

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Am Gleisdreieck 1-19b
21035 Hamburg-Billwerder
Neubau von 780 Wohnungen mit vier Kindertagesstätten und acht Seniorentreffs

Bauherr / Eigentümer

FEWA Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG
Caffamacherreihe 7
20355 Hamburg

Konformitätsprüfer

Dr.-Ing. Raoul Rudloff
Jahnstraße 3
21614 Buxtehude

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	7	Bahnhof Bergedorf
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	1	Mittlerer Landweg
ÖPNV Taktfrequenz	1/h		alle 8 min.
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	n	-
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	30	Mittlerer Landweg
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	30	Mittlerer Landweg
* Gastronomie 1	m	1500	Griechisches Restaurant
* Gastronomie 2	m	1000	Italienisches Restaurant
* Nahversorgung 1	m	1500	LIDL
* Nahversorgung 2	m	1000	Rossmann
* öffentliche Verwaltung	km	3000	Bezirksamt Bergedorf
* Dienstleister 1	m	1500	Lieferservice
* Dienstleister 2	m	1500	Reinigung
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	1200	Leben mit Behinderung
* Kindergärten und Grundschulen	m	1000	Grundschule Clara-Grunwald-Schule
* weiterführende Schulen	m	1000	Gymnasium Allermöhe
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	km	3000	HAW Hamburg-Bergedorf
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	km	1200	DRK
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	1000	Apotheke Allermöhe
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	km		-
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	200	Sportanlage Mittlerer Landweg
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	500	Westensee
* Sportstätten	m	200	Sportanlage Mittlerer Landweg
* 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	-
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	-
Sonstiges:	-

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	ca. 45 dB
Außenlärmpegel	nichtbindiger Boden
Baugrundverhältnisse	keine
Altlasten	keine
Sprengstoff, Munition	-
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	53 Mehrfamilienhäuser
Geschossigkeit	3 - 4 Vollgeschosse
Anzahl Wohneinheiten	780
Wohnfläche	47.654,18 m ²
Adresse	Am Gleisdreieck 1-19b
Grundstücks-/Flurnummer	5461-1 / 1507-1

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	33.356.320,00 €
EnEV Kennwerte	Primärenergiebedarf: 17,47 kWh/m ² Endenergiebedarf: 30,01 kWh/m ²
Grad der Barrierefreiheit	Gemäß der HbauO §52 Barrierefrei
Bauweise	Geschlossene Bauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	-
solare Heizungsunterstützung	-
solare Stromerzeugung	-
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/> BHKW
Gründach	<input checked="" type="checkbox"/>
Fassadenbegrünung	-
Regenwassernutzung/ -versickerung	-
innovative Bauprodukte	-

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 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	
		-

