

Mehr als gewohnt.

HOWOGE

Geförderter Wohnungsbau in Holz:

Schritt für Schritt skalieren



Die HOWOGE – soziale Verantwortung mit wirtschaftlichem Erfolg

HOWOGE



Bestand

ca. **81.600** Wohneinheiten*
ca. **1.150** Gewerbeeinheiten



Neubau pro Jahr

Bis zu **1.200** Wohneinheiten



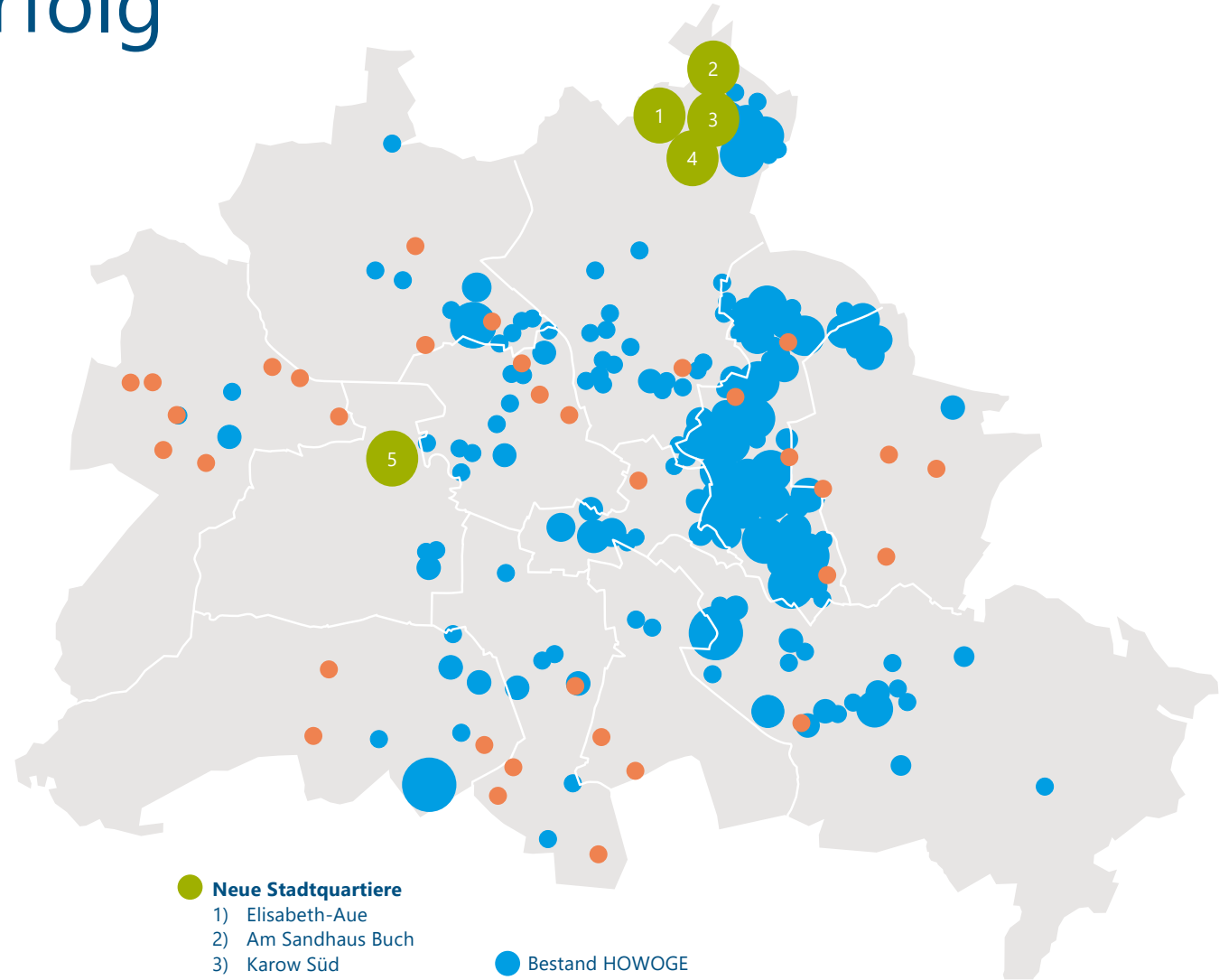
ca. **1.400** Mitarbeitende



Ø Miete mit **6,69 €/m²****
ca. **50%** unter Markt



Partner der **Berliner Schulbauoffensive**



Unser Holzbau in Berlin

673 WEs in fertiggestellten Projekten (Wohnen & Gewerbe)

HOWOGE



Urbaner Holzbau,
Newtonstraße 4
Adlershof, **2019**
42 WE
Pilotprojekt Holzbauweisen
Holz-Hybrid



