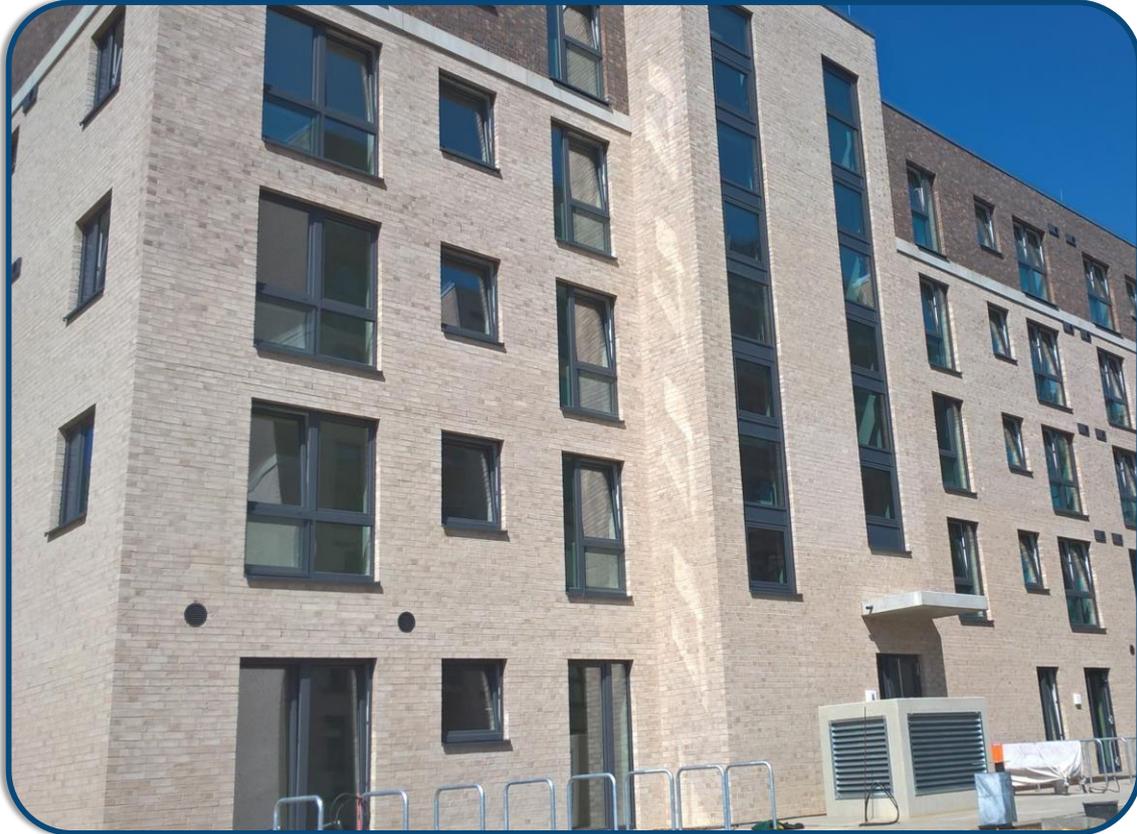


# Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



## Bauvorhaben

Oliver-Liße-Straße 14/46  
22523 Hamburg

Neubau von 16 Mehrfamilienhäusern mit 364 Wohnungen und Tiefgarage

## Bauherr / Eigentümer

FEWA Mobil Verwaltungs GmbH  
Caffamacherreihe 7  
20355 Hamburg

## Architekt

Dario Guljas  
Caffamacherreihe 7  
20355 Hamburg

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	10	Eidelstedter Platz
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	1	Rebenacker
ÖPNV Taktfrequenz	1/h		alle 5 min.
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	n	
<b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b>	m	50	Hörgensweg
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	50	Hörgensweg
* Gastronomie 1	m	500	Grill-Restaurant
* Gastronomie 2	m	500	Restaurant
* Nahversorgung 1	m	200	Kaufland
* Nahversorgung 2	m	700	Eidelstedt-Center
* öffentliche Verwaltung	m	1000	Bezirksamt Eidelstedt
* Dienstleister 1	m	200	Kaufland
* Dienstleister 2	m	50	Taxibetrieb
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	50	DRK Tagespflege Eidelstedt
* Kindergärten und Grundschulen	m	300	Grundschule Max-Traeger
* weiterführende Schulen	m	1000	Stadtteilschule Niekampsweg
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	500	Bildungs- und Wissenschaftszentrum
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	700	Eidelstedtcenter
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	200	nahe Kaufland
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m		
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	20	Oliver-Liße Straße
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	2000	Schwimmbad
* Sportstätten	m	500	St.Pauli Nachwuchsleistungszentrum
* 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	zur Schallminderung ist eine 2. Lärmschutzwand inkl. Flüsterasphalt an der A23 geplant.

