

Im Detail

Wohnquartier Hagener Straße

In Detail

Hagener Straße Residential quarter





Inhaltsverzeichnis

Table of Contents

4	Intro
	Kontext
	Context
10	Lage Location
12	Historie History
14	Verfahren Competition
	Genossenschaft
	Cooperative
16	Modell Genossenschaft A Model Cooperative
18	Drei Fragen an die WOGEDO Three Questions for WOGEDO
	Quartiersentwicklung
	Neighbourhood Development
22	Städtebau Urban Design
28	Freiraumplanung Landscape Architecture
32	Architektur Architecture
36	Gemeinschaft Community
42	Nachhaltigkeit Sustainability
	Interview
44	Stefan Forster und Ute Streit
	Stefan Forster and Ute Streit
	Das Büro
	The Office
50	Architektur für den Lebensraum Stadt
	Architecture for the Urban Environment
52	Preise Awards
53	Bauherren Clients
54	Impressum Imprint

**Unser Entwurf folgt einer einfachen Idee:
Die Tradition des genossenschaftlichen Wohnungsbaus
zeitgemäß fortzuführen – als klassische Wohnanlage mit
klarer städtebaulicher Setzung und einheitlicher Architek-
tursprache. Markante Kopfbauten, plastisch gegliederte
Straßenfronten und rötlich-sandfarbene Klinker verleihen
dem Quartier einen vertrauten, identitätsstiftenden
Charakter.**

**Entstanden ist ein Ensemble aus 16 Wohnhäusern mit
187 Wohnungen. Ein Quartier mit Vorbildcharakter:
städtebaulich eingebunden, sozial offen und ressourcen-
schonend konzipiert. Die knapp 200 Meter lange Gebäude-
struktur ist so gegliedert, dass Grünflächen, Spielplätze
und gemeinschaftliche Einrichtungen für alle zugänglich
sind. Das genossenschaftliche Trägermodell sichert
zugleich langfristig bezahlbaren und selbstbestimmten
Wohnraum.**

**Our design is based on a simple principle:
to carry forward the tradition of cooperative housing in
a contemporary form – conceived as a traditional housing
ensemble with a coherent urban layout and a consistent
architectural expression. Prominent end buildings, anima-
ted street fronts and brickwork in warm reddish-sand tones
give the neighbourhood a familiar character and help foster
a sense of identity.**

**The project comprises 16 residential buildings with 187
flats. A model neighbourhood: well integrated into its
urban context, socially inclusive and resource-conscious.
The almost 200-metre building is arranged so that green
spaces, playgrounds and communal facilities are openly
accessible to everyone. At the same time, the cooperative
ownership secures affordable homes and enables residents
to live on their own terms.**



- **Bauherr Client**
WOGEDO Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG
- **Ort Location**
Hagener Straße / Lüdenscheider Straße, 40625 Düsseldorf
- **Fertigstellung Completion**
2024
- **Programm Program**
187 Wohnungen
(inkl. 8 ambulant betreuter Wohnungen der Stiftung Hephata),
Kita, Teehaus, Waschhaus
187 apartments
(including 8 supported apartments run by the Hephata Foundation),
nursery, tea house, wash house
- **BGF GFA**
20 300 m²
- **Wohnfläche Living area**
13 040 m²
- **Rauminhalt Gross volume**
55 300 m³
- **Mitarbeit Project team**
Ute Streit (Projektleitung project lead), Ala Andrei, Till Apsel,
Nils Lamm, José Antonio López, Annika Obermeier, Sara Petzold,
Newa Wanner
- **Bauherrenvertreter Client representative**
Jan Sternel
- **Bauleitung Site Supervision**
HGMB Bau
- **Tragwerksplanung Structural Engineering**
Friedrich & Lucas GmbH
- **Haustechnikplanung Building Services Engineering**
K&P Planung GbR
- **Landschaftsplanung Landscape Architecture**
VERHAS Architektur und Landschaft
- **Preise Awards**
Architizer A+ Award,
DAM Preis 2026 (Nominierung)



Vom Wettbewerb zum Quartier From Competition to Neighbourhood

Ganz im Osten von Düsseldorf, an den Randhöhen des Niederbergischen Landes, liegt der Stadtteil Gerresheim. Das Quartier an der Hagener Straße erstreckt sich hier zwischen dem Waldfriedhof im Norden und einer Kleingartensiedlung im Süden; nach Osten schließt der Landschaftsraum Erkrath mit der Düsselaue an. Die städtebauliche Umgebung ist heterogen: Zwei- bis dreigeschossige Reihen- und Mehrfamilienhäuser wechseln sich mit eingeschossigen Wohn- und Gewerbebauten sowie einem freistehenden neungeschossigen Zeilenbau ab. Die Häuser folgen weitgehend dem Straßenverlauf, lediglich die offene Bebauung unterhalb des Plangebiets weicht davon ab. Architektonisch zeigt sich das Umfeld eher zurückhaltend; ein immer wiederkehrendes Motiv sind rötlich-braune Klinkerfassaden. Die landschaftliche Einbettung und die Nähe zum Wald schaffen ein günstiges Mikroklima und bilden zugleich einen wichtigen Bezugspunkt für unseren Entwurf.

Gerresheim, in the far east of Düsseldorf, lies on the escarpments of the Niederbergisches Land. The Hagener Straße neighbourhood extends here between the forest cemetery to the north and an allotment garden settlement to the south; to the east lies the Erkrath landscape with the Düssel floodplain. The urban fabric is heterogeneous: terraced houses of two to three storeys stand alongside small apartment blocks, single-storey residential and commercial buildings, and a free-standing nine-storey slab block. Most of the buildings follow the line of the street, with only the looser development to the south breaking this pattern. Architecturally, the surroundings are modest, with reddish-brown brick façades providing a recurring motif. The landscape setting and the proximity of the forest create a favourable microclimate and serve as a key reference for the design.



Blick auf das neue Quartier: Luftaufnahme aus südwestlicher Richtung (oben) und Straßenansicht der Hagener Straße von Westen (unten).

Views of the new neighbourhood: aerial view from the south-west (top) and view along Hagener Straße from the west (bottom).





Der an das Plangebiet westlich angrenzende, bis heute erhaltene Teil der Hüttensiedlung in zeitgenössischen Aufnahmen aus den 1920er-Jahren mit den Wohnbauten an der Hagener Straße (oben, rechts im Bild, sowie unten).

Contemporary photographs from the 1920s show the section of the Hüttensiedlung directly west of the planning area, which has been preserved to this day, with the residential buildings on Hagener Straße (upper image, right hand side, and below).



Die 29 Vorgängerbauten an der Hagener Straße, wiesen erhebliche Mängel auf: Nach dem Ersten Weltkrieg mit minderwertigen Materialien und ohne „Weiße Wanne“ errichtet, war Feuchtigkeit ein ständiges Problem – schon beim Betreten fiel der modrige Geruch auf. Hinzu kamen extrem hellhörige Decken ohne Schallschutz, fehlende Barrierefreiheit und eine Ausstattung, die nicht mehr zeitgemäß war: Kleinstwohnungen ohne Balkone, miserable Energiekennwerte. All das machte den Abriss schließlich unumgänglich.

2018 lobte die traditionsreiche Düsseldorfer Genossenschaft WOGEDO einen Wettbewerb für den Ersatz der alten Arbeitersiedlung an der Hagener und Lüdenscheider Straße aus. Ziel war es, die Neubauten sensibel in das bestehende Siedlungsgefüge einzubinden, Qualitäten der Vorgängerbauten wie die einheitliche Architektursprache und die Klinkerornamentik aufzugreifen und den Bezug zum Grün- und Landschaftsraum neu zu definieren. Gefragt waren zeitgemäße, flexible Grundrisse und eine hohe Wohnqualität mit moderner Ausstattung. Neben einem hohen energetischen Standard lag der Fokus auf Wirtschaftlichkeit – mit dem Ziel, langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Um eine breite Bürgerbeteiligung zu ermöglichen, lobten die WOGEDO und die Stadt Düsseldorf im Oktober 2018 ein zweistufiges kooperatives Werkstattverfahren aus. In öffentlichen Kolloquien zu Beginn, während der Zwischenphase und zum Abschluss wurden die Entwürfe der fünf teilnehmenden Büros diskutiert und Anregungen von Bürgerinnen und Anwohnern aufgenommen. Im April 2019 gewann Stefan Forster mit seinem Team den Ersten Preis – vor allem dank einer kraftvollen städtebaulichen Setzung, hoher Wohnqualität und wirtschaftlicher Effizienz. Durch die aktive Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf entscheidend weiterentwickelt: Statt einer geschlossenen, dichteren Bebauung entstand eine offene Struktur mit Durchwegungen und Staffelgeschossen. Auch die Verkehrsführung wurde im Prozess optimiert.

The 29 former buildings on Hagener Straße suffered from serious deficiencies: built after the First World War from poor materials and without a waterproof concrete structure, damp was a constant issue – the musty odour was immediately noticeable on entering. In addition, the ceilings offered virtually no sound insulation, the buildings lacked accessibility, and the fixtures and fittings were outdated: tiny flats without balconies and with very poor energy efficiency. All of this ultimately made demolition unavoidable.

In 2018, the long-established WOGEDO housing cooperative in Düsseldorf launched a competition to replace the old workers' housing estate on Hagener Straße and Lüdenscheider Straße. The aim was to integrate the new buildings sensitively into the existing urban fabric, to build on the qualities of the earlier estate – such as its consistent architectural expression and decorative brickwork – and to redefine the connection with the surrounding green spaces and landscape. The competition called for contemporary, flexible floor plans and a high standard of living with modern amenities. Alongside high energy standards, the emphasis was on cost-effectiveness, with the goal of securing affordable housing in the long term.

