

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

In den Sieben Stücken 4 a-e
30655 Hannover

Neubau von 54 Wohnungen als KfW-Effizienzhaus 40 mit Tiefgarage, durchgängiger Barrierefreiheit und größtmöglicher Rollstuhlfreiheit.

Bauherr / Eigentümer

Meravis Wohnungs- und Immobilien
GmbH & Co. KG
Katharinenstraße 13
20457 Hamburg

Architekt

SPRINGERARCHITEKTEN
Dudenstrasse 10
10965 Berlin
und
BBU.PROJEKT ARCHITEKTEN BDA
Lutherstraße 27
30171 Hannover

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	14	mit ÖPNV zum Hbf
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	2	Hochbahnstation In den sieben Stücken
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	0	alle 10 Minuten, überwiegend
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	0
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	600	0
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	600	0
* Gastronomie 1	m	1000	Café
* Gastronomie 2	m	1000	Schnellrestaurant
* Nahversorgung 1	m	180	Bäckerei
* Nahversorgung 2	m	800	Supermarkt
* öffentliche Verwaltung	m	6600	Stadtverwaltung
* Dienstleister 1	m	120	Frisör
* Dienstleister 2	m	450	Bank
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	400	Seniorenheim
* Kindergärten und Grundschulen	m	150	Kindertagesstätte
* weiterführende Schulen	m	2100	Gymnasium
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	3600	Hochschule
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	3500	Krankenhaus MHH
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	500	Hautarzt
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	500	Hausarzt
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	450	Spielplatz
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	650	Kanal
* Sportstätten	m	1100	Schwimmbad
* kulturellen Einrichtungen	m	4700	Erlebnis-Zoo
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	1700	Kirche
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	0	0

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Das Baufeld 7g liegt im Bebauungsplan Nr. 1761
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Es liegt ein aktueller Flächennutzungsplan vor
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	liegt nicht vor
Hinweise auf die Schulplanung	liegt nicht vor
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	liegt nicht vor
Sonstiges:	liegt nicht vor
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	In der Landeshauptstadt Hannover wird bis 2030 ein moderater Zuwachs um 15.400 EW auf 558.700 EW (+2,8 Prozent) erwartet.

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Luftqualitätsindex: gut
Außenlärmpegel	Außenlärmpegel Tag/Nacht: 61-70 dB(A)
Baugrundverhältnisse	s. Baugrundgutachten
Altlasten	s. Baugrundgutachten
Sprengstoff, Munition	keine
elektromagnetische Felder	in für Wohngebieten üblicher Ausprägung
Vorkommen von Radon	geringe Konzentration (20-40 kBq/m³)
solares Strahlungsangebot	keine Informationen
Standortrisiken - man made hazards	nicht bekannt
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	keine besonderen Risiken
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	keine besonderen Risiken

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Durchschnittstemperaturen: max. 18,6 °C im Sommer, min. 0 °C im Winter, Quelle: DWD
Entwicklung der Niederschläge	Im Jahr 2021 lag der jährliche Niederschlag bei 597 mm. Quelle: wetterkontor.de
Trend der Extremwetterereignisse	nicht bekannt
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	nicht bekannt

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Neubau, Massivbau
Geschossigkeit	4-5 Geschosse (UG bis 3./4. OG)
Anzahl Wohneinheiten	54 mit Normalbelegung von 135 Personen
Wohnfläche	3.547,93 m²
Adresse	In den Sieben Stücken 4 a, b, c, e in 30655 Hannover
Grundstücks-/Flurnummer	Ortsteil Groß-Buchholz, Flur 7, Flurstück 5/871

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale		
Baukosten KG 300 + 400	9,514 Mio. € (netto)	
EnEV Kennwerte	KfW-Effizienzhaus 40	
Grad der Barrierefreiheit	alle Wohnungen/Geschosse barrierefrei erreichbar	
Bauweise	Massivbau (Mauerwerk, Stahlbeton - konventionelle Bauweise)	
Besondere technische Ausstattung		
solare Wassererwärmung	-	nein
solare Heizungsunterstützung	-	nein
solare Stromerzeugung	-	nein
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	-	nein
Gründach	x	ja, beide Gebäude vollflächig
Fassadenbegrünung	-	nein
Regenwassernutzung/ -versickerung	x	ja, Versickerung auf dem Gelände
innovative Bauprodukte	-	nein