Franz-Schmidt-Straße 11
Buch, **2022**
22 WE
Pilot DG-Aufbau
3 Geschosse
Holz-Hybrid



Skandinavische Straße 14
Friedrichsfelde, **2022**
29 WE
Blockrand-Ergänzung
Holz-Hybrid



Mühlengrund, um Rotkamp 2
Neu-Hohensch'hsn., **2020/21**
388 WE
neue Quartiersmitte inkl.
Gesundheitszentrum & Shops
Holz-Hybrid



Seefelder Straße 24
Alt-Hohensch'hsn., **2022**
28 WE
Pilot DG-Aufbau
2 Geschosse
Holz-Hybrid



Bahrfeldtstraße 33
Stralau, **2024**
61 WE
Laubenganghaus
Holz-Hybrid



Johannisgärten,
Straße am Flugplatz 68
Johannisthal, **2021**
insg. 314 WE, 103 Holz-Hybrid
autofreies Wohnquartier mit
Quartiersparkhaus
Holz-Hybrid

Unser Holzbau in Berlin

HOWOGE

Projekte (Wohnen & Gewerbe) geplant / in Bau

337 WEs in Bau



Sewanstraße 256
Friedrichsfelde
gepl. Fertigst. Anfang 2026
116 WE
Holz-Hybrid



Rosenfelder Ring 88
Friedrichsfelde
gepl. Fertigst. Ende 2026
173 WE
Holz-Hybrid



Mahlower Straße
Köpenick
gepl. Fertigst. Ende 2026
48 WE
**Blockrandschließung
Holz-Hybrid**

in konkreter Planung (Auswahl mit geplantem Baustart bis 2026)



Barther Straße
Neu-Hohensch'hsn.
gepl. Baustart Ende 2025
177 WE
**3 Punkthäuser im Bestand
Holz-Hybrid**



Am Lindenplatz
Friedrichsfelde
gepl. Baustart Anfang 2026
297 WE
**Kleinquartier auf ehem.
Garagenhof
Holz-Hybrid**



Waldowallee
Karlshorst
gepl. Baustart Anfang 2026
250 WE
**Umnutzung Bestand mit
Aufstockung, 3 Neubauten
Holz-Hybrid**



Zepernicker Straße
Alt-Buch
gepl. Baustart Ende 2026
125 WE
**Ergänzung Denkmal-
bestand
Holz-Hybrid**



Ilse-/Marksburgstraße
Karlshorst
gepl. Baustart Ende 2025
237 WE
**Quartiersergänzung
Holz-Hybrid**



Alfred-Kowalke-Straße
Friedrichsfelde
gepl. Baustart Mitte 2026
75 WE /
111 Studierenden-Wohnplätze
Holz-Hybrid



Detlevstraße
Hohensch'hsn.
gepl. Baustart Ende 2026
insg. 450 WE / 426 in Holz-Hybrid
**Quartiersprägende Kammstruktur
Holz-Hybrid**



Weißenseer Weg
Fennpfuhl-Nord
gepl. Baustart Ende 2026
517 WE
**Quartier mit Hoch- und Quartiers-
parkhaus
Holz-Hybrid**



Salzmannstraße
Friedrichsfelde
gepl. Baustart Ende 2026
ca. 134 WE
**Prototyp
Typen-Hochhaus mit
flexiblem Sockel
Holzhybrid**

Handlungsfeld „Neubau und Bestand“

Strategische Ziele

- Quartierskonzeptionen zur lang- und mittelfristigen Planung des „Quartiers der kurzen, grünen + barrierefreien (Fuß-, Netz-, Ver-/ Entsorgungs- und Recycling-)Wege“
- Neubauten erzeugen in der Nutzung
max. 7 kg CO₂/m²Jahr
- Neubauten sollen bei der Errichtung einen möglichst geringen Fußabdruck hinterlassen
<= 25 kg CO₂e/m²Jahr
- Etablieren der **Lebenszyklusanalysen** als Standard, Verankerung in der Planungsphase
- Steigerung des Anteils von langlebigen, **nachwachsenden Rohstoffen, recycelten Materialien, Dachbegrünungen** und **Photovoltaikanlagen** als Standard, Förderung urbaner Windkraft
- **Reduzierung Grundstücksversiegelung** auf das Notwendigste

Bauen mit Holz

Die Relevanz des Holzbaus



- Kreislauffähiger Baustoff
- Tragsysteme mit flexiblen Grundrissen
- nichttragende Fassaden günstig(er) und schlank(er)
- Vorfertigung für Qualitäts- und Zeitoptimierung



- Lebenszyklus-Potenziale konsequent nutzen
- frühere Programm- und Planungsentscheidungen Hand-in-Hand & transparent
- **Effizienzsteigerung durch Rahmenverträge, Digitalisierung, Vorfertigung**

Schritt für Schritt. Skalieren.



