

# Anlage zum Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



## Bauvorhaben

Vogelweide 1-5  
22081 Hamburg-Barmbek

Neubau von 45 geförderten Mietwohnungen mit Tiefgarage

## Bauherr/ Eigentümer

FEWA Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG  
Caffamacherreihe 7  
30355 Hamburg

## Konformitätsprüfer

Dr. -Ing. Raoul Rudloff  
Ingenieur- und Sachverständigenbüro  
Dr. Rudloff  
Jahnstraße 3  
21614 Buxtehude

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	15	Hauptbahnhof Hamburg
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	5	U-Bahn Hamburger Straße
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	-	alle 5 min.
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	-	-
<b>Entfernung zu</b> öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	10	Vogelweide
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	-	-
* Gastronomie 1	m	500	Einkaufszentrum Hamburger Meile
* Gastronomie 2	m	500	Einkaufszentrum Hamburger Meile
* Nahversorgung 1	m	500	Einkaufszentrum Hamburger Meile
* Nahversorgung 2	m	500	Getränkemarkt
* öffentliche Verwaltung	m	500	Einkaufszentrum Hamburger Meile
* Dienstleister 1	m	500	Einkaufszentrum Hamburger Meile
* Dienstleister 2	m	-	-
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	500	Jugendamt Mundsburg
* Kindergärten und Grundschulen	m	600	Grundschule Adolph-Schönfeld-Schule
* weiterführende Schulen	m	650	Schulverein Berufliche Schule Uferstraße
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	2000	Hochschule für bildende Künste
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	3000	AK St. Georg
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	500	Einkaufszentrum Hamburger Meile
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	500	Einkaufszentrum Hamburger Meile
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	3000	Alsterschwimmhalle
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	700	Parkanlage Elsastraße
* Sportstätten	m	350	Sportpaß
* kulturellen Einrichtungen	m	100	Kulturpunkt/ Bücherhalle
* 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	ca. 35 dB
Baugrundverhältnisse	bindiger Boden
Altlasten	keine
Sprengstoff, Munition	keine
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	4 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss
Anzahl Wohneinheiten	45
Adresse	Vogelweide 1, 3 und 5 in 22081 Hamburg
Grundstücks-/Flurnummer	6849
Eigentümer	FEWA Grundstücksgesellschaft

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	2.592.587,18 €
EnEV Kennwerte	Primärenergiebedarf: 19,76 kWh/m <sup>2</sup> Endenergiebedarf: 29,22 kWh/m <sup>2</sup>
Grad der Barrierefreiheit	Gemäß HBauO §52 - Barrierefrei
Bauweise	Geschlossene Bauweise
<b>Besondere technische Ausstattung</b>	
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"/> BHKW
Gründach	<input checked="" type="checkbox"/> teilweise extensive Dachbegrünung
Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/> -
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input type="checkbox"/> -
innovative Bauprodukte	<input type="checkbox"/> -

