

Wohnungsbau mit Holz

3. Fachdialog „Nachhaltiger Holzbau“

03. Mai 2019



- **Auftrag der HOWOGE**
- **Bauen mit Holz**
- **Neubauvorhaben der HOWOGE**
- **Zusammenfassung**



Stefan Schautes

Leiter Bereich Neubau, Prokurist

☎ 030 5464-2560

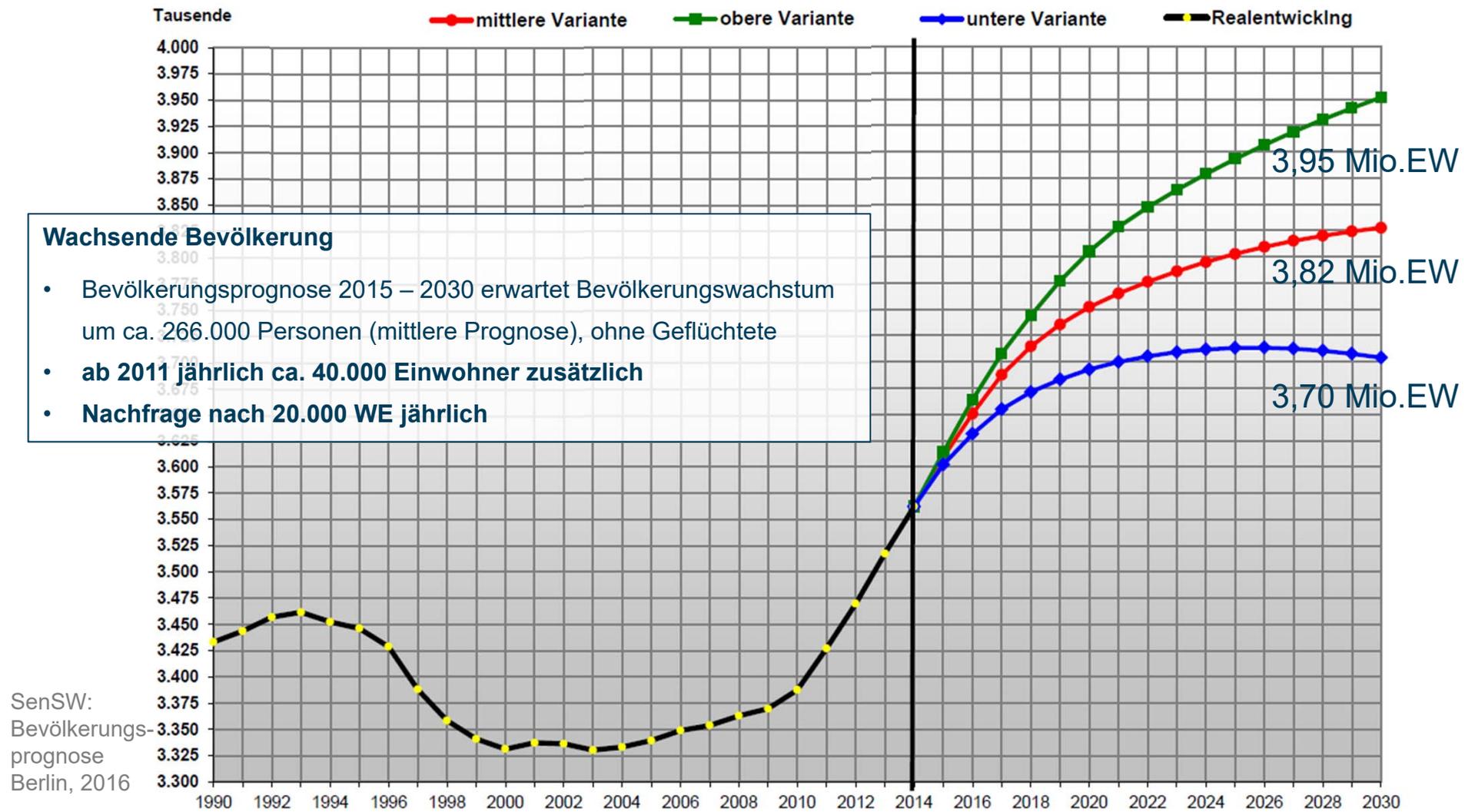
✉ stefan.schautes@howoge.de

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

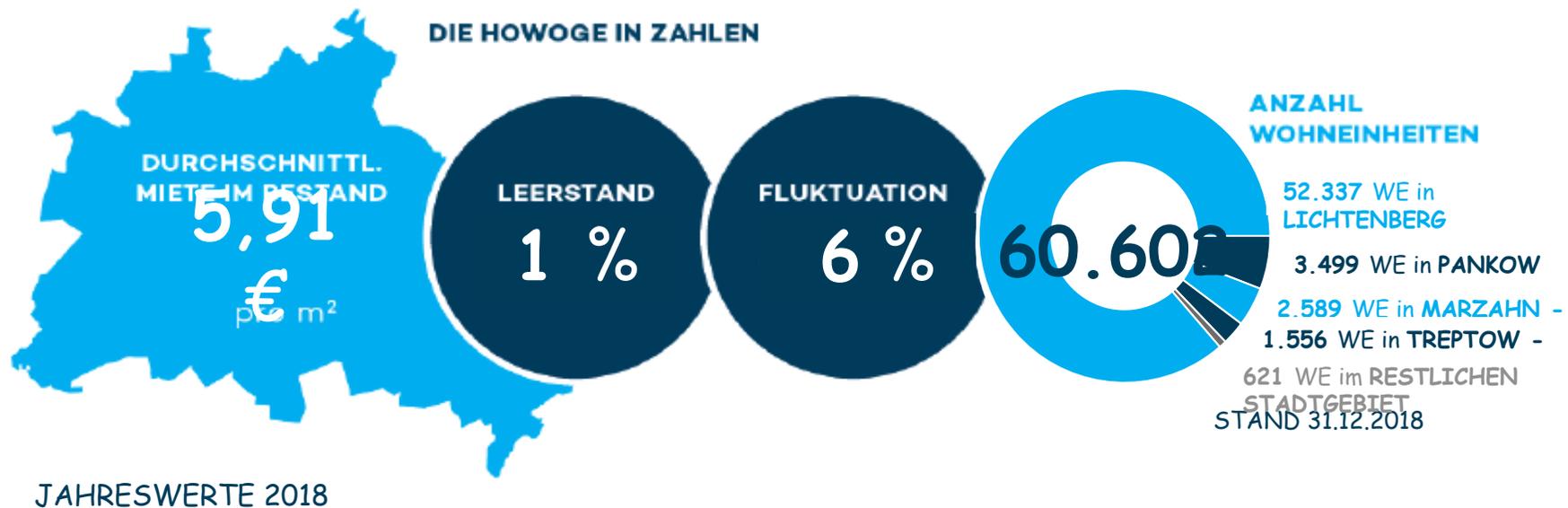
Ferdinand-Schultze-Straße 71

13055 Berlin

BEDARF AN WOHNUNGSNEUBAU IN BERLIN

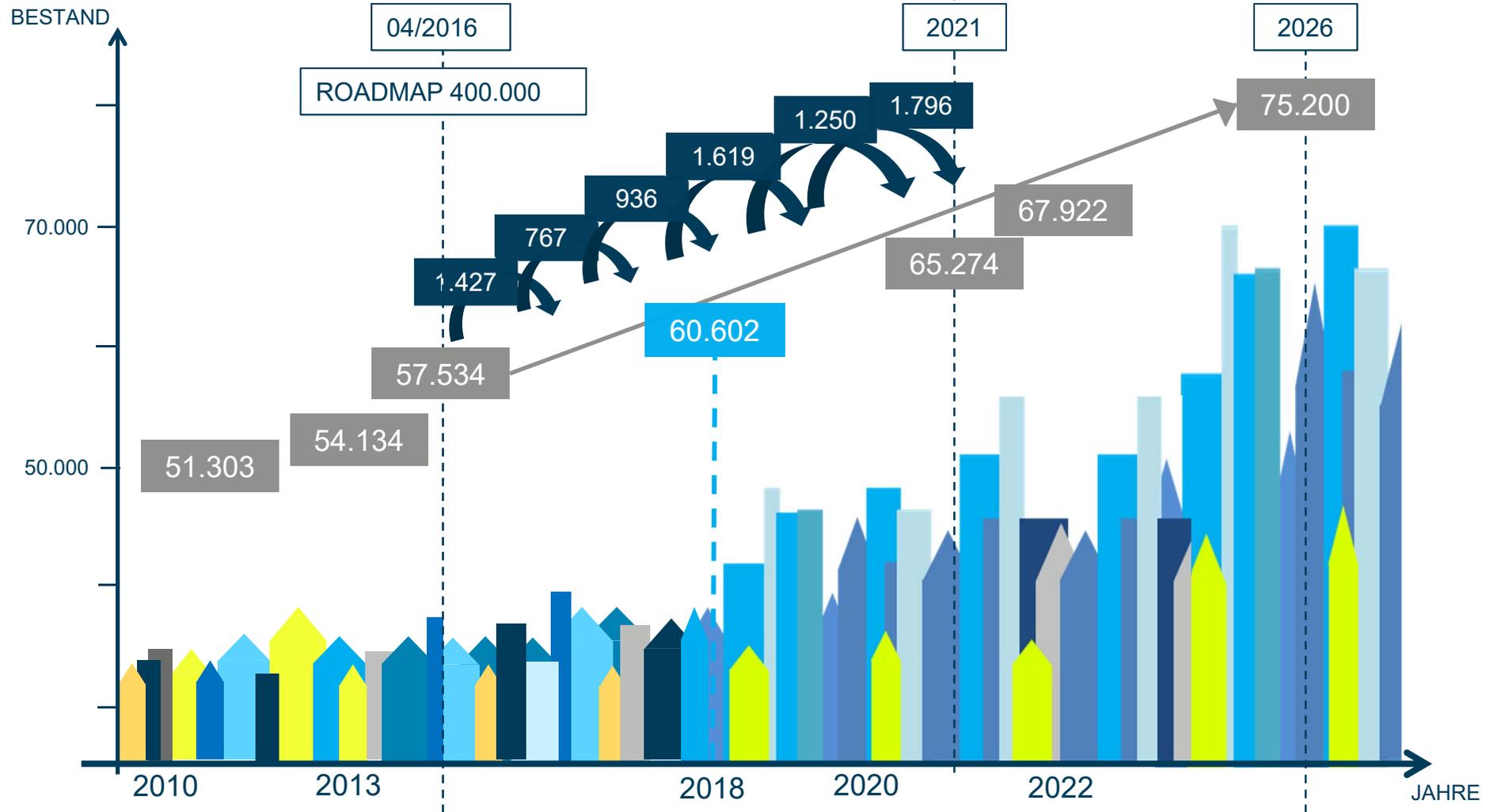


HOWOGE IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT



AUFTRAG DER HOWOGE

NEUBAUOFFENSIVE



AUFTRAG DER HOWOGE

ÜBERGEORDNETE ZIELE

- Bezahlbarer Wohnraum
 - > **1.500 Neubau-WE p.a. (Fertigstellung + Vermietung)**
 - > **Kooperationsvereinbarung**
 - > **50% geförderter Wohnraum (6,50 Euro/ m²)/ 50% für $\emptyset \leq 10,00$ Euro/ m²**
- Marktgerechte Qualität, geringes Risiko > zum besten Preis durch frühzeitiges Zusammenwirken von Architekt und Bauunternehmen
 - > **zum besten Preis durch frühzeitiges Zusammenwirken von Architekt und Bauunternehmen**