Premiere

Skalierung 1 mit den Holz Cubes

„Urbaner Holzbau“ Newtonstraße
Berlin-Wissenschaftsstadt Adlershof, 2019

3 Punkthäuser Insg. 42 Mietwohnungen

- Holz-Hybridbauweise
- Energiestandard KfW 70
- einheitliche Ausstattung
- geringer technischer Installationsgrad
- Ausführung schlüsselfertig durch GÜ einschließlich Planung LP 2-8
- Kurze Planungs- und Bauzeit
- BIM-Modell



Elementar preisverdächtig

Skalierung 2 unseres Holzbaus

Autofreies Wohnquartier Johannisgärten Berlin-Johannisthal, 2021

insg. 20 Gebäude, 314 Mietwohnungen, davon:
7 Gebäude / 156 WE in Holzhybridbauweise

- Quartiersgarage, 3 GE, Kindertagespflege
- Vorgefertigte Außenwandelemente in Holz mit eingebauten Fenstern
- Außenverschalung mit Holzlamellen-Elementen
- GP: Roedig Schop, Fassaden: Rubner Holzbau



Nominierung
Deutscher
Bauherrenpreis
2022



Elementar dynamisch

Skalierung 3 unseres Holzbaus

**Autofreies Wohnquartier Mühlengrund
Berlin-Neu Hohenschönhausen, 2022**

3 Gebäude, 388 Mietwohnungen

- Supermarkt, Kleingewerbe, Gesundheitszentrum
- Holzhybridbauweise: vorgefertigte Außenwandelemente mit eingebauten Fenstern
- Außenverkleidung mit Holz- und Metall-Elementen
- GP: Petersen Architekten



Aufstockung von Typenbauten

Skalierung 3.1 unseres Holzbaus

Pilotprojekt (1 von 2)

**Dachaufstockung Seefelder Straße 34-36
Berlin-Alt Hohenschönhausen, 2022**

28 neue Mietwohnungen

- Aufstockung 6>8 Geschosse des Plattenbautyps WBS70 (wiederholbar!)
- Holzhybridbauweise, vorgefertigte Wandelemente aus Holz
- Bauzeit 22 Monate (inkl. Umbau Bestand)
- GP: S&P, GÜ: B&O



Pilotprojekt
für
wieder und
wieder und ...





Schritt für Schritt.
Skalierung im
Ausblick.

Quartier Weißenseer Weg

Skalierung 4 unseres Holzbaus

**Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße
Berlin-Fennpfuhl Nord**

in Planung / B-Plan, gepl. Baustart Ende 2026

**autofreies Quartier mit Quartiersgarage und
Wohnhochhaus für Studierende
517 Mietwohnungen**

- Energiekonzeption bestehend aus Geothermie, Luft-Wasser-WP und Grauwasseranlage
- Hochhaus (Gewerbe und studentisches Wohnen)
- Holz-Hybrid-Bauweise



Holzhybrid trifft Infraleichtbeton

Skalierung 5 unseres Holzbaus

Detlevstraße

Berlin-Gartenstadt Hohenschönhausen

in Planung / B-Plan

lärmschützende Kammstruktur zwischen Bahn und Gartenstadt 426 Mietwohnungen*

Besonderheit: *Kopfgebäude mit zzgl. 24 WE
in Bauweise Infraleichtbeton (ILC)

- KITA
- kleine Gewerbeeinheiten mit Quartiersbezug
- Treppenhäuser light nach LBO Berlin
- Niedrigtemperatur, Mobilitätskonzept
- KfW40 + KfW50 EE
- umfangreiche, frei zugängliche Grünanlagen zur bestehenden Gartenstadt



