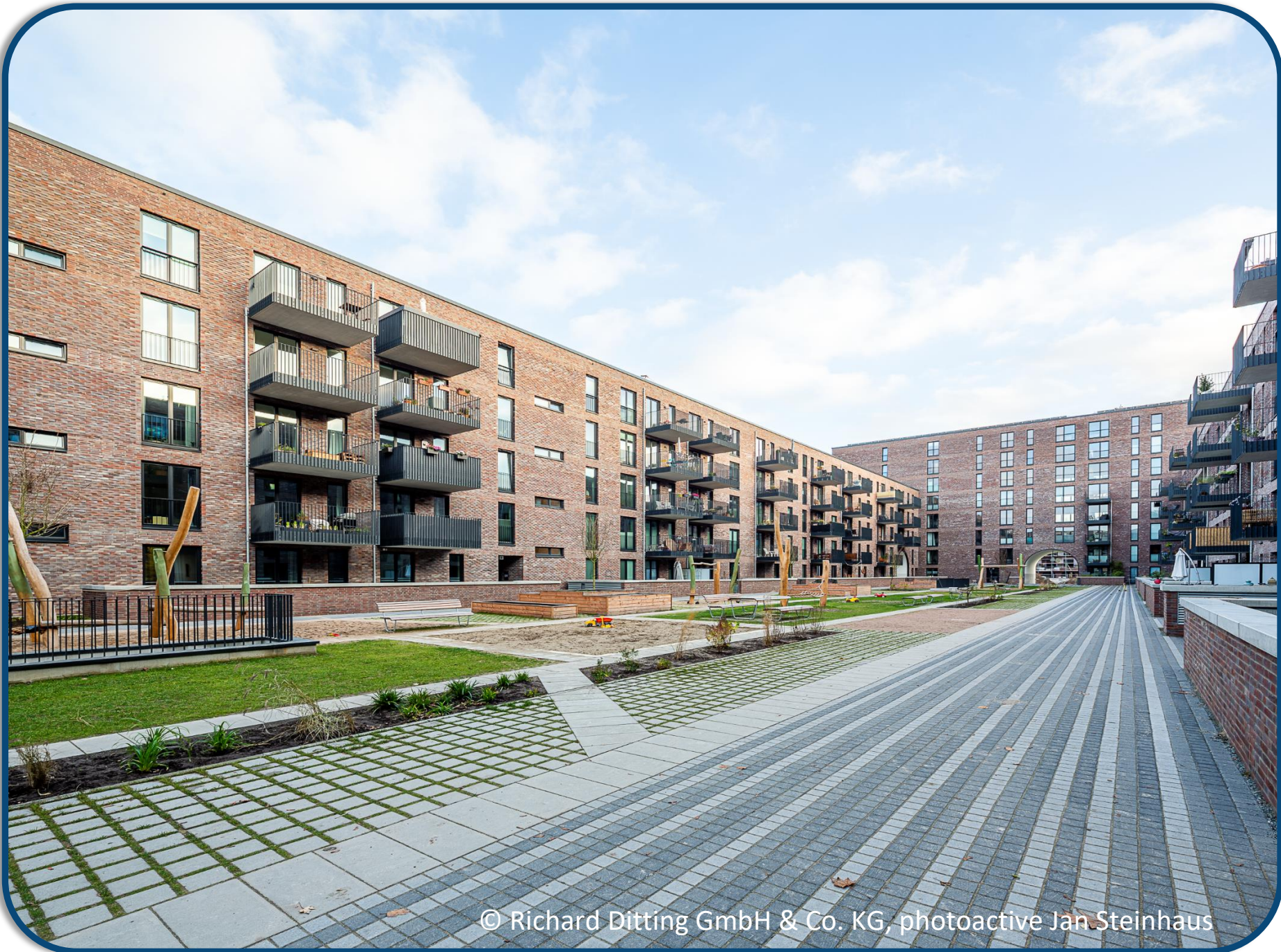


Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Loki Schmidt Platz 1, 3, 5, und 7
22297 Hamburg
Neubau von 198 Wohnungen mit Tiefgarage

