

Projekte und Verfahren in 30 Jahren HOWOGE

Ausgewählte Verfahrensergebnisse: Auf der Suche nach dem besten Ergebnis

Als landeseigenes Wohnungsunternehmen unterliegt die HOWOGE dem öffentlichen Vergaberecht. Dementsprechend werden die Vergabeverfahren für den Planungs- und den Ausführungsprozess in Abhängigkeit der wirtschaftlichen und rechtlichen Prämissen sowie der Projektgröße und -komplexität gestaltet. Zum Einsatz kommen dabei unterschiedliche Modelle:

- Einzelvergabe: gewerkeweise Vergabe der Bauleistungen
- Generalübernehmer (GÜ)-Verfahren: gesamtheitliche Planung und schlüsselfertige Errichtung des Projekts
- Generalplaner-Verfahren: gesamtheitliche Planung (inklusive Leitdetailplanung) sowie Steuerung des Projektablaufs bis zur vollständigen Übergabe des Projektes (inklusive künstlerischer Oberleitung)
- Kurz-GÜ-Verfahren: Planung ab Ausführungsplanung sowie schlüsselfertige Errichtung der Gebäude und Außenanlagen
- Innovationspartnerschaft: innovatives Planungs- und Bauverfahren

Ein Ziel ist allen diesen Verfahren gemeinsam: Sie sollen zu einem Ergebnis führen, das die Anforderungen der Mieter*innen auf optimale Weise mit hoher Wirtschaftlichkeit verbindet.

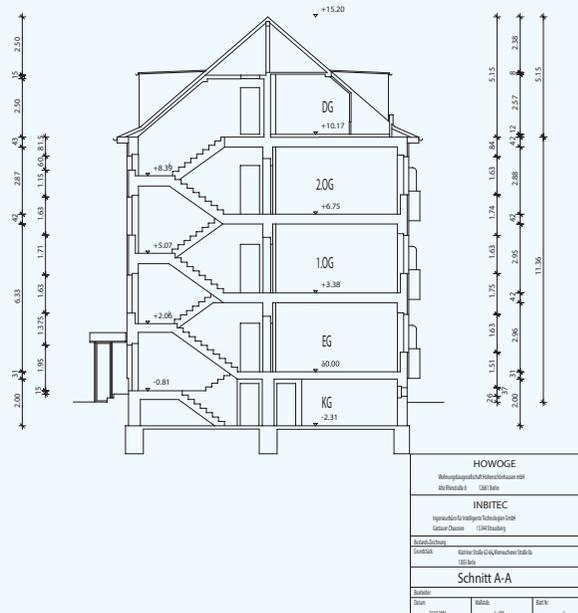
1991: Erster Dachgeschossausbau

Finanzierung: Erster Förderweg, IBB-Darlehen, Eigenkapital

Bautyp: Dachgeschossausbau

Wohnungszahl: 14 WE (969 m²)

Bauzeit: April 1992 bis Oktober 1992



Küstriner Straße 62-66: Erster Dachgeschossausbau mit 14 Wohnungen

In dem Haus im Bezirk Hohenschönhausen entstanden durch einen Dachgeschossausbau 14 neue Wohnungen. Im Vorfeld der Baumaßnahme wurden die bestehenden Wohnungen komplett saniert und die Dachkonstruktion für einen Ausbau entsprechend vorbereitet. Alle neu entstanden Wohnungen verfügen über eine Dachterrasse oder ein großes Glasfassadenelement. Eine Besonderheit besteht in der Raumhöhe, da die Zargenkonstruktion sichtbar angebracht wurde und als Gestaltungselement genutzt wurde.

© Klaus Dombrowsky, Peter Oehlmann

1991: Freiflächen- und Spielplatzgestaltung

Seit 1991 wurden rund 200 Spielplätze gestaltet. Hier eine Auswahl:

1997 Kletterfelsen Hohenschönhauser Weg

2012 Sonnenhof Archenholdstraße

2013 Lindenberger Weg 81 + 85

2016 Wuhletalstraße/Trusetaler Straße

2016 Frankfurter Allee: Ruschestraße/Dottistraße



© Klaus Dombrowsky

Die demografische Struktur der Großsiedlungen in den 1990er-Jahren zeigte: Fast ein Drittel der Bewohner*innen waren Kinder und Jugendliche mit dementsprechend besonderen Freizeitinteressen. Spielplätze für kleinere Kinder wurden daher nach und nach umgestaltet. Ein gelungenes Beispiel dafür ist die Gestaltung des Allwetter-Bolzplatzes am Kletterfelsen. Insgesamt wurden Häuser, Vorgärten und Wohnhöfe umgestaltet und in die Freiflächengestaltung bis 2001 über 55 Millionen Euro investiert.

1993: Neubau

Finanzierung: Erster Förderweg, IBB-Darlehen, Fremdkapital, Eigenkapital

Bautyp: Mauerwerksbau/Stahlbeton

Wohnungsanzahl: 93 WE (7.478 m²)

Gewerbe: 3.504 m² (20 Gewerbeeinheiten)

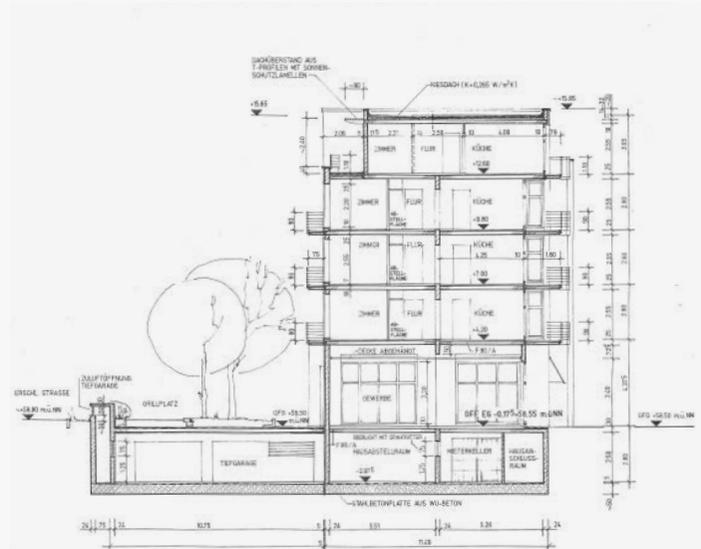
Bauzeit: Februar 1995 bis November 1996

Baukosten: 43.000.000 DM (inkl. NK)



Konrad-Wolf-Straße 12–13

Die Wohnanlage befindet sich in der Konrad-Wolf-Straße in einem vielfältig strukturierten Wohngebiet. Das städtebauliche Erscheinungsbild dieser Anlage ist durch einen fünfgeschossigen Gebäuderiegel entlang der Konrad-Wolf-Straße geprägt. Die Gebäude bestehen aus Ziegeln mit Stahlbeton, mineralischem Putz und Klinkern. Die Dächer sind aus naturbelassenem Holz. Die Fensterkonstruktionen in den Wohnungen sind in Holz, ansonsten in Aluminium ausgeführt. Ein Teil der Wohnungen verfügt über einen Balkon, ein Teil der Erdgeschosswohnungen über eine Terrasse und einen kleinen Garten. Die Gebäude sind voll unterkellert. Teilweise existieren Personenaufzüge. Die gesamte bauliche Anlage wird mit Fernwärme beheizt. Das Regenwasser wird aufgefangen und zur Bewässerung der Gärten benutzt.