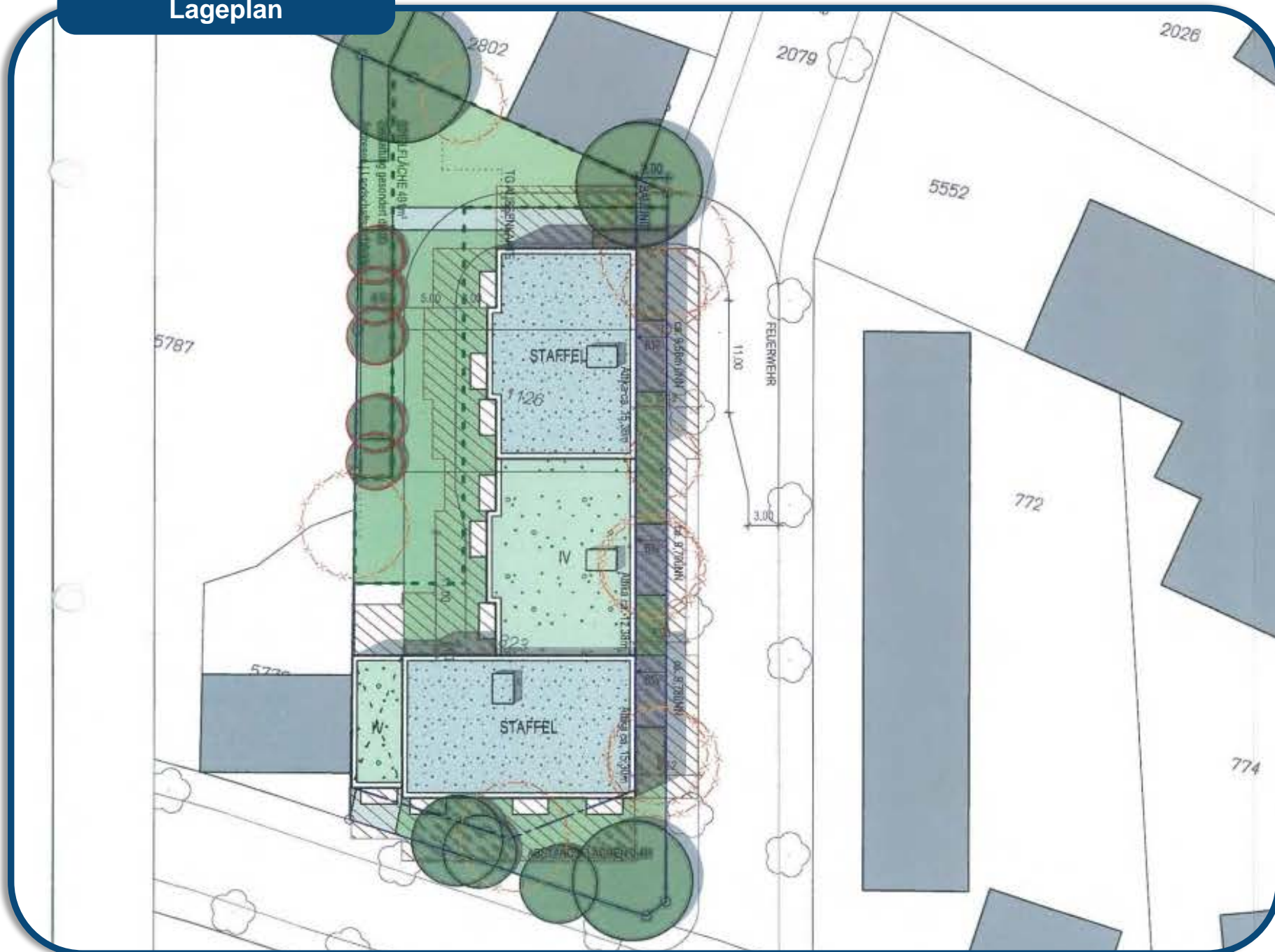
## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<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 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	-

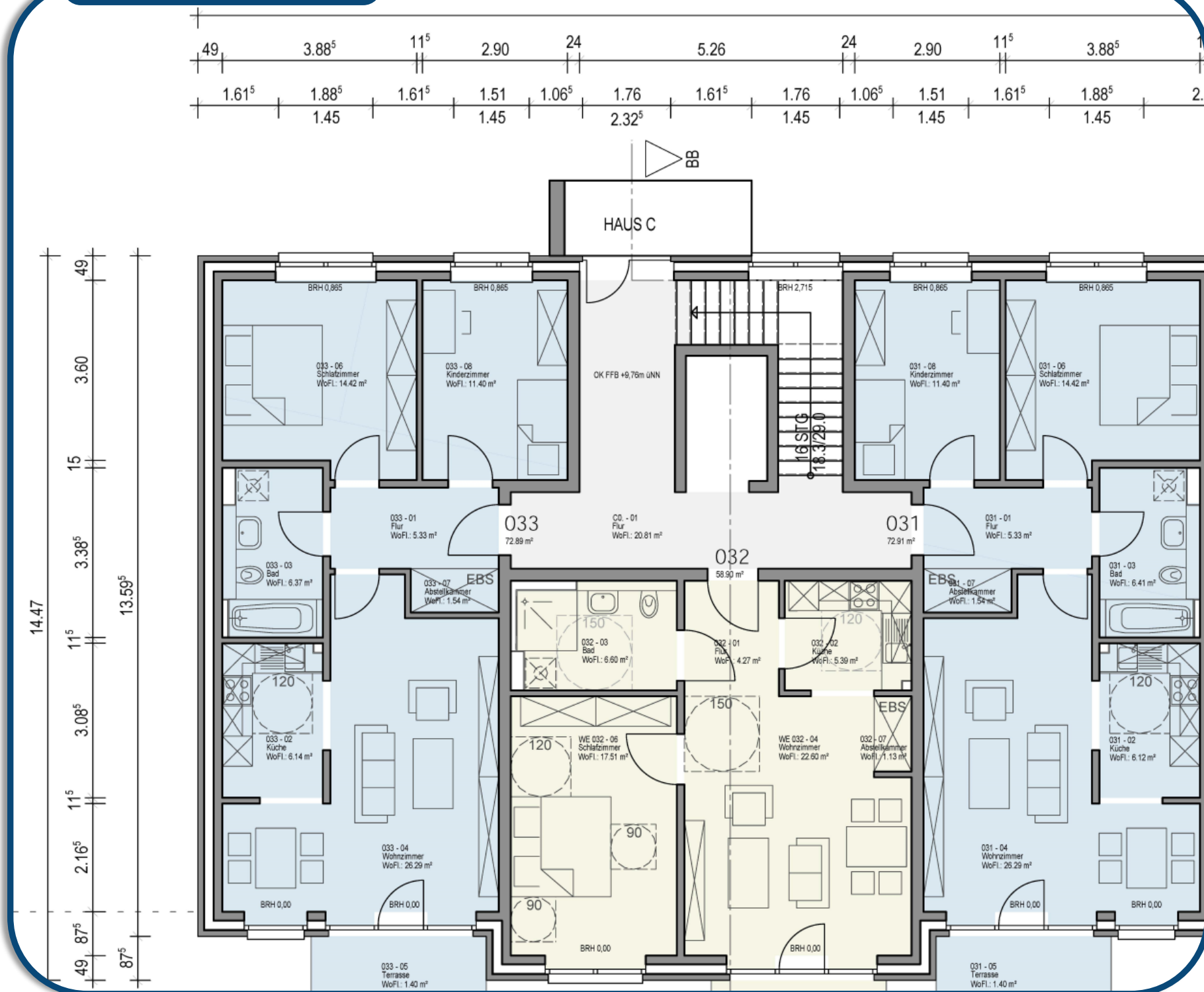
## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<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)