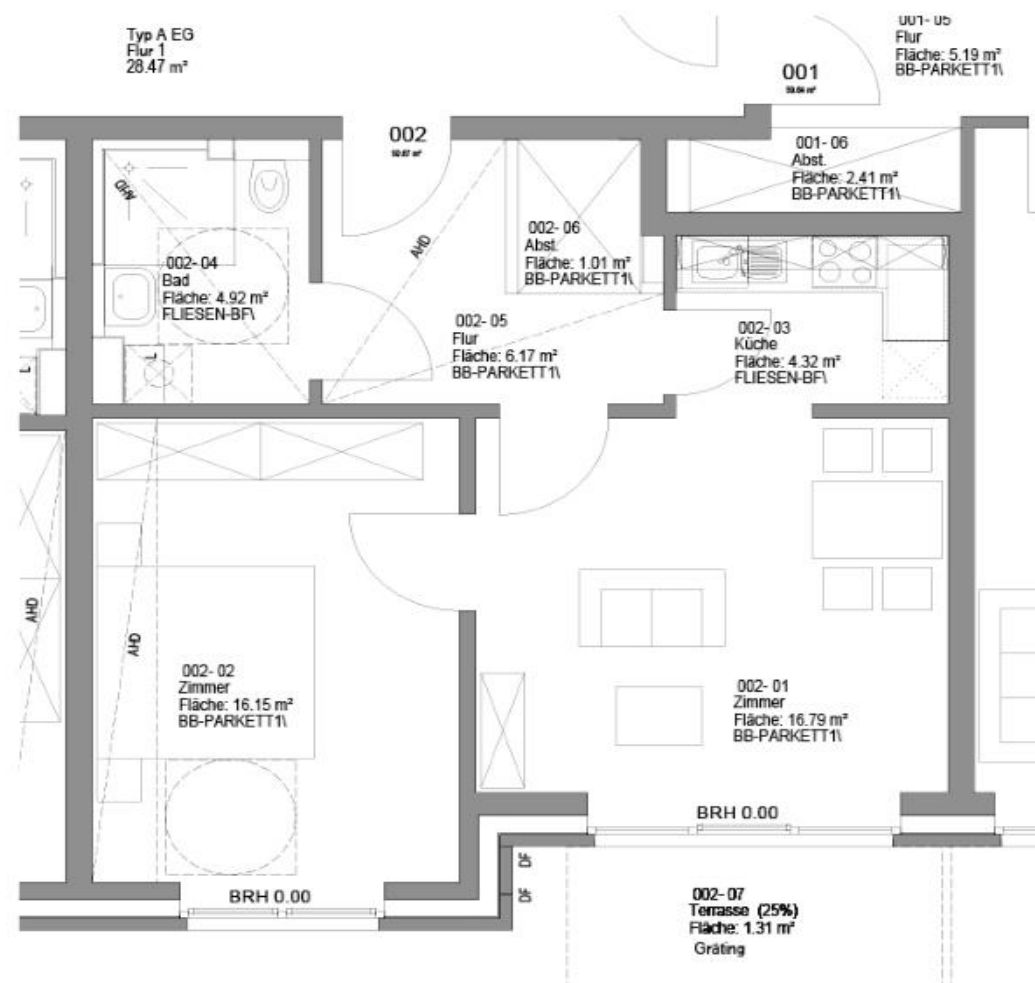
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	
		-
<input 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

KURZBESCHREIBUNG

In Hamburg, Ortsteil Billwerder, wurden auf dem Grundstück Mittlerer Landweg insgesamt 53 mehrgeschossige Gebäude mit 780 geförderten Mietwohnungen, vier Kindertagesstätten und acht Gemeinschaftsflächen errichtet. Alle Einheiten in den Haustypen A, B und C wurden nach den Förderrichtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank für Mietwohnungsneubau geplant und gebaut.

BESONDERE STÄRKEN

Der breit gefächerte Wohnungsmix bietet sowohl familiengerechte 3- bis 4-Personen-Einheiten, als auch 1- bis 2-Personen-Einheiten für Singles und Paare. 185 der Einheiten sind seniorengerechte Unterbringungen und entsprechen dem § 52 der Hamburgischen Bauordnung. Baulich sind diese nach DIN 18040-2 als barrierefrei nutzbare Unterbringungen hergestellt. Alle Treppenhäuser sind mit Aufzug und beidseitigen Handläufen ausgestattet.

Die Einheiten der Obergeschosse erhielten Balkone, die Einheiten der Erdgeschosse nach Süden und Westen hin orientierte Terrassen. Da die Gebäude nicht unterkellert werden können, befinden sich Abstell-, TGA- und Nebenräume im Erdgeschoss, den jeweiligen Treppenhäusern zugeordnet. Ein Teil der Abstellräume ist in den Obergeschossen untergebracht.

Nachhaltigkeitskoordinator

Name: M. A. Ing. Krunoslav Drcec

Organisation: PGH Planungsgesellschaft Holzbau mbH
Caffamacherreihe 7
20355 Hamburg

Konformitätsprüfer

Name: Dr.-Ing. Raoul Rudloff

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