1993: Bau von Eigentumswohnungen

Finanzierung: Eigenkapital

Bautyp: Mauerwerksbau

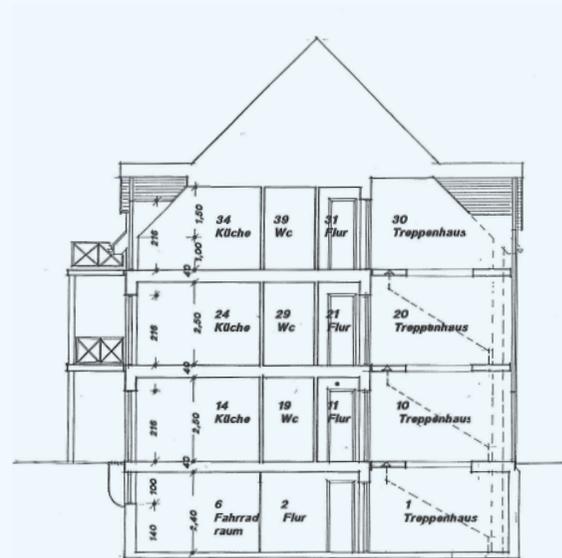
Wohnungsanzahl: 33 ETW (2.335 m²)

Bauzeit: Juli 1993 bis September 1994



Malchower Weg 30a-f

Die Wohnanlage befindet sich in dem alten Teil Hohenschönhausens in unmittelbarer Nähe des Faulen Sees sowie des Orankesees. Die sechs Häuser wurden als „kleiner Wohnpark“ auf einem ehemaligen Feld angeordnet und in dänischem Baustil errichtet. Die Fassade ist aus rotem Backstein geklinkert, das Dach mit roten Dachziegeln gedeckt. Die Treppenhäuser wurden aus einer weißen Holzglas-konstruktion errichtet. In der Gemeinschaftsanlage sind die Stellplätze und die Sammelmüllplätze sowie die Zufahrtstraße angeordnet. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, die Erdgeschosswohnungen über eine Terrasse und einen kleinen Garten. Die Gebäude sind voll unterkellert. Jedes Haus hat zur Beheizung und Warmwasserbereitung eine Gaskesselanlage. Im Keller wurde für die Eigentümer*innen jeweils ein Raum zur Verfügung gestellt, ebenso ein Wasch-Trockenraum sowie Gemeinschaftsräume für Fahrräder, Gartengeräte usw.



**Haustyp ASM B.
Querschnitt AA.**

„Instandsetzung und Sanierung sind Aufgaben, denen wir uns fortlaufend widmen. An Bedeutung gewinnen zudem Nachverdichtungs- und Aufstockungsmaßnahmen. Denn so können wir dazu beitragen, den Mangel an Wohnraum zu lindern.“

Angelika Niemeck, Leiterin Technisches Management



1994: Neue Farbgestaltung nach Ernst von Garnier

Finanzierung: KfW-Mittel, Eigenkapital für Modernisierungsanteil

Bautyp: WBS 70/11, Baujahr 1978

Wohnungsanzahl: 109 WE (7.219 m²)

Bauzeit: Sanitär/Lüftung: Juni bis Juli 1993;

Bauhauptgewerbe: Mai 1994 bis Mai 1996



Zechliner Straße 1–5

Rund 600 Wohnungen in elfgeschossigen WBS-70-Bauten wurden an der Landsberger Allee 227–253 und 109 davon an der Zechliner Straße 1–5 umfangreich instand gesetzt und modernisiert. Nach Entwürfen des Künstlers Friedrich Ernst von Garnier erhielten sie eine neue farbige Optik. Großzügige Eingangsbereiche, neugestaltete und vergrößerte Loggien, auf Mieterwunsch auch verglast, schaffen ein ansprechendes Ambiente, das sich in Treppenhäusern und Aufzügen fortsetzt. Die Wohnungen wurden rundum saniert: Auf die Strangerneuerung, den partiellen Austausch von Sanitär-objekten, die Modernisierung der Hausanschlussstation und die Installation einer neuen Lüftungsanlage folgten der Einbau neuer Fenster und Loggiatüren mit Isolierverglasung, einbruchshemmende Wohnungseingangstüren und das Fliesen der Bäder und Küchen. Der elfgeschossige WBS 70 in der Zechliner Straße 1–5 war das Pilotprojekt der HOWOGE im Rahmen der „ModInst-Richtlinie 1994 für industrielle Bauweisen“. Insgesamt wurden etwa 37 Millionen DM investiert.

1997: Bauherrenpreis für „Schweriner Bauten“

Finanzierung: KfW-Mittel, Fremdkapital für Modernisierungsanteil, Eigenkapital für Modernisierungsanteil

Bautyp: WBS 70/5 Schwerin, Baujahr 1985/86

Wohnungsanzahl: 449 WE (28.930 m²)

Gewerbefläche: 141 m² (1 Gewerbeinheit)

Bauzeit: April 1995 bis Juli 1997

267 BERLIN, SCHWERINER RING 2 - 76 ERNST-BARLACH-STRASSE 8 - 20

ZAHLEN UND FAKTEN

Berlin, Schweriner Ring 2 - 76
Ernst-Barlach-Straße 8 - 20
449 Mietwohnungen in 10 Geschossbauten

Bauherr und Eigentümer:	Wohnungsbaugesellschaft Hohenschönhausen mbH, Berlin
Erneuer und Planung:	CASA NOVA, Berlin Architekten: BDA b&b stadsbouw en landschapsarchitectuur, Amsterdam Thomas M. Dietrich, Berlin, Landschaftsarchitekt Sport-Engeneurplanung, Berlin
Haustechnik:	
Wohnfläche insg.:	28.930 m ²
Wohnfläche je WE:	64 m ²
Umbauter Raum insg.:	129.828 m ³
Grundstückgröße:	27.476 m ²
Gesamtkosten:	31,7 Mio. DM
Baukosten pro m ² :	833,- DM



BESONDERE ANERKENNUNG

DAS VOTUM DER JURY
Das Projekt erfüllt in gewöhnlicher Art und Weise die Ansprüche der Ausübung: Hohe Qualität zu tragbaren Kosten in der Wohnungs- und Wohnumfeldmodernisierung. Besonders gewürdigt wird die innovative Landschaftsgestaltung des Hofes als gelungenen Beitrag zur

Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in einer Plattenbausiedlung. Die Spiel-, Sport- und Grünflächen erweisen in ihrer andersartigen Natur eine einflussreiche, eigenständige Atmosphäre, die insbesondere durch die Dynamik der Raumein-

teilung und die bewegte Topographie der Fassadenstrukturen von ungewöhnlicher Reizung trägt. Die offenen Strukturen prägen die kleinteilig determinierten Nutzungszonierungen und verwandeln den Hof in einen lebendig nutzbaren, gemeinschaftlichen Ort.



Schweriner Ring 2-76 Ernst-Barlach-Straße 8-20

Insgesamt 449 Wohnungen des Typs WBS 70 Schwerin wurden zwischen 1995 und 1997 saniert und modernisiert. Dazu gehörte unter anderem der Einbau moderner Bäder, eine Strangsanierung, die Neugestaltung des Treppenhauses und der Außenfassaden sowie die Erneuerung der Dächer und der Dämmung. Aber auch die Außenflächen wurden neu gestaltet. Beauftragt mit der Planung war das Architekturbüro CASA NOVA. Für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen wurde die HOWOGE mit dem Bauherrenpreis 1997 ausgezeichnet. Die Jury lobte dabei insbesondere die Landschaftsgestaltung der Innenhöfe als gelungene Verbesserung zur Wohn- und Lebensqualität in einer Plattenbausiedlung.

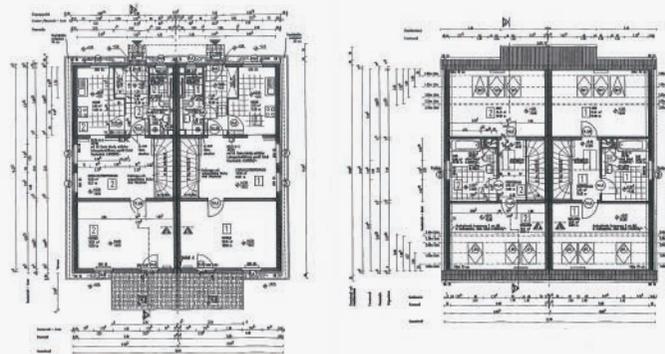
1997: Berlin-Brandenburg-Haus

Finanzierung: Eigenkapital

Bautyp: Mauerwerksbau

Wohnungsanzahl: 2 ETW, Doppelhaus (197 m²)

Bauzeit: Mai 1997 bis Oktober 1997



Musterhaus in der Bennostraße 26a

Ende der 90er-Jahre ging der Trend stark zum Eigenheim. Um der damit verbundenen Fluktuation der Mieter*innen entgegenzuwirken, wurde die HOWOGE-Geschäftstätigkeit um den Bau von Eigenheimsiedlungen erweitert. Es wurde ein Eigenheimtyp entwickelt, der mit Bruttobaukosten von 2.000 DM pro Quadratmeter Wohnfläche ein sehr günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis aufwies. Die zweistöckigen Häuser verbinden effiziente Raumangebote mit freien Gestaltungsmöglichkeiten. Das sogenannte Berlin-Brandenburg-Haus wurde als Doppel-, Reihen- und einzelstehendes Einfamilienhaus an verschiedenen Standorten gebaut. Die Standorte wurden dabei so gewählt, dass sie die Vorzüge städtischen Wohnens mit ländlichem Ambiente verbinden.

