

**HOWOGE**

**NEUBAU  
JAHRBUCH  
2017**

**baut**

**NEUBAU  
JAHRBUCH  
2017**

Mit Typenbau für ein  
wachsendes Berlin

## Neubauoffensive der HOWOGE: Wie wir ganze Quartiere prägen und nachhaltig bezahlbaren Wohnraum schaffen

Berlin im Jahr 2026. Mehr als 125.000 Menschen aus allen sozialen Schichten leben in Wohnungen der HOWOGE. Vor allem im Osten der Stadt, zwischen Adlershof und Hohenschönhausen, sind zahlreiche Baulücken und Brachen verschwunden. Dort haben wir rund 15.000 neue Wohnungen geschaffen und dabei neue Standards im Mietwohnungsbau gesetzt. So möchte ich 2026 über unsere Neubauoffensive reden, über deren Projekte Sie in diesem Jahrbuch einen zusammenfassenden Überblick erhalten.

Die HOWOGE baut wieder. Um dem steigenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, haben wir uns in den letzten Jahren zu einem Bauträger entwickelt, der ganze Quartiere plant und städtebaulich prägt. Denn in einer wachsenden Metropole können wir unseren kommunalen Versorgungsauftrag langfristig nur durch Bestandserweiterung erfüllen, sei es durch eigenen Bau oder durch den Ankauf geeigneter Projekte. Haben wir heute knapp 60.000 Wohnungen im Bestand, werden es 2026 rund 75.000 sein.

Dies ist ein ambitioniertes Ziel, das alle Beteiligten beansprucht. Obwohl es einen breiten Konsens für mehr und vor allem sozialen Wohnungsbau in Berlin gibt, schauen Mieter, Nachbarn und Bezirksverwaltungen sehr genau und kritisch auf das, was wir uns vorgenommen haben. Hat die HOWOGE aus den Erfahrungen mit den Großsiedlungen gelernt? Wird kostengünstiges Bauen zulasten der Wohn-

qualität gehen? Werden auch Menschen mit Transfereinkommen die Chance haben, in energieoptimierten Häusern auf höchstem technologischen Niveau zu wohnen? Finden alte und neue Nachbarschaften gut zusammen? Auf diese Fragen fordern die Menschen von uns belastbare Antworten.

Seit 2013 haben wir dafür mehr als 20 Architekten, Planer und andere Fachkräfte neu in das Unternehmen geholt. Ihr Antrieb ist es, zukunftsfähigen Wohnraum zu schaffen und die wachsende Metropole Berlin von innen zu entwickeln. Als kommunaler Bauträger haben wir dabei die Bedürfnisse aller Menschen im Blick, unabhängig von sozialem Status oder Einkommen. Für Singles, Paare und Familien entstehen innovative Wohnkonzepte, die sich unterschiedlichen Lebensphasen unkompliziert anpassen lassen. Zukunftsweisende Energiekonzepte halten Betriebskosten und damit die Gesamtmieten überschaubar. Unsere Projekte gleichen Angebotsdefizite in den einzelnen Quartieren aus und schaffen über den Wohnraum hinaus einen Mehrwert für das ganze Quartier. Dazu zählen neue Kitas, Pflegeeinrichtungen sowie Raum für neues Gewerbe.

Serielles Planen einerseits und flexible Gebäudestrukturen andererseits sind für uns kein Widerspruch. Wettbewerbsverfahren stellen ein wichtiges Instrument dar, um hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erreichen. In Adlershof ist das Powerhouse entstanden, das erste

Plus-Energie-Projekt im Berliner Mietwohnungsbau. Auf dem Areal der früheren Kinderklinik Lindenhof in Lichtenberg setzen wir unser bisher größtes Projekt um, mit 586 energieeffizienten Wohnungen und ansprechender Hof- und Parkanlage. An der Frankfurter Allee werden wir ein neues Tor nach Lichtenberg bauen – ein Hochhaus mit einer vielseitigen Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Ganz unterschiedliche Ideen waren hierfür jeweils im Rennen. Durchgesetzt haben sich die Entwürfe, die am besten zu den potenziellen Mietern, zum Quartier und zur Ausrichtung der HOWOGE als verantwortungsbewusstem kommunalen Bauträger passen.

Im vorliegenden Jahrbuch Neubau fassen wir den Stand der Projekte zum Jahresende 2017 zusammen. Wir stellen Ihnen vor, wie es dem kommunalen Wohnungsbau gelingen kann, die unterschiedlichen architektonischen, technischen und sozialen Interessen zu vereinen. Denn bei allem Ringen um die beste Idee steht unser wichtigster Auftrag im Mittelpunkt: Wir bauen für die Menschen, die bei der HOWOGE ein hochwertiges, nachhaltiges und erschwingliches Zuhause suchen.

Stefanie Frensch, Geschäftsführerin  
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH



# Inhalt

**S. 4** — VORWORT

**S. 8** — EINLEITUNG

**S. 10** — FOKUS – Thema: Serielles Planen und Bauen

## **S. 12–57** — FERTIGGESTELLTE PROJEKTE

Im ersten Kapitel finden Sie alle Projekte der HOWOGE, die bereits abgeschlossen sind oder im Laufe des Jahres 2017 fertiggestellt wurden. Mit Inbetriebnahme, Abnahme und Übergabe gehen die neuen Wohnungen in den Bestand der HOWOGE über. Für die Betreuung sind nun Kundenzentren und Hausmeister zuständig.

**S. 58** — PORTRÄT – Mieter der HOWOGE

## **S. 60–93** — PROJEKTE IM BAU

Hier präsentieren wir alle Projekte der HOWOGE, die sich 2017 in der Bauausführung befanden oder in diese Phase eintraten. Vorausgesetzt sind das Vorliegen der Baugenehmigung und eine fortgeschrittene Ausführungsplanung. Mit dem Baustart richten Planer und beteiligte Bauunternehmen die Baustelle ein. Aus den Plänen wird Realität.

Für alle eigenen Vorhaben überwacht die Neubauabteilung der HOWOGE den Projektlauf. Die Qualitätssicherung liegt bei den beauftragten Planern und ausführenden Unternehmen. Kauft die HOWOGE Projekte im Rahmen eines Development-Geschäfts hinzu, befinden sich die Abwicklung

von Planung und Bau in der Hand des Projektentwicklers. Die HOWOGE begleitet den Planungs-, Bau- und Übergabeprozess.

**S. 94** — PORTRÄT – Stadtplanerin

## **S. 96–129** — PROJEKTE IN PLANUNG

Das dritte Kapitel stellt die Neubauprojekte der HOWOGE vor, die sich 2017 in Planung befanden. Die Wettbewerbsverfahren zur Konzeptfindung sind bereits abgeschlossen. Während der Projektentwicklung und -vorbereitung werden Machbarkeitsstudien und Wettbewerbsverfahren durchgeführt, um die höchstmögliche architektonische Qualität zu erreichen. In dieser Phase entscheidet die HOWOGE auch darüber, welches Vergabeverfahren Anwendung finden soll, sofern es sich nicht um einen Ankauf einer Projektentwicklung handelt (vgl. Seite 8/9).

Für die Qualitätsanforderungen an die einzelnen Wohnungen hat die HOWOGE ein eigenes Wohnungsbewertungssystem (WBS) definiert, welches den Architekten als unterstützendes Planungsinstrument dient.

**S. 130** — PORTRÄT – Architekt

**S. 132** — NACHWORT

**S. 134** — IMPRESSUM

**S. 136** — BILDNACHWEISE

# Erläuterungen

Nahezu zwei Drittel des Neubauvolumens von 2013 bis 2020 realisiert die HOWOGE in eigener Bauherrschaft. Rund 2.300 Wohnungen kauft sie darüber hinaus von privaten Developern an und führt so ihre gute Zusammenarbeit mit privaten Investoren fort. Dabei nutzt sie auch die Möglichkeiten des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, indem sie aus diesen Projekten den Anteil geförderter Wohnungen übernimmt.

## NEUBAUVORHABEN DER HOWOGE

Als kommunales Wohnungsbaununternehmen unterliegt die HOWOGE dem öffentlichen Vergaberecht. Dementsprechend werden in Abhängigkeit von Projektgröße und -komplexität die Vergabeverfahren für den Planungs- und Ausführungsprozess gestaltet. Es kommen folgende Verfahren zur Durchführung:

- Generalübernehmer (GÜ)
- Generalplaner (GP) + Kurz-GÜ
- Generalplaner (GP) + Einzelvergabe

**Generalübernehmer** – Gesamtheitliche Planung und schlüsselfertige Errichtung des Projektes

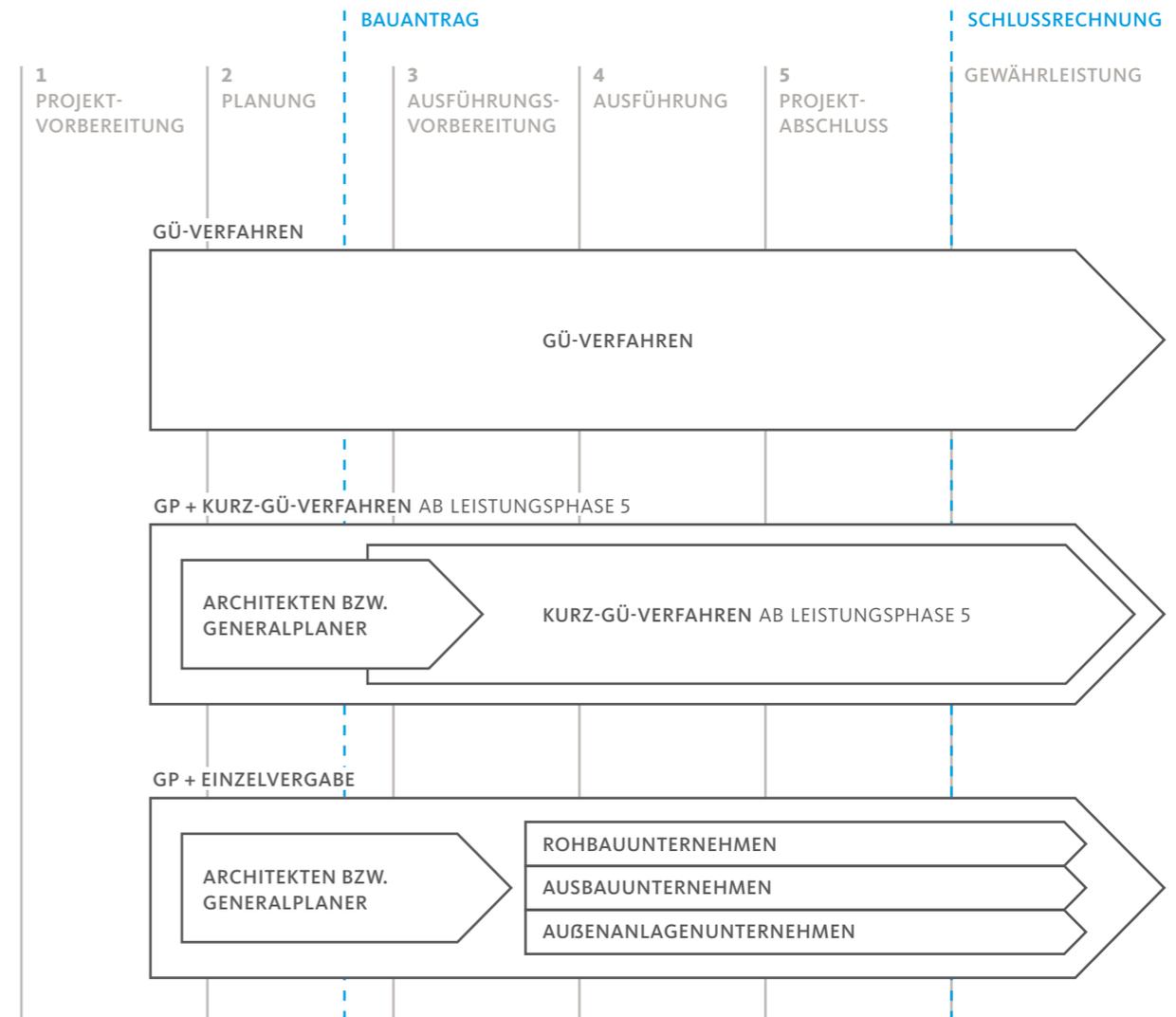
**Generalplaner** – Gesamtheitliche Planung inklusive Leitdetailplanung (als Bestandteil der Leistungsphase 5) sowie Steuerung des Projektablaufes ab Lph. 5 bis zur vollständigen Übergabe des Projektes inklusive künstlerischer Oberleitung

**Kurz-GÜ** – Planung ab Leistungsphase 5 und schlüsselfertige Errichtung der Gebäude und Außenanlagen

**Einzelvergabe** – gewerkweise Vergabe der Bauleistungen

## ANKAUF PROJEKTENTWICKLUNG

Des Weiteren kauft die HOWOGE Objekte von Projektentwicklern. Die Projekte werden schlüsselfertig durch den Verkäufer (Gebäude und Außenanlagen) geplant und errichtet.



## Thema: Serielles Planen und Bauen

Die Frage, mit welchen Mitteln bezahlbarer Wohnraum mit hohem städtebaulichen Anspruch in kurzer Zeit geschaffen werden kann, beschäftigt derzeit in allen Metropolen politische Entscheider, Investoren und die Öffentlichkeit. Ein standardisierter Einsatz von Materialien oder auch definierte Ausstattungsstandards sind relevante Instrumente zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die HOWOGE setzt darüber hinaus insbesondere auf den Ansatz des seriellen Planen und Bauens.

Ziel ist es, Wohnungen mit den stets gleich hohen Ansprüchen zu bauen und einen Wohnstandard zu bezahlbaren Mieten zu etablieren, der möglichst vielen Menschen gerecht wird. Vor diesem Hintergrund hat die HOWOGE ein sogenanntes Wohnungsbewertungssystem entwickelt, das die funktionalen und flächenspezifischen Mindeststandards für Neubauwohnungen und die Größe der jeweiligen Wohntypen definiert. Damit sind auch bei kleineren Wohnungen die gleichen Nutzungsmöglichkeiten und ähnliche Möblierungen wie bei einer 3- oder 5-Zimmer-Wohnung garantiert. Dies kommt der vielfältigen Mieterschaft der HOWOGE entgegen. Das Wohnungsbewertungssystem stellt alle Fakten transparent dar und gibt den Planern einen klar umrissenen Spielraum vor. Mit dem Wohnungsbewertungssystem ist es möglich, ein „atmendendes“ System als Planungswerkzeug zu etablieren, das auch in schwierigen städtebaulichen Kontexten gute Architektur und gute Wohnungen generiert.

In der Umsetzungsphase provoziert die HOWOGE bei fast jedem Projekt bei Planern und bauausführenden Firmen das elementierte Bauen; also das Planen und Bauen mit vorgefertigten Bauteilen wie beispielsweise Stahlbetondecken und -wänden im Rohbau oder Holztafelbauweise. Ergänzt wird das serielle beziehungsweise elementierte Bauen vermehrt durch die modulare Bauweise. Diese Raummodule können einen Vorfertigungsgrad von bis zu 95 Prozent haben. Beinahe fertige Räume mit Bodenbelag, Fußbodenheizung, kompletter Elektroverkabelung und Schaltern sowie fertiger Fassade mit Fenstern und Türen werden auf die Baustelle gebracht und dort zu mehrgeschossigen Gebäuden gestapelt. Modulares Bauen kann aber auch lediglich den Einbau vorgefertigter Badzellen umfassen, die vollständig mit Sanitärobjekten, Fliesen und Sanitärleitungen als Modul in den Rohbau eingebracht werden. Mittelfristig ist es das Ziel, verschiedene Module von der Bauindustrie herstellen zu lassen.

**Herr Schautes, elementiertes und modulares Bauen spielen bei der HOWOGE eine große Rolle. In welchen Projekten haben Sie diese Bauweise bereits einsetzen können?**

Zwei erste Projektentwicklungen, der Gärtnerhof mit 172 Wohnungen in Hohenschönhausen sowie die Treskowsstraße 26–28 mit 77 Wohnungen, wurden bereits komplett in Fertigbetonelementbauweise erstellt. In Hohenschönhausen entstand nach nur neun Monaten Bauzeit ein elementiertes Wohngebäude für rund 300 geflüchtete Menschen.

Stefan Schautes,  
Bereichsleiter und Prokurist Neubau



Darüber hinaus begannen in diesem Jahr die Bauarbeiten für zwei weitere richtungsweisende Projekte. Mit der EBA Berlin errichtet die HOWOGE 260 Wohneinheiten aus Raummodulen. Die acht Tonnen schweren Einheiten werden komplett möbliert auf die Baustelle gebracht und vor Ort montiert. In Berlin-Adlershof entsteht derzeit unser erstes Projekt in nachhaltiger und sehr wohnverträglicher Holz-Hybridbauweise. Hier kombinieren wir vorgefertigte Holzelemente mit Stahlbetonfertigteilen für die Decken und den Treppenhauskern. Zuletzt möchte ich noch das Projekt Campus Ohlauer Straße in Berlin-Kreuzberg erwähnen. Hier beginnen 2018 die Bauarbeiten für ein gefördertes, integratives Wohnbauprojekt in elementierter Bauweise.

**Worin liegen die Vorteile dieser Bauweise?**

Durch das serielle Bauen werden in der Planungsphase unnötige Detailvielfalt durch wiederkehrende und erprobte Details ersetzt und zu Ende gedacht, aufwendige Änderungen während der Bauphase werden vermieden und die Bauzeit verkürzt sich. Diese Strategie optimiert die Projektentwicklung, senkt die Kosten und dient der Qualitätssicherung.

Weitere Vorteile des elementierten und modularen Bauens sind die hohe Ausführungsqualität der vorgefertigten Bauteile, deren leichtere Montage und damit eine gewisse Unabhängigkeit von Baustellenrisiken wie zum Beispiel dem Wetter. Zudem versuchen wir über Skaleneffekte immer

wiederkehrender Elemente und Module mittelfristig Preiseffekte zu generieren. In der Ausführungsphase zeichnet sich diese Bauweise insbesondere durch eine höhere Baugeschwindigkeit aus. Langfristig haben solche Module noch einen weiteren Vorteil: Wartung und Reparaturen vereinfachen sich, wenn beispielsweise in einem Fertigbad eine auch in 20 Jahren gut dokumentierte und standardisierte Ausstattung vom Wasserhahn bis zur Fliese vorliegt.

**Wenn es darum ging, in kurzer Zeit für viele Menschen Wohnraum zu errichten, war Typenbau eine adäquate Lösung. Ist dies auch heute noch eine Chance, der Wohnungsnot gerecht zu werden?**

Typenbauten sind Bauwerke, die nach dem gleichen Entwurf mehrfach in gleicher Weise errichtet werden. Im Gegensatz zum modularen Bauen bezieht sich der Begriff Typenbau grundsätzlich nur auf die Gebäudeplanung und die wiederholte Verwendung. Nach wie vor sehen wir den Typenbau als Chance, allerdings nur, wenn dieser den heutigen Ansprüchen an modernes Wohnen und die moderne Stadt gerecht wird. Somit beschäftigen wir uns gemeinsam mit unseren Schwestergesellschaften mit der Neugestaltung, Weiterentwicklung und Nachverdichtung der Stadt und haben dafür Studien und Wettbewerbe für neue Wohnungsbautypen in Auftrag gegeben.



# Treskow-Höfe

Hönower Straße 36–56, Treskowallee 20–24C (gerade)  
10318 Berlin, Lichtenberg

In den vergangenen Jahren war die städtische Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE vor allem für die Sanierung und Instandsetzung ihrer Bestände bekannt. Das hat sich mit den Treskow-Höfen im Berliner Stadtteil Karlshorst geändert. Mit dem Bau dieses neuen Quartiers gab die HOWOGE im Jahr 2013 den Startschuss für eine groß angelegte Neubauoffensive.



Die Treskow-Höfe markierten den erfolgreichen Start der HOWOGE-Neubauoffensive. Mit dem Großprojekt wurde ein komplett neues Quartier realisiert.

NEUBAUVORHABEN HOWOGE	
GÜ-Verfahren (vgl. Erläuterung S.8)	
Generalübernehmer	HOCHTIEF Solutions AG
Architekt	Claus Neumann Architekten / Ligne Architekten
HOWOGE Projektleitung	Ulrich Spielbrink

**DATEN UND FAKTEN**

Grundstücksgröße	26.711 m²
BGF	42.323 m²
Wohnfläche	28.693 m²
Gewerbefläche	2.122 m²
Effizienz	30.815 m² Mfl. / m² BGF = 0,73
Wohneinheiten	414
davon geförd. WE	0
Gewerbeinheiten	9
Stellplätze	156
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 70
Grundstückskauf	Dezember 2011
Bauzeit	Mai 2013 – Juni 2015
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,3
GFZ	1,6
Fassadenfläche	25.161 m²
Dachfläche	7.409 m²
Bruttorauminhalt	127.113 m³
Baukörper	6
Geschossigkeit	IV – V
Treppenaufgänge	29

Besonderheiten:  
 – Auszeichnung Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2016  
 – NaWoh-Zertifizierung  
 – verkehrsberuhigter Innenhof  
 – Integration einer KITA mit 100 Plätzen  
 – 2 Senioren-Wohngemeinschaften

1-Zimmer-Wohnungen	0
2-Zimmer-Wohnungen	208
3-Zimmer-Wohnungen	114
4-Zimmer-Wohnungen	92
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0

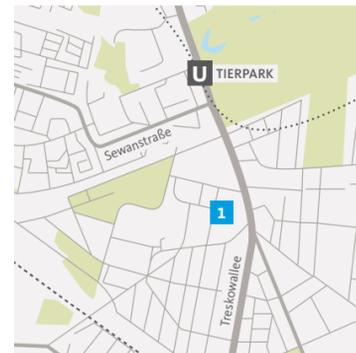
**EIN ORT MIT GESCHICHTE**

Kaputte Fenster, die notdürftig mit Pressspanplatten versperrt wurden. Vergilbte Tapeten, die sich von der Wand lösen. Farbe, die von der Decke abblättert und Böden, auf denen vor lauter Feuchtigkeit schon eine dicke grüne Moos-schicht wächst. Das ehemalige Studentenwohnheim im Berliner Stadtteil Karlshorst hatte wahrlich schon bessere Jahre gesehen. Gebaut wurde die Anlage in der Zeit kurz nach dem Zweiten Weltkrieg.

In den 1950er Jahren beherbergte sie dann Hunderte Studenten, vornehmlich jene, die an der nahe gelegenen DDR-Hochschule für Ökonomie Berlin studierten. Im Wohnheim herrschten strenge Regeln: Vorlesung und Studium liefen nach einem festen Zeitplan ab, auch die Essenszeiten und die Nachtruhe waren exakt vorgegeben und die Wohnheimleitung von politischer Strenge geprägt.

Von einem Roten Kloster sei damals die Rede gewesen – das Kloster als Symbol für einen reglementierten Tagesablauf vom Wecken per Klingel bis zum Schlafengehen um 22 Uhr, so beschreibt eine ehemalige Bewohnerin die Zeit im Studentenwohnheim. Nach der Wende wurde das Haus erst von der Fachhochschule für Technik und Wirtschaft (FHTW) genutzt und später zum Jugendclub und Partyraum umfunktioniert – und dann, dann war Schluss. Das Gebäude verfiel. Das Areal lag brach.

Bis zum Mai 2013 – als Bagger und anderes schweres Gerät anrückten und dem 27.000 Quadratmeter großen Areal neues Leben einhauchten. An der Stelle des ehemaligen Studentenwohnheims stehen heute die Treskow-Höfe. Mit ihnen hat die HOWOGE in nur knapp zwei Jahren das bis dahin größte kommunale Bauvorhaben in Berlin realisiert – mit 414 Mietwohnungen, zwei Senioren-Wohngemeinschaften mit 23 Apartments, einer Kita für rund 100 Kinder sowie mehreren kleineren Einzelhandelsgeschäften.



**START DER NEUBAUOFFENSIVE**

Nicht nur aufgrund ihrer schieren Größe sind die Treskow-Höfe herausragend. Sie sind für die HOWOGE auch eine Zäsur. Denn mit der Realisierung der Treskow-Höfe startete die HOWOGE ihre Neubauoffensive. Damit ist die HOWOGE in den vergangenen vier Jahren zu einem der größten Bauträger Berlins avanciert. „Wir sind im wahrsten Sinne des Wortes wieder eine Wohnungsbaugesellschaft geworden“, sagt Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der HOWOGE. In den Jahren zuvor setzte die HOWOGE ihren Schwerpunkt vor allem auf die Sanierung und Instandsetzung ihrer eigenen und neu erworbenen Bestände.

Das änderte sich mit der Planung der Treskow-Höfe. Die HOWOGE investiert nun verstärkt in Neubauprojekte. Das Ziel der Neubauoffensive: Ihren Auftrag, neuen und



bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung in Berlin zu schaffen, zu erfüllen. Dabei hat sich die HOWOGE für ihr erstes Neubauprojekt hohe Ansprüche gesetzt, denn mit den Treskow-Höfen in Karlshorst wurde nicht einfach nur ein Neubau realisiert, sondern ein komplett neues Quartier geschaffen.

**AUSGEZEICHNETES PROJEKT**

2016 wurde das Projekt mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet. Eine Ehrung, die der HOWOGE zum ersten Mal zuteilwurde. Die Jury kam zu dem Schluss: Mit dem komplexen Projekt habe die Bauherrin ein qualitativvolles Zeichen für den Beginn einer neuen Etappe des Wohnungsbaus in Berlin gesetzt. Das Projekt zeichne sich zudem durch seine an die „Bauhaus-Tradition angelehnte Klarheit und Detailqualität“ aus, so die Fachjury weiter.



„Mit den Treskow-Höfen wollten wir nachweislich nachhaltigen und vor allem auch bezahlbaren Wohnraum schaffen, und das mit qualitativem, Ressourcen schonenden und bezahlbarem Bauen verbinden. Beleg dafür ist der Gewinn des Deutschen Bauherrenpreises, der uns mit Stolz erfüllt. Er ist ein Zeichen dafür, dass wir unsere Ziele in diesem Projekt auf hohem Niveau erreicht haben“, sagt Stefanie Frensch.

Darüber hinaus wurden die Treskow-Höfe gleich zweimal mit dem „Qualitätssiegel für Nachhaltigen Wohnungsbau“ (NaWoh) zertifiziert, das vom Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau vergeben wird. Um das Zertifikat zu erhalten, müssen Bauherren selbst aktiv werden. Die HOWOGE erhielt das Siegel zum einen für die entstandenen Neubauten, zum anderen für den Bestandsbau aus den 1950er-Jahren, der vollständig entkernt, modernisiert und in

**„Wir sind im wahrsten Sinne des Wortes wieder eine Wohnungsbaugesellschaft geworden.“ – STEFANIE FRENCH**



„Mit den Treskow-Höfen wollten wir nachweislich nachhaltigen und vor allem auch bezahlbaren Wohnraum schaffen.“ – STEFANIE FRENCH



Das ehemalige Studentenwohnheim aus den 1950er-Jahren wurde sinnvoll in das Neubauprojekt integriert.

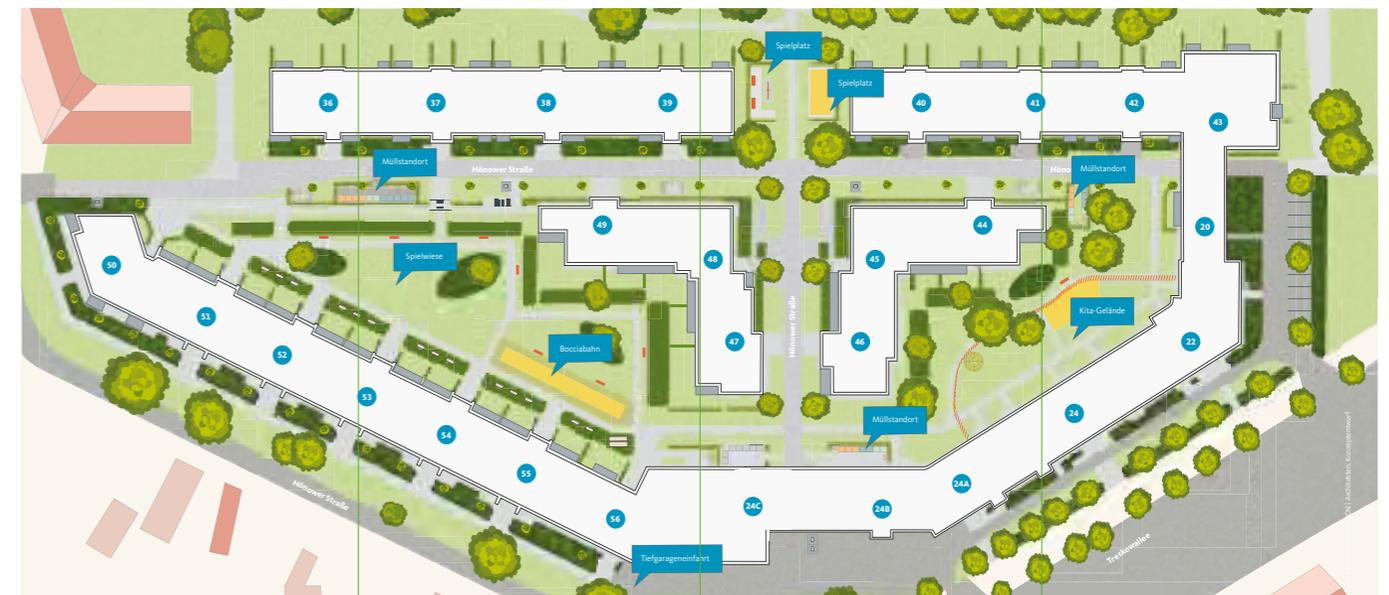
das neue Gebäudeensemble integriert wurde. Die Erfahrungen, die die HOWOGE mit dem Bau der Treskow-Höfe sammeln konnte, flossen in die weiteren Neubauprojekte ein.

