

# Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



## Bauvorhaben

Winterlindenweg 6-42  
22297 Hamburg

Neubau von 116 Wohnungen mit Fahrradgaragen, Kindertagesstätte und vielfältigem Gewerbe zur Quartiersbelebung.

## Bauherr / Eigentümer

HANSA Baugenossenschaft eG  
Lämmersieth 49  
22305 Hamburg

## Architekt

Coido Architekten  
Cordsen Ipach + Döll GmbH  
Neuer Pferdemarkt 1  
20359 Hamburg

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	27	zu Fuß und mit S-Bahn S 1
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	8	Bushaltestelle Rübenkamp
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	10	nach Hamburg Hauptbahnhof
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	
<b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b>	m	250	Parkplätze am Straßenzug Kapstadtring
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	250	Parkplätze am Straßenzug Kapstadtring
* Gastronomie 1	m	0	B.U.R.G - Biologischer und regionaler Genuss, im Gebäude
* Gastronomie 2	m	260	Del Signore, Kapstadtring 1
* Nahversorgung 1	m	0	Lebensmitteleinzelhandel im Gebäude
* Nahversorgung 2	m	150	Hofladen Hamburg, regionale Lebensmittel
* öffentliche Verwaltung	m	2000	Bezirksamt Nord
* Dienstleister 1	m	750	Deutsche Post Filiale
* Dienstleister 2	m	650	Friseur City Nord
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	0	Tagesförderung für Menschen mit Behinderung im Gebäude
* Kindergärten und Grundschulen	m	0	Kindertagesstätte für Kinderwelt Hamburg e.V. im Gebäude
* weiterführende Schulen	m	1600	Stadtteilschule Helmuth Hübener
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	1400	Studienzentrum Hamburg, Gesundheit und Pflege
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	600	Asklepios-Klinik Barmbek
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	900	Dr. med. Christian Weig, Internist
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	450	Wald-Apotheke
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	0	Freifläche / Spielplatz am Gebäude
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	500	Stadtpark Hamburg
* Sportstätten	m	1600	Stadtparkschwimmbad
* kulturellen Einrichtungen	m	2000	Theater eineanderewelt
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	2000	Ehrenhain Hamburger Widerstandskämpfer
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	0	

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Die Baufelder 5 und 6 liegen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42, Winterhude vom 17.07.2015
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	siehe Bebauungsplan
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Die Stadt Hamburg entwickelt derzeit eine Verkehrsentwicklungsplan unter Beteiligung der Bevölkerung
Hinweise auf die Schulplanung	Schulentwicklungsplan Hamburg, Referentenentwurf 2019
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	liegt nicht vor
Sonstiges:	liegt nicht vor
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen Hamburgs bis 2035 vom 10.02.2022

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	93 US-AQI Quelle: <a href="https://www.iqair.com/de/germany/hamburg">https://www.iqair.com/de/germany/hamburg</a>
Außenlärmpegel	55 dB(A) bis 61 dB(A) tags und 50 dB(A) bis 55 dB(A) nachts
Baugrundverhältnisse	s. Baugrundgutachten
Altlasten	Oberboden mit Belastungen im Bereich von Z 1.1 bis Z 2
Sprengstoff, Munition	im Zuge der Baumaßnahme nicht festgestellt
elektromagnetische Felder	nicht bekannt
Vorkommen von Radon	geringe Radon-Vorkommen in Hamburg
solares Strahlungsangebot	Globalstrahlung 955 kWh / Jahr)
Standortrisiken - man made hazards	nicht bekannt
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	keine besonderen Risiken
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	sehr niedriges Risiko für Flusshochwasser

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Durchschnittstemperaturen: max. 20oC im Sommer, min. 0oC im Winter (Quelle: DWD)
Entwicklung der Niederschläge	Durchschnittlich 772,7 mm Niederschlag pro Jahr
Trend der Extremwetterereignisse	nicht bekannt
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	nicht bekannt

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	mehrgeschossiger Wohnungsbau
Geschossigkeit	BF 5: 4 Geschosse, BF 6: 5 Geschosse
Anzahl Wohneinheiten	BF 5: 60 WE, BF 6: 56 WE
Wohnfläche	BF 5: 4.413 m <sup>2</sup> , BF 6: 3.900 m <sup>2</sup>
Adresse	Winterlindenweg
Grundstücks-/Flurnummer	Winterhude Flurstücke 1854, 1858, 1859, 1861, 1868 + 1870