2002: Pflegeheim Alte Mälzerei

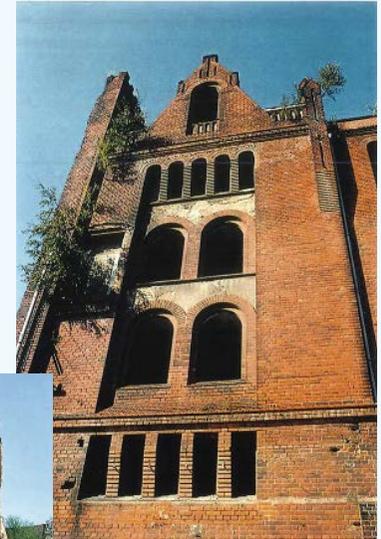
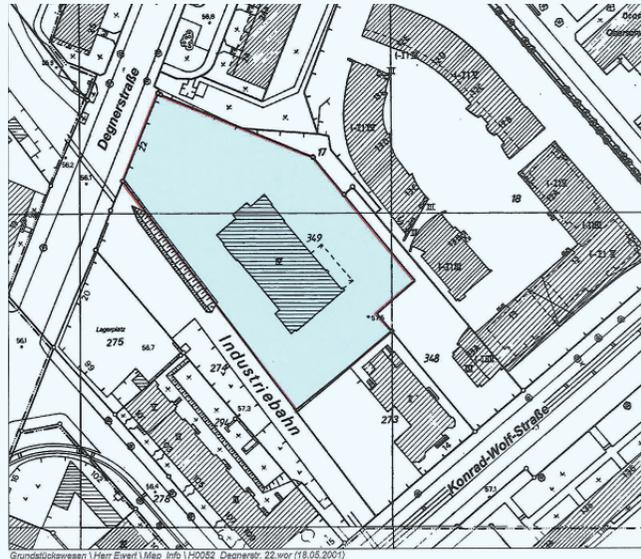
Finanzierung: KfW-Darlehen,
Fremdkapital, Eigenkapital

Bautyp: Mauerwerksbau/Stahlbeton

Bruttogeschossfläche: 5.010 m²

Gewerbe: 3.504 m² (20 Gewerbeeinheiten)

Bauzeit: März 2001 bis April 2002



Degnerstraße 22

Die ehemalige Mälzerei – einst Herzstück der alten Löwen-Brauerei in Hohenschönhausen – wurde 1992 in marodem Zustand von der Treuhand erworben. Drei Jahre später wurde die leere Gründerzeit-Immobilie unter Denkmalschutz gestellt. Schließlich begann die HOWOGE 2001, das Gebäude zu einem modernen Senioren-Pflegeheim mit einer Gesamtnutzfläche von 2.760 Quadratmeter umzugestalten. Das fünfgeschossige Industriegebäude wurde unter Gesichtspunkten des Denkmalschutzes komplett saniert. Die hellrote Klinkerfassade blieb erhalten, und die Zimmer wurden alters- sowie behindertengerecht entsprechend moderner Standards errichtet. Die kurze Bauzeit wurde unter anderem durch den Einsatz vorgefertigter Badzellen erreicht. Entstanden sind 120 moderne Pflegeplätze.

2004: Die vorerst letzte Sanierung

Finanzierung: KfW-Darlehen, Fremddarlehen, Investitionszulage, Eigenkapital

Bautyp: SK-Scheibe

Baujahr: 1981

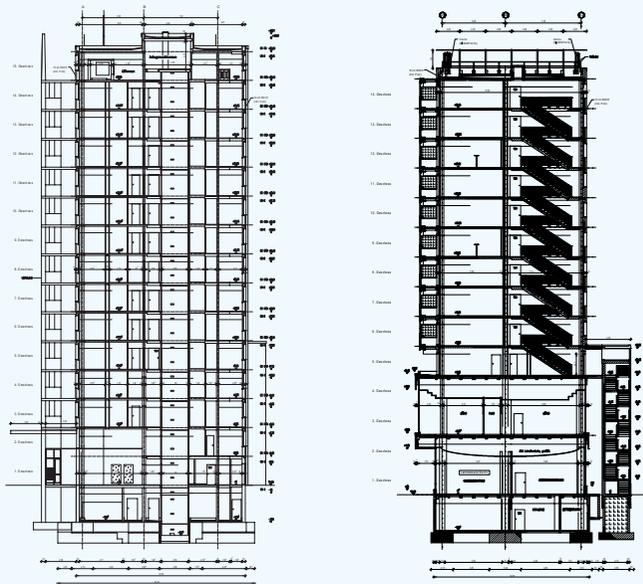
Wohnungsanzahl: 168 WE

Bauzeit: März 2004 bis Dezember 2004



Frankfurter Allee 147/149

Mit der Frankfurter Allee 147/149 wurde der vorerst letzte Plattenbau komplett saniert und modernisiert. So entstanden aus ursprünglich 132 Wohnungen durch Grundrissänderungen 168 moderne Apartments. 15 Wohnungen davon wurden behindertenfreundlich umgebaut und bekamen zum Beispiel einen rollstuhlgerechten Zugang zur Loggia oder gegebenenfalls verbreiterte Innentüren. Vom Dach bis zum Keller wurde in dem Hochhaus alles erneuert – von der Heizung bis zu den Elektro- und Sanitäreanlagen, Treppenhäusern, Fenstern und Wohnungseingangstüren. Die Loggien bekamen eine neue rahmenlose Verglasung. Die Müllabwurfanlagen wurden geschlossen und durch Müllräume im Erdgeschoss ersetzt. Mit der Sanierung des Gebäudes Frankfurter Allee 147/149 hat die HOWOGE alle Plattenbauten ihres damaligen Bestandes im Jahr 2004 (85 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes) komplett saniert. Mehr als eine Milliarde Euro wurden in die komplexe Instandsetzung und Modernisierung der Häuser und Wohnungen bis dahin investiert.



2011: Buch – nachhaltige Sanierung und soziale Durchmischung

Bautyp: QP 71

Baujahr: 1987

Wohnungsanzahl: 310 WE

Bauzeit: 2012



Walter-Friedrich-Straße 50–60/53–57

Für insgesamt 2.400 Wohnungen in Berlin-Buch begann 2011 eine umfassende energetische Sanierung sowie Modernisierung, die im Jahr 2013 erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Dabei stand die Umsetzung eines nachhaltigen Wohnkonzeptes im Vordergrund, das Raum für unterschiedliche Alters- und Sozialgruppen bietet. Rund 50 Prozent der Wohnungen sind für Paare und Familien vorgesehen. Diese Einheiten sind größer und umfassen meist drei bis fünf Zimmer. Ein Viertel der Wohnungen ist explizit an die Bedürfnisse von Senior*innen und ältere Menschen angepasst – ein Teil ist für Rollstuhlfahrer geeignet. Die übrigen Wohnungen fallen in den Bereich „Junges Wohnen“ und richten sich an Singles, Studierende, Doktorand*innen oder junge Erwachsene. Die Wohnungen für diese Zielgruppe sind vergleichsweise klein und teilweise möbliert. Die HOWOGE hatte den 1970er-Jahre-Bestand im Jahr 2009 mit einem Leerstand von über 20 Prozent erworben. Das Investitionsvolumen belief sich auf rund 100 Millionen Euro.