Bauherr / Eigentümer

RND Grundvermögen GmbH & Co. KG, Lavant
Grundbesitz GmbH,
Grundstücksgemeinschaft Lehmann, Röttger,
Hamann GbR,
Bauverein der Elbgemeinden eG,
Baugesellschaft Stadtliebhaber GbR,
Wohnungsbau-Gesellschaft Einklang im
Pergolenviertel GbR

Architekt

KBNK Architekten
Große Rainstraße 39A
22765 Hamburg

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min		Hamburg Hauptbahnhof
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	8	S-Bahn Rübenamp und alte Wöhr, U-Bahn Sengelmannstr.
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	4/h	
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	5	direkt an der südlichen Blockecke.
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	200	145 Besucherparkstände im Norden, 93 im Süden
* Gastronomie 1	m	650	Restaurant im Kapstadtring 7; Restaurant Freihafen
* Gastronomie 2	m	750	Restaurant Kalvrissi
* Nahversorgung 1	m	500	Junge Die Bäckerei
* Nahversorgung 2	m	950	Penny
* öffentliche Verwaltung	m	3400	Bezirksamt Hamburg Nord Kundenzentrum
* Dienstleister 1	m	950	Friseur Glanz & Gloria; haarscharf
* Dienstleister 2	m	950	Most Wanted Tattoos
* 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 für Musik und Tanz; Berufliche Schule City Nord
* 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 Pergolenviertel
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	
Hinweise auf die Schulplanung	Im direkten Umfeld (zwischen 0,4 und 3,5km) sind 10 Schulen vorhanden.
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	Das Quartier ist sehr gut in eine vorhandene Infrastruktur eingebettet.
Sonstiges:	Regenwasser wird in privaten Bereichen außerhalb der Wohnhöfe zur Versickerung oder Verdunstung zurückgehalten.
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	keine Daten vorliegend
Außenlärmpegel	zwischen 54 und 59 dB
Baugrundverhältnisse	Abtragung von Auffüllungen und gewachsener Böden für die UG.
Altlasten	Abtragung von ca. 50.000 t Boden.
Sprengstoff, Munition	Bombenblindgängerverdacht
elektromagnetische Felder	keine Daten vorliegend
Vorkommen von Radon	
solares Strahlungsangebot	keine Daten vorliegend
Standortrisiken - man made hazards	air traffic ≥5-10 casualties (cedim risk explorer)
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	nicht vorhanden, bzw. nicht relevant
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	keine Daten vorliegend
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	nicht vorhanden; bzw. nicht relevant
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Durchschnitt Sommer 21.8 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 54 dB (EG) bis 59db (4.OG). Westseite von 56dB(EG) bis 58 dB (4.OG).

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Blockbebauung
Geschossigkeit	5-8 geschossige Bebauung
Anzahl Wohneinheiten	198 Wohnungen, 1 Gästewohnung und 2 Gemeinschaftsräume
Wohnfläche	16.066,53 m ²
Adresse	Loki Schmidt Platz 1, 3, 5, und 7
Grundstücks-/Flurnummer	1591-9 und 1318-1

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	
EnEV Kennwerte	KFW 55 Haus
Grad der Barrierefreiheit	97 WE barrierefrei gemäß §52 HBauO, davon 6 gem. DIN 18040-2
Bauweise	Massivbauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	x extensive Begrünung
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	

