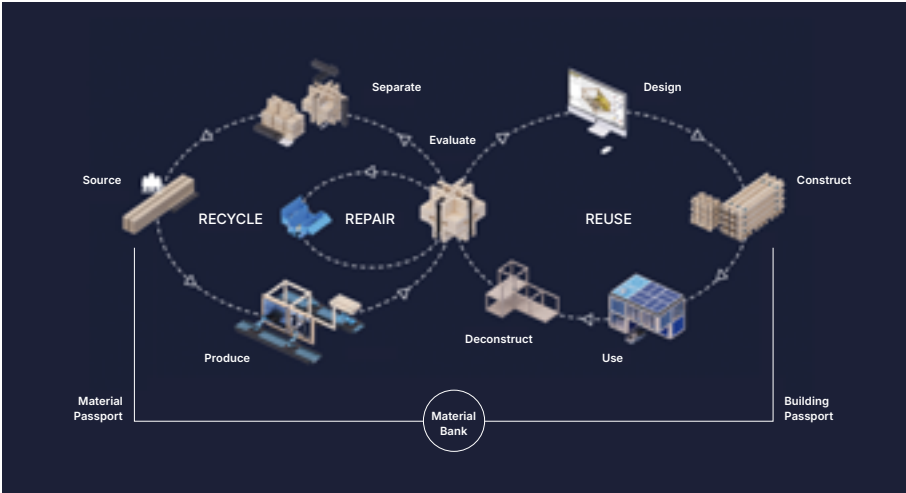
We demolish what we don't understand.
Every city is a material warehouse—filled with steel, concrete, glass, and knowledge. But as long as we don't know where materials are installed, how they can be deconstructed, and what they're still worth, resources end up in landfills instead of back in circulation.

The digital urban mining register transforms buildings into documented material banks. Only those who know what's inside can reuse it—and build smarter.
→ <https://urbanminingkataster.de>

Projektdaten Project data	Ilot Queyries Ilot Queyries
Standort Location	Quai de Queyries, Bordeaux/FR Quai de Queyries, Bordeaux/FR
Bauherr Client	Kaufman & Broad, ADIM Kaufman & Broad, ADIM
Architektur Architecture	MVRDV, Rotterdam AG, Zürich MVRDV, Rotterdam AG, Zürich
Fertigstellung Completion	2021 2021

Flexibilität ist der neue Standard!
Flexibility is the new standard!

Kreislauffähig, skalierbar und günstiger Bauen? Geht.
Circular, scalable, and cost-effective? Absolutely.



BetaPort System; Michael Moser
BetaPort System; Michael Moser

Reversibles Elementesystem statt Modulbau
Das System besteht aus sorten-rein trennbaren Elementen (Raster 5,4 x 5,4 m), die sich flexibel kombinieren lassen – vom offenen Raum bis zur komplexen Gebäudestruktur.

Building-as-a-Service
Einzelteile werden unabhängig vom Gebäude finanziert, können bis zu zehnmal genutzt und so mehrfach vermietet werden – das senkt dauerhaft die Kosten.

Reversible elements beat traditional modules
Cleanly separable elements on a 5.4 x 5.4m grid that connect flexibly—from open spaces to complex building geometries.

Building-as-a-Service
Individual components are financed independently of the building, can be reused up to ten times, and rented out multiple times – significantly reducing long-term costs.

Digital und KI-gestützt
Planung mit KI
+ Industrie-4.0-Fertigung
= effiziente Holzbauprozesse, rückbaubare Konstruktionen, Tracking via RFID, Material- und Gebäudekataloge für vollständige Transparenz.

Ökonomisch tragfähig & ökologisch wirksam
Bereits über 50 % der Bauteile sind wiederverwendbar – Ziel 70-80 % in vier Jahren. So entsteht Werterhalt über Abschreibungszyklen hinaus, mit wirtschaftlicher wie nachhaltiger Wirkung.

→ <https://www.betaport.systems>

Digitally and AI-powered
AI planning
+ Industry 4.0 manufacturing
= efficient timber construction processes, reversible structures, RFID tracking, complete material and building catalogs for total transparency.

Economically viable & ecologically effective
Over 50% of components are already reusable—target: 70-80% within four years. This creates value retention beyond depreciation cycles, delivering both economic and sustainable impact.

→ <https://www.betaport.systems>



Aufbau des reversiblen Elementesystems; BetaPort System
Structure of the reversible element system; BetaPort System

Kontakt/Contact

Messe München GmbH
EXPO REAL
Am Messesee 2
81829 München
Phone: +49 89 949-11628
E-Mail: info@exporeal.net
exporeal.net

**expo
real**