To enable broad public participation, WOGEDO and the City of Düsseldorf launched a two-stage participatory workshop process in October 2018. The designs of the five competing practices were discussed in public forums at the outset, midway and at the conclusion, with suggestions from citizens and residents incorporated along the way. In April 2019, Stefan Forster and his team won first prize – above all for a convincing urban design concept, a high standard of living and economic efficiency. Public participation played a key role in further developing the design: the scheme evolved from a closed, dense layout into an open structure with passageways and staggered storeys. Traffic management was also improved in the process.



Blick von Osten in die Hagener Straße mit den Bestandsbauten (oben, März 2021; unten, Januar 2021).

View from the east along Hagener Straße with the existing buildings (above, March 2021; below, January 2021).



Präsentation und öffentliche Diskussion der Entwürfe: am 6. Februar 2019 im Zwischenkolloquium (oben und Mitte) sowie am 10. April 2019 im Abschlusskolloquium (unten).

Presentation and public discussion of the designs: at the interim forum on 6 February 2019 (top and middle) and at the final forum on 10 April 2019 (bottom).

Modell Genossenschaft A Model Cooperative



Die WOGEDO, kurz für Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG, wurde 1919 als Arbeiter-Bauverein „Freiheit“ gegründet und hat sich seither zur zweitgrößten Genossenschaft Düsseldorfs mit rund 4.500 Wohnungen und knapp 10.000 Mitgliedern entwickelt. Ihre Geschichte steht beispielhaft für den Genossenschaftsgedanken: Mit der Industrialisierung wuchsen die Städte rasant; knapper Wohnraum und katastrophale hygienische Bedingungen waren die Folge. Nach dem Leitsatz „Was einer nicht schafft, schaffen viele“ organisierten sich Arbeiterinnen und Arbeiter selbst – unterstützt von Unternehmen, die in prekären Wohnverhältnissen eine Gefahr für Gesundheit und Produktivität sahen. So auch in Düsseldorf, wo der Waggonbau-Fabrikant Albert Schöndorff die Initiative seiner Arbeiter förderte – und mit ihr den Grundstein für die spätere WOGEDO legte.

Das Solidarmodell Genossenschaft ruht auf zwei Säulen: Der im konventionellen Wohnungsbau übliche Gegensatz von Mieter und Vermieter ist aufgehoben – durch die Geschäftsanteile, die jedes Mitglied zeichnet, wird es zugleich Miteigentümer des Wohnungsunternehmens. Dieser Identitätsgrundsatz wird durch eine zweite Säule ergänzt: das Demokratieprinzip. Jedes Mitglied hat demnach genau eine Stimme – und zwar unabhängig von seinen Anteilen. Genossenschaften wie die WOGEDO verpflichten sich per Satzung dazu, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu errichten. Daraus folgt, dass der Vorstand das Eigentum der Genossinnen und Genossen lediglich treuhänderisch verwaltet. Jeder erwirtschaftete Euro bleibt in der Gemeinschaft: Er fließt in die Instandhaltung des Bestands und in Neubauprojekte wie die Hagener Straße. Dass Gewinne nicht ausgeschüttet, sondern reinvestiert werden, ermöglicht es Genossenschaften, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

WOGEDO, which stands for Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (Düsseldorf East Housing Cooperative), was founded in 1919 as the Workers' Building Association 'Freedom' and has since grown to become Düsseldorf's second-largest housing cooperative, with around 4,500 flats and almost 10,000 members. Its history is a vivid example of the cooperative spirit: with industrialisation came rapid urban growth, leading to severe housing shortages and appalling sanitary conditions. Guided by the principle that 'what one person cannot achieve, many can', workers organised collectively – with support from companies that recognised poor housing as a threat to health and productivity. This was also the case in Düsseldorf, where wagon manufacturer Albert Schöndorff backed his workers' initiative and in doing so laid the foundations for what would later become WOGEDO.

The cooperative solidarity model is based on two foundations. First, the usual opposition between tenant and landlord in conventional housing is eliminated: by subscribing to shares, each member simultaneously becomes a co-owner of the housing cooperative. This identity principle is complemented by a second foundation – the democratic principle: every member has exactly one vote, regardless of the number of shares they hold. Cooperatives such as WOGEDO are legally obliged to provide affordable housing for wide sections of the population. The board of directors therefore manages the members' property in trust. Every euro earned is reinvested in the community – in maintaining the existing portfolio and in new construction projects such as Hagener Straße. Because profits are not distributed but reinvested, cooperatives are able to provide affordable housing on a lasting basis.

Gründungsfoto des Arbeiter-Bauvereins
„Freiheit“ – dem Vorläufer der heutigen
WOGEDO – am 19. Juli 1919.

Founding photograph of the Workers'
Building Association 'Freedom' – the
predecessor of today's WOGEDO –
on 19 July 1919.

Wie gelingt guter und bezahlbarer Wohnungsbau?

How do we create good, affordable housing?



Das Führungsduo der WOGEDO:
Andreas Vondran und Dirk Mowinski

WOGEDO's leadership duo:
Andreas Vondran and Dirk Mowinski

Worin liegt die besondere Bedeutung des Quartiers Hagener Straße für die WOGEDO?

Andreas Vondran: Die Hagener Straße ist für uns ein Schlüsselprojekt, weil hier vieles zusammenkommt, was die WOGEDO als Genossenschaft ausmacht. Es ist unser größtes Neubauvorhaben der letzten 50 Jahre – mit der Verantwortung, ein Stück Stadtgeschichte weiterzuschreiben und den Bezug zum Grünraum neu zu denken. Zudem ist das Projekt wohnungspolitisch ein Signal: 36 Prozent der Wohnungen sind öffentlich gefördert mit einer Startmiete von 7,00 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete, die frei finanzierten Wohnungen liegen bei 10,90 Euro pro Quadratmeter. Damit übertreffen wir die ursprünglich von der Stadt formulierten Zielwerte deutlich.

What is the particular significance of the Hagener Straße quarter for WOGEDO?

Andreas Vondran: Hagener Straße is a flagship project for us, encapsulating what WOGEDO stands for as a cooperative. It is our largest new-build project of the past 50 years – with the responsibility of writing another chapter of the city's history and rethinking its connection to the surrounding green space. The project is also a housing policy statement: Thirty-six per cent of the flats are publicly subsidised with a starting rent of €7.00 per square metre, excluding utilities, while the privately financed flats are €10.90 per square metre. This means we are significantly exceeding the targets originally set by the City of Düsseldorf.

Wie lässt sich im Neubau bezahlbarer Wohnraum schaffen, ohne bei der Architektur Abstriche zu machen?

Dirk Mowinski: Drei Punkte waren entscheidend: Erstens gehörte das Grundstück bereits der WOGEDO, zweitens konnten wir zu sehr günstigen Zinsen finanzieren, und drittens haben wir Bauverträge rechtzeitig abgeschlossen und Materialien früh gesichert – ein Vorteil in der Corona-Krise. Als Genossenschaft arbeiten wir nicht wie konventionelle Investoren renditeorientiert, Gewinne werden also nicht ausgeschüttet, sondern in den Bestand zurückgeführt. So gelingt es uns, trotz niedriger Mieten mit dem Neubauprojekt Hagener Straße einen Überschuss zu erzielen, der wiederum in Neubau und Bestandserhalt fließt.

Wie konnten Sie Stadtpolitik und Bestandsmieter von Ihrem Vorhaben überzeugen?

AV: Wir sehen Rückbau weniger als eine technische Herausforderung, sondern als ein Kommunikationsthema. Von Anfang an haben wir uns gefragt, wie das für unsere Mitglieder partnerschaftlich ablaufen kann. Also haben wir allen Bestandsmietern eine neue Wohnung und bei Bedarf ein Umzugsmanagement angeboten. Das war auch ein klares Signal an die Politik, dass wir uns um die Mieter kümmern.

DM: Wir haben ein sehr vertrauensvolles Verhältnis zur Stadt und zur Bezirksvertretung. Unsere bisherigen Projekte zeigen, dass wir bezahlbaren Wohnraum schaffen und diesen architektonisch wie stadträumlich sinnvoll integrieren – wie bereits 2017 beim Projekt „Klinkebogen“. Von besonderer Bedeutung sind das Vertrauen in uns sowie in unser Handeln, getragen von positiven Erfahrungen aus der Vergangenheit. Das hat dazu geführt, dass wir auch politisch unterstützt wurden. Bei der Hagener Straße wurden sämtliche Beschlüsse einstimmig gefasst – darauf sind wir stolz.

How can affordable housing be created in new-build projects without compromising on architecture?

Dirk Mowinski: Three factors were decisive: firstly, the site at Hagener Straße was already owned by WOGEDO, so the otherwise high purchase costs were avoided. Secondly, we were able to finance the project at very low interest rates – only six months later the conditions would have been far less favourable. And thirdly, we signed the construction contracts early and secured materials well ahead of time – a major advantage during the uncertainty of the COVID-19 crisis. As a cooperative, we are not driven by profit: no dividends are paid out, instead profits are reinvested in our housing stock. This enables us to achieve a surplus despite the comparatively low rents, which we can then use for further construction and maintenance elsewhere.

How did you convince the city authorities and existing tenants of your plans?

