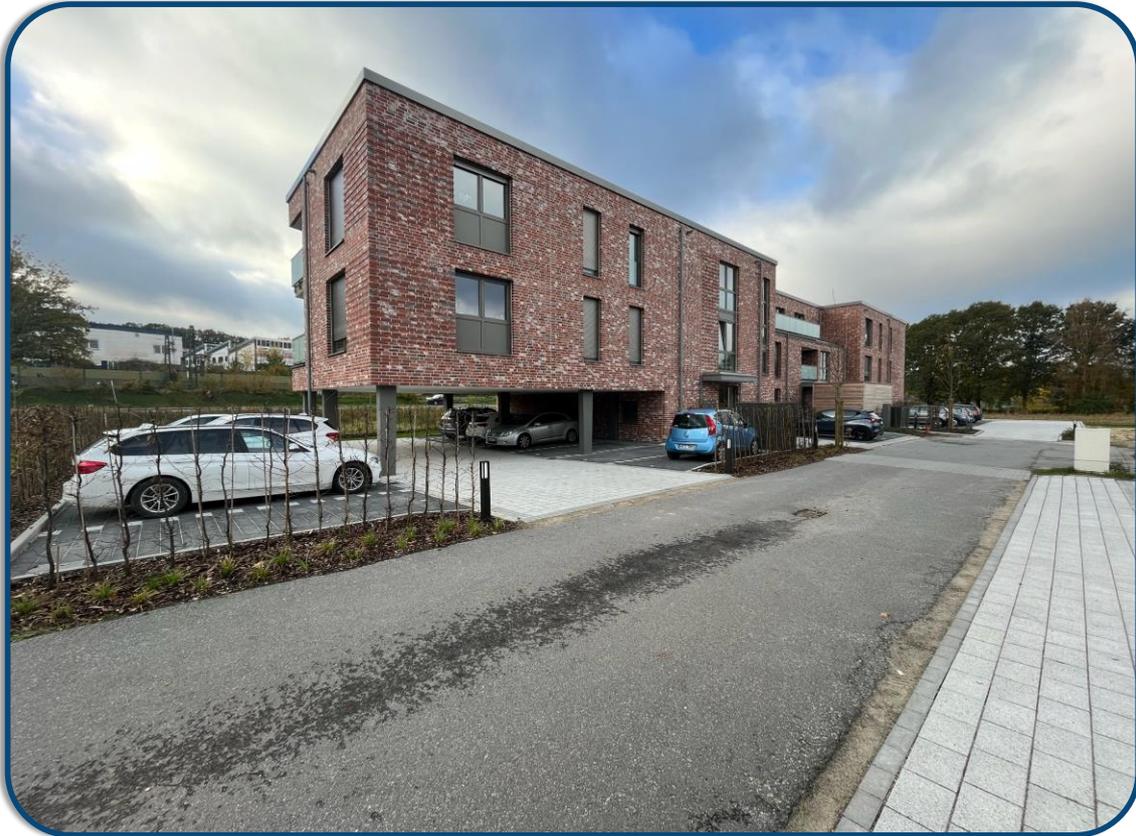


# Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau und QNG: Beurteilungsergebnisse



## Bauvorhaben

Winfried-Ziemann-Straße 18  
21614 Buxtehude

Neubau von 19 Wohnungen mit durchgängiger Barrierefreiheit und Fahrradparkhaus.