#### EFFIZIENTE GRUNDRISSE

Die Treskow-Höfe sind ein Quartier, das Wohnraum für alle Generationen und alle Bevölkerungsgruppen bietet. Dies wird durch eine Mietspreizung sowie vor allem durch flächeneffiziente Grundrisse erreicht. Die Hälfte der 414 Wohnungen sind 2-Zimmer-Appartements. Die Wohnflächen der einzelnen Wohnungen liegen zwischen 38 und 108 Quadratmetern. Die Treskow-Höfe wurden nach dem KfW-70-Standard errichtet, einem Standard der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Er gilt für Gebäude, die das entsprechende Finanzierungsangebot der KfW im Neubau insbesondere für Fassaden, Dächer und Fenster erfüllen müssen.

Auf diese Weise kommt die HOWOGE den ohnehin strengen Energieeffizienz-Anforderungen nicht nur nach, sie übererfüllt sie freiwillig. Durch Fernwärmeanschluss mit quartiersspezifischem Nahwärmenetz wird der KfW-70-Standard erreicht.

Eine weitere Stärke des Projekts: Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar, zudem ist das Quartier nahezu autofrei. Die einzelnen fünf- bis siebengeschossigen Gebäude sind durch ein Wegenetz miteinander verbunden, und es gibt öffentliche Spiel- und Grünflächen. Aus der ehemaligen Brache ist mittlerweile ein lebendiges Quartier geworden. Der Start geglückt.

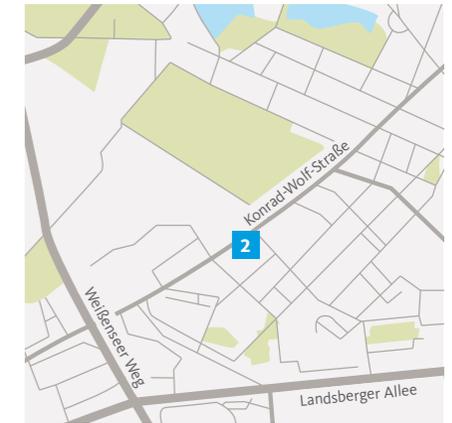


# Konrad-Wolf-Straße

Konrad-Wolf-Straße 78–82 C  
13055 Berlin, Lichtenberg

Mit dem Gebäudekomplex an der Konrad-Wolf-Straße 78–82 C wurde das letzte Baugrundstück an der alten Zuckerwarenfabrik in Alt-Hohenschönhausen mit fünf neuen Wohngebäuden baulich erschlossen. Anfang 2015 übernahm die HOWOGE auf dem 7.860 Quadratmeter großen Gelände 157 neue Mietwohnungen.

Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 37 und 107 Quadratmeter groß und verteilen sich auf fünf Gebäude. Damit entstanden an der Konrad-Wolf-Straße mehr als 10.000 Quadratmeter neue Wohnfläche. Sämtliche Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse und sind barrierearm erschlossen. Im Erdgeschoss wurden bodengleiche Duschen eingebaut. Für die neuen Bewohner in Alt-Hohenschönhausen gibt es zudem 48 oberirdische Pkw-Stellplätze. Der Standort ist sowohl für Familien und Senioren als auch für Paare und Singles attraktiv.



## ANKAUF PROJEKTENTWICKLUNG

(vgl. Erläuterung S. 8)

Projektentwickler	KoWo GmbH & Co. KG
Architekt	ioo Elwardt + Lattermann Gesellschaft von Architekten mbH
Bauunternehmen	Zechbau GmbH
HOWOGE Projektleitung	Steffi Brunken

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	7.861 m <sup>2</sup>
BGF	12.500 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	10.305 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Effizienz	10.305 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,82
Wohneinheiten	157
davon geförd. WE	0
Gewerbeeinheiten	0
Stellplätze	48
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 70
Beurkundung Ankauf	August 2013
Bauzeit	September 2013 – Februar 2015
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,4
GFZ	1,6
Fassadenfläche	–
Dachfläche	–
Bruttorauminhalt	–
Baukörper	5
Geschossigkeit	III-/V-Staffelgeschoss
Treppenaufgänge	10

1-Zimmer-Wohnungen	3
2-Zimmer-Wohnungen	64
3-Zimmer-Wohnungen	80
4-Zimmer-Wohnungen	10
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0

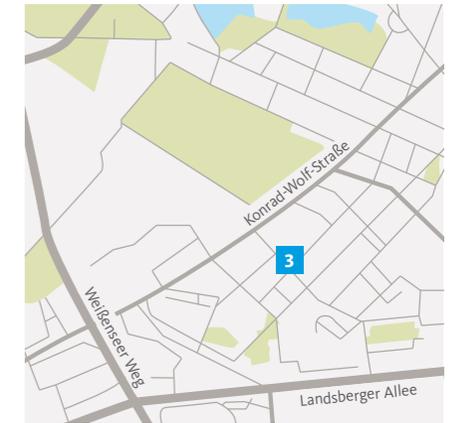
Die Brachen an der Zuckerwarenfabrik wurden ursprünglich von der Moritz Gruppe im Jahr 2011 als Projekt initiiert und für verschiedene Baugesellschaften unter dem Titel „Schokostücke“ weitervermarktet. Auf dem zwei Hektar großen Gelände entstanden in fünf Bauabschnitten insgesamt 270 Wohnungen in Stadthäusern, Lofts und Etagenwohnungen. Gärten und ein 1.000 Quadratmeter großer Park sorgen für die begrünte Durchmischung in dem neuen Quartier. Das Bauprojekt der HOWOGE war der fünfte Bauabschnitt dieses Großprojekts.



## Reichenberger Straße

Reichenberger Straße 4, 4A-4E, 5, 5A  
13055 Berlin, Lichtenberg

In der Reichenberger Straße 4 und 5 wurden innerhalb einer Blockrandbebauung 64 Mietwohnungen zwischen 34 und 109 Quadratmetern errichtet. Die 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind barrierefrei per Aufzug zu erreichen und verfügen jeweils über einen Balkon oder eine Terrasse. Mit ihren effizienten Grundrissen sind die Wohnungen vor allem auf die Bedürfnisse von kleinen Familien und Singles ausgelegt.



### ANKAUF PROJEKTENTWICKLUNG

(vgl. Erläuterung S.8)

Projektentwickler	Quattrohaus GmbH & Co. KG
Architekt	Quattrohaus GmbH & Co. KG
Bauunternehmen	Einzelvergabe
HOWOGE Projektleitung	Matthias Jankun

### DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	2.768 m <sup>2</sup>
BGF	4.520 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	4.019 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Effizienz	4.019 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,89
Wohneinheiten	64
davon geförd. WE	0
Gewerbeeinheiten	0
Stellplätze	35
Energiestandard	EnEV 2009 / KfW-Effizienzhaus 70
Beurkundung Ankauf	April 2014
Bauzeit	Oktober 2014 – Januar 2016
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,4
GFZ	1,6
Fassadenfläche	-
Dachfläche	1.865 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	-
Baukörper	2
Geschossigkeit	II – IV + Staffelgeschoss
Treppenaufgänge	5

1,5-Zimmer-Wohnungen	14
2-Zimmer-Wohnungen	27
3-Zimmer-Wohnungen	11
4-Zimmer-Wohnungen	12
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0

41 der Wohnungen verfügen über anderthalb bis zwei Zimmer. Sämtliche Einheiten sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet, die Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierearm angelegt. Das nach KfW-70-Standard errichtete Quartier wurde im Januar 2016 fertiggestellt. Verkäufer und Projektentwickler ist die Quattrohaus GmbH & Co. KG.

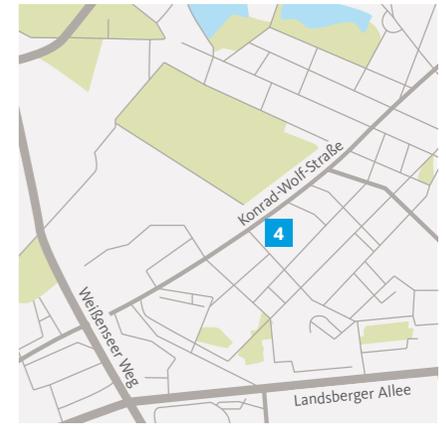
Die Gebäude an der Reichenberger Straße sind ein Teil eines größeren Bauvorhabens, bei dem auf einer Gesamtgrundstücksfläche von knapp 9.000 Quadratmetern rund 190 neue Mietwohnungen entstanden sind.



## Küstriner Straße 18

Küstriner Straße 18, 18 A,  
Reichenberger Straße 4 F, 4 G, 4 H  
13055 Berlin, Lichtenberg

Vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 44 Stadtwohnungen entstanden Ende des Jahres 2015 auf einem knapp 3.000 Quadratmeter großen Gelände an der Küstriner Straße 18 im Berliner Bezirk Lichtenberg. Die 1,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen variieren zwischen 39 und 137 Quadratmetern. Die Wohnungen sind zudem alle barrierefrei per Aufzug zu erreichen. Zusätzlich verfügen die Wohnungen jeweils über einen Balkon beziehungsweise Terrassen im Erdgeschoss.



### ANKAUF PROJEKTENTWICKLUNG

(vgl. Erläuterung S.8)

Projektentwickler	KW Development GmbH
Architekt	rewa Planungsgesellschaft mbH
Bauunternehmen	Einzelvergabe
HOWOGE Projektleitung	Matthias Jankun

### DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	2.851 m <sup>2</sup>
BGF	3.448 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	3.353 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Effizienz	3.353 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,97
Wohneinheiten	44
davon geförd. WE	0
Gewerbeneinheiten	0
Stellplätze	44
Energiestandard	EnEV 2009 / KfW-Effizienzhaus 70
Beurkundung Ankauf	Dezember 2013
Bauzeit	Juli 2014 – März 2016
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,4
GFZ	1,2
Fassadenfläche	-
Dachfläche	11.180 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	165.340 m <sup>3</sup>
Baukörper	4
Geschossigkeit	II – IV + Staffelgeschoss
Treppenaufgänge	4

1,5-Zimmer-Wohnungen	3
2-Zimmer-Wohnungen	9
3-Zimmer-Wohnungen	27
4-Zimmer-Wohnungen	4
5-Zimmer-Wohnungen	1
innovative Wohnformen	0

Mit dem fertiggestellten Neubauprojekt spricht die HOWOGE vor allem Familien an. Daher handelt es sich bei einem Großteil der Wohnungen um 3- bis 4-Zimmerwohnungen. Die Mehrfamilienhäuser wurden nach KfW-70-Standard errichtet. Projektentwickler für das 2014 gestartete Bauvorhaben war die KW-Development GmbH. Entworfen wurden die Häuser von der rewa Planungsgesellschaft mbH. Die Gebäude an der Küstriner Straße 18 sind Teil eines größeren Bauvorhabens, bei dem auf einer Gesamtgrundstücksfläche von knapp 9.000 Quadratmetern rund 190 neue Mietwohnungen entstanden sind.



# Treskowstraße

Treskowstraße 26–28  
13089 Berlin, Pankow

Der Neubau an der Treskowstraße ist in doppelter Hinsicht besonders: Zum einen hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE hier im Rahmen ihrer Neubauoffensive zum ersten Mal bei einem Bauprojekt vorgefertigte Außenwände, tragende Innenwände und Geschossdecken verwendet. Außer dem Fundament wurden alle Bauteile in einem Betonwerk vorgefertigt und auf der Baustelle dann nur noch zusammengesetzt. Insgesamt etwa 2.000 solcher Fertigelemente wurden an der Treskowstraße verbaut. Der Vorteil: Es konnte auf diese Weise schneller und günstiger gebaut werden. Als Herausforderung stellte sich der Bauuntergrund des 2.800 Quadratmeter großen Areals in Heinersdorf dar. Da dieser alles andere als optimal war, musste zunächst eine Pfahlgründung für das Gebäude vorgenommen werden.



## ANKAUF PROJEKTENTWICKLUNG

(vgl. Erläuterung S. 8)

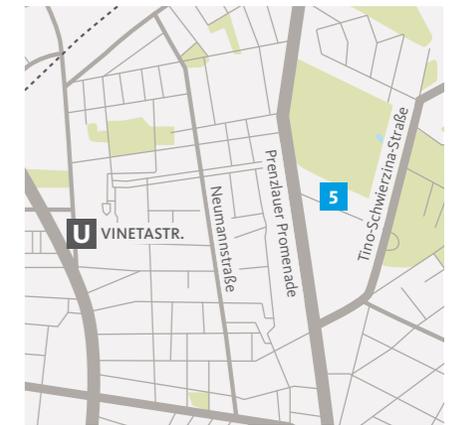
Projektentwickler	Quattrohaus GmbH & Co. KG
Architekt	NÄGELIARCHITEKTEN (bis Lph. 4); Quattrohaus GmbH & Co. KG (Dirk Böhme) (ab Lph. 5)
Bauunternehmen	Einzelvergabe
HOWOGE Projektleitung	Stefan Haase

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	2.846 m <sup>2</sup>
BGF	7.559 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	4.804 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Effizienz	4.804 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,64
Wohneinheiten	77
davon geförd. WE	24
Gewerbeeinheiten	0
Stellplätze	21 (Tiefgarage) + 15 (Außen)
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 70
Beurkundung Ankauf	Oktober 2014
Bauzeit	Dezember 2014 – August 2016
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,5
GFZ	2,5
Fassadenfläche	4.195 m <sup>2</sup>
Dachfläche	983 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	–
Baukörper	1
Geschossigkeit	VI + Staffelgeschoss
Treppenaufgänge	3

Besonderheiten:  
– Einsatz von 2.000 Fertigteilelementen –  
vorgefertigte Außenwände

1-Zimmer-Wohnungen	16
2-Zimmer-Wohnungen	33
3-Zimmer-Wohnungen	11
4-Zimmer-Wohnungen	14
5-Zimmer-Wohnungen	3
innovative Wohnformen	0



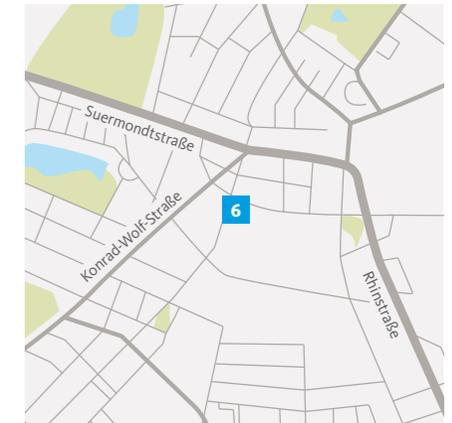
Errichtet wurde ein Geschosswohnungsbau mit 1,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Die kleinsten Wohnungen sind 29 Quadratmeter groß und für Singles geeignet. Die Wohnungen für Familien umfassen bis zu 115 Quadratmeter Fläche. Rund 30 Prozent der 77 Wohnungen sind wohnbaufördert. Das heißt, die Nettokaltmiete beträgt 6,50 Euro pro Quadratmeter. Zusätzlich entstanden 21 Tiefgaragenstellplätze sowie 15 Außenstellplätze für die Pkw der neuen Bewohner. Alle Mieteinheiten sind barrierefrei erreichbar. Mit dem Bau wurde im Dezember 2014 begonnen. Die Fertigstellung und somit die Übergabe an die HOWOGE erfolgte im August 2016.



# Gärtnerhof

Gärtnerstraße 8–12, Große-Leege-Straße 107/108  
13055 Berlin, Lichtenberg

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.



## ANKAUF PROJEKTENTWICKLUNG

(vgl. Erläuterung S. 8)

Projektentwickler	Ten Brinke Projektrealisierung GmbH
Architekt	Architekturbüro Kottmair
Bauunternehmen	Ten Brinke Industrie- und Gewerbebau GmbH & Co. KG
HOWOGE Projektleitung	Nancy Sagert

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	8.148 m <sup>2</sup>
BGF	14.460 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	11.815 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Effizienz	11.815 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,82
Wohneinheiten	172
davon geförd. WE	0
Gewerbeeinheiten	0
Stellplätze	73
Energiestandard	EnEV 2014
Beurkundung Ankauf	September 2014
Bauzeit	Mai 2015 – Dezember 2016
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,3
GFZ	1,6
Fassadenfläche	7.113 m <sup>2</sup>
Dachfläche	2.557 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	48.500 m <sup>3</sup>
Baukörper	1
Geschossigkeit	V + Staffelgeschoss
Treppenaufgänge	7

### Besonderheit:

– Angebot von Mieterstrom durch die HOWOGE Wärme GmbH über Photovoltaik-Anlage auf dem Dach

1-Zimmer-Wohnungen	4
2-Zimmer-Wohnungen	93
3-Zimmer-Wohnungen	49
4-Zimmer-Wohnungen	26
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0

Projektentwickler des Gärtnerhofs war die Ten Brinke Gruppe. Sie hat das Projekt geplant, entwickelt und gebaut. Nach der Fertigstellung ging die Immobilie in das Eigentum der HOWOGE über, die anschließend die Vermietung und Bewirtschaftung des Quartiers übernahm. Das Gebäude wurde nach dem Energiestandard EnEV 2014 errichtet. Entworfen wurde das Objekt vom Kölner Architekturbüro Kottmair, das auch das Neubauprojekt an der Genslerstraße gestaltet hat. Im Gärtnerhof können die Mieter erstmals in einem Neubauprojekt den Mieterstrom HOWOGE-Kraft in Anspruch nehmen.



# Hagenower Ring

Hagenower Ring 47, 49  
13059 Berlin, Lichtenberg

In den kommenden Jahren sollen in Berlin rund 60 neue modulare Unterkünfte für Flüchtlinge entstehen. Am Hagenower Ring in Hohenschönhausen hat die HOWOGE im Frühjahr 2017 eines der ersten Projekte fertiggestellt. Dank vorgefertigter Stahlbetonteile waren die 59 Wohnungen nach nur neun Monaten bezugsfertig. Langfristig will die HOWOGE das Gebäude in den Bestandsmietmarkt eingliedern. Auch hierfür sind bereits alle baulichen Grundlagen geschaffen.

Im Juni 2017 sind die rund 300 neuen Bewohner in die Unterkunft am Hagenower Ring eingezogen, darunter hauptsächlich Familien mit anerkanntem Aufenthaltsstatus. Ihnen stehen abgeschlossene Wohnungen mit eigenem Bad und Küchenzeile zur Verfügung. Zwei Drittel der Wohnungen haben ein oder zwei Zimmer. Ein Drittel ist mit drei Zimmern für größere Familien angelegt.



Geschoss für Geschoss setzten die Bauarbeiter den Rohbau innerhalb weniger Wochen zusammen. Alle Einzelteile kamen fertig aus der Fabrik.

## NEUBAUVORHABEN HOWOGE

GÜ-Verfahren (vgl. Erläuterung S.8)

Generalübernehmer	Goldbeck Nordost GmbH
Architekt	Goldbeck Nordost GmbH
HOWOGE Projektleitung	Thomas Dornburg

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	4.535 m <sup>2</sup>
BGF	6.054 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	3.429 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Effizienz	3.429 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,57
Wohneinheiten	59
davon geförd. WE	0
Gewerbeneinheiten	0
Stellplätze	4
Energiestandard	Endenergiebedarf 57 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Grundstück	Bestand
Bauzeit	August 2016 – Mai 2017
Planungsrecht	gemäß § 65 BauO Bln
GRZ	0,3
GFZ	1,3
Fassadenfläche	3.291 m <sup>2</sup>
Dachfläche	1.210 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	–
Baukörper	1
Geschossigkeit	V
Treppenaufgänge	2
Besonderheiten:	
	– Konstruktion besteht aus Stahlbetonfertigteilen
	– Erstnutzungsphase: Flüchtlingsunterkunft
	– Nachnutzungsphase: Mehrfamilienhaus
	– Wohnungsanzahl erhöht sich von 59 auf 65 Stück

1-Zimmer-Wohnungen	8
2-Zimmer-Wohnungen	34
3-Zimmer-Wohnungen	17
4-Zimmer-Wohnungen	0
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0



### IM ERDGESCHOSS IST PLATZ FÜR BEGEGNUNGEN

Der Neubau ist der Erste, den die HOWOGE nach dem erleichterten Baurecht für Flüchtlingsunterkünfte umgesetzt hat. Dank vorgefertigter Stahlbetonteile war das fünfgeschossige Gebäude ohne Unterkellerung innerhalb weniger Wochen rohbaufertig. Die Innenraumgestaltung erfolgte anschließend im Trockenbau. Wohnungen gleicher Größe haben auch jeweils identische Grundrisse. Fernwärme kommt über die Fußbodenheizung unter den Lino-leumböden. Zusammen mit dem Wärmedämmverbundsystem der Fassade ist ein deutlich reduzierter Energieverbrauch zu erwarten.

Erschlossen sind die Wohnungen über zwei Treppenhäuser, wobei eines als Hauptaufgang dient und das zweite im Wesentlichen die Rettungswege erweitert. Großzügige Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss bieten Platz für Angebote wie Sprachunterricht oder Kinderbetreuung. Im Außengelände fördern ein Spielplatz, ein Picknickareal und Grünflächen den Kontakt zwischen den Bewohnern. Das Areal ist entsprechend der Anforderungen des zuständigen Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) umzäunt.



Großzügige Außenanlagen mit Spiel- und Sitzplätzen sollen den Kontakt unter den Bewohnern fördern.



Überblick über das Gelände. Baldmöglichst soll der Modularbau auch anderen Mietern zur Verfügung stehen.

### AUFZUG, KLINGELSYSTEM UND RÜCKBAU DER GEMEINSCHAFTSRÄUME SIND MITGEPLANT

Die Gebäude am Hagenower Ring sind auf eine Nutzungsdauer von mindestens 60 Jahren ausgelegt. Als Flüchtlingsunterkunft sind sie zunächst für drei Jahre vorgesehen. Bei Bedarf kann der Mietvertrag mit dem LAF zwei Mal um jeweils drei weitere Jahre verlängert werden. Nach aktuellem Stand geht die HOWOGE jedoch davon aus, dass der Modularbau nur wenige Jahre ausschließlich von Flüchtlingen genutzt werden wird.

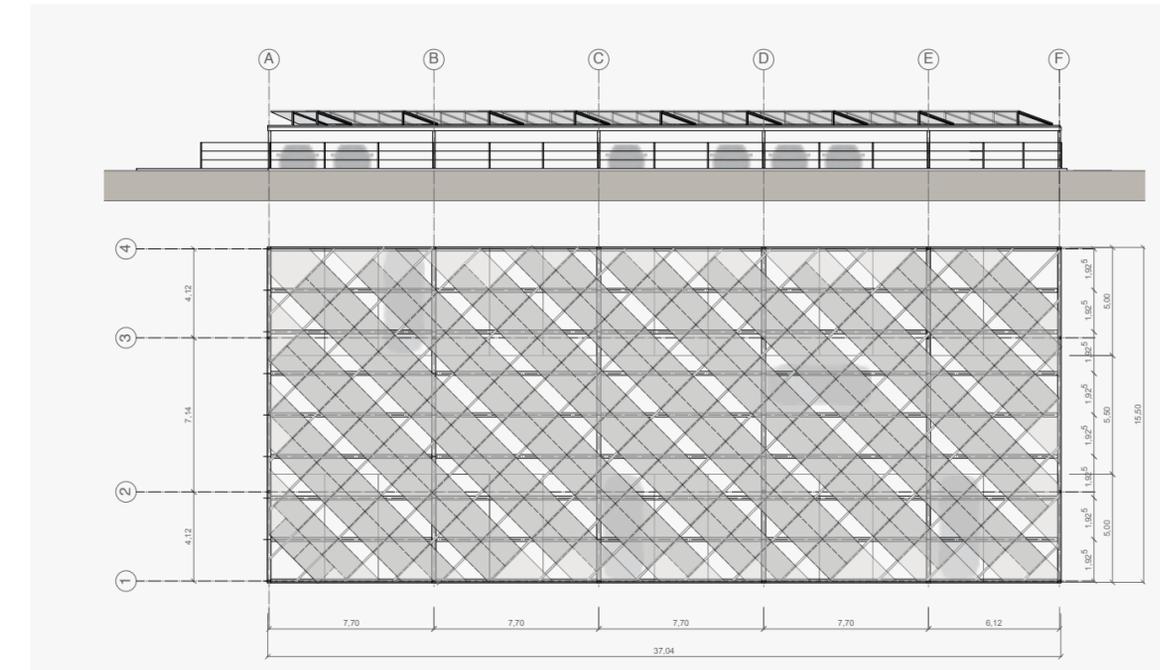
Geplant ist, frei werdende Wohnungen möglichst schnell auch an weitere Interessenten zu vermieten. Die dafür nötigen baulichen Veränderungen sind bereits mitgedacht: So lassen sich mit geringem Aufwand nachträglich ein Aufzug und ein Klingelsystem installieren. Aus den Gemeinschaftsunterkünften im Erdgeschoss werden dann weitere Wohnungen und Abstellräume.

Im Erdgeschoss bieten großzügige Gemeinschaftsräume Platz für Angebote wie Sprachunterricht oder Kinderbetreuung.

# Powerhouse

Alexander-von-Humboldt-Weg 11 + 13, Newtonstraße 10 + 10 A,  
 Wilhelm-Hoff-Straße 21 + 23  
 12489 Berlin, Treptow-Köpenick

In Adlershof hat die HOWOGE das erste Plus-Energie-Projekt im Berliner Mietwohnungsbaubau in den Bestand aufgenommen. Weniger als 50 Cent pro Quadratmeter fallen im Powerhouse als warme Betriebskosten an – etwa die Hälfte dessen, was Berliner Mieter normalerweise für Heizung und Warmwasser ausgeben. Möglich macht das ein Zusammenspiel aus energetischer Optimierung auf höchstem technologischen Niveau und Energiegewinnung über eigene Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen. Im Powerhouse finden auch Mieter mit Transfereinkommen ein nachhaltiges und bezahlbares Zuhause.



Pläne Bauantrag – Stellplatzanlage mit Photovoltaik-Anlage

Pläne Bauantrag – Gebäude A, oben: Ansicht Nordwest, unten: Grundriss-Variante



ANKAUF PROJEKTENTWICKLUNG	
(vgl. Erläuterung S. 8)	
Projektentwickler	Laborgh Investment GmbH
Architekt	Deimel Oelschläger Architektenpartnerschaft
Bauunternehmen	Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH
HOWOGE Projektleitung	Chiara Derenbach

DATEN UND FAKTEN	
Grundstücksgröße	8.250 m²
BGF	11.169 m²
Wohnfläche	8.466 m²
Gewerbefläche	0 m²
Effizienz	8.466 m² Mfl. / m² BGF = 0,76
Wohneinheiten	128
davon freiwillig geförd. WE	13
Gewerbeinheiten	0
Stellplätze	28
Energiestandard	Effizienzhaus Plus
Beurkundung Ankauf	Januar 2016
Bauzeit	März 2016 – September 2017
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,4
GFZ	1,2
Fassadenfläche	5.710 m²
Dachfläche	3.398 m²
Bruttorauminhalt	–
Baukörper	5
Geschossigkeit	III
Treppenaufgänge	6
Besonderheiten: – Effizienzhaus Plus-Standard (BMUB) – Gebäude und Stellplatzanlage mit Photovoltaik-Anlage – Solarthermie – kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung – Mieterstrom der HOWOGE Wärme GmbH – 40 Wohneinheiten sind barrierearm	

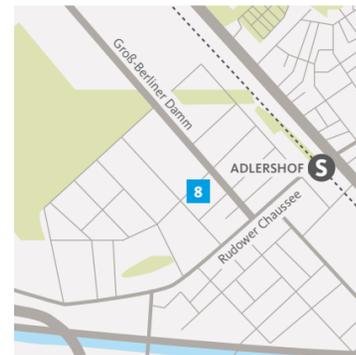
1-Zimmer-Wohnungen	0
2-Zimmer-Wohnungen	52
3-Zimmer-Wohnungen	66
4-Zimmer-Wohnungen	10
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0

Bezogen auf den Primär- und Endenergiebedarf verbrauchen die Mieter der 128 Wohnungen über das ganze Jahr hinweg betrachtet weniger Wärme und Strom als die erneuerbaren Energiequellen Solarthermie und Photovoltaik produzieren. Das Ensemble erfüllt damit die Vorgaben des Bundesumweltministeriums für den Effizienzhaus Plus-Standard – dem derzeit höchsten im Wohnungsbau. „Damit sichern wir unseren Mietern günstigere Strompreise und halten die Endmiete langfristig bezahlbar“, sagt Matthias Schmitz-Peiffer, Geschäftsführer der HOWOGE Wärme GmbH.

Das Powerhouse ist ein Teil des neu gebauten urbanen Kiezes „Wohnen am Campus“ am Technologiepark Adlershof. Dort hat die HOWOGE über einen Development-Ankauf fünf Passivhäuser mit je drei Geschossen von der Laborgh Investment GmbH erworben. Die kompakten Baukörper sind von einer hocheffizienten Gebäudehülle umgeben. Durch eine 20 Zentimeter starke Dämmung erreicht die Außenhaut der Gebäude einen Wärmedurchgangskoeffizienten, der die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) weit übertrifft. Darüber hinaus sind alle Wohnungen mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet: Im 70-Sekunden-Takt reguliert sie den Austausch der Raumluft mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80 Prozent.

**FLEXIBLER ENERGIEAUSTAUSCH STATT AUFWENDIGER SPEICHERANLAGEN**

Das Powerhouse nutzt die Sonne als Energiequelle: Auf drei Dächern und dem Carport erzeugen Photovoltaik-Elemente Strom. Auf zwei Dächern sind thermische Solarkollektoren für die Wärmerückgewinnung angebracht. Laufen die thermischen Kollektoren auf voller Leistung, bringen sie 60 Prozent der benötigten Energie auf, um allen Wohnungen gleichzeitig warmes Wasser zur Verfügung zu stellen.