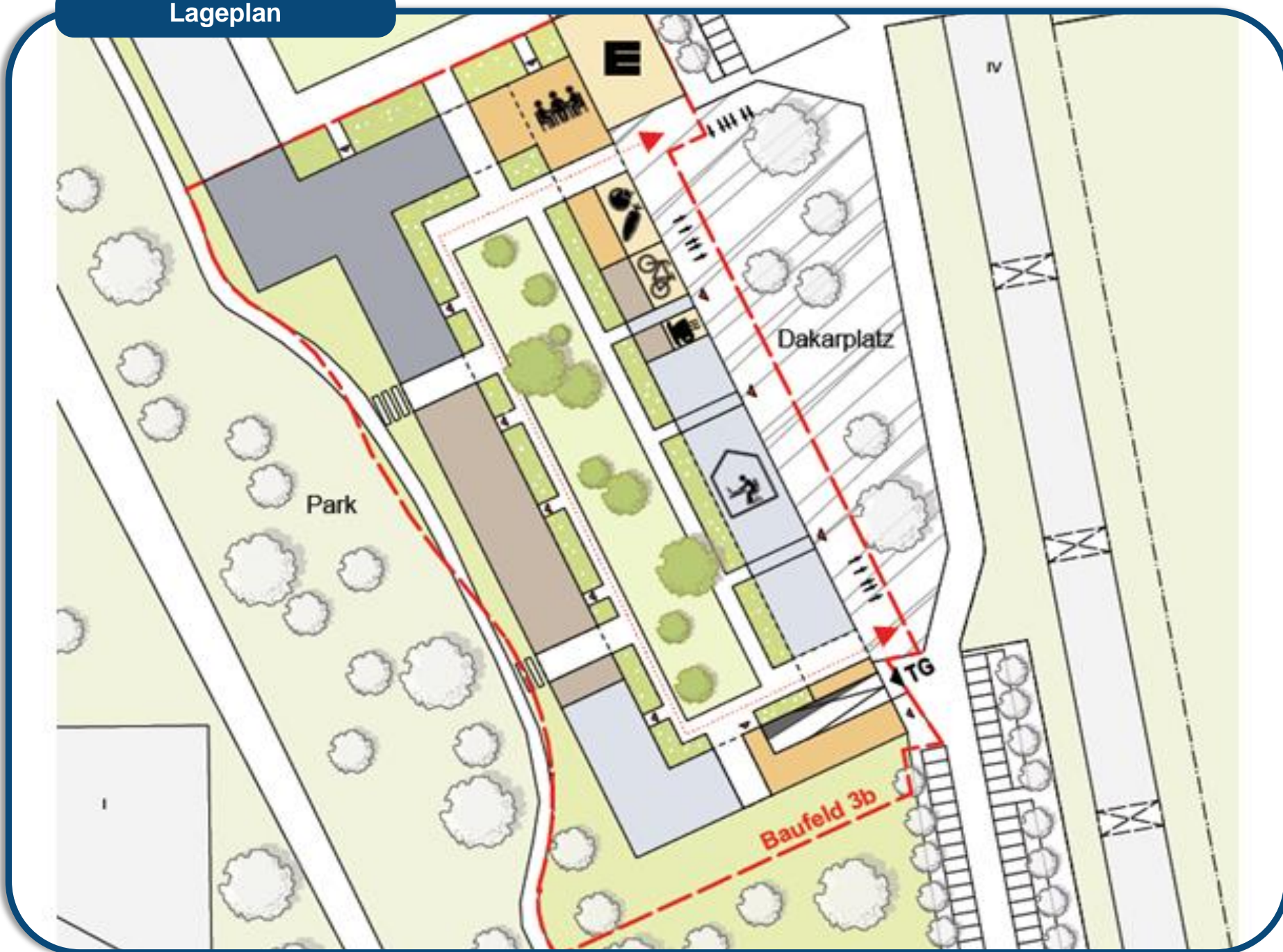
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	
		Angebot unterschiedlicher Wohnungen, für 1-5 Pers.
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	
		67 1-2 Pers. Wohnungen
<input checked="" type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
		Wohnangebot der Wohn-Pflege-Gemeinschaft
<input type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	
		Nachbarschaftstreff, Versammlungs- und Gemeinschaftsraum vorhanden.
<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	
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	Es liegt ein detailliertes gestalterisches Leitbild vor.
<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	Wohnangebote der Wohn-Pflege Gemeinschaft
<input type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	
<input type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	
<input type="checkbox"/>	Sonstiges	