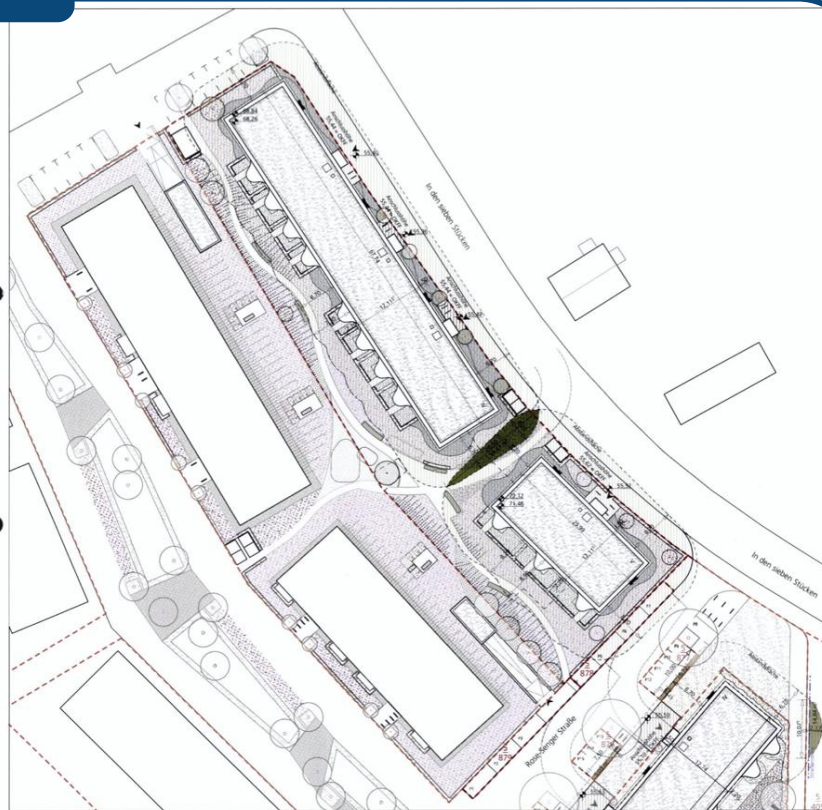
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

0	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	Nein
0	Seniorenrechtliches Wohnen	überwiegend barrierefrei bzw. in Teilen rollstuhlgerecht
0	Betreutes Wohnen	Nein
0	Mehrgenerationen-Wohnen	Nein
0	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	Nein
0	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Bautechnik	Nein
0	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Haustechnik	Nein
0	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung	Nein
0	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Erfassung und Zuordnung von Verbräuchen	Digital. Für Mieter über Onlinezugang jederzeit einsehbar.
0	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Vertragsgestaltung	Nein
0	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Finanzierung	Nein bzw. Förderung über BBSR