Überschüssige Energie kann die Gebäudetechnik bis zu zwei Stunden lang speichern. Größere Überschüsse, wie sie vor allem im Sommer entstehen dürften, speist das Powerhouse in das Netz der Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreiber-gesellschaft mbH Berlin (BTB) ein. Das vorhandene Fernwärmenetz übernimmt hier die Funktion eines größeren Speichers: Reichen die solaren Erträge nicht aus, erhält das Powerhouse die Energiemenge zurück, die es vorher in das Netz eingespeist hat. Die Planer rechnen damit, dass unter dem Strich ein jährlicher Energieüberschuss in Höhe von knapp 1.500 kWh Strom und rund 1.200 kWh Wärme im öffentlichen Netz verbleibt.

„Damit sichern wir unseren Mietern günstigere Strompreise und halten die Endmiete langfristig bezahlbar.“

– MATTHIAS SCHMITZ-PEIFFER



Zusätzlich ist die Haustechnik so konzipiert, das Energie-sparpotenzial vollständig auszunutzen. Die Trinkwasser-erwärmung etwa erfolgt über dezentrale Wohnungs-stationen in den Abstellräumen der Wohnungen. Dadurch entfällt nicht nur der Energieverlust durch Zirkulation des Warmwassers im Haus. Das Trinkwasser muss auch nicht auf die für zentrale Anlagen vorgeschriebenen 60 Grad nachgeheizt werden, da keine Gefahr von Legionellen-wachstum besteht. Überdies sinkt der Wartungsaufwand, da in den Wohnungen selbst keine Warmwasserzähler mehr vorgesehen sind.

**MONITORING WERTET DIE ENERGIEDATEN IM PRAXISBETRIEB AUS**

All das fließt in die Kalkulation der warmen Betriebskosten ein. Sie bewegen sich zwischen 40 und 50 Cent pro Quadratmeter. Normalerweise sind sie in Berlin mehr als doppelt so hoch angesetzt. Im Powerhouse sind darin

Betrieb und Wartung der Anlagen einkalkuliert, aber auch ein Puffer für den eventuellen Zukauf von Fernwärme. Den auf dem Dach des Powerhouse erzeugten Strom stellt die HOWOGE Wärme GmbH den Bewohnern zu einem besonders günstigen Mietertarif zur Verfügung.

Im Herbst 2017 haben die ersten Mieter die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen der neuen Anlage bezogen. Damit hat die Phase der Auswertung begonnen. Im Rahmen eines Monitorings wird die HOWOGE die Akzeptanz der neuen Anlagen durch die Mieter, deren Verbrauchsverhalten und die Wirtschaftlichkeit des Powerhouse nachvollziehen.

„Hier können wir den Betrieb wenig gewohnter Anlagen erproben und Erfahrungen sammeln. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in den kontinuierlichen Verbesserungsprozess ein und damit direkt in die Planung für andere Neubauprojekte“, so Matthias Schmitz-Peiffer.



Wohnhäuser und Kraftwerke in einem: Das Powerhouse-Ensemble versorgt sich selbst mit Energie und speist Überschüsse ins öffentliche Netz ein.

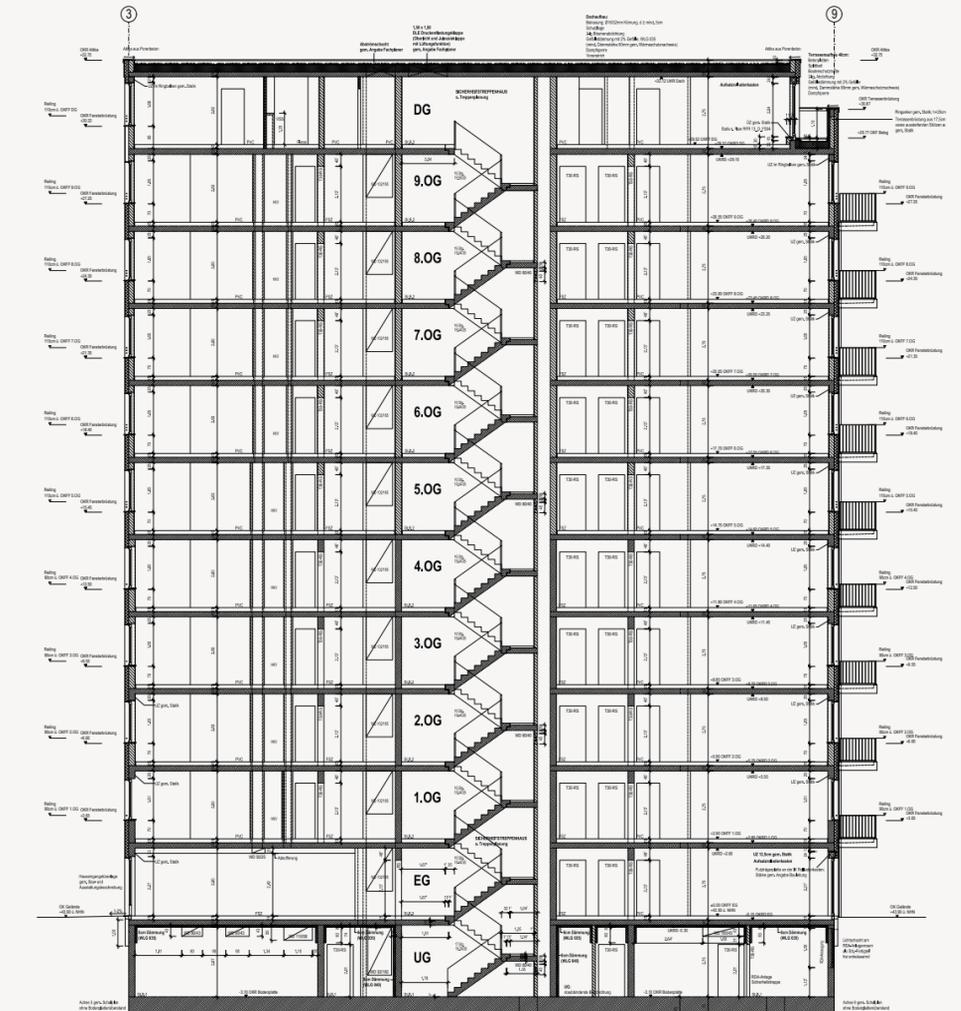
## Rosenfelder Ring

Rosenfelder Ring 13  
10315 Berlin, Lichtenberg

Im Bestand der HOWOGE befinden sich zahlreiche Hochhäuser. Am Rosenfelder Ring in Lichtenberg ist in diesem Jahr ein weiteres hinzugekommen. Mit dem Neubau soll nicht nur der Kiez aufgewertet werden, der bislang vor allem als sozialer Brennpunkt bekannt ist. Studenten, Singles und Familien sollen den Kiez vor der Überalterung seiner Bewohner retten. In dem 33 Meter hohen Bau sind auf elf Etagen 113 Mietparteien untergebracht. Dabei wurden vor allem 1- und 2-Zimmer-Wohnungen realisiert.



Mit seinen 33 Metern überragt das Gebäude deutlich die Berliner Traufhöhe. Aufgrund der umliegenden, ähnlich hohen Plattenbauten wurde das Projekt genehmigt.



**ANKAUF PROJEKTENTWICKLUNG**

(vgl. Erläuterung S. 8)

Projektentwickler	TREUCON Real Estate GmbH
Architekt	Faskel Architekten
Bauunternehmen	Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH
HOWOGE Projektleitung	Katharina Dreßler

**DATEN UND FAKTEN**

Grundstücksgröße	2.700 m <sup>2</sup>
BGF	8.300 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	6.370 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Effizienz	6.370 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,77
Wohneinheiten	113
davon geförd. WE	34
Gewerbeinheiten	0
Stellplätze	11
Energiestandard	EnEV / KfW-Effizienzhaus 70
Beurkundung Ankauf	Dezember 2015
Bauzeit	März 2016 – September 2017
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,3
GFZ	3,0
Fassadenfläche	3.776 m <sup>2</sup>
Dachfläche	680 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	26.069 m <sup>3</sup>
Baukörper	1
Geschossigkeit	X+ Staffelgeschoss
Treppenaufgänge	1

Besonderheiten:  
 – errichtet nach den Hochhausrichtlinien  
 – Umsetzung einer BOS-Anlage  
 – RDA-Anlage  
 – 80 % der Wohnungen sind 1- und 2-Zimmer-Wohnungen

1-Zimmer-Wohnungen	38
2-Zimmer-Wohnungen	51
3-Zimmer-Wohnungen	11
4-Zimmer-Wohnungen	13
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0

Was tun, wenn Wohnraum knapp und Bauland teuer ist? Neue Lösungen und neue Ideen müssen her. Höhe statt Breite könnte das Stichwort sein. Und so will die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zukunft höher hinaus. Sprich, es soll in Berlin in Zukunft wieder öfter höher gebaut werden dürfen, als es die Berliner Traufhöhe eigentlich erlaubt. Dadurch kann mehr Wohnraum auf kleinerer Fläche geschaffen werden. Wohnraum, den die Stadt dringend benötigt.

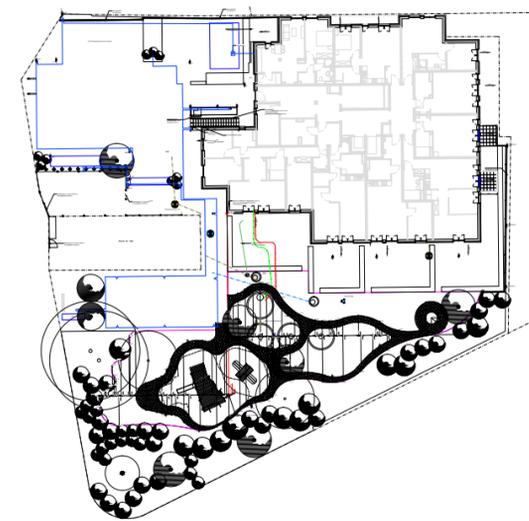
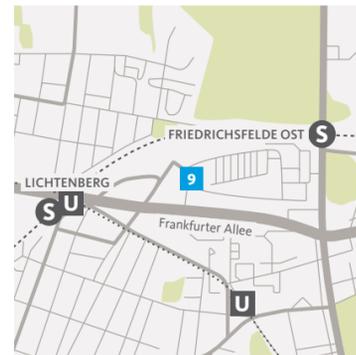
Mit dem Projekt am Rosenfelder Ring 13 folgt auch die HOWOGE diesen Entwicklungen und präsentiert ein Beispiel, wie das städtische Bauen und Leben in Zukunft aussehen kann – und zwar mit einem neuen Wohnhochhaus, 33 Meter hoch, elf Geschosse umfassend.

**ZURÜCK ZU DEN WURZELN**

Mit dem im September 2017 fertiggestellten Bau erfüllt die HOWOGE die Forderungen der Politik nach einer flächenschonenderen Bebauung, bezahlbaren Mieten und einem Wohnraum, der vor allem dem demografischen Wandel gerecht wird. Gleichzeitig besinnt sich die HOWOGE mit dem Rosenfelder Ring auf ihre Wurzeln. Mit dem Wohnhochhaus entstand wieder eines jener Gebäude, für die die HOWOGE bekannt ist: große, vielgeschossige Wohnbauten.

Immer knapper werdendes Bauland stellt eine große Herausforderung in der wachsenden Stadt Berlin dar. „Unser erster Hochhausneubau im Rahmen unserer Neubauoffensive zeigt auf, wie durch Verdichtung und Grundflächenreduzierung platzsparend gebaut und dennoch attraktiver Wohnraum geschaffen werden kann“, erklärt Katharina Dreßler.

Bislang war bei 22 Metern Schluss. Denn damit war die Kante der Berliner Traufhöhe erreicht. Teilweise wurden noch zurückgesetzte Staffelgeschosse genehmigt. Auch wenn sich die Politik eine flächenschonendere Bebauung und mehr



bezahlbaren Wohnraum wünscht, zählt das Wohnhochhaus der HOWOGE – zusammen mit einigen anderen, bereits in der Planung befindlichen Projekten – aber noch immer eher zu den Exoten. Denn nach wie vor sind vor allem die Gegenden um den Alexanderplatz, die Gedächtniskirche in der City West oder den Potsdamer Platz planungsrechtlich als Hochhausstandorte ausgewiesen. Alle anderen Hochhausplanungen müssen weiterhin vom Senat jeweils abhängig vom Standort genehmigt werden. Im Quartier am Rosenfelder Ring fiel die Entscheidung allerdings leicht, da sich das neue Wohnhochhaus in die bereits bestehende Bebauung harmonisch einfügt. Die umliegenden Plattenriegel wurden Mitte der 60er-Jahre gebaut und sind zehn oder gar elf Etagen hoch.

Beste Aussichten: Von den oberen Etagen haben die Bewohner einen Ausblick bis zum Fernsehturm am Alexanderplatz.



Jahrelang lag das Gelände nahe des Lichtenberger Bahnhofs brach. Jetzt werden hier neue Wohn- und Freizeitmöglichkeiten geschaffen.

**POSITIVER TREND**

Mit dem Rosenfelder Ring 13 hat sich die HOWOGE keinen einfachen Standort ausgesucht: Denn der Kiez rund um den Rosenfelder Ring zählt zu den sozialen Brennpunkten der Stadt. Auch wenn der Bezirk Lichtenberg laut dem Berliner Sozialstrukturatlas in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung genommen hat – zum Beispiel hinsichtlich der Arbeitslosenzahlen –, liegt in vielen Gebieten das Haushaltsnettoeinkommen unter dem Berliner Durchschnitt. Mit dem Neubau versucht die HOWOGE den positiven Trend an diesem Standort zu bestärken. Eine weitere Herausforderung in dem Kiez ist die drohende Überalterung. Hier leben übermäßig viele alteingesessene Mieter. Nun wird der Kiez neu belebt – ohne dass angestammte Mieter dabei vertrieben werden.

**GELUNGENE ZUSAMMENARBEIT**

Jahrelang blieb das 2.700 Quadratmeter große Grundstück nahe des Bahnhofs Lichtenberg ungenutzt. Die ehemalige Kaufhalle auf dem Gelände stand mehrere Jahre lang leer und wurde dann schließlich abgerissen. Auf der Brache wurden dort nun 113 Mietwohnungen auf einer Gesamtmietfläche

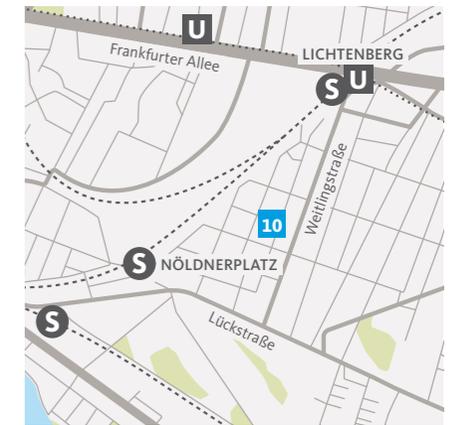
von 6.400 Quadratmetern realisiert. Aufgrund der hohen Nachfrage entstanden am Rosenfelder Ring vor allem kleinere Wohnungen für Senioren, Singles und Studenten. Bei 80 Prozent der 113 Wohnungen handelt es sich um 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen. Die übrigen Einheiten sind drei bis vier Zimmer groß. Die Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen. Nahezu alle Wohnungen verfügen darüber hinaus über einen Balkon oder eine Terrasse. Von den oberen Geschossen eröffnet sich ein Ausblick bis hinüber zum Berliner Fernsehturm.

Gebaut wurde der Rosenfelder Ring 13 nach den Plänen des Berliner Architektenbüro Faskel. Für die Projektentwicklung war eine zur TREUCON Gruppe Berlin gehörende Projektentwicklungsgesellschaft verantwortlich. Die Bauausführung übernahm der Projektpartner Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH. Der Rosenfelder Ring 13 war nicht das erste Projekt, das TREUCON für und mit der HOWOGE zusammen realisiert hat. Beide verbindet eine langjährige erfolgreiche Kooperation. Diese Zusammenarbeit wurde auch im Rahmen des Neubauprojekts an der Flämingstraße fortgesetzt. Seit März 2017 werden auf einem 5.140 Quadratmeter großen Grundstück dort 166 neue Wohnungen realisiert.

# Eitelstraße

Eitelstraße 30–33, Münsterlandstraße 32–36  
10317 Berlin, Lichtenberg

106 neue Wohnungen entstehen derzeit im – vor allem bei Familien immer beliebter werdenden – Weitlingkiez im Berliner Bezirk Lichtenberg. Entlang der Münsterlandstraße lässt die HOWOGE derzeit vier den Block umschließende Wohngebäude errichten. An der Eitelstraße kommt ein weiteres Wohngebäude hinzu. Damit wird eine rund 7000 Quadratmeter große Baulücke zwischen zwei Bestandsgebäuden geschlossen. Baubeginn war im Dezember 2015. Ende 2017 waren die Wohnungen bezugsfertig. Geplant wurden die Gebäude von Elwardt und Lattermann Gesellschaft von Architekten OHG aus Berlin.



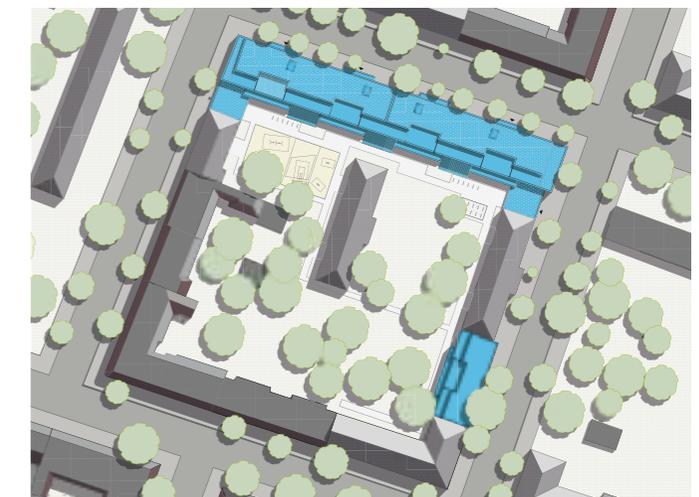
## NEUBAUVORHABEN HOWOGE

Generalplaner + Kurz-GÜ (vgl. Erläuterung S. 8)	
Generalplaner	ioo Elwardt + Lattermann Gesellschaft von Architekten mbH
Bauunternehmen	BATEG GmbH
HOWOGE Projektleitung	Ulrich Spielbrink

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	7.094 m <sup>2</sup>
BGF	8.171 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	6.240 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Effizienz	6.240 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,76
Wohneinheiten	106
davon geförd. WE	20
Gewerbeeinheiten	0
Stellplätze	36
Energiestandard	EnEV 2009 / KfW-Effizienzhaus 70
Grundstück	Bestand
Bauzeit	Dezember 2015 – Dezember 2017
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,3
GFZ	0,9
Fassadenfläche	4.250 m <sup>2</sup>
Dachfläche	2.140 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	32.464 m <sup>3</sup>
Baukörper	2
Geschossigkeit	IV + Staffelgeschoss
Treppenaufgänge	5

Die Häuser verfügen jeweils über vier Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss. Die Gesamtmaßnahme umfasst 106 Wohneinheiten und 36 Tiefgaragenstellplätze. Die Wohnungen haben ein bis vier Zimmer und eine Größe zwischen 27 und 110 Quadratmetern. Jeder Hausaufgang verfügt über einen Aufzug, dadurch sind die Wohnungen allesamt barrierefrei zu erreichen. Der Wohnblock weist den Energiestandard des KfW-Effizienzhaus 70 auf.



1-Zimmer-Wohnungen	24
2-Zimmer-Wohnungen	44
3-Zimmer-Wohnungen	32
4-Zimmer-Wohnungen	6
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0

## Küstriner Straße 17

Küstriner Straße 17+17A/  
Reichenberger Straße 5 B+C  
13055 Berlin, Lichtenberg

Mit dem Bauprojekt an der Küstriner Straße hat die HOWOGE mehr Wohnraum speziell im Stadtteil Alt-Hohenschönhausen Süd geschaffen. Insgesamt fünf neue Wohnhäuser sind dort entstanden. Die Gebäude der Reichenberger Straße 5B und C sowie die Bauten der Küstriner Straße 17 und 17A schließen dabei als fünfgeschossige Blockrandbauten die Lücke des L-förmigen Grundstücks zu den Neubauten der Nachbarareale. Herzstück des neuen Quartiers sind drei einzeln stehende Gebäude in Townhouse-Optik. Trotz baulicher Nachverdichtung ist ein Quartier mit offenen Strukturen entstanden.



### NEUBAUVORHABEN HOWOGE

Generalplaner + Einzelvergabe (vgl. Erläuterung S.8)

Generalplaner	zanderrothgeneralplaner GmbH
Bauunternehmen	Einzelvergabe
HOWOGE Projektleitung	Matthias Jankun

### DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	3.237 m <sup>2</sup>
BGF	6.500 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	4.432 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Effizienz	4.432 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,68
Wohneinheiten	76
davon geförd. WE	0
Gewerbeneinheiten	0
Stellplätze	29
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 70
Grundstück	Bestand
Bauzeit	Dezember 2015 – März 2018
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,5
GFZ	1,9
Fassadenfläche	3.790 m <sup>2</sup>
Dachfläche	1.367 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	19.365 m <sup>3</sup>
Baukörper	5
Geschossigkeit	III – V
Treppenaufgänge	7

1-Zimmer-Wohnungen	8
2-Zimmer-Wohnungen	55
3-Zimmer-Wohnungen	8
4-Zimmer-Wohnungen	5
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0



### GESCHLOSSENE LÜCKE

Anfang 2018 sollen die fünf Gebäude an der Küstriner Straße fertiggestellt werden. Die Häuser der Reichenberger Straße 5 B und 5 C sowie die Gebäude der Küstriner Straße 17 und 17 A schließen als fünfgeschossige Blockrandbauten die Lücken des L-förmigen Grundstücks zu den Neubauten der Nachbarareale. Auf diese Weise wird der Straßenraum beider Seiten nun komplettiert und geschlossen. Dabei entstanden in den direkt aneinandergrenzenden Bauvorhaben 187 neue Mietwohnungen.

Das Herzstück des neu entstandenen Quartiers bilden im Inneren die drei einzelnen freistehenden Gebäude. Sie sind von der Architektur her modernen Townhouses nachemp-

funden. Mit ihren drei Geschossen und den Flachdächern sind sie zudem etwas niedriger als die Nachbarhäuser. Baustart war im Dezember 2015. Anfang dieses Jahres sollen auf dem rund 3.200 Quadratmeter großen Grundstück 76 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Diese umfassen zwischen eineinhalb und vier Zimmer. Durch die variablen Wohnungsgrößen sollen Singles, Senioren und Familien gleichermaßen angesprochen werden. Errichtet wurden die Gebäude allesamt nach dem KfW-Effizienzhaus-70-Standard.

### OFFENE STRUKTUREN

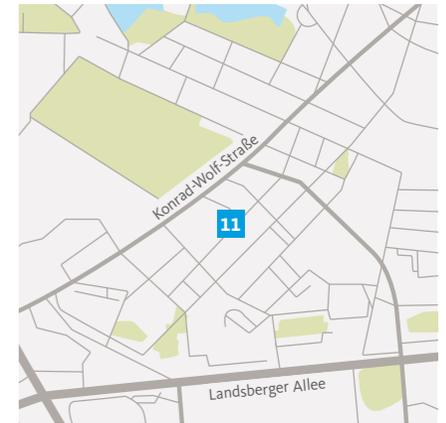
Das Quartier wurde mit drei weiteren Gebäuden nachverdichtet. „Trotz der Nachverdichtung wollten wir ein offenes und durchlässiges Quartier entwickeln. Das ist mit den drei

einzelnen Gebäuden gelungen“, erklärt HOWOGE-Projektleiter Matthias Jankun. Denn der Innenbereich des Quartiers bleibt trotz Bebauung öffentlich zugänglich. Es gibt keine Tore oder Abgrenzungen, dafür aber offene Höfe, die von allen Bewohnern benutzt werden können. „Es ging vor allem darum, für alle Bewohner einen Mehrwert zu schaffen“, ergänzt Matthias Jankun. Das wird zum einen durch die offene Struktur des Quartiers erreicht. Zum anderen aber auch über die verschiedenen Grünflächen und Spielplätze, die hier zu finden sind. Bei der

Planung der Spielplätze legte die HOWOGE besonders großen Wert auf die altersgerechte Gestaltung. Für die verschiedenen Altersgruppen stehen nun verschiedene Angebote zur Verfügung.

Die umliegenden Gebäude entstanden auf Initiative der HOWOGE und wurden von der Quattrohaus GmbH & Co. KG beziehungsweise der KW-Development GmbH als Development realisiert. Bei dem Neubauprojekt an der Küstriner Straße 17 trat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft selbst als Bauherrin auf.

**Die Idee: Mit dem Neubau, der insgesamt fünf Gebäude umfasst, soll eine Blockrandbebauung mit Stadthäusern kombiniert werden.**



Offene Strukturen bei gleichzeitiger Nachverdichtung – das zeichnet das Projekt an der Küstriner Straße aus.

# Stillerzeile

Stillerzeile 18–26  
12587 Berlin, Treptow-Köpenick

Seit 2013 tritt die HOWOGE im Rahmen ihrer Neubauoffensive wieder als Bauherrin in Erscheinung. Daneben integriert die kommunale Wohnungsgesellschaft aber auch nach wie vor Bauprojekte in ihren Bestand, die sie nicht selbst entwickelt und realisiert hat. Dazu gehört unter anderem das Projekt an der Stillerzeile im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick. Bereits 2015 hat die HOWOGE das Neubauprojekt gekauft, der Baustart erfolgte ein halbes Jahr darauf. Im Jahr 2017 erfolgte die Fertigstellung. Grundstücksverkäufer und Projektentwickler war die NOVA Gruppe GmbH.



## ANKAUF PROJEKTENTWICKLUNG

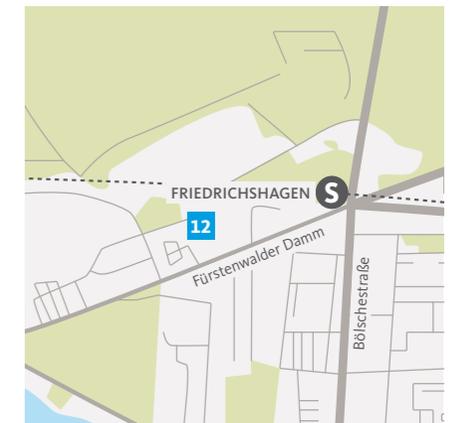
(vgl. Erläuterung S.8)

Projektentwickler	NOVA Köpenick Stillerzeile GmbH & Co. KG
Architekt	Stephan Höhne Gesellschaft von Architekten mbH
Bauunternehmen	NOVA Bauen GmbH
HOWOGE Projektleitung	Gudrun Höfs

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	8.832 m <sup>2</sup>
BGF	8.916 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	6.926 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Effizienz	6.926 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,78
Wohneinheiten	87
davon geförd. WE	0
Gewerbeeinheiten	0
Stellplätze	58
Energiestandard	EnEV 2014
Beurkundung Ankauf	Juni 2015
Bauzeit	Januar 2016 – Dezember 2017
Planungsrecht	gemäß § 64 BauGB
GRZ	0,27
GFZ	0,98
Fassadenfläche	5.555 m <sup>2</sup>
Dachfläche	2.078 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	35.868 m <sup>3</sup>
Baukörper	1
Geschossigkeit	III – IV
Treppenaufgänge	9

1-Zimmer-Wohnungen	0
2-Zimmer-Wohnungen	20
3-Zimmer-Wohnungen	34
4-Zimmer-Wohnungen	31
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	2



In direkter Nachbarschaft zum Kurpark Friedrichshagen sind auf einem fast 9.000 Quadratmeter großen Areal insgesamt 87 Wohnungen entstanden. Der überwiegende Teil der Wohnungen ist barrierefrei zu erreichen. Die Mieteinheiten variieren zwischen zwei und vier Zimmern, wobei der Fokus der Wohnungen schwerpunktmäßig auf Familien liegt. Darüber hinaus gibt es zwei Mutter-/Vater-Kind-WGs. Sie sind speziell für alleinerziehende Mütter oder Väter gedacht. Das Gebäude mit einer Gesamtwohnfläche von über 6.900 Quadratmetern ist unterteilt in neun Aufgänge. Alle Wohnungen verfügen über Balkone und Terrassen.

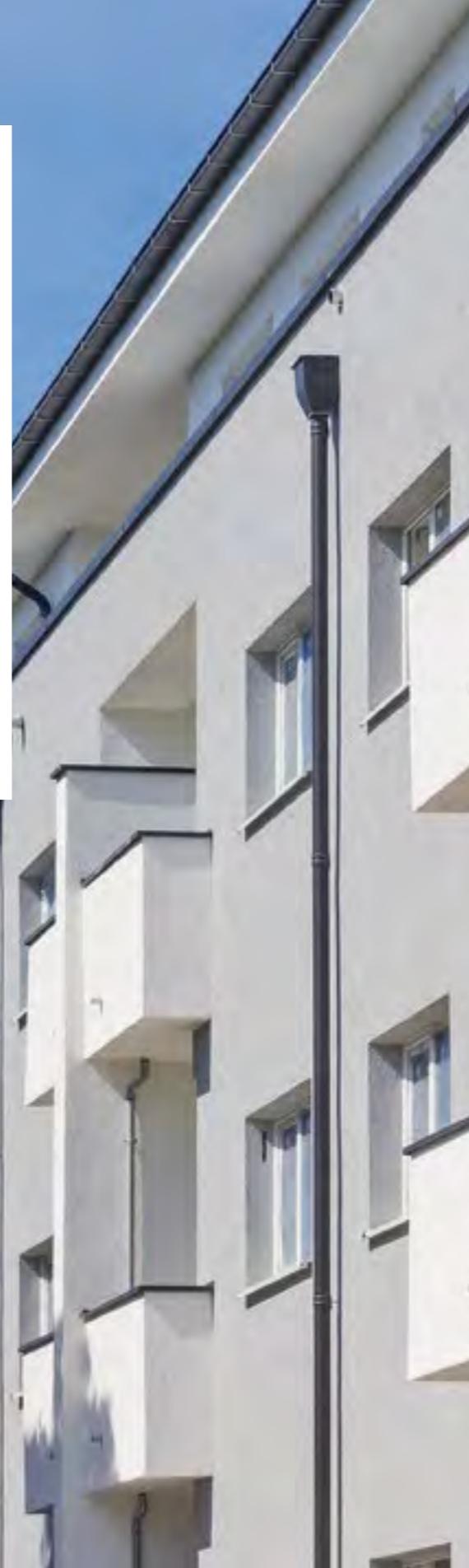


# Hauptstraße

Hauptstraße 51–59  
10317 Berlin, Lichtenberg

Ein besonders familienfreundliches Quartier entsteht derzeit auf fast 20.000 Quadratmetern an der Hauptstraße 51–59 in Berlin-Lichtenberg, unmittelbar an der Rummelsburger Bucht gelegen. Das Besondere an diesem Bauvorhaben: Vier bestehende Altbauten werden saniert und mit Neubauten zu einem Ensemble mit vier Innenhöfen ergänzt. Bis Februar 2018 werden so insgesamt 313 neue Wohnungen entlang der Hauptstraße fertiggestellt.