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	
Außenlärmpegel	ca. 45dB
Baugrundverhältnisse	nichtbindiger Boden
Alllasten	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	16 Mehrfamilienhäuser
Geschossigkeit	7 Vollgeschosse
Anzahl Wohneinheiten	364
Wohnfläche	ca. 25.000m <sup>2</sup>
Adresse	Oliver-Liÿy-StraÙe 14/46
Grundstücks-/Flurnummer	949, 955

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	23.065.489,00 €
EnEV Kennwerte	Primärenergiebedarf: 17,69 kWh/m <sup>2</sup> Endenergiebedarf: 48,61 kWh/m <sup>2</sup>
Grad der Barrierefreiheit	Gemäß der HbauO §52 barrierefrei ; nach DIN 18040 barrierefrei nutzbar
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"/> extensive Dachbegrünung vorhanden
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input checked="" type="checkbox"/> 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	

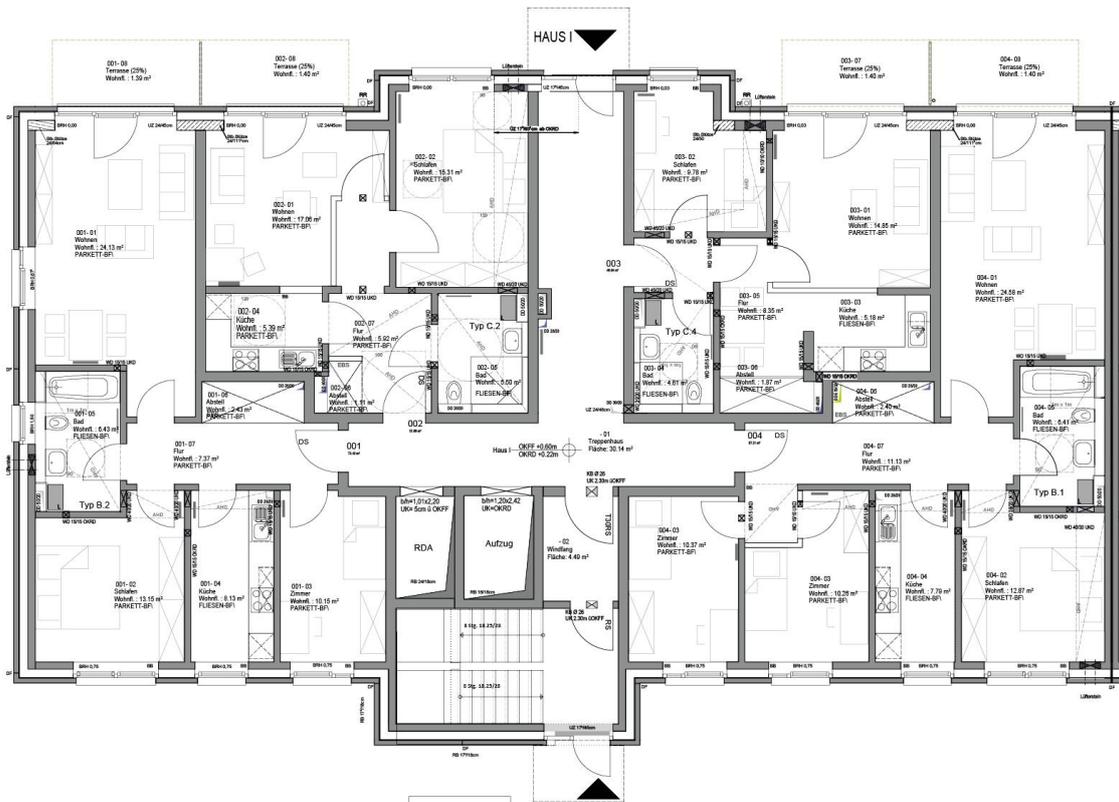
## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<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)

<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

### KURZBESCHREIBUNG

Das Quartier entstand auf einem ca. 8 ha großen Areal am Hörgensweg in Eidelstedt. Es handelt sich um ein Gebäudeensemble mit insgesamt 8 Baukörpern in 4 Blöcken. Die weitere Bebauung wird durch einen städtebaulichen Wettbewerb definiert und ist derzeit im Verfahren. Der neue Stadtteil bietet einen Mix aus öffentlichen und privaten Räumen mit einem durchdachten Verkehrskonzept. Die Grünflächen werden landschaftsplanerisch gestaltet und bieten den Bewohnern hochwertige und ruhige Aufenthaltszonen.

### BESONDERE STÄRKEN

Der breit gefächerte Mix bietet sowohl familiengerechte 3- bis 5-Personen-Einheiten, als auch 2- bis 6-Personen-Einheiten für Singles und Paare. 92 Einheiten sind barrierefrei nutzbare Unterbringungen und entsprechen dem §52 der Hamburgischen Bauordnung. Alle Treppenhäuser der Unterbringungen sind mit Aufzug und beidseitigen Handläufen ausgestattet. Die Einheiten der Obergeschosse haben Balkone, die Einheiten der Erdgeschosse nach Westen hin orientierte Terrassen. Die Nebenräume wie Abstell-, TGA- und Lagerräume befinden sich im Kellergeschoss.

#### Nachhaltigkeitskoordinator

Krunoslav Drcec

PGH Planungsgesellschaft Holzbau mbH  
Caffamacherreihe 7  
20355 Hamburg

#### Konformitätsprüfer

Dipl.-Ing. Architekt Christian Kemper

HOCHTIEF Infrastructure GmbH  
Building Technisches Büro  
Lyoner Straße 25  
60528 Frankfurt