- Schonung interner Kapazitäten zur Fortführung des Bestandsgeschäftes
 - > **Entwicklung von Vergabeverfahren zum Neubau, die diesen Zielen Rechnung tragen**
 - > **Eigene Kompetenz aufbauen + einbringen**
 - > **Partnerschaftliche Verfahren**

AUFTRAG DER HOWOGE

ZIELE NEUBAUOFFENSIVE

- Sicherung der städtebaulichen, architektonischen Qualität und Quantität von Neubauten durch **Wettbewerbsverfahren** mit Vorgabe funktionaler Qualitätsmerkmale
 - > **Identifikation durch architektonische und städtebauliche Qualität**
 - > **Planerische und bauliche Qualität mit geringen/planbaren Wartungs-/Instandhaltungsaufwendungen und –risiken für Bestandshalter**
 - > **Quartiersattraktivität und Schaffung von Mehrwert**
 - > **Effiziente Erschließungskerne**
(barrierefrei, pflegeleichte etc.)
 - > **Effiziente Wohnungsgrundrisse**
(Wohnungsschlüssel für „Berliner Mischung“, funktionale 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen)

BAUEN MIT HOLZ

EIGENSCHAFTEN



Positive Eigenschaften

- nachhaltiger, nachwachsender Rohstoff
- Ökobilanz
- gute Dämmeigenschaften und geringes Gewicht
- raumklimatische Aspekte
- hoher Vorfertigungsgrad/ schnelle Bauzeit

