



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

HOWOGE: Quartier mit 387 Wohnungen und Büroturm in Berlin-Lichtenberg fertiggestellt

31.05.2021 Fachinformation

Am 31. Mai 2021 feierte die HOWOGE die Fertigstellung des 64 Meter hohen Bürohochhauses an der Frankfurter Allee Ecke Möllendorfstraße, mit dem das autofreie „Quartier am Rathauspark“ der HOWOGE nun komplett ist. Insgesamt 387 Wohnungen und zahlreiche Büro- und Gewerbeflächen sowie eine Kita sind entstanden. 172 Wohnungen werden als geförderter Wohnraum zu Einstiegsmietten ab 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet. Im Sockel und in den Seitenflügeln des neuen Turms – Adresse: Stefan-Heym-Platz 1 – befindet sich nun auch die Unternehmenszentrale der HOWOGE.

Unübersehbar ist der Büroturm am Stefan-Heym-Platz 1 mit 18 Geschossen, der ein städtebauliches Zeichen am Übergang der Stadtteile Friedrichshain und Lichtenberg setzt. Der beliebte Stefan-Heym-Platz mit dem Fischerbrunnen wurde im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens mit mehr als 100 Anwohner:innen neu geplant. Vorwiegend im Standard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet und mit einem klimafreundlichen Energiekonzept ausgestattet, erfüllt das Quartier zudem die Anforderungen an nachhaltiges Wohnen. Für das Bürogebäude mit dem Hochhaus strebt die HOWOGE das Nachhaltigkeitszertifikat DGNB-Gold an.

„Grund und Boden in Berlin ist knapp und teuer“, sagt HOWOGE-Geschäftsführer **Ulrich Schiller**. „Quartiere kompakt und in die Höhe zu bauen ist daher nicht nur ein Gewinn für die Nachbarschaft, sondern auch ökologisch notwendig und sinnvoll, um die Flächenversiegelung und den ökologischen Fußabdruck so gering wie möglich zu halten“. Darüber hinaus vereint das Quartier verschiedene Nutzungen und schafft damit einen echten Mehrwert für den gesamten Kiez, wie **Sebastian Scheel** Senator für Stadtentwicklung und Wohnen unterstreicht: „Die HOWOGE hat die stadtplanerische Herausforderung, an diesem Ort ein neues Quartier entstehen zu lassen, angenommen und das Ergebnis kann sich sehen lassen. Wohnen und arbeiten in einem Quartier, eine Kita, ein nachhaltiges Energiekonzept und die Einbeziehung von Anwohnerinnen und Anwohnern in die Umfeldgestaltung sind Bausteine dieses gelungenen Projekts. Auch zum Umzug der HOWOGE in die neue Unternehmenszentrale hier am Stefan-Heym-Platz wünsche ich alles Gute und weiterhin viel Erfolg.“

Zwei Bauvorhaben werden zum „Quartier am Rathauspark“

Das „Quartier am Rathauspark“ ist in zwei Bauvorhaben entstanden. 2015 begannen die Bauarbeiten in der Rathausstraße 11-12. Das Projekt wurde im Rahmen des ersten Konzeptverfahrens des damaligen Liegenschaftsfonds Berlin (heute BIM) an die HOWOGE vergeben. Nach den Plänen von Hemprich Tophof Architekten sind insgesamt 136 Wohnungen entstanden, von denen sich zwölf im Altbau der aufwändig sanierten ehemaligen Polizeiwache befinden. Zum Quartier gehören zudem eine Kita mit 102 Plätzen sowie eine Tiefgarage mit 74 Auto- und 132 Fahrradstellplätzen. Für das Wohn- und Büroquartier Möllendorfstraße 2, Stefan-Heym-Platz 1, Frankfurter Allee 129-137 und Rathausstraße 14-17 wurde der erste Spatenstich im Februar 2019 gesetzt. Die Architekturplanung erfolgte durch Baumschlager Eberle Architekten, Generalübernehmer war die PORR GmbH & Co. KGaA. Von den 251 Wohnungen vermietet die HOWOGE 126 Einheiten als geförderten Wohnraum zu Einstiegsmietten ab 6,50 Euro pro Quadratmeter. Im Quartier befinden sich insgesamt 15.500 Quadratmeter Büro und Gewerbeflächen, davon werden 1.850 Quadratmeter als Laden- und Gastronomieflächen genutzt.