185 Wohneinheiten wurden bereits im November 2017 übergeben, eine Vielzahl ist inzwischen bezogen. Die Wohnungen haben eine Größe von 30 bis 136 Quadratmeter und verfügen je nach Wohnungstyp über ein bis sieben Zimmer. 50 Prozent der Wohnungen werden als geförderte Wohnungen zu einer Nettokaltmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Mietenstabilisierung in diesem Quartier geleistet.



## ANKAUF PROJEKTENTWICKLUNG

(vgl. Erläuterung S.8)

Projektentwickler	in-west Partners GmbH
Architekt	raum[er]schaffen (Hanna Scharmach)
Bauunternehmen	DarBud
HOWOGE Projektleitung	Timo A. Péli

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	20.159 m <sup>2</sup>
BGF	22.962 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	19.626 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Effizienz	19.626 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,85
Wohneinheiten	313
davon geförd. WE	157
Gewerbeeinheiten	0
Stellplätze	135
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 70
Beurkundung Ankauf	September 2015
Bauzeit	Oktober 2015 – Januar 2018
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,6
GFZ	1,1
Fassadenfläche	20.800 m <sup>2</sup>
Dachfläche	6.900 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	91.841 m <sup>3</sup>
Baukörper	1 (Block mit 4 Innenhöfen)
Geschossigkeit	V (Neubau) / IV (Altbau)
Treppenaufgänge	33

### Besonderheiten:

- Kombination von Neubau und Sanierung Altbau
- 50% geförderte Wohnungen (noch vor Kooperationsvereinbarung)
- 6 Einheiten mit betreutem Wohnen

185 Wohneinheiten wurden bereits im November 2017 fertiggestellt, die restlichen 128 Wohnungen werden im Januar 2018 an die HOWOGE übergeben.

1-Zimmer-Wohnungen	21
2-Zimmer-Wohnungen	125
3-Zimmer-Wohnungen	89
4-Zimmer-Wohnungen	40
5-Zimmer-Wohnungen	38
innovative Wohnformen	0



Alle Neubauwohnungen sind barrierefrei erschlossen, 44 Wohnungen sind zudem barrierearm geschnitten. Eine weitere Besonderheit: Neben dem familienfreundlichen Charakter des Quartiers sollen auch Senioren eine wichtige Rolle spielen. Drei Senioren-Wohngemeinschaften mit einer Rund-um-die-Uhr-Betreuung wurden langfristig an einen externen Betreiber vermietet, auch dessen Pflegekräfte wohnen nun an der Hauptstraße.

Der familienfreundliche Charakter des Quartiers kommt insbesondere in den vier Innenhöfen des Wohnblocks zum Tragen. Dort wird es großräumige Spiel- und Erholungsmöglichkeiten geben. Die Neubauten wurden als KfW-Effizienzhaus 70, die sanierten Altbauten als KfW-Effizienzhaus 100 realisiert.





## Marko Titze, seit mehreren Jahren Mieter bei der HOWOGE, ist vor einigen Wochen in das Hochhaus am Rosenfelder Ring 13 gezogen.

*Herr Titze, Sie wohnen seit einigen Wochen im Hochhaus am Rosenfelder Ring. Wie wohnt es sich denn da?* Ehrlich gesagt, ganz anders als vorher. Ich bin jetzt mittlerweile seit elf Jahren in Berlin, und die meiste Zeit habe ich in Altbauten gewohnt. Von daher war es schon eine Umstellung. Ich habe mir das Hochhaus im Internet angeschaut und gedacht: Ja, das sieht ganz nett aus. Aber ein Hochhaus war nicht unbedingt das, was ich mir als Erstes gesucht hätte. Dann hatte ich einen Termin vor Ort – und das hat mich überzeugt.

*Was war vor Ort anders?* Altbauten sind ja schön, mit diesen hohen Decken und so. Aber meine jetzige Wohnung ist richtig schön hell. Und ich habe zum ersten Mal so etwas wie Aussicht. Ich kann von meinem Balkon bis zum Fernsehturm schauen. Das ist toll. Und es gibt eine Fußbodenheizung. Ich hätte nicht gedacht, dass das einmal so wichtig für mich werden könnte.

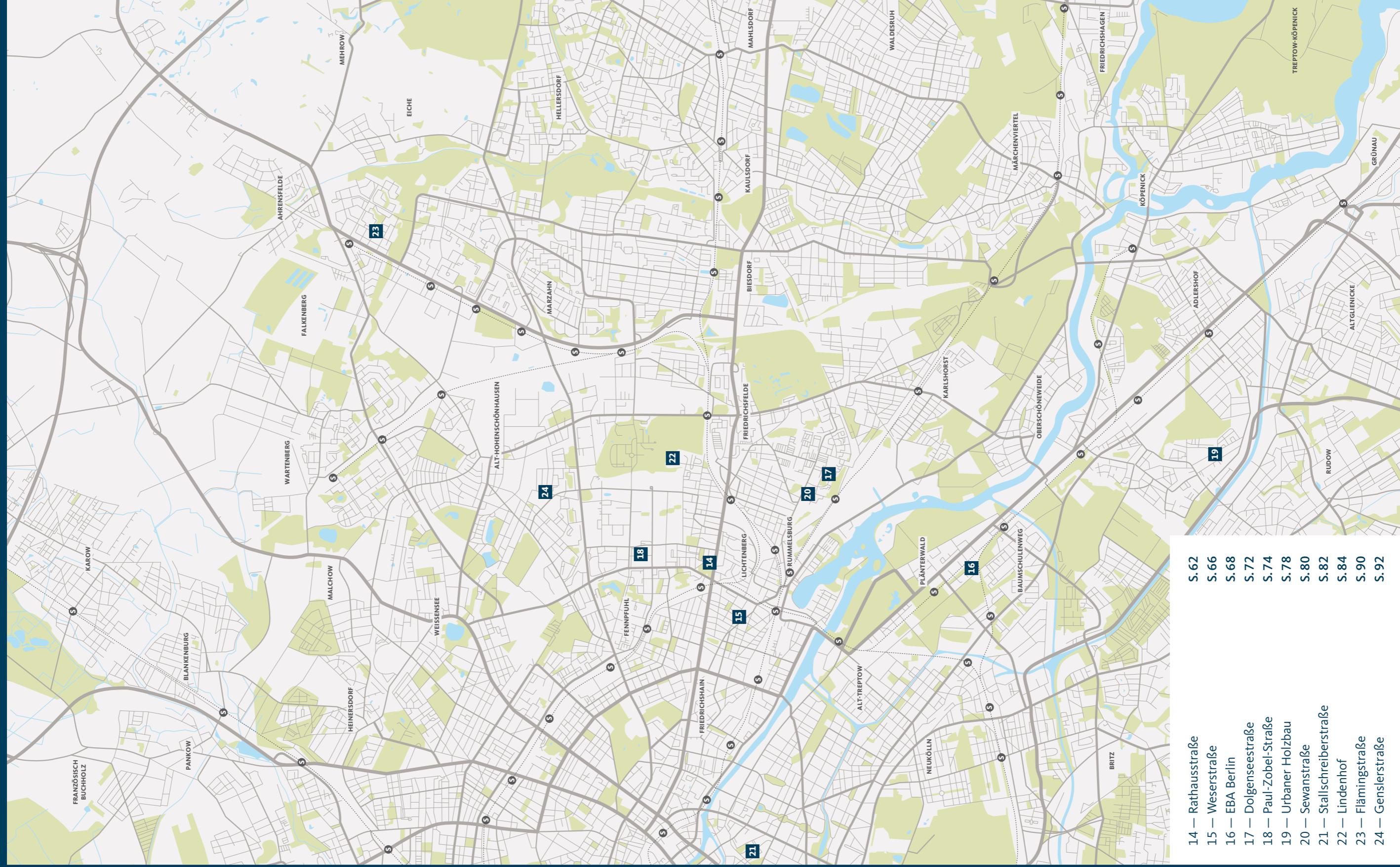
*Haben Sie sich bewusst für die HOWOGE als Vermieter entschieden?* Ja, das war eine bewusste Entscheidung. Ich war vorher schon Mieter dort und bin jetzt halt umgezogen. Aber mir war klar, dass ich am liebsten bei der HOWOGE bleiben möchte.

*Warum?* Weil es für mich eine neue Erfahrung war. In Berlin ist das mit den Vermietern ja manchmal etwas schwierig. Man hat oft das Gefühl, die Gebäude werden einfach nur verwaltet. Wichtig ist, dass die Mietzahlungen pünktlich kommen. Das Drumherum wird vernachlässigt. Das ist bei der HOWOGE anders. Wenn es ein Problem gibt, wird ein Handwerker geschickt, und später erkundigt sich die Hausverwaltung, ob alles in Ordnung ist. Auch auf die Gestaltung der Grünanlagen und Innenhöfe wird viel Wert gelegt. Unser altes Treppenhaus wurde beispielsweise renoviert, einfach nur, weil es turnusmäßig dran war. Das alles wirkt sich auf das Miteinander der Mieter aus. Dadurch, dass sich die HOWOGE Gedanken macht, Geld investiert und sich darum kümmert, dass alles ordentlich bleibt, gehen die Leute auch anders damit um.

*Das klingt, als wären Sie sehr zufrieden?* Wohnungssuche in Berlin ist ja derzeit echt anstrengend. Bei vielen Vermietern bekommt man keine Antwort. Bei der HOWOGE dagegen bekam ich immer eine Rückmeldung. Und sei es nur die Info, dass die Wohnung schon vermietet ist oder eine Familie den Vorzug bekommen hat. Man hat das Gefühl, dass der Mieter dort wirklich im Mittelpunkt steht. Klar, das ist so ein Spruch, den man sich in die Werbebroschüre pflastern würde. Aber hier wird das wirklich gelebt.

# KAPITEL 2 — Projekte im Bau

Definition der Bauphase — Auf den folgenden  
Seiten finden Sie alle Projekte der HOWOGE,  
die sich 2017 in der Bauausführung befanden  
oder in diese Phase eintraten.



- 14 — Rathausstraße
- 15 — Weserstraße
- 16 — EBA Berlin
- 17 — Dolgenseestraße
- 18 — Paul-Zobel-Straße
- 19 — Urbaner Holzbau
- 20 — Sewanstraße
- 21 — Stallschreiberstraße
- 22 — Lindenhof
- 23 — Flämingstraße
- 24 — Genslerstraße
- S. 62
- S. 66
- S. 68
- S. 72
- S. 74
- S. 78
- S. 80
- S. 82
- S. 84
- S. 90
- S. 92

# Rathausstraße

Rathausstraße 11, 11 A–F, 12 und 12 A  
10367 Berlin, Lichtenberg

Im Projekt Rathausstraße 12 verbindet die HOWOGE Neues mit Altem. In direkter Nachbarschaft zum historischen Rathaus Lichtenberg entsteht ein fünfgeschossiger Neubau mit markantem Giebeldach. Das Dach ist eine Reminiszenz an die quartiersprägende ehemalige Polizeiwache. Diese wird saniert und zu einem wichtigen Bestandteil des neuen Gebäudeensembles. Der zugrunde liegende Entwurf ging als Sieger aus dem ersten Berliner Konzeptbieterverfahren hervor. Nicht das höchste Grundstückskaufgebot erhielt den Zuschlag, sondern das überzeugendste Gesamtkonzept hinsichtlich Kriterien wie Städtebau, Nutzung und Miete.



## NEUBAUVORHABEN HOWOGE

Generalplaner + Einzelvergabe (vgl. Erläuterung S. 8)	
Generalplaner	Hemprich Tophof Gesellschaft von Architekten mbH
Bauunternehmen	Einzelvergabe
HOWOGE Projektleitung	Stefan Haase

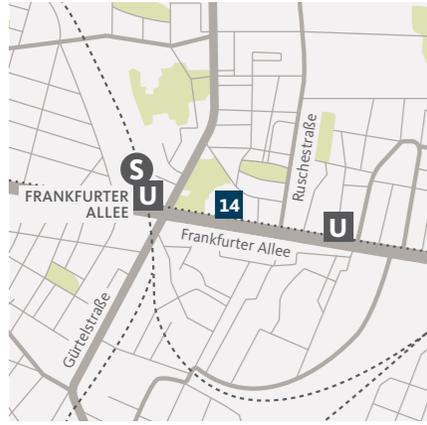
## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	6.046 m <sup>2</sup>
BGF	13.931 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	8.300 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	1.290 m <sup>2</sup>
Effizienz	9.590 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF= 0,69
Wohneinheiten	136
davon geförd. WE	ca. 38
Gewerbeneinheiten	1–2, zzgl. Kita
Stellplätze	74
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 70
Beurkundung Ankauf	Juli 2014
Bauzeit	Dezember 2015 – Februar 2019
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,7
GFZ	2,3
Fassadenfläche	8.319 m <sup>2</sup>
Dachfläche	4.852 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	60.504 m <sup>3</sup>
Baukörper	2
Geschossigkeit	V + Dachgeschoss
Treppenaufgänge	8

- Besonderheiten:
- Kombination von Alt- und Neubau
  - Bestandsgebäude mit 12 Wohnungen und gewerblicher Nutzung im EG
  - Tiefgarage
  - Kita mit 100 Plätzen im EG

Der Neubau wird voraussichtlich im März 2018 fertiggestellt; der Altbauteil voraussichtlich im Februar 2019.

1-Zimmer-Wohnungen	26
2-Zimmer-Wohnungen	72
3-Zimmer-Wohnungen	22
4-Zimmer-Wohnungen	16
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0



„Die Kombination von Neubauentwicklung und Umbau eines identitätsstiftenden Altbaus ist herausfordernd.“ – STEFAN HAASE

Alt und Neu kombiniert – im Rahmen des Bauprojekts wurde auch die historische Polizeiwache saniert. Mit seinem markanten Giebeldach fügt sich der Neubau zudem in die bestehende Gründerzeit-Architektur ein.

Lichtenberg ist für die HOWOGE ein Heimspiel. Rund 51.000 der aktuell über 59.600 Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft befinden sich in dem Bezirk. Bis zum Jahr 2026 soll der Bestand in ganz Berlin auf 75.000 Wohnungen anwachsen. Dieses Ziel will die HOWOGE unter anderem durch zahlreiche Neubau-Projekte erreichen. Eine zentrale Rolle spielt dabei natürlich: Lichtenberg. In verschiedenen Projekten befinden sich dort derzeit mehrere Hundert Wohnungen in der Planung oder aber bereits im Bau. Eines dieser Projekte ist die Rathausstraße 12. In unmittelbarer Nähe zum Lichtenberger Rathaus und direkter Nachbarschaft zum Rathauspark entstehen insgesamt 136 neue Wohnungen. Mit dem Projekt wird neben der Errichtung eines fünfgeschossigen Neubaus die für das Quartier identitätsstiftende ehemalige Polizeiwache wieder zu neuem Leben erweckt.



#### GEWINNER IM KONZEPTVERFAHREN

Das Projekt an der Rathausstraße 12 weist eine Besonderheit auf: Das Grundstück im Lichtenberger Rathauskiez ging im ersten Konzeptverfahren Berlins an die HOWOGE. Um eine transparente und nachvollziehbare Beurteilung der Konzepte sicherzustellen, wurden verschiedene Bewertungskriterien sowie eine Matrix erarbeitet. Das Ziel dieser Maßnahme: Mithilfe der Kriterien und der Matrix sollte es möglich werden, die unterschiedlichen städtebaulichen Gestaltungs- und Nutzungskonzepte miteinander zu vergleichen. Durch die vorher festgelegte Gewichtung der Kriterien sollte verhindert werden, dass das höchste Kaufpreis-Angebot allein maßgeblich für die Zuschlagserteilung war. Stattdessen ist die Wahl auf das überzeugendste Gesamtkonzept gefallen – hinsichtlich Kriterien wie Städtebau, Nutzungskonzept und bezahlbarem Wohnraum.

#### MIX AUS ALT UND NEU

Im Juli 2017 feierte das Projekt Richtfest. Im April 2018 soll der Neubauteil des Gebäudeensembles mit 124 Wohnungen und einer Inklusionskita für 100 Kinder bezugsfertig sein, die Fertigstellung des Altbaus ist für Frühjahr 2019

geplant. Dort finden zwölf weitere Wohnungen sowie rund 340 Quadratmeter Gewerbeflächen Platz. Das Projekt zeige, wie längst verloren geglaubte Bestandsgebäude saniert und durch Neubauten zu einem qualitätsvollen städtebaulichen Ensemble ergänzt werden können, lobte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung das Vorhaben. „Die Kombination von Neubauentwicklung und Umbau eines identitätsstiftenden Altbaus ist herausfordernd“, erklärt HOWOGE-Projektleiter Stefan Haase.

Die Herausforderung lag vor allem darin, ein zeitgemäßes Gebäude zu entwerfen, das sich dennoch typologisch wie architektonisch an die repräsentativen umliegenden Gründerzeitbauten – wie zum Beispiel das Rathaus oder das frühere Cecilien-Lyzeum – anlehnt und in Dialog tritt. Dieses Ziel wurde durch zwei prägnante Satteldächer erreicht, welche das Giebelmotiv der Gründerzeit gekonnt aufgreifen. Der neue Gebäudekomplex integriert sich damit harmonisch und selbstbewusst in die bereits bestehende Architektur des Ortes. Es entsteht ein Ensemble, welches die Vergangenheit der Stadt aufgreift und mit der Gegenwart verbindet.

# Weserstraße

Holteistraße / Weserstraße 45  
10245 Berlin, Friedrichshain-Kreuzberg

Die Gegend rund um den Boxhagener Platz in Friedrichshain gehört zu den beliebtesten und teuersten Wohngebieten der Stadt. Mit dem Erwerb von zwei Blöcken im Neubauprojekt an der Weserstraße hat die HOWOGE ihren Mietern hier 90 geförderte Wohnungen gesichert. Die Einstiegsrente beträgt 6,50 Euro kalt pro Quadratmeter. Nach dem Wegzug des Technologieunternehmens Freudenberg im Jahr 2011 hatte die Bauwert Investment Group das Grundstück übernommen, um 650 neue Miet- und Eigentumswohnungen sowie einen öffentlichen Stadtgarten zu errichten. Aus dem Projekt erwarb die HOWOGE zwei Wohngebäude mit knapp 7.000 Quadratmetern Fläche.



## ANKAUF PROJEKTENTWICKLUNG

(vgl. Erläuterung S. 8)

Projektentwickler	Bauwert Boxhagener Straße Grundbesitz GmbH
Architekt	Bonanni Gesellschaft von Architekten mbH
Bauunternehmen	Einzelvergabe in Paketen
HOWOGE Projektleitung	Steffi Brunken

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	3.002 m <sup>2</sup>
BGF	9.200 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	6.950 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	950 m <sup>2</sup>
Effizienz	7.900 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,86
Wohneinheiten	125
davon geförd. WE	90
Gewerbeeinheiten	1
Stellplätze	23
Energiestandard	EnEV 2014
Beurkundung Ankauf	Juni 2014
Bauzeit	November 2015 – März 2018
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,46
GFZ	2,6
Fassadenfläche	-
Dachfläche	-
Bruttorauminhalt	-
Baukörper	2
Geschossigkeit	V + Staffelgeschoss
Treppenaufgänge	5

1-Zimmer-Wohnungen	34
2-Zimmer-Wohnungen	73
3-Zimmer-Wohnungen	12
4-Zimmer-Wohnungen	6
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0



Um die Mieten im Kiez stabil zu halten, einigten sich Projektträger, HOWOGE, die Bausenatsverwaltung und der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg auf folgendes Modell: Die HOWOGE erwirbt Wohnraum und nutzt die Wohnbauförderung, um Wohnungen mit vergünstigter Miete anzubieten.

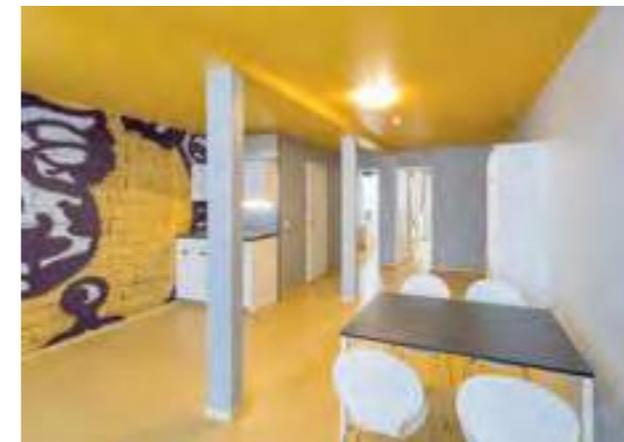
Voraussichtlich im Frühjahr 2018 kommen vor allem kleine Wohnungen mit ein und zwei Zimmern auf den Mietmarkt. Zur Verfügung stehen aber auch sechs familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnungen. Zudem hat die HOWOGE eine Kindertagesstätte mit 90 Plätzen erworben.



# EBA Berlin

Eichbuschallee 51  
12437 Berlin, Treptow-Köpenick

Im Wintersemester 2017/2018 haben sich mehr als 187.000 Studierende an den Hochschulen des Landes Berlin eingeschrieben. Das sind fast 7.000 junge Leute mehr als noch im Wintersemester zuvor. Der Studienstandort Berlin boomt. Das ist eine gute Nachricht. Doch die vielen Studenten müssen auch wohnen – und in einer Stadt, in der bezahlbarer Wohnraum ohnehin immer knapper wird, ist das eine Herausforderung. Wie diese Aufgabe gelöst werden kann, zeigt das Wohnprojekt an der Eichbuschallee 51 – kurz EBA Berlin – im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, nahe des Plänterwaldes.



Anfang 2017 übernahm die HOWOGE das ungewöhnliche Studentenwohnheim und entwickelte das Projekt mit ihren Partnern weiter.

## ANKAUF PROJEKTENTWICKLUNG

(vgl. Erläuterung S.8)

Projektentwickler	Bastion Modulbau EBA 51 GmbH & Co. KG
Architekt	Holzer Kobler Architekturen Berlin GmbH
Bauunternehmen	LS Tech-Homes S.A.
HOWOGE Projektleitung	Timo A. Péli

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	10.991 m <sup>2</sup>
BGF	12.275 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	10.529 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Effizienz	10.529 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,85
Wohneinheiten	370
davon geförd. WE	0
Gewerbeeinheiten	0
Stellplätze	3
Energiestandard	EnEV / KfW-Effizienzhaus 70
Beurkundung Ankauf	September 2016
Bauzeit	Dezember 2016 – März 2018
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,29
GFZ	1,12
Fassadenfläche	–
Dachfläche	–
Bruttorauminhalt	35.548 m <sup>3</sup>
Baukörper	3
Geschossigkeit	IV
Treppenaufgänge	9

Besonderheiten:  
Bauteil 3 und der Kopfbau von Bauteil 2 mit insgesamt 110 Wohneinheiten sind bereits fertiggestellt und in Nutzung genommen. Bauteil 2 wurde aus recycelten Schiffscontainern errichtet, anschließend wurde auf Modulbau gewechselt. Die Bauteile 1 und 2 sind mit 260 Wohneinheiten im Bau.

1-Zimmer-Wohnungen	327
2-Zimmer-Wohnungen	43
3-Zimmer-Wohnungen	0
4-Zimmer-Wohnungen	0
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0



In einem ersten Bauabschnitt hat die Presto 46. Vermögensverwaltung GmbH auf dem rund 11.000 Quadratmeter großen Gelände am Plänterwald ein innovatives Quartier errichtet und als reines Studentendorf betrieben. Das Besondere an diesem Projekt: Der erste Gebäudeteil wurde noch aus ausrangierten Schiffscontainern errichtet. Insgesamt entstanden im ersten Bauabschnitt 110 Apartments.

Am 1. Januar 2017 übernahm die HOWOGE dieses außergewöhnliche Projekt in ihren Bestand. In einem zweiten Bauabschnitt entstehen nun bis März 2018 weitere 260 Apartments. In Zukunft

sollen dann bis zu 400 Studenten und Auszubildende bei EBA Berlin ein Zuhause finden.

Der Neubau des Projekts besteht jedoch nicht mehr aus Schiffscontainern, sondern aus modular errichteten Apartments. Das bedeutet: Die Einzelmodule haben zwar die Größe eines Containers, sie werden aber in klassischer Stahlrahmenbauweise errichtet, im Werk gefertigt und vor Ort bereits möbliert aufgestellt. Die Außenfläche der Gebäude werden mit wetterfestem Corten-Stahltrapezblech verkleidet, verleihen dem Ensemble seinen besonderen Charme und sind nahezu unzerstörbar.

Die neuen Gebäude entstanden in modularer Bauweise. Die einzelnen Apartments sind 25 beziehungsweise 52 Quadratmeter groß.



Schick und beständig: Die Außenfläche besteht aus wetterfestem Corten-Stahltrapezblech.

## Die Anlage besteht künftig aus drei Gebäuderiegeln, die jeweils einen eigenen Namen bekommen haben: Frankie, Johnny und Nelly.

Im neuen Bauabschnitt entstehen 240 Single-Apartments mit je circa 25 Quadratmetern und zwölf Double-Apartments mit rund 52 Quadratmetern und acht Mini-Doubles mit 30,5 Quadratmetern Wohnfläche. Alle Wohnungen sind komplett möbliert – mit Schreibtisch, Bett und Einbauschränken. Vermietet werden sie zu einer Pauschalmiete inklusive Nebenkosten, Strom, TV-Anschluss und Highspeed-Internet von 442 Euro pro Person.

Die gesamte Anlage besteht künftig aus drei Gebäuderiegeln, die jeweils einen eigenen Namen bekommen haben: Frankie, Johnny und Nelly. Mit den Namen soll die Internationalität der Bewohner, die aus unterschiedlichsten

Ländern zum Studium nach Berlin kommen, zum Ausdruck gebracht werden. Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt über vorgelagerte Außentreppen, Terrassen und Laubengänge. Sie erinnern an amerikanische Feuerleitern. Die beiden neu entstehenden Gebäuderiegel werden untereinander durch Brücken verbunden.

Wärme und Strom für die 370 Apartments des Wohndorfes liefert ein eigenes Blockheizkraftwerk. Auf den Dächern anfallendes Regenwasser wird auf dem Grundstück in Mulden versickert, die in die Außenanlagen integriert sind. Zahlreiche Sitzgelegenheiten und ein Beachvolleyballplatz stehen den Bewohnern als Gemeinschaftsflächen zur Verfügung.

# Dolgenseestraße

Dolgenseestraße 32–33  
10319 Berlin, Lichtenberg

Für die Architekten stellte der Standort eine besondere Herausforderung dar, was vor allem durch die Architektur der Nachbargebäude bedingt war. Die Dolgenseestraße 32–33 ist umringt von großen mehrgeschossigen Plattenbauten und grünen Schneisen. Im Februar 2017 begannen in Lichtenberg die Arbeiten für drei neue Stadthäuser, acht Geschosse hoch und mit 117 Wohnungen. Im Oktober 2018 soll das Gebäudeensemble bezugsfertig sein. Die neuen Stadthäuser umschließen einen zentralen Quartiersplatz und liegen zudem im Innenbereich eines bereits bestehenden U-förmigen zehngeschossigen Häuserriegels. Dieser neue Begegnungsort soll öffentlich zugänglich sein und kann von allen Anwohnern genutzt werden.



## NEUBAUVORHABEN HOWOGE

Generalplaner + Kurz-GÜ-Verfahren (vgl. Erläuterung S. 8)

Generalplaner Winking Froh Architekten

Kurz-GÜ B&O Gebäudetechnik GmbH & Co. KG

HOWOGE Projektleitung Gudrun Höfs

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	7.140 m <sup>2</sup>
BGF	9.580 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	7.330 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	190 m <sup>2</sup>
Effizienz	7.520 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,78
Wohneinheiten	119
davon geförd. WE	35
Gewerbeneinheiten	1
Stellplätze	7
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 70
Beurkundung Ankauf	Bestand
Bauzeit	März 2017 – September 2018
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,2
GFZ	1,3
Fassadenfläche	8.433 m <sup>2</sup>
Dachfläche	1.150 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	31.400 m <sup>3</sup>
Baukörper	3
Geschossigkeit	VIII
Treppenaufgänge	3

### Besonderheiten:

- EG-Nutzung für Senioren-Wohnungen und Tagespflege
- Tagespflege uneingeschränkt barrierefrei nutzbar
- 1 Maisonette-Wohnung
- Photovoltaik-Anlagen auf allen Häusern

1-Zimmer-Wohnungen	28
2-Zimmer-Wohnungen	57
3-Zimmer-Wohnungen	22
4-Zimmer-Wohnungen	9
5-Zimmer-Wohnungen	1
innovative Wohnformen	2



Die drei neuen Wohnhäuser sollen vor allem das Angebot an kleineren Wohnungen im Friedrichsfelder Kiez erweitern. Die Zielgruppe für die neuen Wohnungen sind daher Singles und ältere Menschen. So werden in den drei Stadthäusern unter anderem zwei Senioren-Wohngemeinschaften untergebracht, ebenso soll eine Tagespflege-Einrichtung entstehen. Alle Wohnungen werden dementsprechend barrierefrei per Aufzug erreichbar sein. Die Mieteneinheiten haben eine Größe zwischen 38 und 112 Quadratmetern und umfassen ein bis fünf Zimmer. Ein Drittel der Wohnungen soll als geförderter Wohnraum zu günstigen Mietpreisen angeboten werden.

