

Anlage zum Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

**Torfstecherweg
21147 Hamburg-Neugraben**

Neubau von 129 Wohneinheiten und einem Seniorentreff im geförderten Wohnungsbau

Bauherr/ Eigentümer

FEWA Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG
Caffamacherreiche 7
22359 Hamburg

Konformitätsprüfer

Dr.-Ing. Raoul Rudloff

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

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	13	S-Bahn Hamburg-Neugraben
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	3	Am Johannisland
ÖPNV Taktfrequenz	1/h		-
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n		-
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	10	Torfstecher Weg
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	550	S-Bahnhof Neugraben
* Gastronomie 1	m	700	Schweinske
* Gastronomie 2	m	1	Marktpassage
* Nahversorgung 1	m	1	Marktpassage
* Nahversorgung 2	m	1	Marktpassage
* öffentliche Verwaltung	m		-
* Dienstleister 1	m	1	Waschsalon
* Dienstleister 2	m	1	Autoteile Neugraben
* Einrichtungen sozialer Dienste	m		-
* Kindergärten und Grundschulen	m	1,5	Kath. Schule Neugraben
* weiterführende Schulen	m	1,5	Kath. Schule Neugraben
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	13	Hochschule 21 - Baugewerbe
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	6	HELIOS Mariahilf Klinik
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	1	Marktpassage
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1	Marktpassage
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	0,5	Spielplatz, Fussballplatz
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	0,5	Süderelbebogen
* Sportstätten	m	0,5	Fußballplatz
* kulturellen Einrichtungen	m		-
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m		-
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m		-

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	-
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	-
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	-
Hinweise auf die Schulplanung	-
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	-
Sonstiges:	-
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	-

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	-
Außenlärmpegel	50 - 60 dB
Baugrundverhältnisse	Auffüllung aus humosen Sanden
Altlasten	-
Sprengstoff, Munition	keine Sondierungen notwendig
elektromagnetische Felder	-
Vorkommen von Radon	-
solares Strahlungsangebot	-
Standortrisiken - man made hazards	-
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	-
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	-
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	-
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	-
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	-

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	-
Entwicklung der Niederschläge	-
Trend der Extremwetterereignisse	-
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	-

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Geschossigkeit	3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss
Anzahl Wohneinheiten	129
Adresse	Torfstecher Weg 1-13
Grundstücks-/Flurnummer	8083
Eigentümer	FEWA Grundstücksgesellschaft

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	8.004.312,08 €
EnEV Kennwerte	Primärenergie: 16,50 kWh/m ² Endenergie: 25,87 kWh/m ²
Grad der Barrierefreiheit	Gemäß HBauO §52 - Barrierefrei
Bauweise	Geschlossene Bauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	<input type="checkbox"/> -
solare Heizungsunterstützung	<input type="checkbox"/> -
solare Stromerzeugung	<input type="checkbox"/> -
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/> Fernwärme
Gründach	<input checked="" type="checkbox"/> extensive Dachbegrünung
Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/> -
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input checked="" type="checkbox"/> Regenrückhaltebecken
innovative Bauprodukte	<input type="checkbox"/> -

