

## Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



### Bauvorhaben

Winterlindenweg 73, 85-97  
22297 Hamburg

Neubau von 64 Wohnungen mit barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen und E-Carsharing.

### Bauherr / Eigentümer

Wohneigentum Pergolenviertel GmbH  
Wyker Straße 2-18  
24768 Rendsburg

### Architekt

Johann Zurl  
dfz Architekten  
Klopstockstr. 23  
22765 Hamburg

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min		
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	8	S- Bahn Hamburg Nord
ÖPNV Taktfrequenz	1/h		
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n		
<b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b>	m		
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m		
* Gastronomie 1	m	650	Restaurant im Kapstadtring 7; Restaurant Freihafen
* Gastronomie 2	m	750	Restaurant Kalvrisi
* Nahversorgung 1	m	500	Junge Die Bäckerei
* Nahversorgung 2	m	950	Penny
* öffentliche Verwaltung	m		
* Dienstleister 1	m		
* Dienstleister 2	m		Adtv Tanzschule
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	500	Reha Vital Gesundheitservice
* Kindergärten und Grundschulen	m	400	Villa Luna Bilinguale KiTa; Kita Rübenkamp ;
* weiterführende Schulen	m	1300	Margarete Rote Gymnasium
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	450	Hochschule; Berufsschule
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	950	Asklepios Klinik Barmbek
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	450	Waldapotheke
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	2400	Hausarztpraxis ; Hellbrook
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	800	Adtv Tanzschule
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	950	Stadtpark
* Sportstätten	m	850	sportspaß City Nord; Fitness Meridian Spa
* kulturellen Einrichtungen	m	3400	Kampnagel
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	2200	Planetarium
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	3000	Jarrestadt

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	B- Plan Winterhude 42/ Barmbek Nord/Alsterdorf 42
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Siehe B1 Ausschreibung Seite 4
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Siehe Mobilitätskonzept
Hinweise auf die Schulplanung	Im direkten Umfeld sind 10 Schulen vorhanden.
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	Das Quartier ist sehr gut in eine vorhandene Infrastruktur eingebettet.
Sonstiges:	Das anfallende Regenwasser wird vorrangig in Vegetationsflächen Versickerung zurückgehalten.
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	ca. 4000 Bewohner

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	
Außenlärmpegel	zwischen 57 und 64dB.
Baugrundverhältnisse	Die Gebäude sind auf Einzelfundamenten flach gegründet.
Altlasten	nicht vorhanden.
Sprengstoff, Munition	wurden nicht gefunden.
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 $\geq 5-10$ casualties(1/1000 casualties per year per skm)
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	nicht vorhanden
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	keine Daten vorliegend
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	nicht vorhanden
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	siehe Kriteriensteckbrief 2.2.4-3
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	siehe Kriteriensteckbrief 2.2.4-3

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Durchschnitt Sommer 12.8 Grad Celsius, Durchschnitt Winter 5,3 Grad Celsius
Entwicklung der Niederschläge	keine Daten vorliegend
Trend der Extremwetterereignisse	keine Daten vorliegend
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	Zur Bahn (Osten) hin, Lärmpegel von 57 dB (EG) bis 60db (4.OG). Westseite von 66dB( EG) bis 64 dB (4.OG).

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Blockbebauung
Geschossigkeit	5 oberirdische Geschosse
Anzahl Wohneinheiten	64 Wohneinheiten
Wohnfläche	5187,7qm
Adresse	Winterlindenweg 75-83 22297 Hamburg
Grundstücks-/Flurnummer	1591-7

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	
EnEV Kennwerte	KfW 55 Haus und Solar Versorgung für E-Carsharing
Grad der Barrierefreiheit	Von den 64 Wohneinheiten sind 30 barrierefrei, 3 davon rollstuhlgerecht hergestellt.
Bauweise	Massivbauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	X nur E-Carshring
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	X vorhanden
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	X vorhanden
innovative Bauprodukte	

## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	60% der WE für $\geq 3$ und Mehrpersonenzwohnungen
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorengerechtes Wohnen	2 Geschosse barrierefrei ausgeführt.
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	
<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 type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Erfassung und Zuordnung von Verbräuchen	
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Vertragsgestaltung	
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Finanzierung	

## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	
<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	Für das Pergolenviertel liegt ein Mobilitätskonzept vor.
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	Es liegt ein sehr detailliertes gestalterisches Leitbild vor.
<input type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	
<input type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	
<input type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	
<input type="checkbox"/>	Sonstiges	



## 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

3.1.1	Ökobilanz - Teil 1		
3.1.2	Primärenergiebedarf		
3.1.2-1	Primärenergiebedarf nicht erneuerbar		
3.1.2-2	Primärenergiebedarf erneuerbar		
3.1.3	Flächeninanspruchnahme & Flächenversiegelung		
3.1.3-1	Flächeninanspruchnahme		
3.1.3-2	Flächenversiegelung		

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

### 4. Ökonomische Qualität

4.1.1	Lebenszykluskosten		
4.1.2	Werthaltigkeit der Investition		

4.2.1	Langfristige Wertstabilität	✓
-------	-----------------------------	---

### 5. Prozessqualität

5.1.1	Qualität der Bauausführung (Messungen)		
-------	--	--	--

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

#### 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

### BESONDERE STÄRKEN

Das Pergolenviertel 2B zeichnet sich insbesondere durch seine Fassade aus. Mit dem verbauten Formstein wird geschossweise ein anderes Muster generiert, was dem Gebäude einen hohen Wiedererkennungswert verleiht. Der Wohnungsmix bietet eine hohe Vielfältigkeit in der Nutzbarkeit, zusätzlich werden zu den baurechtlich geforderten barrierefreien auch rollstuhlgerechte Wohnungen angeboten. Das nachbarschaftliche Verhältnis untereinander kann in dem Gemeinschaftsraum oder den gestalteten Außenflächen im Innenhof gepflegt werden.

#### Nachhaltigkeitskoordinator

Monica Tackenberg  
Dipl.-Ing. Architektin TU  
DGNB Auditorin  
Kirchentwiete 29  
22765 Hamburg

#### Konformitätsprüfer

Christian Kemper  
Dipl.-Ing. Architekt  
HOCHTIEF Infrastructure GmbH  
Lyoner Straße 25  
60528 Frankfurt