## Bauherr / Eigentümer

HBI Hausbau-Immobilien-gesellschaft mbH  
Schwansburg 8  
21614 Buxtehude

## Architekt

Bernd Wedemann Dipl.Ing. Architekten BDB  
Estebrügger Str. 4A  
21614 Buxtehude

## A Standortmerkmale

| A1 Standortsituation                                     |       |      |  |
|--|-------|------|--|
| Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs          | min   | 11   | zu Fuß   |
| Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle             | min   | 3    | Bushaltestelle Königsdamm                      |
| ÖPNV Taktfrequenz  | 1/h   | 6    | nach Hamburg Hauptbahnhof                      |
| Anbindung ans Radwegenetz vorhanden                      | j / n | j    |  |
| <b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b> | m     | 20   |  |
| * öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)                    | m     | 200  |  |
| * Gastronomie 1  | m     | 1000 | Braupfanne                                     |
| * Gastronomie 2  | m     | 1200 | Fidelio  |
| * Nahversorgung 1  | m     | 1100 | Lebensmitteleinzelhandel Marktkauf             |
| * Nahversorgung 2  | m     | 1100 | Backshop                                       |
| * öffentliche Verwaltung                                 | m     | 1600 | Stadtverwaltung                                |
| * Dienstleister 1  | m     | 1000 | Deutsche Post                                  |
| * Dienstleister 2  | m     | 1100 | Friseur  |
| * Einrichtungen sozialer Dienste                         | m     | 2200 | Tafel Buxtehude                                |
| * Kindergärten und Grundschulen                          | m     | 1400 | KiTa Wassersterweg                             |
| * weiterführende Schulen                                 | m     | 1600 | Gymnasium Halepaghenschule                     |
| * Universitäten, Erwachsenenbildung etc.                 | m     | 2300 | Hochschule 21                                  |
| * Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken         | m     | 2700 | Elbe Klinikum Buxtehude                        |
| * praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1          | m     | 1200 | Dr. med. Rothe Fachärztin für Allgemeinmedizin |
| * praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2          | m     | 1100 | Apotheke im Marktkauf                          |
| * Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche   | m     | 200  | Freifläche / Spielplatz im Quartier            |
| * Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen          | m     | 200  | Spielplatz im Quartier                         |
| * Sportstätten   | m     | 1600 | Sporthalle Halepaghenschule                    |
| * kulturellen Einrichtungen                              | m     | 1600 | Halepaghensbühne                               |
| * Baudenkmalen (Einzeldenkmal)                           | m     | 2100 | Kirche Buxtehude                               |
| * unter Ensembleschutz stehenden Objekten                | m     |      |  |

| A2 Hinweise und Prognosen                          |   |
|--|---|
| Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan           | Das Baufeld liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 111, Buxtehude   |
| Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan         | Es liegt ein Flächennutzungsplan von 2010 vor. Siehe Anlagen Kriterium 3.1.3-1 Flächeninanspruchnahme             |
| Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan          | liegt nicht vor   |
| Hinweise auf die Schulplanung                      | liegt nicht vor   |
| Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung | liegt nicht vor   |
| Sonstiges:   | liegt nicht vor   |
| Prognose der Bevölkerungsentwicklung               | Die Bevölkerungsvorausberechnung 2025 prognostiziert für den Landkreis Stade eine Zunahme um 1.6% im Vgl. zu 2012 |

## B Umweltmerkmale

| B1 Umweltmerkmale                                       |   |
|---|---|
| Außenluftqualität                                       | 45 US-AQI   |
| Außenlärmpegel  | 67 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts                 |
| Baugrundverhältnisse                                    | nicht bekannt                                     |
| Alllasten   | nicht bekannt                                     |
| Sprengstoff, Munition                                   | keine Informationen                               |
| elektromagnetische Felder                               | nicht bekannt                                     |
| Vorkommen von Radon                                     | geringes Radon-Vorkommen in Buxtehude             |
| solares Strahlungsangebot                               | Globalstrahlung 1.045,17 kWh / Jahr für Buxtehude |
| Standortrisiken - man made hazards                      | nicht bekannt                                     |
| Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben                  | kein Risiko                                       |
| Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen | kein Risiko                                       |
| Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen                   | kein Risiko                                       |
| Risiken aus Wetter und Natur: Sturm                     | keine besonderen Risiken                          |
| Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser                | Sturmflut (durch Deiche gesichert)                |

| B2 Trends und Prognosen                 |  |
|---|--|
| Temperaturen Sommer / Winter            | Durchschnitt: 23,0 °C im Sommer, min. -1°C im Winter |
| Entwicklung der Niederschläge           | Durchschnittlich 819 mm Niederschlag pro Jahr        |
| Trend der Extremwetterereignisse        | nicht bekannt  |
| Trend der Lärmbelastung im Außenbereich | nicht bekannt  |

## C Objektmerkmale

| C1 Objektidentifikation |   |
|-------------------------|---|
| Gebäudeart              | mehrgeschossiger Wohnungsbau                |
| Geschossigkeit          | 3   |
| Anzahl Wohneinheiten    | 19  |
| Wohnfläche              | 1.162,17 m <sup>2</sup>                     |
| Adresse                 | Elise-Fischer-Straße 1 u. 3                 |
| Grundstücks-/Flurnummer | Gemarkung Buxtehude, Flur 13, Flurstück 562 |