Lageplan



Typischer Grundriss



Bewertungsprofil - Teil 1

1. Wohnqualität (soziale und funktionale Qualität)

1.1.1	Funktionale Qualität der Wohnungen			
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			
1.1.2	Freisitze / Außenraum			
1.1.3	Barrierefreiheit Zugang und Wohnungen			
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			
1.1.4	Stellplätze			
1.1.4-1	Stellplätze für Fahrräder			
1.1.4-2	Stellplätze für Kinderwagen / Rollatoren			
1.1.4-3	Stellplätze für PKW / Mobilitätskonzept			
1.1.5	Freiflächen			
1.1.5-1	Freiflächen für die Allgemeinheit			
1.1.5-2	Freiflächen für Kinder			
1.1.5-3	Freiflächen für Jugendliche			
1.1.6	Thermischer Komfort			
1.1.6-1	Thermische Behaglichkeit im Sommer			

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

2. Technische Qualität

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

2.2.1	Brandschutz	✓
2.2.2	Feuchteschutz	✓
2.2.3	Luftdichtheit	✓
2.2.4	Reaktion auf standortbezogene Gegebenheiten	
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	✓
2.2.5	Dauerhaftigkeit	✓
2.2.6	Wartungsfreundlichkeit / Nachrüstbarkeit TGA	✓
2.2.7	Rückbaubarkeit / Recyclingfreundlichkeit	✓

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

KURZBESCHREIBUNG

Das Grundstück ist Teil des Neubaugebietes "Pergolenviertel" im Stadtteil Winterhude. Die städtebauliche Grundfigur für das Quartier ist das Resultat eines 2012 entschiedenen städtebaulichen Wettbewerbs. Die Gebäudekubatur ist 3-8-geschossig, scharfkantig begrenzt und umschließt einen großen durchlässigen grünen Innenhof.

Auf dem gemeinsamen Sockelgeschoß, welches die Tiefgarage mit 100 Stellplätzen, Technikräume, Abstell- und Fahrradräume beinhaltet, entstanden 17 Wohnhäuser mit 197 Wohnungen, ein 160 qm großer teilbarer Gemeinschaftsraum inkl. Nebenräumen, eine Wohn- und Pflegegemeinschaft, zwei Gästezimmer, ein RepairCafé und ein Hofladen.

Es wurden frei finanzierte Mietwohnungen und Baugemeinschaftswohnungen (davon 50 % öffentlich gefördert) realisiert.

Alle Wohnungen und die Tiefgarage sind barrierefrei erreichbar und haben einen Zugang zum Innenhof.

Umschlossen vom Baukörper befindet sich der geschützte autofreie Innenhof mit familienfreundlichen Freiräumen und Spielflächen für die Bewohner. Zusätzlich bieten Loggien, dem Hof zugewandte Balkone und Mietergärten im Erdgeschoss private Freiräume.

Die Fassadengestaltung folgte dem gestalterischen Leitbild des Pergolenviertels.

BESONDERE STÄRKEN

Die besonderen Stärken liegen in der hohen Gestaltungsqualität, sowie in der Durchmischung von frei finanzierten und Baugemeinschaftswohnungen und zusätzlichen öffentlichen Angeboten, wie z.B. dem Bike Repair Cafe oder dem Hofladen.

Nachhaltigkeitskoordinator

Dipl.-Ing. Arch. TU Monica Tackenberg

Kirchentwiete 29
22765 Hamburg

Konformitätsprüfer

Dipl.-Ing. Arch. Christian Kemper

HOCHTIEF Infrastructure GmbH
Building Technisches Büro
Lyoner Straße 25
60528 Frankfurt