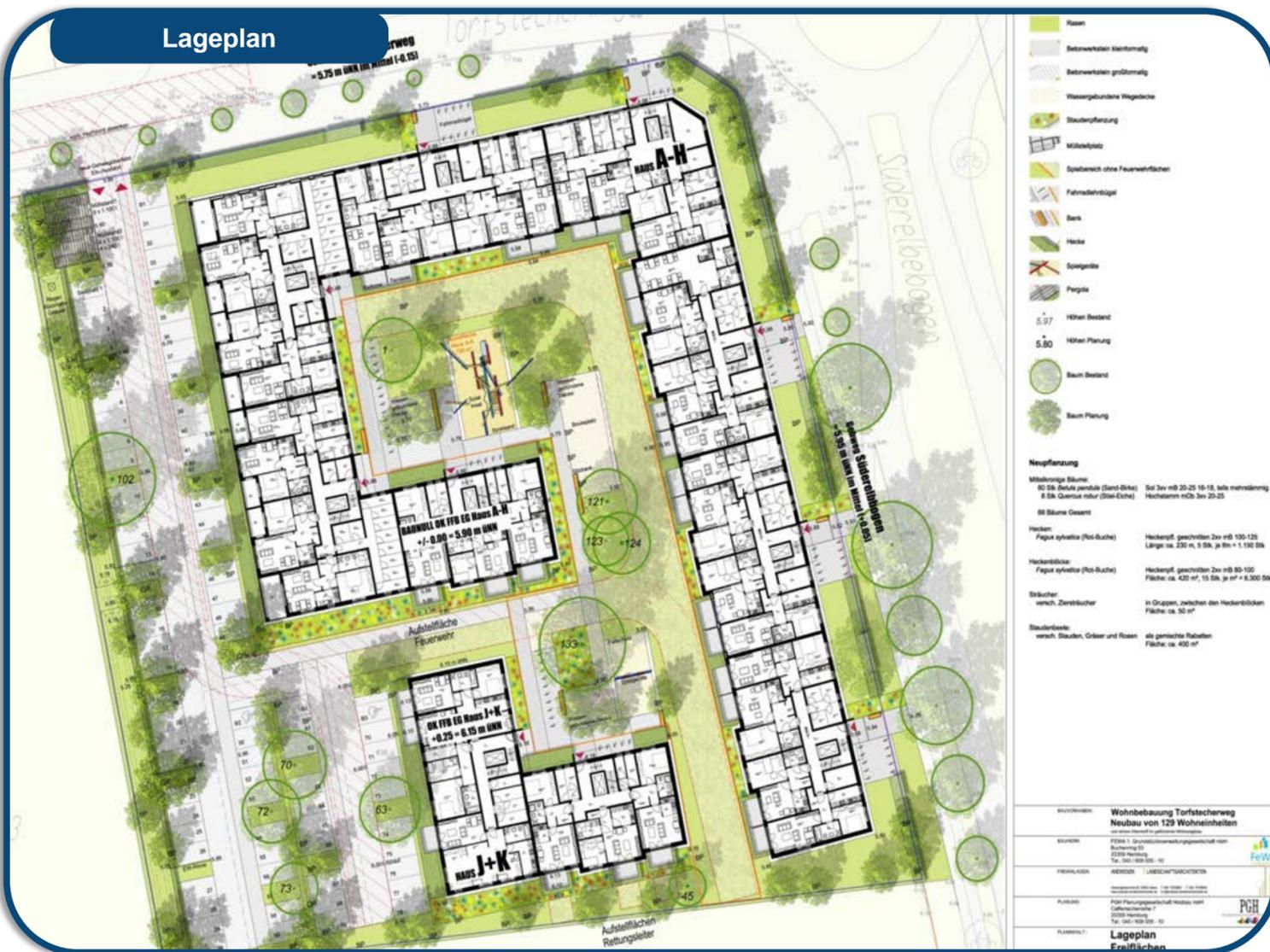
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	nach IFB - Förderrichtlinien
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	nach IFB - Förderrichtlinien
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	-
<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	nach IFB - Förderrichtlinien
<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	-

