

# Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



## Bauvorhaben

Quartier Lindenhof

Klara-Weyl-Str. 11,13,15,17,18,19,21,23,25,27,28 und Im Lindenhof 2,4,6,8,10; 22,24,26,28

10365 Berlin-Lichtenberg

Neubau von 585 Wohnungen

## Bauherr / Eigentümer

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Ferdinand-Schultze-Straße 71

13055 Berlin

## Architekten

KSP Jürgen Engel Architekten GmbH

Kurfürstendamm 48-49

10707 Berlin

MAX DUDLER

Oranienplatz 4

10999 Berlin

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	15	Berlin-Lichtenberg, ca. 1,2 km
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	5/8	Rüdigerstr./Kriemhildstr. (400 m), Gotlindestr.(600 m)
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	3/6	Bus/Tram, S-Bahn (10 Min. Takt) ab Berlin - Lichtenberg
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	
<b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b>	m	0	Auf dem Grundstück
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	-	47 P+R Stellplätze an der Station Lichtenberg (1,5 km)
* Gastronomie 1	m	800	Restaurant Athos, Gudrunstraße 5A
* Gastronomie 2	m	1100	Gasthaus Siegfriedshof, Siegfriedstraße 204
* Nahversorgung 1	m	550	Netto Filiale, Siegfriedstraße 191
* Nahversorgung 2	m	750	Rewe Markt, Gotlindestraße 40a
* öffentliche Verwaltung	m	2.200	Bezirksamt Lichtenberg, Normannenstraße 1-2
* Dienstleister 1	m	1.500	Bike-Factory, Frankfurter Allee 213-217
* Dienstleister 2	m	1.000	Ihr Friseur, Siegfriedstraße 203a
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	700	Caritas Jugendzentrum
* Kindergärten und Grundschulen	m	350	Kita Singemäuse
* weiterführende Schulen	m	2.400	Schule am Rathaus
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	3600	HWR Berlin, Alt-Friedrichsfelde 60
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	1.400	Sana Klinikum Lichtenberg, Fanningstraße 32
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	2.200	MVZ Ärztehaus am KEH, Herzbergstraße 79
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1000	Dr. Segebrecht, Siegfriedstr. 204a
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	650	Nibelungenpark
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	100	Landschaftspark Herzberge
* Sportstätten	m	1.700	SV Lichtenberg 47, Ruschestraße 90
* kulturellen Einrichtungen	m	1.900	Stasimuseum, Ruschestraße 103
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	100	Zwangserziehungs-Anstalt für verwahrloste Knaben
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	750	Wohnanlage Wotanstraße

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Bebauungsplan für das Projekt von 2015, keine Hinweise auf aktuelle Änderungen
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	letzte Aktualisierung durch den Bezirk 2004, keine Hinweise auf aktuelle Änderungen
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	keine Hinweise auf aktuelle Änderungen
Hinweise auf die Schulplanung	Schulentwicklungsplan (SEP) 2017 / 2018 - 2023 / 2024 Aufgrund der ansteigenden Schülerzahlen in Lichtenberg wird das bestehende Grundschulnetz erweitert.
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	keine Hinweise auf aktuelle Änderungen
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Es wird mit einem Bevölkerungszuwachs in Berlin von 2016 bis 2030 von ca. 180.000 Personen gerechnet.
Sonstiges:	Das Vorhaben befindet sich im 2011 ausgewiesenen "Sanierungsgebiet Frankfurter Allee Nord". Es ist von einer positiven Entwicklung und allgemeiner Wohnwertsteigerung auszugehen.

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Feinstaub > 20 µg/m³ (2016), Ozon > 120 µg/m³ (2016), Stickstoffdioxid > 25 µg/m³ (2016), (gis.uba.de)
Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich III (61-65 dB) bis -bereich II (max. 59 dB)
Baugrundverhältnisse	günstig (gem. Gutachten)
Altlasten	Leicht erhöhte Schwermetallkonzentrationen
Sprengstoff, Munition	Keine
elektromagnetische Felder	Funkanlage (300m), Stromleitung (200m), S-Bahn Linie (500m)
Vorkommen von Radon	Unbedenklich (< 20 kBq/m³ Bodenluft)
solares Strahlungsangebot	ca. 1.150 kWh/m²a
Standortrisiken - man made hazards	Flugverkehr hoch, keine Atomkraft (Cedim Risk Explorer)
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	European Macroseismic Scale 0 gem. Cedim Risk Explorer
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	keine
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	keine am Standort Berlin
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	niedrigste Stufe (25 - 35 m/s) gem. Cedim Risk Explorer
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	niedrigste Stufe gem. ZÜRS Kompass Naturgefahren Zone 1