Negative Eigenschaften/ Herausforderungen

- Brandschutz (auch architektonisch)
- Schallschutz
- Trageigenschaften/ Statik

BAUEN MIT HOLZ

ARTEN DER BAULICHEN NUTZUNG



- Holzrahmenbau: flächiger Einsatz mit massiven Elementen aus addierten oder gestapelten Querschnitten
- Hybridbauweise
- Raummodule
- Gebäudehülle durch vorgehängte Fassaden (geringes Eigengewicht)

BAUEN MIT HOLZ

SYSTEMBAU MIT HOLZHYBRIDBAUWEISE



- Hybridtechnologie: Holz-Beton-Elemente
- positive Eigenschaften von Materialien und Konstruktionsweisen können verbunden werden > wesentlich ressourcenschonenderes Bauen möglich
- Einsatz von sichtbarem Holz im Hinblick auf Haptik, Innenluftqualität, Materialität setzt neue Akzente im Wohnungsbau
- tragende als auch nichttragende Elemente können im Werk vorgefertigt werden
- sehr hohe Präzision möglich
- sehr schnelle Bauzeiten auf Baustelle umsetzbar

NEUBAUVORHABEN DER HOWOGE

WOHNUNGSBAU MIT HOLZBAU

Urbaner Holzbau

Newtonstraße 4, 4A, 4B, 12489 Berlin, Adlershof

Mühlengrund Haus 3

Rotkamp 2-6, Rüdickenstraße 23-27, Rüdickenstraße 33-33B, Matenzeile 20-22

13053 Berlin, Neu-Hohenschönhausen

Straße am Flugplatz (Johannisgärten)

Straße am Flugplatz 65-69, Melli-Beese-Straße 64-70

12487 Berlin, Johannisthal

URBANER HOLZBAU



URBANER HOLZBAU



Urbaner Holzbau

Newtonstraße 4, 4A, 4B, 12489 Berlin, Adlershof

Fertigstellung März 2019

42 WE

Besonderheiten

- hoher Fertigungsgrad durch vollständig werkseitig vorgefertigte Bauteile (u. a. Außenwände inklusive Holzfassade, Geschossdecken)
- nachhaltige Holz-Hybridkonstruktion

