

## Anlage zum Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



### Bauvorhaben

Hohenfelder Terrasse 5-9  
22087 Hamburg

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 24 Wohneinheiten

### Bauherr/ Eigentümer

HANSA Baugenossenschaft eG  
Lämmersieth 49  
22305 Hamburg

### Konformitätsprüfer

Dr.-Ing. Günter Löhnert  
solidar planungswerkstatt  
Barstr. 10  
10713 Berlin

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	3	U1 von "Lübecker Straße" bis "Hauptbahnhof Süd"
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	9	Haltestelle "Lübecker Straße", U-Bahnlinie U1
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	10/h	Haltestelle "Lübecker Straße", U-Bahnlinie U1
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	n	keine direkte Anbindung
<b>Entfernung zu</b> öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	50	Parkbuchten in der Ifflandstraße
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	1000	APCOA Parkhaus Berliner Tor
* Gastronomie 1	m	97	Restaurant "B-Kitchen", Ifflandstraße 19
* Gastronomie 2	m	110	Alstercafé, Ifflandstraße 45
* Nahversorgung 1	m	900	Supermarkt "REWE", Lübecker Str. 107
* Nahversorgung 2	m	1500	Drogerie "Budni", Lange Reihe 104-106
* öffentliche Verwaltung	m	2100	Finanzamt HH-Oberalster, Heidi-Kabel-Platz 2
* Dienstleister 1	m	350	Textilreinigung & Wäscherei, Mühlendamm 15
* Dienstleister 2	m	600	Deutsche Post Filiale, Graumannsweg 75
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	1100	AMARITA Seniorenheim, Angerstraße 20
* Kindergärten und Grundschulen	m	1000	Kita Elisenstraße, Elisenstraße 6
* weiterführende Schulen	m	750	Klosterschule, Westphalensweg 7
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	2200	Hanse College Berufsakademie, Sachsenstraße 5
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	500	Asklepios Klinik St. Georg, Sechslingspforte
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	500	Praktischer Arzt, Graumannsweg 25
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	450	Hohenfelder Apotheke, Kuhmühle 2
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	550	Betreuter Spielplatz, Graumannsweg 47
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	800	Alsterwiese Schwanenwik, Schwanenwik 20
* Sportstätten	m	110	Alsterschwimmhalle, Ifflandstraße 21
* kulturellen Einrichtungen	m	2200	Deutsches Schauspielhaus, Kirchenallee 39
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	2900	Chilehaus, Burchardplatz 1
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	3500	Hamburger Speicherstadt

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Verordnung über den Bebauungsplan Hohenfelde 9 vom 24.01.2013
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	keine Daten vorliegend
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	keine Daten vorliegend
Hinweise auf die Schulplanung	keine Daten vorliegend
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	keine Daten vorliegend
Sonstiges:	nicht zutreffend
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	+7 ± 3 % gemäß Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR von 2012 für 2030 basierend auf demografischen Daten seit 1990

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Hohe Konzentrationen verkehrsbedingter Schadstoffe durch Nähe des Quartiers zur Hauptverkehrsstraße Mühlendamm
Außenlärmpegel	ca. 72 dB(A) tags, ca. 65 dB(A) nachts, Quelle: Stadt Hamburg
Baugrundverhältnisse	keine Daten vorliegend
Altlasten	Bombenblindgängerverdacht
Sprengstoff, Munition	Kampfmittel-Freigabebescheinigung vom 28.04.2013
elektromagnetische Felder	keine Daten vorliegend
Vorkommen von Radon	siehe Kriteriensteckbrief 2.2.4-1
solares Strahlungsangebot	keine Daten vorliegend
Standortrisiken - man made hazards	air traffic: > 5-10 casualties (1/1000 casualties per year per skm)
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	Hamburg liegt außerhalb von Erdbebengefahrengeländen
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	keine Daten vorliegend
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	Hamburg liegt außerhalb von Lawinengefahrengeländen
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	siehe Kriteriensteckbrief 2.2.4-3
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	siehe Kriteriensteckbrief 2.2.4-2