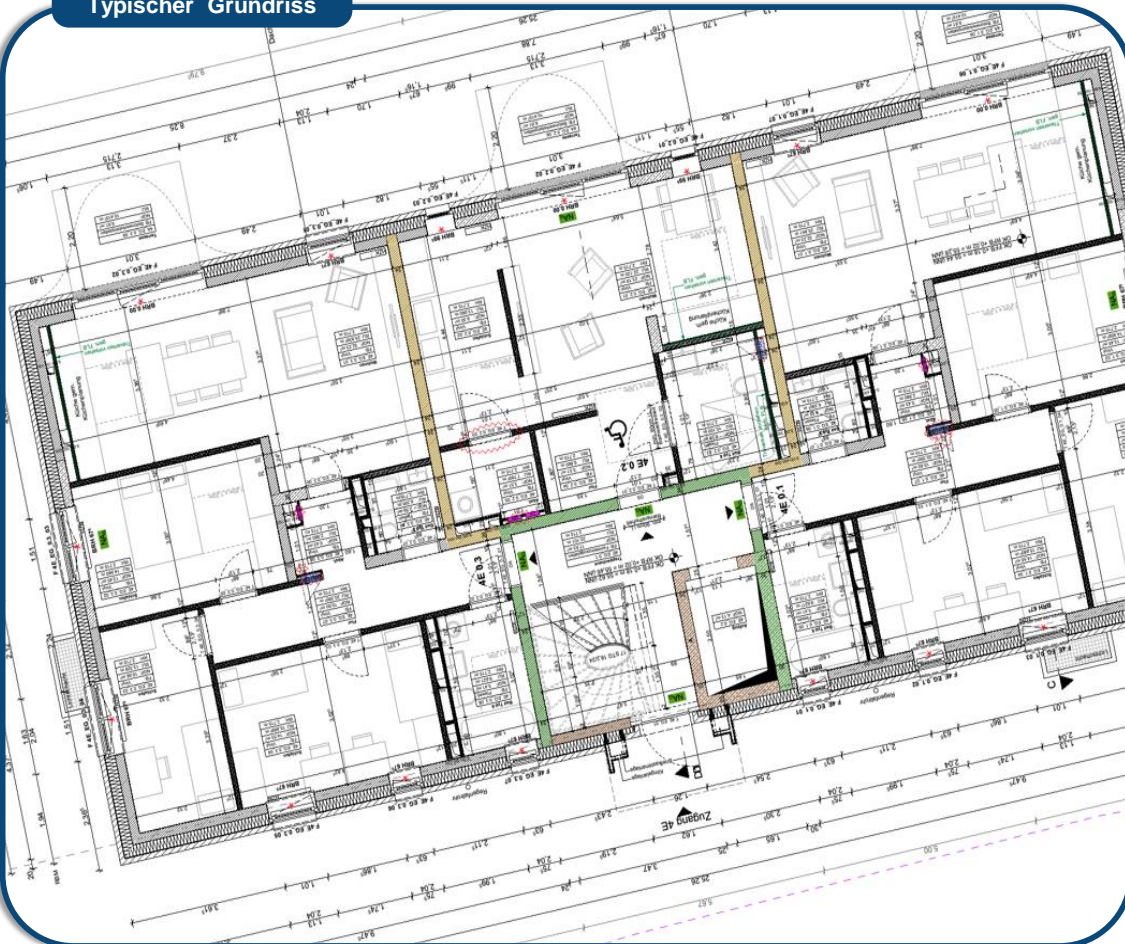
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

0	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Ja
0	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	Nein
0	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	Teilweise
0	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	Nein
0	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	Nein
0	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	Nein
0	Sonstiges	0

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 Objekt befindet sich auf der Fläche des ehemaligen Oststadtkrankenhauses. Der Bebauungsplan sieht vor mit der Erstellung weiterer Wohnflächen der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hannover Rechnung zu tragen.

Das "Buchholzer Grün" besteht aus 2 MFH (mit 4 bzw. 5 Geschossen) auf einer gemeinsamen Tiefgarage, die ebenfalls mit dem Nachbargebäude verbunden ist. Zwischen den Gebäuden sind nutzbare Flächen mit Kinderspielplatz entstanden.

BESONDERE STÄRKEN

Die Gestaltung mit überwiegend teils großzügigen Innenräumen mit Ausrichtung nach Süden und in den Innenhof bietet den Bewohnern freundliche, gesellige Wohnmöglichkeiten.

Der breit gefächerte Wohnungsmix bietet sowohl familiengerechte 3- bis 5-Personen-Einheiten, als auch 1- bis 2-Personen-Einheiten für Singles und Paare.

Nachhaltigkeitskoordinator

Dipl.-Ing. Dieter Leukefeldt

ARCHitektur+TECHnik
Parkstraße 6
31542 Bad Nenndorf

Konformitätsprüfer

Dr.-Ing. Raoul Rudloff

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dr. Rudloff
Jahnstraße 3
21614 Buxtehude