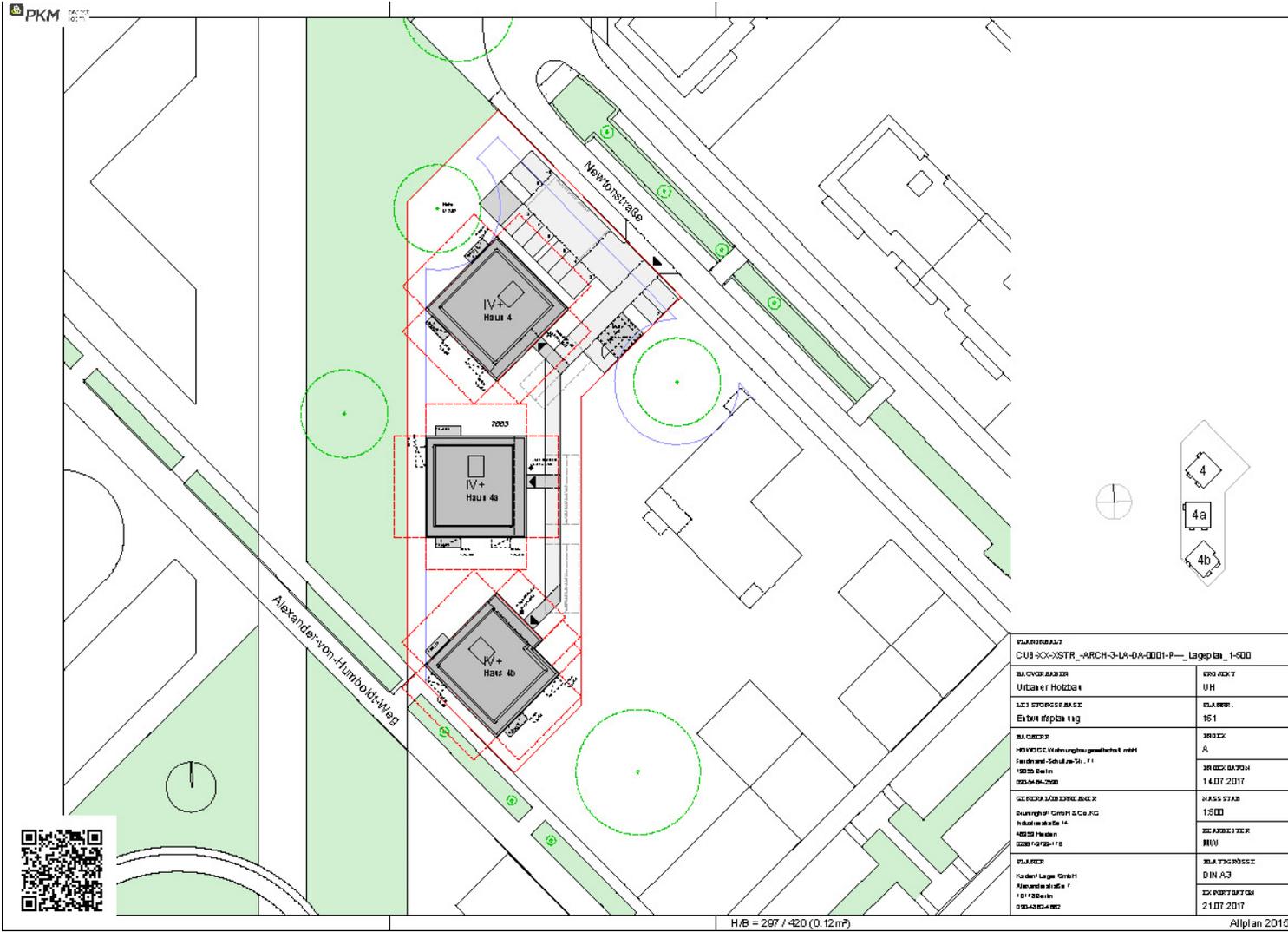
URBANER HOLZBAU

METADATEN

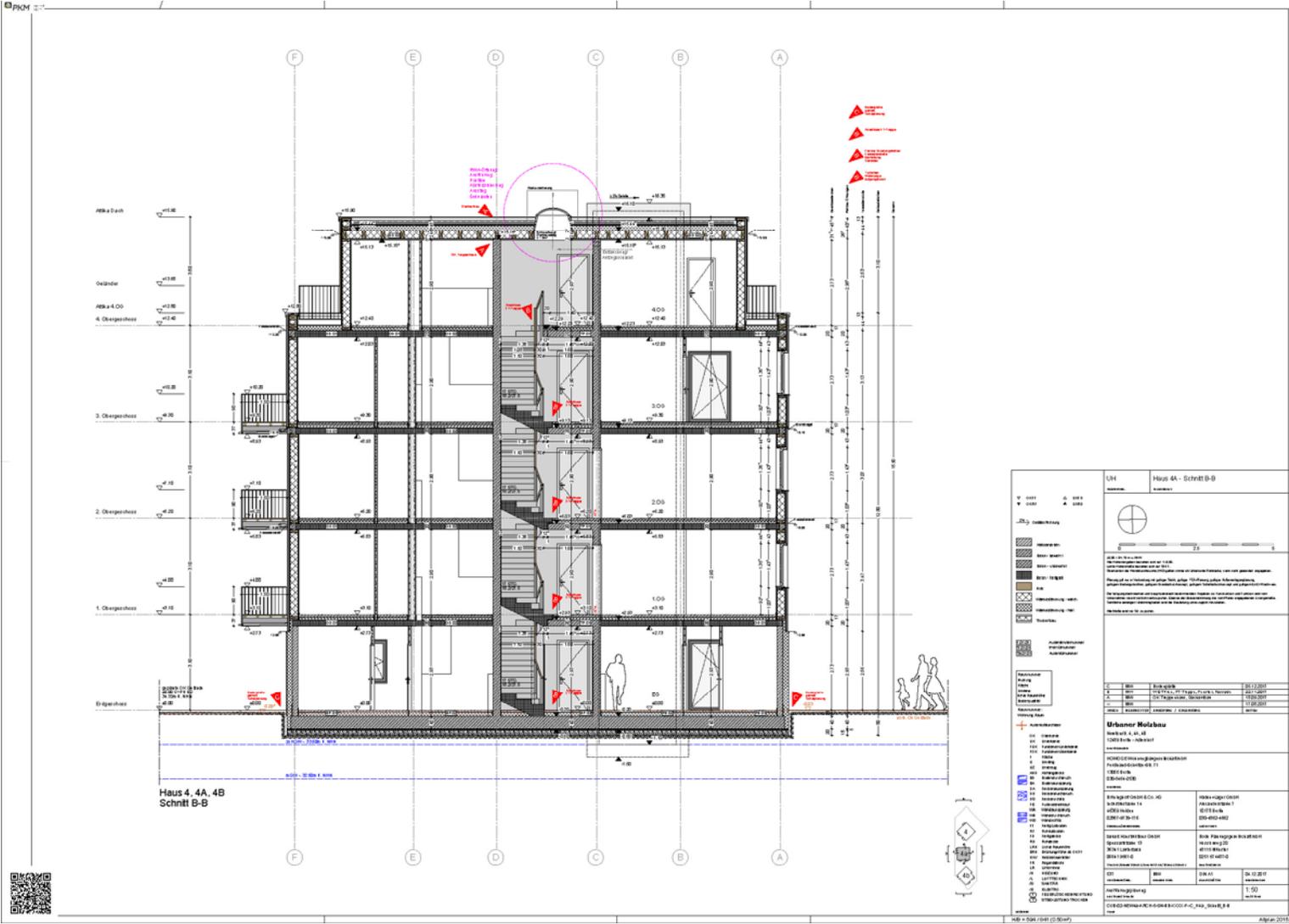
Generalübernehmer (GÜ)	Brüninghoff GmbH & Co. KG
Planungsrecht	B-Plan XV-55a-1
Grundstücksgröße	2.825 m ²
GRZ	0,30
GFZ	1,23
Bruttorauminhalt	11.300 m ³
Fassadenfläche	3.040 m ²
Dachfläche	797 m ²
Wohnfläche	2.730 m ²
Gewerbefläche	-
Baukörper	3
Geschossigkeit	IV + Staffelgeschoss
Treppenaufgänge	3
Wohneinheiten	42
davon geförd. WE	16