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Sommer: max. 25 °C Winter: zw. -5 und +5 °C
Entwicklung der Niederschläge	Niederschlagsmenge ca. 834 mm im Jahr Berlin zählt zu den niederschlagsärmsten Regionen in Deutschland.
Trend der Extremwetterereignisse	Deutschlandweit wird einer Zunahme von Extremwetterereignissen gerechnet. Die genauen Auswirkungen sind nicht bekannt.
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	Keine Angaben zu künftigen Änderungen. BVG Betriebshof Lichtenberg bleibt weiterhin bestehen.

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Geschosswohnungsbau
Geschossigkeit	5-6 Geschosse oberirdisch, 1 Untergeschoss
Anzahl Wohneinheiten	585
Wohnfläche	33.959,48 m²
Adresse	Klara-Weyl-Str. und Im Lindenhof, 10365 Berlin
Grundstücks-/Flurnummer	Gotlindestraße 2/20, Flur 810

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	
EnEV Kennwerte	Jahres-Primärenergiebedarf Qp = 32,2 kWh/(m²a) U-Werte der Gebäudehülle < U-Werte der EnEV 2013 (2016)
Grad der Barrierefreiheit	Alle Geschosse barrierefrei über die Aufzüge erreichbar, barrierefreie Wohnungen jeweils in den Erdgeschossen
Bauweise	Massivbauweise
<b>Besondere technische Ausstattung</b>	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	<input checked="" type="checkbox"/> Vorhaltungen für PV-Anlage vorgesehen
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	<input checked="" type="checkbox"/> Die Dachflächen sind extensiv begrünt.
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input checked="" type="checkbox"/> Kompl. Versickerung, ausg. asphaltierte Straßen
innovative Bauprodukte	

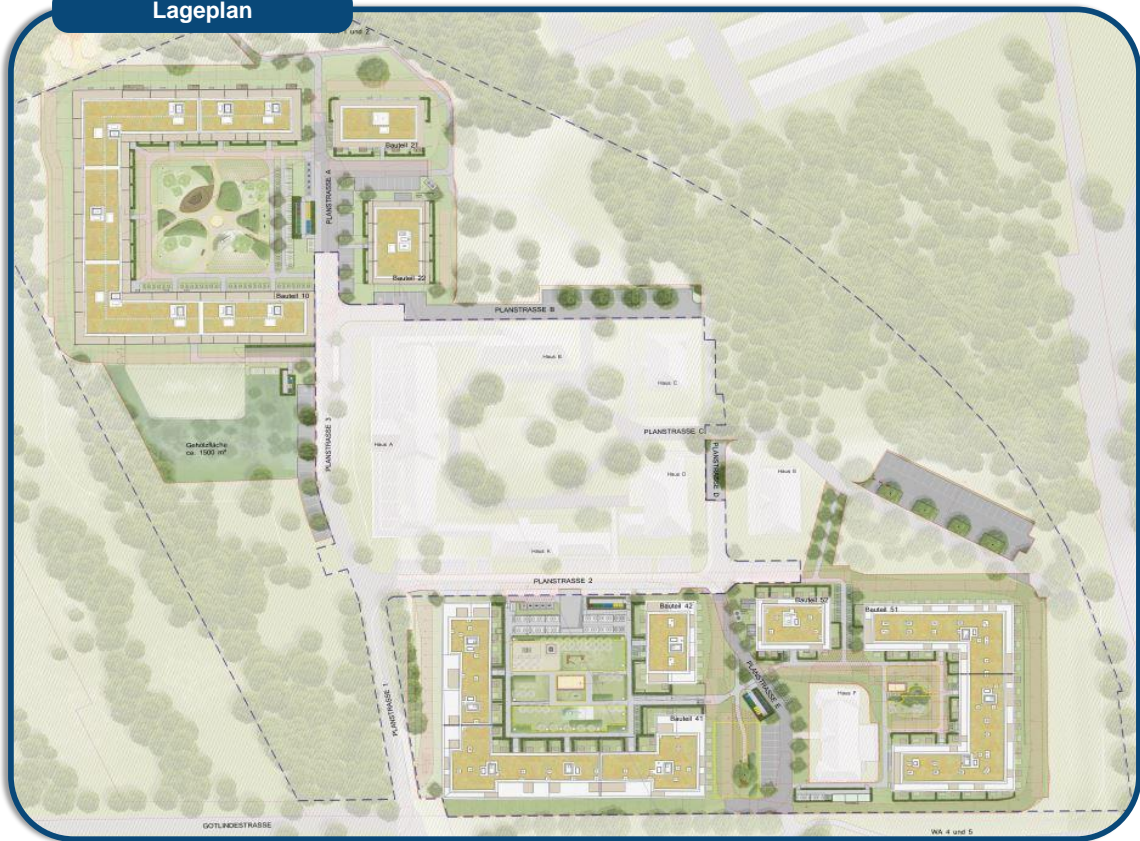
## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	Je nach Bedarf verschiedene Wohnungsgrößen, hochwertig gestaltete Außenanlagen mit Spielflächen für verschiedene Altersklassen, Grundstück für Begleitpersonen gut einsehbar
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	Es wurden 13 Innovativwohnungen geplant und realisiert.
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Bautechnik	
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Haustechnik	
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung	
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Erfassung und Zuordnung von Verbräuchen	Die Gebäude verfügen über Smart Metering. Verbräuche sind transparent nachvollziehbar.
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Vertragsgestaltung	„Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ - Entwicklung des Areals über Städtebaulichen Vertrag der HOWOGE / Land Berlin
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Finanzierung	