„Zur Erreichung der Wachstumsvorgaben realisieren wir eigene Neubauprojekte auf erworbenen Grundstücken und kaufen schlüsselfertige Projektentwicklungen an. Der Erwerb von Bestandsportfolios ergänzt unsere Wachstumsstrategie.“

Petra Stoklasek, Prokuristin
Strategisches Bestandsmanagement



2013: Treskow-Höfe – Start: Neubauoffensive

Grundstücksgröße: 26.711 m²

Baugrundfläche: 42.323 m²

Wohnfläche: 28.693 m²

Gewerbefläche: 2.122 m²

Wohnungsanzahl: 414 WE

Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 70

Bauzeit: Mai 2013 bis Juni 2015



Höninger Straße 36–56, Treskallee 20–24c

Als die HOWOGE 2013 wieder in den Wohnungsneubau einstieg, waren die Treskow-Höfe im Stadtteil Karlshorst ihr erstes Projekt. Das Ensemble mit 414 Mietwohnungen, zwei Senior*innen-Wohngemeinschaften, einer Kindertagesstätte für rund 100 Kinder und mehreren Einzelhandelsgeschäften überzeugte die Fachwelt: 2016 zeichnete eine Jury das Projekt mit dem Deutschen Bauherrenpreis aus. Dabei hob sie besonders die vielfältigen Wohnungsgrundrisse sowie die sozial gemischte Mieterstruktur hervor. Darüber hinaus wurden die Treskow-Höfe gleich zweimal mit dem „Qualitätssiegel für Nachhaltigen Wohnungsbau“ (NaWoh) zertifiziert: zum einen für die entstandenen Neubauten, zum anderen für den Bestandsbau aus den 1950er-Jahren, der vollständig entkernt, modernisiert und in das neue Gebäudeensemble integriert wurde. Die Erfahrungen, die die HOWOGE mit dem Bau der Treskow-Höfe sammeln konnte, flossen in die weiteren Neubauprojekte ein.

2014: Prerower Platz

Bautyp: WBS 70

Wohnungsanzahl: 293 WE (ca. 18.422 m²)

Anzahl der Gewerbe: 46 (ca. 6.338 m²)

Baujahr: 1986

Sanierungszeitraum: 2014 bis 2015



Prerower Platz 10–12, Zingster Straße 2–12

Eine der beiden letzten großen Sanierungen erfolgte in den Jahren 2014 bis 2015 mit dem Ankauf von 950 Wohnungen rund um den Prerower Platz im Ostseeviertel in Berlin-Hohenschönhausen. In den vorausgegangenen Jahren hatte die HOWOGE bereits 48.000 Wohnungen komplett saniert und umfangreiche Erfahrungen gesammelt, Gebäude sowohl im leeren als auch im bewohnten Zustand zu modernisieren und instand zu setzen. Die Wohnungen am Prerower Platz wurden mit einem Investitionsvolumen von rund 35 Millionen Euro umfangreich modernisiert. Ziel war es, mit der Aufwertung der Gebäude aktiv zur Entwicklung der Quartiere beizutragen, die soziale Durchmischung in beiden Kiezen zu fördern und gleichzeitig bezahlbaren und attraktiven Wohnraum für alle Generationen zu schaffen. Beide Standorte haben sich bereits in den vergangenen Jahren als ein lebendiges und familienfreundliches Wohngebiet etabliert.

Qualität dank Wohnungsbewertungssystem

Lässt sich im Schlafzimmer ein Schrank aufstellen? Ist der Flur unnötig groß? Hat eine Waschmaschine Platz, ohne dass sie ständig im Weg steht? Das sind einige der ganz praktischen Fragen, die für Mieter*innen wichtig und für die Qualität einer Wohnung entscheidend sind. Bei ihren Neubauprojekten überlässt die HOWOGE die Beantwortung dieser Fragen nicht dem Zufall.

Um auf überprüfbare Kriterien zugreifen zu können, hat sie ein Wohnungsbewertungssystem entwickelt. Dieses schafft als unternehmensspezifischer Planungskatalog die Grundlage für eine gleichbleibend hohe Qualität und Effizienz im Wohnungsbau. Die im System festgehaltenen Kriterien müssen Planer*innen bereits in einer frühen Phase berücksichtigen. Wie gut das gelingt, wird mit einem Ampelsystem bewertet.

Hintergrund des Systems ist der hohe Kostendruck im Neubau. Um die Baukosten und damit die Mieten in Grenzen zu halten, sind effiziente Grundrisse unabdingbar. Denn wenn es gelingt, auf 63 Quadratmetern die gleiche Wohnqualität

zu schaffen wie auf 70 Quadratmetern, dann sinkt die Mietbelastung bei gleicher Quadratmetermiete um nicht weniger als 10 Prozent. Deshalb legt das Wohnungsbewertungssystem für jeden Wohnungstyp und für jeden Raum eine Spanne der zulässigen Quadratmeterzahl fest. Eine Drei-Zimmer-Wohnung beispielsweise sollte zwischen 59 und 82 Quadratmeter groß sein, während die Wohnküche in einer Zwei-Zimmer-Wohnung 16,5 bis 23,5 Quadratmeter aufweisen sollte. Die bisherigen Erfahrungen zeigen: Das Wohnungsbewertungssystem trägt zu mehr Transparenz in der Beurteilung von planerischen Entwürfen bei und ist ein hilfreiches Instrument für effizienten Wohnungsbau.

2015: Altersfreundliches Wohnen in Friedrichsfelde

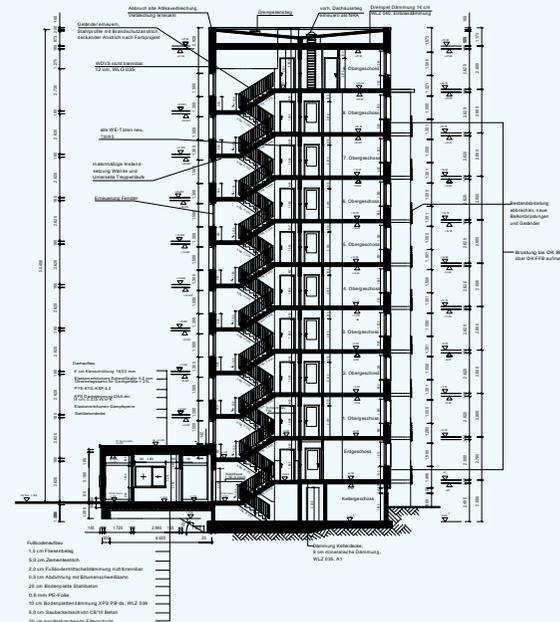
Baujahr: 1970

Bautyp: QP 64

Wohnungsanzahl: 84 WE

Bauzeit: 2015

Besonderheit: Gemeinschaftsbereich im EG mit ca. 81 m²



Mellenseestraße 39–41

In dem ehemaligen Studentenwohnheim in der Mellenseestraße 39–41 in Friedrichsfelde entstanden 83 altersfreundliche Wohnungen. Neben der baulichen Instandsetzung des zuvor unsanierten, leer stehenden Gebäudes erfolgte die Umsetzung eines altersfreundlichen Wohnkonzeptes. Fast alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen, sämtliche Wohnungen werden mit bodengleichen Duschen ausgestattet. Im ersten Obergeschoss wurde eine Senior*innen-Wohngemeinschaft für elf Personen eingerichtet. Neben der Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen für alle Bewohner*innen sorgt ein Concierge für das Wohl der Senior*innen. Dieser ist unter anderem zuständig für die Durchführung und Vermittlung von Serviceleistungen für die Bewohner*innen, die Koordination von Veranstaltungen im Gemeinschaftsraum sowie die Ordnung und Sicherheit im Haus. Die Fertigstellung erfolgte im Frühjahr 2015.

2015: Gärtnerhof

Grundstücksgröße: 8.148 m²

Baugrundfläche: 14.460 m²

Wohnfläche: 11.815 m²

Wohnungsanzahl: 172

Bauzeit: Mai 2015 bis Dezember 2016

Energiestandard: EnEV 2014



Gärtnerstraße 8–12, Große-Leege-Straße 107/108

In Alt-Hohenschönhausen befindet sich das HOWOGE-Neubauprojekt Gärtnerhof. Die Grundsteinlegung erfolgte im Juni 2015. Im Dezember 2016 konnte das Gebäude fertiggestellt werden. Auf dem mehr als 8.000 Quadratmeter großen Areal zwischen Gärtnerstraße und Große-Leege-Straße sind insgesamt 172 Wohnungen und 73 Stellplätze erbaut worden. Die Wohnungen haben eine Größe zwischen anderthalb und vier Zimmern. Alle Mieteinheiten verfügen über Balkone oder Terrassen, die größtenteils zum Innenhof ausgerichtet sind. Zum Standard der Wohnungen gehört darüber hinaus eine offene Küche. Zentrum des Quartiers ist ein großzügiger, ruhiger Innenhof, der sich aus der U-förmigen Kubatur des sechsgeschossigen Gebäudes ergibt.