URBANER HOLZBAU

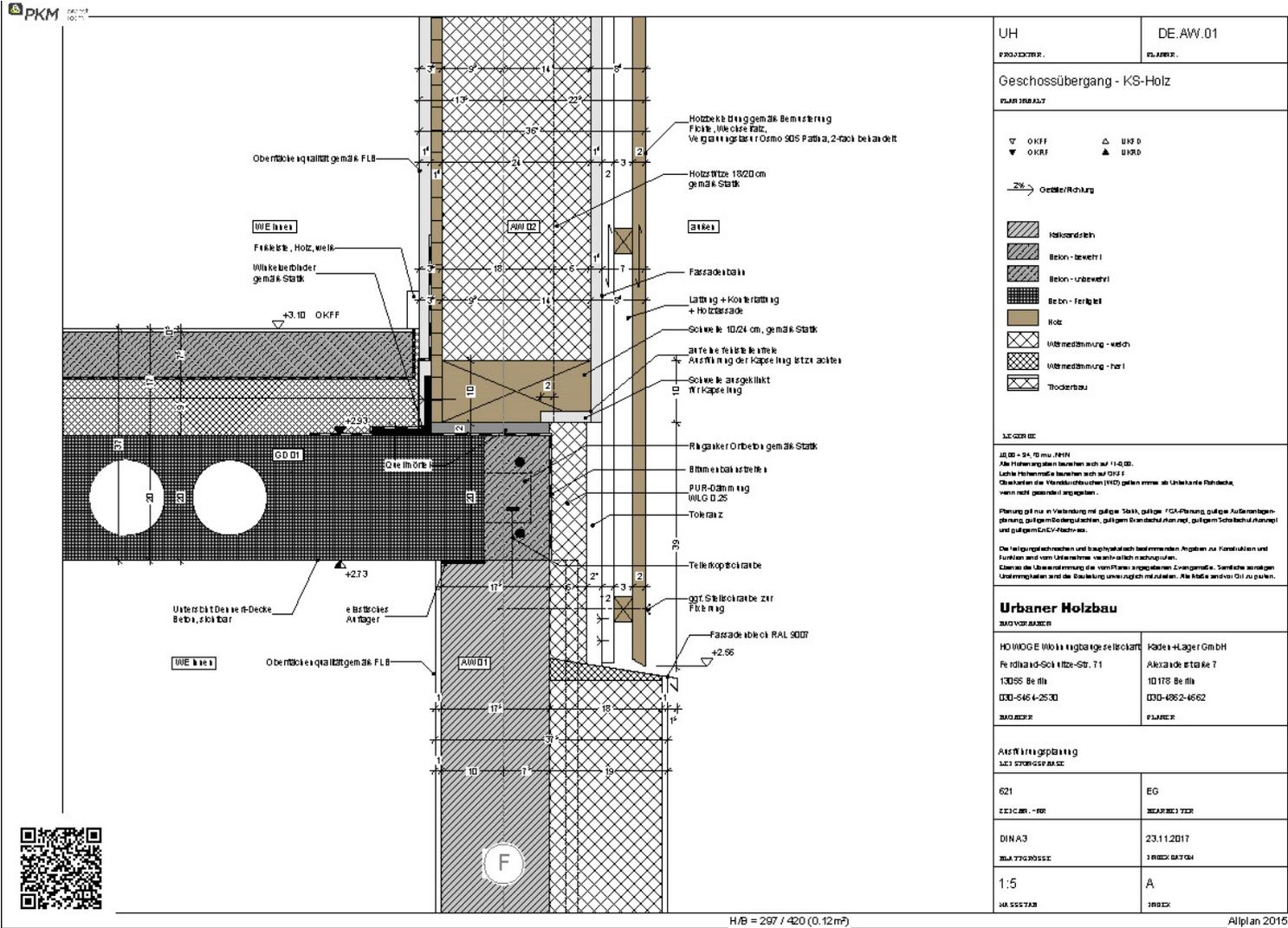
LAGEPLAN



URBANER HOLZBAU SCHNITT



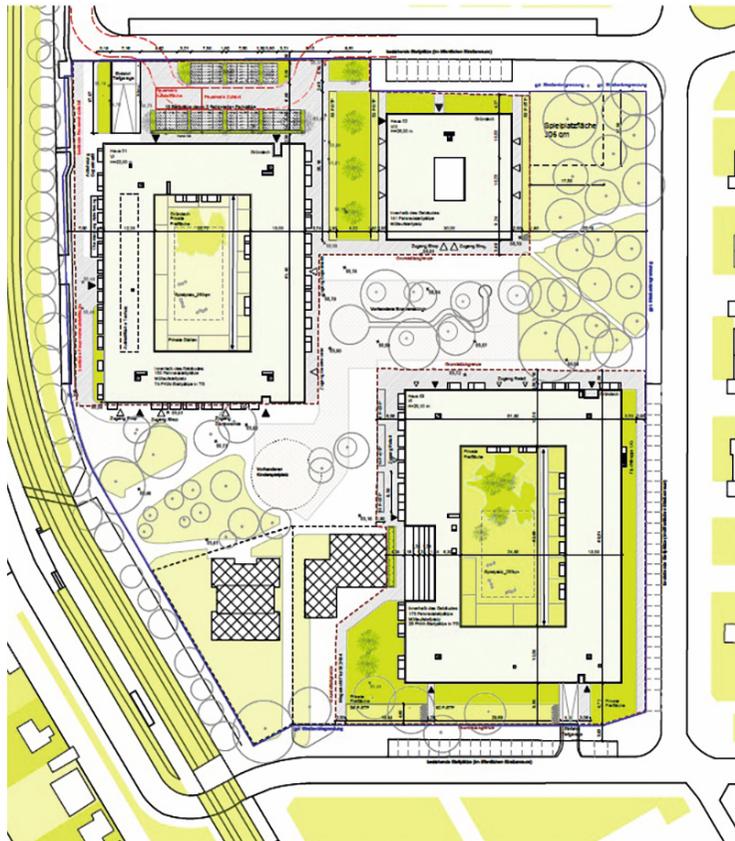
URBANER HOLZBAU DETAILSCHNITT GESCHOSSÜBERGANG



MÜHLENGRUND HAUS 3



MÜHLENGRUND HAUS 3



MÜHLENGRUND HAUS 3

Rotkamp 2-6, Rüdickenstraße 23-27,
Rüdickenstraße 33-33B, Matenzeile 20-22,
13053 Berlin, Neu-Hohenschönhausen

Fertigstellung voraussichtlich Oktober 2020
173 WE

Besonderheiten

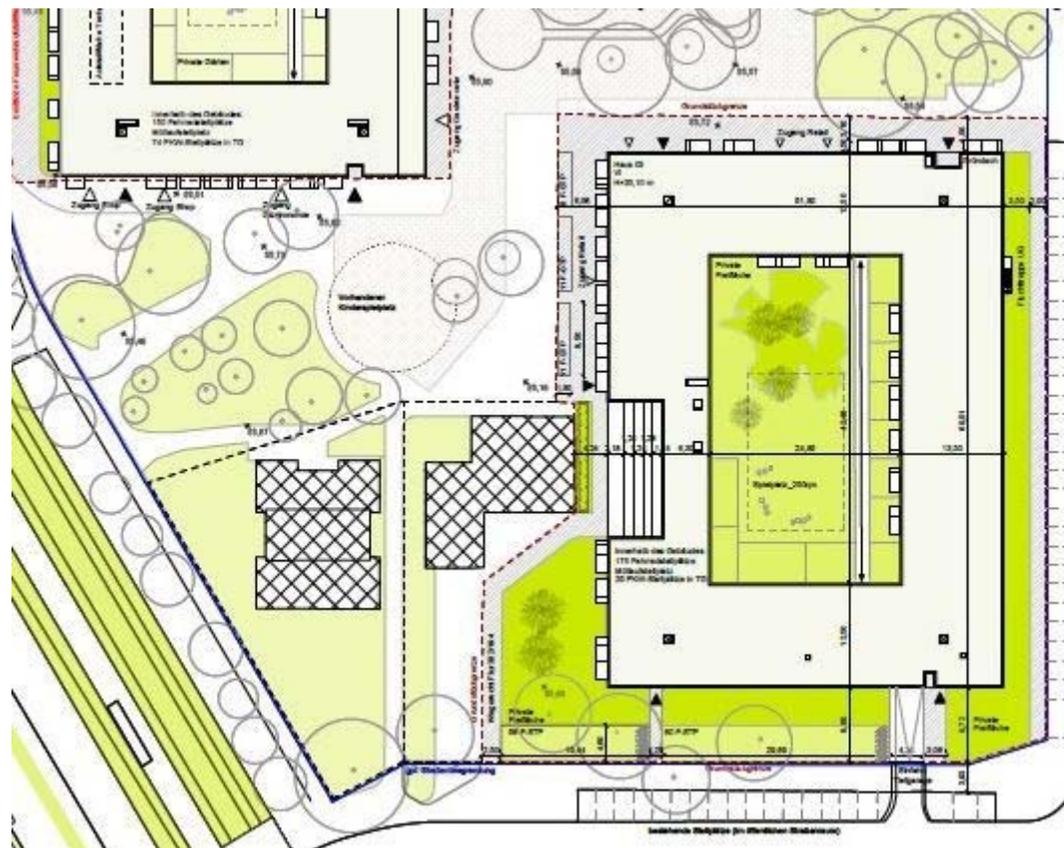
- Hybridbauweise aus Stahlbeton und Holzrahmenbau mit vorgehängter Fassade aus Holz bzw. Trapezblech