AV: We see demolition less as a technical challenge than as a matter of communication. From the outset, we asked ourselves how we could make the process as fair and collaborative as possible for our members. We offered all existing tenants a new flat and, if required, relocation support. This was also a clear message to policymakers that WOGEDO takes care of its tenants.

DM: We have a very trusting relationship with the city and the district council. Our previous projects demonstrate that we provide affordable housing and ensure it fits well, both architecturally and within the urban context – as we did with the „Klinkebogen“ project back in 2017. What matters most is the trust in us and what we do, built on positive experience. As a result, the Hagener Straße project received unanimous political support – something we are particularly proud of.

„Das Projekt ist wohnungspolitisch ein Signal: 36 Prozent öffentlich gefördert, alle übrigen preisgedämpft – keine Miete höher als 10,90 Euro.“

“The project sends a strong housing policy signal: 36 per cent of flats are subsidised, the rest rent-capped at a maximum of €10.90.”



Quartiersentwicklung für eine lebendige Nachbarschaft

Neighbourhood Development for a Vibrant Community

Das neue Quartier umfasst 187 Wohnungen, verteilt auf 16 Häuser. Drei Baukörper säumen jeweils die beiden Seiten der Hagener Straße, ergänzt durch ein Einzelhaus an der Ecke Lüdenscheider und Morper Straße. Der städtebauliche Entwurf setzt auf klare Gliederung und markante Eingänge: Das nach Norden abgetreppte Eckhaus vermittelt mit seinen vier Geschossen zwischen den Maßstäben der Nachbarschaft, während fünfgeschossige Kopfbauten an den Enden der Straße das Quartier nach Westen und Osten hin markieren. So entsteht ein klar gefasster Straßenraum. Die Abfolge der Baukörper verleiht der Hagener Straße Rhythmus und Identität – jedes Haus bleibt erkennbar, seine Eingänge werden durch viergeschossige Erker hervorgehoben. Trotz seiner Größe wirkt das Quartier maßstäblich und überschaubar.

The new neighbourhood comprises 187 flats across 16 residential buildings. Three blocks line each side of Hagener Straße, complemented by a single building on the corner of Lüdenscheider Straße and Morper Straße. The urban design emphasises clear structure and striking entrances: the corner building, with its four storeys stepped down towards the north, mediates between the different scales of the surroundings, while five-storey end blocks at either end of the street define the quarter to the east and west. This creates a clearly defined street space. The sequence of buildings lends Hagener Straße a distinct rhythm and character. Each block remains distinctive, with entrances marked by four-storey bays. Despite its scale, the neighbourhood feels well-proportioned and approachable.



Eingang ins Quartier: Links der Blick von Süden über die Kleingartensiedlung auf das Eckhaus (rechts im Bild) und den Kopfbau an der Nordseite der Hagener Straße (Mitte). Das Eckhaus bildet mit dem gegenüberliegenden Bestandsgebäude den Eingang zur Lüdenscheider Straße, die abgestuften Baukörper reagieren auf die städtebauliche Situation. Rechts der Blick in die Hagener Straße von Westen.

Entrance to the quarter: On the left, the view from the south across the allotment gardens towards the corner building (visible on the right) and the head building on the north side of Hagener Straße (centre). The corner building, together with the existing building opposite, frames the entrance to Lüdenscheider Straße, while the staggered volumes respond to the urban context. On the right, the view into Hagener Straße from the west.



Architektur, die aussieht, als sei sie schon immer da gewesen: Mit ihrer markanten Klinkerfassade knüpfen die Neubauten an den Vorgänger aus den 1920er-Jahren an. Zugleich fügen sich die 16 Einzelhäuser zu einer Großform, die schon aus der Ferne erkennbar ist. Die Bauaufgabe „genossenschaftliche Wohnanlage“ wurde kraftvoll und selbstbewusst neu interpretiert – und verleiht der Hagener Straße einen eigenen, fast dörflichen Charakter.

Architecture that looks as if it had always been there: with their striking brick façades, the new buildings recall their 1920s predecessors. At the same time, the 16 individual blocks merge into a larger ensemble, visible even from afar. The brief to create a ‘cooperative residential complex’ has been reinterpreted with confidence and clarity, lending Hagener Straße a character of its own, almost reminiscent of a village.



Blick entlang der Nordseite der Hagener Straße nach Westen. Durch die plastische Gliederung und die aufwändige Profilierung der Fassaden verändert sich der architektonische Ausdruck beständig – je nach Tageszeit und Lichteinfall.

View along the north side of Hagener Straße looking west. The articulated volumes and finely detailed façades take on a different character as the light shifts throughout the day.



Östlicher Abschnitt der Hagener Straße mit den fünfgeschossigen Kopfbauten als „Tor“ (oben). Die knapp 200 Meter lange Nordseite der Hagener Straße (unten, links) sowie der Blick in die Lüdenscheider Straße mit dem Eckhaus (unten, rechts).

Eastern section of Hagener Straße with the five-storey end buildings forming a “gateway” (top). The nearly 200-metre-long north side of Hagener Straße (bottom, left) and the view into Lüdenscheider Straße with the corner building (bottom, right).





Ein besonderes Augenmerk gilt – neben der klaren Definition des Straßenraums – den qualitätsvollen, für alle frei zugänglichen Freiflächen. Durch gezielte Öffnungen in der straßenbegleitenden Bebauung entstehen direkte Durchgänge von der Hagener Straße in die rückwärtigen Grünräume: nach Norden mit parkartigem Charakter am Waldrand, nach Süden als offene Hofräume. So zeigt sich der Quartiersgedanke nicht als abgeschlossener Block, sondern als sozial und räumlich offenes Gefüge mit vielfältigen gemeinschaftlichen Nutzungen – von Sitzgelegenheiten über Spielplätze bis hin zum Tee- und Waschhaus.

In addition to clearly defining the street space, particular emphasis is placed on well-designed open spaces accessible to everyone. Carefully placed openings in the street-facing buildings create direct links from Hagener Straße to the green areas behind: to the north, park-like spaces along the forest edge; to the south, open courtyards. The neighbourhood is conceived not as a closed block, but as an open social and spatial fabric with a wide range of communal amenities – from seating areas and playgrounds to a tea pavilion and a shared laundry house.

Zahlreiche Durchgänge verknüpfen Straßen- und Hofräume. Links: Verbindung von der Hagener Straße in die Grünfläche am Waldrand. Rechts: Freiraum auf der Südseite mit Zugängen von der Hagener Straße (links im Bild) und der Morper Straße (rechts).

Numerous passageways link the street fronts with the courtyards. Left: connection from Hagener Straße to the green space at the edge of the forest. Right: open space on the south side with access from Hagener Straße (left in the picture) and Morper Straße (right).





Ein offener Hofraum prägt die Südseite des Quartiers. Er verbindet die Nachbarhäuser und bietet mit Bänken und Spielbereichen Aufenthaltsqualität. Zwei holzverkleidete Pavillons erweitern das gemeinschaftliche Angebot – das Teehaus (diese Seite, Blick von Westen) und das Waschhaus (im Rücken der Kamera). Auf der gegenüberliegenden Seite die Hofseite der Wohnhäuser, gesehen von Südwesten.

An open courtyard defines the southern side of the quarter. It connects the neighbouring houses and provides seating and play areas for residents. Two timber-clad pavilions add to the communal facilities – the tea house (this side, view from the west) and the wash house (behind the camera). On the opposite side are the courtyard façades of the residential buildings, viewed from the southwest.





Die Freiflächen auf der Nordseite sind parkartig angelegt und halten bewusst Distanz zum Wald, dessen Grenze klar erkennbar bleibt. Die großflächigen Wiesen dienen auch der Frischluftzufuhr und können multifunktional genutzt werden – etwa für Nachbarschaftsfeste. Zwei in kräftigem Rot und Gelb gehaltene Spielplätze sowie verschiedenen Sitzgelegenheiten ergänzen die Anlage.

The open spaces on the north side are designed as parkland, set back from the forest so that its edge remains clearly defined. Expansive meadows also serve as fresh-air corridors and can be used for multiple purposes – including neighbourhood gatherings. Two playgrounds in bright red and yellow, together with a variety of seating areas, round off the facilities.



Grünfläche an der Nordseite mit Spiel- und Sitzbereichen, gesehen von Westen (gegenüberliegende Seite), von Nordwesten (diese Seite, oben) und von Osten (diese Seite, unten).

Green space on the northern side with play and seating areas, viewed from the west (opposite side), from the northwest (this side, top) and from the east (this side, bottom).

Dauerhafte Architektur, lebendige Atmosphäre

Enduring Architecture, Vibrant Atmosphere

Das Thema des genossenschaftlichen Wohnquartiers ist die Großform mit ihrer einheitlichen Architektursprache. Ergänzt wird dieser Ansatz durch zwei Strategien: die aufwändig profilierte Klinkerarchitektur und die unterschiedliche Farbigkeit der Steine. Die Profilierung gliedert die einzelnen Häuser maßstäblich und ermöglicht einen immer wieder anderen Ausdruck – je nach Tageszeit und Lichteinfall. Die Verwendung unterschiedlich farbiger Klinker macht die einzelnen Häuser ablesbar: Wie bei einem Schachbrettmuster wechseln sich gelbe Häuser mit roten Fensterfaschen und rote mit gelben Faschen ab. Der Klinker knüpft dabei an die Vorgängerbauten ebenso wie an den Kontext an.