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

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

### 2. Technische Qualität

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

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

## Bewertungsprofil - Teil 2

### 3. Ökologische Qualität

<b>3.1.1</b>	<b>Ökobilanz - Teil 1</b>			
<b>3.1.2</b>	<b>Primärenergiebedarf</b>			
3.1.2-1	Primärenergiebedarf nicht erneuerbar			
3.1.2-2	Primärenergiebedarf erneuerbar			
<b>3.1.3</b>	<b>Flächeninanspruchnahme &amp; Flächenversiegelung</b>			
3.1.3-1	Flächeninanspruchnahme			
3.1.3-2	Flächenversiegelung			

<b>3.2.1</b>	<b>Ökobilanz - Teil 2</b>	✓
<b>3.2.2</b>	<b>Energiegewinnung für Mieter und Dritte</b>	✓
<b>3.2.3</b>	<b>Trinkwasserbedarf</b>	✓
<b>3.2.4</b>	<b>Vermeidung von Schadstoffen</b>	✓
<b>3.2.5</b>	<b>Einsatz von zertifiziertem Holz</b>	✓

### 4. Ökonomische Qualität

<b>4.1.1</b>	<b>Lebenszykluskosten</b>			
<b>4.1.2</b>	<b>Werthaltigkeit der Investition</b>			

<b>4.3.1</b>	<b>Langfristige Wertstabilität</b>	✓
--------------	------------------------------------	---

### 5. Prozessqualität

<b>5.1.1</b>	<b>Qualität der Bauausführung (Messungen)</b>			
--------------	---	--	--	--

<b>5.2.1</b>	<b>Qualität der Projektvorbereitung</b>	
5.2.1-1	Integraler Prozess	✓
5.2.1-2	Bedarfsplanung	✓
<b>5.2.2</b>	<b>Dokumentation</b>	
5.2.2-1	Objektdokumentation	✓
5.2.2-2	Produktdokumentation / Qualitätssicherung	✓
<b>5.2.3</b>	<b>Übergabe / Einweisung</b>	
5.2.3-1	Einweisung Personal	✓
5.2.3-2	Bereitstellung von Informationen für Nutzer	✓
<b>5.2.4</b>	<b>Inbetriebnahme / Einregulierung</b>	✓
<b>5.2.5</b>	<b>Voraussetzung für Bewirtschaftung / Messkonzept</b>	✓
<b>5.2.6</b>	<b>Reinigungs- / Wartungs- / Instandhaltungsplan</b>	✓

#### 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

- WK-Effizienzhaus 40
- geringer Primärenergiebedarf
- geringe Lebenszykluskosten
- sehr gutes Verhältnis von Investitionskosten und Marktwert

### Nachhaltigkeitskoordinator

Name: M. A. Ing. Krunoslav Drcec

Organisation: Planungsgesellschaft Holzbau GmbH  
Caffamacherreihe 7  
20355 Hamburg

### Konformitätsprüfer

Name: Dr.-Ing. Raoul Rudloff

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