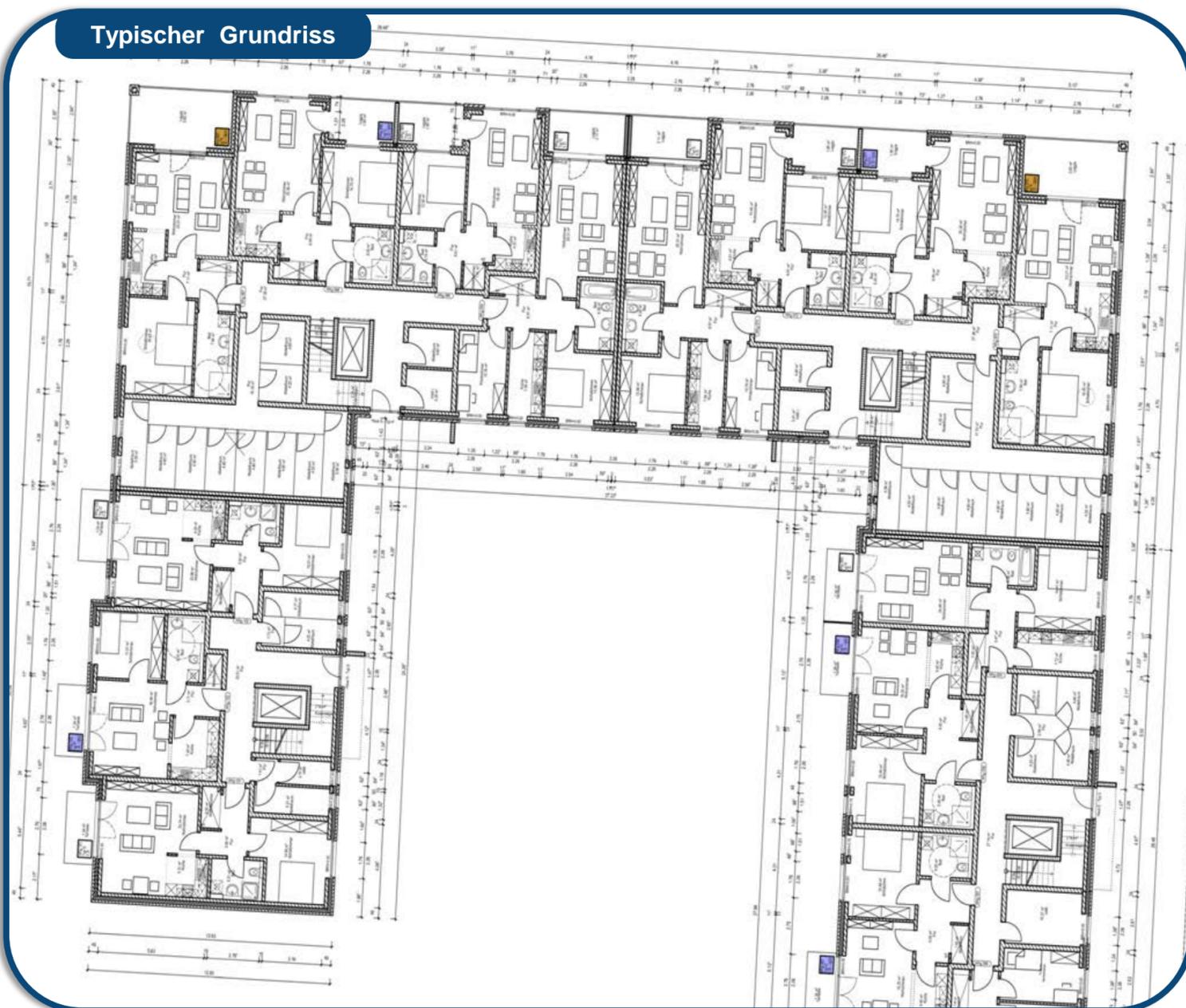
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	
<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	
<input type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	
<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	

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		

4.3.1	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 des Objektes

Kurzbeschreibung

In Hamburg-Harburg, Ortsteil Neugraben, ist auf dem Eckgrundstück Süderelbebogen / Torfstecherweg der Neubau von 129 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau erfolgt. Das Projekt gliedert sich in zwei Baukörper mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Die 129 Wohneinheiten sind, zu etwa gleichen Anteilen, als 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen für 1- bis 5-Personen-Haushalte ausgeführt. 27 der Einheiten sind seniorengerechte Wohnungen. Baulich sind diese nach DIN 18040-2 hergestellt. Diese Wohnungen werden gemäß der WK Richtlinien an ältere Menschen vermietet.

Die Gebäude werden in Massivbauweise mit Klinkervorsatzschale errichtet und entsprechen dem durch die Wohnungsbaukreditanstalt definierten WK-Effizienzhaus 40-Standard für Energiesparendes Bauen.

Besondere Stärken

- geringe Lebenszykluskosten
- sehr guter Schallschutz gegen Körperschall (im Gebäude)
- sehr gute energetische Qualität mit geringem Primärenergiebedarf
- WK-Effizienzhaus 40-Standard für Energiesparendes Bauen

Nachhaltigkeitskoordinator

Name: M.A.Ing. Krunoslav Drcec

Organisation: PGH
Planungsgesellschaft Holzbau GmbH
Caffamacherreihe 7
20355 Hamburg

Konformitätsprüfer

Name: Dr.-Ing. Raoul Rudloff

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