The defining feature of the cooperative residential quarter is its large-scale form with a consistent architectural language. This concept is reinforced by two strategies: the finely modelled clinker façades and the varied colouring of the bricks. The articulation gives each house a sense of scale and lends it a changing expression as the light shifts during the day. The alternating brick colours make the houses individually legible: like a chessboard, yellow façades with red window frames alternate with red façades with yellow frames. In this way, the clinker brick-work recalls the earlier buildings while also engaging with the surrounding context.



Durchgang zur Hagener Straße von Norden: Straßen- und Hoffassaden werden mit unterschiedlichen Klinker- und Putzstrukturen differenziert gestaltet.

Passageway to Hagener Straße from the north: street and courtyard façades are given a differentiated design with varying brick and plaster finishes.





Fassadendetails an der
Hagener Straße
Façade details on Hagener Straße

Bezahlbar, flexibel, modern
Affordable, Flexible, Modern

Wohnraum für alle Lebensphasen

Housing for All Stages of Life

Wie lässt sich bezahlbarer Wohnraum mit hoher Wohnqualität verbinden?

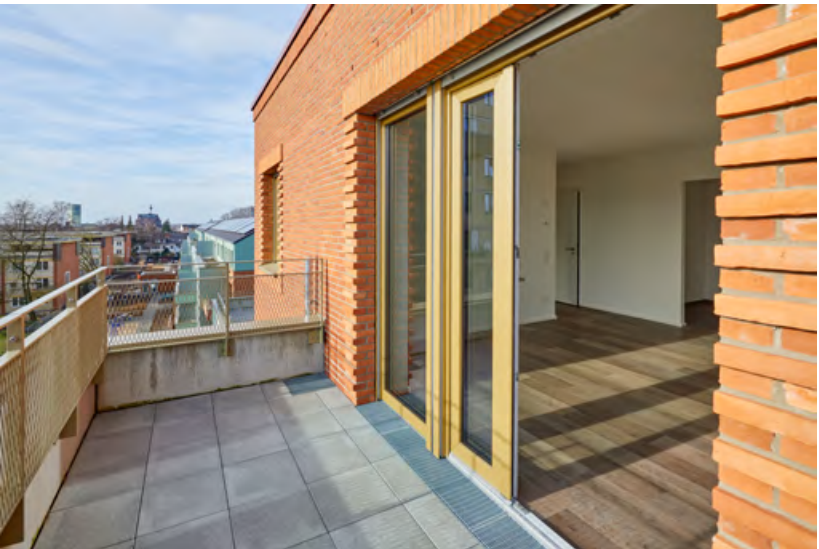
Die 187 Wohnungen an der Hagener Straße decken mit Größen von 37 bis 112 Quadratmetern und zwei bis fünf Zimmern ein breites Spektrum ab – vom Single bis zur Familie. Nutzungsneutrale, durchgehend barrierefreie Grundrisse passen sich unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und Lebensphasen an. Zur Ausstattung gehören hochwertige Bäder, in Wandnischen integrierte Garderoben und eine digitale Schnittstelle zur Steuerung der Haustechnik. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Außenbereich – ob Mietergarten, Balkon, Loggia oder Dachterrasse –, der den privaten Raum mit dem Quartier verbindet. Das genossenschaftliche Modell sichert langfristig bezahlbaren und unkündbaren Wohnraum: Die Startmieten liegen bei 10,90 Euro (frei finanziert) bzw. 7,00 Euro (gefördert), die Förderquote beträgt 36 Prozent.

How can affordable housing be combined with a high quality of life? The 187 flats on Hagener Straße range in size from 37 to 112 square metres and two to five rooms – suitable for single households as well as families. Flexible, fully accessible floor plans adapt to different living needs and stages of life. Features include high-quality bathrooms, built-in wardrobes and a digital interface for controlling home technology. Each flat has its own outdoor space – whether a tenant garden, balcony, loggia or roof terrace – linking private space with the neighbourhood. The cooperative model guarantees secure, long-term affordable housing: rents start at €10.90 (privately financed) or €7.00 (subsidised), with a subsidy rate of 36 per cent.



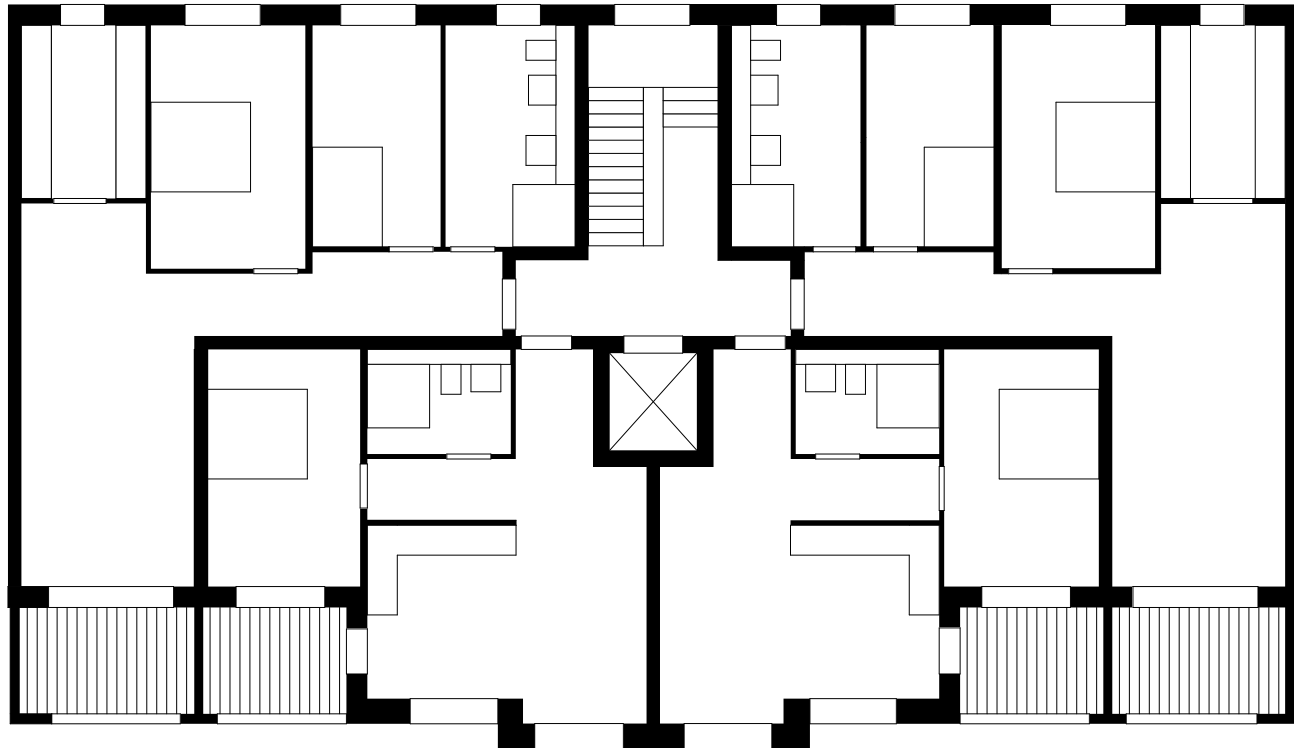
Sorgfältig in die Außenanlagen integrierte Müllabstellplätze am Durchgang von der Hagener Straße.

Waste disposal areas carefully integrated into the landscaping at the passageway from Hagener Straße.



Jede Wohnung verfügt über großzügige Außenbereiche wie Mietergärten, Balkone, Loggien oder Dachterrassen.

Each flat has generous outdoor areas such as tenant gardens, balconies, loggias or roof terraces.



Grundriss Regelgeschoss,
Hager Straße 44

Standard floor plan,
Hager Straße 44



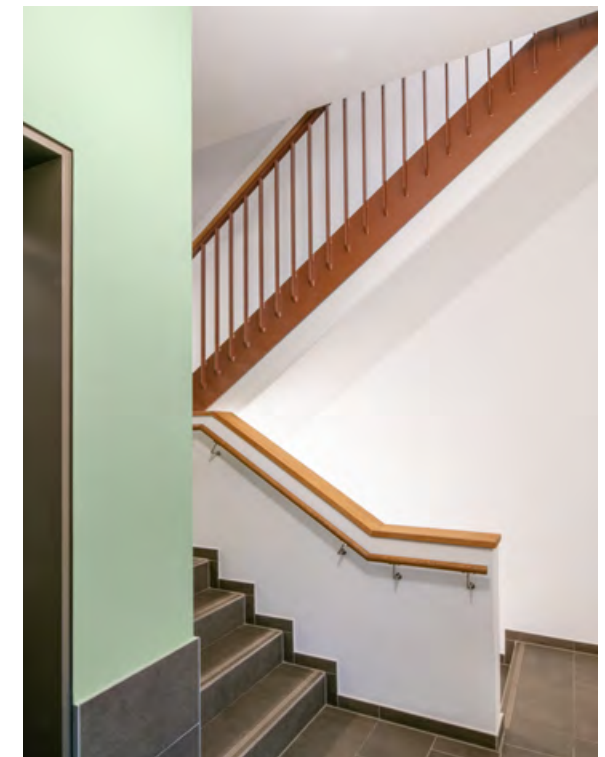
Die hellen, farbigen Treppenhäuser sind durchgehend barrierefrei und verleihen den Häusern eine klare Adresse. Ihre beidseitige Orientierung schafft direkte Verbindungen von der Straße zum Hof.

The bright, colourful stairwells are fully accessible and give each building a clear address. Their dual orientation creates direct connections from the street to the courtyard.



Schutz der Privatsphäre: Balkone liegen an den ruhigeren Stirnseiten (oben mit Blick in den Wald), während Loggien überwiegend entlang der Hager Straße angeordnet sind (unten).

