

# Deutschlands größtes IPA-Projekt in Berlin ist fast fertig

von Sabine Gottschalk



Das Havelufer Quartier in Berlin-Spandau ist nach vier Jahren Bauzeit bis auf zwei denkmalgeschützte Gebäude und Außenarbeiten fertiggestellt. Quelle: Drees & Sommer SE

**Patrizia und Kauri Cab sind fast fertig mit dem Havelufer Quartier in Berlin-Spandau, das 1.700 Wohnungen umfasst. Es handelt sich um das bislang größte Bauvorhaben, bei dem die Integrierte Projektentwicklung (IPA) zum Einsatz kommt.**

Die 1.700 Wohnungen entstehen auf einem historischen Industrie-Areal im Berliner Stadtteil Hakenfelde. Das Bauprojekt ist das erste Multi-IPA-Projekt bundesweit. Die Integrierte Projektentwicklung (IPA) habe eine entscheidende Rolle für die termin- und kostengerechte Fertigstellung gespielt, betont das beteiligte Beratungsunternehmen Drees & Sommer, das die Bauherrn Patrizia und Kauri Cab unterstützt. Wegen der Projektkomplexität wurden beim Havelufer Quartier alle Neubauvorhaben in vier Mehrparteienverträgen realisiert. Neben Kauri Cab und Patrizia sind das Büro JWA Jan Wiese Architekten aus Berlin sowie das Bauunternehmen Zech beteiligt.

Für die neuen Wohnungen an der Straße Am Maselakepark 31-45, Streitstraße 5-19 / 6-15 und Marius-Carpentier-Straße 20 musste das denkmalgeschützte Areal des von Hans Hertlein geplanten ehemaligen Siemens-Luftgerätewerks umgewandelt werden. Das habe hohe Komplexität und zusätzliche Risiken mit sich gebracht, erklärt Moritz Schöbel von Drees & Sommer. „Gerade in schwierigen Situationen zeigt sich, wie wichtig eine partnerschaftliche und pragmatische Lösungsfindung ist“, sagt Schöbel. Durch IPA sei das von Anfang an möglich und entscheidend für den Projekterfolg gewesen. Das Integrierte Abwicklungsmodell stammt aus dem angelsächsischen Raum. In Deutschland ist es in den letzten Jahren immer populärer geworden. Laut IPA-Report des Instituts für Management und Technologie im Baubetrieb am Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) gab es 2024 deutschlandweit 25 abgeschlossene

oder laufende IPA-Projekte. Das größte davon ist das Havelufer Quartier.

## **Große Herausforderungen an Standards und Diversität**

„Sowohl der Umfang, die hohen ökologischen und sozialen Standards, aber auch die Diversität der angebotenen Wohnmodelle tragen dazu bei, dass die Planung und erfolgreiche Umsetzung ein hohes Maß an Know-how und Abstimmung bedurften. So mischen wir Wohnungen für Singles und Familien mit altersgerechtem Wohnen, Co-Living und sozial gefördertem Wohnungsbau. Das Ziel ist eine harmonisierende Community“, sagt Felix Speetzen, Head of Fund Management Value add Living bei Patrizia. Trotz seiner Größe und des Baustarts mitten in der Corona-Pandemie seien alle Neubauten in einer Entwicklungs-, Planungs- und Bauzeit von nur vier Jahren entstanden.

„Mit IPA haben wir Neuland betreten und erstmals ein Projekt dieser Größe in Deutschland mit Mehrparteienverträgen abgewickelt. Die Fertigstellung im Zeit- und Kostenrahmen beweist, dass diese Entscheidung genau richtig war. Nur dank IPA konnten wir Verträge, Kapazitäten und Rohstoffe frühzeitig sichern, was in der aktuellen Konjunkturlage und Zeiten von Rohstoff- und Fachkräftemangel nicht selbstverständlich ist“, betont Kauri Cab-Gesellschafter Luca Bauernfeind.

## **Faire Rahmenbedingungen für alle Beteiligten**

Im Gegensatz zu konventionellen Modellen, mit denen komplexe Projekte schnell an ihre Grenzen stoßen, schaffe die Integrierte Projektentwicklung von Beginn an faire Rahmenbedingungen, erklärt der IPA-Experte Selim-Tugra Demi von Drees & Sommer. Alle tragen das gleiche Risiko und halten die Kosten- und Terminvereinbarungen präziser ein. Das Havelufer Quartier mache die Vorteile wie Lean Management oder ein Bonus-Malus-System für eine finanzielle Anreizstruktur sichtbar. Davon profitiert die Bauausführung. Da alle von Anfang an in den Planungsprozess eingebunden waren, konnten sämtliche Planungsschritte effizient vorbereitet werden, sagt der Technische Niederlassungsleiter von Zech, Jörg Richter. Das hatte zur Folge, dass es im gesamten Zeitraum der Planung und des Bauens keine einzige Behinderungsanzeige oder Verzögerungsmeldung gab.

Bis Ende des Jahres werden noch zwei denkmalgeschützte Bestandsgebäude sowie die unterirdische Infrastruktur und die Außenanlagen fertiggestellt. Das ebenfalls denkmalgeschützte ehemalige Offizierskasino wurde bereits modernisiert und beherbergt inzwischen eine Kita sowie Gastronomie- und Coworking-Flächen. Wenn alles fertiggestellt ist, umfasst das Havelufer Quartier rund 1.700 Ein- bis Fünfstücker Mietwohnungen und Townhouses. Dazu gehören barrierefreie Seniorenwohnungen und Coliving-Flächen. Das Quartier soll mit dem DGNB Zertifikat in Gold ausgezeichnet werden. Ein Großteil des Strombedarfs wird lokal über Photovoltaik auf den Dächern abgedeckt, eine Quartiers-App dient als smartes Tool und digitales Nachbarschaftsforum. Nach Fertigstellung bietet das Havelufer Quartier Wohnraum für bis zu 4.000 Menschen.