MÜHLENGRUND HAUS 3

METADATEN

Generalplaner	Petersen Architekten Gesellschaft für Architektur + urbane Strategien mbH
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB
Grundstücksgröße	5.563 m ²
GRZ	0,45
GFZ	2,60
Bruttorauminhalt	50.518 m ³
Fassadenfläche	7.891 m ²
Dachfläche	2.295 m ²
Wohnfläche	10.964 m ²
Gewerbefläche	786 m ²
Baukörper	1
Geschossigkeit	VI
Treppenaufgänge	5
Bauzeit	Baubeginn Sommer 2018
Wohneinheiten	173
davon geförd. WE	86

MÜHLENGRUND HAUS 3 LAGEPLAN



STRASSE AM FLUGPLATZ

HOWOGE



STRASSE AM FLUGPLATZ



Straße am Flugplatz

Straße am Flugplatz 65-69, Melli-Beese-Straße 64-70,
12487 Berlin, Johannisthal

Fertigstellung voraussichtlich Juni 2021

116 WE, 4 betreute WE (Holz-Hybridbauweise)

Besonderheiten

- zwei verschiedene Baukonstruktionen (Holz-Hybridbauweise, Massivbauweise)

STRASSE AM FLUGPLATZ

METADATEN

Generalplaner	rodig.schop architekten PartG mbB
Planungsrecht	B-Plan XV-53a-2
Grundstücksgröße	25.900 m ²
GRZ	0,40
GFZ	0,80/ 1,10
Bruttorauminhalt	rd. 89.500 m ³
Fassadenfläche	rd. 19.100 m ²
Dachfläche	rd. 8.200 m ²
Wohnfläche	18.940 m ²
Gewerbefläche	484 m ²
Baukörper	20 + Systemparkhaus
Geschossigkeit	II - V
Treppenaufgänge	23
Bauzeit	Baubeginn Oktober 2018
Wohneinheiten	insgesamt 314
davon geförd. WE	156

STRASSE AM FLUGPLATZ

LAGEPLAN



IDEENWETTBEWERB TYPENHOCHHAUS 2.0

DIE TEILNEHMER UND PLATZIERUNGEN



2.



5.



3.



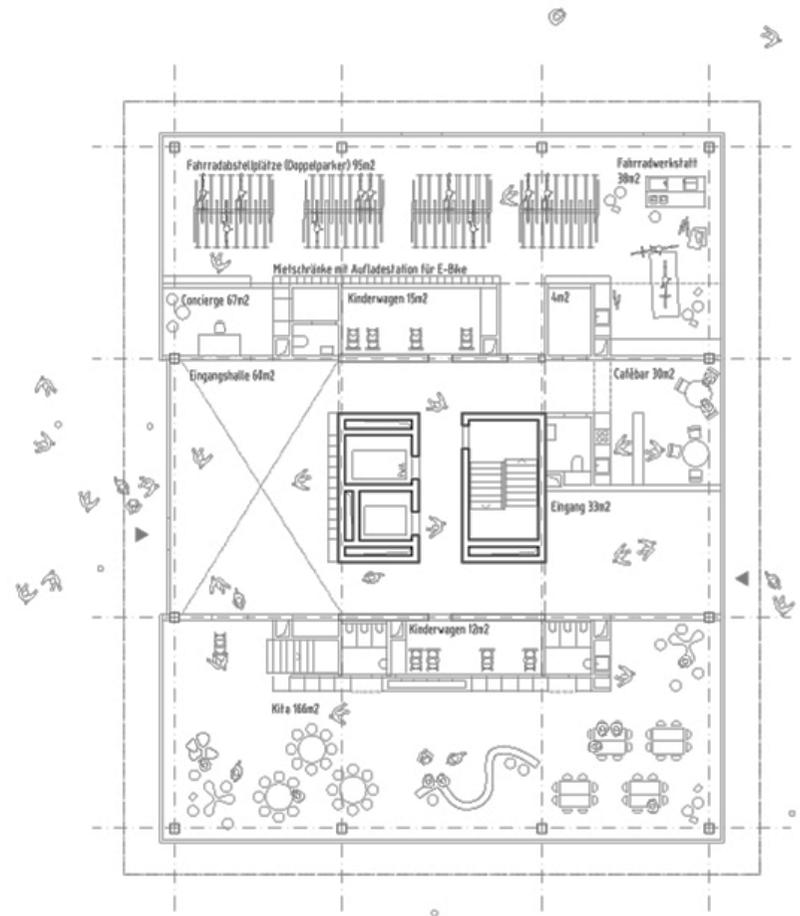
1.



4.