Privacy: balconies are placed on the quieter end sides (above, with a view into the forest), while loggias are arranged mainly along Hager Straße (below).



Effizient und energieautark

Efficient and Self-Sustaining

Das Quartier Hagener Straße verbindet zwei Strategien für nachhaltiges Bauen. Einerseits sorgen ein hoher Standard an Wärmedämmung und Energieeffizienz sowie dauerhafte Materialien für Langlebigkeit und geringe Betriebskosten. Die Konstruktion aus zweischaligem Mauerwerk mit Holzbalkendecken und Sparrendächern senkt den CO₂-Fußabdruck und ist prinzipiell kreislauffähig. Hochwertige Klinker entsprechen dem genossenschaftlichen Anspruch auf Beständigkeit bei minimalem Wartungsaufwand. Dächer mit Regenwassermanagement tragen zur kontrollierten Versickerung nach dem Prinzip der Schwammstadt bei. Darüber hinaus wurden drei der insgesamt 16 Häuser als energieautarke Modellhäuser konzipiert. Großflächige Photovoltaikanlagen decken hier mehr als die Hälfte des Bedarfs an Strom, Warmwasser und Anlagentechnik. Dank Lüftungssystemen mit Wärmerückgewinnung konnte auf wasserführende Heizsysteme verzichtet werden; der Stromverbrauch ist bereits in der Miete enthalten. Die Modellhäuser ermöglichen den direkten Vergleich mit konventionellen KfW-55-Effizienzhäusern und liefern damit wertvolle Erkenntnisse über unterschiedliche Betriebskonzepte.

At Hagener Straße, sustainability is pursued along two complementary tracks. High levels of insulation and energy efficiency, combined with durable materials, deliver longevity and low running costs. Cavity-wall construction with timber-joisted floors and rafter roofs reduces embodied carbon and supports circular construction. Clinker-brick façades align with the cooperative's aim of long life with minimal maintenance. Green roofs with rainwater management enable controlled infiltration in line with the 'sponge city' approach. Of the sixteen buildings, three were designed as prototypes for energy self-sufficient housing. The large PV arrays provide more than half of the energy required for electricity, hot water and building systems. Heat-recovery ventilation allows the buildings to operate without wet (water-based) heating systems; the rent already covers electricity. These pilot buildings enable a direct comparison with conventional KfW-55 (a German standard for highly energy-efficient housing) efficiency buildings and will provide robust evidence on alternative operating models.

Die auf sämtlichen Dächern installierten Photovoltaikanlagen dienen der Stromversorgung der drei energieautarken Modellhäuser. Überschüssige Energie wird eingespeist, im Winter bei Bedarf durch Ökostrom ergänzt.

The photovoltaic systems across all roofs power the three self-sufficient pilot houses. Surplus energy is fed into the grid, while in winter renewable electricity is drawn as needed.



Das Verkehrskonzept fördert nachhaltige Mobilität und setzt auf kurze Wege innerhalb des Quartiers. Um die Hagener Straße vom Autoverkehr zu entlasten, sind die Zugänge zur Tiefgarage räumlich getrennt: Die Einfahrt liegt im Westen der Hagener Straße und fügt sich unauffällig in die Fassade ein, die Ausfahrt im Osten an der Morper Straße ist als spiralförmige Rampe in die Grünanlage integriert.

The mobility concept promotes sustainable transport and emphasises short walking distances within the neighbourhood. To reduce car traffic on Hagener Straße, access to the underground car park is divided: the entrance on the west side blends discreetly into the façade, while the exit on Morper Straße to the east takes the form of a spiral ramp set into the landscaped grounds.



Digitale Schnittstelle zwischen Bewohnern, Haustechnik und Genossenschaft: Über die „Zuhause Plattform“ lassen sich Energieverbrauch, Heizung, Rollläden und Videosprechanlage steuern – und zugleich der direkte Kontakt zur WOGEDO herstellen.

A digital interface linking residents, building systems and the cooperative: via the ‘Zuhause’ platform residents can monitor their energy use, control heating, blinds and video intercom – and communicate directly with WOGEDO.



Langfristig, sozial, nutzerorientiert

Stefan Forster und Ute Streit über Architektur als kollektiven Prozess und das Bauen für Genossenschaften



Die Hagener Straße ist nach dem Klinkebogen euer zweites Projekt für die WOGEDO. Welche Entwurfshaltung hat euch dabei geleitet, gerade auch mit Blick auf den genossenschaftlichen Wohnungsbau?

Stefan Forster: Qualitätsvolle Architektur gibt es nicht jenseits gesellschaftlicher Funktionen. Eine Genossenschaft ist insofern ein dankbarer Auftraggeber, weil sie auf langfristiges Denken setzt: Sie hält die Gebäude dauerhaft im Bestand und baut prinzipiell für die Ewigkeit. Der zweite Aspekt ist der kollektive Gedanke – die Identität von Mietern und Eigentümern. Diese beiden Faktoren verändern die Perspektive auf die Produktion von Wohnraum grundlegend. Während konventionelle Investoren oft möglichst billig bauen, um kurzfristige Gewinne zu erzielen, geht es beim genossenschaftlichen Bauen um selbstbestimmtes Wohnen und stabile Nachbarschaften. Der Fokus liegt auf Wohnqualität, Langlebigkeit und Nachhaltigkeit. Das entspricht auch unserer Haltung: Architektur ist für uns kein Selbstzweck, sondern ein Mittel, um das soziale Miteinander zu gestalten. Unsere Gebäude sind kein Beitrag zu einem rein theoretischen Diskurs, sondern sollen sich im Alltag bewähren.

Wie zeigt sich dieser andere Fokus in eurer Arbeit für Genossenschaften?

Ute Streit: Zunächst einmal muss man sich die Rahmenbedingungen vergegenwärtigen: Eine Genossenschaft baut im Prinzip für sich selbst, für die eigenen Mitglieder – und ist damit sehr nah an den Nutzerinnen und Nutzern dran. Wir planen jede Wohnung mit dem Gedanken, dass dort jemand wirklich sein Leben verbringen möchte. Das erfordert, die Interessen der Mieterinnen und Mieter frühzeitig im Entwurf und in der Planung zu berücksichtigen. Diese Philosophie haben wir beim Projekt Hagener Straße in ein hochwertiges Wohnumfeld und großzügige, flexibel nutzbare Wohnungszuschnitte übersetzt.

SF: Ich sehe es als besondere Qualität des genossenschaftlichen Bauens, dass solche Aspekte vom Auftraggeber auch wirklich eingefordert werden. Das unterscheidet Genossenschaften auch vom kommunalen oder staatlichen Wohnungsbau, der sich stärker an fixen Förderquoten orientiert und etwas anonym bleibt. Unsere Erfahrung ist, dass soziale Faktoren hier von Anfang an die Planung bestimmen. So haben wir zum Beispiel den Schwarzwaldblock für den Spar- und Bauverein Mannheim in mehreren Phasen ersetzt, damit die Mieter direkt in die Neubauten umziehen konnten. Bei der Hagener Straße konnte die WOGEDO sämtlichen Bestandsmietern eine Ersatzwohnung anbieten – für mich zeigt sich darin sehr klar, worum es im genossenschaftlichen Bauen geht.

Wie habt ihr diesen Anspruch konkret im Quartier Hagener Straße umgesetzt?

SF: Eigentlich zieht er sich durch sämtliche Bereiche und Ebenen. Die Außenanlagen sind beispielsweise bewusst so gestaltet, dass sie für alle zugänglich und auch tatsächlich nutzbar sind. Es ist bewusst durchlässig geplant, mit parkähnlichen Qualitäten. Wir finden dort große Spielplätze, die von den Kindern auch wirklich angenommen werden, und gemeinschaftliche Einrichtungen wie das Teehaus. Die gesamte Anlage öffnet sich gegenüber dem Quartier und schottet sich nicht ab. Das Ziel war eine hohe Aufenthaltsqualität als halb-öffentlicher Raum. Das mag banal erscheinen, aber wir wissen ja, wie das in vielen Neubauvierteln aussieht: Abstandsflächen, umlaufende Zäune, einzelne Spielgeräte, die niemals ein Kind benutzt, die lediglich bürokratisch nachgewiesen werden.

us: Man sieht das auch an Details in der Ausstattung: Ein Beispiel sind die Badezimmer mit großen, barrierefreien Duschen und massiv gemauerten Trennwänden. Oder die Wandnischen, in denen Waschmaschine und Trockner übereinandergestellt werden können. Das geht über den üblichen Neubaustandard hinaus – dort reicht es oft, einfach einen Anschluss zu legen. Dabei wird aber nicht bedacht, dass die Geräte dann frei im Raum stehen und den Raumeindruck stören. Auch die Garderoben im Eingangsbereich haben wir in Wandnischen eingebaut. Konventionell betrachtet verliert man mit solchen Nischen vermarktbare Fläche und hat einen höheren Aufwand. Aus der Sicht der Bewohner ermöglichen sie eine klare Zonierung, ein aufgeräumtes Erscheinungsbild und eine bessere Flächeneffizienz. Solche Details machen im Alltag oft den größten Unterschied.

Was ist euch bei der Zusammenarbeit an einem Projekt wie der Hagener Straße besonders wichtig?