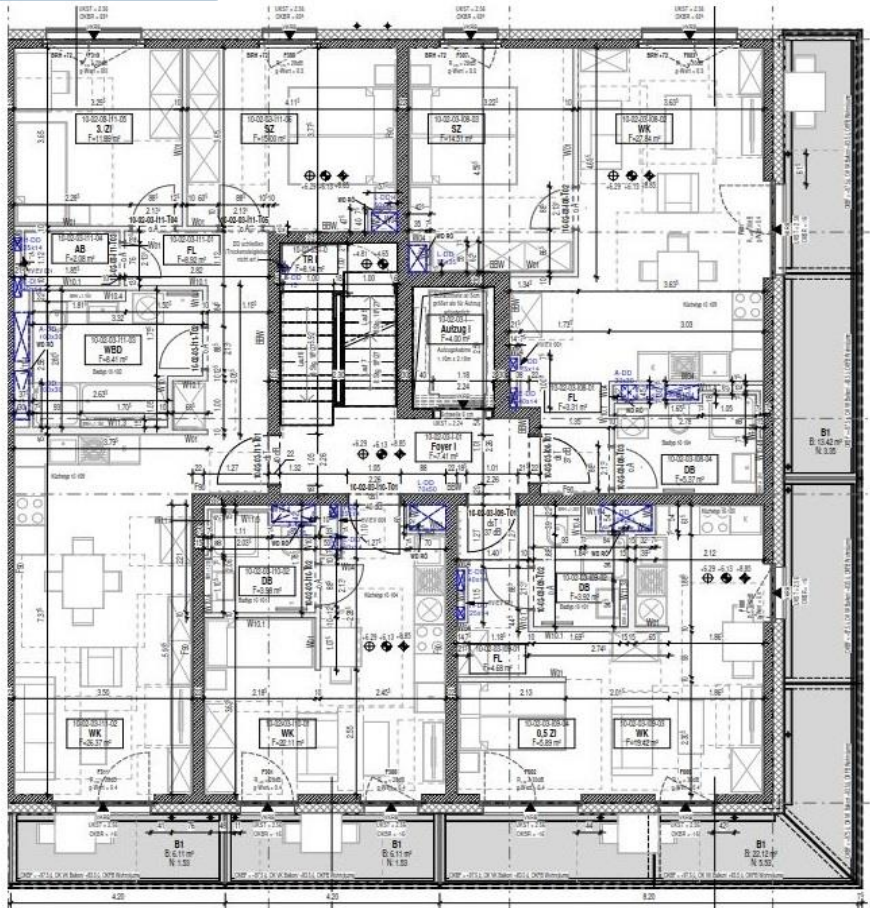
## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	
<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	Vorgeschalteter städtebaulicher Ideenwettbewerb wurde durchgeführt.
<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	Die HOWOGE bietet ihren Mietern ein umfassendes Betreuungs- und Serviceangebot.
<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	Smart Metering ist vorhanden.
<input checked="" type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	Die HOWOGE hat diverse Projekte und Initiativen ins Leben gerufen. Diese sind auf der Website und in den Informationszentren verfügbar.
<input type="checkbox"/>	Sonstiges	