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale		
Baukosten KG 300 + 400	BF 5: 16.767.000 Mio.€, BF 6: 15.731.680	
EnEV Kennwerte	KfW-Effizienzhaus 40	
Grad der Barrierefreiheit	alle Wohnungen barrierefrei erreichbar, 32 der 116 Wohnungen sind barrierefrei nach DIN 18040-2 ausgebaut	
Bauweise	offene Bauweise	
Besondere technische Ausstattung		
solare Wassererwärmung	0	0
solare Heizungsunterstützung	0	0
solare Stromerzeugung	0	0
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	0	0
Gründach	x	0
Fassadenbegrünung	0	0
Regenwassernutzung/ -versickerung	0	0
innovative Bauprodukte	0	nicht bekannt

## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

0	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	Familienwohnungen & Kita, Spielplatz und Freiflächen am Gebäude
0	Seniorenrechtliches Wohnen	alle Wohnungen barrierefrei erreichbar
0	Betreutes Wohnen	0
0	Mehrgenerationen-Wohnen	0
0	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	0
0	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Bautechnik	0
0	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Haustechnik	0
0	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung	0
0	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Erfassung und Zuordnung von Verbräuchen	0
0	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Vertragsgestaltung	0
0	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Finanzierung	0

## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

0	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Das Projekt bildet den Auftakt eines neuen Quartiers
0	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	Ein Mobilitätskonzept für das Quartier liegt vor
0	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	Der Gestaltungsleitfaden stammt vom September 2013
0	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	nicht bekannt
0	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	nicht bekannt
0	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	nicht bekannt
0	Sonstiges	nicht bekannt

## 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>4.2.1</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

Die Baufelder 5 und 6 befinden sich im nördlichen Teil des neuen Stadtquartiers Pergolenviertel im Bezirk Hamburg Nord zwischen City Nord und Rübenkamp. Das Gebäude auf Baufeld 5 hat 4 Vollgeschosse, davon 3 übereinander gestapelte Wohngeschosse im 1. OG bis 3.OG. Hier werden 60 Wohnungen mit rund 4.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche realisiert.

Im Erdgeschoss sind Gewerbenutzungen untergebracht, die den Quartiersplatz beleben: Café, Produktionsküche, Hofladen, Quartiersmanagement, Mobilitätsstation, Kiosk, Schwimmbad mit Seminar- und Fitnessbereich, sowie drei Ateliers. Im Untergeschoss befinden sich Fahrradgaragen, sowie das Schwimmbad mit Umkleiden und Saunabereich. Die Gewerbefläche beträgt insgesamt ca. 1.250 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude auf Baufeld 6 hat 5 Vollgeschosse, davon 4 übereinander gestapelte Wohngeschosse im 1. OG bis 4.OG. Hier werden 56 Wohnungen mit rund 3.900 m<sup>2</sup> Wohnfläche realisiert. Im Erdgeschoss sind eine Kindertagesstätte für Kinderwelt Hamburg e.V. und eine Tagesförderung der Leben mit Behinderung Hamburg Sozialeinrichtungen gmbH untergebracht. Im Untergeschoss befinden sich eine Fahrradgarage und Mieterkeller. Die Gewerbefläche beträgt insgesamt ca. 1.120 m<sup>2</sup>.

### BESONDERE STÄRKEN

Der breit gefächerte Wohnungsmix bietet sowohl familiengerechte 3- bis 5-Personen-Einheiten, als auch 1- bis 2-Personen-Einheiten für Singles und Paare. Die Gewerbeeinheiten bereichern die Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner. 32 der 116 Wohnungen sind barrierefrei nach DIN 18040-2 gestaltet.

#### Nachhaltigkeitskoordinator

Dr.-Ing. Raoul Rudloff

ISBR Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dr.  
Rudloff  
Jahnstraße 3  
21614 Buxtehude

#### Konformitätsprüfer

Dipl.-Ing. Architekt Christian Kemper:

HOCHTIEF Infrastructure GmbH  
Building Technisches Büro  
Lyoner Straße 25  
60528 Frankfurt am Main