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Durchschnitt Sommer 12,8 Grad Celsius Durchschnitt Winter 5,3 Grad Celsius (Quelle: DWD)
Entwicklung der Niederschläge	keine Daten vorliegend
Trend der Extremwetterereignisse	keine Daten vorliegend
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	keine Daten vorliegend

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Gebäudeklasse 5
Geschossigkeit	4
Anzahl Wohneinheiten	24
Adresse	Hohenfelder Terrasse 5-9, 20097 Hamburg
Grundstücks-/Flurnummer	Flurstück 1562, Gemarkung Hohenfelde, Bezirk Hamburg-Nord
Eigentümer	Hansa Baugenossenschaft eG, Hamburg

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	2.739.733 €
EnEV Kennwerte	Primärenergiebedarf: 39,16 kWh/(m²a) Endenergiebedarf: 51,74 kWh/(m²a)
Grad der Barrierefreiheit	siehe Kriteriensteckbrief 1.1.3
Bauweise	Massivbau Keller und Decken in Stahlbetonbauweise, Wände in Mauerwerk
<b>Besondere technische Ausstattung</b>	
solare Wassererwärmung	<input type="checkbox"/> nicht zutreffend
solare Heizungsunterstützung	<input type="checkbox"/> nicht zutreffend
solare Stromerzeugung	<input type="checkbox"/> nicht zutreffend
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	<input type="checkbox"/> nicht zutreffend
Gründach	<input checked="" type="checkbox"/> extensive Begrünung
Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/> nicht zutreffend
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input type="checkbox"/> nicht zutreffend
innovative Bauprodukte	<input type="checkbox"/> nicht zutreffend

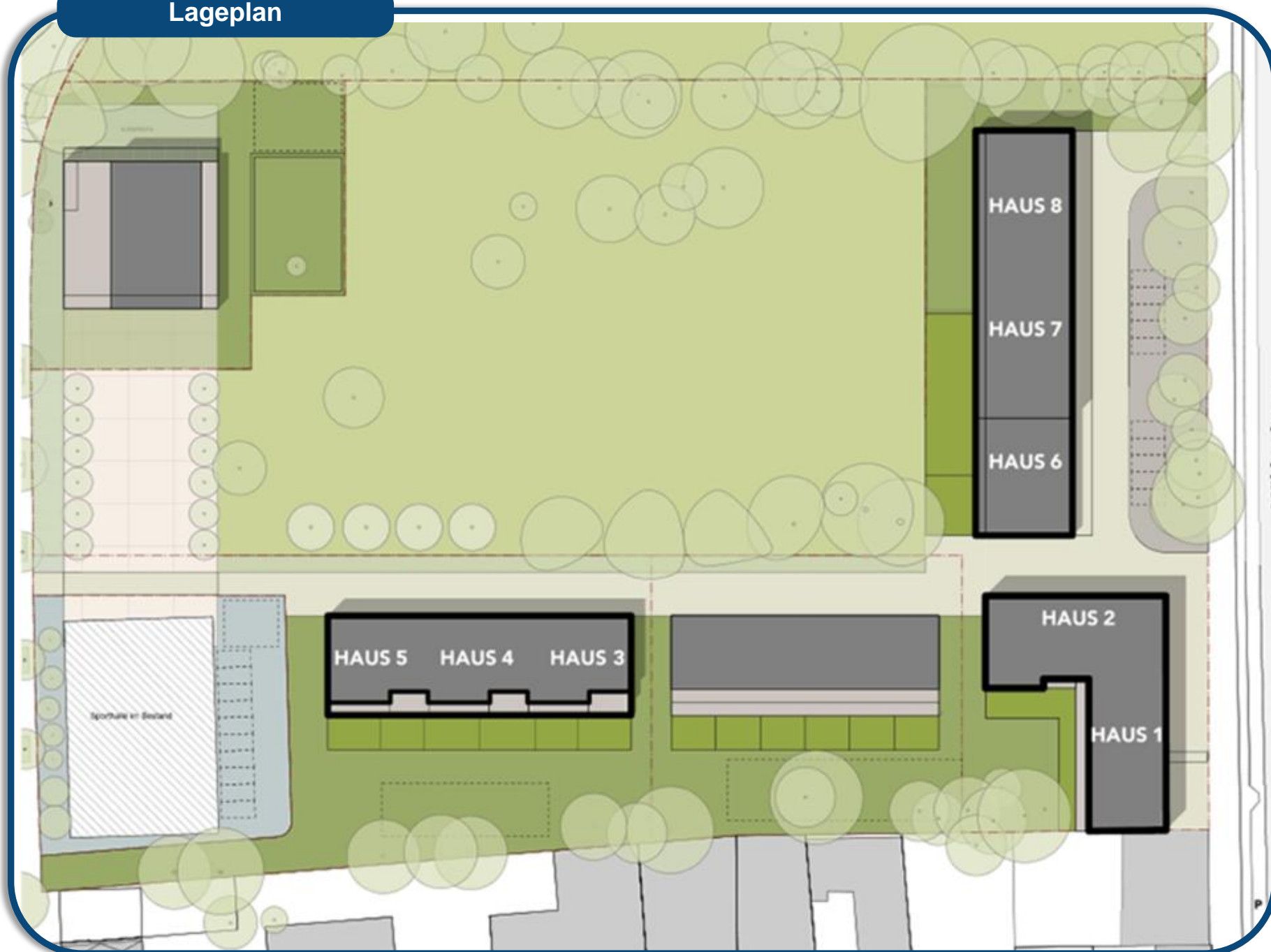
## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	siehe Greencity Auslobung Grüne Mitte Hohenfelde und Kriteriensteckbrief 1.2.6
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	siehe Greencity Auslobung Grüne Mitte Hohenfelde und Kriteriensteckbrief 1.2.6
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	keine Daten vorliegend
<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	siehe Greencity Auslobung Grüne Mitte Hohenfelde und Kriteriensteckbrief 1.2.6
<input type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	keine Daten vorliegend
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Bautechnik	keine Daten vorliegend
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Haustechnik	keine Daten vorliegend
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung	keine Daten vorliegend
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Erfassung und Zuordnung von Verbräuchen	keine Daten vorliegend
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Vertragsgestaltung	keine Daten vorliegend
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Finanzierung	keine Daten vorliegend

## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	siehe Greencity Auslobung Grüne Mitte Hohenfelde und Kriteriensteckbrief 1.2.6
<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	keine Daten vorliegend
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	siehe Greencity Auslobung Grüne Mitte Hohenfelde und Kriteriensteckbrief 1.2.6
<input type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	keine Daten vorliegend
<input type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	keine Daten vorliegend
<input checked="" type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	Die Hansa Baugenossenschaft eV nutzt die Zertifizierung als Qualitätssicherungsinstrument. Die Erfüllung der hier zugrundegelegten Standards werden für alle weiteren Projekte als Mindeststandards definiert.
<input type="checkbox"/>	Sonstiges	nicht zutreffend

## 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**

- Städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept unter Berücksichtigung des Grün- und Baumbestands,
- nachbarschaftliches, familiengerechtes Wohnen,
- Passivhaus-Bauweise, Konzept zur energetischen Optimierung und Verbesserung der Nachhaltigkeit als Beitrag zur Präsentation Hamburgs als „Green Capital 2011“,
- Konzept des autoarmen Wohnens für 60 % der Wohnbebauung
- mind. 6000 qm öffentliche Parkanlage mit Einbeziehung der Sporthalle.

### **BESONDERE STÄRKEN**

- Aufwertung eines innerstädtischen Quartiers,
- siehe Greencity Auslobung und Wettbewerbsergebnisse Grüne Mitte Hohenfelde sowie Kriteriensteckbrief 1.2.6.

#### **Nachhaltigkeitskoordinator**

Name: Dipl.-Ing. (TH) Anke Koch

Organisation: Ingenieurbüro Anke Koch  
Auguste-Baur-Straße 8  
22587 Hamburg

#### **Konformitätsprüfer**

Name: Dr.-Ing. Günter Löhnert

Organisation: solidar planungswerkstatt  
Barstr. 10  
10713 Berlin