

Anlage zum Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Im Soll 39-41
22179 Hamburg-Bramfeld

Neubau von 51 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	30	Hauptbahnhof Hamburg
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	10	Bushaltestelle Bramfelder Dorfplatz
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	-	alle 5 min.
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	-	-
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	10	Im Soll
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	-	-
* Gastronomie 1	m	1000	Marktplatz Galerie Bramfeld
* Gastronomie 2	m	500	Schweinske Bramfeld
* Nahversorgung 1	m	500	Kaufland
* Nahversorgung 2	m	-	-
* öffentliche Verwaltung	m	1000	Einwohnermeldeamt
* Dienstleister 1	m	1000	Marktplatz Galerie Bramfeld
* Dienstleister 2	m	-	-
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	-	-
* Kindergärten und Grundschulen	m	750	Stadtteilschule Bramfeld
* weiterführende Schulen	m	750	Johannes-Brahms-Gymnasium
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	3000	BFW Erwachsenenbildung
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	-	-
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	1000	Marktplatz Galerie Bramfeld
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	-	-
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	1500	Hallenbad Bramfeld
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	-	-
* Sportstätten	m	1500	Bramfelder Sportverein
* kulturellen Einrichtungen	m	1000	Bücherhalle Bramfeld
* 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	3-4 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss
Anzahl Wohneinheiten	51
Adresse	Im Soll 39, 41 und 41a in 22179 Hamburg-Bramfeld
Grundstücks-/Flurnummer	
Eigentümer	FEWA Grundstücksgesellschaft

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	3.130.449,56 €
EnEV Kennwerte	Primärenergiebedarf: 20,5 kWh/m ² Endenergiebedarf: 34,8 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"/> BHKW
Gründach	<input checked="" type="checkbox"/> extensive Dachbegrünung
Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/> -
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input type="checkbox"/> -
innovative Bauprodukte	<input type="checkbox"/> -

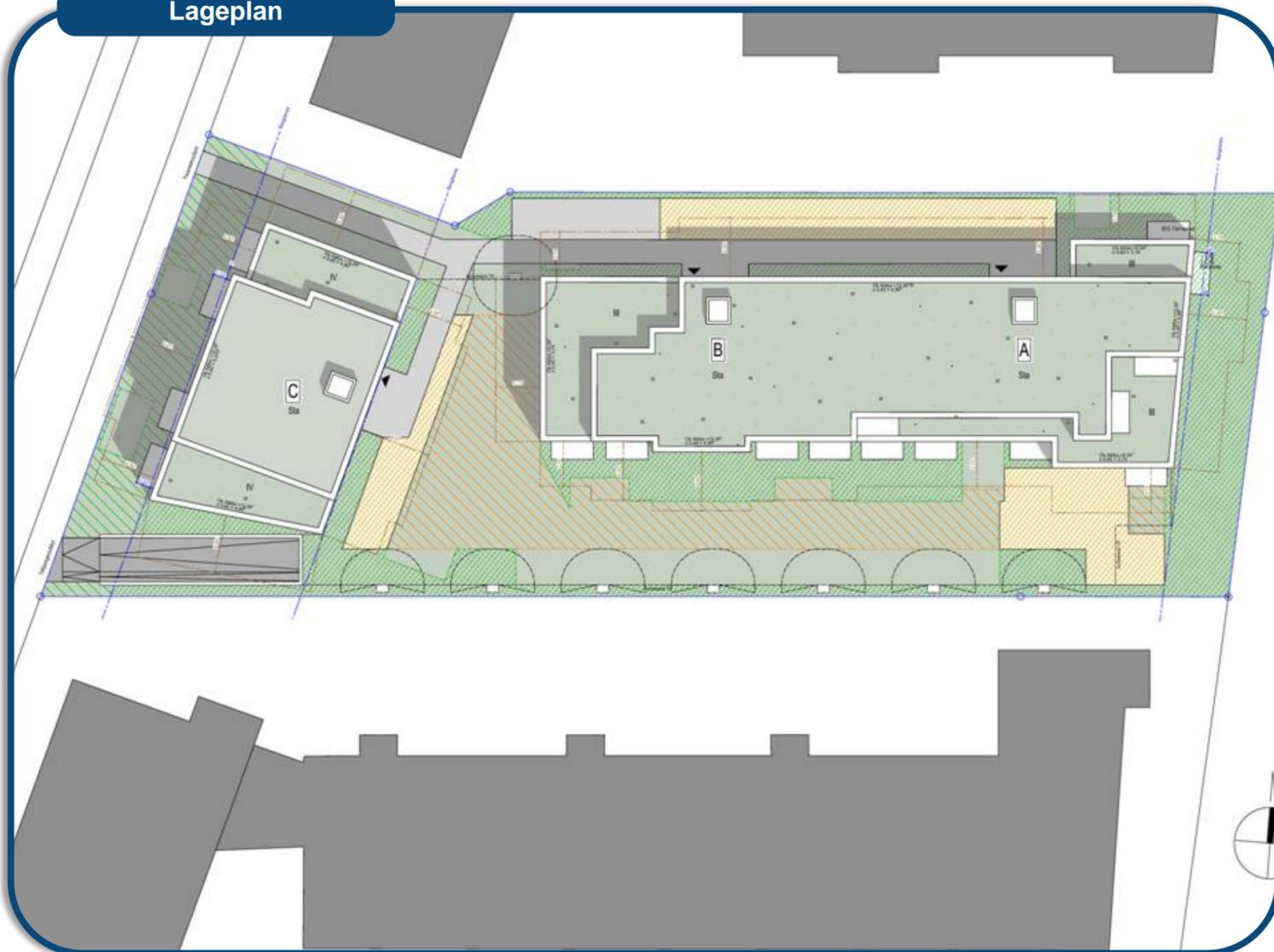
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<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)

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

- IFB Effizienzhaus 40
- geringer Primärenergiebedarf
- geringe Lebenszykluskosten
- sehr gutes Verhältnis von Investitionskosten und Marktwert
- Wohnungen für Singles, Paare, Familien und Senioren

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