

# Bergedorfer Tor: Das neue Stadtquartier mit Wohnungen und Büros – Eisspeicher, Wärmepumpe, BHKW und Betonkernaktivierung

Auf dem Gelände der „Alten Post“ in Bergedorf entsteht auf rund 11.130 Quadratmetern das neue Stadtquartier Bergedorfer Tor vis-à-vis vom ZOB und dem Bergedorfer Bahnhof. Das Nutzungskonzept beinhaltet neben Büros, Einzelhandel, Gastronomie, einem Medizinischen Zentrum sowie einer Einrichtung mit integrativem Betreuungskonzept für Menschen mit erhöhtem Assistenz- und Pflegebedarf auch Wohnflächen. Baubeginn für das Baufeld 1 war im April 2019. Ende des 2. Quartals 2022 ist die Fertigstellung geplant.



Die Fertigstellung des Komplexes ist im vierten Quartal 2022 geplant, so dass Mieter spätestens am 01.01.2023 ihre Flächen übernehmen können. Visualisierung: VisualServices architektur

## Wichtiges Ziel:

### Wohnen bei der Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG in der Stadtmitte

Das Grundstück befindet sich im Stadtzentrum Bergedorfs in prominenter Lage und hat damit eine zentrale Bedeutung für den rasant gewachsenen Bezirk. Zwischen den Bezirksstadteilen Lohbrügge und Bergedorf liegend, befindet sich das Areal an der früheren Grenze des Stadtteils Bergedorf. Daher stammt auch der Name des Projekts: Bergedorfer Tor.

Ein wesentliches Ziel ist, die Stadtmitte des Bezirks wieder als Wohnort zu beleben. So konnte die Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG als Projektpartner gewonnen werden, die an der Stuhlröhrestraße ca. 72 Mietwohnungen für Single- und Paarhaushalte sowie einige größere Wohnungen errichtet. Das Thema Inklusion



Bei der Energieversorgung wird auf die optimale Nutzung geachtet. 1000 qm beträgt die Größe des Eisspeichers in 10 m Tiefe unter dem Bergedorfer Tor. 125 Liter gefrorenes Eis verfügen über die gleiche Energie wie ein Liter Heizöl. 1x im Jahr wechselt die Wärmepumpe von Wärme- auf Kälte-Erzeugung, um eine natürliche Klimatisierung zu gewährleisten. 65 % des Jahresenergiebedarfs werden im BERGEDORFER TOR durch Umgebungswärme und solare Energie abgedeckt. Grafik: [www.Bergedorfer-tor.com](http://www.Bergedorfer-tor.com)

ist ebenfalls ein wichtiger Punkt: In Kooperation mit dem Verein „Leben mit Behinderung“ entstehen zusätzlich 24 Wohnungen als betreute Hausgemeinschaften. Um für Anwohner und Nutzer Parkmöglichkeiten zu schaffen, sind auf dem Gesamtareal auch zwei Tiefgaragen geplant. Abgerundet wird das Konzept zudem durch die für das Wohnen notwendige Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

## Aufteilung und Nutzung des Gebäudekomplexes

Am Weidenbaumsweg/Ecke Stuhrohrstraße entsteht eine stationäre Pflegeeinrichtung nach Vorgabe des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) mit ca. 9.600<sup>2</sup> BGF (a). Betreiber dieser nach den neuesten Gesichtspunkten geplanten Einrichtung wird die Victor's Unternehmensgruppe sein, die deutschlandweit in bereits über 60 Einrichtungen exzellente Pflege- und Betreuungsdienstleistungen anbietet. Mit Hauptzugang vom Weidenbaumsweg entsteht das „Medizinische Zentrum“ mit ca. 4.250 m<sup>2</sup> BGF (a), in dem Arztpraxen untergebracht werden. Ziel ist hier, die interdisziplinäre Zusammenarbeit zu fördern um Synergieeffekte optimal zu nutzen. Im Erdgeschoss sind die Flächen für eine Apotheke und ein Sanitätshaus vorgesehen.

Das eigentliche Bergedorfer Tor in dem Gebäudeensemble ist ein neungeschossiges Hochhaus mit insgesamt ca. 9.350 m<sup>2</sup> BGF (a). Hier wird das Bergedorfer Business-Center (BBC) untergebracht. Ebenfalls im Erdgeschoss – in exponierter Lage – ist Raum für gehobene Gastronomie, die gleichzeitig als Meetingpoint dienen soll. Hierfür konnte die Mazé Food Company GmbH gewonnen werden. In den weiteren Geschossen werden Büroflächen zur Verfügung gestellt, die von ihren Nutzern individuell geplant werden können. Auf zwei Geschossebenen entsteht ein modernes Businesscenter nach den neuesten Co-Working Erkenntnissen, welches durch die Regus Management GmbH betrieben wird.

Der herausragenden Bedeutung für das Stadtbild trägt ein städtebaulicher Wettbewerb Rechnung: Er wurde für das Areal des Hochhauses mit einem nicht offenen einphasigen Wettbewerb durchgeführt, an dem sieben renommierte Architekturbüros teilnahmen. Unter Beteiligung von Oberbaudirektor Prof. Jörn Walter endete der Wettbewerb mit einer Preisgerichtssitzung am 20.09.2013. Das Ergebnis ist in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bergedorf 112 eingeflossen.

## Kann man mit Eis heizen? Man kann.

Die Eisspeichertechnik spielt im Energiekonzept vom Bergedorfer Tor eine zentrale Rolle. Bei dieser sogenannten „Wärmespeicherung auf niedrigem Temperaturniveau“ wird in einem unterirdischen Eisspeicher

Wärme nahezu verlustfrei gespeichert. Seine Energieversorgung erfolgt überwiegend über Solarkollektoren. Zwei Blockheizkraftwerke versorgen das Quartier zentral mit Wärme und Strom. Bei der Stromerzeugung entstehende Abwärme wird unmittelbar genutzt und auch die in den Gebäuden eingesetzte Energie wird direkt verwertet: So dient etwa Wärme, die den Technik- und Serverräumen über Kühlung entzogen wird, für andere Gebäudeteile als Heizquelle. Dem Wechsel der Jahreszeiten folgend werden die Wärmepumpen im Sommer auf Kälte-Erzeugung umgeschaltet. Die hocheffiziente Dämmung aller Gebäude sorgt dafür, dass die nachhaltig erzeugte Wärme- und Kälte-Energie energetisch optimal und effizient genutzt wird. So wird aus dem Energiekreislauf im Bergedorfer Tor eine runde Sache. Darüber hinaus wird in den Betondecken des Medizinischen Zentrum und des Bürogebäudes eine sog. „Betonkerntemperierung“ bzw. „Betonkernaktivierung“ vorgesehen. Als Betonkerntemperierung (BKT) werden in diesem Fall Heiz- oder Kühlsysteme bezeichnet, bei denen wasser- oder luftführende Rohrleitungen durch die Betondecken verlaufen und die Speichermassen dieser massiven Bauteile zur Temperaturregulierung nutzen (sog. Niedertemperatursystem).

RED



## LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

„Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße.“  
Mieter aus Dortmund



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**  
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Volltextsuche

SUCHEN

**EINBRUCH-  
SCHUTZ >>**

**BRAND-  
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>**

**NATUR-  
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>**

### SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

### GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)