Das nach KfW-70-Standard errichtete Quartier verfügt über eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach und wird nach jetzigem Planungsstand im September 2018 fertiggestellt.



# Paul-Zobel-Straße

Paul-Zobel-Straße 10/10 A  
10367 Berlin, Lichtenberg

In diesem Haus passen sich die Grundrisse den Mietern an: Mit dem Neubauprojekt Paul-Zobel-Straße nimmt die HOWOGE mehrere innovative Wohnungstypen in den Bestand. Von der Senioren-WG bis zum Mikro-Apartment für Studenten können sie alles bieten, was gerade benötigt wird. In dem vorgeschalteten Wettbewerbsverfahren konnte das Architekturbüro Heide & von Beckerath mit einem Entwurf überzeugen, der tragende und Innenwände so kombiniert, dass der Umbau mit relativ geringem Aufwand möglich ist. Ende 2018 sollen die 70 neuen Wohnungen bezugsfertig sein.

## NEUBAUVORHABEN HOWOGE

Generalplaner + Einzelvergabe (vgl. Erläuterung S. 8)

Generalplaner	Heide & von Beckerath
Bauunternehmen	Einzelvergabe
HOWOGE Projektleitung	Nancy Sagert

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	3.933 m <sup>2</sup>
BGF	7.922 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	5.015 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	270 m <sup>2</sup>
Effizienz	5.285 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,67
Wohneinheiten	69
davon geförd. WE	21
Gewerbeeinheiten	1 (Kita)
Stellplätze	8
Energiestandard	EnEV 2016
Beurkundung Ankauf	März 2015
Bauzeit	Mai 2017 – Dezember 2018
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,3
GFZ	1,8
Fassadenfläche	4.550 m <sup>2</sup>
Dachfläche	1.020 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	23.280 m <sup>3</sup>
Baukörper	2 mit Verbindungsbau
Geschossigkeit	VIII
Treppenaufgänge	2

### Besonderheiten:

- 2 Wohntürme mit einem Verbindungsgang
- im Verbindungsgang Kita für 30–40 Kinder
- 3 innovative Wohnformen im EG für Sozialträger
- teilunterkellert

1-Zimmer-Wohnungen	0
2-Zimmer-Wohnungen	34
3-Zimmer-Wohnungen	14
4-Zimmer-Wohnungen	14
5-Zimmer-Wohnungen	4
innovative Wohnformen	3

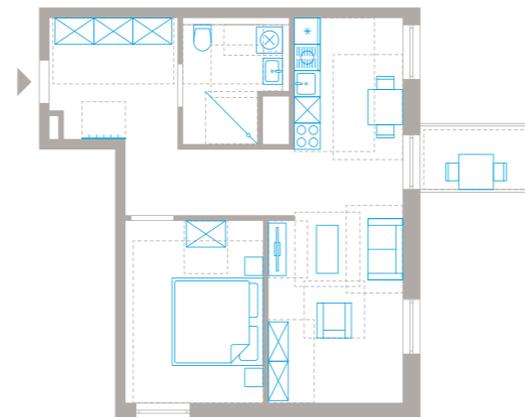


Die beiden neuen Wohntürme entstehen im Innenhof der bereits bestehenden Riegelbauten an der Paul-Zobel-Straße. Auf sieben Geschossen plus Sockelbau werden sich die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen verteilen.

Die Hochparterrewohnungen sind für die innovativen Wohnformen reserviert, die ein individuelles Zusammenleben auf kleinem Raum ermöglichen: Jedem Bewohner steht ein eigener Raum mit acht bis elf Quadratmetern Fläche und Balkon zur Verfügung. Bäder und Küchen werden sich die Mieter teilen. Die Wohnungen und Zimmer lassen sich flexibel aufteilen – einzelne Wände können verschoben oder mehrere Zimmer zusammengelegt werden. Nach Fertigstellung wird ein sozialer Träger hier eine therapeutische Wohngemeinschaft und zwei Familienwohnungen betreiben.



Oben: 5-Zimmer-Wohnung innovativ, unten: 2-Zimmer-Wohnung barrierefrei



Viel Platz für individuelles Leben: Das Projekt an der Paul-Zobel-Straße verbindet alte und neue Nachbarschaften.

Die Flexibilität erhält der Neubau durch die besondere Gebäudekonstruktion. Jeder Wohnturm wird durch ein innen liegendes Treppenhaus erschlossen. Außenwände und Wohnungstrennwände stellen die tragenden Elemente dar. Die Wohnräume der Wohnungen in den Regelgeschossen sind um einen innen liegenden Kern aus Bad und Küche angeordnet. 50 Prozent der Wohnungen erhalten einen offenen Grundriss ohne Innentüren. Diese können jedoch jederzeit nachgerüstet werden. Dabei sind die Wohnungen auch auf besondere Bedarfe ihrer Mieter zugeschnitten. Die barrierearmen Bäder lassen zwischen Toiletten, Duschen und Waschbecken einen Bewegungsraum von 1,20 Meter mal 1,20 Meter zu. Zehn der 2-Zimmer-Wohnungen sind gemäß der Landesbauordnung barrierefrei geplant. Sämtliche Zugänge zum Haus und zu den Regelgeschossen sind ebenfalls barrierefrei.

#### GEMEINSCHAFTSRÄUME IM ERDGESCHOSS UND EIN GROSSZÜGIGER HOF VERBINDEN DIE NACHBARN

Die HOWOGE wünscht sich an der Paul-Zobel-Straße 10 eine lebendige und durchmischte Nachbarschaft über alle

Generationen und Lebensphasen hinweg. Auch die neuen Mieter und die Nachbarn sollen durch das Projekt miteinander verbunden werden. Zusätzlich zu den Wohngemeinschaften findet in einem Verbindungsbau eine Kindertagesstätte für rund 40 Kinder ihren Platz.

Die großzügigen Außenanlagen des Hofes zwischen den Wohntürmen sowie Mietergärten werten die bestehenden Hofanlagen nochmals auf. Die Fahrradräume im Erdgeschoss, die durch bewegliches Mobiliar schnell zu Gemeinschaftsräumen umgebaut werden können, sind für gemeinsame Festivitäten in der Wohngemeinschaft gedacht. Sie können aber auch durch die Nachbarschaft und für Kulturveranstaltungen im Kiez genutzt werden.

Voraussichtlich Ende 2018 werden die ersten Mieter an der Paul-Zobel-Straße einziehen. Die Kaltmiete wird im Durchschnitt bei unter 10 Euro pro Quadratmeter liegen. Ein Drittel der Wohnungen kommt gefördert zu einer Einstiegs-Kaltmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter auf den Markt.

# Urbaner Holzbau

Newtonstraße 4, 4A, 4B  
12489 Berlin, Treptow-Köpenick

Am Technologiepark Adlershof setzt Brüninghoff Bausysteme seit Ende 2017 für die HOWOGE das Projekt „Urbaner Holzbau“ in nachhaltiger Holz-Hybrid-Bauweise um. Der Entwurf sieht drei gleiche zueinander verdrehte, würfelförmige Punktgebäude mit vier Etagen und einem Staffelgeschoss vor. Das jeweils in der Mitte der Häuser liegende Treppenhaus mit Aufzug sichert einen barrierefreien Zugang zu allen 42 Wohneinheiten. In 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen werden mit einer Größe von 36 bis 100 Quadratmetern unterschiedliche Grundrisstypen umgesetzt. Eine Maisonette-Wohnung ist jeweils im dritten und vierten Obergeschoss vorgesehen. Für einen Ausblick ins Quartier sorgen in allen Wohnungen ein Balkon, eine Terrasse oder eine Dachterrasse, die nach Süden, Osten oder Westen ausgerichtet sind. Voraussichtlich Ende 2018 werden die Bauarbeiten abgeschlossen sein. 40 Prozent der Wohnungen sind geförderter Wohnraum.

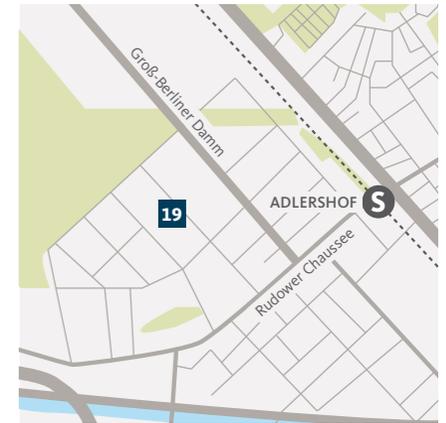


NEUBAUVORHABEN HOWOGE	
GÜ-Verfahren (vgl. Erläuterung S. 8)	
Generalübernehmer	Brüninghoff Bausysteme GmbH & Co. KG
Architekt	Kaden+Lager GmbH
HOWOGE Projektleitung	Katharina Dreßler

DATEN UND FAKTEN	
Grundstücksgröße	2.825 m <sup>2</sup>
BGF	3.480 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	2.730 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Effizienz	2.730 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,78
Wohneinheiten	42
davon geförd. WE	16
Gewerbeneinheiten	0
Stellplätze	10
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 70
Grundstückskauf	Dezember 2015
Bauzeit	September 2017–Dezember 2018
Planungsrecht	B-Plan XV-55a-1
GRZ	0,3
GFZ	1,23
Fassadenfläche	3.040 m <sup>2</sup>
Dachfläche	797 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	11.300 m <sup>3</sup>
Baukörper	3
Geschossigkeit	IV + Staffelgeschoss
Treppenaufgänge	3

Besonderheiten:  
– hoher Vorfertigungsgrad durch vollständig werkseitig vorgefertigte Bauteile (u. a. Außenwände inklusive Holzfassade, Geschossdecken)  
– nachhaltige Holz-Hybrid-Konstruktion

1-Zimmer-Wohnungen	12
2-Zimmer-Wohnungen	13
3-Zimmer-Wohnungen	11
4-Zimmer-Wohnungen	6
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0



Erstmals erprobt die HOWOGE hier den Einsatz des Baumaterials Holz in urbanen Räumen. Dabei eignet sich der Baustoff aufgrund seines geringen Gewichts gut für den Einsatz in der Tragstruktur des Hauses. Mit der Ergänzung von Stahlbetonfertigteilen für die Decken und den Treppenkern erzielt der Neubau insgesamt eine wirtschaftliche Bauweise bei hoher Energieeffizienz und zugleich hochwertiger Architektur. Der Baufortschritt kann durch den hohen Vorfertigungsgrad beschleunigt werden. Um den Informationsaustausch zwischen den Projektbeteiligten zu verbessern, kommt die Planungsmethode Building Information Modeling (BIM) zur Anwendung. Dank der digitalen Plattform erhalten die Beteiligten ein schnelles Verständnis für die Architektur, das Gelände und die Aufgabe. Das Gebäudemodell wird mit den digitalen Plänen, Formularen und Listen in ein System zusammengeführt, miteinander verknüpft, visualisiert und ausgewertet. Als Bauherrin und Bestandhalterin strebt die HOWOGE so eine optimale Analyse und Nutzung der BIM-Daten während der Planungs-, Bau- und späteren Betriebsphase an.



# Sewanstraße

Sewanstraße 20/22  
10319 Berlin, Lichtenberg

96 Wohnungen – für junge Familien, Paare und Senioren. Die entstehen derzeit auf dem 5.400 Quadratmeter großen Areal Sewan-/Ecke Salzmannstraße in Lichtenberg-Friedrichsfelde. Baustart war im August 2017. Im Frühjahr des nächsten Jahres sollen die Wohnungen bezugsfertig sein. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen haben zwischen 35 und 90 Quadratmeter und sind barrierearm erreichbar. Da kleinere Wohnungen in Lichtenberg derzeit sehr stark nachgefragt werden, entstehen neben Wohnungen für Familien vor allem 1- und 2-Zimmer-Wohnungen. Sie machen 70 Prozent der Wohneinheiten aus. Die Hälfte der Wohnungen wird als geförderter Wohnraum zu Einstiegsmietten von 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet. Die Mieten im frei finanzierten Teil liegen im Schnitt unter 10 Euro pro Quadratmeter.



## NEUBAUVORHABEN HOWOGE

Generalplaner + Kurz-GÜ-Verfahren (vgl. Erläuterung S. 8)

Generalplaner	thoma architekten
Kurz-GÜ	B&O Gebäudetechnik GmbH & Co. KG
HOWOGE Projektleitung	Torben Maier

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	5.399 m <sup>2</sup>
BGF	8.188 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	5.355 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Effizienz	5.355 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,65
Wohneinheiten	96
davon geförd. WE	48
Gewerbeneinheiten	0
Stellplätze	3
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 40 plus
Beurkundung Ankauf	Bestand
Bauzeit	Oktober 2017 – April 2019
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,2
GFZ	1,5
Fassadenfläche	4.688 m <sup>2</sup>
Dachfläche	1.058 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	25.380 m <sup>3</sup>
Baukörper	2
Geschossigkeit	VIII
Treppenaufgänge	2

### Besonderheiten:

- Punkthochhäuser mit jeweils einem innen liegenden Sicherheitstreppenhaus
- erstes HOWOGE KfW-40-plus-Energieeffizienzhaus
- dezentrale Warmwasserversorgung mit Wohnungsstationen
- 2 Pkw-Stellplätze mit E-Ladestation zur Miete
- Angebot von Mieterstrom durch die HOWOGE Wärme GmbH über Photovoltaik-Anlage auf dem Dach

1-Zimmer-Wohnungen	14
2-Zimmer-Wohnungen	52
3-Zimmer-Wohnungen	23
4-Zimmer-Wohnungen	7
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0



Bei dem Neubauprojekt handelt es sich um zwei achtgeschossige Gebäude. Der Einsatz moderner Gebäudetechnik, gekoppelt mit wirtschaftlicher Fernwärme und Photovoltaik-Anlagen ermöglicht die Realisierung als KfW-40-Plus-Energieeffizienzhaus. Alle Wohnungen verfügen über Balkone beziehungsweise Terrassen und sind barrierearm erreichbar. 37 Einheiten werden zudem gemäß der Berliner Bauordnung barrierefrei geplant. In den Erdgeschossen entstehen Fahrradabstell- und Kinderwagenräume.

Die Anordnung der Gebäude berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand, sodass dieser in großen Teilen erhalten und in die großzügigen Spiel- und Erholungsflächen integriert wird. Generalübernehmer ist die B&O Gruppe.



# Stallschreiberstraße

Stallschreiberstraße 17–18, Alexandrinenstraße 79–80  
10969 Berlin, Mitte

Einst verlief dort die Berliner Mauer, dann lag das Gelände jahrelang brach. Nun entsteht an dieser Stelle ein neues Wohnquartier für Berlins Mitte. Es trägt den Namen „Quartier Luisenpark“. Der Projektträger, die Instone Real Estate Development GmbH, will auf dem 19.000 Quadratmeter großen ehemaligen Mauergrundstück insgesamt 548 Miet- und Eigentumswohnungen bauen. Die Quartiersentwicklung bietet Wohnraum für Studenten, Singles, Paare, Familien und Senioren sowie neben der Kita auch kleinteilige Gewerbeflächen in den Erdgeschossen. Bestandteil des Projekts ist ebenfalls ein achtgeschossiger Neubau entlang der Alexandrinenstraße/Stallschreiberstraße. Dort baut die Instone Real Estate Development GmbH für die HOWOGE 139 Mietwohnungen, die überwiegend über die Wohnungsbauförderung des Landes Berlin finanziert und für Einstiegsmietern von 6,50 Euro pro Quadratmeter (netto/kalt) vermietet werden. Die Wohnungen umfassen ein bis drei Zimmer, wobei der Schwerpunkt auf 1- und 2-Zimmer-Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 58 Quadratmetern liegt.



## ANKAUF PROJEKTENTWICKLUNG

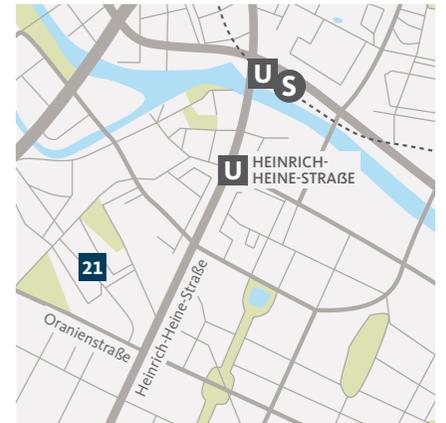
(vgl. Erläuterung S.8)

Projektentwickler	Instone Real Estate Development GmbH
Architekt	brh Architekten + Ingenieure GmbH
Bauunternehmen	DIW Bau GmbH
HOWOGE Projektleitung	Nancy Sagert

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	1.861 m <sup>2</sup>
BGF	10.342 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	6.420 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	533 m <sup>2</sup>
Effizienz	6.953 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,67
Wohneinheiten	139
davon geförd. WE	120
Gewerbeeinheiten	3 (inkl. Kita)
Stellplätze	0
Energiestandard	EnEV 2016
Beurkundung Ankauf	Juni 2016
Bauzeit	August 2017 – April 2019
Planungsrecht	B-Plan I-14a
GRZ	0,66
GFZ	4,91
Fassadenfläche	3.935 m <sup>2</sup>
Dachfläche	1.179 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	31.500 m <sup>3</sup>
Baukörper	1
Geschossigkeit	VIII
Treppenaufgänge	2

1-Zimmer-Wohnungen	40
2-Zimmer-Wohnungen	82
3-Zimmer-Wohnungen	17
4-Zimmer-Wohnungen	0
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0



Zusätzlich entstehen eine Kindertagesstätte mit bis zu 50 Plätzen sowie Spiel- und Erholungsflächen. Das Konzept basiert auf dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, in dessen Rahmen die HOWOGE die Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung sowie die Kita nach Fertigstellung übernimmt. Baustart war im August 2017. Im zweiten Quartal 2019 soll das Quartier bezugsfertig sein.



# Lindenhof

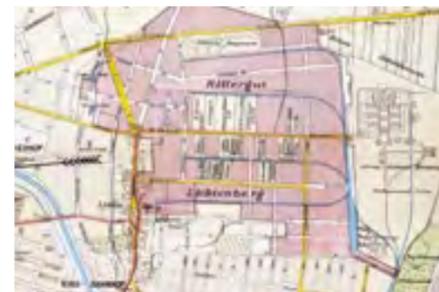
Gotlindestraße 2–20  
10365 Berlin, Lichtenberg

Barrierearme, energieeffiziente Wohnungen für Alleinlebende, Familien und ältere Menschen: Auf dem Gelände des ehemaligen Kinder- und Jugendkrankenhauses Lindenhof in Lichtenberg entsteht das bislang größte Neubauprojekt der HOWOGE mit fast 600 Wohnungen und einer Kindertagesstätte. Das Areal ist gleichzeitig eines der am schwersten zu bebauenden Grundstücke im Bestand. Ein benachbartes Straßenbahndepot stellte die Planer vor anspruchsvolle Aufgaben.



Vom Rittergut zum Kinderkrankenhaus – das Gelände des heutigen Lindenhofs ist von einer bewegten Historie geprägt.

Quellen: links – Archiv Kinderkrankenhaus Lindenhof, rechts – Museum Lichtenberg im Stadthaus



So soll es schon bald auf dem Areal der alten Kinderklinik aussehen – Themenhöfe und klare Stadtarchitektur binden die Bestandsgebäude ein.



NEUBAUVORHABEN HOWOGE	
GÜ-Verfahren (vgl. Erläuterung S.8)	
Generalübernehmer	Ed. Züblin AG, Direktion Nord, Bereich Berlin
Architekt	KSP Jürgen Engel Architekten GmbH; Max Dudler
HOWOGE Projektleitung	Matthias Jankun

**DATEN UND FAKTEN**

Grundstücksgröße	69.000 m²
BGF	49.977 m²
Wohnfläche	33.530 m²
Gewerbefläche	750 m²
Effizienz	34.280 m² Mfl. / m² BGF = 0,69
Wohneinheiten	586
davon geförd. WE	147
Gewerbeinheiten	1 Kita
Stellplätze	245
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 55
Beurkundung Ankauf	April 2012
Bauzeit GÜ	Januar 2017 – März 2019
Planungsrecht	B-Plan 11-60
GRZ	0,27 / 0,3
GFZ	0,9 / 1,1
Fassadenfläche	22.857 m²
Dachfläche	12.016 m²
Bruttorauminhalt	186.677 m³
Baukörper	7
Geschossigkeit	V – VII
Treppenaufgänge	22

Besonderheiten:  
 – Lärmschutzanforderungen durch angrenzenden Straßenbahn-Betriebshof  
 – Erstellung öffentlicher gewidmeter Straßen  
 – Denkmalschutzanforderungen durch unmittelbare Nähe zum denkmalgeschützten ehemaligen Kinderkrankenhaus  
 – Integration BHKW

1-Zimmer-Wohnungen	174
2-Zimmer-Wohnungen	223
3-Zimmer-Wohnungen	122
4-Zimmer-Wohnungen	44
5-Zimmer-Wohnungen	9
innovative Wohnformen	13

Im Jahr 2012 war das einstmals größte Kinder- und Jugendkrankenhaus in Ost-Berlin aus den denkmalgeschützten Gebäuden an der Gotlindestraße ausgezogen. Frei wurden etwa sieben Hektar potenzielles Bauland im Stadtumbaugebiet Frankfurter Allee Nord (FAN). Die HOWOGE erwarb das Areal und ließ darauf ihr bislang größtes Neubauprojekt planen: 586 barrierearme und energieeffiziente Wohnungen werden in sieben neuen Gebäuden entstehen. Innovative Wohnformen soll es ebenso geben wie seniorengerechte Wohngemeinschaften. „Der Lindenhof ist in vielerlei Hinsicht ein besonderes Baugrundstück. Nach dem Kauf haben wir uns deshalb für ein umfassendes Wettbewerbsverfahren entschieden, um ganz unterschiedliche Ideen zu generieren“, sagt Projektleiter Matthias Jankun.

Im Zuge eines städtebaulichen Wettbewerbs galt es zunächst einen Rahmenplan für das Gebiet zu entwickeln. Verkehrs- und medientechnisch musste das Gesamtgrundstück neu erschlossen werden. Darüber hinaus erforderte das benachbarte Straßenbahndepot einen besonderen Emissionsschutz. Ein weiteres Kriterium war es, den denkmalgeschützten Altbestand, der sich nicht in HOWOGE-Besitz befindet, sowie die großzügigen Grün- und Parkflächen sensibel in die Planungen für den Neubau zu integrieren.

**THEMENHÖFE, AUFGELOCKERTE BLOCKBAUTEN UND DIE VISION VOM URBANEN WOHNEN IM GRÜNEN**  
 Elf Teams aus Stadtplanern, Architekten und Landschaftsplanern nahmen an dem Wettbewerb teil. Ihre Vorschläge reichten von Themenhöfen mit umgebenden Blockbauten über U- und L-förmige Baukörper mit auflockernden Einschnürungen bis hin zur Vision vom urbanen Wohnen im Grünen, mit Mietergärten, intensiv begrünten Höfen und umliegenden Parkflächen. Nach drei Wettbewerbsrunden standen das Architektenbüro Baumschlager Eberle zusammen mit der lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner GmbH als Sieger fest. Ihr Entwurf wurde zur Blaupause des späteren Bebauungsplanes.



Als Erstes errichteten die Bauarbeiter am Rande des Areals eine Lärmschutzwand. Sie trennt die neuen Bewohner akustisch vom benachbarten Straßenbahndepot.



Im anschließenden Vergabeverfahren mit vorgeschaltetem Planungswettbewerb setzte sich die Ed. Züblin AG mit den Architekten KSP Jürgen Engel Architekten GmbH und Max Dudler durch. Sie realisieren nun folgenden Entwurf: Gruppiert um drei Themenhöfe entstehen sieben neue vier- bis zehnpännige Wohnhäuser. Die Riegel- und Punktgebäude liegen rund um den denkmalgeschützten Altbestand und binden diesen gekonnt in das neue Ensemble ein. So greifen Lochfassaden und eine Variation aus Hochformatfenstern die bestehende Gestaltung wieder auf. Die Hauseingangstüren liegen in den jeweiligen Höfen, was den bisherigen Charakter des Geländes beibehält. Gleichzeitig entsteht eine neue Kindertagesstätte mit rund 70 Plätzen.



„Gemeinsam mit unseren Partnern bauen wir nicht nur dringend benötigte Wohnungen im stetig wachsenden Berlin. Das neue Quartier hält auch das Wohnen im Herzen Lichtenbergs bezahlbar.“ – MATTHIAS JANKUN

**ENERGIEEFFIZIENZ AUF KfW-STANDARD 55**  
 Typologie und Ausstattung der 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen machen es möglich, die ambitionierten Zeit- und Budgetpläne einzuhalten. Jede Wohnung ist barrierearm zu erreichen. Hinsichtlich der Energieeffizienz entsprechen die Gebäude dem KfW-Standard 55. Die neuen Mieter werden voraussichtlich mit halb so viel Energie auskommen, die durchschnittliche Wohnhäuser verbrauchen. Die vorgelagerten Balkone mit Prallscheiben als Lärmschutzmaßnahme werden dafür sorgen, dass die Bewohner vom Straßenbahndepot nur wenig mitbekommen.

**OBSTBÄUME, BLUMENINSELN UND DIE SANDIGEN DÜNEN DER MARK BRANDENBURG**  
 Dafür können sie nur 15 Minuten mit der U-Bahn vom Alexanderplatz entfernt eine besondere Nähe zur Natur genießen. Direkt an den Lindenhof grenzt der Landschaftspark Herzberge an. Ein Naturspielplatz und Sitzflächen schaffen einen harmonischen Übergang zwischen Wald und Wohnen. Die drei begrünten Innenhöfe schließen an die bisherigen

Grünanlagen an und erhalten jeweils ein Motto: Der Blütenhof bekommt Blumeninseln, die den Bauerngärten der Umgebung nachempfunden sind. Der Formale Hof greift die frühere Nutzung als Küchengarten auf. Dort werden Obstbäume gepflanzt, was besonders die Kinder ansprechen soll. Der Topografische Hof erinnert in seiner Gestaltung an die sandigen Dünen der Mark Brandenburg.

Im Frühjahr 2019 sollen die ersten Mieter in das Wohnensemble Lindenhof einziehen. Rund 150 Wohnungen kommen als geförderter Wohnraum auf den Markt. Matthias Jankun: „Gemeinsam mit unseren Partnern bauen wir nicht nur dringend benötigte Wohnungen im stetig wachsenden Berlin. Das neue Quartier hält auch das Wohnen im Herzen Lichtenbergs bezahlbar.“

# Flämingstraße

Flämingstraße 70  
12689 Berlin, Marzahn-Hellersdorf

Im Rahmen eines Development-Ankaufs wird für die HOWOGE ein Neubauprojekt mit 167 Wohnungen an der Flämingstraße in Marzahn erstellt. Seit Mitte 2017 errichtet die TREUCON-Gruppe auf dem rund 5.140 Quadratmeter großen Grundstück das drei-flügelige Gebäude mit sieben Etagen plus Staffelgeschoss. In der Umgebung verzeichnet die HOWOGE vor allem eine hohe Nachfrage nach Wohnraum durch Senioren, Paare und junge Erwachsene. Daher sind an der Flämingstraße eher kleinere Wohneinheiten mit effizienten und funktionalen Grundrissen geplant. Über zwei Drittel der Wohnungen werden ein oder zwei Zimmer haben. Zudem sind alle Etagen barrierefrei über den Aufzug zu erreichen.



## ANKAUF PROJEKTENTWICKLUNG

(vgl. Erläuterung S.8)

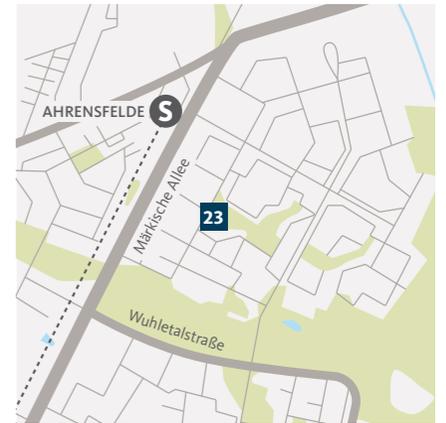
Projektentwickler	TREUCON Real Estate GmbH
Architekt	Architekturbüro Klose + Sticher (bis Lph. 4), rewa Architekten + Ingenieure (ab Lph. 5)
Bauunternehmen	Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH
HOWOGE Projektleitung	Katharina Littmann

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	5.139 m <sup>2</sup>
BGF	12.607 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	10.214 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Effizienz	10.214m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,81
Wohneinheiten	167
davon geförd. WE	67
Gewerbeeinheiten	0
Stellplätze	38 Tiefgarage + 16 oberirdisch
Energiestandard	EnEV 2016
Beurkundung Ankauf	Januar 2017
Bauzeit	Mai 2017 – Oktober 2019
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,36
GFZ	2,24
Fassadenfläche	–
Dachfläche	–
Bruttorauminhalt	–
Baukörper	1
Geschossigkeit	VII + Staffelgeschoss
Treppenaufgänge	1

Besonderheit:  
– Wohngemeinschaft im EG in sozialer Trägerschaft

1-Zimmer-Wohnungen	41
2-Zimmer-Wohnungen	76
3-Zimmer-Wohnungen	22
4-Zimmer-Wohnungen	27
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	1



Der Neubau wird durch spitz zulaufende Balkone an den Gebäudeecken geprägt. Die kompakte Form des Gebäudes wird so aufgelockert, ohne dass eine Dissonanz zur umliegenden Blockbebauung eintritt. Die Außenanlagen unterstützen das Entstehen einer neuen Nachbarschaft im Quartier. Den Mietern stehen hier private Gärten, vielfältige Spiel- und Erholungsflächen sowie rund 340 Fahrradstellplätze zur Verfügung. Parkflächen für Fahrzeuge wird es vor allem in der Tiefgarage des Gebäudes geben.

