

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Mühlendamm 27-31 im Parkquartier Hohenfelde, Hamburg
Neubau von 44 Wohnungen

Bauherr / Eigentümer

HANSA Baugenossenschaft eG
Postfach 60 63 65
22255 Hamburg

Konformitätsprüfer

Dr. Günter Löhnert
sol-id-ar planungswerkstatt
Barstr. 10
10713 Berlin

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	3	bis Hauptbahnhof Süd
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	9	Haltestelle "Lübecker Straße"
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	10/h	Haltestelle "Lübecker Straße"
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	n	keine direkte Anbindung
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	50	Parkbuchten in der Ifflandstraße
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	1000	APCOA Parkhaus Berliner Tor
* Gastronomie 1	m	97	Restaurant "B-Kitchen", Ifflandstraße 19
* Gastronomie 2	m	110	Alstercafé, Ifflandstraße 45
* Nahversorgung 1	m	900	Supermarkt "REWE", Lübecker Str. 107
* Nahversorgung 2	m	1500	Drogerie "Budni", Lange Reihe 104-106
* öffentliche Verwaltung	km	2,1	Finanzamt HH-Oberalster, Heidi-Kabel-Platz 2
* Dienstleister 1	m	350	Die Wäscherei -Textilreinigung & Wäscherei, Mühlendamm 15
* Dienstleister 2	m	600	Deutsche Post Filiale, Graumannsweg 75
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	1100	AMARITA Seniorenheim, Angerstraße 20
* Kindergärten und Grundschulen	m	1000	Kita Elisenstraße, Elisenstraße 6
* weiterführende Schulen	m	750	Klosterschule, Westphalensweg 7
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	km	2,2	Hanse College Berufsakademie, Sachsenstraße 5
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	km	500	Asklepois Klinik St. Georg, Sechslingspforte
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	500	Dr. med. Hans Welcker, prakt. Arzt, Graumannsweg 25
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	km	450	Hohenfelder Apotheke, Kuhmühle 2
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	550	Betreuter Spielplatz, Graumannsweg 47
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	800	Alsterwiese Schwanenwik, Schwanenwik 20
* Sportstätten	m	110	Alsterschwimmhalle, Ifflandstraße 21
* kulturellen Einrichtungen	km	2,2	Deutsches Schauspielhaus, Kirchenallee 39
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	km	2,9	Chilehaus, Burchardplatz 1
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	km	3,5	Hamburger Speicherstadt, 20457 Hamburg

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Verordnung über den Bebauungsplan Hohenfelde 9 vom 24.01.2013
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	
Hinweise auf die Schulplanung	
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	+7±3 % gem. Prognose des.E104 BBSR von 2012 für 2030 basierend auf demografischen Daten seit 1990
Sonstiges:	

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Hohe Konzentrationen verkehrsbedingter Schadstoffe
Außenlärmpegel	ca. 72 dB(A) (6-22 Uhr) sowie ca. 65 dB(A) (22-6 Uhr)
Baugrundverhältnisse	
Altlasten	Bombenblindgängerverdacht
Sprengstoff, Munition	Kampfmittel-Freigabebescheinigung
elektromagnetische Felder	
Vorkommen von Radon	weniger als 20 kBq/cm in Hamburg
solares Strahlungsangebot	
Standortrisiken - man made hazards	air traffic: >5-10 casualties (1/1000 casualties per year per skm)
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	Hamburg liegt außerhalb von Erdbebengefahregebieten
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	Hamburg liegt außerhalb von Lawinengefahregebieten
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	siehe Kriteriensteckbrief 2.2.4-3
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	siehe Kriteriensteckbrief 2.2.4-2

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Durchschnitt Sommer 12,8 Grad Celsius Durchschnitt Winter 5,3 Grad Celsius (Quelle: DWD)
Entwicklung der Niederschläge	
Trend der Extremwetterereignisse	
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Gebäudeklasse 5
Geschossigkeit	5 Geschosse (EG + 4 OG), 1 Geschoss (KG)
Anzahl Wohneinheiten	44
Wohnfläche	Mühlendamm 27-31, 20097 Hamburg
Adresse	Flurstück 1559, Gemarkung Hohenfelde, Bezirk Hamburg-Nord
Grundstücks-/Flurnummer	Hansa-Baugenossenschaft eG, Hamburg

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	4444761,88 € +986963,77 €
EnEV Kennwerte	siehe Energieausweis vom 19.03.2015
Grad der Barrierefreiheit	Siehe Steckbrief 1.1.3
Bauweise	Massivbau Keller, Decken Stahlbeton, Wände Mauerwerk
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	x extensive Begrünung
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	

D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	hoher Anteil an WE ab 3 Zimmer, gut für Familien geeignet. Haus 2 separater Kinderwagenabstellraum im EG. Spielflächen in den Freianlagen. Grünanlage und Spielmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	5 barrierefreie Wohnungen in Haus 1 bieten Senioren altersgerechtes Wohnen. Beide Häuser enthalten Aufzüge, Wohnungen sind also ohne Treppensteigen erreichbar.
<input checked="" type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	Es befindet sich eine sog. "Wohn-Pflege-Gruppe" im EG des Gebäudes sowie eine Tagespflegeeinrichtung für Demenzkranke.
<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	Durch die gute Eignung des Winkels für Familien sowie Senioren ist das Mehrgenerationenwohnen im Gebäude möglich.
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	Die Wohnungen sind mit offenen Grundrissen in Form von Wohnküchen gestaltet. Einige Wohnungen verfügen über eine Loggia.
<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 checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Entwicklung der bebauten Flächen zur "Grünen Mitte Hohenfelde"
<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	Umsetzung des Konzepts "autoarmes Wohnen" der Stadt Hamburg
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	moderne Bauweise mit Klinker- und Putzfassaden
<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	Anordnung einer Tagespflege und angrenzenden Wohnungen für Demenzkranke
<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	Beteiligungsverfahren der Bürger des Stadtteils Hohenfelde/besonderes Stimmrecht für die Genossenschaft
<input checked="" type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	Zertifizierung als Qualitätssicherungsinstrument der HANSA
<input type="checkbox"/>	Sonstiges	

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	✓

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

- städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept unter Berücksichtigung des Grün- und Baumbestands
- nachbarschaftliches, familiengerechtes Wohnen
- Passivhaus-Bauweise, Konzept zur energetischen Optimierung und Verbesserung der Nachhaltigkeit als Beitrag zur Präsentation Hamburgs als „Green Capital 2011“
- Konzept des autoarmen Wohnens für 60% der Wohnbebauung
- mind. 6000 qm öffentliche Parkanlage mit Einbeziehung der Sporthalle

BESONDERE STÄRKEN

- Aufwertung eines innerstädtischen Quartiers
- siehe Greencity Auslobung und Wettbewerbsergebnisse Grüne Mitte Hohenfelde sowie Kriteriensteckbrief 1.2.6

Nachhaltigkeitskoordinator

Anke Koch

Ingenieurbüro Anke Koch
Auguste-Baur-Str. 8
22587 Hamburg

Konformitätsprüfer

Dr. Günter Löhnert

sol-id-ar planungswerkstatt
Barstr. 10
10713 Berlin