

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Winsener Straße 66-78
21077 Hamburg

Neubau von 129 Mietwohnungen mit Tiefgarage (56 KFZ-Stellplätze), einer Kita und einem
Seniorentreff

Bauherr / Eigentümer

FEWA
Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG
Caffamacherreihe 7
20355 Hamburg

Konformitätsprüfer

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dr. Rudloff
Jahnstraße 3
21614 Buxtehude

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	20	Hamburger Hauptbahnhof
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	1	Winsener Straße
ÖPNV Taktfrequenz	1/h		alle 5 Minuten
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	n	-
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	50	Winsener Straße
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m		-
* Gastronomie 1	m	50	Asia Restaurant
* Gastronomie 2	m	150	Restaurant
* Nahversorgung 1	m	100	REWE
* Nahversorgung 2	m	200	ALDI
* öffentliche Verwaltung	km	5	Bezirksamt Harburg
* Dienstleister 1	m	200	Shell Tankstelle
* Dienstleister 2	m	50	AVIS Autovermietung
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	50	Häusliche Krankenpflege
* Kindergärten und Grundschulen	m	50	Grundschule Kapellenweg
* weiterführende Schulen	m	150	Katholische Schule Harburg
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	km	5	TU Harburg
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	km	5	Phoenix Center Harburg
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	50	Mohren Apotheke
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	km	5	Phoenix Center Harburg
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	500	Bäderland MidSommerland
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	500	Außenmühlenteich
* Sportstätten	m	400	Sportanlage Engelbek
* 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	-
Außenlärmpegel	ca. 45 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	7 Mehrfamilienhäuser
Geschossigkeit	5 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss
Anzahl Wohneinheiten	129
Adresse	Winsener Straße 66-78 in 21077 Hamburg
Grundstücks-/Flurnummer	3484
Eigentümer	FEWE Grundstücksgesellschaft

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	6.684.784,00
EnEV Kennwerte	Primärenergiebedarf: 17,1 kWh/m ² Endenergiebedarf: 28,6 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	
		-

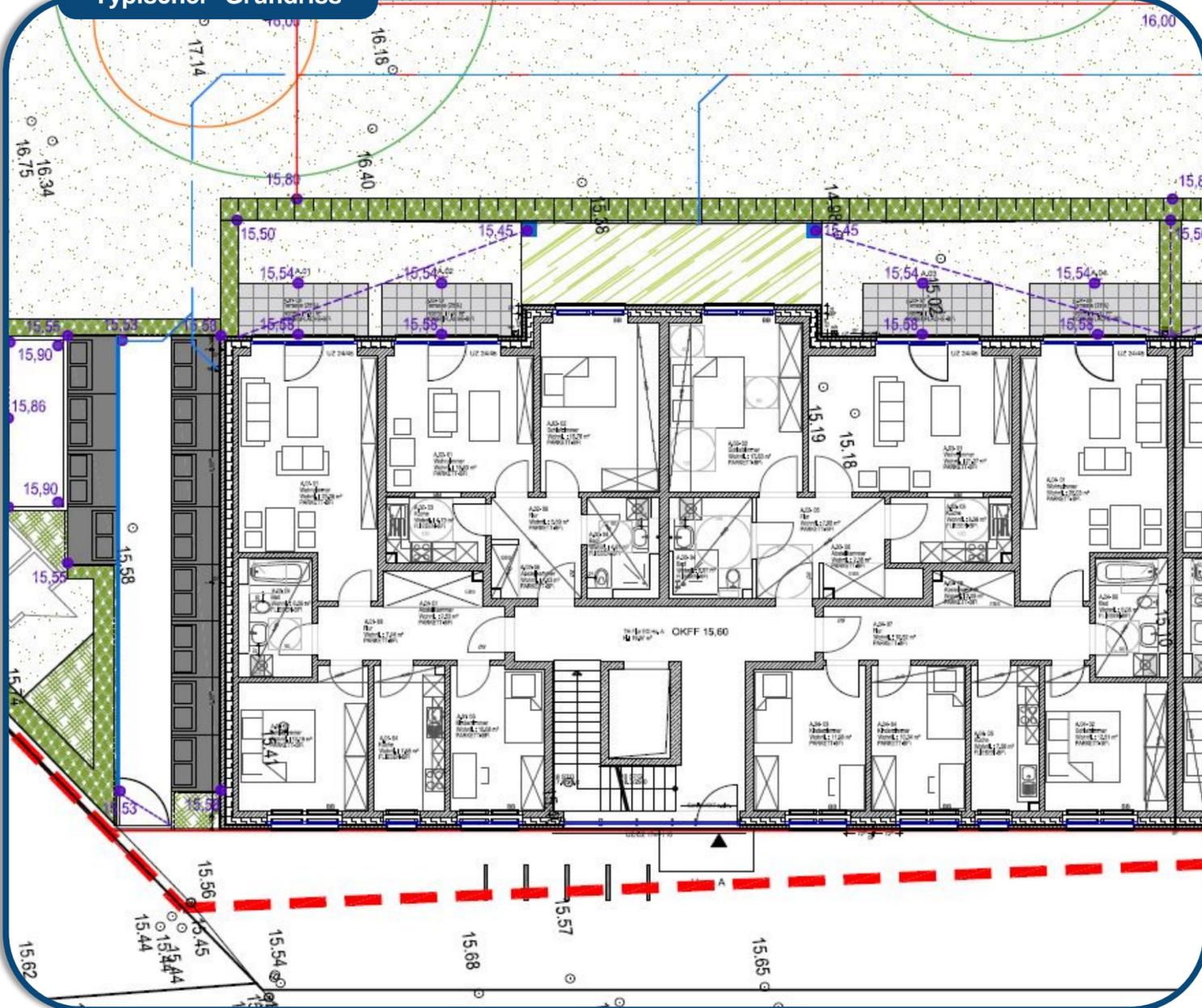
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<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

An der Winsener Straße wurde ein mehrgeschossiges Wohngebäude mit 130 öffentlich geförderten Mietwohnungen, einer Tiefgarage, einer Kita und einem Seniorentreff errichtet. Die Wohnungen wurden nach den Förderrichtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank für Mietwohnungsneubau geplant und gebaut. Der breit gefächerte Wohnungsmix bietet sowohl familiengerechte 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen, als auch 1- bis 2-Personen-Wohnungen für Singles und Paare. Ein Teil der 2-Zimmer-Wohnungen wurden barrierefrei nutzbar hergestellt. Alle Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei zu erreichen.

BESONDERE STÄRKEN

Das städtebauliche Konzept sieht einen Gebäuderiegel mit insgesamt 7 Haupteingängen vor. Im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung ist hier qualitativ und architektonisch hochwertiger Wohnraum realisiert worden. Die Gebäude erhielten als oberstes Geschoss jeweils ein Staffelgeschoss und fügen sich somit harmonisch in die Umgebung ein. Der grüne Innenbereich wurde landschaftsplanerisch gestaltet und bietet den Bewohnern hochwertige und ruhige Aufenthaltszonen. Die Häuser nehmen besondere Rücksicht auf die Umgebungsbebauung und sorgen somit für gute Belichtung der Wohnungen und der Außenbereiche.

Nachhaltigkeitskoordinator

Name: M. A. Ing. Architekt
Krunoslav Drcec

Organisation: PGH Planungsgesellschaft Holzbau
Caffamacherreihe 7
20355 Hamburg

Konformitätsprüfer

Name: Dr. Rudloff

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