„Das Errichten von Wohnraum war an dieser Stelle aufgrund der hohen Lärm-Emission baurechtlich nicht realisierbar“, erklärt **Thomas Felgenhauer**, Geschäftsführer der HOWOGE. „Eine gewerbliche Nutzung hingegen ist möglich und bietet den Vorteil, dass der Gebäuderiegel zugleich als Schallschutz für die dahinter liegende Wohnbebauung dient.“

Im Sockel und in den Seitenflügeln des Turms – am Stefan-Heym-Platz 1 – befindet sich als großer Lichtenberger Arbeitgeber nun auch die Unternehmenszentrale der HOWOGE. Bezirksbürgermeister **Michael Grunst** (Die Linke): „Der Bezirk Lichtenberg und die HOWOGE rücken mit der Eröffnung der Zentrale am Stefan-Heym-Platz noch enger zusammen. Die HOWOGE als städtisches Unternehmen ist für das Bezirksamt die wichtigste Partnerin für den Wohnungsbau. Ich bin der HOWOGE für das Engagement für das Gemeinwesen in Lichtenberg sehr dankbar. Der architektonisch gelungene Neubau ist nicht nur mit den geschaffenen Wohnungen ein gelungenes Quartier im Herzen Lichtenbergs, er bildet zukünftig ein Eingangstor nach Lichtenberg, gelegen an zwei der wichtigsten Magistralen des Bezirks.“

Klimafreundliches Standquartier

Für die Bürogebäude strebt die HOWOGE die DGNB-Gold-Zertifizierung an – die zweithöchste Auszeichnung, welche die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) vergibt. Dafür müssen insgesamt rund 60 Kriterien erfüllt sein, die u.a. umweltfreundliche Baustoffe, eine hohe Energieeffizienz, aber auch Aspekte wie Lebenszykluskosten, ÖPNV-Infrastruktur und Barrierefreiheit abdecken.

Einen hohen energetischen Standard weisen aber auch die Wohngebäude auf. Das Bauvorhaben Möllendorfstraße 2, Stefan-Heym-Platz 1, Frankfurter Allee 129-137 und Rathausstraße 14-17 erfüllt den KfW-55-Standard. Eine tragende Säule des Energiekonzepts ist die Stromerzeugung durch Photovoltaikmodule auf dem Dach in Kombination mit einem eigenen Blockheizkraftwerk sowie Fernwärme. Der dadurch erzeugte klimafreundliche Strom kann direkt an die Bewohner:innen der 251 Wohnungen sowie der Gewerbe- und Büromieter:innen geliefert werden. Der günstige Strom-Tarif zahlt dabei auf eine bezahlbare Gesamtmiete ein und ermöglicht auch Haushalten mit geringem Einkommen eine Teilhabe an der Energiewende. Der Arbeitspreis beträgt aktuell 26 Cent/kWh bei einem monatlichen Grundpreis von sieben Euro. Damit kostet der HOWOGE-Grünstrom rund fünf Cent/kWh weniger als vergleichbare Tarife im bundesweiten Durchschnitt.

In den Wohnungen selbst sorgen dezentrale Trinkwasserstationen und dezentrale Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung für die gute Energiebilanz. Bei der Warmwasserbereitung ergibt sich die Energieeinsparung von rund 30 Prozent durch niedrige Systemtemperaturen. Wasser wird nicht wie üblich zentral auf 60 Grad, sondern erst bei Bedarf in der Wohnung auf 45 Grad erwärmt. Neben den Trinkwasserstationen gibt es für jedes Gebäude eine zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung auf dem Dach. Das Prinzip funktioniert, indem die verbrauchte, warme Luft aus der Wohnung abgesaugt wird und gleichzeitig kalte Luft angesaugt wird. Dabei wird die Wärme der verbrauchten Abluft verwendet, um die frische und kalte Außenluft in einem Wärmetauscher auf angenehme Temperaturen zu bringen.

Der Anfang 2020 fertiggestellte Komplex in der Rathausstraße 11-12 mit 136 Wohnungen erfüllt den Standard eines KfW-Effizienzhauses 70. Die Stromversorgung, Warmwasserbereitung und die Lüftung erfolgt auf konventionellem Weg.

Gruppenfoto: Ulrich Schiller (HOWOGE), Sebastian Scheel (SenSW), Thomas Felgenhauer (HOWOGE), Michael Grunst (Bürgermeister Lichtenberg), Copyright: HOWOGE/Schnitger



Quartier in Perspektive vom Rathauspark, Copyright: HOWOGE/Rentsch