Eine weitere Besonderheit des Neubaus ist eine Wohngemeinschaft in sozialer Trägerschaft. Sie wird acht Zimmer im Erdgeschoss des Gebäudes beziehen. Die Fertigstellung des Projekts ist für Sommer 2019 geplant. Für die Architektur und Genehmigungsplanung zeichnet das Architekturbüro Klose + Sticher verantwortlich.



# Genslerstraße

Genslerstraße 17  
13055 Berlin, Lichtenberg

Mitte des Jahres 2019 soll er fertig sein, der Neubau an der Genslerstraße 17 im südwestlichen Teil von Alt-Hohenschönhausen. Mit dem Bauprojekt wird die städtische Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE 186 neue Wohnungen und zwei Wohngemeinschaften in ihren Bestand übernehmen. Gebaut wird seit Ende 2017 auf einem 7.600 Quadratmeter großen Grundstück. Geplant, entwickelt und verkauft wurde das Projekt von der Ten Brinke Projektrealisierung, der Gebäudeentwurf stammt von dem Kölner Architekturbüro Kottmair.



## ANKAUF PROJEKTENTWICKLUNG

(vgl. Erläuterung S. 8)

Projektentwickler	Ten Brinke Projektrealisierung GmbH
Architekt	Architekturbüro Kottmair
Bauunternehmen	Ten Brinke Industrie- und Gewerbebau GmbH & Co. KG
HOWOGE Projektleitung	Nancy Sagert

## DATEN UND FAKTEN

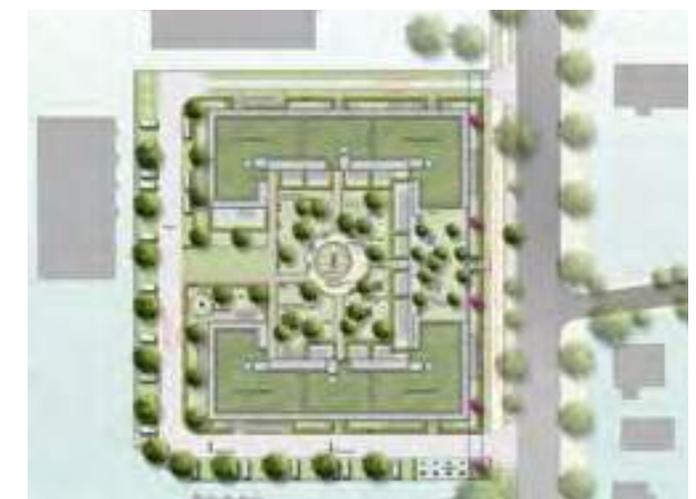
Grundstücksgröße	7.631 m <sup>2</sup>
BGF	15.908 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	11.690 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	348 m <sup>2</sup>
Effizienz	12.038 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,76
Wohneinheiten	188
davon geförd. WE	46
Gewerbeinheiten	1 (Kita)
Stellplätze	51
Energiestandard	EnEV 2014
Beurkundung Ankauf	Dezember 2015
Bauzeit	Januar 2018 – April 2020
Planungsrecht	gemäß § 33 BauGB
GRZ	0,33
GFZ	1,87
Fassadenfläche	7.515 m <sup>2</sup>
Dachfläche	2.155 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	48.891 m <sup>3</sup>
Baukörper	1 (U-förmig)
Geschossigkeit	V + Staffelgeschoss
Treppenaufgänge	7

Besonderheiten:  
– Photovoltaik-Anlage auf dem Dach  
– Spielplatzanlage im Hof

1-Zimmer-Wohnungen	56
2-Zimmer-Wohnungen	62
3-Zimmer-Wohnungen	40
4-Zimmer-Wohnungen	18
5-Zimmer-Wohnungen	10
innovative Wohnformen	2



Der neue Standort an der Genslerstraße wird bei seiner Fertigstellung ein Gebäude mit fünf Vollgeschossen umfassen, hinzu kommt noch ein Staffelgeschoss. In dem Neubau werden Wohnungen realisiert, die eine Größe zwischen einem und fünf Zimmern aufweisen, wobei sich die Wohnungsgröße schwerpunktmäßig an Singles richten wird. Teil des Neubaus ist zudem eine Kindertagesstätte mit 35 Plätzen sowie zwei Senioren-Wohngemeinschaften, in denen betreutes Wohnen ermöglicht werden soll. Das Quartier ist barrierearm erschlossen, zudem sind alle Wohnungen barrierefrei erreichbar. Fast alle Mieteinheiten verfügen über Balkon oder Terrasse. Gebaut wurde nach der Energiesparverordnung EnEV 2014.





## Prof. Melanie Humann ist Stadtplanerin und Beiratsmitglied der Neubauoffensive der HOWOGE.

**Frau Humann, beim Campus Ohlauer Straße gab es viel Kritik von Seiten der Nachbarschaft. Was hätten Bezirk und HOWOGE anders machen können?** Mein Eindruck war, dass sie gar nicht damit gerechnet haben, dass sich bei diesem Projekt solche Konflikte auftun könnten. Die Kritik entstand ja vor allem deshalb, weil das Projekt erst spät kommuniziert wurde, und sie richtete sich unter anderem gegen die Art und Weise des Planungsprozesses. Was beim Ohlauer Campus passiert ist, nennen wir im Planer-Jargon „Beteiligungsparadox“.

**Was ist das?** Wenn der Planungsspielraum eigentlich am größten ist, also am Beginn der Planung, dann wird in der Regel am wenigsten informiert und am wenigsten beteiligt. Das passiert erst, wenn die Planung fertig ist. Also genau dann, wenn der Planungsspielraum am kleinsten ist.

**Was kann man in Zukunft besser machen?** Ich denke, mit frühzeitiger Kommunikation kann man schon relativ viel erreichen. Natürlich kommen nicht immer alle Anwohner zu den Veranstaltungen, und nicht alle kriegen immer die Informationen mit. Aber es gibt in den Quartieren Multiplikatoren. Gemeint sind damit Menschen in bestimmten Netzwerken. Diese muss man aktivieren und miteinbeziehen.

**Das allein reicht für einen erfolgreichen Dialog aber wahrscheinlich noch nicht aus, oder?** Der Planer oder

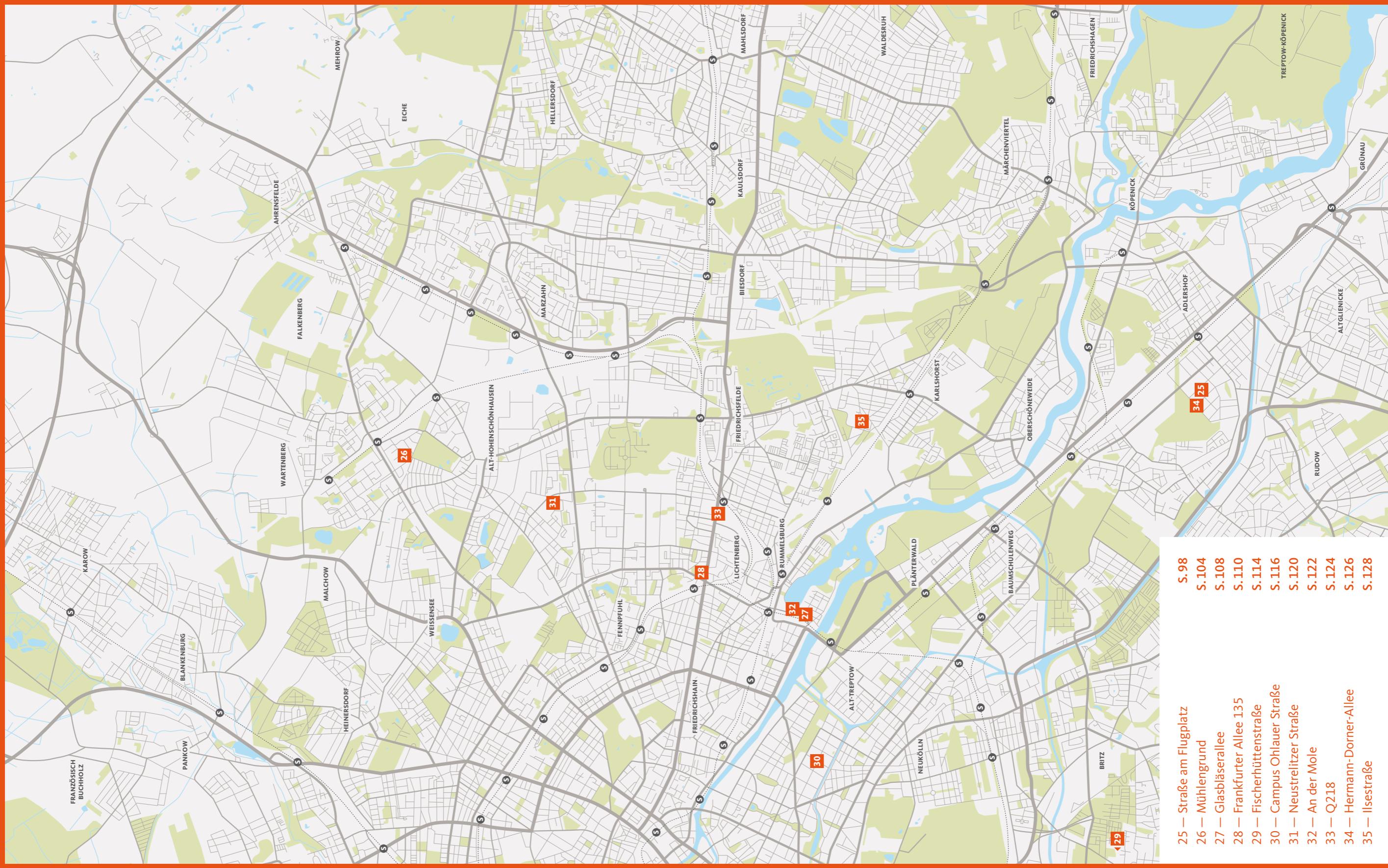
Entwicklungsträger muss klar abstecken, was die Rahmenbedingungen und Verhandlungsspielräume sind. Es darf kein Wunsch-dir-was-Konzert entstehen, also dass alle denken, alles wäre möglich. So entstehen nur Frust und Enttäuschungen.

**Welche Möglichkeiten gibt es, um die Anwohner besser miteinzubeziehen?** Es gibt verschiedene Ebenen. Die eine Ebene ist die konstruktiv-kreative Ebene, in der man Ideen zur Nutzung und Gestaltung des Ortes sammelt. Die andere Ebene sind die Anwohner selbst und ihr Wissen über den Ort. Dieses Wissen ist ein wertvoller Schatz. Denn als Planer ist man mit dem Ort ja oft gar nicht so vertraut. Die Anwohner dagegen kennen genau seine Defizite und Potenziale.

**Könnte vielleicht auch ein neuer Auswahlprozess für den Generalplaner etwas ändern?** Das ist ein ganz aktuelles Thema, denn in vielen Städten findet gerade ein Umdenken statt. Normalerweise erfolgt die Auswahl im Rahmen eines anonymisierten Architekturwettbewerbes. An sich ist das gut. Das Problem liegt nur darin, dass das Verfahren sehr intransparent ist. Deshalb versuchen Städte wie Berlin, diese „Black Box“ etwas zu öffnen. Zum Beispiel, indem man im Vorfeld Anregungen aus der Bevölkerung einsammelt und in die Wettbewerbsaufgabe direkt miteinfließen lässt. Eine andere Variante ist, dass man bürgerschaftliche Vertreter in die Jury holt oder sie als Sachverständige anhört.

# KAPITEL 3 — Projekte in Planung

Definition der Bauphase — Das folgende Kapitel zeigt die Projekte der HOWOGE, die sich 2017 in Planung befinden. Die Wettbewerbsverfahren zur Konzeptfindung sind bereits abgeschlossen.

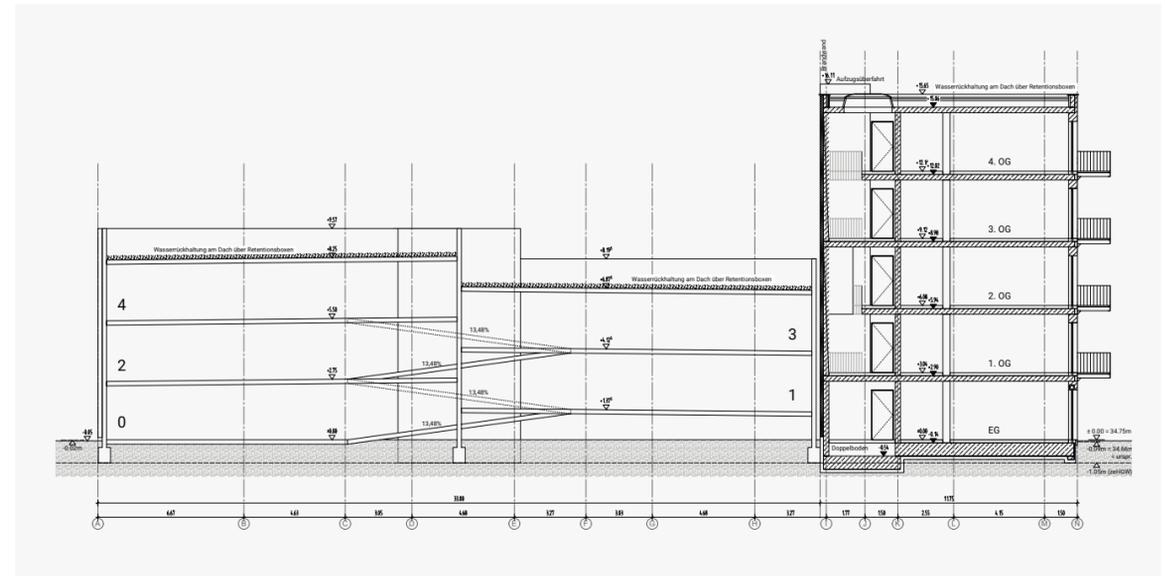


- 25 — Straße am Flugplatz
  - 26 — Mühlengrund
  - 27 — Glasbläserallee
  - 28 — Frankfurter Allee 135
  - 29 — Fischerhüttenstraße
  - 30 — Campus Ohlauer Straße
  - 31 — Neustrelitzer Straße
  - 32 — An der Mole
  - 33 — Q218
  - 34 — Hermann-Dorner-Allee
  - 35 — Ilsestraße
- S. 98
  - S. 104
  - S. 108
  - S. 110
  - S. 114
  - S. 116
  - S. 120
  - S. 122
  - S. 124
  - S. 126
  - S. 128

# Straße am Flugplatz

Straße am Flugplatz 65–69,  
Melli-Beese-Straße 64–70  
12487 Berlin, Treptow-Köpenick

Ehemalige Gewerbegebiete sind für die Entwicklung von Städten besonders interessante Flächen. Wie aber fügen sich neue Wohnhäuser, Höfe und Nachbarschaften harmonisch in die bestehenden Quartiere ein? Auf einer Gewerbebrache, angrenzend an Einfamilienhäuser, entsteht in Johannisthal ein Quartier für 314 neue Mietparteien der HOWOGE. Angestammte und neue Bewohner sollen zu einer guten Nachbarschaft zusammenwachsen. Das Pilotprojekt schöpft dafür den gesamten Spielraum architektonischer und sozialer Elemente aus.



Systemgarage – Konstruktion

Ansichten Gebäudetyp D –  
stehende Fensterformate



NEUBAUVORHABEN HOWOGE

Generalplaner + Kurz-GÜ-Verfahren (vgl. Erläuterung S. 8)	
Generalplaner	roedig.schop architekten PartG mbB; die Baupiloten BDA (Städtebau)
Kurz-GÜ	Vergabe ausstehend
HOWOGE Projektleitung	Katharina Dreßler

DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	25.900 m²
BGF	27.350 m²
Wohnfläche	18.940 m²
Gewerbefläche	484 m²
Effizienz	19.424 m² Mfl. / m² BGF = 0,71
Wohneinheiten	314
davon geförd. WE	156
Gewerbeinheiten	4
Stellplätze	130
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 55
Beurkundung Ankauf	September 2016
Bauzeit	Baubeginn Frühjahr 2018
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,4
GFZ	0,8/ 1,1
Fassadenfläche	ca. 19.100 m² (ohne Systemparkhaus)
Dachfläche	ca. 8.200 m² (ohne Systemparkhaus)
Bruttorauminhalt	ca. 89.500 m³ (ohne Systemparkhaus)
Baukörper	20 + Systemparkhaus
Geschossigkeit	II – V
Treppenaufgänge	23

Besonderheiten:  
 – 3 verschiedene Baukonstruktionen (Holzbau, Holz-Hybridbauweise, Massivbauweise)  
 – Großtagespflege mit ca. 25 Plätzen  
 – innovative Wohnformen mit Mutter-/Vater-Kind und Schichtdienstgruppen  
 – 3 Gewerbeinheiten + DHL Paketstation  
 – Systemparkhaus mit 130 Pkw-Stellplätzen

1-Zimmer-Wohnungen	58
2-Zimmer-Wohnungen	117
3-Zimmer-Wohnungen	112
4-Zimmer-Wohnungen	32
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	4

Heute Gewerbebrache, schon bald ein neues Zuhause für 314 neue Mietparteien der HOWOGE: Am ehemaligen Standort der Berlin Chemie in Johannisthal entsteht ab Mitte 2018 ein neuer Kiez. Wo Nachbarn bisher auf nicht mehr genutzte Baracken und Gewerbehallen schauten, wird es schon bald ein ganzes Quartier mit 20 neuen Wohnhäusern und einer Quartiersgarage geben.

DIE NACHBARSCHAFT WIRD HETEROGENER

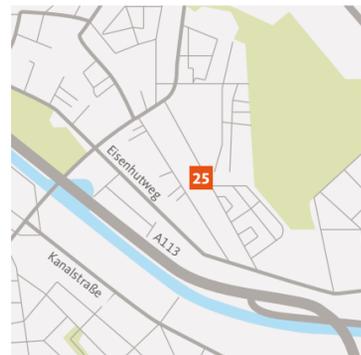
„Ehemalige Gewerbeflächen sind für zusammenhängende Ensembles und als Konversionsflächen natürlich besonders interessant“, sagt Projektleiterin Katharina Dreßler von der Abteilung Neubau bei der HOWOGE. Andererseits müssen Planer und Architekten hier eine besondere Herausforderung lösen: Durch den Neubau wird die Nachbarschaft neu geprägt.

Die Umgebung des circa 2,6 Hektar großen Projektgebiets ist bislang durch eine Einfamilienhausstruktur geprägt. Im Norden schließen sich Gewerbeflächen an. Dazwischen baut die HOWOGE nun rund 300 Mietwohnungen, die vor allem für junge Menschen und Familien interessant sein dürften.

Das neue Quartier ist hervorragend an den Technologiepark Adlershof und die Hochschule für Technik und Wirtschaft angebunden. Der Anteil an gefördertem Wohnraum liegt bei 50 Prozent. Katharina Dreßler: „Für die Akzeptanz innerhalb der Nachbarschaft ist entscheidend, dass Angebote in Frei- und Gewerbeflächen sowie die soziale Infrastruktur den neuen und alten Bewohnern gleichermaßen zugutekommen.“

MITSPRACHE VOM ERSTEN MOMENT AN

Um deren Bedürfnisse auszuloten, hat die HOWOGE bereits zu Beginn der Planung ein städtebauliches Gutachterverfahren mit begleitender Bürgerbeteiligung durchgeführt.



Art der Konstruktion / Fassadenschnitte (Gebäudetypen A2HO, A3MA, A4HY)



Drei Architekturbüros entwickelten unterschiedliche städtebauliche Konzepte, die in einer offenen Ideenwerkstatt mit den Bürgern diskutiert wurden. Die Ergebnisse wurden öffentlich ausgestellt, und die Bürger konnten per Stimmzettel ihren Favoriten wählen. Sowohl die Werkstattgespräche als auch die finale Ausstellung waren sehr gut besucht.

Dabei gab es auch viele kritische Fragen: Werden sich die Baukörper in die Siedlungsstruktur einfügen? Ist zu befürchten, dass die neuen Mieter die umliegenden Straßen zuparken werden? Lassen sich die Gemeinschaftsflächen der neuen Häuser auch durch Nicht-Mieter nutzen, siedelt sich vielleicht sogar interessantes Kleingewerbe an?

Diese Fragen wurden von den Planern mitgedacht. So gab der vorgeschaltete Beteiligungsprozess die Möglichkeit, noch vor der Beauftragung eines Generalplaners gemeinsam die Themen zu besprechen, die den Anwohnern vor Ort am Herzen liegen.

VON DER NACHBARSCHAFT AUS GEDACHT

Eine Fachjury wählte schließlich den Siegerentwurf aus. Das Konzept des Büros Baupiloten denkt das neue Quartier von der Nachbarschaft aus. Jeweils vier der 20 Wohnhäuser gruppieren sich um gemeinschaftlich nutzbare Höfe mit Spiel-, Gemeinschafts- und Sitzflächen. Zudem setzen die Neubauten die bestehenden Straßenzüge fort. Ergänzend durchkreuzen Rad- und Fußwege das Quartier.

Der beauftragte Generalplaner roedig.schop architekten verfolgt das Konzept aus dem städtebaulichen Gutachterverfahren konsequent weiter. Der landschaftsplanerisch gestaltete Grünflächenbereich schafft einen sanften Übergang von den Einfamilienhäusern zu dem neuen Quartier. Die drei- bis viergeschossigen Einzelbaukörper sind jeweils höhengestaffelt um die fünf Nachbarschaftshöfe gruppiert angeordnet. An den Quartiersrändern nehmen die dreigeschossigen Wohnhäuser Rücksicht auf die umliegende Einfamilienhausssiedlung. Die Bebauung entlang der Melli-Beese-Straße bildet eine zweigeschossige Ausnahme zum Einfamilienhaus-Quartier.

Die drei Bauweisen mit Holz, Stahlbeton und Mauerwerk finden sich auch an der Fassade wieder. So passen die neuen Wohnhäuser optisch gut ins bestehende Quartier.



Die Wohngebäude unterteilen sich in fünf Gebäudetypen, die energetisch nach dem KfW-Standard 55 geplant sind. Ihre Bauweisen mit Holz, Stahlbeton und Mauerwerk spiegeln sich auch in den Fassaden wider – mal mit Holzverschalung, mal mit Putzfassade. So fügt sich das Quartier optisch gut in die Nachbarbebauung ein.

NEUE SOZIALE RÄUME FÜR ALLE ENTSTEHEN

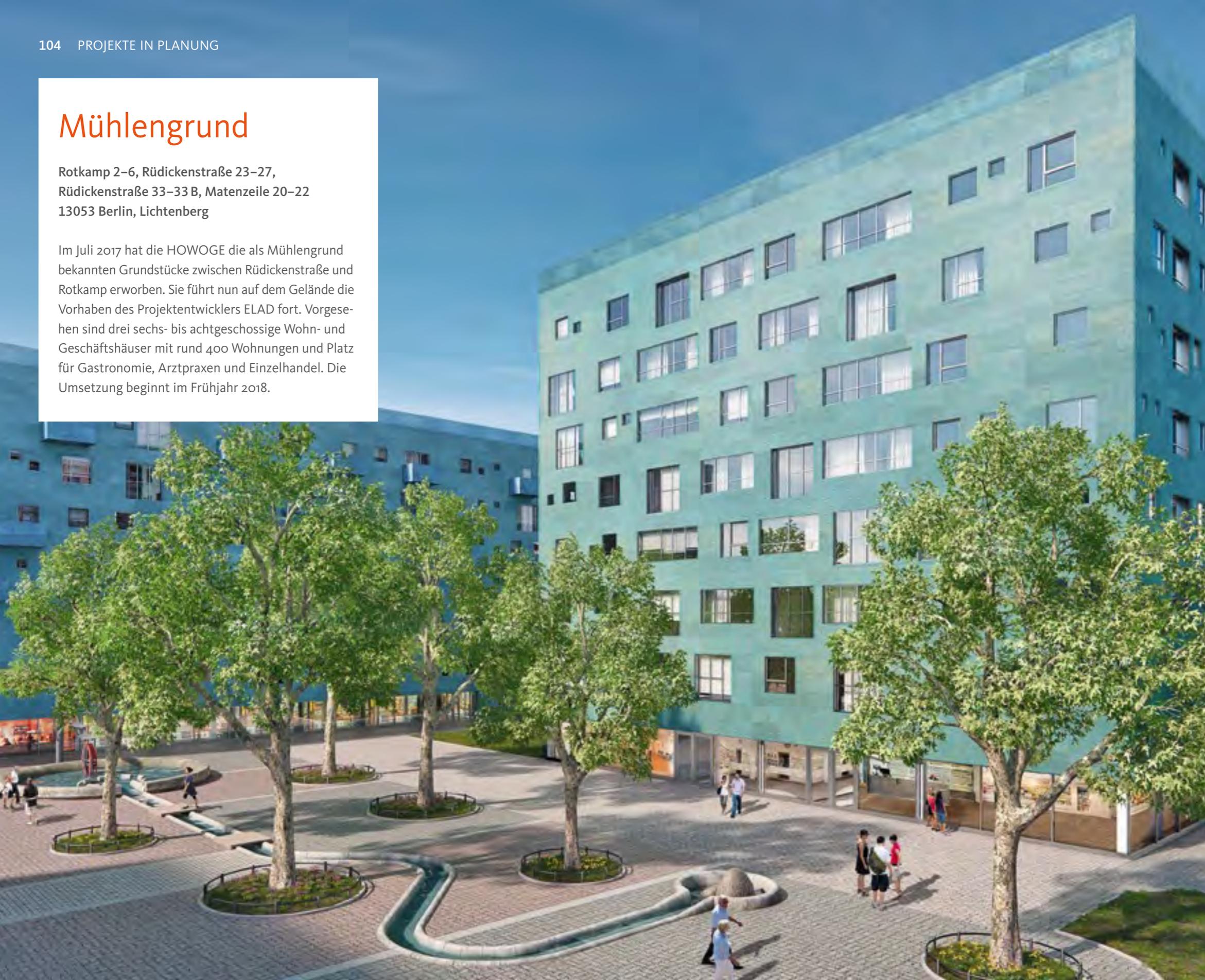
Zu guter Letzt schafft der Kiez neue soziale Räume, die sich ausdrücklich auch an die Anwohner richten. Es wird eine Großtagespflege mit 25 Plätzen geschaffen. Für die Gewerbeflächen ist unter anderem ein Kiezcafé im Gespräch. „Auch durch die neuen Wegeverbindungen zum Landschaftspark werden viele Menschen Anlass finden, sich im neuen Quartier aufzuhalten. Die neuen Angebote können zu Begegnungen führen“, so Katharina Dreßler. Voraussichtlich im Frühjahr 2020 werden im neuen Kiez die ersten Mieter einziehen.



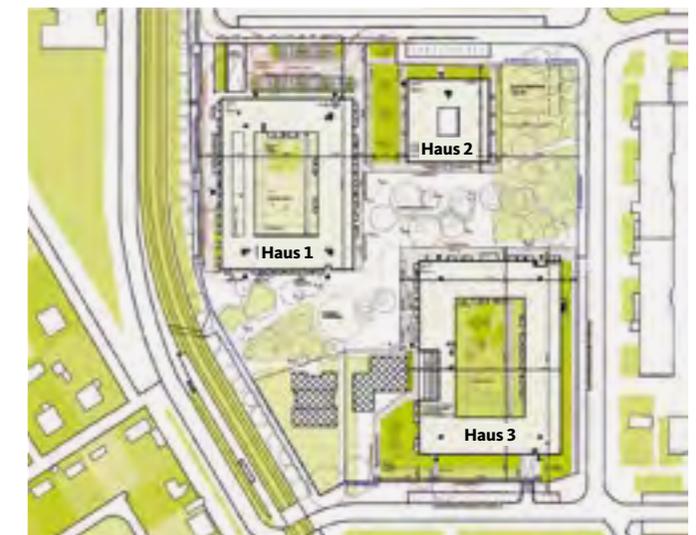
# Mühlengrund

Rotkamp 2–6, Rüdickenstraße 23–27,  
Rüdickenstraße 33–33 B, Matenzeile 20–22  
13053 Berlin, Lichtenberg

Im Juli 2017 hat die HOWOGE die als Mühlengrund bekannten Grundstücke zwischen Rüdickenstraße und Rotkamp erworben. Sie führt nun auf dem Gelände die Vorhaben des Projektentwicklers ELAD fort. Vorgesehen sind drei sechs- bis achtgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit rund 400 Wohnungen und Platz für Gastronomie, Arztpraxen und Einzelhandel. Die Umsetzung beginnt im Frühjahr 2018.



Der Neubau erfolgt in zwei Bauphasen: Zunächst entsteht auf dem Grundstück Rüdickenstraße 33 ein Wohngebäude mit 173 Wohnungen und Gewerbeflächen. Mitte 2018 startet die Ausschreibung für zwei weitere Häuser mit insgesamt 208 Wohneinheiten und einer Gewerbefläche. Die Baupläne sehen eine Hybridbauweise aus Stahlbeton und Holzrahmenbau mit vorgehängter Streckmetall-Fassade vor.