SF: Uns war von Anfang an wichtig, dass alle Beteiligten einen eigenen Anteil an der Qualität des Projekts haben – und dass sie das auch so erleben. Ein Bauvorhaben ist ein kollektiver, offener Diskussionsprozess. Dafür braucht es einen Bauherrn, der diese Haltung teilt. Mit der WOGEDO hatten wir einen Partner, der langfristig denkt und eine gewisse humanistische Grundhaltung mitbringt. Diese Haltung zeigt sich einerseits inhaltlich, also mit Blick auf den gesellschaftlichen Zweck des Projekts, andererseits aber auch im Umgang mit den Planerinnen und Planern. Es gibt ja diesen Spruch, dass das Leben des Architekten in der lebenslangen Suche nach dem richtigen Bauherrn besteht. So hoch will ich es gar nicht hängen – aber entscheidend ist, dass wir uns nicht als die klassischen Dienstleister verstehen, die Vorgaben einfach nur abarbeiten. Gute Architektur kann nur gelingen, wenn Bauherr und Architekt auf Augenhöhe gemeinsam um den besten Weg und die bestmögliche Qualität ringen.

Stefan Forster und Projektleiterin Ute Streit im Büro in Frankfurt am Main

Stefan Forster and project manager Ute Streit at the Frankfurt office

Inwiefern hat diese Form von Zusammenarbeit auch den Bauprozesses bestimmt?

us: Bei der Hagener Straße hat man wirklich gemerkt, dass dieser Teamgedanke von allen mitgetragen wurde. Die Besprechungen waren immer lösungsorientiert – es ging nie darum, Schuldige zu suchen, sondern gemeinsam Probleme zu lösen. Das hat sich bis auf die Baustelle übertragen: Die Handwerker haben Vorschläge eingebracht, waren flexibel, wenn sich Abläufe geändert haben, und hatten auch ihren Stolz daran, etwas Besonderes zu bauen. Man konnte spüren, dass es den Leuten auch Spaß gemacht hat. Und das motiviert natürlich auch uns im Team. Ein schönes Detail: Unser Bauleiter hat eingeführt, dass bei jedem Termin eine andere Firma Brötchen mitbringt – klingt banal, schafft aber eine Atmosphäre, in der sich alle eingebunden fühlen.

SF: Man kann sich das vorstellen wie ein gutes Orchester: Jeder spielt sein Instrument – aber die Qualität entsteht erst durch das Zusammenspiel. Anders gesagt: Architektur ist das Ergebnis von Diskussionsprozessen. Das, was dabei herauskommt, ist das Gesamtwerk aller Beteiligten. Das Ergebnis dieser Haltung spürt man später am Gebäude: Wenn alle mitdenken, mitentwickeln und stolz auf das Ergebnis sind, wird auch die handwerkliche Qualität besser.

Die interne Teamstruktur bezeichnet ihr oft als „horizontal“. Was meint ihr damit?

us: Ganz allgemein heißt das, dass wir in flachen Hierarchien arbeiten. Natürlich gibt es Teams mit einer Projektleitung, aber ihre Rolle ist vor allem kommunikativ und koordinierend. Jeder im Team hat sein eigenes Themengebiet, in dem er oder sie selbstständig entscheiden kann. Gleichzeitig stimmen wir uns intensiv ab, diskutieren viel und treffen die wichtigen Entscheidungen gemeinsam. Es gibt also keinen klassischen Chef, der einfach Anweisungen gibt.

Ich glaube, diese Struktur spiegelt ganz gut wider, wie wir uns Zusammenarbeit generell vorstellen: als offenen Prozess, bei dem sich alle mit ihren Ideen einbringen – und sich wirklich mit dem Projekt identifizieren können.

Wie sieht deine Rolle als Büroinhaber in so einem Projekt aus?

SF: Ich bin vor allem stark in den Wettbewerb und in die Präsentation unserer Projekte involviert. Danach, wenn das Projektteam übernimmt, ziehe ich mich bewusst zurück – nicht, um mich rauszuhalten, sondern weil ich davon überzeugt bin, dass gute Arbeit nur entsteht, wenn das Team eine echte Verantwortung trägt. Es gibt ja dieses Bild vom Architekten, der über die Baustelle rennt und alles kontrolliert. Ich halte das für überholt. Wir wollen, dass unsere Projektteams selbstständig entscheiden und hinter ihrem Projekt stehen können. Wenn ich da später ständig auftauche und Anweisungen gebe, untergräbt das ihre Rolle nur.

Mit vielen Bauherren verbindet euch eine langjährige Zusammenarbeit. Die Hagener Straße war euer zweites Projekt für die WOGEDO. Welche Lerneffekte entstehen daraus?

SF: Beim Start eines neuen Projekts sitzen schnell mal 20 Leute zusammen, die erst einmal um Kompetenzen und Abläufe ringen müssen. Es ist nicht ungewöhnlich, dass die ersten acht Wochen durch Reibungsverluste gebunden werden. Wenn man aber schon einmal miteinander gearbeitet hat, entfällt diese Phase – man kommt direkt ins normale Arbeiten. Abgesehen davon besteht im Idealfall schon ein Vertrauensverhältnis, und man kann die verschiedenen Projektbeteiligten einfach besser einschätzen.

us: Man kann schon sagen, dass es in vielerlei Hinsicht effizienter und ökonomischer ist. Die Kontakte und das Vertrauensverhältnis sind ja schon da – das bietet viele Vorteile. Wir bauen da auf vielen guten Erfahrungen auf.

Das Gespräch führte Benjamin Pfeifer.

„Gute Architektur kann nur gelingen, wenn Bauherr und Architekt gemeinsam um den besten Weg ringen.“

“Good architecture can only succeed when client and architect work together to find the best way.”

Long-term, social, user-oriented

Stefan Forster and Ute Streit on architecture as a collective process and on building for cooperatives

Hagener Straße is your second project for WOGEDO after Klinkebogen. What design approach guided you, especially with regard to cooperative housing?

Stefan Forster: High-quality architecture does not exist outside its social functions. A cooperative is therefore a rewarding client because it is committed to long-term thinking: it keeps buildings in its portfolio permanently and, in principle, builds for eternity. The second aspect is the collective idea – the shared identity of tenants and owners. These two factors fundamentally change the perspective on how housing is produced. While conventional investors often build as cheaply as possible in order to generate short-term profits, cooperative housing is about self-determined living and stable neighbourhoods. The focus is on quality of life, longevity and sustainability. That is also our own conviction: for us, architecture is not an end in itself but a means of shaping social interaction. Our buildings are not intended as contributions to a purely theoretical discourse, but must prove themselves in everyday life.

How does this different focus manifest itself in your work for cooperatives?

Ute Streit: First of all, you have to be aware of the framework conditions: a cooperative essentially builds for itself, for its members – and is therefore very close to the users. We design every flat with the idea that someone genuinely wants to spend their life there. This requires taking tenants’ interests into account at an early stage in the design and planning process. In the Hagener Straße project, we translated this philosophy into a high-quality living environment with generous, flexible layouts.

SF: I see it as a particular strength of cooperative housing that such aspects are explicitly demanded by the client. This is what distinguishes cooperatives from municipal or state housing providers, which tend to be guided more by fixed subsidy quotas and therefore remain somewhat more anonymous. Our experience is that social factors shape the planning from the outset. For example, we replaced the Schwarzwaldblock for Spar- und Bauverein Mannheim in several phases so that tenants could move directly into the new buildings. At Hagener Straße, WOGEDO was able to offer all existing tenants a replacement flat – to me, this clearly illustrates what cooperative housing is all about.

How did you put this ambition into practice in the Hagener Straße neighbourhood?

SF: It runs through every aspect of the project. The outdoor spaces, for example, were deliberately designed to be open, accessible and genuinely usable for everyone, with park-like qualities. There are large playgrounds that children actually use, as well as communal facilities such as the tea house. The entire development opens up to the surrounding neighbourhood rather than shutting itself off. The aim was to create a semi-public space with a high quality of stay. That may sound obvious, but we all know what many new neighbourhoods look like: leftover setback areas, perimeter fences, a token piece of play equipment that no child ever touches – simply to tick a bureaucratic box.

us: The same approach is reflected in the details. Take the bathrooms, which have large, barrier-free showers and solid masonry partition walls. Or the wall recesses

where washing machine and dryer can be stacked. This goes beyond the standard practice in new housing, where it is often deemed enough simply to install a connection – leaving the appliances exposed and disrupting the sense of space. We also integrated cloakroom niches in the entrance areas. From a conventional perspective, such niches reduce marketable space and involve higher costs. From the residents’ point of view, however, they allow for clear zoning, a tidy appearance and more efficient use of space. It’s often these small details that make the biggest difference in everyday life.

What is particularly important to you when working on a project like Hagener Straße?

SF: From the very beginning, it was important to us that everyone involved felt they had a share in the project’s quality – and that they experienced it that way. Building projects are collective, open processes of exchange. That requires a client who shares the same approach. With WOGEDO we had a partner who thinks long-term with a clear humanist stance. This is evident both in the project’s social purpose and in the way the cooperative engages with the planners. There is a saying that an architect’s life is a lifelong search for the right client. I would not put it quite that way – but the decisive point is that we do not see ourselves as mere service providers who simply follow specifications. Good architecture can only succeed when client and architect, as equals, work together to find the best way and achieve the highest possible quality.

In what way did this form of collaboration also shape the construction process?

us: At Hagener Straße you could genuinely feel this team spirit at work. The meetings were always about solutions, not about blame – problems were tackled together. That attitude carried over to the building site: the tradespeople contributed ideas, were flexible when procedures changed, and took pride in creating something special. You could sense that people genuinely enjoyed working on it – and that naturally motivated us as a team as well. A nice detail: our site manager suggested that at each meeting a different company should bring rolls for everyone. It may sound trivial, but it created an atmosphere where everyone felt involved.