| C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale            |  |
|--|--|
| Baukosten KG 300 + 400                           | 3.163.984 €  |
| EnEV Kennwerte                                   | KfW-Effizienzhaus 55   |
| Grad der Barrierefreiheit                        | alle Wohnungen barrierefrei erreichbar, 2 Wohnungen barrierefrei gestaltet |
| Bauweise   | offene Bauweise  |
| Besondere technische Ausstattung                 |  |
| solare Wassererwärmung                           | -  |
| solare Heizungsunterstützung                     | -  |
| solare Stromerzeugung                            | -  |
| sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude | <input checked="" type="checkbox"/> Quartierseigenes BHKW                  |
| Gründach   | -  |
| Fassadenbegrünung                                | -  |
| Regenwassernutzung/ -versickerung                | -  |
| innovative Bauprodukte                           | -  |

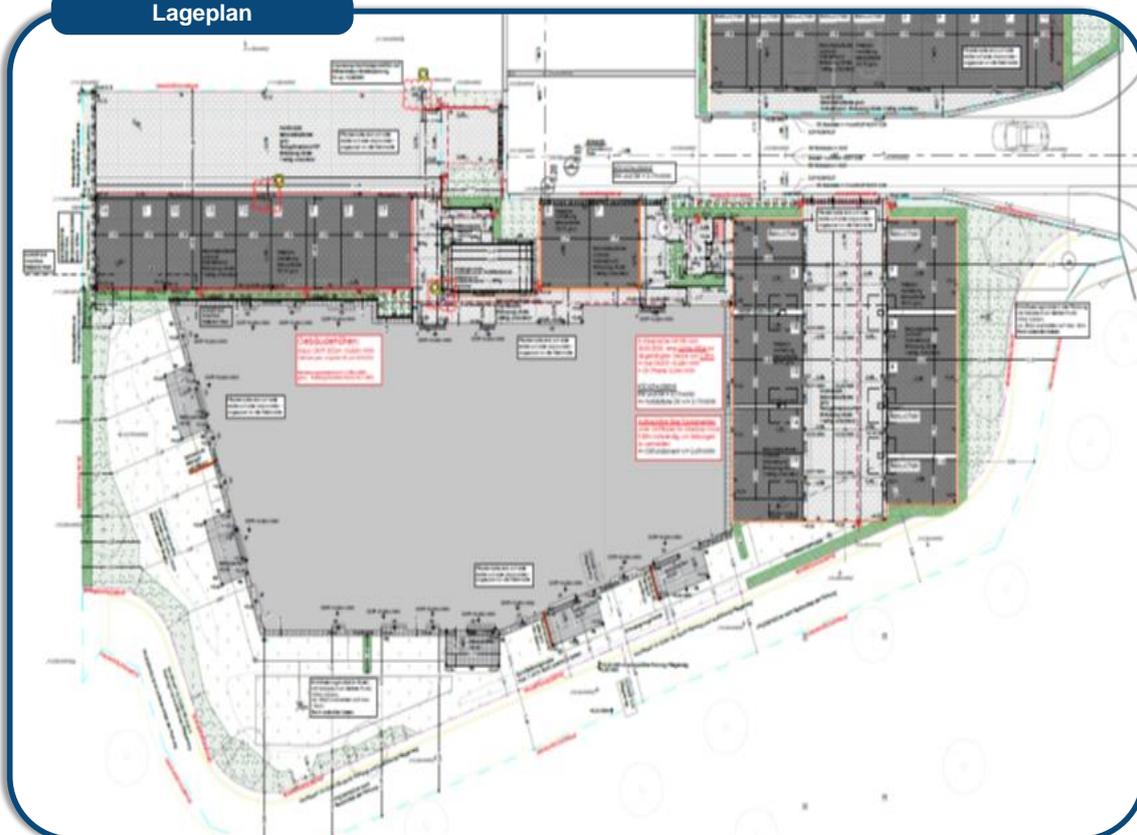
## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

|                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Familien-/kinderfreundliches Wohnen   | Familienwohnungen sowie Spielplatz und Freiflächen im Quartier |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Seniorenrechtliches Wohnen  | alle Wohnungen barrierefrei erreichbar                         |
| <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 checked="" type="checkbox"/> | Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung                       | Heizversorgung über Nahwärme (quartierseigenes BHKW)           |
| <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                            | -  |