## Lageplan



## Typischer Grundriss



## Bewertungsprofil - Teil 1

### 1. Wohnqualität (soziale und funktionale Qualität)

<b>1.1.1</b>	<b>Funktionale Qualität der Wohnungen</b>			
1.1.1-1	Funktionalität der Wohnbereiche			
1.1.1-2	Funktionalität Koch- und Essbereich			
1.1.1-3	Funktionalität Sanitärbereich			
1.1.1-4	Vorhandensein von Stau- und Trockenraum			
<b>1.1.2</b>	<b>Freisitze / Außenraum</b>			
<b>1.1.3</b>	<b>Barrierefreiheit Zugang und Wohnungen</b>			
1.1.3-1	Barrierefreiheit des Zugangs zum Gebäude			
1.1.3-2	Barrierefreiheit des Zugangs zu den Wohnungen			
1.1.3-3	Grad der Barrierefreiheit von Wohnungen			
<b>1.1.4</b>	<b>Stellplätze</b>			
1.1.4-1	Stellplätze für Fahrräder			
1.1.4-2	Stellplätze für Kinderwagen / Rollatoren			
1.1.4-3	Stellplätze für PKW / Mobilitätskonzept			
<b>1.1.5</b>	<b>Freiflächen</b>			
1.1.5-1	Freiflächen für die Allgemeinheit			
1.1.5-2	Freiflächen für Kinder			
1.1.5-3	Freiflächen für Jugendliche			
<b>1.1.6</b>	<b>Thermischer Komfort</b>			
1.1.6-1	Thermische Behaglichkeit im Sommer			

<b>1.2.1</b>	<b>Visueller Komfort / Tageslichtversorgung</b>	✓
<b>1.2.2</b>	<b>Raumluftqualität</b>	✓
<b>1.2.3</b>	<b>Sicherheit</b>	✓
<b>1.2.4</b>	<b>Flächenverhältnisse</b>	✓
<b>1.2.5</b>	<b>Einrichtungen zum Müllsammeln und Trennen</b>	✓
<b>1.2.6</b>	<b>Gestalterische und städtebauliche Qualität</b>	✓

### 2. Technische Qualität

<b>2.1.1</b>	<b>Schallschutz</b>			
2.1.1-1	Schallschutz gegen Außenlärm			
2.1.1-2	Luft- und Trittschallschutz			
2.1.1-3	Schallschutz gegen Körperschall / Installationen			
<b>2.1.2</b>	<b>Energetische Qualität</b>			
<b>2.1.3</b>	<b>Effizienz der Haustechnik</b>			
<b>2.1.4</b>	<b>Lüftung</b>			

<b>2.2.1</b>	<b>Brandschutz</b>	✓
<b>2.2.2</b>	<b>Feuchteschutz</b>	✓
<b>2.2.3</b>	<b>Luftdichtheit</b>	✓
<b>2.2.4</b>	<b>Reaktion auf standortbezogene Gegebenheiten</b>	
2.2.4-1	Reaktion auf erhöhtes Radon-Vorkommen	✓
2.2.4-2	Reaktion auf erhöhtes Hochwasser-Risiko	✓
2.2.4-3	Reaktion auf erhöhtes Sturm-Risiko	✓
<b>2.2.5</b>	<b>Dauerhaftigkeit</b>	✓
<b>2.2.6</b>	<b>Wartungsfreundlichkeit / Nachrüstbarkeit TGA</b>	✓
<b>2.2.7</b>	<b>Rückbaubarkeit / Recyclingfreundlichkeit</b>	✓

