

Anlage zum Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Schleemer Weg 34 - 38
22117 Hamburg-Billstedt

Neubau von 109 geförderten Mietwohnungen mit Tiefgarage und einem Seniorentreff

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	12	Hamburger Hauptbahnhof
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	4	U-Bahn Billstedt
ÖPNV Taktfrequenz	1/h		alle 5 min.
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	n	-
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	100	Schleemer Weg
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m		-
* Gastronomie 1	m	500	Restaurant
* Gastronomie 2	m	500	Restaurant
* Nahversorgung 1	m	300	Lidl
* Nahversorgung 2	m	500	Aldi
* öffentliche Verwaltung	m	500	Bezirksamt
* Dienstleister 1	m	500	Billstedter Einkaufscenter
* Dienstleister 2	m	300	Fahrschule
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	200	Adolf-Meyer-Haus sowie Kindertagesheim
* Kindergärten und Grundschulen	m	400	Katholische Schule St. Paulus
* weiterführende Schulen	m	400	Kurt-Körper Gymnasium
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m		-
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m		-
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	500	Allgemeinmediziner, Zahnärzte
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m		-
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	200	Bäderland Billstedt
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	400	Schleemer Park
* Sportstätten	m	500	Sportspieß
* kulturellen Einrichtungen	m	300	Kulturpalast Hamburg KPH
* 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 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss
Anzahl Wohneinheiten	109
Adresse	Schleemer Weg 34-38 in 22117 Hamburg
Grundstücks-/Flurnummer	
Eigentümer	FEWA Grundstücksgesellschaft

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	5.173.026,14 €
EnEV Kennwerte	Primärenergiebedarf: 21 kWh/m ² Endenergiebedarf: 35,8 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"/> -
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	-

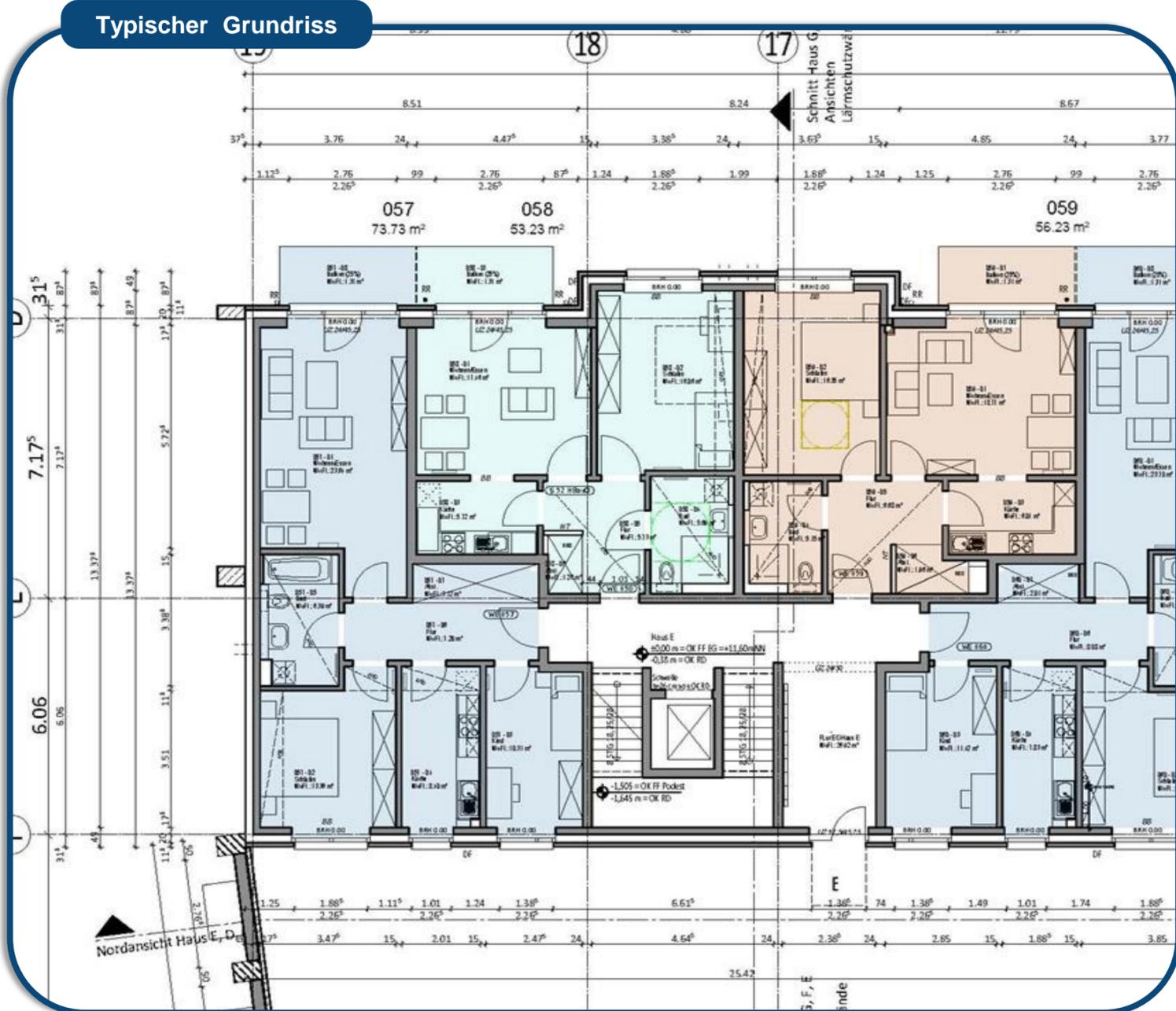
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<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

KURZBESCHREIBUNG

Das Grundstück befindet sich im Schleemer Weg und liegt im Plangebiet des Bebauungsplans Billstedt 110. In fußläufiger Nähe befinden sich das Billstedt-Center mit allen Nahversorgungsangeboten wie z.B. Ärzte, Supermärkte, ein Reisebüro, ein Drogeriemarkt, Bäckereien, Apotheken, Restaurants, Modegeschäfte, Friseure und andere Angebote. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Freibad. Die Nachbargrundstücke sind geprägt von ein- und mehrgeschossigem Wohnungsbau. Hier wird die neue Wohnanlage durch eine Schallschutzwand gegen Lärm abgeschirmt. Im Südosten schließt das Grundstück unmittelbar an die U-Bahntrasse, die in einem Graben verläuft, an.

BESONDERE STÄRKEN

Das städtebauliche Konzept sieht ein Gebäudeensemble gemäß Festsetzung mit insgesamt acht Häusern vor. Im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung soll hier qualitativ und architektonisch hochwertiger Wohnraum realisiert werden. Die Gebäude staffeln sich zu den umgebenden Häusern hin ab und fügen sich harmonisch in die Umgebung ein. Der grüne Innenbereich wird landschaftsplanerisch gestaltet und bietet den Bewohnern hochwertige und ruhige Aufenthaltszonen. Die Schallschutzwand im Osten schirmt das Grundstück und die dahinter liegende Bebauung gegen Lärm des Bauhofes ab. Die Häuser nehmen besondere Rücksicht auf die Umgebungsbebauung und sorgen somit für gute Belichtung der Wohnungen und der Außenbereiche.

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