1. PREIS

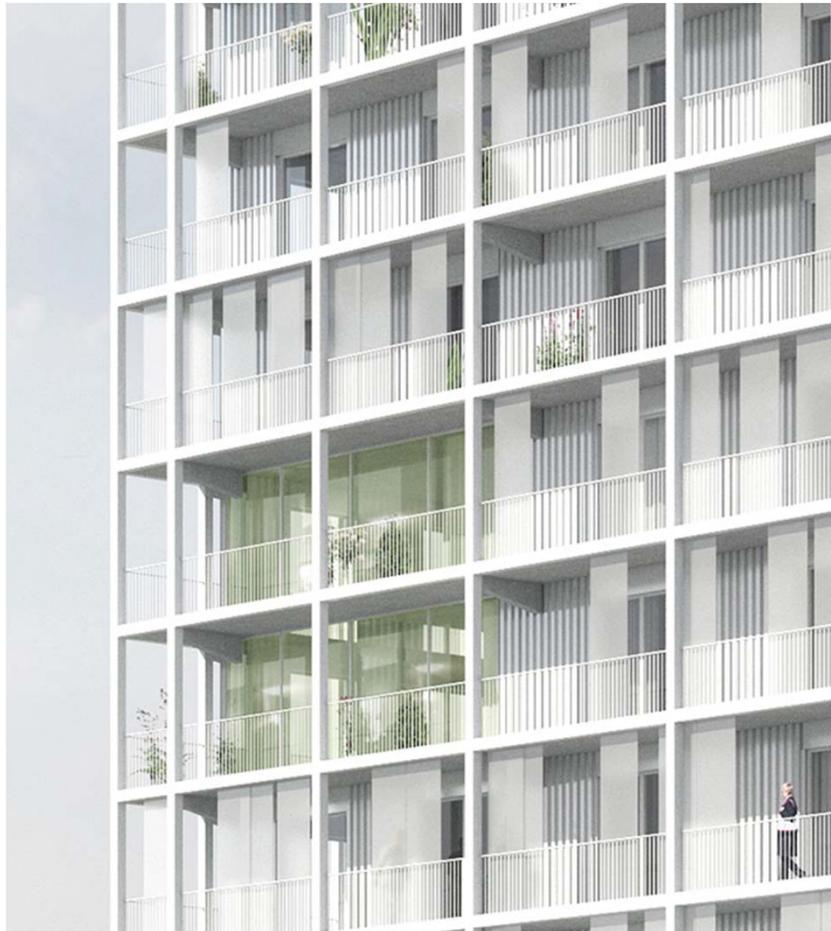
LIN LABOR, BERLIN



Grundriss Erdgeschoss

FASSADE

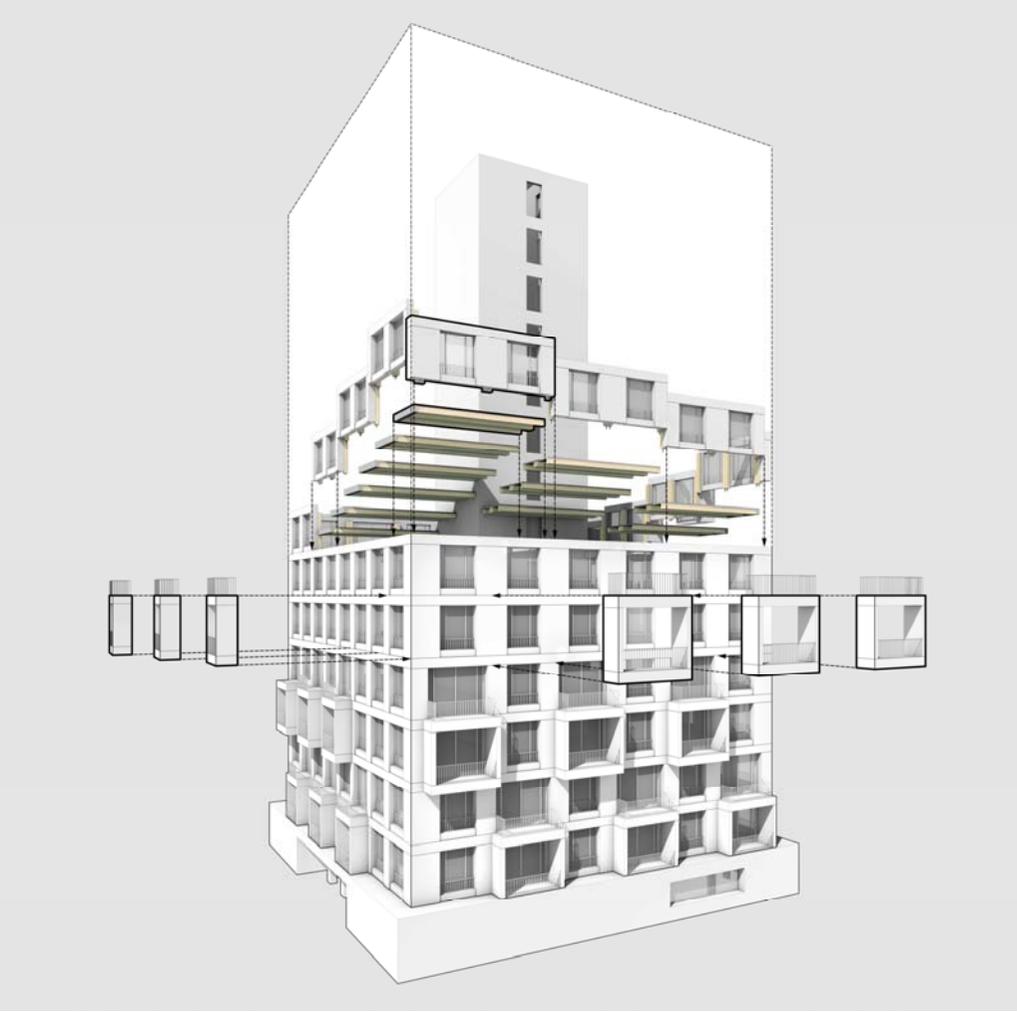
HOLZRAHMEN-KONSTRUKTION DER FASSADE



- Fassadenmodule in gekapselter Holzrahmenbauweise
- Geschossweise vor die Deckenplatten gehängt
- Nicht brennbare Bekleidung
- Nichttragend
- Fensterpositionen und Bekleidung flexibel
- 2. Fassadenebene möglich (Lärm, Sonnenschutz, PV)

2. PREIS

KLEIHUES+KLEIHUES, BERLIN



2. PREIS

HOLZDECKE, -STÜTZEN, -FASSADE



- Holz-Beton-Verbund-Rippendecken
- Tragende Holzstützen in Fassadenebene
- (Kern massiv)
- Nichttragende Innenwände
- Vorgefertigte Fassadenmodule in Holz-Rahmenbauweise
- Loggien als vorgehängte Stahlrahmenkonstruktion

DAS TYPENHAUS

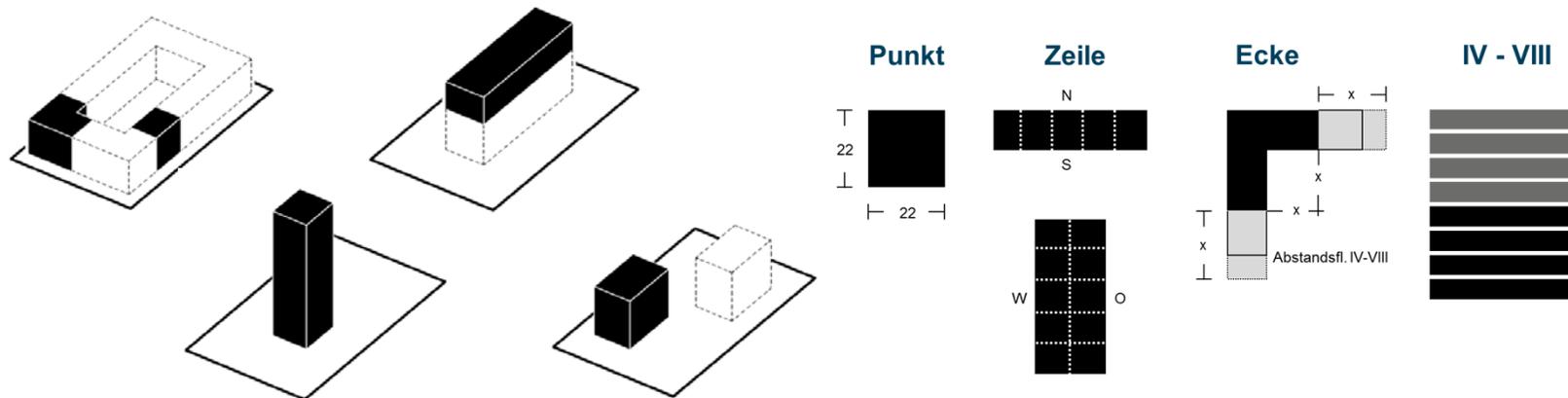
VOM MINDESTSTANDARD ZUM STANDARDHAUS?

