



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

HOWOGE: Autofreies Quartier mit 505 Wohnungen, 107 Mikro-Apartments, Kita und Gewerbe in Berlin-Adlershof fertiggestellt

18.12.2022 Fachinformation

Auf einer Fläche von rund 2,7 Hektar am Rand des Technologieparks Adlershof ist von der landeseigenen HOWOGE das autofreie Quartier „Wohnen am Campus“ für mehr als 1.000 Menschen fertiggestellt worden. Von den insgesamt 612 Ein- bis Fünfraumwohnungen, wurden 252 als geförderter Wohnraum errichtet, 107 Wohnungen sind möblierte Mikro-Apartments für Studierende und Auszubildende. Darüber hinaus befinden sich im Quartier eine Kindertagesstätte sowie mehrere Gewerbeeinheiten für den täglichen Bedarf. Auf den Dächern des Wohnquartiers ist eine Photovoltaik-Anlage mit insgesamt rund 3.600 Quadratmetern Fläche verbaut, die Mieterstrom vom eigenen Dach erzeugt.

Bauherr ist die landeseigene HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, die hier in Adlershof ihr bislang größtes Bauvorhaben fertiggestellt hat. „Wir haben Ende 2019 mit dem Bau begonnen und in drei Bauabschnitten einen völlig neuen Kiez geschaffen“, sagte HOWOGE Geschäftsführer Ulrich Schiller. „Dabei war es uns wichtig, nicht einfach nur bezahlbaren Wohnraum zu errichten, sondern ein Quartier für alle, das für die Stadt der kurzen Wege, Klimaschutz und anspruchsvolle Architektur steht. Gemeinsam mit unseren Partnern, dem Architekturbüro blocher partners sowie dem Bauunternehmen DIRINGER & SCHEIDEL, ist uns das gelungen.“ Die ersten Mieterinnen und Mieter haben ihre Wohnungen bereits im Sommer 2022 bezogen, die Fertigstellung des letzten Bauabschnitts erfolgte Ende Oktober dieses Jahres. Das Quartier ist nahezu vollständig vermietet.

Vielfältige Architektur und wirtschaftliche Bauweise

Das Quartier „Wohnen am Campus“ – gelegen an der Hermann-Dorner-Allee Ecke Karl-Ziegler-Straße – orientiert sich am Forschungscampus der Humboldt-Universität sowie am Landschaftspark Johannisthal. Insgesamt elf einzelne Häuser sind versetzt angelegt und bilden sechs öffentliche Grünanlagen mit Spielbereichen, Bänken und Erholungsflächen. „Das Quartier ist ein Ort, der für Diversität und Vielfalt steht. Das Wichtigste: Hier ist Lebensraum für das gesellschaftliche Miteinander entstanden“, erklärte Vandana Shah, verantwortliche Partnerin bei blocher partners. „Es ist das Ziel einer nachhaltigen und auf den Menschen ausgerichteten Stadtplanung, Dichte und Lebensqualität zu verbinden. Unterschiedliche Gebäude-Typologien, differenzierte Fassadengestaltung und ansprechende Freiräume, die zum Verweilen einladen, machen den Entwurf aus.“

Entlang der Hauptverkehrsstraßen prägen geschlossene Gebäudezeilen das Quartier. Das Erdgeschoss an der Hermann-Dorner-Allee bildet markante Bögen aus, die an typische Berliner Stadtbahnbögen denken lassen. Im Inneren hingegen ist die Bebauung aufgelockert und offen. Jedem Gebäudetyp liegt ein eigenes Gestaltungskonzept zugrunde – vom farbigen Putz bis hin zur vorgehängten Holzfassade, für die ausschließlich heimisches Holz aus dem Schwarzwald verwendet wurde. „Trotz dieser Vielfalt kamen beim Bau nur wenige, vorab definierte Grundrisstypen und eine geringe Anzahl an Materialien zum Einsatz,“ so Karlheinz Heffner, geschäftsführender Gesellschafter der DIRINGER & SCHEIDEL Bauunternehmung. „Zeit- und damit auch Kostenersparnisse konnten im Innenausbau der Wohnungen erzielt werden, weil die Planung für alle Häuser nur siebzehn typisierte Grundrisse vorsah. Auch die Fensterformen wurden im Vorfeld auf fünf Typen beschränkt. Die Handwerker konnten so wiederholt mit der gleichen Qualität und Planung arbeiten und kamen zügiger voran. Für die Freisitze der Wohnungen kam

ebenso nur ein Typus Fertigteilbalkon mit zwei unterschiedlichen Geländervarianten zum Tragen.“