„Die HOWOGE ist Quartiers-, Kiez- und Stadtentwicklerin! Neue Häuser, neue Quartiere und das Weiterbauen bestehender Kieze sind auch immer Garanten für ein gesellschaftliches Mehr für unser Berlin mit guten Nachbarschaften.“

Stefan Schautes, Prokurist Neubau



2016: Lindenhof

Grundstücksgröße: 69.000 m²

Baugrundfläche: 49.977 m²

Wohnfläche: 33.530 m²

Wohnungsanzahl: 586 WE

Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 55

Bauzeit: Juni 2016 bis Januar 2019



Gotlindestraße 2–20

Es ist eines der bisher größten fertiggestellten Neubau-
projekte der HOWOGE: der Lindenhof im Bezirk Lichtenberg.
Auf dem Areal eines ehemaligen Kinderkrankenhauses sind
586 Wohnungen auf mehr als 30.000 Quadratmetern Wohn-
fläche entstanden, die sich in sieben Gebäuden um drei Höfe
gruppieren. Die Wohnungsgrößen im Lindenhof variieren
zwischen einem und fünf Zimmern, alle Wohnungen sind
barrierearm erreichbar. Innovative Wohnformen und Wohn-
gemeinschaften werden ebenso angeboten wie senioren-
gerechtes Wohnen. Ergänzt wird das Angebot durch
großzügige Grünflächen und eine Kindertagesstätte mit
70 Plätzen. Neben der attraktiven Architektur der Büros KSP
Jürgen Engel Architekten GmbH und Max Dudler Architekten
AG zeichnet sich der Lindenhof durch eine moderne energie-
sparende Bauweise nach KfW-Effizienzhaus 55 aus. Bestätigt
wird der nachhaltige Ansatz des Projekts durch das Qualitäts-
siegel für Nachhaltigen Wohnungsbau (NaWoh).

Film: Lindenhof – Ein neues Quartier entsteht



„Ein Stadtquartier für
alle Generationen.“

[www.howoge.de/
lindenhof-film](http://www.howoge.de/lindenhof-film)

2016: Powerhouse

Grundstücksgröße: 8.250 m²

Baugrundfläche: 11.169 m²

Wohnfläche: 8.466 m²

Wohnungsanzahl: 128 WE

Bauzeit: März 2016 bis September 2017

Energiestandard: Effizienzhaus Plus



Alexander-von-Humboldt-Weg 11 + 13, Newtonstraße 10 + 10a, Wilhelm-Hoff-Straße 21 + 23

Im Powerhouse im Stadtteil Adlershof verbrauchen die Mietenden der 128 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen über das ganze Jahr hinweg betrachtet weniger Wärme und Strom als vor Ort über erneuerbare Energiequellen produziert wird. Es handelt sich deshalb um ein sogenanntes Plusenergiehaus – das erste im Berliner Mietwohnungsbau überhaupt.

Das aus fünf Einzelgebäuden bestehende Powerhouse hat die HOWOGE über einen Development-Ankauf von der Laborgh Investment GmbH erworben. Zur hervorragenden Energiebilanz tragen eine hocheffiziente Gebäudehülle, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf den Dächern bei. Aufgrund des zukunftsweisenden Energiestandards liegen die warmen Betriebskosten bei monatlich 0,30 Euro pro Quadratmeter. Der aktuelle Durchschnittswert der warmen Betriebskosten in Berlin beträgt pro Monat 0,90 Euro pro Quadratmeter.

– Quelle: BBU Jahresstatistik 2018

**„Klimaneutrales Bauen ist wirtschaftlich möglich
und eine sinnvolle Investition in unsere Zukunft.“**

Matthias Schmitz-Peiffer, Geschäftsführer
HOWOGE Wärme GmbH



Ökologisch bauen

Bis zum Jahr 2050 muss Deutschland klimaneutral sein. Um dieses Ziel zu erreichen, sind auch von der Wohnungswirtschaft intensive Anstrengungen gefordert. Die HOWOGE zeigt schon heute, was im Bereich des Klimaschutzes alles möglich ist. Das Powerhouse in Adlershof beispielsweise zeichnet sich dadurch aus, dass die Mieter*innen über das ganze Jahr hinweg betrachtet weniger Wärme und Strom verbrauchen als vor Ort über Solarthermie und Photovoltaik produziert wird.

Ein anderes Beispiel sind die beiden 2019 fertiggestellten klimaneutralen Wohnhäuser in der Sewanstraße 20/22 im Bezirk Lichtenberg, die den anspruchsvollen KfW-40-Plus-Standard erfüllen. Erreicht wurde dies durch ein Bündel unterschiedlicher Maßnahmen. Ein wesentliches Element der Energieeffizienz sind die kompakte Gebäudehülle sowie die kontrollierte Be- und Entlüftung. Außerdem gibt es auf den Dächern der beiden Neubauten eine von der HOWOGE Wärme GmbH betriebene hocheffiziente Photovoltaik-Anlage. Der auf diese Weise erzeugte Strom wird in einer Batterie im Erdgeschoss gespeichert. Eine weitere Besonderheit in der Sewanstraße sind die dezentralen Trinkwasserstationen für die Warmwasserbereitung. Diese Stationen sparen bis zu 30 Prozent Energie, weil sie mit niedrigen Systemtemperaturen arbeiten. Das Wasser wird nur auf 45 Grad

erwärmt. Herkömmliche Systeme erhitzen das Wasser hingegen zentral auf 60 Grad und verteilen es dann im Haus. Wegen der langen Wege, die das Wasser zurücklegen muss, kommt es zu enormen Wärmeverlusten. Diese Verluste werden in der Sewanstraße vermieden.

Zum Energiesparen trägt auch die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung bei, die sich dezentral in jeder Wohnung befindet. Dieses Verfahren senkt die Heizkosten je nach Mieterverhalten um bis zu 40 Prozent. Alle diese Maßnahmen tragen nicht nur zum Schutz des Klimas bei, sondern reduzieren auch die Betriebskosten. Die HOWOGE macht damit vor, dass Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit keine Gegensätze sein müssen.

2017: Typenhochhaus – Wettbewerb

Das zu entwickelnde Typen-Punkthochhaus soll an diversen Standorten in der Stadt realisierbar sein. Vorrangig wird es sich dabei um eine ergänzende Bebauung von Arealen mit Geschosswohnungsbauten und zusammenhängenden Ensembles wie zum Beispiel Großsiedlungen im komplexen Wohnungsbau oder um Neubauten im Umfeld solcher Siedlungen und entsprechend geprägten großstädtischen Straßenzügen handeln. Im Verfahren wurde ein Mustergrundstück mit dem Flächenmaß von 80 m × 90 m als Grundlage genutzt, das die entstehenden Abstandsflächen in verschiedenen Positionierungen aufnehmen sollte. Die umgebenden Grundstücke waren als dicht bebaut anzunehmen, eine Musterbebauung, auf die reagiert werden müsste, war nicht vorgesehen. Bei äußerer Flexibilität sollte das Typenhochhaus einen vorgegebenen Wohnungsmix für circa 120 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen zulassen und als Reaktion auf unterschiedliche städtebauliche Situationen mit zwölf bis 21 Geschossen umsetzbar sein. Im Wettbewerb war eine Variante mit 15 Vollgeschossen und einem Untergeschoss zu entwerfen. Die prämierten Ergebnisse zeigen innovative Lösungen für neue Wohnhochhaustypen, die sich intensiv mit den relevanten Fragestellungen für den Typenbau im Hinblick auf Konstruktion, Fassade, Materialität und Flexibilität der Grundrisse auseinandersetzen.