## Bewertungsprofil - Teil 2

### 3. Ökologische Qualität

<b>3.1.1</b>	<b>Ökobilanz - Teil 1</b>		
<b>3.1.2</b>	<b>Primärenergiebedarf</b>		
3.1.2-1	Primärenergiebedarf nicht erneuerbar		
3.1.2-2	Primärenergiebedarf erneuerbar		
<b>3.1.3</b>	<b>Flächeninanspruchnahme &amp; Flächenversiegelung</b>		
3.1.3-1	Flächeninanspruchnahme		
3.1.3-2	Flächenversiegelung		

<b>3.2.1</b>	<b>Ökobilanz - Teil 2</b>	✓
<b>3.2.2</b>	<b>Energiegewinnung für Mieter und Dritte</b>	✓
<b>3.2.3</b>	<b>Trinkwasserbedarf</b>	✓
<b>3.2.4</b>	<b>Vermeidung von Schadstoffen</b>	✓
<b>3.2.5</b>	<b>Einsatz von zertifiziertem Holz</b>	✓

### 4. Ökonomische Qualität

<b>4.1.1</b>	<b>Lebenszykluskosten</b>		
<b>4.1.2</b>	<b>Werthaltigkeit der Investition</b>		

<b>4.3.1</b>	<b>Langfristige Wertstabilität</b>	✓
--------------	------------------------------------	---

### 5. Prozessqualität

<b>5.1.1</b>	<b>Qualität der Bauausführung (Messungen)</b>		
--------------	---	--	--

<b>5.2.1</b>	<b>Qualität der Projektvorbereitung</b>	
5.2.1-1	Integraler Prozess	✓
5.2.1-2	Bedarfsplanung	✓
<b>5.2.2</b>	<b>Dokumentation</b>	
5.2.2-1	Objektdokumentation	✓
5.2.2-2	Produktdokumentation / Qualitätssicherung	✓
<b>5.2.3</b>	<b>Übergabe / Einweisung</b>	
5.2.3-1	Einweisung Personal	✓
5.2.3-2	Bereitstellung von Informationen für Nutzer	✓
<b>5.2.4</b>	<b>Inbetriebnahme / Einregulierung</b>	✓
<b>5.2.5</b>	<b>Voraussetzung für Bewirtschaftung / Messkonzept</b>	✓
<b>5.2.6</b>	<b>Reinigungs- / Wartungs- / Instandhaltungsplan</b>	✓

#### LEGENDE:

rote Linie: Null-Linie (neutrale Position)  
 grüne Linie: Mindestanforderungen  
 mittlerer Ausschlag nach rechts: Übererfüllung der Mindestanforderungen  
 starker Ausschlag nach rechts: deutliche Übererfüllung der Mindestanforderungen

### KURZBESCHREIBUNG

Auf dem 69.000m<sup>2</sup> großen Gelände des ehemaligen Kinderkrankenhauses an der Gotlindestraße befindet sich das neue Wohnquartier Lindenhof. Die zentral darin gelegenen Bestandsgebäude stehen unter Denkmalschutz und fungieren als städtebauliche Leitfigur der neuen Bebauung. Die HOWOGE errichtete hier ein Wohnquartier bestehend aus sieben Wohnhäusern in drei Themenhöfen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 1 und 5 Zimmern. Die 585 Mietwohnungen inkl. einer Kindergartenstätte sind durch ihre Vielzahl an Grundrissen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse geeignet. Innovative Wohnformen und Wohngemeinschaften werden ebenso angeboten wie seniorenrechtliches Wohnen. Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren von einem parkartigen Charakter der Gesamtanlage sowie der Nähe zum Landschaftspark Herzberge.

### BESONDERE STÄRKEN

- Verwendung von umweltfreundlichen und emissionsarmen Bauprodukten
- barrierefreie Erschließung aller Wohnungen
- barrierefrei gestaltete Erdgeschoss-Wohnungen
- Sicherung der thermischen Behaglichkeit durch die Luftdichtheit der Gebäudehülle
- Vorhaltungen für Nachrüstung von PV-Anlagen
- Regenwasserversickerung auf dem Grundstück
- Großzügige Grünanlagen in den Hofbereichen

#### Nachhaltigkeitskoordinator

Dipl.-Ing. Jan Zak

ikl Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. Kunibert Lennerts  
GmbH  
Reinhold-Frank-Straße 66  
76133 Karlsruhe

#### Konformitätsprüfer

Dipl.-Wi.-Ing. Matthias Unholzer

IWTI Gebäudetechnik GmbH  
Meitnerstraße 11  
70563 Stuttgart