Serielles Bauen

...heißt für die HOWOGE, Wohnungen mit einem stets gleich hohen Anspruch zu bauen und einen Wohnstandard zu bezahlbaren Mieten zu etablieren, der möglichst vielen Menschen gerecht wird.

Das Typenhaus

Ecke, Punkthaus, Zeile (N-O bzw. O-W-Ausrichtung), individuell 4-8 Geschosse



SEE Seehausener Str. 33-39

PROJEKTENTWICKLUNG



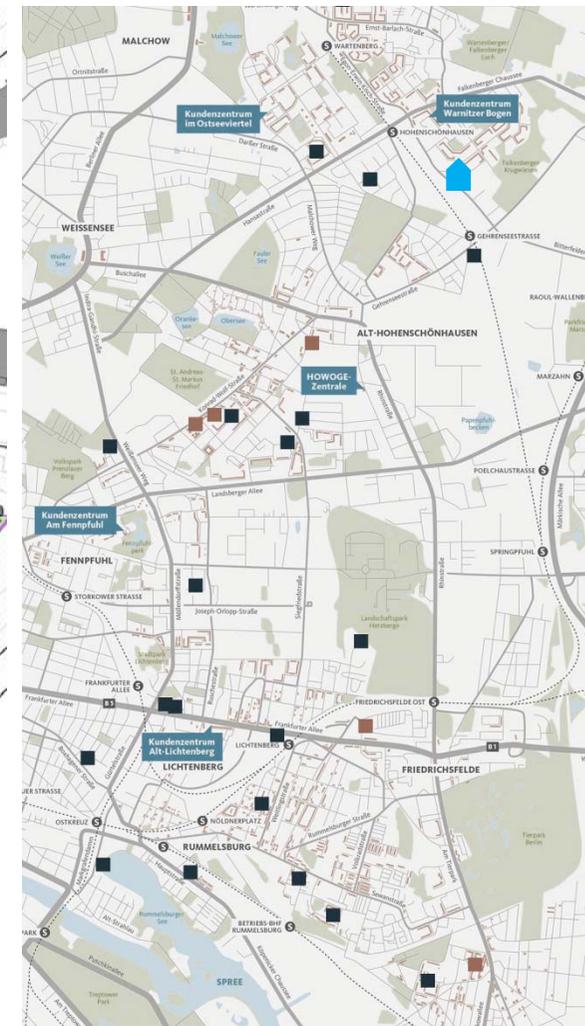
SEE Seehausener Str. 33-39 PROJEKTENTWICKLUNG

Seehausener Straße 33-39
13057 Berlin, Lichtenberg

Architekt:

Grundstücksgröße	12.771 m ²
BGF	
Wohnfläche	
Gewerbefläche	
Wohneinheiten	200
davon geförd. WE	100
Energiestandard	
Bauzeit	März 2021- März 2024
GRZ	
GFZ	
Geschossigkeit	
Treppenaufgänge	
Planungsrecht	gemäß § 34 BauGB

Besonderheiten:
Grundstücksankauf erfolgt
Bauvoranfrage eingereicht
Bauvorbescheid Juli 2017 erteilt



VVG Vincent-van-Gogh-Str. 33-41

Projektentwicklung Neubauprojekt



VVG Vincent-van-Gogh-Str. 41

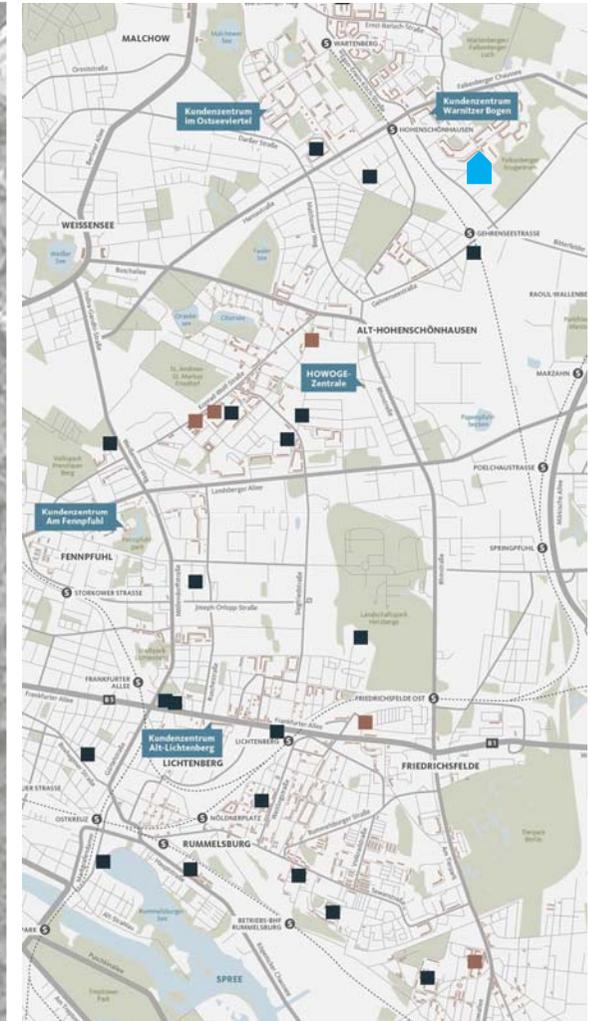
Projektentwicklung Neubauprojekt

Vincent-van-Gogh-Str. 33-41
13057 Berlin, Lichtenberg

Architekt:

Grundstücksgröße	7.691 m ²
BGF	
Wohnfläche	
Gewerbefläche	
Wohneinheiten	55
davon geförd. WE	28 WE
Energiestandard	
Bauzeit	
GRZ	
GFZ	
Geschossigkeit	
Treppenaufgänge	
Planungsrecht	B-Plan 11-122

Besonderheiten:
Bebauung auf bestehender Stellplatzanlage
Bauvoranfrage in Vorbereitung



Mehr als gewohnt