NEUBAUVORHABEN HOWOGE	HAUS 1+2 – 2. BA
Generalplaner + Kurz-GÜ-Verfahren (vgl. Erläuterung S. 8)	
Generalplaner	Petersen Architekten Gesellschaft für Architektur + urbane Strategien mbH
Kurz-GÜ	Vergabe ausstehend
HOWOGE Projektleitung	Katharina Dreßler

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	6.735 m <sup>2</sup>
BGF	24.439 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	12.556 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	4.885 m <sup>2</sup>
Effizienz	16.928 m <sup>2</sup> Mfl./m <sup>2</sup> BGF = 0,70
Wohneinheiten	208
davon geförd. WE	104
Gewerbeeinheiten	3–16, in Abhängigkeit der Nutzung
Stellplätze	93
Energiestandard	EnEV 2016
Grundstückskauf	Juli 2017
Bauzeit	Baubeginn Anfang 2019
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,6
GFZ	3,06
Fassadenfläche	9.840 m <sup>2</sup>
Dachfläche	2.995 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	80.512 m <sup>3</sup>
Baukörper	2
Geschossigkeit	VI – VIII
Treppenaufgänge	5 + 1

Besonderheiten:  
 – Einzelgewerbe  
 – Discounter im EG  
 – Hybridbauweise aus Stahlbeton und Holzrahmenbau mit vorgehängter Streckmetall-Fassade

1-Zimmer-Wohnungen	57
2-Zimmer-Wohnungen	78
3-Zimmer-Wohnungen	59
4-Zimmer-Wohnungen	14
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0

NEUBAUVORHABEN HOWOGE	HAUS 3 – 1. BA
Generalplaner + Kurz-GÜ-Verfahren (vgl. Erläuterung S. 8)	
Generalplaner	Petersen Architekten Gesellschaft für Architektur + urbane Strategien mbH
Kurz-GÜ	Vergabe ausstehend
HOWOGE Projektleitung	Katharina Dreßler

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	5.563 m <sup>2</sup>
BGF	14.869 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	10.964 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	786 m <sup>2</sup>
Effizienz	11.750 m <sup>2</sup> Mfl./m <sup>2</sup> BGF = 0,79
Wohneinheiten	173
davon geförd. WE	86
Gewerbeeinheiten	1–7, in Abhängigkeit der Nutzung
Stellplätze	28
Energiestandard	EnEV 2016
Grundstückskauf	Juli 2015
Bauzeit	Baubeginn Sommer 2018
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	0,45
GFZ	2,6
Fassadenfläche	7.891 m <sup>2</sup>
Dachfläche	2.295 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	50.518 m <sup>3</sup>
Baukörper	1
Geschossigkeit	VI
Treppenaufgänge	5

Besonderheiten:  
 – Einzelgewerbe  
 – Gastronomie im EG  
 – Hybridbauweise aus Stahlbeton und Holzrahmenbau mit vorgehängter Streckmetall-Fassade

1-Zimmer-Wohnungen	25
2-Zimmer-Wohnungen	86
3-Zimmer-Wohnungen	40
4-Zimmer-Wohnungen	22
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0

Die Bebauungspläne hat die HOWOGE zusammen mit dem Grundstück vom Vorbesitzer übernommen.

Die neuen Wohnungen am Mühlengrund werden zwischen 37 und 115 Quadratmeter groß sein und ein bis vier Zimmer haben. Die Hälfte davon kommt als geförderter Wohnraum auf den Markt. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei per Aufzug zu erreichen, ein Drittel der Wohnungen ist mit ebenerdigen Duschen sowie breiten Fluren und Türen für die Bewohner vollständig barrierefrei. Parkmöglichkeiten wird es in zwei Tiefgaragen geben.



# Glasbläserallee

Alt-Stralau 63–67, Kynaststraße 1–15  
10245 Berlin, Friedrichshain-Kreuzberg

In direkter Wasserlage an der Rummelsburger Bucht erarbeiten ZOOMARCHITEKTEN als Generalplaner zwei Häuser mit 118 Wohnungen nach KfW-55-Standard. Das Projekt entsteht am nordwestlichen Ende der Glasbläserallee auf einem bislang unbebauten Grundstück. Beide Gebäude weisen aufgrund ihrer Lage unterschiedliche Qualitäten auf. Sie sind durch die einheitliche Gestaltung und den gemeinsamen Hof aber eindeutig als zusammengehöriges Ensemble erkennbar.



## NEUBAUVORHABEN HOWOGE

Generalplaner + Kurz-GÜ-Verfahren (vgl. Erläuterung S. 8)	
Generalplaner	ZOOMARCHITEKTEN GmbH
Kurz-GÜ	Vergabe ausstehend
HOWOGE Projektleitung	Carsten Sälzer

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	5.260 m <sup>2</sup>
BGF	9.520 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	6.920 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	795 m <sup>2</sup>
Effizienz	7.715 Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,81
Wohneinheiten	118
davon geförd. WE	59
Gewerbeneinheiten	max. 9
Stellplätze	36
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 55
Grundstückskauf	April 2016
Bauzeit	Baubeginn Herbst 2018
Planungsrecht	B-Plan V-13
GRZ	0,45
GFZ	1,9
Fassadenfläche	6.500 m <sup>2</sup>
Dachfläche	2.250 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	30.300 m <sup>3</sup>
Baukörper	2
Geschossigkeit	IV / VI + Staffelgeschoss
Treppenaufgänge	4

### Besonderheiten:

- Wohnen mit Blick aufs Wasser direkt an der Rummelsburger Bucht
- Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
- teilweise mit Laubengang-Erschließung
- halbversenkte Tiefgarage
- 3 innovative Wohneinheiten
- Gemeinschaftsraum für Mieter

1-Zimmer-Wohnungen	39
2-Zimmer-Wohnungen	35
3-Zimmer-Wohnungen	34
4-Zimmer-Wohnungen	7
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	3

Das südlich gelegene Haus 1 umfasst vier Vollgeschosse und liegt um einen offenen und begrünten Innenhof. Die 74 Wohnungen werden über einen gemeinsamen Eingangsbereich und hofseitige Laubengänge erschlossen. Im Erdgeschoss ist ein Gemeinschaftsraum mit Küche für größere Feiern oder sonstige Veranstaltungen vorgesehen.

Haus 2 grenzt im Norden an die öffentliche Uferpromenade an. Jede der 44 Wohnungen ist zweiseitig orientiert und verfügt damit über einen freien Wasserblick. Die sieben Geschosse werden über zwei Treppenhäuser erschlossen. In beiden Häusern verfügen sämtliche Wohnungen über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse. In den beiden Erdgeschossen sind zudem kleinere Gewerbeeinheiten vorgesehen, etwa Cafés in den zum Wasser hin orientierten Flächen. Eine Tiefgarage unter Haus 1 bietet 36 Pkw-Stellplätze. Baustart an der Glasbläserallee ist 2018. Voraussichtlich im Sommer 2020 wird der Neubau fertiggestellt sein.

# Frankfurter Allee 135

Frankfurter Allee 135  
10367 Berlin, Lichtenberg

Hier entsteht das neue Tor zu Lichtenberg: In bester Lage, direkt am S-Bahn-Ring und in Sichtweite zum historischen Rathaus Lichtenberg, bebaut die HOWOGE das Areal rund um den Stefan-Heym-Platz. Der Entwurf mit dem geplanten Hochhaus wird die Umgebung wesentlich verändern. Die HOWOGE hat daher an dieser Stelle ihr bislang komplexestes Planungsverfahren durchgeführt, in das Architekten, Stadtplaner und Anwohner gleichermaßen einbezogen waren. Im Jahr 2018 soll Baustart sein.



## NEUBAUVORHABEN HOWOGE

GÜ-Verfahren (vgl. Erläuterung S. 8)

Generalübernehmer	Porr Deutschland GmbH
Architekt	BE Architekten Berlin; Hemprich Tophof Gesellschaft von Architekten mbH (Städtebau)
HOWOGE Projektleitung	Ulrich Spielbrink

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	10.200 m <sup>2</sup>
BGF	39.000 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	19.200 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	10.700 m <sup>2</sup>
Effizienz	29.900 m <sup>2</sup> Mfl./ m <sup>2</sup> BGF = 0,77
Wohneinheiten	251
davon geförd. WE	125
Gewerbeeinheiten	8–10 im EG, max. 24 Büroeinheiten gesamt
Stellplätze	145
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 55
Grundstück	Bestand / 2017 Stefan-Heym-Platz
Bauzeit	Baubeginn 2018
Planungsrecht	B-Plan 11-93
GRZ	0,49 (MI) / 0,36 (WA)
GFZ	3,68 (MI) / 2,9 (WA)
Fassadenfläche	21.300 m <sup>2</sup>
Dachfläche	8.100 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	145.000 m <sup>3</sup>
Baukörper	6
Geschossigkeit	IV – XVIII
Treppenaufgänge	12
Besonderheiten:	
– Bürohaus mit Sockel- und rückwärtiger Wohnbebauung	
– Umzug der HOWOGE-Zentrale in den Sockelbereich	
– fremdgenutzte Gewerbeflächen im EG	
– Zertifizierung in DGNB Gold	
– Partizipationsverfahren zur Gestaltung des Stefan-Heym-Platzes	
– Lärmschutzanforderungen zur Frankfurter Allee	
– 2 Tiefgaragen	
1-/1,5-Zimmer-Wohnung	66 / 7
2-/2,5-Zimmer-Wohnung	68 / 14
3-/3,5-Zimmer-Wohnung	34 / 7
4-Zimmer-Wohnungen	48
5-Zimmer-Wohnungen	7
innovative Wohnformen	0



Seit fast 15 Jahren ist das Grundstück an der Kreuzung Frankfurter Allee/Möllendorffstraße eine Wiese. Altbauten, Plattenriegel, Fischer-Brunnen und historisches Rathaus wirken unverbunden und abgetrennt. Ab 2018 jedoch entsteht hier ein neues Zentrum mit Hochhaus, Wohnbebauung und Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Restaurants, Cafés und Bäcker werden den angrenzenden Stefan-Heym-Platz beleben. Zwischen erster Idee und geplantem Baustart liegen mehr als fünf Jahre – und eines der umfassendsten Planungsverfahren in der Neubaupolitik der HOWOGE.

Für die Bebauung selbst lobte die Gesellschaft zunächst einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb aus. Unter den elf teilnehmenden Teams setzte sich der Entwurf des Büros Hemprich Tophof durch. Als Grundlage für den Rahmenplan schlug er fünf neue Gebäude vor, die in ihrer Höhe die für Lichtenberg typische Blockarchitektur aufnehmen und mit dem 18-geschossigen Hochhaus einen deutlichen Mittelpunkt schaffen. So soll die Bebauung den Kreuzungsbereich wirksam eingrenzen und das Areal mit den benachbarten Gebäuden zu einem zusammenhängenden Quartier verbinden.



Fünf neue Gebäude nehmen die Blockbebauung in der Nachbarschaft auf. Mittelpunkt ist das Hochhaus mit 18 Geschossen.



So sieht das neue Hochhaus im Siegerentwurf des Planungsverfahrens aus.

#### NEBEN WOHNUNGEN ENTSTEHEN FLEXIBLE BÜROS, GASTRONOMIE UND HANDEL

Im anschließenden Generalübernehmerverfahren mit vorgeschaltetem Planungswettbewerb erhielt die PORR Deutschland GmbH mit dem Entwurf des Büros Baumschlager Eberle Architekten den Zuschlag. Von der lauten Frankfurter Allee ab- und in Richtung Hof und Rathauspark zugewandt werden rund 250 neue Wohnungen mit ein bis fünf Zimmern entstehen; die Hälfte davon als geförderter Wohnraum mit einer Einstiegs-Kaltmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter.

Im Sockelbereich an der Kreuzung Frankfurter Allee/Möllendorffstraße ist Platz für Gastronomie und Einzelhandel vorgesehen. Im Hochhaus realisiert die HOWOGE flexible Büroflächen. Alle Gebäude sind energetisch optimiert geplant und werden dem KfW-Standard Effizienzhaus 55 entsprechen. Mit dem Bürogebäude wird sich die HOWOGE zudem um die Gold-Zertifizierung nach dem Bewertungssystem der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)

bewerben. Voraussichtlich 2020 ziehen die ersten Mieter ein. Auch die HOWOGE wird dann ihren Verwaltungssitz in das neue Hochhaus an der Frankfurter Allee 135 verlegen.

Dann wird auch der angrenzende Stefan-Heym-Platz mit dem Fischer-Brunnen neu gestaltet sein. Hierfür waren die Anwohner gefragt: Im Jahr 2015 startete die HOWOGE ein Beteiligungsverfahren, um Ansprüche, Ideen und Grenzen mit den Menschen zu diskutieren, die den Platz später nutzen sollen. Die Anwohner wünschten sich einen grünen und barrierefreien Ort zum Verweilen, der alle Generationen gleichermaßen anspricht. In Workshops entwickelte eine Arbeitsgruppe Ideen, die in die Aufgabenstellung für ein konkurrierendes Gutachterverfahren für Landschaftsarchitekten einfließen. Auch im Entscheidungsgremium des Wettbewerbs waren stimmberechtigte Anwohner vertreten.

Der Stefan-Heym-Platz wird nun multifunktional mit Stadtbalkon, Lesecken und einer Gartenwelt entwickelt.

# Fischerhüttenstraße

Sven-Hedin-Straße 72–78, Plüschowstraße  
14163 Berlin, Steglitz-Zehlendorf

Aus der alten Bezirksgärtnerei wird ein neues Wohngebiet: Als Grundstücksnachbarn bebauen die HOWOGE und die Allgemeine Bauträgersgesellschaft (ABG) ab Anfang 2018 ein knapp vier Hektar großes Grundstück am Friedhof Zehlendorf. Insgesamt werden hier 300 Wohnungen entstehen. Gemeinsam mit der ABG wird das B-Plan-Verfahren durchgeführt. Die aus dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung resultierenden Wohnungen entstehen auf dem Grundstück der HOWOGE. Im Gegenzug errichtet die AGB auf ihrem Grundstücksteil eine Kita mit 50 Plätzen. Das an der Sven-Hedin-Straße entstehende Haus orientiert sich mit seiner Gestaltung (zweigeschossig mit Satteldach) an der benachbarten denkmalgeschützten Zinnowwaldsiedlung. Die weiteren Gebäude werden in einer zeitgenössischen Architektursprache erbaut.



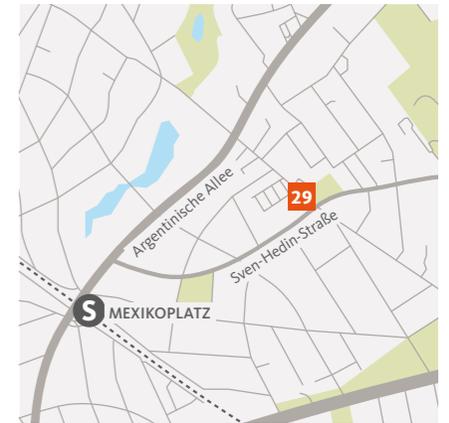
## NEUBAUVORHABEN HOWOGE

Generalplaner + Kurz-GÜ-Verfahren (vgl. Erläuterung S. 8)	
Generalplaner	BRH Generalplaner GmbH
Kurz-GÜ	Vergabe ausstehend
HOWOGE Projektleitung	Steffi Brunken

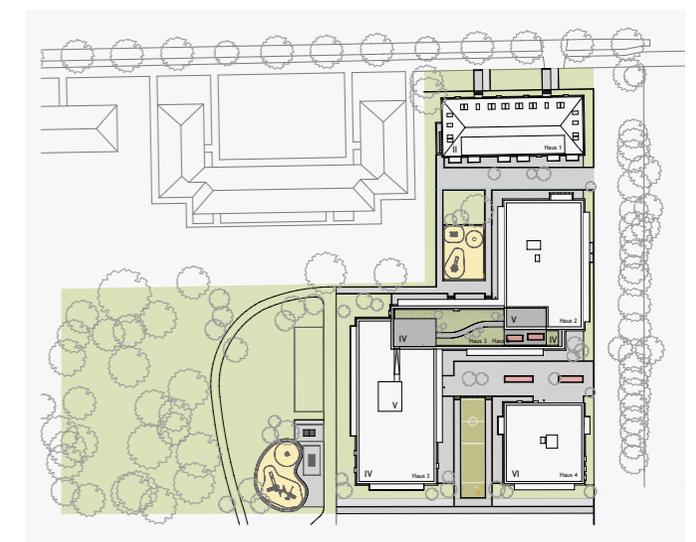
## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	10.200 m <sup>2</sup>
BGF	9.950 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	7.950 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Effizienz	7.950 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,80
Wohneinheiten	144
davon geförd. WE	75
Gewerbeeinheiten	0
Stellplätze	10
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 55
Grundstückskauf	November 2016
Bauzeit	Baubeginn Winter 2018/19
Planungsrecht	B-Plan 6-24
GRZ	-
GFZ	-
Fassadenfläche	-
Dachfläche	-
Bruttorauminhalt	-
Baukörper	3
Geschossigkeit	II+DG/IV/VI
Treppenaufgänge	5
Besonderheit: - Errichtung Blockheizkraftwerk	

1-Zimmer-Wohnungen	26
2-Zimmer-Wohnungen	65
3-Zimmer-Wohnungen	48
4-Zimmer-Wohnungen	5
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0



Es entstehen vor allem kleinere 1- bis 2-Zimmer- sowie 3-Zimmer-Wohnungen mittlerer Größe. Die 75 geförderten Wohnungen sollen mit einer Einstiegsrente von 6,50 bis 8,50 Euro kalt pro Quadratmeter auf dem Markt angeboten werden. Auch die Nebenkosten werden langfristig überschaubar sein: Die neue Siedlung erhält Wärme und Strom ohne Transportverluste über ein dezentrales Blockheizkraftwerk.



# Campus Ohlauer Straße

Ohlauer Straße 24  
10999 Berlin, Friedrichshain-Kreuzberg

In der Ohlauer Straße in Kreuzberg realisiert die HOWOGE ein Projekt der besonderen Art: Der Gebäudekomplex auf dem Gelände der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule verbindet ein integratives Wohnkonzept mit einer modularen Bauweise, das vielfältige Nutzungen ermöglicht. Neben einkommensschwachen Familien sollen dort auch Studenten, Flüchtlinge und Mütter mit ihren Kindern einziehen.



## NEUBAUVORHABEN HOWOGE

Generalplaner + Kurz-GÜ-Verfahren (vgl. Erläuterung S. 8)

Generalplaner	JAHN ARCHITECTURE, Inc.
Kurz-GÜ	Vergabe ausstehend
HOWOGE Projektleitung	Torben Maier

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	3.900 m <sup>2</sup>
BGF	10.700 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	6.100 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	714 m <sup>2</sup>
Effizienz	6.800 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,64
Wohneinheiten	120
davon geförd. WE	66
Gewerbeneinheiten	2
Stellplätze	0
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 55
Grundstückskauf	voraussichtlich Anfang 2018
Bauzeit	Baubeginn Herbst 2018
Planungsrecht	gemäß § 64 BauGB
GRZ	0,42
GFZ	2,42
Fassadenfläche	5.690 m <sup>2</sup>
Dachfläche	1.460 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	30.000 m <sup>3</sup>
Baukörper	3 (U-förmig)
Geschossigkeit	V – VII
Treppenaufgänge	3

### Besonderheiten:

- serielle Planung: Badzellen als plug and play
- vorgefertigte Fertigteilkonstruktion
- Fiberbeton
- Außenwände als Sandwich-Elemente mit Metallfassade
- teilweise mit Laubengang-Erschließung
- Teilunterkellerung mit Fahrradtiefgarage für ca. 200 Fahrräder
- Verwaltungsräume für sozialen Träger
- Bibliothek

1-Zimmer-Wohnungen	14
2-Zimmer-Wohnungen	47
3-Zimmer-Wohnungen	47
4-Zimmer-Wohnungen	12
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0



„In diesem Kiez hält ein starker Strukturwandel an, die frühere Bewohnerschaft wird verdrängt. So werden zurzeit überwiegend teure Wohnungen dort gebaut.“ – TORBEN MAIER

Im Jahr 2018 soll es so weit sein. Dann beginnen in Kreuzberg die Arbeiten für den Campus Ohlauer Straße. Damit fällt der Startschuss für ein besonderes Bauprojekt in einem besonderen Stadtteil. Wohnen, neu gedacht – so lautet die Devise. Denn das Projekt Ohlauer Straße vereint eine innovative Bauweise mit einem integrativen Wohnkonzept. Gebaut wird auf dem Gelände der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule in Kreuzberg. So werden Restflächen innerhalb der bestehenden Blockstruktur genutzt und verdichtet und Freiflächen geschont. Nach einer Bauzeit von rund 18 Monaten sollen die Wohnungen 2020 bezugsfertig sein.

Mit dem Campus Ohlauer Straße entsteht mitten in Kreuzberg ein integratives Wohnprojekt.



Grundriss  
Erdgeschoss

#### EIN INTEGRATIVES WOHNKONZEPT

Im Campus Ohlauer Straße werden unterschiedliche Wohnformen räumlich miteinander verbunden sein. Damit will die HOWOGE mehr sozialen Wohnraum schaffen und der stetigen Gentrifizierung im Bezirk entgegenwirken. Denn das 3.900 Quadratmeter große Areal liegt mitten im Herzen von Kreuzberg – und damit in bester Lage. „In diesem Kiez hält ein starker Strukturwandel an, die frühere Bewohnerschaft wird verdrängt. So werden zurzeit überwiegend teure Wohnungen dort gebaut“, erklärt Torben Maier, Projektleiter der HOWOGE. „Unser Auftrag ist es deshalb, auch hier bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“ Ein Großteil der 120 Wohnungen wird daher als geförderter Wohnraum vermietet. Neben einkommensschwachen Familien sollen vor allem Studenten, Flüchtlinge und von Obdachlosigkeit bedrohte alleinerziehende Mütter mit ihren Kindern einziehen. Damit das Zusammenleben gelingt, beinhaltet das Wohnkonzept mehrere Gemeinschaftseinrichtungen, eine soziale Betreuung sowie verschiedene Beratungsangebote, für die das Diakonische Werk Berlin Stadtmitte e. V. verantwortlich zeichnet.

Der integrative Charakter spiegelt sich auch deutlich im baulichen Konzept wider: Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 32 und 80 Quadratmetern groß und so angeordnet, dass immer eine kleinere Wohnung neben einer größeren liegt. „Es gibt keine Aufteilung nach Nutzungsgruppen. Durch

die Anordnung der unterschiedlichen Wohnungsgrößen nebeneinander entsteht automatisch ein Nutzermix“, erklärt Torben Maier. Erreicht werden die Wohnungen über Laubengänge an der Innenseite des Gebäudes. Eine praktische Lösung. Denn auf diese Weise kann auf innen liegende Flure verzichtet und Wohnraum effizienter genutzt werden.

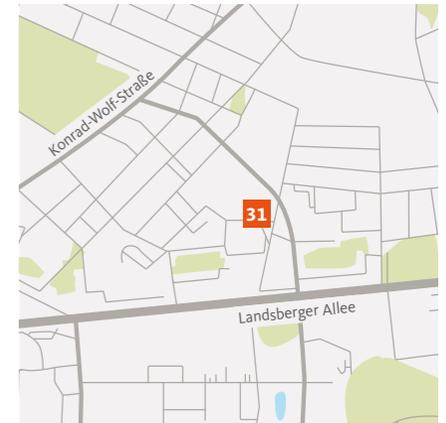
#### MODULARE BAUWEISE

Neben dem integrativen Gedanken zeichnet sich das Projekt durch seine Modulbauweise aus: Einzelne Bauteile wie Decken, Wände oder Fassaden werden industriell vorgefertigt und auf der Baustelle nur noch montiert und statisch wirksam vergossen. Die Vorteile: Der Lärmpegel auf der Baustelle wird niedrig gehalten, die Planungsprozesse sind effizient und berechenbar, die Baukosten fest umrissen und die Bauzeit selbst wird verkürzt. Dabei ist diese Art des Bauens gar nicht so neu. Sie beruht auf der jahrzehntelangen Erfahrung der Berliner Plattenbauweise. Einziger Unterschied: die Qualität der verwendeten Baumaterialien und der Herstellungsprozess der Fertigteile. Alle Wohnungsweiten an der Ohlauer Straße folgen dem gleichen Raster auf der Basis von 1,15 Metern, jeweils multipliziert mit drei oder vier. Durch das Entfernen von Zwischenwänden können Wohneinheiten zusammengelegt werden – auch nachträglich. Aus dem ungenutzten Teil der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule wird nun ein lebendiger Ort der Begegnung.

# Neustrelitzer Straße

Neustrelitzer Straße 65  
13055 Berlin, Lichtenberg

Das heute noch brachliegende Gelände an der Neustrelitzer Straße in Alt-Hohenschönhausen wird schon bald ein Zuhause für 105 Mietparteien sein. Dort errichtet die HOWOGE mit der BRH Generalplaner GmbH eine vier- bis siebengeschossige Bebauung. Der gestaffelte Baukörper fügt sich damit in die umliegende Architektur ein und reagiert geschickt auf den angrenzenden Sportplatz. Durch den Einsatz von Schallschutzmaßnahmen werden die künftigen Mieter vor der Geräuschkulisse des Sportbetriebs abgeschirmt.



## NEUBAUVORHABEN HOWOGE

Generalplaner + Kurz-GÜ-Verfahren (vgl. Erläuterung S. 8)	
Generalplaner	BRH Generalplaner GmbH
Kurz-GÜ	Vergabe ausstehend
HOWOGE Projektleitung	Torben Maier

## DATEN UND FAKTEN

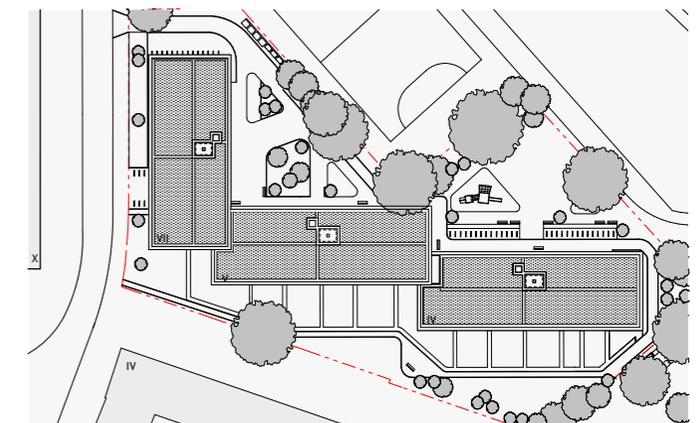
Grundstücksgröße	5.340 m <sup>2</sup>
BGF	8.110 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	5.999 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Effizienz	5.999 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,8
Wohneinheiten	105
davon geförd. WE	52
Gewerbeneinheiten	0
Stellplätze	0
Energiestandard	EnEV 2016
Grundstückskauf	Februar 2014
Bauzeit	Baubeginn Frühjahr 2019
Planungsrecht	B-Plan 11-111
GRZ	0,34
GFZ	1,73
Fassadenfläche	5.117 m <sup>2</sup>
Dachfläche	1.885 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	31.209 m <sup>3</sup>
Baukörper	3
Geschossigkeit	IV / V / VII
Treppenaufgänge	3

Besonderheit:  
– schalldichte Fenster als Lärmschutzmaßnahme gegenüber dem benachbarten Sportplatz

1-Zimmer-Wohnungen	32
2-Zimmer-Wohnungen	18
3-Zimmer-Wohnungen	47
4-Zimmer-Wohnungen	8
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0

Für das Projekt hatte die HOWOGE ein Generalplanerverfahren ausgeschrieben. Der Siegerentwurf gliedert sich in drei Gebäudeteile. Der erste siebengeschossige Gebäuderiegel mit 48 Wohnungen und einer Vorgartenzone entsteht parallel zur Neustrelitzer Straße. Ein weiterer gestaffelter Gebäuderiegel mit fünf Geschossen ist rechtwinklig an den ersten Teil angeschlossen. Hier entstehen 29 Wohnungen. Der dritte Gebäuderiegel schließt mit vier Geschossen an die ebenfalls viergeschossige Nachbarbebauung an. Hier wird Platz für 28 neue Wohneinheiten sein.

Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen werden allesamt barrierefrei zu erreichen sein. Die Aufzüge sind für die Aufnahme von Kinderwagen, Rollstühlen und Krankentragen ausgelegt. 22 Wohnungen entstehen komplett barrierefrei, mit ausreichend Raum für das Rangieren von Rollstühlen. Zu jeder Wohneinheit gehört ein großer Abstellraum innerhalb der Wohnung oder im Erdgeschoss.



# An der Mole

Kynaststraße 18–23  
10317 Berlin, Lichtenberg

175 neue Wohnungen und circa drei bis sechs Gewerbeeinheiten plant die HOWOGE an der Rummelsburger Bucht. Auftragnehmer für die Generalplanungsleistung ist das Büro AFF in Arbeitsgemeinschaft mit dem Büro Dreier Frenzel, deren Entwurf sich im Wettbewerbsverfahren gegen zwei weitere Arbeiten durchgesetzt hatte. Demnach entsteht an das Wasserhaus im Norden anschließend ein siebengeschossiges Wohngebäude mit einem achtgeschossigen Kopfbau. Der Baukörper schirmt die Mieter zur Ringbahn hin ab und öffnet das Ensemble zum Ufer. Auf diese Weise entstehen in der Anlage drei Höfe mit Wasserblick. Neben den Wohneinheiten wird es zudem eine großzügige Freifläche mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die zukünftigen Mieter geben. In der zur Kynaststraße ausgerichteten Erdgeschosszone werden die Gewerbeeinheiten angeordnet.