SF: You can picture it like a good orchestra: everyone plays their own instrument, but quality only emerges through interplay. In other words, architecture is the result of discussion and dialogue. The outcome is the collective work of everyone involved. And you can sense this approach in the finished building: when everyone contributes ideas, helps shape the development and is proud of the result, the craftsmanship itself reaches a higher level.

You often describe your internal team structure as “horizontal”. What do you mean by that?

us: Put simply, it means we work with flat hierarchies. Of course there are teams with a project lead, but their role is mainly communicative and coordinative. Each team member has their own area of expertise, where they make decisions autonomously. At the same time, we coordinate closely, discuss a lot and take important decisions collectively. There is no traditional boss who simply gives instructions. To me, this structure mirrors our broader understanding of collaboration – as an open process where everyone contributes and feels ownership of the project.

So what is your role as the head of the office in such a project?

SF: I am mainly involved in competitions and in presenting our projects. Once the project team takes over, I deliberately step back – not to stay out of it, but because I am convinced that good work only emerges when the team carries real responsibility. There is this cliché of the architect running around the building site, checking everything. I think that’s outdated. Our aim is for project teams to decide independently and take full responsibility for their work. If I kept turning up afterwards and issuing instructions, it would only undermine their role.

You have worked with many clients over many years. Hagener Straße was your second project for WOGEDO. What kind of learning effect comes from that?

SF: At the start of a new project you often have twenty people round the table, each of them working out responsibilities and processes. It’s not unusual for the first eight weeks to be lost to friction. But if you’ve worked together before, that stage drops away and you get straight to the work. Ideally there is already a relationship of trust, and you can assess the different stakeholders much better.

us: You could say it’s more efficient and economical in many respects. The contacts and the trust are already there – and that brings many advantages. We can build on a lot of good experiences together.

Interview by Benjamin Pfeifer



Das Bauen für Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften begleitet Stefan Forster und sein Büro seit den Anfängen. Oben und Mitte: Der Klinkerbogen in der Unterrather Straße war 2017 das erste für die WOGEDO realisierte Projekt. Unten: Der Schwarzwaldblock in Mannheim wurde von 2007 bis 2016 in vier Bauphasen für den Spar- und Bauverein 1895 eG errichtet.

Stefan Forster and his firm have been working with housing cooperatives and associations since their inception. Top and centre: The Klinkerbogen on Unterrather Straße was the first project realised for WOGEDO in 2017. Bottom: The Schwarzwaldblock in Mannheim was completed in four phases between 2007 and 2016 for Spar- und Bauverein 1895 eG.

Architektur für den Lebensraum Stadt Architecture for the Urban Environment

Stefan Forster und sein Team gehören zu den führenden deutschen Büros im Bereich Wohnungsbau. Mit rund 30 Architektinnen und Architekten entwickeln wir die Standards im Wohnungsbau weiter und bearbeiten dabei sämtliche Segmente – vom hochwertigen Appartement bis zur bezahlbaren Mietwohnung, vom Stadthaus bis zum Großblock. Darüber hinaus zählen der Umbau von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie die Transformation von Siedlungsstrukturen zu unseren Schwerpunkten.

Seit mehr als 30 Jahren widmen wir uns dem Weiterbauen an der Stadt. Hierbei übertragen wir bewährte Prinzipien – wie die Nutzungsmischung oder die Differenzierung des Raumes in öffentlich und privat – auf die gegenwärtigen Bedürfnisse. Zu unseren Kunden zählen neben kommunalen Baugesellschaften und Genossenschaften auch private Investoren und Bauträger. Unsere Arbeit verstehen wir als Plädoyer für eine qualitätsvolle Alltagsarchitektur und für Städte, in denen man gerne lebt.

Stefan Forster and his team are one of the leading German architectural firms in the field of housing construction. With our team of 30 architects, we permanently aim to improve building standards and work with all types and scales of residential housing from high-end apartments to affordable rental flats and from townhouses to large city blocks. In addition, we specialise in remodelling office and administration buildings as well as transforming housing estates.

For over 30 years we have been dedicated to further developing the urban environment. We apply tried-and-trusted principles — such as mixed use and the differentiation of space into public and private — to serve today's needs. Our clients include municipal housing associations and cooperatives as well as private investors and developers. We see our work as a plea for quality in everyday architecture and for an urban environment that people enjoy living in.

Unsere Leistungen

- Objektplanung LP 1–5
- Modell- und datenbasierte Bearbeitung aller Leistungsphasen
- Interdisziplinäre Zusammenarbeit in gemanagten BIM-Projekten
- Auf Wunsch erbringen wir alle Leistungen auch als Generalplaner

Our services

- Architectural design services, stages 1–5
- Model- and data-based processes in all work phases
- Interdisciplinary cooperation in managed BIM projects
- If desired, we also provide all services as lead consultant.

Preise Awards

2025

Projektentwicklerpreis „BIWRD“ (Nominierung) für die Transformation der Platensiedlung (Frankfurt am Main) und die Hagener Straße (Düsseldorf)
Project Developer Award „BIWRD“ (nomination) for the transformation of the Platensiedlung (Frankfurt am Main) and Hagener Straße (Düsseldorf)

Architizer A+ Award für Hagener Straße, Düsseldorf
Architizer A+ Award for Hagener Straße, Düsseldorf

2024

DAM Preis 2025 für Lyoner Gärten, Frankfurt am Main (Nominierung)
DAM Award 2025 for Lyoner Gärten, Frankfurt am Main (nomination)

Deutscher Naturstein-Preis für Schwedler-Carré, Frankfurt am Main
German Natural Stone Award for Schwedler-Carré, Frankfurt am Main

2023

Hugo-Häring-Auszeichnung für Lameygarten in Mannheim
“Hugo-Häring-Award” for Lameygarten in Mannheim

DAM Preis für Architektur 2024, Nominierung für die Wohngebäude Überseestadt, Bremen, und Hannover 01
“DAM Preis für Architektur 2024”, nomination, for residential developments Überseestadt, Bremen, and Hannover 01

Martin-Elsaesser-Plakette 2023 für Schloßstraße in Frankfurt am Main
“Martin-Elsaesser-Plakette 2023” for Schloßstraße in Frankfurt am Main

„Beispielhaftes Bauen“ für Unicarré in Freiburg
“Beispielhaftes Bauen” for Unicarré in Freiburg

2022

Wohnbauten des Jahres 2022 für Wohnanlage Adolfstraße (Hannover), Lameygarten (Mannheim), Mainzer Landstraße und Platensiedlung (Frankfurt am Main)
“Wohnbauten des Jahres 2022” for Adolfstraße residential development (Hannover), Lameygarten (Mannheim), Mainzer Landstraße and Platensiedlung (Frankfurt am Main)

Polis Award für Transformation Platensiedlung (3rd Prize), Frankfurt am Main
Polis Award for Transformation Platensiedlung (3rd Prize), Frankfurt am Main

2021

Wohnbauten des Jahres 2021 für Schwedler-Carré 01, Frankfurt am Main
“Wohnbauten des Jahres 2021” for Schwedler-Carré 01, Frankfurt am Main

2019

DAM Preis für Architektur 2020, Shortlist, Wohnhaus Schloßstraße, Frankfurt am Main
“DAM Preis für Architektur 2020”, shortlist, Schloßstraße apartment block, Frankfurt am Main

2018

German Design Award, Nominierung, Oskar Residence, Frankfurt am Main
German Design Award, nomination, for Oskar Residence, Frankfurt am Main

Martin-Elsaesser-Plakette des Bundes Deutscher Architekten für Philosophicum, Frankfurt am Main
“Martin-Elsaesser-Plakette” of the Bund Deutscher Architekten in Hessen for the Philosophicum, Frankfurt am Main

2017

DAM Preis für Architektur 2018, Shortlist, Philosophicum, Frankfurt am Main
“DAM Preis für Architektur 2018”, shortlist, Philosophicum, Frankfurt am Main

Wüstenrot-Preis 2017, Nominierung, Philosophicum, Frankfurt am Main
“Wüstenrot-Preis 2017”, nomination, Philosophicum, Frankfurt am Main

Fritz-Höger-Preis 2017, Nominierung, Philosophicum, Frankfurt am Main
“Fritz-Höger-Preis 2017”, nomination, Philosophicum, Frankfurt am Main

Iconic Award 2017 für Oskar Residence, Frankfurt am Main
Iconic Award 2017 for Oskar Residence, Frankfurt am Main

2016

Deutscher Bauherrenpreis für Wohnanlage Brunostraße, Würzburg
“Deutscher Bauherrenpreis” for the Brunostraße residential complex, Würzburg

2015

Staatspreis Baukultur Baden-Württemberg für Schwarzwaldblock, Mannheim (Nominierung)
“Staatspreis Baukultur Baden-Württemberg” for Schwarzwaldblock, Mannheim (nomination)

Deutscher Ziegelpreis, Sonderpreis für das Gemeindezentrum in Frankfurt am Main
“Deutscher Ziegelpreis”, Special Award for the community centre, Frankfurt am Main

2014

Architekturpreis „Auszeichnung vorbildlicher Bauten im Land Hessen“ für das Gemeindezentrum, Frankfurt am Main
Architectural award “Auszeichnung vorbildlicher Bauten im Land Hessen” for the community centre, Frankfurt am Main