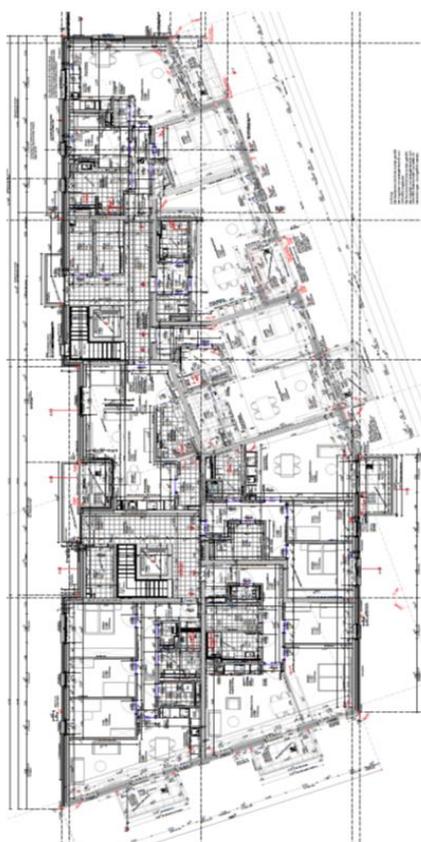
## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

|                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie               | Heizversorgung über Nahwärme (quartierseigenes BHKW) |
| <input type="checkbox"/>            | Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept                  | -  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept           | Vorgaben B-Plan                                      |
| <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 checked="" type="checkbox"/> | Sonstiges   | Das Gebäude erfüllt die Anforderungen nach QNG       |

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 Wohnungen    | ersetzt durch QNG 1.4 |  |  |
| 1.1.3-3      | Grad der Barrierefreiheit von Wohnungen      | ersetzt durch QNG 1.4 |  |  |
| QNG 1.4      | Barrierefreiheit WN 21                       | QNG Plus erfüllt      |  |  |
| <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>                               | ersetzt durch QNG 1.1            |  |
| <b>QNG 1.1</b> | <b>Treibhausgas Primärenergie QNG</b>                   | QNG Plus erfüllt                 |  |
| <b>3.1.2</b>   | <b>Primärenergiebedarf</b>                              |                                  |  |
| 3.1.2-1        | Primärenergiebedarf nicht erneuerbar                    | ersetzt durch QNG 1.1            |  |
| 3.1.2-2        | Primärenergiebedarf erneuerbar                          | ausgewiesen, Berechnung nach QNG |  |
| <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>                     | ausgewiesen, Berechnung nach QNG |  |
| <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>            | ersetzt durch QNG 1.3            |  |
| <b>QNG 1.3</b> | <b>Schadstoffvermeidung in Baumaterialien</b> | QNG Plus erfüllt                 |  |
| <b>3.2.5</b>   | <b>Einsatz von zertifiziertem Holz</b>        | ersetzt durch QNG 1.2            |  |
| <b>QNG 1.2</b> | <b>Einsatz von zertifiziertem Holz</b>        | QNG Plus erfüllt                 |  |

### 4. Ökonomische Qualität

|              |                                       |                                   |  |
|--------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--|
| <b>4.1.1</b> | <b>Lebenszykluskosten</b>             | ausgewiesen, Bewertung ausgesetzt |  |
| <b>4.1.2</b> | <b>Werthaltigkeit der Investition</b> |                                   |  |
| <b>4.2.1</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 Objekt befindet sich in einem neu erschlossenen Gebiet am westlichen Stadtrand von Buxtehude-der Giselbertstraße. Der dafür aufgestellte Bebauungsplan ist die Basis für die Erstellung weiteren Wohnraums, um somit der Bevölkerungsentwicklung von Buxtehude und der einhergehenden Nachfrage an Wohnungen, Rechnung zu tragen.

### BESONDERE STÄRKEN

Das Gebäude zeigt eine klare Struktur mit harmonischen Gestaltung. Hervorzuheben ist die Lage des Objektes mit Nähe zur städtischen Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Einzelhandel), angrenzenden Naturräumen (Moor, Wald) und über den schnell reichbaren Bahnhof der Anschluß an das Verkehrsnetz Hamburg. Die Quartierslage bietet Synergien durch Nutzung der Nahwärme aus dem quartierseigenen BHKW und in der gemeinsamen Nutzung der besonders attraktiv gestalteten, öffentlichen Freianlagen. Die Wohnungen sind hochwertig in ihrer Ausstattung ausgeführt.

#### Nachhaltigkeitskoordinator

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

#### Konformitätsprüfer

Dipl.-Ing. Dieter Leukefeld  
ARCHitektur+TECHNIK  
Parkstraße 6  
31542 Bad Nenndorf