1. Preis: LIN – Labor Integrativ Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin



2. Preis: Kleihues & Kleihues Architekten, Berlin

2017: CO₂-neutrales Quartier Sewanstraße

Grundstücksgröße: 5.399 m²

Baugrundfläche: 8.188 m²

Wohnfläche: 5.355 m²

Wohnungsanzahl: 99 WE

Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 40 Plus

Bauzeit: Oktober 2017 bis Mai 2019



Sewanstraße 20/22

Auf einem rund 5.400 Quadratmeter großen Areal an der Sewanstraße ist eines der wenigen Quartiere entstanden, das die Klimaschutzziele der Bundesregierung bereits heute übererfüllt und gleichzeitig sozialen Wohnraum bietet. So werden 50 Prozent der 99 Wohnungen gefördert zu Einstiegsmietten ab 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet. Für die übrigen Einheiten liegt der Quadratmeterpreis im Schnitt unter 10 Euro. Durch die energetisch optimierte Bauweise und den Einsatz innovativer Gebäudetechnik konnten die zwei achtgeschossigen Gebäude zudem als klimaneutrale KfW-40-Plus-Energieeffizienzhäuser realisiert werden. Möglich wird das durch ein ganzheitliches Energiekonzept, das dezentrale Trinkwasserstationen mit niedrigen Systemtemperaturen, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, eine Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher sowie grünen Mieterstrom zusammenführt. Damit ist das Projekt ein wichtiger Baustein in der Nachhaltigkeitsstrategie der HOWOGE.

Mieterstrom: Sauber und günstig

Bei mehreren Neubauten der HOWOGE (unter anderem Powerhouse, Sewanstraße, Lindenhof) können Bewohner*innen sogenannten Mieterstrom beziehen. Darunter versteht man Strom, der durch Photovoltaik-Anlagen oder Blockheizkraftwerke vor Ort erzeugt und den Mieter*innen zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt wird. Der Strom fließt also überwiegend nicht ins allgemeine Netz, sondern wird in unmittelbarer räumlicher Nähe verbraucht.

Geliefert wird der Strom von der für das Energiemanagement zuständigen Tochtergesellschaft des Unternehmens, der HOWOGE Wärme GmbH. Das Angebot stößt auf großes Interesse: Bei den ersten Neubauprojekten mit Mieterstrom entschieden sich rund vier Fünftel der Mieterinnen und

Mieter für den vor Ort erzeugten Ökostrom. Nicht unwesentlich zur Akzeptanz trägt bei, dass der Mieterstrom deutlich günstiger ist als das Angebot des örtlichen Grundversorgers. Ziel der HOWOGE Wärme GmbH ist es, möglichst alle Neubauten mit vor Ort erzeugtem Ökostrom zu versorgen.

2017: Paul-Zobel-Straße ausgezeichnet

Grundstücksgröße: 3.933 m²

Baugrundfläche: 7.922 m²

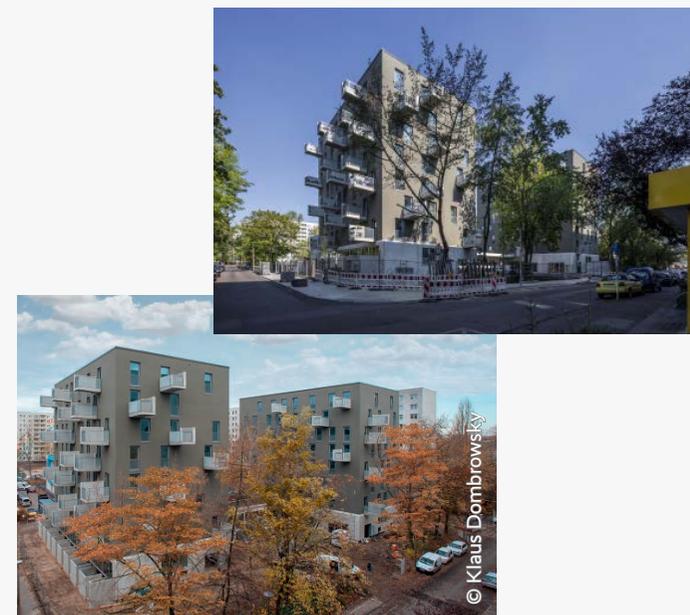
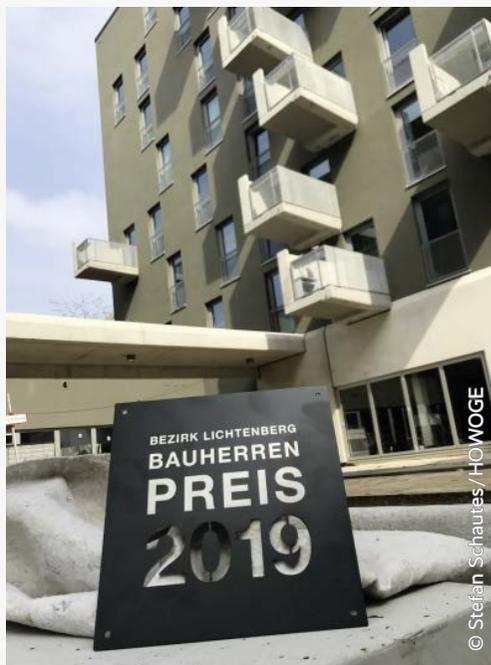
Wohnfläche: 5.021 m²

Gewerbefläche: 286 m²

Wohnungsanzahl: 69 WE

Energiestandard: EnEV 2016

Bauzeit: Mai 2017 bis Februar 2019



Paul-Zobel-Straße 10/10a

Ein Neubauprojekt mit innovativem Konzept hat die HOWOGE im Quartier Am Fennpfuhl in Lichtenberg realisiert. In der Paul-Zobel-Straße sind zwei achtgeschossige Baukörper mit 69 Wohnungen entstanden, die unterschiedlichen Zielgruppen – vom Single bis zur Wohngemeinschaft – ein Zuhause bieten. Das Spektrum umfasst Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen, wobei drei Einheiten im Erdgeschoss von Wohngemeinschaften in sozialer Trägerschaft genutzt werden. Darüber hinaus gibt es im Verbindungsgang zwischen beiden Gebäuden eine deutsch-russische Kita für 40 Kinder. Ungewöhnlich ist, dass 50 Prozent der Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen einen offenen Grundriss ohne Innentüren haben und so größtmögliche Flexibilität bieten. Erreicht haben dies die Architekten vom Büro HEIDE & VON BECKERATH, indem sie die Wohnungen um einen innen liegenden Block aus Bad und Küche gruppiert haben. Den Mieter*innen und der Nachbarschaft stehen nach Süden ausgerichtete Spiel- und Erholungsflächen mit den erhaltenen Bestandsbäumen zur Verfügung.

2018: Mühlengrund

Grundstücksgröße: 6.735 m²/5.563 m²

Baugrundfläche: 22.192 m²/14.869 m²

Wohnfläche: 14.033 m²/10.964 m²

Gewerbefläche: 3.466 m²/ 786 m²

Wohnungsanzahl: 215/173 WE

Gewerbeeinheiten: 1–7,
in Abhängigkeit von Nutzung

Energiestandard: EnEV 2016

Bauzeit: seit November 2018



Rotkamp 2–6, Rüdickenstraße 23–27 + 33–33b, Matenzeile 20–22

Eines der größeren Bauvorhaben der HOWOGE nimmt in Neu-Hohenschönhausen Gestalt an. In drei Gebäuden, die zwischen sechs und acht Geschosse aufweisen, entstehen 388 Wohnungen. Die Hälfte ist öffentlich gefördert mit einer Einstiegsrente von 6,50 Euro pro Quadratmeter. Nachdem die HOWOGE das Projekt 2017 von einem privaten Entwickler erworben hat, realisiert sie es nun bis Frühjahr 2022 in zwei Bauabschnitten. Die Wohnungen umfassen ein bis vier Zimmer, wobei der Schwerpunkt mit gut 40 Prozent auf Zwei-Zimmer-Wohnungen liegt. Auf 4.252 Quadratmetern Fläche verteilt sich der gewerblich nutzbare Teil, der sich zum Beispiel für Läden, Arztpraxen und Restaurants eignet. Das Projekt ist als Holz-Hybridbau geplant, wobei der Rohbau als effiziente Stahlbeton-Skelettkonstruktion entsteht, die Fassade hingegen aus vorgefertigten Holztafelelementen. Die Gestaltung der Fassade folgt einem Spiel aus Holz und Trapezblech, die versetzte Anordnung der Fenster lockert das Erscheinungsbild auf.