Architectural award “Auszeichnung vorbildlicher Bauten im Land Hessen” for the community centre, Frankfurt am Main

Architekturpreis „Beispielhaftes Bauen 2007–2013“ der Architektenkammer Baden-Württemberg für das Wohn- und Geschäftshaus R7, Mannheim
Architectural award “Beispielhaftes Bauen 2007–2013” of the Chamber of Architects of Baden-Württemberg for the R7 apartment and office block, Mannheim

2013

Umweltpreis der Stadt Mannheim für das Wohn- und Geschäftshaus R7
“Umweltpreis der Stadt Mannheim” for the R7 apartment and office block, Mannheim

Architekturpreis Sachsen, engere Wahl, Haus 08, Halle (Saale)
“Architekturpreis Sachsen”, shortlisted, for House 08, Halle (Saale)

2012

Hannes-Meyer-Preis, engere Wahl, Haus 08, Halle (Saale)
“Hannes-Meyer-Preis”, shortlisted, for House 08, Halle (Saale)

Deutscher Bauherrenpreis, besondere Anerkennung für Schwarzwaldblock, Mannheim
“Deutscher Bauherrenpreis”, Special Mention for Schwarzwaldblock, Mannheim

AIT Award 2012, 2. Preis für Wohnhochhaus Lyoner Straße, Frankfurt am Main
AIT Award 2012, 2nd Prize for the Lyoner Straße residential high-rise, Frankfurt am Main

2011

Hugo-Häring-Auszeichnung für Schwarzwaldblock, Mannheim
“Hugo-Häring-Auszeichnung” for Schwarzwaldblock, Mannheim

The Philippe Rotthier European Prize for Architecture für Haus 08, Halle (Saale)
Philippe Rotthier European Prize for Architecture for House 08, Halle (Saale)

Green Building Award für Passivhaus Campo am Bornheimer Depot, Frankfurt am Main
Green Building Award for the Campo passive building at Bornheimer Depot, Frankfurt am Main

Deutscher Bauherrenpreis, besondere Anerkennung für Haus 08, Halle (Saale), Schwarzwaldblock, Mannheim, und Lyoner Straße 01, Frankfurt am Main
“Deutscher Bauherrenpreis”, Special Mention for House 08, Halle (Saale), Schwarzwaldblock, Mannheim, and Lyoner Straße 01, Frankfurt am Main

2010

Deutscher Städtebaupreis für Campo am Bornheimer Depot, Frankfurt am Main (Belobigung)
“Deutscher Städtebaupreis” for Campo at Bornheimer Depot, Frankfurt am Main (Commendation)

Heinze Architekten Award für Wohnhochhaus Lyoner Straße 01, Frankfurt am Main
Heinze Architekten Award for the Lyoner Straße 01 residential high-rise, Frankfurt am Main

2009

Architekturpreis Ziegel Zentrum Süd für Westgarten 01, Frankfurt am Main
“Architekturpreis Ziegel Zentrum Süd” for Westgarten 01, Frankfurt am Main

Nationaler Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur für Campo am Bornheimer Depot, Frankfurt am Main
“Nationaler Preis for integrierte Stadtentwicklung und Baukultur” for Campo at Bornheimer Depot, Frankfurt am Main

2008

Fritz-Höger-Preis für Backsteinarchitektur für Wohnanlage Voltastraße und Westgarten 01, Frankfurt am Main (Nominierung)
“Fritz-Höger-Preis for Backsteinarchitektur” for the Voltastraße residential development and Westgarten 01, Frankfurt am Main (nomination)

best architects 08 für Haus 05, Leinefelde
best architects 08 for House 05, Leinefelde

ECOLA Award, Sonderpreis für CO₂-optimiertes Bauen
ECOLA Award, Special Award for carbon-optimised construction

2007

World Habitat Award (mit Zukunftswerkstatt Leinefelde)
World Habitat Award (with Future Workshop Leinefelde)

best architects 07 für Wohnanlage Voltastraße, Frankfurt am Main
best architects 07 for the Voltastraße residential development, Frankfurt am Main

Architekturpreis „Zukunft Wohnen 2007“, Haus 05, Leinefelde
Architectural award “Zukunft Wohnen 2007”, House 05, Leinefelde

Deutscher Fassadenpreis für Haus 05, Leinefelde (Anerkennung)
“Deutscher Fassadenpreis” for House 05, Leinefelde (Special Mention)

Deutscher Bauherrenpreis „Modernisierung“ (Besondere Anerkennung)
“Deutscher Bauherrenpreis” for modernisation (Special Mention)

2006

Preis der Baukultur Thüringen für Haus 01–07, Leinefelde
“Preis der Baukultur Thüringen” for House 01–07, Leinefelde

Gestaltungspreis der Wüstenrot-Stiftung „Umbau im Bestand“ für Haus 07, Leinefelde
“Gestaltungspreis der Wüstenrot-Stiftung” for renovation for House 07, Leinefelde

2005

Architekturpreis der Architektenkammer Thüringen für Haus 04, Leinefelde
“Architekturpreis der Architektenkammer Thüringen” for House 04, Leinefelde

Innovationspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft für Haus 07, Leinefelde
“Innovationspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft” for House 07, Leinefelde

Sir-Robert-Matthew-Preis der International Union of Architects (UIA) für Stadtumbau Ost, Leinefelde
Sir Robert Matthew Award of the International Union of Architects (UIA) for “Stadtumbau Ost”, Leinefelde

Deutscher Bauherrenpreis für Haus 07, Leinefelde
“Deutscher Bauherrenpreis” for House 07, Leinefelde

Deutscher Architekturpreis für Haus 07, Leinefelde (engere Wahl)
“Deutscher Architekturpreis” for House 07, Leinefelde (shortlisted)

2004

Europäischer Städtebaupreis für Stadtumbau Ost, Leinefelde
2003
European Urban & Regional Planning Award for “Stadtumbau Ost”, Leinefelde

Deutscher Städtebaupreis für Stadtumbau Ost, Leinefelde
“Deutscher Städtebaupreis” for “Stadtumbau Ost”, Leinefelde

Deutscher Bauherrenpreis für Haus 03, Leinefelde
“Deutscher Bauherrenpreis” for House 03, Leinefelde

2001

Deutscher Bauherrenpreis für Haus 01, Leinefelde
“Deutscher Bauherrenpreis” for House 01, Leinefelde

2000

Staatspreis für Architektur und Städtebau Thüringen (Anerkennung)
“Staatspreis for Architektur und Städtebau Thüringen” (Special Mention)

ABG Frankfurt Holding GmbH
AWO Kreisverband Frankfurt e. V.
Baugesellschaft Hanau GmbH
Bauverein Breisgau eG
BAUWERT AG
Bayerische Bau und Immobilien GmbH & Co. KG
Brsnika LLC
Cityraum Development GmbH & Co. KG
Dannenberg Immobilien GmbH
Deutsche Wohnen AG
d.i.i. Gruppe
Dreyer Vierte Verwaltungsgesellschaft mbH
Ed. Züblin AG
EuropaQuartier Bremen Grundbesitz GmbH
Evangelischer Regionalverband Frankfurt am Main
Frank Heimbau GmbH
Freiburger Stadtbau GmbH
GeRo Real Estate AG
Goldman / Weiner GbR
Gold.Stein Real Estate M+E GmbH & Co. KG
GWG Halle-Neustadt GmbH
GWH Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH
Hessen
hanova Wohnen GmbH
HGG Dritte Projektgesellschaft mbH & Co. KG
Homes Development
HPI Heberger GmbH
IMMOHYP Haus- und Grundbesitz GmbH
International Campus GmbH
Isaria Objekt SchwedlerTrio GmbH
Instone Real Estate Development GmbH
Jöckel Projektentwicklung GmbH
Leukos GmbH & Co. KG
LWG Leinefelde
Mainterra Immobilien GmbH
Max Baum Immobilien GmbH
moderne stadt GmbH
Nassauische Heimstätte Wohnungsgesellschaft
Oskar Grundbesitz GmbH & Co. KG
PBA ProjektBau Alsterufer Entwicklungs-GmbH
Planwerk Freiburg GmbH
Prinzregentenpark GmbH & Co. KG
Quartier East GmbH
RG Residential Development GmbH
RMW Wohnungsgesellschaft Frankfurt II GmbH
Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG
Sparkasse Vorderpfalz
Stadtbau Aschaffenburg GmbH
Stadtbau Würzburg GmbH
Swiss Life Asset Managers Deutschland / Swiss Life AG
Townscape One Development GmbH & Co. KG
Vesterra GmbH
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte
Vesterra GmbH Weisenburger Bau GmbH
WiD Wohnen in Dresden GmbH
WOGEDO Wohnungsgenossenschaft
Düsseldorf-Ost eG
Wohnungsbau Kronrode GmbH & Co. KG
Wohnungsbau- und Verwaltungs-GmbH Leinefelde

Impressum Imprint

Stefan Forster GmbH
Carl-von-Noorden-Platz 5
60596 Frankfurt am Main

www.sfa.de

Konzept, Text und Bildredaktion
Project lead, text and image editing
Benjamin Pfeifer

Fotografie Photography
Lisa Farkas, Max Hampel, WOGEDO

Lithografie Prepress image editing
Peter Schladoth

Gestaltung Design
blila. Studio für Gestaltung

© 2025 Stefan Forster GmbH

Blick von der Hagener Straße auf das
gemeinschaftlich genutzte Waschhaus;
im Hintergrund ein Bestandsgebäude.

View from Hagener Straße towards the
community washhouse, with an existing
building in the background.