Wohnraum für alle

Das Wohnraumangebot im Quartier richtet sich an alle Generationen und Bevölkerungsgruppen. Von den 612 Wohnungen werden 252 gemäß der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin als geförderter Wohnraum zu Einstiegsmieten ab 6,50 pro Quadratmeter vermietet. Die 253 freifinanzierten Wohnungen kosten im Schnitt rund 10,50 Euro pro Quadratmeter, während die 107 Mikro-Apartments zu einer Pauschalmiete von 450 Euro vermietet werden. Die 24 Quadratmeter großen Apartments werden ausschließlich an Personen vermietet, sich in einer Ausbildung befinden (z. B. Studierende, Azubis, Doktoranden) und sind mit Küche, Bett, Kleiderschrank, Kommode, Schreibtisch, Spiegelschrank und Lampen ausgestattet. Allein der Internetanschluss ist nicht im Mietpreis enthalten.

Im Sinne der Stadt der kurzen Wege sind soziale Infrastruktur und Nahversorgung ebenso Teil des Quartiers. Anfang 2023 wird eine Kita für 90 Kinder eröffnen. Darüber hinaus befinden sich ein Waschsalon, ein Café, ein Minimarkt mit Paketannahmestelle, ein Sushi to go-Geschäft und eine Fahrschule im Quartier.

Klimafreundlicher Neubau

Neben den bezahlbaren Mieten sowie der vielfältigen Architektur steht „Wohnen am Campus“ für klimafreundliches Bauen: So wird das Quartier mit CO₂-freiem Mieterstrom vom eigenen Dach versorgt. Die PV-Anlage ist mit einer Gesamtleistung von bis zu 450 KW die bislang größte der 46 Solaranlagen im Bestand der HOWOGE. Die Preise für den HOWOGE-Grünstrom liegen unter den vergleichbaren Markttarifen und leisten damit einen wichtigen Beitrag zu einer günstigen Gesamtmiete.

In den Wohnungen selbst sorgen dezentrale Wohnungsstationen für die Beheizung sowie die Warmwasserbereitung. Die Energieeinsparung ergibt sich hier vor allem durch niedrige Systemtemperaturen. Wasser wird nicht wie üblich zentral auf 60 Grad, sondern erst bei Bedarf in der Wohnung auf 45 Grad erwärmt. Das führt zu einer Energieeinsparung von bis zu 30 Prozent. Ein weiterer Vorteil: Das System benötigt weniger Rohrleitungen. Insgesamt konnten so ca. 120 Quadratmeter Nutzfläche mehr entstehen, die z.B. für Wohnflächen, Kinderwagen- und Rollatorenräume oder Fahrradstellplätze genutzt werden. Im Außenraum zeichnet sich das Wohnquartier durch aufwendige, frei zugängliche Grünanlagen, Spielplätze und Erholungsbereiche aus. Für die Regenwasserversickerung wurden Mulden in das Gestaltungskonzept integriert. Darüber hinaus wurden klimaangepasste Laubbäume gepflanzt.

Neben insgesamt 1.174 Fahrradstellplätzen steht den Mieter:innen eine Tiefgarage mit 177 Stellplätzen von denen bis zu 40 für E-Mobilität ausgebaut werden können, zur Verfügung. Pünktlich zu seiner Fertigstellung wurde das Wohnquartier an die neue Straßenbahnlinie zwischen den S-Bahnhöfen Schöneweide und Adlershof angeschlossen.



PV_Anlage_Hermann_Dorner_Allee (c) Benjamin Pritzkeleit.jpg

<https://bbu.de/beitraege/howoge-autofreies-quartier-mit-505-wohnungen-107-mikro-apartments-kita-und-gewerbe-berlin-adlershof-fertiggestellt>