2018: HOWOGE baut Schulen



Schulbauwettbewerb

Zwei weiterführende Schulen in einem Gebäude vereint, Mensa, Veranstaltungsräume und Sporthallen als zentrale Einheiten gestapelt, das gemeinsame Lernen als Leitgedanke: So präsentiert sich der Siegerentwurf im Realisierungswettbewerb für die ersten beiden Schulen, die die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO) errichten wird. An der Allee der Kosmonauten plant die HOWOGE den Bau einer Integrierten Sekundarschule, eines Gymnasiums, einer Doppelsporthalle sowie der zugehörigen Sport- und Freiflächen. Für die ersten beiden Schulneubauten ist das Büro PPAG architects mit der Planung beauftragt. Die Wiener Architekten hatten sich in einem Realisierungswettbewerb gegen 13 Konkurrenten durchgesetzt. Der prämierte Entwurf, der erstmals das neue pädagogische Leitbild der Compartmentschule für weiterführende allgemeinbildende Schulen in Berlin umsetzt und als Pilotvorhaben gilt, vereint Gymnasium und Integrierte Sekundarschule in einem Gebäude. Der Baustart erfolgt voraussichtlich 2021.

2018: Urbaner Holzbau

Grundstücksgröße: 2.825 m²

Baugrundfläche: 3.480 m²

Wohnfläche: 2.730 m²

Wohnungsanzahl: 42 WE

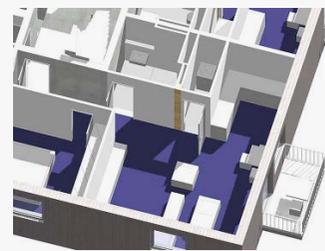
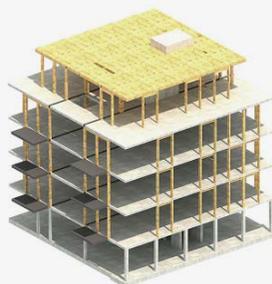
Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 70

Bauzeit: Dezember 2017 bis März 2019



Newtonstraße 4, 4a, 4b

In nur anderthalb Jahren Bauzeit wurden auf dem rund 3.000 Quadratmeter großen Grundstück in der Newtonstraße 4 insgesamt 42 Wohnungen in innovativer Holz-Hybridbauweise errichtet. In drei würfelförmigen Gebäuden sind Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen entstanden. Dabei wurde das Material Holz als Hauptbaustoff im Tragwerk eingesetzt und mit Stahlbetonfertigteilen für die Decken sowie den Treppenkern kombiniert. Das Bauprojekt spiegelt gleich in mehrfacher Hinsicht die aktuellen Trends im Wohnungsbau wider. Bauen mit Holz ist ressourcenschonend, wirtschaftlich und zeitsparend zugleich. Trotzdem ist der Holzbau insbesondere im sozialen Mietwohnungsbau noch immer eine Seltenheit. Neben der innovativen Holz-Hybridbauweise wurde beim Projekt Urbaner Holzbau die Planungsmethode Building Information Modeling (BIM) verwendet – eine digitale Plattform, auf der alle Beteiligten das fertige Bauprojekt schon in der Planungsphase virtuell begehen und transparent modifizieren können.



Bauen mit Holz

Mehrfamilienhäuser aus Holz? Das galt in Berlin und in Deutschland lange Zeit als exotisch. Doch in letzter Zeit nehmen immer mehr Gebäude aus diesem umweltfreundlichen Rohstoff Gestalt an. Dabei gehört die HOWOGE zu den Vorreitern: In der Newtonstraße im Stadtteil Adlershof hat sie drei würfelförmige Gebäude mit insgesamt 42 Wohnungen in Holz-Hybridbauweise (einer Kombination aus Holz und Stahlbeton) errichtet und so bewiesen, dass Holz auch im geförderten Wohnungsbau Chancen bietet.

Vorteilhaft ist die Verwendung von Holz zunächst aus ökologischen Gründen: Holz ist ein nachwachsender Rohstoff und hat die Eigenschaft, dauerhaft Kohlendioxid zu binden, sodass die Emissionen beim Bauen verringert werden. Ein zweiter Vorteil: Das Bauen mit Holz ermöglicht eine optimale Raumausnutzung. Denn Holzwände sind bei gleicher Dämmeigenschaft dünner als beispielsweise Betonwände. Deshalb lässt sich bei gleicher Kubatur des Gebäudes mehr Wohnfläche realisieren, was der Wirtschaftlichkeit zugutekommt. Außerdem eignet sich der Baustoff Holz bestens für

das modulare Bauen. Diese Bauweise basiert auf Modulen, die im Werk gefertigt und auf der Baustelle nur noch montiert werden. Zusammen mit der Methode des Building Information Modeling (BIM), wie sie im „Urbanen Holzbau“ in der Newtonstraße genutzt wurde, ergibt sich zudem der Vorteil, dass sich direkt aus der digitalen Planung die Programme zur Vorfertigung ableiten lassen. Dies verkürzt die Bauzeit und erhöht die Ausführungsqualität, da in der geschützten Werkhalle exakter gearbeitet werden kann als auf einer Baustelle, die Wind und Wetter ausgesetzt ist.

2018: Quartier in Johannisthal

Grundstücksgröße: 25.900 m²

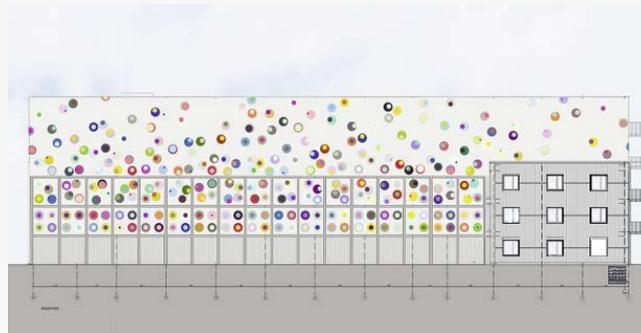
Baugrundfläche: 27.350 m²

Wohnfläche: 18.940 m²

Wohnungsanzahl: 314 WE

Bauzeit: seit Oktober 2018

Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 55



Johannesgärten, Straße am Flugplatz

Auf einem 2,6 Hektar großen Grundstück an der Straße am Flugplatz errichtet die HOWOGE 314 Wohnungen in 20 freistehenden Häusern, die sich um fünf Innenhöfe gruppieren. Die Höhe der Gebäude variiert dabei zwischen zwei und fünf Geschossen. Es kommen zwei unterschiedliche Bauweisen zum Einsatz: Sechs Häuser werden in Holz-Hybrid- und 13 in Massivbauweise umgesetzt, ein weiteres Gebäude umfasst in Kombination der Bauweisen die angrenzende Quartiersgarage mit 119 Stellplätzen, die mit einer Kunstfassade gestaltet ist. Die innere Erschließung wird als shared space, also als „gemeinsam genutzter Raum, gestaltet: Fuß- und Radwege durchkreuzen das autofreie Quartier und vernetzen es mit der Umgebung. Darüber hinaus entstehen Spiel-, Aufenthalts- und Gemeinschaftsflächen, Gewerbeflächen, eine Großtagespflege für Kinder mit 25 Plätzen, innovative Wohnflächen und eine DHL-Packstation. In einem Pilotverfahren hat die HOWOGE erstmals die Anwohner*innen bereits in der Entwurfsphase beteiligt. Die Fertigstellung erfolgt nach aktuellem Planungsstand im Sommer 2021.

Film: Partizipation – Straße am Flughafen



„Ein Mehrwert für das gesamte Quartier.“

www.howoge.de/stra%C3%9Fe-am-flugplatz-film

2019: Q218

Grundstücksgröße: 4.600 m²

Baugrundfläche: ca. 33.300 m²

Wohnfläche: ca. 22.000 m²

Gewerbefläche: ca. 2.800 m²

Wohnungsanzahl: 394 WE

Gewerbeneinheiten: 2 bis 5

Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 55

Bauzeit: seit Dezember 2019



Frankfurter Allee 216/218

Das Q218 wird als 64 Meter hohes Wohnhochhaus mit mehr als 390 Mietwohnungen an der Frankfurter Allee 218 errichtet. Der Entwurf sieht den Neubau als 22-geschossigen Solitär auf dem 4.600 Quadratmeter großen Grundstück vor. Das Gebäude untergliedert sich in einen dreigeschossigen Sockelbereich, eine 15-geschossige Mittelzone und eine viergeschossige obere Zone. Es werden rund 22.000 Quadratmeter Wohnraum geschaffen, davon voraussichtlich rund 2.000 Quadratmeter Sonderwohnen für betreutes Wohnen, Studentenwohnen oder Co-Working-Spaces. Mehr als drei Viertel der Wohnungen werden Ein- bis Zwei-Raum-Wohnungen zwischen 35 und 54 Quadratmetern sein. Der Zuschlag an PORR als Generalübernehmer erfolgte unter anderem auf Grundlage eines Architekturwettbewerbs im VOB/A-Vergabeverfahren. Im abgeschlossenen Partnering-Vertrag wurde – anders als bei üblichen Vergaben – noch nicht das abschließende Bausoll festgelegt. Die detaillierte Leistungsbeschreibung entwickeln HOWOGE und PORR gemeinsam in der sogenannten Partnering- oder Innovationsphase.

Partnering-Modell

An der Frankfurter Allee 218, nicht weit vom S-Bahnhof Lichtenberg entfernt, nimmt eines der spektakulärsten Neubauvorhaben der HOWOGE Gestalt an: das 64 Meter hohe Wohnhochhaus Q218. Bemerkenswert ist das Q218 nicht nur wegen seiner Größe, sondern auch wegen des zugrunde liegenden Verfahrens.

Zum Einsatz kam dabei nämlich das sogenannte Partnering-Modell. Anders als beim herkömmlichen GÜ-Verfahren legt der Bauherr – also die HOWOGE – nicht von Anfang an den Leistungsumfang exakt fest. Vielmehr bestimmt er lediglich konzeptionelle Mindestanforderungen und ein Kostenziel. Die detaillierte Leistungsbeschreibung entwickeln dann der Bauherr und der Generalübernehmer (im Fall des Q218 die PORR Deutschland GmbH) gemeinsam in der Partnering- oder Innovationsphase. Der entscheidende Vorteil dieses innovativen Verfahrens liegt in der deutlich schnelleren

Auftragsvergabe, weil die Partner wesentliche Punkte nach der Vergabe gemeinsam besprechen und klären können. Durch die frühzeitige Zusammenarbeit lassen sich spätere Missverständnisse, Nachtragsforderungen und Bauverzögerungen, wie sie mitunter bei Bauvorhaben vorkommen können, vermeiden. So können der Termin- und der Kostenrahmen einfacher eingehalten werden, und es entsteht ein für alle Beteiligten bestmögliches Ergebnis. Bei öffentlichen Partnering-Verfahren im Bauwesen nimmt die HOWOGE bundesweit eine Vorreiterrolle ein.

2019: Das Tor zu Lichtenberg

Grundstücksgröße: 10.200 m²

Baugrundfläche: 39.000 m²

Wohnfläche: 14.500 m²

Gewerbefläche: 15.400 m²

Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 55

Bauzeit: seit Juni 2018



Frankfurter Allee 135/Stefan-Heym-Platz 1

Das Wohn- und Büroquartier besteht aus insgesamt sechs Gebäuden und liegt direkt an der Kreuzung Frankfurter Allee/ Möllendorffstraße am Stefan-Heym-Platz 1 gegenüber dem Ring-Center. Von den 251 Wohnungen werden 126 Einheiten als geförderter Wohnraum zu Einstiegsmietten ab 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet. Der Wohnungsmix umfasst Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen zwischen 29 und 95 Quadratmetern. Für 116 Wohnungen im nordöstlichen Bauabschnitt an der Rathausstraße haben die Bauarbeiten bereits im Juni 2018 begonnen. Die Fertigstellung dieser Wohnungen erfolgte im Januar 2020. Für den Sockelbereich des 64 Meter hohen Turms sind Gastronomie und Einzelhandel vorgesehen. Auch die HOWOGE wird als großer Lichtenberger Arbeitgeber ihre Zentrale an den Stefan-Heym-Platz verlegen. Die Räumlichkeiten werden sich im Sockelbereich des Hochhauses sowie im Riegelbau zur Frankfurter Allee befinden. Die neue Adresse der HOWOGE-Zentrale wird ab Sommer 2021 Stefan-Heym-Platz 1 lauten.

Film: Partizipation – Stefan-Heym-Platz



„Wenn er fertig ist
– ein Gewinn.“

[www.howoge.de/
stefan-heim-platz-film](http://www.howoge.de/stefan-heim-platz-film)

BIM: Eine Abkürzung mit Potenzial

Noch ist die Abkürzung BIM nur Fachleuten ein Begriff. Doch das wird sich in absehbarer Zeit ändern – denn Building Information Modeling (BIM) wird das Planen und Bauen verändern und effizienter machen. Die HOWOGE gehört im Wohnungsbau bundesweit zu den Vorreitern dieser digitalen Planungsmethode.

Zentrales Element der BIM-Arbeitsweise ist die Zusammenarbeit aller an Planung und Bau Mitwirkenden. Bei umfassender Anwendung der Planungsmethode werden in einem digitalen Modell des Gebäudes fortlaufend sämtliche Planungsänderungen vermerkt, sodass alle Beteiligten darauf Zugriff haben. Es wird also zum Beispiel festgehalten, welche Fenster in welcher Größe wo montiert werden, welche Fliesen in welchem Bad in welchem Format eingebaut werden und welche Lüftung mit welchem Filtertyp vorgesehen ist – und das alles, bevor die Bauarbeiten begonnen haben. Entscheidender Vorteil dieses Vorgehens ist, dass sich dadurch Änderungen und Verzögerungen auf der Baustelle minimieren lassen. Das spart Zeit und Kosten, die sonst durch Nachträge oder Mehrarbeit entstehen.

Für die HOWOGE als Bauherr ergibt sich zudem der Vorteil, dass sich (fast) alle für die Bewirtschaftung benötigten Informationen aus der BIM-Planung ableiten lassen. Damit hat die BIM-Methodik auch im Gebäudebestand bei der Bewirtschaftung ihre Berechtigung und großen Einfluss auf die Unterhaltungskosten: Wenn alle relevanten Informationen zu sämtlichen Bauteilen digital hinterlegt sind, können Reparaturen, Wartungen und Sanierungsmaßnahmen wesentlich effizienter durchgeführt werden. Bei der HOWOGE ist BIM bisher beispielsweise beim Projekt Urbaner Holzbau in Adlershof und beim Wohnhochhaus Q218 zum Einsatz gekommen. In Zukunft will das Unternehmen verstärkt mit der digitalen Planungsmethode arbeiten.

Impressum

Inhalte/Projektleitung:

HOWOGE Unternehmens-
kommunikation und Marketing

Konzeption und Gestaltung: a:dks –

Christiane Axer
Lieselotte Düsterhus
Steffen Samberger
Marc Steinmetz

Grafik: m12.studio –

Maria Mikalo
Michael Mikalo
Viola von Zadow

Texte: Christian Hunziker

Lektorat: Redaktionsbüro Geis

Fotografie: Till Budde

Produktion: MINGA Network

Glossar / Rechtliches

ETW: Eigentumswohnungen

WE: Wohneinheiten

SK-Scheibe: Bautyp in Skelettbauweise Scheibe

QP: Querwandplattenbauweise

WBS 70: Wohnungsbauserie 70

KfW: Kreditanstalt für Wiederaufbau (Förderbank)

IBB: Investitionsbank Berlin (Förderbank)

KfW-Effizienzhaus: Je kleiner der Wert ist, desto geringer ist der Energiebedarf der Immobilie und desto höher die Förderung

EnEV: Energieeinsparverordnung

Bauhauptgewerbe: Rohbau, Hochbau, Gerüstbau, Zimmerei

Trotz intensiver Recherche war es uns nicht in allen Fällen möglich, die Rechteinhaber*innen von Abbildungen ausfindig zu machen. Berechtigte Ansprüche werden selbstverständlich im Rahmen der üblichen Vereinbarungen abgegolten.

Datenschutzinformationen: www.howoge.de/datenschutz