Holz-Hybrid-Typen-Hochhaus

Skalierung 5 unseres Holzbaus

Prototyp Salzmannstraße Berlin-Friedrichsfelde, Baustart Ende 2026

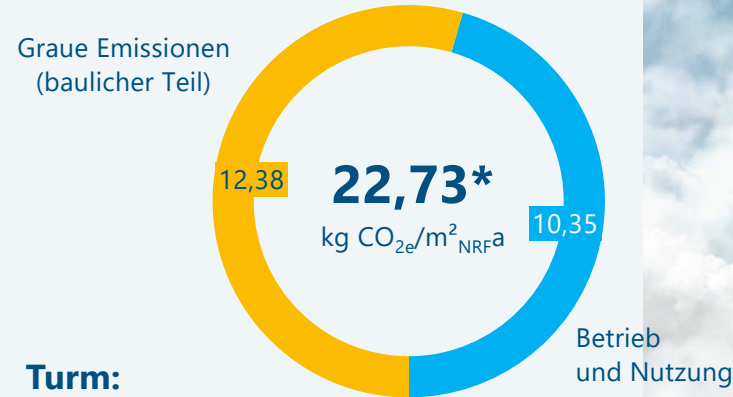
in Planung / Baustart geplant Ende 2026

ca. 134 Mietwohnungen

- Holz-Anteil $\geq 50\%$
- Bauzeit ca. 22 Monate inkl. bauvorb. Maßnahmen
- Generalplaner: ARGE Handler Bau/Weissenseer

- 19 Geschosse / 60 m hoch
- kompaktes Punkthaus mit flexiblem Sockel für gewerbliche / soziale Nutzungen
- für verschiedene städtebaul. Situationen adaptierbar
- Stahlbeton-Kern inkl. Nebenräume
- ca. 2/3 der Fläche autarke Holzkonstruktion mit Wohnungsmodulen
- Fertigsanitärzellen
- Umsetzung als Nur-Strom-Haus

*gem. Pre-Check vom 30.06.2024



Turm:

25 x 27,2m
Footprint: 680 m²

2-stöckiger Sockel:

25 x
Footprint: 940 m²

- 8-9 WE / Etage
- zu 11 WE-Typen schaltbar
- alle WE förderfähig
- 80% WE barrierefrei



Ausblick: Berliner Typen als Planungsinstrument

Skalierung 6 unseres Holzbaus in Stadtquartieren

**15.000 Wohnungen in wenigen Jahren:
Schnell, hochwertig, weniger Co2, Identität stiftend**

Fokus: Planung, Realisierung und Betrieb großer Neuer Stadtquartiere

- Elisabeth-Aue
- Blankenburger Süden
- Karow Süd
- Am Sandhaus



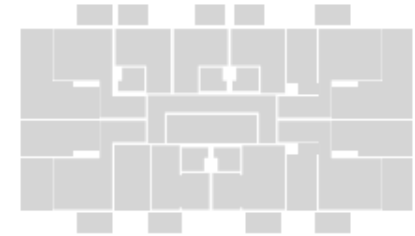
Entscheidung/Grundlage:

- Ermöglichung von Systembau (möglichst systemoffen, u.a. in Holz) bereits durch den städtebaulichen Entwurf

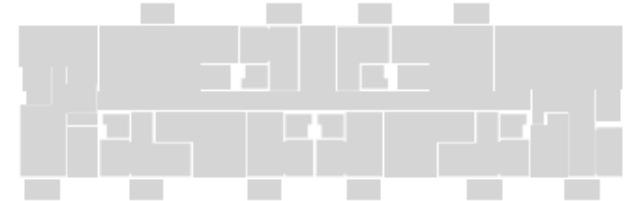
Ziele

- Planungssicherheit von Qualität, Termine, Kosten, Nachhaltigkeit
- Systembauquote möglichst 75%

Typ B
Zeile mit klassischer Erschl.



Typ C
Zeile mit Mittelgangerschl.



Typ LG
Zeile mit Laubengangerschl.





Schritt für Schritt.
Unser Wegweiser.