## NEUBAUVORHABEN HOWOGE

Generalplaner + Kurz-GÜ-Verfahren (vgl. Erläuterung S. 8)	
Generalplaner	AFF Gesellschaft von Architekten mbH/ Dreier Frenzel Sàrl
Kurz-GÜ	Vergabe ausstehend
HOWOGE Projektleitung	Katharina Littmann

## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	6.776 m²
BGF	13.859 m²
Wohnfläche	10.635 m²
Gewerbefläche	595 m²
Effizienz	11.230 m² Mfl./m² BGF = 0,81
Wohneinheiten	175
davon geförd. WE	88
Gewerbeeinheiten	3–6
Stellplätze	ca. 10
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 55
Grundstückskauf	November 2016
Bauzeit	Baubeginn Frühjahr 2019
Planungsrecht	B-Plan XVII-4
GRZ	max. 0,4
GFZ	max. 2,3
Fassadenfläche	–
Dachfläche	–
Bruttorauminhalt	–
Baukörper	1
Geschossigkeit	VII – VIII
Treppenaufgänge	4

Besonderheiten:  
 – Wohnen mit Blick aufs Wasser direkt an der Rummelsburger Bucht  
 – Lärmschutzmaßnahmen wegen Nähe zur S-Bahn-Trasse  
 – Gründung mit Bohrpfehlern

1-Zimmer-Wohnungen	48
2-Zimmer-Wohnungen	61
3-Zimmer-Wohnungen	48
4-Zimmer-Wohnungen	18
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0



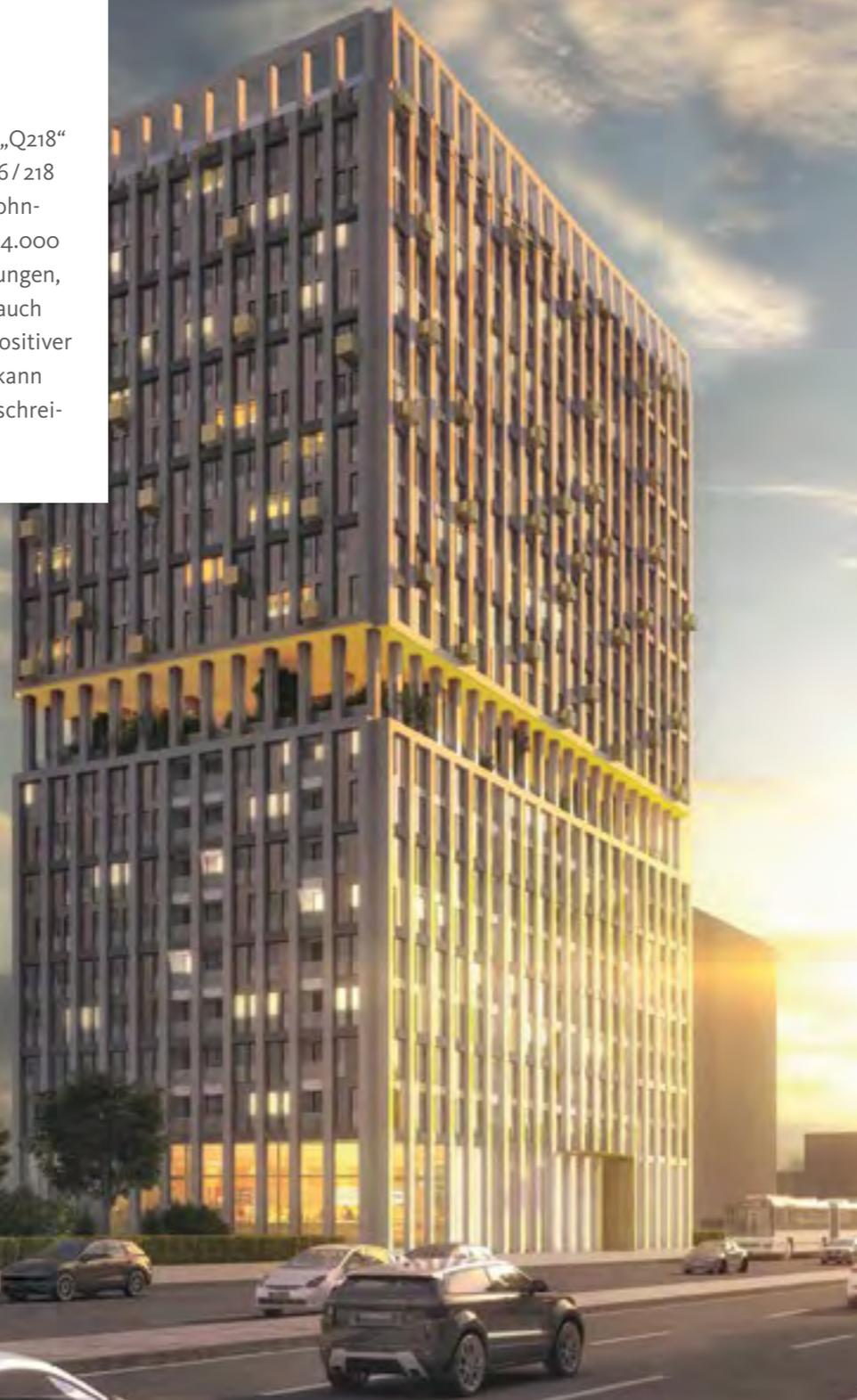
Der Wohnraum wird sich auf 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen verteilen, die zum Großteil Blick in zwei Himmelsrichtungen haben. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen und sind barrierefrei über vier Treppenhäuser mit Aufzug zu erreichen. Drei der Treppenhäuser bilden eine Erschließungsstruktur aus Mittelgang, Laubengang und außen liegendem Treppenhaus. Im Kopfbau ist ein innen liegendes Treppenhaus geplant. Aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse wird der Neubau auf Pfahlgründung errichtet.



# Q 218

Frankfurter Allee 216 / 218  
10365 Berlin, Lichtenberg

Die HOWOGE plant unter dem Projektnamen „Q218“ auf dem Grundstück der Frankfurter Allee 216 / 218 in Berlin-Lichtenberg die Errichtung eines Wohnhochhauses mit 64 Metern Höhe. Auf bis zu 34.000 Quadratmetern sollen mindestens 370 Wohnungen, vor allem 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, aber auch ergänzende Gewerbeflächen entstehen. Ein positiver Bauvorbescheid liegt vor, die Genehmigung kann nach § 34 erreicht werden. Der Start des Ausschreibungsverfahrens erfolgte im Dezember 2017.



### NEUBAUVORHABEN HOWOGE

GÜ-Verfahren (vgl. Erläuterung S.8)	
Generalübernehmer	Vergabe ausstehend
Architekt	Planungsteam GÜ; prasch buken partner architekten partG mbB (Studie)
HOWOGE Projektleitung	Timo A. Péli

### DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	4.600 m <sup>2</sup>
BGF	28.000 – 34.000 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	20.000 – 22.000 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 600 m <sup>2</sup>
Effizienz	m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF > 0,70
Wohneinheiten	mind. 370
davon geförd. WE	mind. 185
Gewerbeeinheiten	2–5
Stellplätze	0
Energiestandard	mind. KfW-Effizienzhaus 55
Grundstückskauf	Oktober 2016
Bauzeit	Baubeginn Mitte 2019
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
GRZ	bis zu 0,34
GFZ	bis zu 7,4
Fassadenfläche	ca. 10.700 m <sup>2</sup>
Dachfläche	bis zu 1.500 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	–
Baukörper	1
Geschossigkeit	max. XXII
Treppenaufgänge	max. 2

- Besonderheiten:
- Gebäudehöhe 64 m unter Einhaltung der Hochhausrichtlinie
  - hohe Schallschutzanforderungen
  - kompakte Grundrisslösungen
  - Bauvorbescheid liegt vor

1-Zimmer-Wohnungen	–
2-Zimmer-Wohnungen	–
3-Zimmer-Wohnungen	–
4-Zimmer-Wohnungen	–
5-Zimmer-Wohnungen	–
innovative Wohnformen	–

Das Projekt nimmt sowohl was die Gebäudetypologie als auch die Grundstückseffizienz angeht eine Sonderrolle ein und ist ein Pilotprojekt im städtischen Wohnungsbau für einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden. Sowohl für die HOWOGE als auch für den Bezirk Lichtenberg stellt es eine der bedeutsamsten Projektentwicklungen im städtischen Wohnungsbau dar.



# Hermann-Dorner-Allee

Hermann-Dorner-Allee / Karl-Ziegler-Straße  
12489 Berlin, Treptow-Köpenick

Mit dem Quartier Hermann-Dorner-Allee setzt die HOWOGE ein weiteres Projekt am Technologiepark Adlershof um. Es entstehen circa 452 Wohnungen und circa 113 Plätze für innovative Wohnformen – so viele wie in bislang keinem anderen kommunalen Neubauprojekt. Innovative Wohnformen können ebenso Mikro-Apartments für Studenten sein wie Wohngemeinschaften für Senioren. Die Ausgestaltung richtet sich nach dem konkreten Bedarf und kann flexibel verändert werden. Das 2,7 Hektar große Grundstück ist bislang unbebaut und liegt an der Hermann-Dorner-Allee sowie an der Karl-Ziegler-Straße. Am städtebaulichen Ideenwettbewerb für das Areal beteiligten sich zwölf Büros und Planergemeinschaften. Der Siegerentwurf des Büros roedig.schop architekten wurde zu einem Rahmenplan weiterentwickelt, der die Basis für Städtebau und die Festsetzung des Bebauungsplans darstellt. Dieser sieht ein kompaktes Wohngebiet mit drei Bereichen vor. Es beginnt an der Karl-Ziegler-Straße mit einer geschlossenen Randbebauung, die das Wohngebiet zum benachbarten Gewerbe abschirmt. In Richtung Osten löst sich die Baustruktur in Einzelgebäude auf und mündet dann in ein Solitärgebäude, das mit sieben Geschossen einen Hochpunkt setzt. Hier soll es neben Wohnungen auch eine Kindertagesstätte, Gewerbeeinheiten und Pkw-Stellplätze geben.



## NEUBAUVORHABEN HOWOGE

GÜ-Verfahren (vgl. Erläuterung S.8)

Generalübernehmer	Vergabe ausstehend
Architekt	Planungsteam GÜ; roedig.schop architekten PartG mbB (Städtebau)
HOWOGE Projektleitung	Thomas Lauerbach

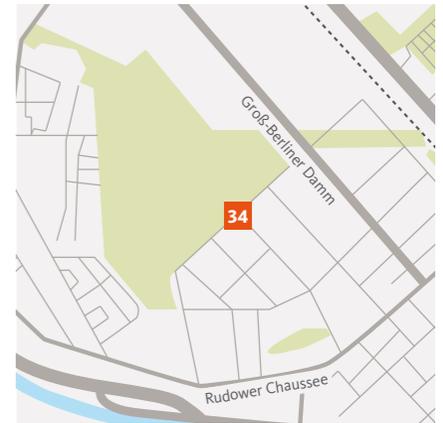
## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	27.100 m <sup>2</sup>
BGF	ca. 49.500 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 32.000 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
Effizienz	33.500 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,68
Wohneinheiten	ca. 565
davon geförd. WE	283
Gewerbeeinheiten	ca. 7
Stellplätze	ca. 170
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 55
Grundstückskauf	September 2016
Bauzeit	Baubeginn Sommer 2019
Planungsrecht	B-Plan XV-55a-1-2
GRZ	0,4
GFZ	1,62
Fassadenfläche	-
Dachfläche	ca. 10.900 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	-
Baukörper	11
Geschossigkeit	IV – VII
Treppenaufgänge	ca. 23

### Besonderheiten:

- Wohngebäude mit im Gebäude integrierten Pkw-Stellplätzen
- ca. 113 innovative WE (Mikro-Apartments)
- Nutzungsgemischter Solitärbau mit Gewerbe-, Wohn- und Stellplatznutzungen sowie Kita
- erhöhte Lärmschutzanforderung durch Verkehr und Gewerbe
- teilweise mit Laubengang-Erschließung
- Wasserschutzgebiet

1-Zimmer-Wohnungen	ca. 84
2-Zimmer-Wohnungen	ca. 205
3-Zimmer-Wohnungen	ca. 104
4-Zimmer-Wohnungen	ca. 59
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	ca. 113



Die Abstimmung des Bebauungsplan-Verfahrens ist im Prozess. Baustart ist für Sommer 2019 vorgesehen. Voraussichtlich Ende 2021 werden die Bauarbeiten abgeschlossen sein.



# Ilsestraße

Ilsestraße 50–80, Ilsestraße 18–48, Lisztstraße 1–5, Marksburgerstraße 7–17  
10318 Berlin, Lichtenberg

In Karlshorst prüft die HOWOGE die Erweiterung der Wohnsiedlung Ilsestraße. Dort gehören bereits Mietwohnungen aus den 1950er- und 1970er-Jahren zum Bestand. In den großzügigen Innenhöfen sollen nun weitere Wohnungen entstehen. Um Planungsrecht zu erhalten, hat das Bezirksamt Lichtenberg ein Bebauungsplan-Verfahren gestartet. Seit Juli 2017 treffen sich Anwohnervertreter, Interessengruppen, Planer, Architekten sowie Vertreter von Bezirksamt und HOWOGE regelmäßig zum Runden Tisch Ilsestraße.



## NEUBAUVORHABEN HOWOGE

Generalplaner + Kurz-GÜ-Verfahren (vgl. Erläuterung S. 8)

Generalplaner	CKRS Planungsgemeinschaft, vertreten durch CKRS-Architektengesellschaft mbH
Kurz-GÜ	Vergabe ausstehend
HOWOGE Projektleitung	Steffi Brunken

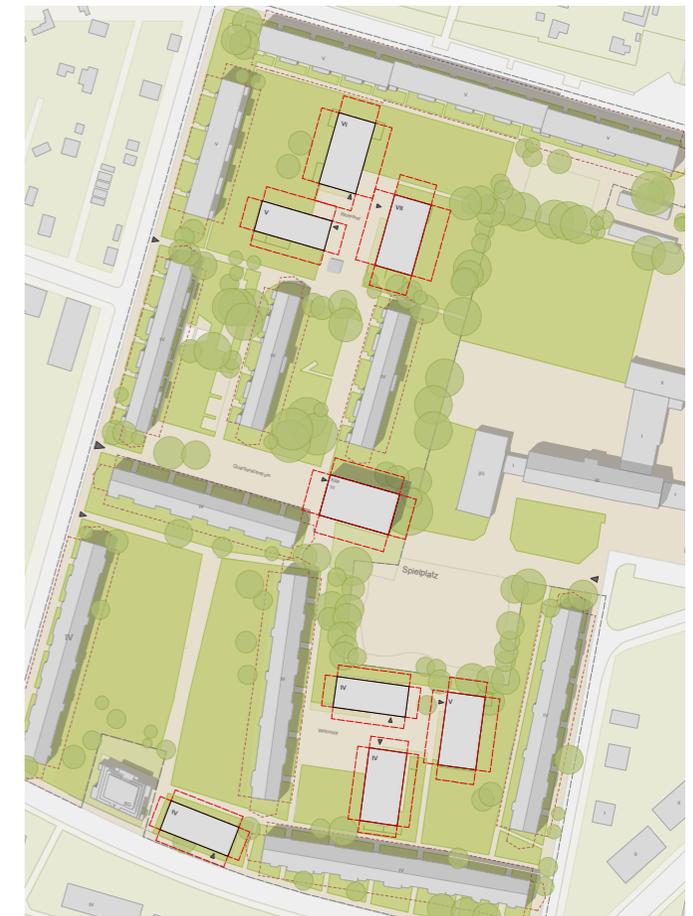
## DATEN UND FAKTEN

Grundstücksgröße	58.028 m <sup>2</sup>
BGF	17.560 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	-
Gewerbefläche	-
Effizienz	12.950 m <sup>2</sup> Mfl. / m <sup>2</sup> BGF = 0,73
Wohneinheiten	-
davon geförd. WE	-
Gewerbeeinheiten	1 Kita
Stellplätze	-
Energiestandard	EnEV 2016
Grundstück	Bestand
Bauzeit	Baubeginn Frühjahr 2020
Planungsrecht	B-Plan 11-125
GRZ	0,25
GFZ	1,07
Fassadenfläche	-
Dachfläche	-
Bruttorauminhalt	-
Baukörper	-
Geschossigkeit	-
Treppenaufgänge	-

### Besonderheiten:

- Durchführung eines Partizipationsverfahrens, zurzeit erfolgt der „Runde Tisch Ilsestraße“; bis zum Abschluss der Gespräche am Runden Tisch wird transparent zu den Zwischenergebnissen berichtet

1-Zimmer-Wohnungen	0
2-Zimmer-Wohnungen	0
3-Zimmer-Wohnungen	0
4-Zimmer-Wohnungen	0
5-Zimmer-Wohnungen	0
innovative Wohnformen	0





## Martin Froh hat mit seinem Architekturbüro Winking Froh das HOWOGE-Projekt an der Dolgenseestraße geplant.

**Herr Froh, unterscheidet sich eine Zusammenarbeit mit der HOWOGE von der Zusammenarbeit mit anderen Bauherren?** Es ist tatsächlich ein bisschen anders. Denn die HOWOGE ist eine der großen Gesellschaften in Berlin, deren Bestände sehr vom Plattenbau geprägt sind. Das war für uns etwas Neues, denn der Arbeitsschwerpunkt liegt hier klar im seriellen Bauen. Also der Frage, wie man im Wohnungsbau wieder mit vorgefertigten Teilen und Wiederholungen arbeiten kann – um das Baugeschehen zu beschleunigen und wirtschaftlicher zu machen. Das war an der Dolgenseestraße eine besondere Herausforderung.

**Inwiefern?** Das hat mit dem Projektstandort zu tun. Wir sind dort in einer Gegend, in der sehr große Wohnungsbauten stehen. Die HOWOGE hat hier auf ihrem eigenen Grundstück eine Nachverdichtung vorgenommen. Wodurch wir natürlich mit sehr begrenzten Platzverhältnissen umgehen und in die bestehende Struktur hineinplanen mussten. Zudem wohnen in den umstehenden Häusern oft sehr viele Altmietler. Das sind Menschen, die haben in diesen Wohnungen oft ihr ganzes Leben verbracht. Mit denen muss man in einen Dialog treten.

**Die HOWOGE gibt bei ihren Projekten oft strenge Rahmenbedingungen vor. Ist das Fluch oder Segen?** Wir haben es lieber, wenn wir strenge Rahmenbedingungen haben. Klare

Vorgaben, was die Funktion betrifft, die Anzahl und die Größe der Wohnungen. Wir bewegen uns gerne in so einem engen Korsett, da wir gerade dann besonders gefordert sind.

**So ein enges Korsett wird oftmals auch durch das Budget geschnürt. Wie geht man als Architekt damit um?** Das ist eine Herausforderung, natürlich. Denn diese Budgets sind oft sehr effizient gerechnet. Gleichzeitig sind die Baukosten stark angestiegen aufgrund der hohen Nachfrage. Schon deshalb sind die Budgets oftmals knapp bemessen. Umso wichtiger ist die Typisierung. Das ist es ja, was die früheren Plattenbauten ausgezeichnet hat. Nur hatte man dort am Ende nur noch die Funktion, Zeit und Kosten im Blick. Die Architektur und der Städtebau blieben dabei auf der Strecke. Die Bauweise ist bei unserem heutigen Projekt fast dieselbe. Aber wir schauen, wie man mit dem schmalen Budget noch etwas Passendes und Unverwechselbares für den jeweiligen Ort schafft.

**Die Projekte der HOWOGE durchlaufen ein komplexes Vergabeverfahren. Was halten Sie davon?** Dass eine externe Jury in einer Art Wettbewerb den besten Entwurf auswählt, ist ein guter und richtiger Weg. Wichtig ist, dass dabei nicht nur die Wirtschaftlichkeit der Angebote im Vordergrund steht, sondern tatsächlich die beste Lösung.

## Von der Ideenskizze zum Einzugstermin: So bringt das Bestandsmanagement die neuen Wohnungen auf den Weg.



Fast 15.000 neue Wohnungen zu beschaffen ist eine Querschnittsaufgabe, in die viele Fachbereiche und Abteilungen bei der HOWOGE eingebunden sind. Petra Stoklasek (PS) leitet das strategische Bestandsmanagement und setzt den Rahmen für sämtliche Bauprojekte. Hendryk Lietzmann (HL) bringt im operativen Bestandsmanagement die Sicht von Markt und Mietern ein. Ein Gespräch über gute Planung, schnelle Entscheidungen und das Gefühl, Menschen ein echtes Zuhause zu geben.

**Frau Stoklasek, Herr Lietzmann, ein Neubau wird geplant, genehmigt, umgesetzt und schließlich bezogen. An welcher Stelle kommen jeweils Sie ins Spiel?**

PS: Das strategische Bestandsmanagement ist von Anfang bis zum Ende mit im Boot. Es ist zum Beispiel unsere Aufgabe, die passenden Grundstücke einzubringen oder zu erwerben. Wir erstellen die benötigten Investitionsberechnungen, unterstützen die Einholung der erforderlichen Gremienbeschlüsse für solche Vorhaben und überwachen die Freigabe dieser Budgets im Vergabeprozess. Mit den Fachbereichen wird regelmäßig die Planung aktualisiert, damit unser Finanzmanagement weiß, zu welchem Zeitpunkt welches Geld zur Verfügung stehen muss. Weiterhin ist es wichtig, rechtzeitig zu planen, wann die Gebäude fertiggestellt werden, damit die Vorbereitungen für die Vermietung der Wohnungen rechtzeitig beginnen können. Insgesamt ist

es ein sehr komplexer Prozess, in dem alle Fachbereiche und die Kundenzentren eng miteinander arbeiten müssen.

HL: Wir sind überall dort vertreten, wo es um die Menschen vor Ort geht. Seit Neuestem beginnt das bei den Partizipationsverfahren, wenn die HOWOGE den künftigen Nachbarn erstmals ihre Vorhaben präsentiert. Später evaluieren wir die Entwürfe aus Marktsicht und nehmen an den Jurysitzungen der Wettbewerbsverfahren teil. Gegen Ende der Bauarbeiten bestimmen wir eine Musterwohnung und organisieren den Vermietungsstart. Unsere Hauptaufgabe ist aber nach wie vor die Steuerung einer reibungslosen Bewirtschaftung kurz vor Übernahme des Projekts.

**Die Aufgabe Wohnungsbau hat sich in den vergangenen zehn Jahren enorm verändert. Woran merken Sie das?**

PS: Vor allem an der Vielzahl der einzelnen Projekte, an der wachsenden Anzahl der Mitarbeiter, an den steigenden Kaufpreisen für Grundstücke und Projektentwicklungen, an steigenden Baukosten und verknüpften Bauleistungen. Und daran, dass es rund um den Wohnungsbau immer mehr Öffentlichkeitsarbeit gibt. Neubau ist ein dominierendes Thema.

HL: In erster Linie stellen wir eine enorme Veränderung der Marktsituation generell fest. Wo noch vor zehn Jahren ein Überangebot von Wohnungen auf dem Berliner Wohnungs-

markt herrschte, müssen wir heute genau das Gegenteil feststellen. Es ist immer wichtiger geworden, preiswerten Wohnraum für die Berliner zu schaffen. Außerdem haben sich auch die Neubauten verändert, die wir in unseren Bestand integrieren. Sie sind deutlich energieoptimierter, wodurch die Betriebskosten geringer sind. Das ist zum wichtigen Hebel dafür geworden, die Gesamtkosten für unsere Mieter langfristig niedrig zu halten.

**Was sind die größten Herausforderungen, die Sie dabei meistern müssen?**

PS: Die Prozesse im Neubau sind viel schneller und komplexer geworden. Es gibt praktisch jeden Tag neue Aufgaben, was alle Bereiche vor Herausforderungen stellt. Der Kommunikations- und Abstimmungsbedarf ist deutlich gestiegen und die Lernkurve für das Unternehmen und jeden Einzelnen enorm. Dafür brauchen wir natürlich engagierte, gut ausgebildete und hoch motivierte Mitarbeiter.

HL: Das ist auch bei uns ein zentrales Thema. Wir übernehmen viele innovative Projekte in den Bestand, für die es bei uns noch kein Beispiel gibt. Ich denke da an das Powerhouse oder das Projekt Urbane Holzbauten. Das erfordert sowohl in der Steuerung als auch bei den Hausmeistern vor Ort die Bereitschaft, sich auf die neuen Aufgaben einzulassen. Eine Herausforderung in der Neubauvermietung

stellt natürlich auch dar, nicht alle Wünsche der Mietinteressenten erfüllen zu können. Die Nachfrage ist höher als das Angebot, was dazu führt, dass wir einige Interessenten enttäuscht zurücklassen müssen.

**Wann stellt sich bei Ihnen das Gefühl ein: Mit dem Ergebnis können wir zufrieden sein, das ist super gelaufen?**

PS: Neulich war ich zur Besichtigung der Treskow-Höfe, die wir vor zwei Jahren übergeben haben. Kindergartenkinder spielten im Hof, und ältere Menschen haben ihnen dabei amüsiert zugeschaut. Es macht mich stolz zu wissen, dass die HOWOGE hier als Stadtentwickler ein schönes, modernes und akzeptiertes Zuhause für immerhin rund 800 Menschen geschaffen hat.

HL: Natürlich ist es schön, wenn ein Neubau komplett vermietet ist und keine einzige Wohnung mehr leer steht. Ich bin aber auch sehr zufrieden, wenn ich merke, dass unsere Wohnungen tatsächlich den Wünschen der Mieter entsprechen und nicht nur der Marktdruck die Wahl bestimmt hat. Außerdem freue ich mich, wenn unsere Objekte brachliegende Grundstücke beleben, ganze Quartiere bereichern und neue Nachbarschaften fördern.

# Impressum

## **Herausgeber**

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Ferdinand-Schultze-Straße 71, 13055 Berlin

## **Idee und Koordinierung**

Bereich Unternehmenskommunikation  
und Marketing in Zusammenarbeit mit  
dem Bereich Neubau

## **Konzeption und Gestaltung**

m12.studio, Mainzer Straße 12, 10247 Berlin

## **Text und Lektorat**

Schoenegeschichten, Claudia Parton,  
Wilhelmstraße 135a, 13595 Berlin

## **Gesamtherstellung**

vierC print + mediafabrik, Gustav-Holzmann-  
Straße 2, 10317 Berlin

Der Umwelt zuliebe wurde diese Broschüre  
auf Recyclingpapier gedruckt.

Projektinformationen mit Stand November 2017

© HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

# Bildnachweise

- 1 — Treskow-Höfe – © Fotos: Klaus Dombrowsky, © Pläne: Claus Neumann Architekten / Ligne Architekten
- 2 — Konrad-Wolf-Straße – © Fotos: Andreas Süß
- 3 — Reichenberger Straße – © Fotos: Klaus Dombrowsky, © Rendering: Quattrohaus GmbH & Co. KG
- 4 — Küstriner Straße 18 – © Fotos: Klaus Dombrowsky, © Rendering: rewa Planungsgesellschaft mbH
- 5 — Treskowstraße – © Fotos: Andreas Süß
- 6 — Gärtnerhof – © Foto: Andreas Süß, © Rendering: Architekturbüro Kottmair
- 7 — Hagenower Ring – © Fotos: Andreas Süß, © Plan: Goldbeck Nordost GmbH
- 8 — Powerhouse – © Fotos: Andreas Süß, © Rendering / Pläne: Deimel Oelschläger Architektenpartnerschaft
- 9 — Rosenfelder Ring – © Fotos: Klaus Dombrowsky, © Rendering / Pläne: Faskel Architekten
- 10 — Eitelstraße – © Rendering / Plan: ioo Elwardt + Lattermann Gesellschaft von Architekten mbH
- 11 — Küstriner Straße 17 – © Foto: Klaus Dombrowsky, © Rendering / Plan: Zanderroth Architekten
- 12 — Stillerzeile – © Foto: Klaus Dombrowsky, © Plan: Stephan Höhne Gesellschaft von Architekten mbH
- 13 — Hauptstraße – © Foto: Andreas Süß, © Rendering: raum[er]schaffen (Hanna Scharmach)
- 14 — Rathausstraße – © Renderings / Pläne: Hemprich Tophof Gesellschaft von Architekten mbH
- 15 — Weserstraße – © Rendering / Plan: Bauwert Investment Group
- 16 — EBA Berlin – © Foto S. 68: m12.studio, © restliche Fotos: Andreas Süß, © Pläne: Holzer Kobler Architekturen Berlin GmbH
- 17 — Dolgenseestraße – © Rendering / Plan: Winking Froh Architekten
- 18 — Paul-Zobel-Straße – © Renderings / Pläne: Heide & von Beckerath
- 19 — Urbaner Holzbau – © Rendering / Plan: Kaden+Lager GmbH
- 20 — Sewanstraße – © Rendering / Plan: thoma architekten
- 21 — Stallschreiberstraße – © Rendering / Plan: brh Architekten + Ingenieure GmbH
- 22 — Lindenhof – © Rendering / Plan: KSP Jürgen Engel Architekten GmbH / Max Dudler, © Foto S. 88 oben: upup.berlin, © Foto S. 88 unten: Benjamin Pritzkeleit
- 23 — Flämingstraße – © Renderings: begehungen.de
- 24 — Genslerstraße – © Rendering / Plan: Architekturbüro Kottmair
- 25 — Straße am Flugplatz – © Renderings / Pläne: roedig.schop architekten PartG mbB
- 26 — Mühlengrund – © Renderings / Plan: Petersen Architekten Gesellschaft für Architektur + urbane Strategien mbH
- 27 — Glasbläserallee – © Rendering: Stefan Schreck THIRD
- 28 — Frankfurter Allee 135 – © Renderings / Plan: Hemprich Tophof Gesellschaft von Architekten mbH
- 29 — Fischerhüttenstraße – © Rendering / Plan: brh Architekten + Ingenieure GmbH
- 30 — Campus Ohlauer Straße – © Renderings / Plan: Jahn Architecture Inc.
- 31 — Neustrelitzer Straße – © Rendering / Plan: brh Architekten + Ingenieure GmbH
- 32 — An der Mole – © Rendering / Plan: AFF Gesellschaft von Architekten mbH / Dreier Frenzel SárI
- 33 — Q218 – © Rendering / Plan: pbp Architekten – aus einer Machbarkeitsstudie
- 34 — Hermann-Dorner-Allee – © Rendering / Plan: roedig.schop architekten – aus einer Machbarkeitsstudie
- 35 — Ilsestraße – © Rendering / Plan: chora blau Landschaftsarchitektur / CKRS – Architektengesellschaft mbH

„Denn bei allem Ringen um die beste Idee steht unser wichtigster Auftrag im Mittelpunkt: Wir bauen für die Menschen, die bei der HOWOGE ein hochwertiges, nachhaltiges und erschwingliches Zuhause suchen.“

STEFANIE FRENSCH, GESCHÄFTSFÜHRERIN  
HOWOGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH