52°31'6.88"N
13°30'27.7"E
49 MSL*

* GPS-Koordinaten für den Lindenhof Berlin/Lichtenberg in Längengrad (N) und Breitengrad (E), mit deren Eingabe (52°31'6.88"N 13°30'27.7"E) man das Gelände z. B. auf digitalen Karten finden kann. Das Areal liegt 49 Meter über dem Meeresspiegel (MSL).

52°31'6.88"N
13°30'27.7"E
49 MSL*

HOWOGE

Die Gebäude der HOWOGE sind in dieser Übersicht grau dargestellt.

N

Klara-Weyl-Straße

Klara-Weyl-Straße

Im Lindenhof

Im Lindenhof

Klara-Weyl-Straße

Inhalt

Lindenhof —
Ein Stadtquartier
für alle
Generationen
Dokumentation

006 **Einleitung**
008 Transformation — Perspektive I
020 **Historie**
032 Transformation — Perspektive II
044 **Planung**
058 Transformation — Perspektive III
070 **Bauvorgang**
082 Transformation — Perspektive IV
094 **Quartier**
104 Transformation — Perspektive V
116 **Ausblick**

Dokumentation

Ohne Vergangenheit keine Zukunft. Für die Dokumentation eines so umfangreichen Bauprojekts wie dem Lindenhof lohnt sich ein Blick in die Vergangenheit des Areals. Schaut man dabei aus ganz unterschiedlichen Perspektiven, zeigt sich die mehrfache Verantwortung, die die HOWOGE mit der Übernahme des Geländes eingegangen ist. Verantwortung in Hinblick auf die Geschichte des Lindenhofs wie auch seine neue Aufgabe als Zuhause für viele Berlinerinnen und Berliner.

Wir möchten mit dieser Publikation aber auch Danke sagen. Während der gesamten Entwicklungs- und Bauzeit haben es die vielen Beteiligten möglich gemacht, in unserer sich stetig wandelnden Stadt ein neues und attraktives Wohnquartier zu schaffen. Und weil bei all unseren täglichen Bemühungen der Mensch im Mittelpunkt steht, lassen wir auch hier die Menschen hinter dem Projekt zu Wort kommen.

Die Verbindung von Geschichte und Gegenwart dient als roter Faden dieser Dokumentation. Die Historie bildet das Fundament für das gesamte Bauprojekt, gerade weil Teile des historischen Lindenhofs erhalten wurden. Diesem Kapitel folgen Planung und Bauvorgang. Schließlich präsentiert sich das Areal als neues Quartier, dessen Bewohner*innen uns auf den letzten Seiten der Dokumentation Einblick in ihr neues Zuhause gewähren. Umrahmt werden die vier Kapitel von fotodokumentarischen Einblicken in die jeweiligen Bauabschnitte, die mit Hilfe einer Kameradrohne aus verschiedenen Perspektiven entstanden sind. So werden die beeindruckende Veränderung des Geländes und der Wandel in unserer Stadt sichtbar.

Denn selbst auf einem Areal wie dem Lindenhof zeigt sich, was auf viele Teile Berlins zutrifft: Eine lange Geschichte vom Aufstieg über den plötzlichen Wandel hin zur neuen Blütezeit. Überall in der Hauptstadt lassen sich solche oder ähnliche Transformationsprozesse erkennen. Die HOWOGE gestaltet diesen Wandel mit und bietet mit jedem neuen Quartier auch Raum zum Entstehen: von Familien, Nachbarschaften, neuen Ideen und Geschichten.

Mit Hilfe einer Drohne, einer hochauflösenden Kamera sowie genau definierten und immer gleichen GPS-Koordinaten war es möglich, über einen Zeitraum von vier Jahren die Veränderungen im Lindenhof fotografisch festzuhalten. Die Ergebnisse bilden die Grundlage der vorliegenden Dokumentation und zeigen eindrucksvoll die Transformation des Geländes in Lichtenberg.

52°31'6.521"N
13°30'43.369"E
144 MSL

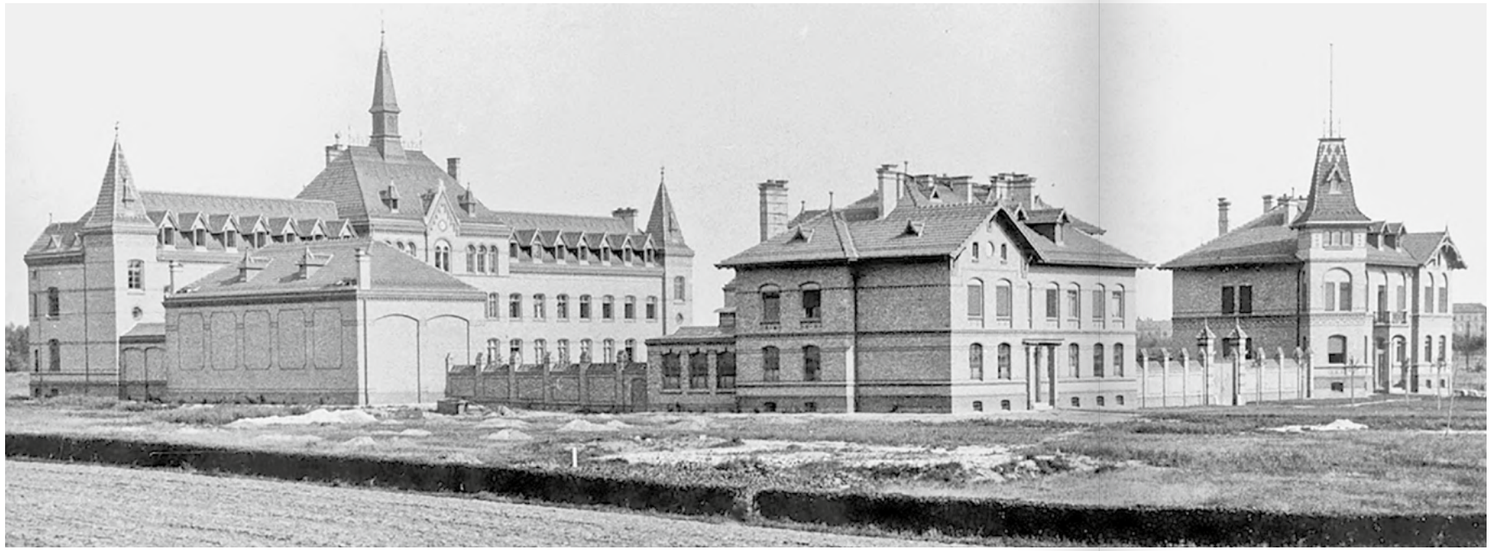
Perspektive I 52°31'6.521"N 13°30'43.369"E 144 MSL

Perspektive I 52°31'6.521"N 13°30'43.369"E 144 MSL **10/2016**

Perspektive I 52°31'6.521"N 13°30'43.369"E 144 MSL **06/2017**

Perspektive I 52°31'6.521"N 13°30'43.369"E 144 MSL **09/2018**

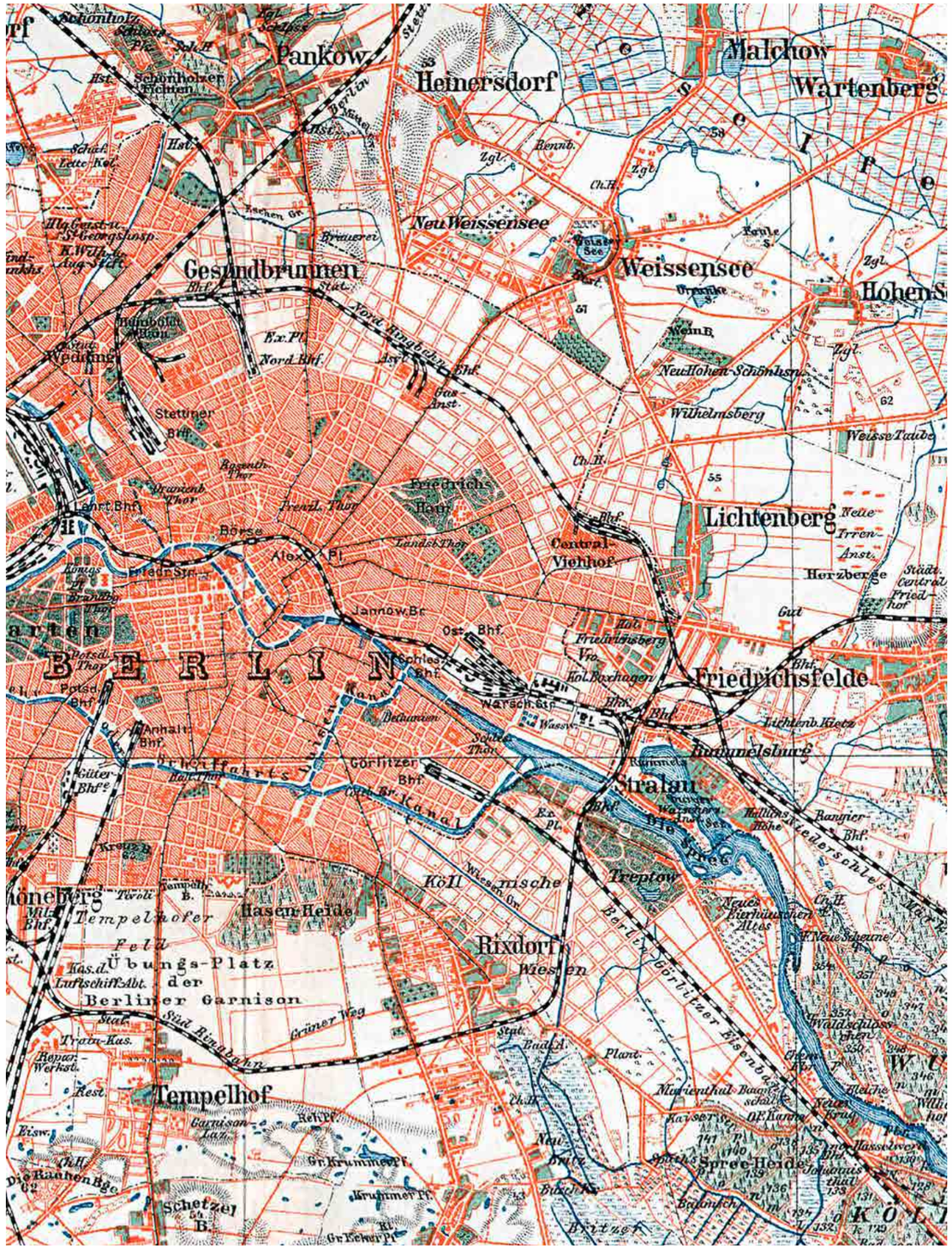
Perspektive I 52°31'6.521"N 13°30'43.369"E 144 MSL **08/2019**



Vom Dorf zum neuen Stadtteil

Die Geschichte des Lindenhofs ist voller Wandlungen und Neuausrichtungen: Eingeweiht als Erziehungsanstalt für „verwahrloste“ Knaben, diente der Bau in seinen über 120 Jahren als Hilfskrankenhaus, Auffangeinrichtung für Kriegsflüchtlinge und als Waffenmeisterschule. Seine längste und erfolgreichste Zeit hatte das Areal unweit der Magdalenenstraße als Kinderkrankenhaus. Diese Wurzel geht bis in das Jahr 1941 zurück.

Betrachten wir jedoch nicht nur das Gebäude, sondern die gesamte Umgebung, blicken wir auf die Geschichte eines Dorfes vor den Toren des wachsenden Berlins, eines Rittergutes, der Industrialisierung eines neuen Stadtteils.



Der Architekt der ersten Stunde

Hermann Blankenstein starb bereits vor über 100 Jahren. Um die Zeit der Erschließung des Gebiets des heutigen Lindenhofs, das früher auch als Neue Irrenanstalt Herzberge bezeichnet wurde, zu erleben und die Vision des Architekten vorzustellen, führen wir hier mit ihm ein fiktives Interview.

Herr Blankenstein, im 19. Jahrhundert waren Sie einer der bekanntesten Stadtplaner und Architekten in Berlin. Was war Ihre Vision? **Ich wollte Funktionalität und Ästhetik verbinden. So wie man es bei meinen anderen Bauten, beispielsweise der Zwölf-Apostel-Kirche in Schöneberg sehen kann, sind diese von klaren Formen geprägt, die ich stets mit auffallenden Details verbunden habe. Eine Bauzeitung schrieb mal über mich, dass meine Gebäude „ein bescheidenes und still zurückhaltendes Dasein pflegen“. Das gefällt mir ganz gut.**

Welche Erwartungen hatten Sie an die Einrichtung, bevor Sie mit dem Bau begannen? **Das ist natürlich schon etwas anderes als eine Kirche oder ein Polizeipräsidium. Die Aufgabe der Planung und Errichtung einer Erziehungsanstalt war eine neue Herausforderung für mich. Die Stadt hatte mich beauftragt, so eine Einrichtung für Knaben auf dem Gebiet eines ehemaligen Ritterguts weit draußen zu errichten. Ich war gespannt auf die vielen Möglichkeiten.**

Können Sie etwas mehr zum Umfeld der Einrichtung erzählen? **Die Gebäude lagen damals noch vor den Toren der Stadt. Zwanzig Jahre zuvor wurde die S-Bahnstation errichtet, wo heute das Ringcenter steht. Die Gegend erlebte in jener Zeit einen rasanten Aufschwung. 1896 wurden die Gebäude eröffnet und boten Platz für 200 Zöglinge.**

Wie haben Sie denn das Gebiet vorgefunden? **Viele werden das heute nicht mehr wissen, aber wir hatten es damals mit sehr dörflichen Strukturen vor der Stadt zu tun. Ursprünglich war ja Lichtenberg auch ein Dorf und wurde 1288 erstmals urkundlich erwähnt. Wer sich dafür interessiert, wie es damals aussah, kann sich die Dorfkirche auf dem heutigen Loeperplatz ansehen. Die ist noch sehr gut erhalten.**

Wann änderte sich das? **Ich bin kein Historiker, aber als ich in den fünfziger Jahren des 19. Jahrhunderts nach Berlin kam, war noch nicht viel von dem großen Aufschwung zu sehen. Es hatte dazu auch noch mehrere Brände gegeben. Das änderte sich dann ab 1860.**

Was haben Sie vor Ihrer Zeit in Berlin gemacht? **Ich möchte nicht unbescheiden sein, aber ich hatte durchaus schon eine beachtliche Karriere vorzuweisen. Nach meinem Studium an der Berliner Bauakademie unterstützte ich den Schinkel-Schüler Wilhelm Salzenberg bei den Bauarbeiten an der berühmten Kirche Hagia Sophia in Konstantinopel, dem heutigen Istanbul.**

Zurück zum Lindenhof: Stimmt es, dass vorher ein Ritter auf dem Gebiet des Lindenhofs gewohnt hatte? **Ja, auf dem Gelände befand sich einst ein Rittergut, bis es später vom Staatskanzler von Hardenberg gekauft und Mitte des 19. Jahrhunderts an die Familie Roeder übergeben wurde.**

Hermann Franz Leo Roeder startete auch die systematische Bebauung des Areals nördlich der heutigen Frankfurter Allee. Ein ambitioniertes Vorhaben, vielleicht könnte man ihn als Glücksritter bezeichnen.

Herr Blankenstein, vielen Dank für das Gespräch.

Reformpädagogik und Kriegswirren

Mit ausgesprochen jungen 32 Jahren trat der Reformpädagoge Karl Wilker 1917 seinen Dienst im „Knaben-Erziehungsheim“ an. Unter ihm wählten die Zöglinge den Namen „Lindenhof" für ihre Anstalt. Er führte eine Erziehung ein, die auf Vertrauen, Glauben und Fürsorge basierte – ein völliges Gegenbild zu den Wirren der damaligen Zeit zwischen den Weltkriegen. Folglich wurde dieses fürsorgliche Erziehungsexperiment 1935 beendet und die Erziehungsanstalt geschlossen.

1941 wurde der Lindenhof zur Kinderklinik umgebaut – eine Bestimmung, die der Gebäudekomplex bis zu seinem Ende 2012 haben sollte. Und diese Nutzung gelang nur mit einer großen Kraftanstrengung: 70 Prozent der Gebäudesubstanz wurde während des Zweiten Weltkriegs zerstört. Unter schwierigsten Bedingungen lief die Versorgung der Kinder dennoch weiter. Nur dem Engagement des Personals war es zu verdanken, dass ein einigermaßen normaler Betrieb aufrechterhalten werden konnte.

Wie groß der persönliche Einsatz vor Ort war, berichtete Martin Hochbaum – der erste Leiter des Kinderkrankenhauses nach dem Krieg: Allein 14.000 Zentner Schutt mussten weggeräumt werden. Dies geschah auf Befehl des russischen Militärkommandanten, der 1946 den Wiederaufbau des Lindenhofs als Spezialkinderklinik und den Ausbau mit einem Fassungsvermögen von bis zu 450 Betten befahl. Dieser Ausbau war 1951 mit der Enttrümmerung und 1956 mit der Wiederaufnahme des Betriebs vollständig abgeschlossen.

Der Lindenhof als Versorgungshaus

Die Erweiterung der Gebäude zu einem großen Kinderkrankenhaus nach dem Krieg war mit enormen Anstrengungen verbunden. Und diese betrafen nicht nur den Wiederaufbau der Gebäude: So kamen auch Flüchtlingskinder aus den ehemals deutschen Gebieten im heutigen Polen im Kinderkrankenhaus an. Einen Schwerpunkt der Behandlung bildete in dieser Zeit die Tuberkulose. Prof. Dr. Volker Hesse, Chef der Klinik ab 1989 und Historiker, beschreibt die Zeit wie folgt: „Man kann sich das gar nicht mehr vorstellen. Die Not war groß, doch der Betrieb lief weiter. Sogar in einer Turnhalle wurden Tuberkulose-Patienten betreut."

Das Kinderkrankenhaus auf dem Gebiet des Lindenhofs nahm zunehmend seine Rolle als Versorgungshaus für die nähere und weitere Umgebung wahr. Beispielsweise wurde eine sogenannte Frauenmilchsammelstelle installiert. „Milch von Müttern, die viel Milch hatten, wurde hier gesammelt und weitergegeben", beschreibt Hesse das Verfahren. Das Projekt wurde von Oberarzt Prof. Doxiades bereits im Krieg begonnen und ist später weitergeführt worden. Dank des sukzessiven Aufbaus der Kapazitäten konnte das Haus schnell wieder einen guten Standard der Versorgung aufnehmen. Zwischenzeitlich gab es u. a. auch eine Sauna für Kinder. In den 1980er Jahren wurden im Lindenhof bis zu ein Drittel aller Ostberliner Kinderärzte ausgebildet. Sogar einen ganz ungewöhnlichen Patienten gab es einmal: Anfang der 60er Jahre wurde ein Affenbaby aus dem benachbarten Tierpark im Lindenhof betreut.

Das Kinderkrankenhaus nach dem Krieg

Von der Wende bis zur Schließung

Die Wiedervereinigung Deutschlands brachte auch für den Lindenhof große Veränderungen mit sich: So verlor das Städtische Kinderkrankenhaus seine Unabhängigkeit. Zu Beginn des Jahres 1992 wurde es mit dem benachbarten städtischen Oskar-Ziethen-Krankenhaus zum „Krankenhaus Lichtenberg“ vereinigt und ging in die Trägerschaft des Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverbandes über. In dieser Zeit reduzierte sich, durch die Unsicherheiten der Postwendezeit bedingt, die Geburtenzahl in Ostdeutschland um zwei Drittel. Die Zahlen verbesserten sich aber im Laufe der 1990er Jahre. Unter der Leitung von Prof. Dr. Volker Hesse wurde die Kinderklinik Lindenhof eine leistungsfähige Kinderklinik in Lichtenberg mit einem weiten Einzugsbereich. Fast alle Stationen wurden umfassend modernisiert, neueste Technik wurde angeschafft – zum 100-jährigen Jubiläum des Lindenhofs wurde 1996 sogar eine neue Station für Intensivmedizin und dauerbeatmete Kinder eingeweiht.

2012 kam dann jedoch das Ende des Klinikstandortes Lindenhof: Die Zusammenlegung hatte nicht nur wirtschaftliche Gründe. Das grüne Umfeld wurde aufgrund kürzerer Liegezeiten der Patient*innen im Klinikum kaum genutzt, Überkapazitäten wurden zugunsten einer erhöhten Wirtschaftlichkeit abgebaut – es entstand in der heutigen Sana-Klinik ein neues Zentrum für Kinderheilkunde. „Es war einfach Vieles doppelt. Ich habe das auch positiv mitbegleitet und sogar die Baupläne mit unterschrieben.“ Volker Hesse hat zeitweilig im Lindenhof gewohnt. Bei ihm übertreffen die guten Erinnerungen die Wehmut.

Die HOWOGE übernimmt

Im Mai 2012 erwarb die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH in einem Bieterverfahren das knapp sieben Hektar große Gelände am Landschaftspark Herzberge vom Liegenschaftsfonds Berlin, dem heutigen BIM Berliner Immobilienmanagement. Ziel war es, viele neue Wohnungen für Lichtenberg und Berlin zu errichten und die denkmalgeschützten Gebäude vor Ort zu integrieren. Im September 2016 fiel mit einem feierlichen Spatenstich der Startschuss für das Bauvorhaben.

Zukunft und Vergangenheit: Dank der Möglichkeiten der Drohne, das Gelände aus der Vogelperspektive zu zeigen, lässt sich die Integration der denkmalgeschützten Teile des Lindenhofs in das neu entwickelte Quartier gut erkennen. So wird deutlich, wie sehr sich das Gelände verändert hat: Von einem Kinderkrankenhaus im Wald zu einem attraktiven und lebenswerten Zuhause für knapp 1.000 Menschen.

52°31'3.954"N
13°30'22.385"E
111 MSL

Perspektive II 52°31'3.954"N 13°30'22.385"E 111 MSL

Perspektive II 52°31'3.954"N 13°30'22.385"E 111 MSL **11/2016**

Perspektive II 52°31'3.954"N 13°30'22.385"E 111 MSL **06/2017**

Perspektive II 52°31'3.954"N 13°30'22.385"E 111 MSL **10/2017**

Perspektive II 52°31'3.954"N 13°30'22.385"E 111 MSL **09/2018**

Perspektive II 52°31'3.954"N 13°30'22.385"E 111 MSL **08/2019**

Die Zukunft des Lindenhofs in der Planung

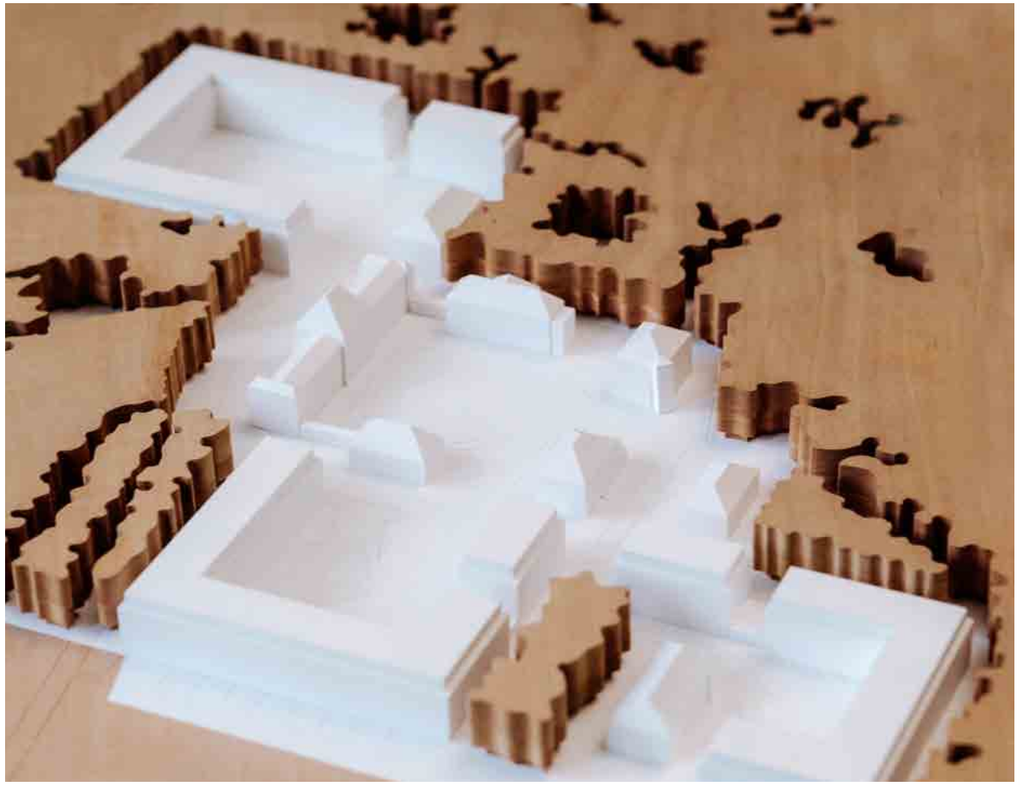
Es wäre übertrieben, von einem Kauf nach Bauchgefühl zu sprechen. Doch Petra Stoklasek, Prokuristin und Leiterin Strategisches Bestandsmanagement, gibt offen zu, dass sie von der Schönheit des Geländes überwältigt war, als sie an einem sonnigen Maitag im Jahr 2012 zum ersten Mal in den Lindenhof kam. Ihr Gespür trog sie nicht – sechs Jahre später zeigte sich, wie richtig diese Entscheidung war.

Nach dem Startschuss der Neubauoffensive vieler kommunaler Wohnungsbauunternehmen in Berlin, war der Lindenhof das bis dahin größte und eines der anspruchsvollsten Neubauvorhaben der HOWOGE. Der Auftrag des Landes Berlin, Wohnraum für alle Generationen und Bevölkerungsschichten zu schaffen, machte es notwendig, den Bereich Neubau der HOWOGE aufzubauen. Die Leitung übernahm Stefan Schautes.

Für den architektonischen Entwurf des Lindenhofs wurden Max Dudler und das Büro KSP Jürgen Engel Architekten gewonnen – die beiden renommierten Architekten wurden im Vergabeverfahren zusammen mit dem Generalübernehmer Ed. Züblin AG ausgewählt und teilten sich die Arbeit an den insgesamt sieben Gebäuden. Die Mehrzahl der einstigen Krankenhausgebäude wurden an terraplan Immobilien- und Treuhandgesellschaft mbH abgegeben – einem Unternehmen, dass Erfahrung im Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden hat und darin Eigentumswohnungen errichtete.

Am Ende entstand nicht nur eine grüne Oase, sondern darüber hinaus auch mehr Wohnfläche: War man in den ursprünglichen Planungen noch von einer Anzahl von ungefähr 420 möglichen Wohnungen ausgegangen, sind nun 586 Wohneinheiten auf mehr als 30.000 Quadratmetern Wohnfläche auf dem Gelände des Lindenhofs entstanden.

Neues Bauen mit neuen Herausforderungen



Bebauungsplan und städtebaulicher Wettbewerb

Mitte 2012 wurde mit dem Bebauungsplan begonnen. Von Beginn an gestaltete sich das Vorhaben im Lindenhof sehr komplex. Um den besonderen Ansprüchen im Bereich Lärmschutz – es grenzt ein Betriebshof der BVG an das Gelände – gerecht zu werden, bedurfte es einer speziellen Verglasung der Balkone. Grundlage für den Bebauungsplan war dann ein städtebaulicher Wettbewerb, den das Büro Baumschlager Eberle gewann.

Auch die Sorgen der Bewohner*innen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Lindenhofs wurden erfragt und nach allen gesetzlichen Vorgaben bearbeitet – nach vier Jahren waren alle Auflagen des Bezirks Lichtenberg erfüllt. So konnte das Projekt schließlich in die nächste Phase gehen.

Eine Jury auf der Suche nach dem Generalübernehmer

Ausschreibungen garantieren Fairness und Transparenz für die Teilnehmer*innen. Sie fordern von ihnen jedoch auch viel Engagement bei der Erfüllung der Wettbewerbsvorgaben. Davon profitiert nicht nur eine breite Schicht der Bevölkerung, die im Lindenhof bezahlbaren Wohnraum findet. Intelligente Bau- und Energiekonzepte schonen darüber hinaus die Umwelt und sind nachhaltig – ein zusätzlicher Gewinn für die ganze Stadt.

Um das beste Gebot zahlreicher namhafter Firmen für die Generalübernehmerleistungen in Kombination mit dem Architekturentwurf zu finden, führte die HOWOGE im Sommer 2015 einen europaweiten Teilnahmewettbewerb durch. Bewertet wurde jeweils das Gesamtkonzept, das sich aus unterschiedlichen Faktoren zusammensetzte: So sollten beispielsweise Preis und Fläche, aber auch Nachhaltigkeit und Lärmschutz sowie die Kriterien des nach Schweizer Vorbild von der HOWOGE entwickelten Wohnungsbewertungssystem am Ende den Ausschlag geben. Alle diese Aspekte flossen in die Gesamtbewertung der Gebote ein.

Am Ende einer langen und spannenden Jurysitzung im November 2015 standen zwei Sieger fest: Aufgrund der hohen Qualität kürte das prominent besetzte Gremium (siehe Seite 52/53) die Entwürfe von Hochtief und der BiGe Bietergemeinschaft Otto Wulff und Max Bögl zum Sieger.

Nach Auswertung der komplexen Bewertungsmatrix, die nicht nur die Wettbewerbskomponente, sondern auch die Frage der Architektur, die Einhaltung des vorgegebenen Wohnungsschlüssels und den Preis umfasste, wurde das Konsortium um die Ed. Züblin AG als Generalübernehmer ausgewählt. Drei der Gebäudeentwürfe stammen aus der Feder der KSP Jürgen Engel Architekten GmbH, vier Gebäude wurden vom Architekten Max Dudler entworfen.

Fakten zum Wettbewerb

- Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß VOB/A
- europaweite Ausschreibung und indikatives Bieterverfahren brachten fünf Bewerber in die finale Bewertung
- auf 27.800 Quadratmetern Gesamtfläche sollten sich unterschiedliche Wohnungstypen finden

Die Mitglieder der Jury am 17. November 2015

Sachpreisrichter
- Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär SenStadtUm
- Wilfried Nünthel, Bezirksstadtrat Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
- Stefanie Frensch, Architektin, Geschäftsführerin HOWOGE

Fachpreisrichter
- Prof. Manfred Ortner, Architekt Berlin
- Julia Tophof, Architektin Berlin
- Armand Grüntuch, Architekt Berlin
- Stefan Schautes, Architekt HOWOGE

Stellvertretende Preisrichter
- Marc Richter, Architekt Berlin
- Barbara Elwardt, Architektin Berlin
- Klaus Güttler-Lindemann, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Sachverständige und Gäste im Verfahren
- Matthias Jankun, Architekt HOWOGE
- Jens Mutscher, Justiziar HOWOGE
- Stefanie Brunken, Architektin HOWOGE
- Katharina Littmann, Architektin Ernst & Young Real Estate GmbH
- Peter Lefeber, Ernst & Young Real Estate GmbH (zeitweise anwesend)

Vorprüfung und Wettbewerbsbetreuung
- Marc Steinmetz, a:dks
- Christiane Axer, Architektin Berlin, a:dks
- Steffen Samberger, a:dks

Zeitlose Architektur für ein neues Quartier

„Es soll alles wie ein Kunstwerk aussehen!“: Dieses Ziel setzte sich der renommierte Architekt Max Dudler für seinen Entwurf. Die Architektur, die auf einem Grundstück mit soviel Geschichte geplant ist, bietet dazu viele Möglichkeiten und zeigt, dass hochwertige Architektur auch im kommunalen Wohnungsbau möglich ist. Dudler und das Architekturbüro KSP Jürgen Engel entwarfen elegante Fassaden in zeitlosem Grau und mit markanten Balkonen, die das Konzept der Höfe und des „Durchlässigen“ unterstützen. Die Neubauten wurden so entwickelt, dass sich eine städtische Architektur mit Straßen, Plätzen und Zwischenräumen entwickelt. Laut Dudler sollen die Gebäude auch in fünfzig Jahren noch modern sein.

Unterschiede gibt es aber dennoch zwischen den Gebäuden: „Die zwei architektonischen Handschriften sorgen für Vielfalt und geben dem Quartier Lindenhof zusammen mit den denkmalgeschützten Gebäuden eine eigene Identität“, sagt Projektleiter Matthias Jankun. Besonders gut erkennbar sind die Unterschiede an den Balkonen: Während sich KSP Jürgen Engel für durchgehende Brüstungsbänder entschied, entwarf Max Dudler alternierend angebrachte Balkone, die eine aufgelockerte Fassadenansicht bewirken.

So baut die HOWOGE

Wohnqualität ist Lebensqualität. Dabei überlässt die HOWOGE nichts dem Zufall. Deshalb hat das Wohnungsbauunternehmen schon seit einigen Jahren ein Wohnungsbewertungssystem entwickelt, das hilft, die Einhaltung der firmenintern verbindlichen Standards für den Bau, die Funktionalität und die Gestaltung von Wohnungen zu überprüfen.

Dieses Wohnungsbewertungssystem hat das Ziel, aus den Flächen und Ressourcen, die für neuen Wohnraum bereitstehen, die effektivsten Ergebnisse zu erzielen. Um dieses Ziel zu erreichen, unterteilt sich die Bewertung einer Wohnung in verschiedene Faktoren. Beim Bau des Lindenhofs hat dieses Wohnungsbewertungssystem schon in der Ausschreibungsphase eine entscheidende Rolle gespielt und wurde bei der Gestaltung der Wohnungen in besonderer Weise beachtet.

Zu den *harten Faktoren* gehört der Wohnungsmix einer Anlage. Die Frage, ob eine gute Mischung aus kleinen und großen Wohnungen für alle sozialen Schichten und Generationen gegeben ist, spielt für die langfristige Entwicklung einer Immobilie eine entscheidende Rolle und beeinflusst das soziale Gefüge positiv. W*eiche Faktoren* bewerten die Ausstattung einer Wohnung (Anschlüsse, Wannenbäder, praktische Möblierbarkeit von Schlafräumen etc.).

Allg. Fakten

- 586 Wohnungen
- Wohnfläche: 33.530 Quadratmeter
- Grundstücksgröße: 69.000 Quadratmeter

Soziale Fakten

- 162 Wohnungen für Senioren geeignet – fast ein Drittel der Wohnungen
- Familienwohnungen machen fast 50 Prozent der Gesamtfläche aus
- Wohnungen, die leistbar sind: Ein Drittel der Wohnungen sind geförderter Wohnraum zu günstigen Einstiegsmieten

Moderne Fakten

- 245 Stellplätze, teilweise in Tiefgaragen
- Ultraschnelle Internetverbindung und Kabelanschluss
- Serielles und modulares Bauen ermöglichten schnelle Bauzeit und sichere Planung

Fakten für morgen

- KfW-Energieeffizienzhaus 55 und gemäß EnEV-Anforderungen
- Erfüllung der Lärmschutzanforderungen wegen des Straßenbahn-Betriebshofes

Wird eine Wohnung mittels eines Ampelsystems positiv bewertet, ergibt sich ein großer Gebrauchswert, der aus Mieter*innensicht die Wohnqualität maßgeblich mitbestimmt. Das Wohnungsbewertungssystem ist eine effektive Methode, dem kommunalen Auftrag gerecht zu werden und den Ansprüchen an die Funktionalität seitens der Mieter*innen zu erfüllen.

Typisch für die Bebauung des Lindenhofs ist die u-förmige Struktur. Insgesamt besteht die städtebauliche Figur der Wohnanlagen aus sieben Gebäuden: drei u-förmigen offenen Höfen und vier kleineren Punkthäusern. Die Fotografien aus dieser Position bieten einen guten Einblick in die neuen Höfe zwischen den sieben Gebäuden. Mit dem Einzug der Menschen werden sie zukünftig zum Lebensraum für Spiele, Begegnungen und Erholung.

52°31'3.954"N
13°30'22.385"E
111 MSL

Perspektive III 52°31'3.954"N 13°30'22.385"E 111 MSL

Perspektive III 52°31'3.954"N 13°30'22.385"E 111 MSL **11/2016**

Perspektive III 52°31'3.954"N 13°30'22.385"E 111 MSL **06/2017**

Perspektive III 52°31'3.954"N 13°30'22.385"E 111 MSL **09/2018**

Perspektive III 52°31'3.954"N 13°30'22.385"E 111 MSL **08/2019**

Ein neues Quartier nimmt Gestalt an

Nur knapp zwei Jahre dauerte es vom ersten Spatenstich des Bauvorhabens bis zur Übergabe des letzten Gebäudes im Lindenhof an die HOWOGE. Einzelne Abschnitte konnten sogar schon vorfristig übergeben werden.

Unter Projektleiter Zoltan Szabo von der Firma Züblin und seinen fünf Teilprojektleitern floss im Juni 2017 der erste Beton buchstäblich in das Bauprojekt. Insgesamt über 500 Mitarbeiter*innen sorgten für eine reibungslose Bauphase und bewältigten den hohen Aufwand an Genehmigungen und Abstimmungen zwischen den beteiligten Gewerken für Fassade, technische Gebäudeausstattung oder Außenanlagen. „Wir waren bereits mit der Planung des Projekts betraut“, berichtet die Züblin-Projektkoordinatorin Daniela Hart. „Das hatte für uns Vorteile bei der Organisation und schuf ein sehr enges Verhältnis zur HOWOGE. So war diese extrem kurze Bauzeit möglich.“

Natürlich trug auch die HOWOGE ihren Teil zum Gelingen bei: „Die Zusammenarbeit mit Matthias Jankun – dem verantwortlichen Projektleiter aus dem Bereich Neubau – war stets vertrauensvoll. Und das ermöglichte eine tadellose und schnelle Übergabe an den Bauherren“, beschreibt Daniela Hart das Verhältnis. Auch für ihr Unternehmen war dieses Projekt etwas Besonderes: So war der Lindenhof für Züblin das erste Bauprojekt dieser Größe für ein kommunales Wohnungsunternehmen in Berlin. Dass es erfolgreich abgeschlossen werden konnte, ist vielen engagierten Menschen zu verdanken. Einige der kleinen und großen Geschichten rund um sie und das Baugeschehen sollen in dieser Dokumentation erzählt werden.

Der fleißige Alleskönner

Während der Rohbauphase war er der Mann für die vielen unterschiedlichen großen und kleinen Aufgaben: Steffen Börner – auf der Baustelle von allen nur „Ameise“ genannt – kümmerte sich nicht nur um die Baureinigung. Unzählige weitere Tätigkeiten, die baubegleitend notwendig waren, übernahm der Einzelunternehmer im Lindenhof. Dazu gehörten neben der Abdichtung von Kellern auch eher baustellen-unübliche Arbeiten wie die Errichtung von Schutzzäunen für Frösche oder die Errichtung eines Grillplatzes für Pausen der Arbeiter vor Ort.

Für Letzteres bot der Lindenhof die ideale Umgebung: „Ich bin mir zu 100 Prozent sicher, dass das Umfeld rund um die Baustelle ein wesentlicher Erfolgsfaktor des Bauprojekts war. Hier mitten im Grünen war man einfach gut gelaunt. Die Herzlichkeit unter den Kolleg*innen war etwas Besonderes und manches Problem lies sich so schnell und unkompliziert beheben“, so Steffen Börner rückblickend.

Ein Projekt präsentiert sich der Öffentlichkeit

Gute Nachrichten überbrachte Senator Andreas Geisel an die Berliner*innen: Mit dem Spatenstich im Lindenhof war im September 2016 der erste Schritt für weiteren bezahlbaren Wohnraum in der Stadt getan. „Jede neue Wohnung, die in landeseigenen Besitz kommt, ist eine gute Nachricht für die Wohnungssuchenden in unserer Stadt“, unterstrich der damals für Stadtentwicklung und Umwelt zuständige Politiker.

Zum zweiten Termin des bis dato größten Bauprojekts einer landeseigenen Gesellschaft kam sogar der „Regierende“: Gemeinsam mit Michael Müller und dem Bezirksbürgermeister von Lichtenberg, Michael Grunst, legte die damalige HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch im Juli 2017 den Grundstein.

Und wer fleißig und entschlossen baut, darf auch feiern: Senatorin Katrin Lompscher und Bezirksbürgermeister Michael Grunst waren nur zwei der prominenten Gäste beim Richtfest am 30. Mai 2018 mit Generalübernehmer Züblin, den Architekten und vielen weiteren am Bau beteiligten Personen. Nach nur elf Monaten Bauzeit zeigte sich Senatorin Lompscher beeindruckt. „Die HOWOGE realisiert hier in Lichtenberg Wohnungsbau, der im Zusammenspiel mit der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz städtebaulich anspruchsvoll ist, den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner die Nähe zu einem Landschaftspark bietet und mit der in der Nachbarschaft errichteten Kita gerade für junge Familien beste Bedingungen schafft“, sagte sie am Rande des Richtfests. Die HOWOGE nutzte die Veranstaltung dazu, allen am Bau Beteiligten noch einmal besonders zu danken.

Eine Baustelle im Grünen

Die besondere Lage des Lindenhofs zwischen dem Landschaftspark Herzberge und einem alten Friedhof machte für Dietmar Kurde – den Oberpolier des Generalübernehmers Züblin (Foto Mitte) – die Einrichtung der Baustelle zu einer besonderen Aufgabe. Bei allen anfallenden Arbeiten musste stets ein großes Augenmerk auf den Schutz von Flora und Fauna gelegt werden. So bewahrten beispielsweise spezielle Gehwege die Grünflächen des Geländes und Amphibienzäune die Tiere vor den schweren Maschinen auf der Baustelle.

Zudem boten über 100 Vogelhäuser und Nistkästen den Vögeln vor Ort zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten. Wenn Dietmar Kurde morgens den Tag an seinem Bauwagen begann, hörte er die Vögel zwitschern. Rückblickend nennt er das „Bauen im Einklang mit der Natur“. Und auch ihm gefällt das Ergebnis. Für anderthalb Jahre war die Baustelle im Lindenhof sein Lebensmittelpunkt. Nun wünscht er den Bewohner*innen „ein schönes Leben in dieser tollen Umgebung.“

Dietmar Kurde ist sich sicher: Eine gute Stimmung wirkt sich auf das Arbeitsklima aus. Und so handelt er nach der Devise: Man ist nur so gut, wie die Kolleg*innen, die die Bauarbeiten umsetzen. Auch beeinflusst durch das außergewöhnlich grüne Umfeld der Baustelle formte sich ein tolles Team – ganz gleich, welche Sprache man sprach. „Am Bau sind die meisten sehr offen. Vielleicht ist dies auch ein Vorbild für unsere Gesellschaft insgesamt“, fasst Kurde zusammen.

Teil des Teams war auch Kurdes Hund. Er war ständiger Begleiter des Nicht-Berliners, der nur alle zwei Wochen nach Hause fuhr: „Der Lindenhof war auch für den Hund ein Paradies. Leider ist es nicht auf jeder Baustelle so schön.“

Mit Häusern und Höfen entsteht ein neues Quartier, das wiederum Straßen, Wege und Zufahrten sowie Adressen und Hausnummern benötigt. Die Straßennamen im Lindenhof wurden vom Bezirk Lichtenberg festgelegt: Die Politikerin Klara Weyl wird mit der Benennung der Zufahrtsstraße gewürdigt. Sie setzte sich innerhalb der Arbeiterbewegung Ende des 19., Anfang des 20. Jahrhunderts besonders für die Rechte von Frauen ein. Der Straßenname "Im Lindenhof" geht auf die historische Bezeichnung des Areals zurück.

52°31'6.521"N
13°30'30.665"E
79 MSL

Perspektive IV 52°31'6.521"N 13°30'30.665"E 79 MSL

Perspektive IV 52°31'6.521"N 13°30'30.665"E 79 MSL **11/2016**

Perspektive IV 52°31'6.521"N 13°30'30.665"E 79 MSL **06/2017**

Perspektive IV 52°31'6.521"N 13°30'30.665"E 79 MSL **10/2017**

Perspektive IV 52°31'6.521"N 13°30'30.665"E 79 MSL **09/2018**

Perspektive IV 52°31'6.521"N 13°30'30.665"E 79 MSL **08/2019**

Der Lindenhof wird zum Quartier

Auch das schönste Quartier ist wenig wert, wenn es keine zufriedenen Menschen findet, die es mit Leben erfüllen. Deshalb begannen schon ein Jahr vor der Übergabe der Wohnungen unter der Federführung von Katja Vollmar, der Leiterin der Immobilienbewirtschaftung bei der HOWOGE, die ersten Vorbereitungen für die Vermietung. Dazu zählte z. B. die datentechnische Vorbereitung zur Erstellung von aussagekräftigen Exposés sowie das Bestimmen von Typengrundrissen, um den Prozess für die Neubauvermietung zu erleichtern. Deren Ziel war es dann, die Wohnungen in einem transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren unter den mehreren tausend Interessentinnen und Interessenten zu vergeben.

Am Tag des Vermietungsstarts im Juni 2018 konnten sich ungefähr 1.500 Berliner*innen anhand der zur Verfügung gestellten Musterwohnungen ein Bild vom Wohnungsangebot vor Ort machen. Es folgten viele Termine des Neubauvermietungsteams mit Wohnungsinteressenten. Im Vordergrund stand stets, möglichst viele Wünschen zu erfüllen, Bedürfnissen zu entsprechen und nachvollziehbar sozial gerecht zu vermieten. Ende November 2018 übergab man den ersten Bewohner*innen ihre Wohnungen, weitere Mieter*innen folgten zum Jahresstart 2019.

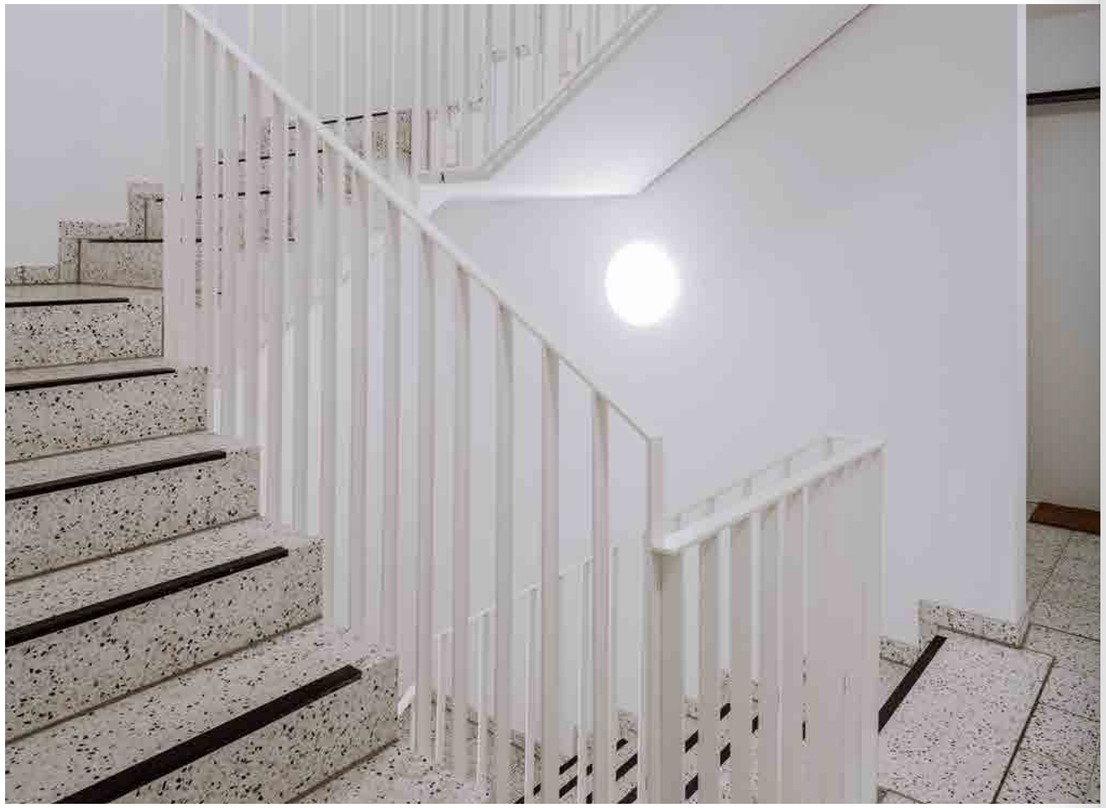
Mit der Vermietung des Lindenhofs waren sechs Mitarbeiter*innen der HOWOGE beschäftigt. Eine davon war Nicole Szigeti aus der Abteilung Neubauvermietung. „Wir hatten in unserem Verteiler ca. 6.000 Interessierte für den Lindenhof“, sagt sie und spricht damit die größte Herausforderung in der Frühphase der Neubauvermietung an: die Steuerung des Verfahrens. Besonders vor dem Hintergrund der neuen EU-Datenschutzverordnung war das eine besondere Herausforderung.

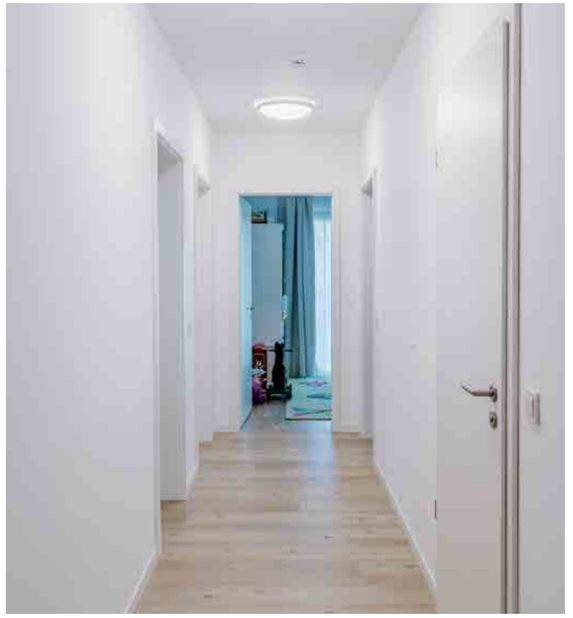
Der Vermietungs-prozess beginnt

„Mit Hilfe digitaler Lösungen konnten wir unseren Arbeitsprozess noch einmal verbessern und alle Besichtigungen schnell und transparent verwalten“, sagt Szigeti. So wurde auch der Tag des Vermietungsstarts für knapp 1.500 Interessierte zu einem informativen Großevent, bei dem sowohl der Spaß für die Kinder als auch die Versorgung der Großen gesichert war.

Das Leben zieht ein

Keine Wohnungsbewerbung ohne Besichtigung: Nachdem sich die Interessierten von Grundrissen und Musterwohnungen überzeugen konnten, empfing das Neubauvermietungsteam die vielen hundert Menschen zu Beratungsgesprächen, bei denen ausführlich auf alle Fragen zu den Wohnungen, zur technischen Ausstattung oder Barrierefreiheit eingegangen wurde. Dabei half auch ein mehrsprachiger Infoflyer.





Zuhause im Quartier Lindenhof

„Wir sind total happy, dass wir die Wohnung bekommen haben“, sagen Theodor und Ricarda. Sie sind ganz in der Nähe in Lichtenberg aufgewachsen. Bis zur Schlüsselübergabe kannten die beiden nur eine Musterwohnung und den Grundriss. Jetzt, nach einem halben Jahr, haben sie sich schließlich eingelebt und erste nachbarschaftliche Bekanntschaften mit den vielen anderen Familien im Quartier geschlossen. Und die ältere Tochter hat auf den grünen Wegen des benachbarten Landschaftsparks Herzberge sogar schon das Fahrradfahren gelernt.

Die vierköpfige Familie hatte zuletzt für zehn Jahre in ihrer alten Studentenwohnung im Friedrichshain gewohnt. Nun sollte es eine Wohnung in einem Neubau werden. Bei der Besichtigung mit vielen anderen Interessenten*innen erwies es sich als Vorteil, dass Theodor und Ricarda bereits alle Unterlagen zur Hand hatten. Nach einem positiven Beratungsgespräch entschied schließlich das Los. Und vier Wochen nach der Besichtigung bekamen die damals schwangere Lebensmitteltechnologin und der Grafiker die Zusage für die moderne Vierzimmerwohnung mit zwei Bädern und einer kleinen Terrasse.

Es lag nahe, dem historischen Lindenhof inmitten der grünen Umgebung wieder ein städtebauliches Konzept zugrunde zu legen, welches verschiedene Höfe mit umfangreicher Bepflanzung für Ruhe, Entspannung und Begegnung vorsieht. Dieser Idee folgend, wurden die Höfe im Norden mit Himalaya-Birken und im südlichen Teil mit Schneekirschen und Roteichen bepflanzt.

52°31'15.942"N
13°30'23.825"E
149 MSL

Perspektive V 52°31'15.942"N 13°30'23.825"E 149 MSL

Perspektive V 52°31'15.942"N 13°30'23.825"E 149 MSL **06/2017**

Perspektive V 52°31'15.942"N 13°30'23.825"E 149 MSL **10/2017**

Perspektive V 52°31'15.942"N 13°30'23.825"E 149 MSL **09/2018**

Perspektive V 52°31'15.942"N 13°30'23.825"E 149 MSL **08/2019**

Ausblick

Das Quartier Lindenhof ist das bislang größte und gleichzeitig eines der anspruchsvollsten Neubauvorhaben, das die HOWOGE bisher realisiert hat. Bis Ende 2018 sind 586 hochwertige Wohnungen fertiggestellt worden.

Berlin wächst. Die HOWOGE stellt sich mit eben diesen Projekten wie dem Lindenhof den Herausforderungen der Gegenwart. Durch innovative Lösungen und optimierte Baumethoden – wie zum Beispiel vorgefertigten Elementen – werden Bauabläufe weiter beschleunigt. Ziel ist es, bis 2026 den Bestand des Unternehmens auf rund 75.200 Wohneinheiten zu erhöhen, das sind rund 13.000 mehr als heute.

Um dieses Ziel noch effektiver zu verfolgen, plant die HOWOGE, gemeinsam mit den sechs landeseigenen Wohnungsbauunternehmen, die Umsetzung von sogenannten Typenbauten zu realisieren: Bauwerke, die nach dem gleichen, für gut befundenen Entwurf mehrfach in identischer Weise errichtet werden. Von diesem standardisierten Verfahren versprechen sich Fachleute eine Steigerung der Effizienz im Wohnungsbau.

Bauen ist die eine Seite. Die HOWOGE ist sich stets ihrer Verantwortung bewusst, Quartiere zu entwickeln, in denen Menschen über viele Jahrzehnte zusammen leben und arbeiten wollen. Bei vielen Projekten errichtet das Unternehmen deshalb Kindertagesstätten, Gewerbe- oder Einzelhandelsflächen. Und natürlich haben deshalb stets Nachhaltigkeitsaspekte große Bedeutung, die sich zum Beispiel in der Umsetzung hocheffizienter Energiekonzepte zeigen. Das Quartier Lindenhof wurde mit dem NaWoh-Qualitätssiegel 2019 für nachhaltigen Wohnungsbau ausgezeichnet. Es ist gelungen, auch mit diesem Neubauprojekt zu belegen, dass sich qualitätsvolles, ressourcenschonendes und bezahlbares Bauen verbinden lässt.

Unsere Gesellschaft ist im Wandel. Die HOWOGE nimmt diese Veränderungen ernst und bietet ferner innovative Wohnformen beispielsweise für Studenten-WGs oder Seniorenwohngemeinschaften an. Denn ein Kernelement der Unternehmensstrategie ist und bleibt die soziale Verantwortung. Die HOWOGE versteht sich als langfristig orientierter Bestandshalter. Es geht darum, sichere und stabile Quartiere zu schaffen, in denen sich die Menschen wohlfühlen – und das über Generationen.

Ulrich Schiller und Thomas Felgenhauer
Geschäftsführung der HOWOGE

Herausgeber
HOWOGE Wohnungsbau-gesellschaft mbH
Ferdinand-Schultze-Straße 71
13055 Berlin
→ www.howoge.de

Idee und Koordinierung
Bereich Unternehmens-kommunikation und Marketing in Zusammenarbeit mit dem Bereich Neubau

Konzeption und Gestaltung
m12.studio → www.m12.studio

Drohnenfotografie
upup.berlin → www.upup.berlin

Text und Lektorat
jsk.berlin → www.jsk.berlin

Gesamtherstellung
Gallery Print
→ www.gallery-print.de

Papier
Inhalt: X-per 140 g/m²

Der Umwelt zuliebe wurde diese Dokumentation auf Recyclingpapier gedruckt.

Impressum

Bildnachweise nach Seiten

Kapitel Historie
20, 21 **Archiv Kinderkrankenhaus Lindenhof**
22 **Brockhaus 14. Auflage**
25 **Bezirksamt Pankow von Berlin**
26 (oben) **Archiv Kinderkrankenhaus Lindenhof**
26 (unten) **Museum Lichtenberg im Stadthaus**
29 **Museum Lichtenberg im Stadthaus**

Kapitel Planung
46 **m12.studio**
49–52 **Andreas Süß**
54 **Max Dudler**

Kapitel Bauvorgang
70–73 **m12.studio**
74 (links) **Zieger**
74, 75 (Mitte) **m12.studio**
75 (rechts) **Benjamin Pritzkuleit**
76 (links) **m12.studio**
76, 77 **Benjamin Pritzkuleit**
78–81 **m12.studio**

Kapitel Quartier
94–103 **Alexander Rentsch**

Renderings
2–5, 9, 33, 59, 83, 105 **quadratkollektiv**

*** GPS-Koordinaten für den Lindenhof Berlin/Lichtenberg in Längengrad (N) und Breitengrad (E), mit deren Eingabe (52°31'6.88"N 13°30'27.7"E) man das Gelände z. B. auf digitalen Karten finden kann. Das Areal liegt 49 Meter über dem Meeresspiegel (MSL).**