

# Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



## Bauvorhaben

Furtweg 47-53  
22523 Hamburg

Neubau von 105 Wohnungen mit Tiefgarage

## Bauherr / Eigentümer

FEWA Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG  
Caffamacherreihe 7  
20355 Hamburg

## Architekt

Dipl.-Ing. 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	Elbgaustraße
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	0	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	Furtweg
* Gastronomie 1	m	400	Steak Restaurant
* Gastronomie 2	m	200	Pub
* Nahversorgung 1	m	600	Eidelstedt-Center
* Nahversorgung 2	m	-	-
* öffentliche Verwaltung	m	1200	Bezirksamt Eidelstedt
* Dienstleister 1	m	200	KFZ Werkstatt
* Dienstleister 2	m	150	Reisebüro
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	50	Freiwillige Feuerwehr
* Kindergärten und Grundschulen	m	50	Grundschule Furtweg
* weiterführende Schulen	m	500	Stadtteilschule Niekampsweg
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	500	Bildungs- und Wissenschaftszentrum
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	600	Eidelstedt-Center
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	500	Elbgau Apotheke
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	-	-
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	500	Spielplatz Mesterfeld
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	1000	Freibad
* Sportstätten	m	20	SV Krupunder
* 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	-
Sonstiges:	-
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	-

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	-
Außenlärmpegel	ca. 45dB
Baugrundverhältnisse	bindiger 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	8 Mehrfamilienhäuser
Geschossigkeit	3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss
Anzahl Wohneinheiten	105
Wohnfläche	ca. 7.900m <sup>2</sup>
Adresse	Furtweg 47-53, 22523 Hamburg
Grundstücks-/Flurnummer	7476

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	6730040
EnEV Kennwerte	Primärenergiebedarf: 20,3 kWh/m <sup>2</sup> Endenergiebedarf: 37,4 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	-

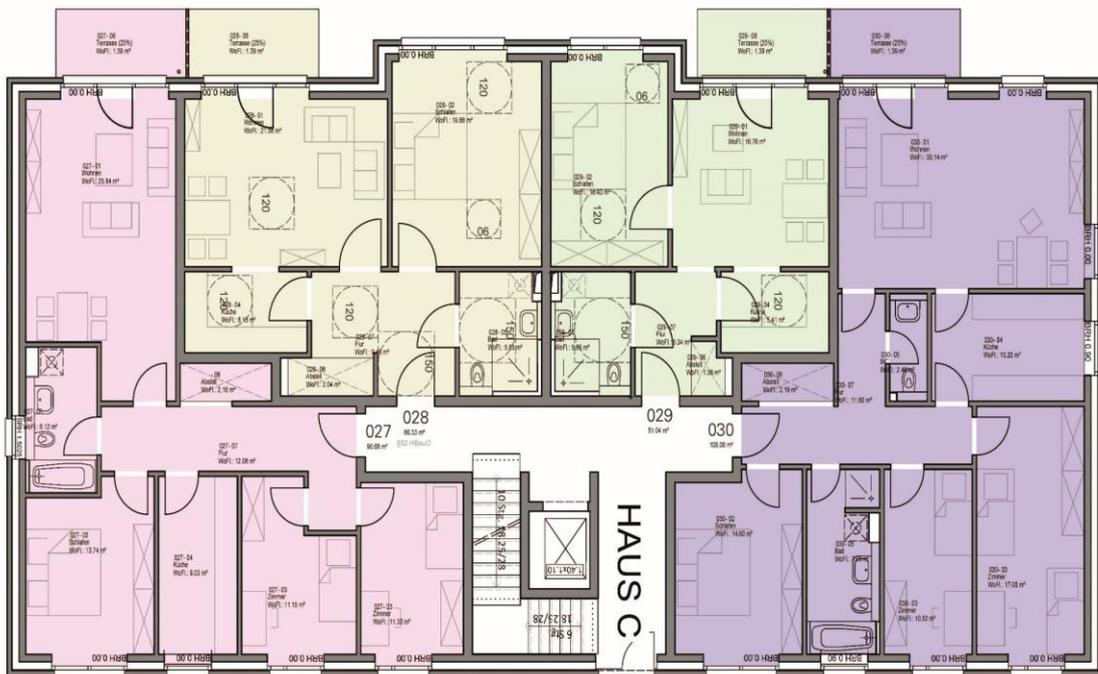
## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<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>4.2.1</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

Auf dem Grundstück Furtweg 51-53a wurden 8 mehrgeschossige Wohngebäude mit 105 öffentlich geförderten Mietwohnungen und einer Tiefgarage errichtet. Die Wohnungen wurden nach den Förderrichtlinien der Investitions- und Förderbank Hamburg für Mietwohnungsneubau geplant und gebaut.

### 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. 32 Einheiten sind barrierefrei nutzbare Einheiten und entsprechen dem §52 der Hamburgischen Bauordnung. Alle Treppenhäuser der Unterbringungen sind mit Aufzug und beidseitigen Handläufen ausgestattet. Die Einheiten der Obergeschosse erhielten Balkone, die Einheiten der Erdgeschosse nach Westen hin orientierte Terrassen. Die Nebenräume wie Abstell-, TGA- und Lagerräume sind im Kellergeschoss angeordnet.

#### Nachhaltigkeitskoordinator

M. A. Ing. Krunoslav Drcec

PGH Planungsgesellschaft Holzbau GmbH  
Caffamacherreihe 7  
20355 Hamburg

#### Konformitätsprüfer

Dr.-Ing. Raoul Rudloff

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