Optimale Vergabestrategie für den Holzbau

Lang-GÜ / Partnering

Planung und Bau
aus einer Hand

EU-Verhandlungs-
verfahren,
wettbewerblicher
Dialog

GP + Kurz-GÜ

Planung bis
Genehmigung,
dann Bau und
Planung

GP aus RV oder im
Verhandlungs-
verfahren, Kurz-GÜ
im Verhandlungs-
verfahren

Einzelgewerke

Vollarchitektur +
Bauleistungen in
Gewerken

GP aus RV oder im
Verhandlungs-
verfahren,
Einzelgewerke in
offenen Verfahren

GÜ – Generalübernehmer
GP – Generalplaner
RV – Rahmenverträge

Weitere Betrachtung der Ausschreibung gem. VgV → Schwellenwerte EU

Optimale Vergabestrategie für den Holzbau

Aspekte der Vergabe

Aspekte	Inhalte
Wettbewerb	Öffentliche/VgV- Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb,
Transparenz	Dokumentation (+ § 134 GWB), Mindestabforderungen, Auswahlkriterien, Auswahlmatrix im TNW
Gleichbehandlung	kein Bieter darf bevorzugt werden
Wirtschaftlichkeit	das Ergebnis soll sparsamer Mittelverwendung gerecht werden (ggf. Baukostenobergrenze), Angebotswertungsmatrix (Preis und Konzeption)
Politische Nebenaspekte	Mittelstandsförderung (Bund), Tariftreue (Land), Frauenförderung (Land)

Optimale Vergabestrategie für den Holzbau

Überlegungen zum Projektstart – vor Ausschreibung



Kompetenzen bzgl. Spezialthemen

- Nachhaltigkeit (Definition in FLB)
- Holzbau (Prozentsatz als Mindestanforderung, Abruf als Standardbauweise)

Serielles Bauen

- Ja/Nein?
- Vorgabe Holzbau
- Typenbauweise
- Berliner Typen, Katalog für Städtebau

LCA, TGA, regenerative Energiekonzepte

BIM-Kompetenz

- Ja/Nein

Förderprogramme

- Ja/Nein



Bewertungskriterien als Schlüssel zur Implementierung des Holzbaus

Planung und Bau
aus einer Hand

EU-Verhandlungs-
verfahren,
wettbewerblicher
Dialog

Alle Vergabearten können zu einem optimalen „Holzbau“-Ergebnis führen

- Stärkung des Holzbaus durch konkrete Projektierung und nicht als „Kann“-Option
- Bindung von geeigneten Partnern durch konkrete Eignungsabfrage (GP und GÜ)
- Auswahl an wirtschaftlich starken Partner durch Mindestanforderungen
- gemeinsames und transparentes Arbeiten an der Angebotsoptimierung

Erfahrung aktuell

Holzhybrid-Bauweise

- Standard-Bauweise
- sehr gut am Markt abrufbar

Modulbauweise

- sehr Hersteller-abhängig
- Lang-GÜ

Wirtschaftlichkeit

Was das beispielhaft kostet



+3,0 % KfW G / GQ (ehem. KfW 40, inkl. Teilkompensation durch schlankere Hülle Holz)

+3,0 % Treppenhaus light oder 2. bauliches TH (inkl. Teilkomp. durch Wegfall Feuerwehbewegungsflächen)

+3,0 % nichttragende Holz-Hybrid-Fassade (inkl. Teilkompensation durch schlankere Hülle bei Holz)

+5,0 % „mehr Holz“ – tragende Struktur, Ausbau

+5,0 % HolzHybridTypenHochHaus

+0,5% Materialpass, QNG

+0,2% C2C

Ansatz:

- GEG
- 0,75 Effizienz MF zu BGF
- >IV-geschossig
- glatte Hülle

Einfacher, schneller, vorgefertigter – mit Holz

Aktuelle Hemmnisse



- Bauordnungen, Regelwerke und Normen sind noch nicht optimal für den Holzbau ausgelegt
- Fokus liegt auf der Einhaltung der Normen anstatt der Schutzziele
- Langwierige Zulassungsprozesse, wenn erforderlich

Einfacher, schneller, vorgefertigter – mit Holz

Untere Forderungen



- Holzbau braucht städtebauliche „Boni“
→ Wechselwirkung vor Normerfüllung und Deckenstärke führt aktuell zu höheren Gebäuden und höheren Abstandsflächen
- Flexibilität bei Lösungen für guten Brand- und Schallschutz
→ nachhaltige LCA nicht durch unnötige Verkleidung konterkarieren
- statt finanzieller Förderung: indirekte und inhaltlich-qualitative Förderung
→ entsprechende Erleichterungen im Baurecht und/oder beschleunigte Genehmigungsverfahren
→ höhere Dichten und verkleinerte Abstandsflächen im Städtebau

Wir gestalten das Berlin der Zukunft
lebenswert. **Mehr als gewohnt.**

HOWOGE

Geraldine Abbate

Viviane Bode

Bereich Neubau

geraldine.abbate@howoge.de

viviane.bode@howoge.de

Vielen Dank.